

בעניין: גרינספוט פרויקט צפון 2017 בע"מ ח.פ. 515746824

(פ.ל.א.ר. ניהול נכסים בע"ס)

עי ב"כ עוה"ד תומר אשרוב ואח'

מרחוב נח מוזס 2 ראשון לציון

טל-035033121 פקס 03-5031857 העוררת

-נגד-

מנהלת הארנונה של עיריית יבנה

מרח' דואני 3 יבנה המשיבה

טל-089433312 פקס 08-9433457

החלטה

בפנינו ערר מאת העוררת מיום 25.2.24, לגבי חיובה בארנונה בגין 13 נכסים, שהינם שטחי חניה 24 מ"ר כ"א, מס משלם 515746824 שבהן מותקנות עמדות טעינה לרכב חשמלי, הפרושות ברחבי העיר יבנה (נספח 4 לערר).

טענת העוררת

לטענת העוררת בערר שהגישה, כי עיסוקה בהקמת תפעול של עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים, וכי זכתה במכרז שפרסמה עיריית יבנה, (להלן: "המכרז") לאספקת שירותי ניהול לעמדות טעינה לרכב חשמלי, שהוצבו בשטחים ציבוריים, כי תשלום הארנונה לא היה חלק בו ולא תומחר בו והוסף לאחר שנתיים וכי נחתם עימה הסכם התקשרות (להלן: "הסכם ההתקשרות"). לטענתה עמדות הטעינה הינן בבעלות העירייה והעוררת מספקת לה שירותי תפעול בלבד. לטענתה אין החניות שבהן עמדות הטעינה החשמלית, בחזקתה או בבעלותה, וכי היא אינה מחזיקה ו/או עושה שימוש או אחראית, לאכיפת החוק בנוגע לחניות, ואינה חייבת במיסים או היטלים בגינן ועל כן אין היא בחזקת "מחזיקה" החייבת בארנונה וכי על פי המכרז והחוזה שנחתם עימה, הינה מחויבת בעלויות הקשורות לביצוע העבודות בלבד של עמדות ההקמה וכי החניות, הינן ציבוריות בבעלות העירייה או החזקתה והיא הזכאית לקבל

בגינן, הכנסות וכן נהנית מקנסות המוטלים על הציבור המשתמשים בחניות, שבהן מותקנים מתקני טעינה. עוד נטען כי הבעלות על עמדות הטעינה, החיבורים וההסכם מול חברת החשמל, עתידה לעבור לבעלות העיריה עם תום התקופה.

תשובת המשיבה

המשיבה בתשובתה לערר טוענת כי העוררת, חויבה לפניים משורת הדין רק החל מיום 1.1.24 בלבד. לגבי דידיה של המשיבה, העוררת, הינה הבעלים במתקני הטעינה והמחזיקה והמפעילה והמתחזקת של שטחי החניות כנגד תמורה עובר שירותים אלו. לטענת המשיבה, עבודות ההקמה כוללות גם את הפעלתן בפועל והעוררת מקבלת תמורה בגין שירותי הטעינה הניתנים על ידיה וכי על פי המכרז והסכם ההתקשרות, לעוררת נתונה ההרשאה המלאה, לקבוע את התעריף לטעינה ועליה רובצת האחריות לגבותו מציבור המשתמשים. לסיכום ומכלל האמור, הרי כי העוררת הינה המחזיקה והחייבת בארנונה.

דיון והכרעה

שני הצדדים התקשרו בעסקה משותפת, לפיה מקבלת המשיבה 70% מהכנסות מתקני הטעינה החשמליים שהציבה על שטחים שהקצתה לה המשיבה ומצויים באחריותה והפעלתה. הצדדים נחלקו בשאלה, האם מדובר בחניות תפוסות והאם העוררת היא מחזיקה המחויבת בארנונה בגינן.

לא מצאנו מקום להידרש לפרשנות של סעיפים במכרז או בהסכם ההתקשרות, לשם הכרעה בטענות הצדדים.

בעינינו אין שונה המקרה דנן, מזה של אדם ששכר מגרש מן העיריה, לצורך הפעלת חניון. האם לא יחויב בארנונה בגין שטחים אלו? שכן בגין החניות נשוא הערר, אין נגבות אגרות חניה כבחניות כחול לבן וכו". מצאנו כי בצו הארנונה לשנת 2024 כבר ניתן סיווג נפרד בגין עמדות טעינה לרכב חשמלי.

ברע"א 10643/02 כב' השופטת אדנה ארבל (כתוארה אז) 10643/02 בעניין חבס. ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ נגד עיריית הרצלייה (פורסם בנבו) כי חניון ללא תשלום הינו קרקע תפוסה דהיינו התשלום הופכו לחניון המחוייב בארנונה. עניין התשלום נקבע בעמ"נ 13-01-23668 בענין שפיר נתיב מהיר בע"מ נגד מנהל הארנונה של המועצה האזורית בית דגן (פורסם בנבו). בהסתמכו בין היתר על פסק הדין שניתן בע"א 8838/02 בעניין אבי גולדהמר נגד עיריית חיפה (פורסם בנבו), שסבור כי פרשנות המונח " בתשלום" הינה בהתאם למבחן השכל הישר.

לאחר ששמענו את הצדדים, ועיינו בערר ובתשובת המשיבה לו ובפרוטוקול הדיון, החלטנו לדחות את הערר. המדובר בשטחי חניה הכוללים בתוכם גם עמדות טעינה (בבעלות המשיבה) המוחזקים על ידי העוררת.

חניות אלו יצאו מההגדרה של "חניות ציבוריות" הפטורות מכל תשלום ונכנסו לתחום ההגדרה של "חניות מוחזקות או תפוסות". גם אם על בסיס של דמי טעינה בפועל, בדומה לחניון.

מעצם היות המקום שטח מוחזק ו/או שטח פרטי ולא ציבורי, קיימת אפשרות חיובו בארנונה. באמרת אגב נציין כי לא קיבלנו הבהרות על הפער בין הערר שהוגשה בגין 13 חניות לבין 24 שהוקמו ברחבי העיר שנטענו בערר.

לאור האמור לעיל, הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

הצדדים רשאים על פי הדין להגיש בתוך 45 יום ממועד המצאת החלטה זו לידיהם, ערעור אל בית המשפט המחוזי בשבתו כבית המשפט לעניינים מנהליים.

ערן לאופמן עו"ד
חבר ועדה

חן סולומון עו"ד
חברת ועדה

שמעון עשור, עו"ד
יו"ר הועדה