

פרוטוקול ישיבת ועדת ערר - נאות חובב

מספר 1/2019

ביום רביעי, יג' בכסלו תש"פ – 11 לדצמבר 2019

תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ

ערר מתקן אפרת, נכסים מספר 103800300, 1038007000

נוכחים:

עו"ד אבנר דוידוב – יו"ר

מר אמיר אלחייק – חבר ועדה

עו"ד יונתן דוד – חבר מועצה

גב' לירז שוורץ-טל – מנהלת הארנונה

מזמנים:

עו"ד דוד שמענוב – מטעם העוררת

מר רועי רגב – מטעם העוררת

עו"ד איתי בסיס – מטעם המשיבה

עו"ד עדי סוויסה – מטעם המשיבה

פרוטוקול

- עו"ד דוידוב: צהריים טובים לכולם. אנחנו פותחים את ועדת ערר של תשתיות נפט ואנרגיה. חברי הוועדה: יונתן דוד, עורך דין יונתן דוד, אמיר אלחייק ואני יושב הראש עורך דין דוידוב. מטעם המשיבה, יש לנו את עורכי הדין איתי בסיס ועדי סוויסה. מטעם העוררת עורך דין דוד שמענוב ומר רועי רגב. אתה רשאי להתחיל ברשותך.
- עו"ד שמענוב: קודם כל נקדים שבהתאם להחלטת הוועדה, לא מדובר בגין הוכחות. אם יצטרכו אחרי זה, נגיש תצהירים.
- עו"ד דוידוב: ...
- עו"ד שמענוב: אני אתייחס בגדול ואז לנקודות, למחלוקות שיש פה ואני אנסה, הרי אנחנו כתבנו את הערר, הם כתבו את התשובה לערר, נתייחס בהתאם.
- עו"ד דוידוב: אני אומר לך שקראנו בעיון רב אפילו ו,
- עו"ד שמענוב: מצוין, אני אתייחס בעצם ל...
- עו"ד דוידוב: בבקשה.
- עו"ד שמענוב: יש פה מספר שאלות. עניין ראשון, חברי כתב שלעניין הרטרו לוועדה אין סמכות לדון. אני לא נכנס כרגע לשאלה הזאת אם יש סמכות או אין סמכות. אני רק רוצה לציין בפני הוועדה שהגעתי עם הסכמה עם המשרד בן גל שככל שיהיה צורך להגיש עתירה מינהלית אז היא תוגש לאחר ההחלטה פה בוועדת הערר.
- עו"ד בסיס: אני לא חושב שזה עניינה של הוועדה אבל בסדר.
- עו"ד שמענוב: לא, מכיוון שהעליתם שאין לה סמכות פה, אז אני רוצה, אני חושב שמן הראוי לציין בפני הוועדה את ההסדר בין המשרדים בנושא הזה. אתם רוצים לראות את ההסדר? אז יש לי אותו פה גם.

(מדברים יחד)

עו"ד שמענוב: נתחיל עם הקרקע. הקרקע בהתחלה חויבה לפי תעריף של קרקע תפוסה בעלות של, בסביבות 1 שקל למטר רבוע. ולאחר מכן המועצה תיקנה את הסיווג לקרקע תפוסה למתקנים פתוחים.

עו"ד דוידוב: 8.36 לעומת 1.16.

עו"ד שמענוב: נכון.

עו"ד דוידוב: קראתי את זה.

עו"ד שמענוב: נכון. אז ברשותכם, קודם כל לגבי, אני חושב שמן הראוי שבמקום כזה, אם אתם לא מכירים את השטח, מקובל שחברי הוועדה עושים, מזמנים סיור והולכים לראות בעצמם על מה מדובר. אז תמיד, זה הרעיון שהולכים לוועדת ערר לפני בית משפט, כי ועדת ערר יש לה את היכולת לעשות סיור, לראות בעיניים, להתרשם ללא אמצעים בעצם במה מדובר פה.

עו"ד יונתן דוד: ככל שיהיה צורך, בוודאי ש...

עו"ד שמענוב: עכשיו, מרבית שטח הקרקע בעצם נראה בצורה כזו. אני אראה לכם את התמונה איך נקרא. כמעט כל השטח שמה, שנבין על מה מדובר, התמונה נמצאת גם בתוך הערר עצמו. ככה נראה בעצם, כמעט כל השטח, מה שאתם רואים שם, זה אדמה, אדמת בור וכאשר מחוץ לגדר מסביב יש כל מיני מאהלים של בדואים. אז על פניו, הטענה של תש"ן שלא מדובר בכלל בקרקע תפוסה אלא הקרקע התפוסה זה לפי השטח שצינו וסימנו בתשריט, אבל מעבר לזה מדובר באדמת בניין שאי אפשר לחייב אותה. אבל גם אם לא תתקבל הטענה של תש"ן ויגידו שעדיין מדובר על קרקע תפוסה, בניגוד לדעתנו, בכל מקרה לא ניתן לחייב קרקע כזו בקרקע תפוסה למתקנים כי היא לא תפוסה לכלום. רואים פה, קרקע פתוחה. אי אפשר לחייב מעבר ל, אם אפשר היה לחייב אז זה רק קרקע תפוסה, לא מעבר לכך. אין שום סיווג אחר שאפשר לחייב את הקרקע הזאתי שנכנס, שנכנס בסיווג פה. הייתה טענה נוספת, ולכן, הטענה שלנו שהשטח קרקע

שאפשר לחייב אותו הוא שטח קרקע שציינו בערר ובהשגה וסימנו אותו בתשריט. מעבר לזה צריך .. מהבניין. בכל מקרה גם אם אפשר לחייב קרקע תפוסה, זה קרקע תפוסה הכללית בתעריף של שקל אחד ולא בתעריף של 8 של מתקנים פתוחים כי אין פה מתקנים פתוחים. אין. זה פשוט לא נכנס בהגדרה. טענה נוספת של המועצה היא, היא חייבה 32 אלף מטר בתעריף משרדים, שירותים ומסחר. עכשיו, דבר אחד אין שם משרדים, זה לא משרדים. מדובר בהחזקה של דלק במיכל תת קרקעי בעומק של 100 מטר מתחת לפני האדמה. אז הטענה שלנו, הפנינו לפסק, לפסקי דין של דלק ופסקי דין אחרים שקבעו שמתקנים תת קרקעיים, בתל אביב היה את הסיפור הזה של כל המתקנים התת קרקעיים, בסונול ובכל ה, והייתה פסיקה על זה, שקבעו שהמתקנים התת קרקעיים אינם חייבים כלל בארנונה. אבל שוב, אנחנו טוענים שהמתקנים האלה לא חייבים, אבל ככל שאפשר לחייב את המתקנים האלה, אז א' בשטח הנכון שלהם, א', ולא מעבר לשטח, בתחומי המועצה, המועצה לא יכולה לחייב על שטחים שמעבר לתחום המועצה, ואם אפשר לחייב אותם אז הסיווג לכל היותר שאפשר לחייב אחסון של דלק מתחת לפני הקרקע בסיווג אחסנה ולא סיווג משרדים. זה לא משרד. זה לא נכנס בכל דרך שהיא להגדרה של משרד.

אמיר אלחייק : סליחה שאני קוטע אותך.

עו"ד שמענוב : בבקשה.

