

תאריך:
ערר מס':

ועדת ערר לעניין
ארנונה כללית
עיריית בת ים

בפני ועדת ערר לענייני ארנונה

שליד עיריית בת ים

לפי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1977

בפני חברת ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד מטי לשם

חבר: מר אדיר בן משה

חברה: גב' דליה קצב



העוררת:

מירב כהן (קיוסק קוויק סטופ)

ע"י ב"כ עוה"ד אנג'לו ניסים גניש

מרחוב ירושלים 31, בת ים 59382

טל': 03-5060363, פקס: 03-5066226

-נגד-

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית בת-ים

ע"י ב"כ עוה"ד יעקב רוזן ואח'

מבניין קריית הממשלה, תל אביב 61073

טל': 03-6868800, פקס: 03-6868801

דואר אלקטרוני: office@jurist.co.il

החלטה:

1. רקע עובדתי:
 - 1.1 ערר זה עוסק בחיוב ארנונה בגין נכס המצוי ברחוב בן גוריון 107 בת ים, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 7139109012/112, מס' משלם: 1484105 (להלן: "הנכס").
 - 1.2 ביום 14.01.2015 מסרה העירייה לעוררת הודעת תיקון שומת ארנונה לשנים 2013-2015 בה שונה השטח שחויב לארנונה ל-185 מ"ר בסיווג עסק, משרד, חנות.
 - 1.3 ביום 13.03.2018 נערך דיון בפני ועדת ערר בה החליטה הוועדה לערוך ביקור בנכס.
 - 1.4 ביום 27.03.2018 התקיים ביקור בנכס ברחוב בן גוריון 107, בת ים- קוויק סטופ כמפורט: נוכחים מטעם הוועדה: יו"ר ועדת ערר מטי לשם, חבר ועדת ערר אדיר בן משה, חברת ועדת ערר דליה קצב. מטעם העירייה; גבי ולודבר מנהל הארנונה ועו"ד אלעד כלב. נוכחים מטעם העוררת: שמעון כהן- בעלה של בעלת העסק, מודד- מיכאל שוורץ. בהתאם לביקור בנכס:
 - בוצעה מדידה משותפת שטח החנות הנמדד הינו 129.13 מ"ר.
 - מחוץ לשטח החנות קיימת קולונדה בשטח של כ- 60 מ"ר,
 - חלק מהקולונדה בשטח כ- 14 מ"ר בשימוש העסק, ובו ממוקמים: מכונת ממתקים של העסק, מכונות קירור ומכונות משחקים (בתשלום). מכונות אלו בשימוש הבלעדי של בעל הנכס.
 - קיימת מצללה מעבר לקולונדה בשטח של כ- 33 מ"ר המשמש כמעבר לחולכי רגל.

2. טענות העוררת:

במסגרת הערר, מעלה העוררת את הטענות כדלקמן:

2.1 המדידה על בסיסה בוצעה חישוב שטח הארנונה לחיוב שגויה, לאחר שהיא כוללת שטח חדר מדרגות של הבניין שאין למעוררת כל גישה אליו, קיומו מקטין את שטח החנות, מעולם לא חויב ואין לחייבו, וכך שטח הנמצא מחוץ לחזית המערבית של החנויות, שהוא מדרכה, לא מהווה חלק מהחנויות ולא מסופח לתן והמעוררת אינה מחזיקה בו.

2.2 שטח החנויות הנכון על פי מדידה וחישוב שטחים מפורט, הינו כדלקמן:
אולם מכירות בשטח של 91.20 מ"ר, מחסן בשטח של 25.30 מ"ר, שירותים בשטח של 9.10 מ"ר. סה"כ שטח החנויות הכולל: 125.60 מ"ר.

2.3 אין לחייב לעבר עבור שטח ארנונה שכן לא הוכחו כי השטחים היו כך בשנים 2013-2014 ומדובר במדידה שבוצעה לאחר המועדים הנ"ל ובנסיבות בהן לעירייה יש אתריות באי מסירת החיוב במועד- החיוב לא יישא ריבית והצמדה.

