

ועדת ערר לענייני ארנונה שליד מועצה אזורית רמת נגב

יום שלישי 17 מרץ 2026

פרוטוקול וועדת ערר גרינספוט פרויקט צפון 2017 בע"מ

הדיון התקיים ב zoom בהסכמת הצדדים

משתתפים:

חברי וועדת ערר: עו"ד נועם רוסי-אביטל ברשד – יו"ר, רותם זאבי – חברה, יורם דרור – חבר.
מועצה אזורית רמת הנגב: אמיר אלחייק- מנהל הארנונה במועצה, עו"ד עודד מהצרי – ב"כ המועצה.
גרינספוט בע"מ- עו"ד עומרי שגב- ב"כ העוררת, רוני רומנו- מנכ"ל גרינספוט.

עו"ד נועם רוסי אביטל ברשד

יש לבחון שתי טענות מרכזיות:

- בעניין **המחזיק** בנכס- לא נמצא בסיס לטענה שגרינספוט אינם מחזיקים בנכס. גרינספוט מרוויחה כסף משימוש במתקנים להטענת רכבים ולכן לא יכולה לטעון שהמתקנים אינם בבעלותה.
- לגבי שאלת ה**סיווג**- יש טעם בטענות העותרת, אולי פה יוכלו הצדדים להתגמש. יש לוועדה ספק בשאלת הסיווג, יש לחשוב על סיווג מתאים יותר, גם לאור מה שנאמר מעבר לכתבי הטענות.
- בתשובה לטענת העותרת לכך שלא קיימת התייחסות לנושא הארנונה במכרז או בחוזה בין הצדדים- אומנם לא נכתבה המילה ארנונה בהסכם בין הצדדים, אך צוין בו שחברת גרינספוט תשלם מיסים למועצה. (יש להוסיף זאת באופן מפורש בהסכמים שייחתמו בעתיד).
- בהתייחס לטענה 274 שהעלה עו"ד העוררת- ברמה המשפטית מה שלא עלה בערר אינו נושא לדיון.

עו"ד עומרי שגב ב"כ העוררת

- לבקשת רותם עו"ד פתח והציג את המבנה העסקי של החברה: חברת גרינספוט הקימה תשתית לטעינת רכבים חשמלית ברמת הנגב ע"י חיבור לחברת חשמל. החניות פנויות לציבור בהתאם לכללי הרשות המקומית והיא גם זו שבסמכותה לאכוף את החנייה. גרינספוט מתקינה את התשתית והולכת.
- עו"ד העלה טענה לפיה לא כתוב בהסכם שיחולו על גרינספוט חיובי ארנונה או מס אחר שעניינו מקרקעין.
 - סעיף 274 לפקודת הארנונה- המועצה לא תטיל ארנונה על קווי תשתית ומתקני חיבור. לטענתו אף על פי שהטעון לא עלה בערר הועדה יכולה לקבל הערות שמן הצדק.
 - בעניין השליטה - אחד המבחנים החזקים הוא מבחן האחזקה בנכס. עו"ד הציג השוואה למקרה בוחר של חברת IPI שמחזיקה בחניון עם שער, ביתן שמירה ושומר. לטענתו מתקיים פה מבחן שליטה מובהק ומובחן מגרינספוט שאינה מורשית לחסום את החניות בשער.

ועדת ערר לענייני ארנונה שליד מועצה אזורית רמת נגב

נועם העלתה טענה לפיה כאשר לא הזיזה את רכבה מחניה עם עמדה לטעינה חשמלית של גרינספוט, היא קיבלה הודעה שאם לא תזיז את הרכב התשלום על הטעינה יוכפל. לטענתה זוהי סוג של שליטה בנכס. לטענת עומרי השאלה היא מבחן השליטה המעשית בנכס כגון שער, שומר ואי אפשרות לצאת פיזית מהחניון אם לא משלמים.

- בשאלת הנהנה העיקרי מהנכס- לטענתו הנהנה העיקרי זו המועצה. גרינספוט לא מפיקה הנאה מהמקרקעין.
- בשאלת הסיווג- המועצה התבססה על הלכת דשנים והתייחסה לעמדות הטעינה כאל בניין כאשר בפועל גודל העמדה הוא מ30/40 ס"מ.

רודי רומנו, מנכ"ל גרינספוט

גרינספוט פועלת ב30 רשויות ובאף אחת מהן לא משלמת ארנונה, גם אם הייתה דרישה היא בוטלה. הכסף מטעינת הרכבים נועד להחזיר את ההשקעה בעמדות. התשואה ברמת הנב נמוכה, פחות מ10% ממה שציפינו. 55.1% מהרווחים מועברים למועצה.

- בנושא השליטה בנכס- בנוגע לטענה לפיה רכב שלא זז בסיום טעינה מקבל קנס ענה: המסרון שלקוחות מקבלים לגבי קנס אינו נאכף בפועל, אנחנו רק מעודדים באמצעותו את האנשים להזיז את הרכב. הלקוחות אינם משלמים על שימוש בחנייה, אלא רק על הטעינה. לגרינספוט אין סמכות אכיפה וזה כתוב מפורשות במכרז- אין לנו סמכות לגבות תשלום על חנייה או להטיל קנסות.

רותם זאבי, חברת ועדת ערר

- בתשובה להצגת המבנה העסקי של העוררת טענה כי החברה הינה עסקית, פועלת למטרות רווח ולא לטובת הציבור.
- בתשובה לטענתו על עו"ד ב"כ העוררת לגבי סעיף 274 לפקודת הארנונה- לא ניתן להתייחס במתקני חשמל/ תשתית לחברה מסחרית, התשתי היא של חברת החשמל.
- לגבי שאלת האחזקה בנכס- העלה את השאלה האם מי שאינו בעל רכב חשמלי יכול להשתמש בחניות בהן ישנן עמדות טעינה.
- ביקשה מעו"ד העוררת להציג אפשרות לסיווג מתאים יותר ולעניינים האחזקה בנכס בהיבט של צו המיסים.
- בכתב הערר סעיף 12 במענה של העוררת נכתב שהחברה מוגדרת כבעלת רשות לעשות שימוש בנכס.

עו"ד עודד מהצרי- ב"כ המועצה

- לעניין האחזקה- התייחס להלכת מליסרון לפיה המחזיק בנכס הוא הנהנה העיקרי מהנכס. אין ספק שהנהנית העיקרית היא העותרת, היא נוהגת במקום כבעלים ולראיה ההודעה על הזזת הרכב.
- לעניין הסיווג- נקבע שאפילו עמוד חשמל הוא מבנה (פסק דין חברת חשמל גבעת שמואל). מדובר בחברה מסחרית ולכן הסיווג של שירותים ואפילו מסחר יכול לחול עליה.

ועדת ערר לענייני ארנונה שליד מועצה אזורית רמת נגב

- בעניין סעיף 274 לפקודת הארנונה- התייחס לכך שהסעיף לא עלה ע"י העוררת בעבר.

סיכום והחלטה: הצדדים יודיעו לוועדת הערר תוך 14 יום סטאטוס פשרה. במידה וישיבו בחיוב יינתנו 21 יום נוספים לגיבוש הסכם פשרה.

ת.פ. 15.4.26

רשמה: הדר חודאדי, מזכירת ו.ערר.

העתק:

עו"ד עומרי שגב – ב"כ העורר

עו"ד עודד מהצרי – ב"כ המועצה