אמיר אלחייק : כשאתה אומר משרד, בעצם בצו מיסים רשום, כמובן שזה בחוק, רשום זה משרדים, שירותים ומסחר ולרבות מתקני חשמל, אם אני זוכר את הפסיקה. אבל פה ההגדרה יא משרדים, שירותים ומסחר, מתקני חשמל וכלי תקשורת, בבניין המשמש למאגר תת קרקעי ומיכל ..., אז ברור שזה לא,

- (מדברים יחד)
- אמיר אלחייק : אבל יש פה סיווג ספציפי שמתאים.
- עו"ד שמענוב : בוא, בוא תקרא את זה. משרדים, שירותים ומסחר, כן. מתקני חשמל, תחנת אוטובוס, מסעדות, מתקנים של בזק, בתי קולנוע, תחנות דלק, חנויות,
- עו"ד בסיס : קפצת על ההגדרה. בדיוק על מה שרלוונטי קפצת.
- עו"ד שמענוב : אה, זה משהו שהוסף כנראה בשנת 2019 ... 2018.
- עו"ד דוידוב : אנחנו בצו הארנונה של 2019.
- אמיר אלחייק : אנחנו 19.
- (מדברים יחד)
- עו"ד שמענוב : או קיי, א' זה,
- עו"ד יונתן דוד : אתה רואה את זה לראשונה.
- עו"ד שמענוב : אני רואה את זה לראשונה, זו תוספת שלא הייתה בצו הזה. זה צו שאין לי אותו. צו שהוסף בשנת 2019. ב-2018 ו-2019.
- עו"ד בסיס : בגלל שזה רטרו, אתה יכול לטעון את זה במסגרת הרטרו בבית משפט.
- עו"ד שמענוב : שוב פעם, לגבי,
- (מדברים יחד)
- עו"ד שמענוב : או קיי, א' יש בפסיקה שהתייחסה בבית המשפט העליון של חברת החשמל יבנה, אז הוא הבדיל שם בין, גם שם היה עניין של מתקני חשמל והוגדר מתקנים מעל הקרקע ולא מתקנים מתחת לפני הקרקע. אני חושב, בוא נאמר, כנגד הסיווג הזה שמור לי להגיש לאחר ההחלטה של ועדת הערר עתירה מינהלית כנגד הוספת הסיווג הזה, במסגרת ה,
- עו"ד דוידוב : מה שאתה רשאי אתה לא צריך להגיד לנו.
- עו"ד שמענוב : לא, לא,
- עו"ד דוידוב : .. עם הכבוד הראוי.

עו"ד שמענוב: אני סובר שהעירייה לא יכולה להוסיף, בעצם שנה שעברה זה לא היה

קיים, כדי להוסיף צריך אישור חריג. אתה לא יכול להוסיף,

עו"ד דוידוב: אפשר ברשותכם רגע לעצור את ההקלטה? תעצור אותה.

(הפסקה בהקלטה)

עו"ד דוידוב: בבקשה עורך דין שמענוב, תמשיך.

עו"ד שמענוב: או קיי, מכיוון שעל פי הפסיקה, כפי שראינו, מיכלים תת קרקעיים אינם

חייבים בארנונה, צריך לפרש את הצו שהכוונה היא לבניין המשמש למאגר

תת קרקעי, זאת אומרת אם יש במתחם פה מאגר תת קרקעי, אז הבניינים

שמשמשים מלמעלה את המאגר התת קרקעי צריכים להיות מסווגים

בסיווג של משרדים, אבל לא המאגר התת קרקעי עצמו שהוא פטור. או

לכל היותר אפשר לחייב אותו בתעריף אחסנה, אבל לא הכוונה היא, לא

הכוונה בצו לחייב את המאגר התת קרקעי ב-100 מטר מתחת לקרקע

בסיווג של משרד כי זה גם לא סביר, לא הגיוני וגם לא נתן את הפירוש

הנכון של הסיווג הזה ובכל מקרה צריך לפרש את ההתנהלות של המועצה

לפעול לפי הדין ולא כנגד הדין, מכיוון שהמועצה אינה, אסור לה לשנות

בניגוד, בניגוד לחוק הערכאות, לשנות את הצו באופן שמעלה את הסיווג

של הארנונה, מבלי שהיא ביקשה אישור שרים, בלי ששלחה לפני כן

התראה לנישומים. צריך לפרש את זה, את הפעולה שלהם כפעולה

שהולכת עם הדין והכוונה היא בבניין המשמש למשרדים עצמם ולבניינים

למעלה שמשמשים את המאגר ולא למאגר עצמו. מעבר לכך, מעבר לכך,

המאגרים עצמם כפי שהראינו כמעט כולם נמצאים, נמצאים מחוץ לשטח

המועצה. אז אם נסתכל, יש לכם את התשריט הזה שצירפנו אותו,

עו"ד דוידוב: כן.

עו"ד שמענוב: אז אפשר לראות שבעצם מה, השטח שראיתם שהוא אדמת בור, כל

השטח בצד הזה, כל החלק הזה, החלק שמסומן פה בעצם זה, פה יש את

המשרדים ואת המתקנים שמשמשים את המתחם ומתחת בגובה עומק של 100 מטר מתחת לאדמה יוצאים שני מיכלים אבל הם כמעט כולם נמצאים מחוץ לתחום המועצה. רק חלקם הקטן נמצא בתחום המועצה. הטענה של המועצה היא שמכיוון שזה יוצא מתחום המועצה, יש לחייב את הכול. זו טענה שבכלל לא יכולה להישמע מכמה וכמה סיבות. א' – יש לא אחת מתקנים שאנחנו מטפלים בהם שהם חלקם בתחום של מועצה אחת ובחלקם, לדוגמה, אני מטפל במשרד הביטחון במחנה חצרים שנמצא בצד, לא חצרים, סליחה, נמצא בצד אחד בגן יבנה ובצד שני בבאר טוביה. אז המתקן עד לקו של גן יבנה מחויב על ידי גן יבנה, מעבר לזה מחויב על ידי באר טוביה. אתה לא יכול, בגלל שהוא מתחיל כאן אז לחייב אותנו בתחום של מועצה אחרת. אותו הדבר אם יש לי מתקן שהוא גלילי, כמו שהמתקן הזה היה לפני כן, מתקן גלילי. כאשר המתקן גלילי, אתה מגיע מכבישי המועצה אבל המתקן עצמו נמצא מחוץ לתחומי המועצה. אתה לא יכול לחייב אותו בכלל. אין אפשרות לחייב שטח שהוא מחוץ לתחום המועצה. אם אתה לא יכול לחייב שטח מחוץ לתחום המועצה שהוא מעל פני הקרקע, קל וחומר שאתה לא יכול לחייב שטח מחוץ לתחום המועצה שנמצא 100 מטר מתחת לפני הקרקע. ולכן ככל שאפשר היה לחייב את השטחים האלה, אפשר לחייב אותם בתחום המועצה בלבד ולא מחוץ לתחום המועצה. היה להם טענה נוספת שמכיוון שעיקר עיסוקה של החברה תשתיות ונפט ואנרגיה, אז גם אם יש להם שטחי אחסון, יש לחייב את השטחי אחסון לפי עיקר הפעולות של החברה שהיא חברה לכאורה עסקית. זה טענה שלא יכולה גם כן להישמע, מכיוון שכל המחסנים שנמצאים ברחבי הארץ הם מסווגים בסיווג מחסנים ששייכים לחברות שהן חברות עסקיות. עדיין המחסן, הארנונה היא לא, היא לא לפי נראות המחזיק אלא לפי השימוש. כמו שנפסק בפסק דין בזק נגד עפולה בעליון,

בזק נגד צפת בעליון, ככה באיזכורים שקבעו שם שהחוב לא יכול להיות לפי חוב לפי נראות מהחזיק אלא לפי השימוש בפועל בשטח. אני אפנה לעמ"נ 11060610 - חי סחר ייצור וייבוא בע"מ נגד עיריית תל אביב, שגם שם חברה שהיא חברת שיווק על המחסנים שלה חויבה בחוב של מחסנים וגם עמ"נ 196/08 - ביתן ספארק נגד עיריית תל אביב. גם שם אותו מקרה, חברה שהיא, הנכס עצמו, אנחנו לא הולכים לפי השימוש לנראות של החברה אלא לנראות של הנכס כמו שחויב בסיווג מחסנים וכן, שנייה, לגבי הטענה שלא הוכח איזה שטחים בפנים ואיזה שטחים בחוץ, אנחנו יכולים להביא תצהיר, יכולים להראות לכם מלמעלה, יכולים להראות כל דרך שתבחרו, שהוועדה תבחר. אין לי דרך מעבר ל,

אמיר אלחייק: יש פה פוליגון די מעודכן. יש פה את ה.. עם הקו הכחול שעבר לשטח השיפוט של ...