2.4 על פי החוק והפסיקה אסור לעירייה לחייב רטרואקטיבית.

2.5 לאור האמור, מתבקשת תוועדה הנכבדה לקבל את הערר.

3. טענות המשיב:

המשיב ענה לטענות העוררת בטענות הנגד הבאות:

3.1 בהתאם לפקודת העיריות, כל שטח המהווה חלק מהמבנה ייחשב כבנין לצורך חיובו בארנונה כללית. פסקי הדין קבעו בצורה שאינה משתמעת לשתי פנים כי אף מקום בו ציבור בלתי מסוים נחנה במידה מסוימת מהנכס, עדיין יחויב בארנונה הנהנה העיקרי שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. במקרה דנן, אין כל ספק כי העוררת היא הנהנית העיקרית מהנכס, תעושה שימוש עיקרי בשטח זה.

3.2 ממילא לא די בטענות בעלמא לפיהן "היא אינה מחזיקה" בשטחים שונים, אלא היה על העוררת להוכיח טענותיה, ובנטל זה לא עמדה.

3.3 יצוין, ביחס לשטחים מקורים בחזית הנכס, כי מדובר בשטחים שהינם ברי חיוב, לאור העובדה שאינם עומדים באופן עצמאי, לא מהווים חלק בלתי נפרד מהמבנה אשר מוחזק ומשמש את העוררת, אם למטרה של קירוי, הצללה, הגנה מפני מזג האוויר ושימושים אחרים.

3.4 לגבי טענתה של המעוררת כנגד חיובה בהפרשי הצמדה וריבית יש להשיב כי המועד הקובע הינו זה שנקבע כדין לתשלום ולאן דווקא המועד הראשון אשר במקרה זה אף לא שיקף את החיוב כדין.

3.5 בהתאם לפסיקת בית המשפט כאשר הרשות מתאימה את חיוב הארנונה למצב העובדתי והמשפטי הנכון בקשר לנכס, אין הדבר מהווה הטלת חיוב רטרואקטיבי, אלא מעשה הוא בגדר תיקון שומה.

3.6 נוכח האמור לעיל, דין טענות העוררת להידחות מכל וכל.

4. דיון והכרעה:

4.1 בפני וועדת ערר הונחו סיכומים אשר הוגשו מטעם העוררת וסיכומים אשר הוגשו מטעם המשיב.

4.2 קראנו היטב את כל טענות הצדדים ועיינו במסמכים המופיעים לפנינו, לרבות הטענות שהושמעו בישיבת הוועדה ואשר נכתבו היטב בסיכומים אשר הוגשו ע"י הצדדים ולרבות המצב המשפטי הרלוונטי לטענות הצדדים.

4.3 לעניין החיוב הרטרואקטיבי אין בסמכות הוועדה לדון בסוגיה זו, לכן טענה זו נדחת.

4.4 שטחי הנכס:

סעיף 269 לפקודת העיריות¹ מגדיר את המונח "מבנה" כדלקמן:

"בנין" – כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו;"

כלומר, בהתאם לפקודה כל שטח המהווה חלק ממבנה קיים יש לסווגו בהתאם לסיווגו של אותו מבנה לצורך חיובו בארנונה כללית. על כן, גם שטח המצוי בשימוש של הבעלים, כגון השטחים המקורים בחזית המוצמדים לחנות הינם בהרי חיוב ומשמשים להעמדת מכוונות ומקורים במפורט.

