

ועדת ערר לענייני ארנונה שליד מועצה אזורית רמת נגב

יום שלישי 03 יוני 2025

פרוטוקול וועדת ערר קצצ"א הדיון התקיים ב zoom בהסכמת הצדדים

משתתפים:

חברי וועדת ערר: עו"ד נועם רוסי-אביטל ברשד – יו"ר, צחי רם – חבר, יורם דרור – חבר.
מועצה אזורית רמת הנגב: אמיר אלחייק- גזבר המועצה, עו"ד עודד מהצרי – ב"כ המועצה.
קצצ"א בע"מ: עו"ד עמירם דרורי- ב"כ העוררת

עו"ד נועם רוסי אביטל ברשד

בפתח הדיון, ציינה יו"ר הוועדה כי היא מכירה משרד גבע כץ, שנותן שירותים לשירותי בריאות כללית, והיא עצמה משמשת כיועצת משפטית של בית החולים סורוקה.
עוד הוסיפה כי היא מכירה את עו"ד עמירם ב"כ העוררת.
נמסר כי ככל שיש למי מהצדדים התנגדות, עליו לומר זאת עתה.
לא נשמעה כל התנגדות מצד הצדדים.

בהמשך הבהירה יו"ר הוועדה כי עיינה בחומר התיק ובפסיקה הרלוונטית וישנם מספר נושאים שראוי לכוון אליהם את הצדדים.

ראשית, העוררת מלינה על החומר בגינו נשלחה הודעת החיוב.
נדרשת העברת תסריטים או מדידות לעוררת, כדי שיוכלו לעיין ולקבל את המידע שעל בסיסו הוצאה דרישת החיוב.

בנוסף ציינה יו"ר הוועדה כי הערר כולל טענות מגוונות ולא ממוקדות מה שמקשה על הבנת עמדת העוררת.
נטען שאין החזקה של קצצ"א בשטח אלא החזקה של צה"ל, ואם יש חזקה אז לא מדובר במשרדים.
לא התקבלה אסמכתא שצה"ל מחזיק בשטח ולכן לא ניתן לטעון טענה על אי החזקה בנכס בעלמא.
אם נטען שהעוררת אינה מחזיקה בשטח, יש להמציא לכך מסמך ברור, כגון מסמך המוכיח כי צה"ל תפס את השטח או כי הגישה לשטח מצריכה אישור חיצוני שאינו בידי העוררת.
בהיעדר אסמכתא – אין מקום לטענה זו.

בהקשר לטענות בדבר פטור מארנונה על פי גודל מתקן, יש פה סוגיה עובדתית.
המועצה טוענת שהמתקנים עולים על 32 מ"ר והעוררת טוענת אחרת, יש לבצע מדידה.
יש לבדוק אם מדובר במתקן בודד או במתחם מגודר ובו מספר מתקנים.
נטען כי לעיתים מועלות טענות לפיהן יש להתייחס לכל מתקן בנפרד, אך כאשר מדובר בשטח מגודר המכיל מתקנים רבים במתחם אחד, אין לפרק את השטח על פי מספר המתקנים, ויש לראות בו מקשה אחת.
לכן יש לבחון את גודל השטח הפיזי, ומדידה מוסכמת בשטח תסייע בכך.
במידת הצורך חברי ועדת הערר יגיעו לסיור פיזי במתקן.
לגבי סיווג הנכס בסיווג "שירותים תעשייה ומסחר" הודגש כי בצו הארנונה של המועצה אין סיווג ייעודי למתקני תשתית. אין מדובר בתעשייה, שכן בפסיקה נקבע שתעשייה היא תהליך של הפיכה מוצר א למוצר ב - דבר שאינו מתרחש כאן. לכן הסיווג האפשרי שנתר ע"פ צו הארנונה של המועצה הוא "משרדים, שירותים ומסחר".

עם זאת, הצדדים מוזמנים לחשוב ביניהם על חלוקה פנימית אחרת, שתהיה מקובלת בהסכמה.
אם הצדדים לא יגיעו להסכמה בעניין גודל השטח, ימונה מודד מוסכם מטעם שני הצדדים, שיבדוק את השטח בפועל ויקבע את גודלו.

ככל שאין הסכמה תכריע הוועדה על מינוי מודד ותיקבע חלוקת הוצאות.

בקשר לקרקע, חזרה הוועדה והבהירה כי קרקע תפוסה מחויבת בארנונה.
נטען ע"י העוררת שיש לסווג את הקרקע כ"מרווח ביטחון", הוועדה מתקשה להבין את הטיעון "מרווח ביטחון".

ועדת ערר לענייני ארנונה שליד מועצה אזורית רמת נגב

תפקיד הוועדה לבדוק מה השימוש בשטח וע"פ זה לקבל החלטה מה הסיווג המתאים ביותר ע"פ צו הארנונה של המועצה.

צחי רם: מרווח ביטחון מדבר על קווי תשתית, אם מעבירים צינור לאורך קילומטרים ויש מרווח ביטחון מימינו ומשמאל. אם מדובר בצינור בתוך מתקן לא הגיוני לטעון כי מדובר במרווח ביטחון. לצורך החלטה יש צורך במדידת המתקן. במידת הצורך נבצע סיור במתקן.

אמיר אלחייק – פונה לוועדה ושואלת האם מדידות מהאוויר מקובלות או שיש לשלוח מודד פיזי למתקן? יו"ר הוועדה מציינת כי מדידה מהאוויר לא נבחנה בפסיקה וראוי לבצע מדידה פיזית במתקן. אלא אם כן הצדדים מסכימים למדידה מהאוויר.

אמיר אלחייק- המדידה מהאוויר בוצעה רק עבור ההרחבה של המתקן הגדול. קצצ"א טענו שמשרד הביטחון ביקש להרחיב את השטח המגודר בעקבות ה 7.10, וביקשו שהמועצה תהיה מגשרת בעניין זה.

עו"ד עמירם דרורי: כל הבסיס צריך להיות סביב הסכמה על מודד. לאחר ביצוע מדידה וקבלת הנתונים ככל שיהיה צורך נשלים אסמכתאות בעניין החזקה במתקן.

החלטה: הוועדה הנחתה את הצדדים לקיים הידברות ולהסכים תוך 7 ימים על מינוי מודד

שיבצע מדידה מדויקת של השטח.

במידת הצורך ייקבע דיון הוכחות.

ת.פ 10.06.2025

רשמה: שני פוטוסי, מזכירת ו.ערר.

העתק:

עו"ד עמירם דרורי – ב"כ העורר

עו"ד עודד מהצרי – ב"כ המועצה