עו"ד בסיס: זה 100 מטר מתחת לאדמה.

אמיר אלחייק: זה צילום אלכסוני.

עו"ד יונתן דוד: מה אתה אומר, שהקו הכחול זה ה,

אמיר אלחייק: להבנתי כן. כי הם לא סתם סימנו את זה. זה לפי GIS. זה גוש וחלקה שמשרד הפנים מעביר למועצה ואני מניח לפי זה מקבלים את הקואורדינטות והם יודעים לצבוע את זה.

רועי רגב: אני מניח שהבדואים כאן משלמים ארנונה.

עו"ד דוידוב: אני הייתי מעדיף ש.. את ההערה הזאת. בסדר. בואו תמשיכו בבקשה ברשותכם. עוד משהו ברשותך?

עו"ד שמענוב: כן.

עו"ד דוידוב: בבקשה.

עו"ד יונתן דוד: עורך דין בסיס, סעיף 50 לתשובה שלכם, יש שם צילום שהוא ממש מטושטש. יש לך אותו בצבע?

עו"ד בסיס :	סעיף 50?
עו"ד דוידוב :	הצילום שצירפת.
עו"ד בסיס :	אה.
עו"ד דוידוב :	עורך דין שמענוב, עוד משהו ברשותך או שאתה חוזר וממשיך לחפש את העמוד?
עו"ד יונתן דוד :	יש לך צילום יותר טוב.
עו"ד שמענוב :	אני חוזר על האמור.
עו"ד דוידוב :	נהדר. עורכי הדין בסיס וסוויסה, ברשותכם.
עו"ד בסיס :	כן, אני אנסה באמת להשיב בקצרה לכל הטענות שעלו ומעבר לכך באמת אנחנו נפנה לתשובה לערר שהיא נותנת מענה למרבית הטענות שהועלו כאן. אבל אני דווקא אתחיל מהטענות שהעלה חברי בנושא של שינוי בניגוד לחוקי ... אני רוצה להדגיש ולהבהיר. מדובר בנושאים שהם לא בסמכות ועדת הערר. ככל שחברי ירצה או העוררת תרצה, פתוחה בפניה הדרך להגיש עתירה גם בנושא הזה ואני מזכיר באמת לוועדה שהנושא הזה לא מצוי בתחום הסמכות של הוועדה ולכן אני גם לא ארחיב לגביו. ועכשיו נשיב על הדברים שהעלה חברי. התמונה שהעלה, שראינו את ה, שצירף חברי, היא באמת שובה את העין, נראית תמונה מאוד פסטורלית של שמיים באמת כחולים ושטח כזה מרעה כביכול, אבל כולנו יודעים שהמהות היא העיקר ובטח בדיני ארנונה. אני מקריא דווקא מהאתר של החברה, מהאתר של העוררת, שם נאמר ברחל בתך הקטנה: מתקן אפרת, מיקום מזרחית לרמת חובב, שטח כ-80 דונם, מתקנים חוות מיכלים. העוררת עצמה מאשרת, יש לה 80 דונם, יש שם חוות מיכלים. הפעילות היא אחסון מוצרי נפט והזרמתם ליעדים נדרשים וכולי וכולי, אז אכן באמת העסק העיקרי או למעשה העיסוק העיקרי של העוררת בכל אותם 80 דונם, היא אחסון מוצרי נפט והזרמתם ליעדים על שטח של כ-80 דונם.

המסוף משמש לאחסון מוצרי דלק וניפוקו על פי דרישה. המשיבה טוענת, המשיבה טוענת בפירוש שכל השטח הזה הוא שטח שנדרש לפעילות העוררת על כל המבנים שלו, המיכלים התת קרקעיים שלו, הצינורות שלו וכל שאר הדברים שנמצאים על גבי הנכס. עכשיו, עצם העובדה שיש, שמסתכלים על פני הקרקע ולפעמים לא רואים שום דבר, אין הדבר אומר שלא צריך לחייב אותו בארנונה. למה הדבר דומה? מגרש מכוניות. במגרש מכוניות שסוחרת, שמחזיקה ומתפעלת חברת השכרת רכב. נוכל לבוא בתקופות מסוימות ולראות שהמגרש ריק. אז מה, נגיד שהמגרש עכשיו ריק? כנראה שאין שם פעילות ולא צריך לחייב אותו. לא. הפעילות היא בעצם, היא קשורה לסוג העיסוק ולסוג הפעילות שמתבצעת באותו נכס ובנכס הזה הפעילות היא כוללת גם אגירה של דלקים, גם הובלתה, גם שינועם, גם הספקתם לצרכנים וכל המכלול הזה בעצם מתקיים על פני אותם 80 דונם. העובדה, חברי אמר, מדובר בעצם במתקנים או במיכלים שנמצאים בעצם 100 מטר מתחת לפני האדמה. בסדר. למה הדבר דומה? שוב אני נאלץ להביא דוגמה. אם אנחנו לא נחייב בניין רב קומות, לא נחייב את קומה 25 מכיוון שהיא 100 מטר מעל פני האדמה. הרי היא לא נמצאת על האדמה. למה שלא נחייב אותה? בוודאי שהדבר, החיוב הוא חיוב על פי המהות ועל פי השימוש ועל פי החזקה. אין ספק שהעוררת מחזיקה באותם מיכלים, היא מבצעת בהם שימוש, היא מזרימה לתוכם דלקים ומושכת משם דלקים. העובדה שלא רואים על פני השטח שום דבר וחלק השטח, היא לא אומרת דבר וחצי דבר. לגבי טענת חברי שאין המדובר בבניין, אז שוב, כמו שכתבנו בכתב התשובה, המבחן לעניין חיובו של נכס כבניין הוא גם מבחן כלכלי, התועלת הכלכלית שלו. אני מפנה לדוגמה לנושא של מבנים מיוחדים נקרא להם ככה, פסק דין בנושא המועצה המקומית עילבון נגד מקורות חברת מים. שם נקבע כי גם שטח

של תעלה שמצויה על פני הקרקע ועשויה בטון, תחויב בסיווג בנוי. גם זה מדובר בסך הכול בסוג מבנה שהוא אחר. העובדה שהוא לא מעל פני הקרקע והוא מתחת לפני הקרקע, לא אומרת דבר וחצי דבר לעניין חיובו בארנונה. מאגר תת קרקעי, בניגוד לדבריו של חברי, שטען שהוא צריך להיות פטור. אנחנו לא ראינו בערר ולא ראינו שום אסמכתא לכך שמאגר תת קרקעי מהסוג הזה צריך להיות פטור ובטח שלא כאן. אומר חברי לא סביר ולא הגיוני, זאת פרשנות שלו ושל העוררת. עם כל הכבוד, מחייבים מבנים הן על פני הקרקע והן מתחת לפני הקרקע בנכסים שונים. לגבי הטענה שהמדובר בנכסים, במתקנים שהם מחוץ לשטח שיפוט המועצה, אז עם כל הכבוד, לא ראינו שום אסמכתא לכך. זאת אומרת ראינו את הטענה כמובן שמדובר מחוץ לשטח שיפוט המועצה אבל לא ראינו שום אסמכתא לכך. חברי, העוררת לא צירפה שום אסמכתא שאנחנו יכולים להבין ממנה שמדובר במתקנים שנמצאים מחוץ לשטח המועצה אבל יתרה מזאת אני אגיד. גם אם ... וכרגע אין לנו באמת אסמכתא, אז אנחנו טוענים, המועצה למעשה טוענת שמכיוון שהמתקנים האלה מתקנים שהם חלק מהמתקנים שנמצאים בתוך שטח שיפוט המועצה ולמעשה הם שלוחה של אותם מתקנים, אז הם חלק מהמתקנים וצריך לחייב אותם. למה הדבר דומה? למרפסת של בניין שיוצאת, שהבניין נמצא בתוך שטח שיפוט המועצה והמרפסת יוצאת נניח מחוץ לגבולות שטח המועצה וכאן בוודאי שמדובר מתחת לפני הקרקע, גם מעל לפני הקרקע, בוודאי שנחייב את אותה מרפסת כפי שאנחנו מחייבים את הדירה העיקרית, את השטח העיקרי. בנוסף, העומק של הנכסים. חברי התייחס לעומק של הנכסים. אין נפקא מינה המדובר ב, עוד פעם, בנכס או במבנה שנמצא מעל לפני הקרקע או בעומק של מטר או בעומק של 100 מטר. כל עוד העוררת עושה בו שימוש לצרכיה וזה חלק מהפעילות האינטגרלית שלה וכאן אין מחלוקת

