

# המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

## האם חניון פתוח המצוי בסמוך לקניון מהווה שטח "רחוב" הפטור מארנונה?

עמ"נ 19-05-42613 קניון העמקים ניהול ואחזקה בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית עפולה

לאחרונה ניתנה החלטה בעניין חיובם בארנונה של שני חניונים המצויים בסמיכות לקניון, האחד- חניון מקורה והשני- חניון חיצוני לא מקורה הנמצא מחוץ לקניון.

בשנת 2015 הטילה העירייה על המערערת לראשונה חיוב ארנונה רטרואקטיבי בגין החניון החיצוני בסיווג "קרקע תפוסה" ובגין החניון המקורה בסיווג "חניונים". המערערת הגישה השגה וערר אשר נדחה על ידי ועדת הערר. בעקבות זאת, המערערת הגישה ערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר וטענה כי שינוי השומה הוא שינוי מדיניות אסור, כי קיימת אכיפה סלקטיבית מצד העירייה, כי איננה המחזיקה בחניונים, כי החניון החיצוני הינו "רחוב" הפטור מארנונה, כי החניון החיצוני כלל אינו מהווה "קרקע תפוסה" וכן טענה כנגד החיוב הרטרואקטיבי.

מנגד טענה העירייה כי הוכח בפני ועדת הערר באמצעות ממצאים עובדתיים דבר ההחזקה והשימוש של המערערת בשני החניונים, דבר אשר מקים את החיוב בארנונה כלפיה.

השופט זיאד הווארי מבית המשפט לעניינים מנהליים בנצרת קיבל את המסקנה העובדתית אליה הגיעה ועדת הערר כי המערערת, היא המחזיקה והמפעילה של הנכס (הקניון) וכי המערערת היא המחזיקה והמשתמשת העיקרית בשני החניונים.

השופט קבע כי השילוט בחניון לפיו נכתב כי למשך שעתיים בבוקר החניה הינה בחניון המקורה בלבד, ורכב שיחנה בחניון הציבורי ייגרר וכי "החניון הינו פרטי ומיועד לעובדי ולאורחי הקניון בלבד", מעיד על שימוש, שליטה והחזקה של המערערת בחניונים, אשר הגבילה בעצמה את השימוש בחניון הציבורי מהציבור הרחב, תמרנה בין השימוש בשני החניונים בהתאם להחלטתה, ואף ציינה כי תנקוט סנקציה כנגד מי שיפר את הנחיותיה בעניין. לכך הצטרפו ממצאים עובדתיים נוספים, לרבות הקמת ביתן שמירה עם מאבטח בכניסה לחניון המקורה והעובדה כי המערערת לא דיווחה על שינוי מחזיק באשר לשטחי החניונים על שםם של השוכרים בנכס או כל מחזיק אחר, בהתאם לפקודת העיריות (נוסח חדש). נקבע כי בכל אלו יש כדי להוכיח שליטה, החזקה ושימוש של המערערת בחניונים.

כמו כן קיבל השופט את הממצאים העובדתיים שנקבעו על ידי ועדת הערר לפיהם הסיבה לכך שהחניונים לא חויבו בעבר מקורה בטעות ותו לא. בעניין זה נקבע כי לא יתכן כי אי חיוב החניונים בעבר בשל טעות בלבד, תביא לכך שלא יתאפשר כעת לחייבם בארנונה כדין.

לעניין טענת המערערת, לפיה אין מקום לראות בחניון החיצוני כ"קרקע תפוסה", שכן הוא מהווה "רחוב" אשר פטור מארנונה היות והוא משמש ציבור בלתי מסוים ואין לו מחזיק, נקבע כי טענה זו אינה יכולה להתקבל. השופט קובע כי בנסיבות בהן הקרקע עליה מצוי החניון החיצוני צמודה לקניון ומצויה בבעלות האדם שהוא גם בעלי המערערת, השטח מגודר, והמערערת, באמצעות השלט שנתלה במקום, מצהירה בבירור כי המדובר בחניון פרטי שנועד לעובדי ואורחי הנכס בלבד, תוך שהיא אוסרת על שימוש בו בשעות מסוימות ואף מאיימת בנקיטת סנקציה למפרים איסור זה, אין ספק הן באשר ליסוד "ההחזקה" של המערערת בחניון החיצוני (בין אם בשל החזקה מעשית בפועל ובין אם בשל זכות קניינית בשל זהות בעל השטח ובעל המחזיקה בפועל), והן באשר ליסוד "השימוש" (בשל פעולה חציונית המעידה על ניצול השטח לצורך מסוים).

עוד קבע השופט כי מקום בו המערערת או בעליה הינם בעלי השליטה הבלעדית בקרקע, בתמרון החניה בה ובהגבלת החניה ללקוחות ועובדי הנכס, וכאשר ברור כי רוב מוחלט של המגיעים לנכס עושים זו באמצעות רכב, הרי שהמערערת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטח והיא הנהנית העיקרית ממנו, באופן שאינו עומד בקנה אחד עם הגדרת "רחוב" לצורך חיוב בארנונה. עוד נקבע כי המערערת לא הוכיחה כי מרבית החונים בחניון החיצוני הינם אנשים מסביבתו שכלל אינם מגיעים לנכס.

גם כל יתר טענות המערערת נדחו.

בית המשפט לעניינים מנהליים קבע כי גידור ושילוט בחניון ציבורי המגביל את זכות השימוש בו מהציבור הרחב, מעיד על שימוש, שליטה והחזקה בחניון של מי שהציב את השילוט ושטח זה אינו מהווה "רחוב".