ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית **ערר 10/24**

<u>שליד מועצה אזורית משגב</u>

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: **אביעד קליג', עו"ד**

חברה: **יצחק טסלר, עו"ד**

חבר: **שי ליאון, עו"ד**

העורר: **האפיקאזה בע"מ**

נ ג ד -

המשיב: **מנהלת הארנונה במועצה אזורית משגב**

<u>החלטה</u>

הרקע לערר וטענת השיהוי

1. בפנינו ערר על החלטת המשיבה בהשגה מיום 13.03.2024, שעניינה חיוב ארנונה לנכס המצוי בפארק תעשיות בר לב (נכס מס' 532030/2). המחלוקת נסובה סביב שטח הקרקע התפוסה המיוחס לעוררת וסיווגו של המבנה.

2. כטענה מקדמית המשיבה טענה כי יש לדחות את הערר על הסף מחמת שיהוי כבד. תשובת המשיבה להשגה התקבלה אצל העוררת ביום 13.03.2024, ולכן המועד האחרון להגשת הערר על פי דין היה 13.04.2024. בפועל, הערר הוגש בדואר רשום רק ביום 30.10.2024.

3. בדיון שנערך בפנינו ביום 13.11.2025, טען בא כוח העוררת כי הערר נשלח בדואר אלקטרוני כבר ב-11 באפריל (או ב-9 באפריל. מנגד, המשיבה הבהירה כי על פי תקנות הרשויות המקומיות, הגשה באמצעות דוא"ל אינה מהווה המצאה כדין, וכי הערר התקבל בדוא"ל לראשונה רק ביום 1.10.2024 .

4. הוועדה מקבלת את עמדת המשיבה בעניין זה. דרך ההמצאה הקבועה בדין היא מסירה או משלוח בדואר רשום, ואין די במשלוח דואר אלקטרוני כדי לעצור את מניין הימים. במקרה דנן אף לא הוצגה בפנינו כל אסמכתא לתמיכה בטענת העוררת

אודות משלוח הערר בדוא"ל בתאריך הנטען. די באיחור הניכר של למעלה משישה חודשים בהגשת הערר כדי להביא לדחייתו על הסף.

לגופו של עניין

5. למעלה מן הצורך, מצאנו לנכון להתייחס גם לגופם של דברים, שכן התברר כי המחלוקות העובדתיות צומצמו משמעותית בעקבות פעולות המשיבה
6. ל**עניין הקרקע התפוסה-** העוררת טענה כי חויבה בגין שטחים משותפים בניגוד להסכם בינה לבין בעל הנכס. המשיבה הבהירה כי החל מיום 1.3.2024 תוקן החיוב, כך שהעוררת חויבה אך ורק בגין הקרקע המוחזקת על ידה בחזקה ישירה (1,721.76 מ"ר, שטח שהוקטן בהמשך ל-1,626.74 מ"ר בעקבות פיצול הנכס בחודש מאי 2024) ולא בגין החלק היחסי בקרקע המשותפת. מערכת היחסים החוזית שבין העוררת לבעל הנכס ביחס לתקופות קודמות אינה מעניינה של רשות התמרור והגבייה.
7. **לעניין סיווג הנכס-** העוררת דרשה לסווג את הנכס כ"מלאכה", בטענה כי מדובר בעסק תעשייתי. המשיבה ערכה ביקורת בנכס ומצאה כי עיקר השימוש בו הוא לאחסנה והפצה, כאשר רק שטח קטן (63.75 מ"ר) משמש להרכבה וסווג כ -מלאכה. מאחר שצו הארנונה המקומי חסר סיווג ספציפי לאחסנה במועד הרלוונטי, סווג היתר תחת הסיווג "משרדים שירותים ומסחר".
8. בדיון התברר כי בנכס קיים גם אולם תצוגה בגודל 270 מ"ר המשמש לסיטונאים. אולם תצוגה זה, המהווה חלק מפעילות מסחרית של הזמנות, מסווג כדין תחת "משרדים שירותים ומסחר".
9. יחד עם זאת, טענה המשיבה בהגינותה כי ביום 29.09.2024 אישר משרד הפנים סיווג חדש בצו הארנונה של המועצה עבור "מרכזי הפצה ומרלו"גים" בתעריף מופחת. המשיבה הצהירה בכתב ובעל פה כי היא נכונה להחיל סיווג זה על החלקים הרלוונטיים בנכס (אשר הוערכו בדיון בכ-840 מ"ר), בכפוף לכך שהעוררת תציג נתונים המוכיחים כי השטח עומד בקריטריונים (כגון היעדר קופה רושמת ואי-ביצוע מכירות ישירות במקום.

סוף דבר

10. לאור השיהוי הניכר והמוכח, הערר נדחה על הסף.
11. חיובי המשיבה ביחס לקרקע התפוסה ולסיווג אולם התצוגה נותרו על כנם, בהיותם מעוגנים בדין ובעובדות.

12. הוועדה רושמת לפניה את התחייבות המשיבה לאפשר לעוררת למצות את ההליך המנהלי להוכחת עמידתה בתנאי סיווג "מרלו"גים ומחסני הפצה" עבור שטחי האחסנה, החל מינואר 2024. על העוררת להמציא את האסמכתאות הנדרשות ישירות למשיבה וזאת בתוך 30 ימים מיום קבלת החלטה זו.
13. נרשמה הערת הוועדה לפיה על העוררת להסדיר לאלתר את תשלום הארנונה בגין הסכומים שאינם שנויים במחלוקת.
14. בנסיבות העניין, לא ייעשה צו להוצאות.

בהתאם לסעיף 5(2) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), התשס"א-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א- 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בועדת ערר התשל"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

ניתן היום 03.11.2026

עו"ד אביעד קליגי,	עו"ד יצחק טסלר	עו"ד שי ליאון
יו"ר הועדה		

=