שזה חלק מהפעילות האינטגרלית שלה, אז היא צריכה להיות מחויבת בסיווג הנכון, והסיווג הנכון כאן כפי שאמרנו הוא מבנה ולא, ולא איזשהו סיווג אחר. מעבר לכך, עוד טענה שהעלה חברי בנושא של שטחי אחסנה. אז אין מחלוקת כפי שאמרתי שהעסק המרכזי וכפי שהעוררת עצמה מפרסמת באתר שלה, העסק העיקרי שלה זה אחסון מוצרי נפט והזרמתם ליעדים נדרשים. זאת אומרת זה לא איזושהי פעילות נלווית לפעילות העיקרית. לא מדובר כאן באיזשהו מפעל שמאחסן חומרי גלם לצורך הפעילות הייצורית שלו. פה הפעילות העיקרית היא פעילות של אחסנה והזרמה של מוצרי נפט ליעדים נדרשים. מכיוון שזה חלק מהפעילות העיקרית והיא למעשה הפעילות העיקרית, צריך לסווג אותה במסגרת הסיווג העיקרי. מעבר לכך, כמובן אנחנו נחזור על כל הטענות שנטענו בתשובה כדי לא להלאות את הוועדה. נחזור על כל פסקי הדין והאסמכתאות. לגבי הנושא של הסיווג, כפי שאמר כאן חבר הוועדה הנכבד,

- | | |
|--------------|---|
| עו"ד דוידוב: | אין צורך, |
| עו"ד בסיס: | ככל שהוועדה תחליט, |
| עו"ד דוידוב: | אין צורך, |
| עו"ד בסיס: | אין חובה לקיים סיווג, |
| עו"ד דוידוב: | אין צורך, חבל על המילים, אנחנו נתייחס לזה אחר כך. עורך דין שמענוב, יש משהו שאתה רוצה להשיב? |
| עו"ד שמענוב: | להשיב, כן. |
| עו"ד דוידוב: | בבקשה. |
| עו"ד שמענוב: | הדוגמה של מגרש המכוניות היא דוגמה טובה, כמו מגרש מכוניות. אם מגרש מכוניות ריק, .. מגרש מכוניות, אתה מודיע לעירייה, למועצה, סליחה, המגרש הזה עכשיו ריק, זה העיקרון בקרקע. קרקע ללא שימוש |

פטורה מארנונה. אם המגרש מכוניות שימש בעבר כמגרש מכוניות ועכשיו הוא ריק, אתה מודיע על זה שהוא ריק, אז הוא פטור מארנונה. הוא ריק. אין בו כלום. אין בו מכוניות. אז כל קרקע שאין בה שימוש, זה בשונה למבנה. מבנה חייב בארנונה גם אם לא עושים בו שימוש. קרקע, אחד מהעקרונות לגבי קרקע שהיא חייבת רק אם עושים בה שימוש. אם הקרקע ריקה ולא עושים בה שימוש, היא פטורה. והפסיקה גם בתע"ש וגם ב.. אומרים שגידור של קרקע לא מהווה שימוש. זכותי כבעלים של קרקע לגדר אותה. לשמור עליה. אבל אם אני לא אעשה בה שימוש, היא פטורה מארנונה וכאן לא הראו לי שום שימוש. אני עושה בעצם מעל הקרקע, ולכן קרקע שהיא ריקה, היא פטורה מארנונה. חברי אמר שהחברה מזרימה משם דלק. נכון. המיכל בנוי, הוא תת קרקעי, בצורה של מיכל, בצורה של צינור תת קרקעי, 100 מטר מתחת לפני האדמה והוא מזרים, אפשר להזרים אתו דלק, קודם כל זה לחירום, אפשר להזרים אתו דלק לחירום למדינת ישראל לצורכי בסיסי חיל האוויר. סעיף 274 אומר שצנרת להולכת דלק של תש"ן פטורה מארנונה. לפי הגישה הזאת הצנרת נכנסת להגדרה של 274 שהיא פטורה מארנונה מכיוון שהיא מזרימה. זאת אומרת או שאתה אומר שזה לאחסנה או שאתה אומר שזה מזרים. אם אתה מזרים וזה חלק מצנרת אז זה פטור מארנונה בכלל כי זה חלק מצנרת שפטורה מארנונה. הצנרת התת קרקעית לפי סעיף 274 לפקודת העיריות. הדוגמה של המרפסת שחברי נתן, שזה יוצא מחוץ לתחום המועצה. זה לא דוגמה טובה, מכיוון שמרפסת היא יוצאת מטר – שתיים, חלק מהבניין. פה מדובר בעיקר השטח. עיקר השטח מתחום המועצה. יש לי שאלה. ואם אני מחזיק צנרת עכשיו מתחת לפני הקרקע עד תל אביב, אז המועצה פה תחייב אותי עד תל אביב, את כל השטח הזה? פה עיקר השטח הוא מחוץ לתחום הגדר. השטח הארי של הצנרת מחוץ לתחום הגדר בכלל. לגבי

הטענה שעיקר השימוש של החברה זה לאחסן דלקים, היא הנותנת, בשביל זה יש סיווג אחסנה. סיווג אחסנה זה השימוש של אחסנה. לא המהות של החברה. שוב פעם, אני חוזר על זה, בית המשפט היום, אתה לא יכול לחייב לפי, נכס לפי נראות החברה אלא לפי סוג השימוש. אם יש לי חברה לאחסנה, אז היא תחויב על הדברים שלה כאחסנה. אין שאלה בכלל. בכל מקום אחר זה גם כן. בשביל זה יש סיווג אחסנה. לאחסנה יש סיווג של אחסנה. חברות שיש להן מחסנים לוגיסטיים, מחסנים לוגיסטיים מסווגים בסיווג מחסנים. אין שאלה בכלל. אני גם רוצה רגע להקריא רגע מפסק דין של עמ"נ 104/09 – דלק נגד עיריית תל אביב, שהוא מתייחס, הוא אומר: העובדה שחייב מיכלי דלק התת קרקעיים לפי סיווג ממגורות ומיכלים נעשה מבלי שהופחת חיוב הקרקע שמעל המיכלים, ועל כך אין מחלוקת, תומכת גם היא בפרשנות לפיה אין מדובר בבניין, ומדובר בהבדל רלוונטי בין מיכלים עיליים למוטמנים מתחת לפני הקרקע. מהאמור עולה כי קיים קושי רב בקביעה לפיה מיכל דלק תת קרקעי להבדיל ממיכל עילי, אינם סוג של נכס בר חיוב בארנונה. זאת אומרת בית המשפט המחוזי מתייחס למיכל דלק תת קרקעי ואומר מכיוון שאתה מחייב את הקרקע שמעליו כקרקע תפוסה, זאת אומרת שזה בשונה מבניין רגיל. בניין רגיל אתה, אם הבניין הזה למשל היו מחייבים אותו בארנונה, אז את השטח התכסית שלו מפחיתים. מתקן תת קרקעי אתה, השטח מעל יכול להיות שטח קרקע תפוסה. אתה לא מפחית אותו בשונה מבניין ולכן גם הרי שלא מדובר בבניין אלא מדובר בנכס שהוא אינו חייב בארנונה, המיכל הקרקעי. ברשותכם אני, אנחנו נקשה מעט בשאלות הבהרה ברשותכם לפני ה, קודם כל,

עו"ד דוידוב:

סליחה שאני קוטע, אפשר?

עו"ד בסיס:

בוודאי, עד שתמצאו להגיב אחד לשני, אתה רשאי.

עו"ד דוידוב:

עו"ד בסיס : לא עד כדי כך. אנחנו לא, לא נתעלל בוועדה עד כדי כך.
 עו"ד דוידוב : לא, אנחנו נהנים לשמוע אתכם. אנחנו רוצים להבין בדיוק את המחלוקת.
 אתם יכולים להגיב עד שתסיימו את מלוא הטענות.
 עו"ד בסיס : או קיי, אז אני בכל זאת אקצר. אני חושב שחברי לא כל כך הבין את דוגמת המכוניות, מגרש המכוניות. הכוונה כמובן לא שמגרש מכוניות שננטש והשטח שלו הפך להיות מסיווג של מגרש שהוא מוחזק על ידי החברה ולמגרש שהוא נטוש ולא עושים בו שימוש. הכוונה כמובן הייתה למגרש שבו לעיתים יש מעט, הרבה מכוניות והוא מלא, ולעיתים גם אין אפילו מכונית אחת כי מכרו את כל המכוניות והם מחכים למשלוח חדש. האופי של הפעילות הוא אופי כזה שמצריך את החזקה במגרש, כפי שהאופי של הפעילות של העוררת מצריך את החזקה של כל המגרש הזה, כל ה, בעצם כל השטח הזה, ולנושא של השטח, אמר חברי שהצינורות הם איזשהו החלק העיקרי הוא החלק הגדול ביותר שיוצא מחוץ תחום שטח שיפוט המועצה, חשוב להדגיש, הטענה כמובן של המועצה היא שכל השטח המגודר הוא שטח בחזקה בשימוש של המועצה. לא רק המבנים ולכן המדובר במה שיוצא, אותם שני צינורות או שתי תעלות, אני לא יודע איך לקרוא להם, הם לא בוודאי שלא החלק העיקרי ואני מפנה לעניין הזה גם לפסק הדין בנושא בר"מ 623/9/04 – רפאל נגד מנהלת הארנונה של קריית ים. שם קבעו ממצא עובדתי שרפאל עושה בשטח, בכל השטח שימוש, גידרה את השטח ומנעה כניסה לתוכו ובפירוש נאמר שם שבנסיבות אלה ברור שרפאל מנצלת את השטח לצורך מפעלה, ניצול שיש לו אף ביטוי מוחשי חיצוני. לפיכך מקובלת עליו מסקנתו של בית המשפט לעניינים מינהליים שמתקיים בקרקע הזה השימוש הנדרש. גם כאן למעשה כל השטח הזה הוא נדרש לצורך כל הפעילות. אי אפשר לעשות איזושהי אבחנה מלאכותית ולהגיד רק מה שאנחנו רואים, רק הקרקע כמבנה הוא

זה שצריך לחייב אותו. כי כל המכלול פה בעצם הוא סוג של, נקרא לזה איזשהו עסק שהוא גם על פני הקרקע וגם מתחת לפני הקרקע וגם יש לו שלוחות של צינורות ומנהרות וכולי. בעניין הזה גם, אם אנחנו ככל שנתקדם בהליכים, אנחנו כמובן נבקש לראות במסגרת, אם זה בהסכמה כמובן שזה עדיף, שהעוררת תציג את כל התוכניות ההנדסיות המפורטות של כל השטחים התת קרקעיים כי כרגע באמת יש פה איזשהו, אנחנו מאשרים ולכן עשינו איזושהי הערכה, הערכה עד כמה שאפשר מדויקת, אבל אנחנו נרצה לקבל את הנתונים המפורטים של ה, בדיוק של כל השטחים שנמצאים מתחת לפני הקרקע. זה במענה ל...

עו"ד שמענוב: אני רק אענה לו דבר אחד. אני מצטער. חברי הביא את רפאל, אז אני מזכיר,

עו"ד דוידוב: .. זה טוב, תגיב ואז אני אומר משהו.

עו"ד שמענוב: אז אני מזכיר שב-281/09 - התעשייה הצבאית נגד יבנה, עשו שם אבחנה של פסק דין רפאל, אבחנו אותו במקרה שם, הוא אמר, הוא אמר, שמה קבעו שרפאל מנצלת את השטח לצורך .. שיש בו ביטוי מוחשי וחיצוני, כך שלא ניתן לקיים את המפעל ללא הקרקע שמסביב. זאת אומרת שמה היה התייחסות ספציפית לעניין של רפאל אבל שמה שזה גם בסיס גדול, שהיה שם מלא מפעלים וכל מיני דברים כאלה של אחסון של כל מיני פצצות של העבר ובית המשפט פסק שמדובר באדמת בניין ולא בקרקע תפוסה, כי צריך להראות ביטוי חיצוני של השטח. במקרה שלנו מדובר על קרקע שאפשר לראות שהיא פנויה, שלא נעשה לגביה שום שימוש. אני משתמש מתחת, נכון, תת קרקעי אני משתמש אבל מעל הקרקע אני לא עושה שימוש. צריך להבדיל. וכאשר אין ביטוי חיצוני של שימוש על גבי הקרקע, אז לא ניתן לחייב בארנונה.

עו"ד בסיס: אני מחזיק את עצמי לא להגיב.

- עו"ד דוידוב: אין צריך להגיב. אני רציתי להגיד הערה ברשותכם.
- עו"ד בסיס: לא, כי ...
- עו"ד דוידוב: לא, לא על זה. עוד פעם, כל טענה שאתם רוצים, אנחנו נשמע בשמחה. אבל כן הערה ברשות שני הצדדים, לעניין פסקי הדין. מעבר לזה שהפניתם לפסקי הדין כבר בכתבי הטענות וקראנו את כתבי הטענות, אנחנו גם נאמר לכם שקראנו לפני כתבי הטענות. די בעניין הזה שתפנו למספר ההליך שנוכל להתייחס. אין צורך לצטט לנו, אנחנו מכירים. א' – מהיכרות שאתם הכרתם מכתבי הטענות שאליהם אנחנו מתייחסים וגם ... או קיי?
- עו"ד בסיס: סבבה.
- עו"ד דוידוב: זה לעניין פסקי הדין. נניח את זה כרגע בצד. ברשותכם, בשביל לקדם את העניין. אני אקצר בשאלות הבהרה שאנחנו רוצים. אני מבין קודם כל שיש מחלוקת עובדתית על אם המאגרים נמצאים בשטח המועצה או לא נמצאים בשטח המועצה.
- עו"ד בסיס: מדובר רק על אותם, באמת, אם אנחנו נראה את זה בשרטוט,
- עו"ד דוידוב: לא, אני רוצה להבין על מה יש מחלוקת. כל העניין או לא.
- עו"ד בסיס: נכון. מדובר בעצם על ה, אם רואים את זה בשרטוט, חברי יתקן אותי אם אני טועה, מדובר בעצם על שתי השלוחות האלה שיוצאות מחוץ ל...
- עו"ד דוידוב: הן מגודרות?
- עו"ד בסיס: כן.
- עו"ד שמענוב: כן.
- עו"ד עדי סוויסה: צריכים להתייחס לתחום שיפוט לפי השטח המגודר. התחום שיפוט הוא מעבר לשטח המגודר. זה כל הקו הכחול.
- עו"ד יונתן דוד: זו השאלה שהוא שואל. דוד שואל האם זה בתוך תחום השיפוט או האם זה מחוץ לתחום השיפוט?
- עו"ד עדי סוויסה: על פניו זה נראה שזה בתוך תחום השיפוט.

- עו"ד דוידוב: אז יש לנו מחלוקת. אין לנו, יופי, זה אחד. עכשיו דווקא ברשותכם אליכם. עלתה פה הטענה, אני חושב שהיא נכונה, שהיה חיוב קודם של ארנונה בעניין הקרקע התפוסה וזה השתנה.
- עו"ד שמענוב: נכון.
- עו"ד יונתן דוד: אפשר ברשותכם לשאול מדוע?
- עו"ד עדי סוויסה: זה היה סכום שלא שנוי במחלוקת וזה היה לפי התעריף הנמוך של, שקל 1,
- עו"ד שמענוב: מה זה תעריף נמוך? אתם חייבתם. מה זה קשור אליי?
- עו"ד עדי סוויסה: זה היה,
- עו"ד דוידוב: בסדר, גם בזה תוכל להגיב.
- עו"ד עדי סוויסה: את רוצה להגיד?
- לירז שוורץ-טל: הייתה פה פגישה בנוכחות למיטב זיכרוני בנוכחותך,
- עו"ד שמענוב: הפגישה הייתה הרבה אחרי החיוב. הרבה אחרי החיוב.
- לירז שוורץ-טל: החיוב היה, היה אחרי.
- עו"ד שמענוב: החיוב היה הרבה אחרי. יש לי תאריכים. החיוב היה הרבה, חודשים לפני כן, מה זאת אומרת?
- לירז שוורץ-טל: היו פה,
- עו"ד דוידוב: אז גם על זה יש מחלוקת?
- עו"ד שמענוב: לא, הרי, בוא,
- (מדברים יחד)
- לירז שוורץ-טל: היה הסכמות, אבנר סליחה,
- עו"ד דוידוב: היא רשאת ...
- לירז שוורץ-טל: בגלל שהבנו שאנחנו נכנסים להליכים כאלה ארוכים ומשפטיים וכולי, ישבנו עם הנישומים לצורך העניין ועם המפעלים וביקשנו לראות על איזה סכום הם מסכימים שהוא אינו שנוי במחלוקת.
- עו"ד בסיס: להפך, כאן באו לקראתם, אמרו כדי לא להפעיל הליכי גבייה,

- לירז שוורץ-טל: בואו נראה מה,
- עו"ד בסיס: הרשות יכולה להפעיל הליכי גבייה על כל החיוב. באה ואמרה אנחנו רוצים להיות הוגנים. מה אתם,
- לירז שוורץ-טל: מה אתם מוכנים.
- עו"ד בסיס: מה אתם טוענים שזה החיוב המינימלי שאתם מוכנים לשלם.
- עו"ד שמענוב: לא, לא, לא, לא, הסיווג מעולם, הסיווג נשלח מראש. אני אגיד יותר נכון, הם שלחו לנו חיוב לפי סיווג קרקע תפוסה על מיליון מטר. פי 10 מהשטח. זה מה שקרה. אמרנו להם מה אתם רוצים, למה שלחתם את זה. נכון או לא?
- עו"ד בסיס: ואז הייתה ישיבה,
- עו"ד עדי סוויסה: יש עוד עורכת דין מטעם תש"ן אביבה רחמים,
- עו"ד דוידוב: טוב, אני מבין שגם זה במחלוקת. גם לזה תתייחסו, או קיי. אני רציתי לוודא את העניין אבל אם גם על זה אתם חלוקים. כמה מאגרים יש ברשותך?
- עו"ד שמענוב: מה זאת אומרת מאגרים? לא, יש צינורות. מה שראית.
- עו"ד יונתן דוד: זה רק הצינורות?
- עו"ד שמענוב: כן.
- עו"ד יונתן דוד: אין מאגר עצמו, בריכות?
- עו"ד שמענוב: לא, לא, אין בריכות. הכול זה תת קרקעי.
- עו"ד דוידוב: לא, אבל צינורות,
- (מדברים יחד)
- עו"ד יונתן דוד: אפשר גם לראות בצילום.
- עו"ד דוידוב: אז אני שואל, יש מיכלים?
- רועי רגב: רק שני המיכלים הארוכים.
- עו"ד דוידוב: לפי מה שאני קראתי, אמרתם שיש לכם מיכלים של ה,

- עו"ד שמענוב: לא, לא,
 עו"ד דוידוב: של 8 אלף מטר?
 עו"ד שמענוב: זה, זה, שני המיכלים, זה 300 מטר אורך כל אחד, קוטר של 15.
 עו"ד דוידוב: זה כל זה?
 עו"ד שמענוב: כן.
 עו"ד דוידוב: זה המיכל?
 עו"ד שמענוב: זה המיכל.
 עו"ד דוידוב: וזה המיכל.
 עו"ד שמענוב: נכון.
 עו"ד דוידוב: זה בעצם המיכל עצמו, הצינור עצמו זה המיכל.
 עו"ד שמענוב: נכון.
 עו"ד דוידוב: או קיי.
 (מדברים יחד)
 עו"ד דוידוב: אין בעיה.
 עו"ד בסיס: רק להבין את זה שיש פה מנהרות. זאת מנהרה אחת.
 עו"ד דוידוב: כן, כן,
 (מדברים יחד)
 עו"ד דוידוב: אף אחד מהצדדים לא נגע לעניין הכבישים והמנהרות אבל נניח את זה כרגע בצד. אנחנו רק רוצים להבין.
 עו"ד שמענוב: תראה, זה כבישים חיצוניים. הנקודה מפה עד לפה הוא מנהרה תת קרקעית.
 עו"ד דוידוב: מנהרה תת קרקעית.
 עו"ד שמענוב: כביש תת קרקעי להגיע לכאן.
 עו"ד דוידוב: או קיי.
 אמיר אלחייק: כמו המנהרות של האיראנים.

- עו"ד דוידוב: בדיוק. עוד עניין ברשותך להגדרת שימוש.
 עו"ד שמענוב: כן.
 עו"ד דוידוב: לפי מה שאני מבין לגישתך, אתה לא מגדיר שימוש בעומק האדמה כשימוש ואני רוצה טיפה להקשות. נניח עכשיו אנחנו בונים תחנת רכבת ב, תחנת רכבת תחתית במועצה שיהיה נוח. אם כבר חיברנו את גוש דן, אז נחבר את נאות חובב. אני פותח שם בנק לאומי. אני החלטתי, אני זכיון של בנק לאומי. עכשיו, סלח לי שאני מקשה ואולי אפילו כבר עכשיו, אתה באמת סבור שהסיווג שלו לא יהיה לפי תאגיד בנק, לפי בנק?
 עו"ד שמענוב: ...
 עו"ד דוידוב: או קיי, אז שימוש תת קרקעי הוא עדיין שימוש. השאלה מה השימוש שנעשה.
 עו"ד שמענוב: בוודאי.
 עו"ד דוידוב: לא, זה לא מה שהבנתי מהטענות שלך, זה מצוין.
 עו"ד שמענוב: לא, עובר כביש.
 עו"ד דוידוב: לא,
 עו"ד שמענוב: כביש גישה.
 עו"ד דוידוב: שימוש תת קרקעי הוא עדיין שימוש מבחינתך. אין חולק על זה.
 עו"ד יונתן דוד: הוא רחוב, הוא כביש, מה הוא?
 עו"ד שמענוב: כמו הכביש העילי, כביש תת קרקעי.
 עו"ד יונתן דוד: או קיי.
 עו"ד דוידוב: לא, אני מדבר גם על הצינורות. כשאתה עושה שימוש תת קרקעי הוא עדיין שימוש.
 עו"ד שמענוב: אה, לגבי הצינורות?
 עו"ד דוידוב: לגבי הכול. אני שואל אותך עכשיו לגישתך.
 עו"ד שמענוב: לא,

- עו"ד דוידוב: השימוש הוא שימוש,
 עו"ד שמענוב: יש הבדל בין ... , יש הבדל עצום.
 עו"ד דוידוב: אם אני עושה משרד תת קרקעי, הוא שימוש?
 עו"ד שמענוב: אין שאלה.
 עו"ד דוידוב: אם אני עושה כביש תת קרקעי, הוא לא שימוש? מבחינת הגדרת שימוש.
 המונח שימוש בהגדרה,
 עו"ד שמענוב: מבנה תת קרקעי הוא מבנה לכל דבר ועניין.
 עו"ד דוידוב: לא כמבנה, השימוש. אם אני, אם המונח הוא שימוש,
 עו"ד שמענוב: כן,
 עו"ד דוידוב: תת קרקעי הוא בשימוש ... או רק לפי הגדרה.
 עו"ד שמענוב: א' עובדה שנקבע בפסיקה במחוזי שהמיכלים, מה שהקראתי פה,
 המיכלים התת קרקעיים של דלק,
 עו"ד דוידוב: הנגרות האלה זה לא אותו הדבר. תניח את זה לרגע.
 עו"ד שמענוב: בגלל הגודל?
 עו"ד דוידוב: עזוב, זה לא בדיוק כמו פה וזה גם לא לפי צו הארנונה.
 עו"ד שמענוב: נכון, נכון. פה זה מיכל של 2 מטר מתחת לאדמה, אני מדבר איתך על מיכל
 של 100 מטר מתחת לאדמה.
 עו"ד דוידוב: כן, אבל פה יש לך סעיף ספציפי שקצת נתת לו פרשנות שלך, אבל אני אומר
 ש, אני שואל אותך כרגע עוד פעם. לצורך העניין מבחינת השימוש עצמו.
 אתה אומר שימוש לא יכול להיות בתת קרקעי או כן יכול להיות?
 עו"ד שמענוב: יכול, בוודאי שימוש.
 עו"ד דוידוב: יכול להיות.
 עו"ד שמענוב: בוודאי שימוש יכול להיות תת קרקעי.
 עו"ד דוידוב: רגע, עכשיו, שאלה לגבי הגידור. או קיי? השטח הוא מוגדר לפי מה שאני
 מבין ואין בזה חולק.

- עו"ד שמענוב: נכון.
- עו"ד דוידוב: נכון? מוסכם לכולם שהוא מגודר, יפה.
- עו"ד שמענוב: כן.
- עו"ד דוידוב: עכשיו, ברשותך, מבחינה עובדתית קצת להרחיב לעניין הגידור כי ההשלכה של הגידור היא לא הגדר עצמה. או קיי? ההשלכה של הגידור היא למה נועד הגידור. לא הגדר עצמה, הגדר לא מעלה, כגדר לא מעלה ולא מורידה. השאלה שלי למה, למה בוצע הגידור?
- עו"ד שמענוב: יש בדואים מסביב. מה אתה רוצה, שלא יהיה גידור? קרקע שלך, אתה חייב לגדר אותה.
- עו"ד דוידוב: קרקע שלך,
- עו"ד שמענוב: אתה חייב לגדר אותה.
- עו"ד דוידוב: אם אני נמצא כמו שאתה טוען,
- עו"ד שמענוב: זכותי לגדר קרקע שלי. מה זאת אומרת? מה השאלה בכלל?
- עו"ד דוידוב: או קיי.
- עו"ד שמענוב: כל קרקע, דווקא אני חייב לגדר אותה בגלל שיש פה בדואים מסביב. אין לי ברירה. אבל זכותי כבעלים לגדר את הקרקע. זה לא מגדיר אותה כשימוש. אם יש לך, אם אתה בעלים של קרקעות באמצע תל אביב, מותר לך לגדר אותה והיא פטורה. אני טיפלתי בבזק בהרצל 180, היה מתחם ענק של בזק, שם מקימים שם פרויקט מגורים. ברגע שהופסק השימוש ועבר ייעוד, כל הקרקע נפטרה.
- עו"ד דוידוב: ...
- עו"ד שמענוב: שנייה, שנייה, כל הקרקע נפטרה. עיריית תל אביב פטרה את כל הקרקע.
- עו"ד דוידוב: אני שואל עוד פעם, אני אדייק, אולי לא הסברתי את השאלה שלי, אני אנסה לדייק. השאלה היא מאוד פשוטה, עוד פעם, למה? לא רק כי היא שלי. האם אני יכול עכשיו להיכנס לשטח?

- עו"ד שמענוב: לא.
- עו"ד דוידוב: למה גידרת? אתה יודע מה, אני אנסח את זה אחרת. למה גידרת באופן הזה שגידרת ולא אחרת?
- עו"ד שמענוב: אני חושב שהשאלה לא רלוונטית.
- עו"ד דוידוב: למה?
- עו"ד שמענוב: פשוט מאוד, מכיוון,
- עו"ד דוידוב: כן.
- עו"ד שמענוב: ברגע שהפסיקה קובעת שזכותך לגדר קרקע שהיא שלך ואתה לא תהיה מחויב בגלל הגידור, אז זה לא משנה למה גידרת. ברגע שגידרתי כי אני רוצה לגדר, כי אני רוצה. היא שלי וזכותי לגדר. זה לא לחיוב.
- עו"ד דוידוב: לא, לא זאת הייתה הכוונה שלי אבל אני אשאיר את זה אחרי שתשיב לסיכומים. אם אתה לא רוצה לתת תשובה טיפה יותר משמעותית, אבל עוד פעם, גידור של עצמו לא עוצר דבר לעניות דעתנו. השאלה מדוע נעשה הגידור. הגידור נעשה מבחינת אבטחה? מבחינת שאני מחויב על פי חוק? מבחינת שאתה שומר על הנכס שלך?
- עו"ד שמענוב: אני מניח ש,
- עו"ד דוידוב: שאני צריך את זה, את השטח הזה בשביל הפעילות העסקית שלי?
- עו"ד שמענוב: אני מניח שתשיין כל שטח שהוא שלה מגדרת אותו לפי הכללים של החברה.
- עו"ד דוידוב: או קיי. עכשיו, לגבי, דווקא פה שאלה אליכם. ככל, ככל שחלק מהמאגר לא נמצא בשטח המועצה, טענות לגבי משתמש, אני אשמח שטיפה תרחיב את נקודת הראות שלך. אני חושב שאתה, הדוגמה של המרפסת היא קצת שונה, לא בגלל, עוד פעם, המטר – שתיים שנטען פה אלא יותר בגלל שהיא נעזרת בקרקע שלי בשביל לבנות החוצה. אם היא מנותקת מהשאר, אני

חושב שזה קצת שונה מאותה דוגמה אבל אני כן אשמח אם תרחיב, תרחיב את הנקודה.

עו"ד עדי סוויסה: אני רק רוצה להגיד שהמיכלים שאנחנו חייבנו, לטענתנו הם בתחום השיפוט של המועצה.

עו"ד דוידוב: נכון. אמרנו כבר שיש מחלוקת.

עו"ד עדי סוויסה: הוא מתייחס לזה שזה מחוץ לשטח המגודר. או קיי? אבל תחום השיפוט הוא גם מעבר לשטח המגודר.

עו"ד דוידוב: אבל כבר התייחסנו לזה שיש מחלוקת אם זה בשטח.

עו"ד עדי סוויסה: לא חייבנו את כל התשתית שלהם עד גוש דן.

עו"ד דוידוב: לא, לא, בהנחה שחלק מזה גם לא בתחום השיפוט, עלתה פה טענה שזה דומה למרפסת.

עו"ד בסיס: טענה חלופית, טענה חלופית לגבי מה שעורכת דין סוויסה אמרה ובצדק, יש, צריך להבחין באמת בין השטח המגודר לשטח השיפוט. זאת אומרת, זאת אומרת יש, הטענה של המועצה היא שלמרות שאותם מיכלים תת קרקעיים, אותם שלוחות מחוץ, חלק מהם מחוץ לשטח המגודר, הם עדיין, הם בשטח המועצה.

עו"ד בסיס: אומר חברי לא, זה לא,

(מדברים יחד)

עו"ד בסיס: אז אני אומר בהמשך לטענה החלופית, אנחנו טוענים שגם אם או חלק, חלק מאותם מיכלים נמצא מחוץ לשטח השיפוט, אז בניגוד למה שחברי אמר, לא צריך להתייחס אליהם כחלק, כחלק יחסי מכלל השטח של המתקן התת קרקעי, מאותם מיכלים תת קרקעיים אלא צריך להתייחס אליהם באופן, אם הולכים על עיקר וטפל, אז צריך להתייחס אליהם כחלק מכלל השטח. זאת אומרת איזה חלק הם מהווים מכלל השטח המגודר, כי המועצה טוענת בעצם שכל השטח המגודר הוא שטח, שיש לגביו גם חזקה

וגם שימוש וצריך לחייב אותו כפי שהמועצה טוענת, ובהקשר הזה אותם כבישים תת קרקעיים, אמר אדוני בצדק, לא כל כך התייחסנו לזה מקודם גם אני וגם חברי בטענותינו, אבל באמת המדובר בכבישים תת קרקעיים אשר בתשריט של העוררת לא ראינו אותם, הם לא מופיעים בתשריט של העוררת.

לירז שוורץ-טל: ...

עו"ד בסיס: כן, יש גם כבישים מעל פני האדמה וגם כבישים תת קרקעיים. אני מדבר על הכבישים התת קרקעיים והכבישים שהם מתחת לפני האדמה, הם בוודאי שנעשה בהם שימוש שהוא חלק מהפעילות המרכזית של העוררת. לגבי השטחים שמעל פני האדמה, אותה אדמת בור כפי שטוען חברי, אז נערך סיור, עשינו סיור בנוכחות גם נציגי המועצה וגם חברי אני חושב שגם היה בסיור,

לירז שוורץ-טל: לא, נציגה.

עו"ד בסיס: לא, נציגה אחרת, אז ראינו שם מתקנים שונים שפזורים בשטח הנכס, כניסה למנהרות בצידי הנכס, מעבר של רכבי ביטחון, רכבי כיבוי, אנשי אבטחה, מנחת מסוקים, מגדל שמירה, אזורי חניות. זאת אומרת עוד פעם אני חוזר כי אני לא רוצה ש, זה קצת תמונה מתעתעת.

עו"ד שמענוב: אני .. וראו את הכול ב,

עו"ד בסיס: אז אני אומר, מדובר שם בהחלט, האופי של השימוש בשטח הזה הוא מאפיין מאוד אופי של חווה, מיכלים שחלקם תת קרקעיים ומעל פני האדמה ולכן צריך לחייב אותה במלואה. אדוני שאל עוד שאלה אותנו?

עו"ד דוידוב: לא. שאלה שכן, לי לפחות נקודתית אחרונה.

עו"ד בסיס: כן.

עו"ד דוידוב: לגבי אופן החישוב. המיכלים יחויבו בסיווג 7 א' אם אינני טועה, נכון?

עו"ד בסיס: 7 א'.

- עו"ד דוידוב: א' 7, סליחה, א' 7. הקרקע מעליהם גם חויבה כקרקע תפוסה?
- עו"ד בסיס: השטחים בעצם, מה שחויב לפי, מה שחויב לפי א' 7 למעשה זה הכבישים התת קרקעיים, וכל,
- לירז שוורץ-טל: יש מבנים גם על הקרקע. זאת אומרת יש שם את החמ"ל שלהם ויש כל מיני מתקנים שהם בנויים. אפשר לראות את זה בתשריט.
- עו"ד דוידוב: לא, אבל אני אומר, השאלה, יש חיוב גם על מתחת לקרקע וגם על הקרקע, או שאיפה שחייבתם את המתקנים התת קרקעיים ב-א' 7,
- (מדברים יחד)
- עו"ד דוידוב: מבחינתכם מעשית ...
- עו"ד בסיס: סתם, אני רק רוצה להראות דוגמה. כי התמונה הזאת באמת תמונה מרחוק שרואים בה. זאת אותה תמונה, תמונה תחתונה ופשוט יותר מקרוב ורואים, רואים שיש פה באמת יותר טוב את כל המתקנים, את כל העמודים, את כל ה,
- עו"ד שמענוב: איפה? לא, לא, לא.
- עו"ד בסיס: רואים פה כביש,
- עו"ד שמענוב: תראה לי, תראה לי.
- עו"ד בסיס: כבישים ועוד וכיוצא באלה, מתקנים שמעל פני האדמה והגידור,
- עו"ד שמענוב: לא, לא, היא תמונה משקפת מאוד. מה זה מה שאתה רואה שם?
- עו"ד בסיס: ומדרכות, ומדרכות מסומנות, אפשר לראות גם מדרכות שמסומנות ועוד מיכלים.
- עו"ד דוידוב: לא, אני שאלתי שאלה טכנית אבל הוא,
- עו"ד בסיס: כן, כן, אני קצת,
- עו"ד דוידוב: הוא נתן תשובה, בסדר.
- עו"ד בסיס: כן.
- עו"ד דוידוב: משהו לשאול את החברים?

עו"ד יונתן דוד : לגבי מה שיוצא, הוא לא מחויב על תחום שיפוט של מועצה אחרת, נכון?

אותם שני מיכלים שיוצאים?

עו"ד שמענוב : המתקן, המתקן, תראה, אין הבדל בין מועצה אחרת לבין שטח גלילי.

ברגע שהשטח גלילי, זה כמו תחום מועצה אחרת. לפני כן השטח הזה כולו

היה בתחום שטח גלילי במשך שנים ולא חויב בכלל בארנונה. שטח גלילי

לא חייב בארנונה. מבחינת זה, זה נחשב מועצה אחרת אבל זה לא,

עו"ד יונתן דוד : או קיי, ואיך אתם מסיקים .. אנחנו מדברים פה על דיני הארנונה שיש את

ה... איך אתה מסיק בעצם שזה מחוץ לתחומי המועצה? איך הסקתם?

אגב, לא, לא אתם, צירפתם איזה משהו הנה זה שטח השיפוט?

(מדברים יחד)

עו"ד יונתן דוד : אם נצטרך, נגיע. פשוט החלטתם?

עו"ד שמענוב : לא.

עו"ד יונתן דוד : כי יש גדר? כי אתם יודעים? הסתכלתם במפות?

עו"ד שמענוב : המגרש שאני קיבלתי מתשיין שהשטח שמחוץ לתחום הגדר הוא מחוץ

לתחום המועצה אבל אני צריך לבדוק את זה.

עו"ד דוידוב : פה נטען שזה בדיוק אחרת.

עו"ד שמענוב : אין בעיה. אני אבדוק את זה.

עו"ד יונתן דוד : יש שאלות שהן עובדתיות.

עו"ד שמענוב : בכל מקרה זה לא להוכחות עכשיו.

עו"ד יונתן דוד : כן, כן, בסדר.

עו"ד דוידוב : תאמין לי ... אנחנו רוצים להבין את הטענות שלכם, זה הכול. עוד משהו?

ברשותכם כמה דקות מחוץ לפרוטוקול.

(הפסקה בהקלטה)

עו"ד דוידוב : טוב, לאחר הפסקה קצרה, לאחר הפסקה קצרה אנחנו קובעים כך:

העוררת תגיש תצהירי עדות מטעמה תוך 60 יום, כמובן שיגישו גם לצד

שכנגד. המשיבה תוך 60 יום לאחר מכן. מבחינת, מבחינה טכנית אנחנו מבקשים שהדבר ככל שהוא נדרש ייעשה עם תמונות בצבע ועם מפות ראויות ואם זה עובר מספר עמודים רב, גם ברשותכם כרוך ו.... זהו, תודה רבה.

**** סוף הקלטה ****