4.5 כך מסביר ביהמ"ש בפס"ד בר"ם 3878/10 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' מנהלת הארנונה של קריית ים²:

"בעניין מליסרון קבע בית משפט זה את העקרונות והצידוקים להטלת החיוב בארנונה בהקשרים קרובים לענייננו. העיקרון המנחה בשאלת חיובו של נכס בארנונה הינו הטלת התשלום על המחזיק העיקרי בנכס שהוא הנהנה המרכזי מהשירותים שמעניקה לו הרשות המקומית... יתרה מכך, נקבע גם כי שטחי מעבר אשר יכולים לשמש את כלל הציבור, עשויים להיות חלק מנכס הסמוך אליהם או מקיף אותם, זאת בהתאם למאפייניו הספציפיים של הנכס או השטח שבמחלוקת... המבקש משתמש בשטח לצרכיו העסקיים כגון מיקומו של שומר הבנק, הצבת מכשיר כספומט ותליית שלטי פרסום. שימושים אלה מעידים כי המבקש הוא המחזיק העיקרי בנכס שבמחלוקת והוא גם הנהנה המרכזי מהשירותים שמעניקה לו העירייה. לכן מן הראוי כי ישא בעלויות השירותים המוענקים לנכס האמור באמצעות תשלום הארנונה".

מכאן עולה כי, פסק דינו של בית המשפט העליון קובע כי שטחים מסוג זה הינם ברי חיוב בארנונה לאור העובדה שהעוררת, שהינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר, היא הנהנית העיקרית מהשימוש בשטח זה.

4.6 בהתאם לסעיף 1 לפקודת העיריות³ הגדרת המונח "מחזיק" הינה:

"מחזיק" – אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון;

לעניין זה נקבע כי המחזיק הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס נשוא החיוב.

4.7 בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו⁴ נקבע:

"הנני סבור, כי כאשר נקט הלה את המונח "למעשה", החובק את שלושת המונחים "בעל", "שוכר" או מחזיק "בכל אופן אחר", לא נתכוון להחזקה

1- פקודת העיריות (נוסח חדש)

2- ברי"ם 3878/10 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' מנהלת הארנונה של קריית ים

3- פקודת העיריות (נוסח חדש)

4- ר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו, פ"ד לט"ו (3) 342

פיסית בפועל דווקא, אלא בא להבחין בין סוגי המחזיקים השונים בינם לבין עצמם ולדרג אותם. במה דברים אמורים: אם יש גם "בעל" וגם "שוכר", הרי הכוונה היא, כי כמתזיק לצורך החובות והזכויות שבפקודה ייחשב זה מבין השניים, שהוא, במערכת הנסיבות שנוצרה, בעל הזיקה הקרובה יותר לבניין.. המחוקק ביקש להדגיש, כי בנקטו את הביטוי "מתזיק" אין הוא מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא - יחסית כמובן - בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס. זיקתו של הבעל לנכס, לצורך עניין זה, יכולה להידחק למקום שני, אם יש שוכר או בר רשות או מתזיק באופן אחר, אולם היא שרירה וקיימת וראשונית, כאשר אין גורם חוצץ, כאמור, והבעל נשאר בגפו מול הרשות".

בעניינו העוררת הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר אל השטחים האמורים והיא המחזיקה בהם ואף עושה בהם שימוש מסחרי כאמור.

4.8 בהתאם לפס"ד ע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק נקבע כי:

"ההצדקה להטלת החיוב העקרוני לשלם ארנונה טמונה בהנאה שמפיקים הנישומים מן השירותים שמעניקה הרשות המקומית לנכסים המצויים בהחזקתם....הדעת נותנת, כי מקום שמחזיקי נכס נהנים משירותים אלו, ראוי כי ישתתפו במימון עלותם..... בדרך- כלל, אף בנכס שהנהנה העיקרי ממנו הוא ציבור בלתי מסוים מפיק מחזיק הנכס הנאה מסוימת מן נכס שברשותו. מנגד, אף במקום שבו מוטל החיוב במס הארנונה על המחזיק בנכס בלבד- לגבי "נכסים" שאינם "רחוב"- ברור שגם ציבור בלתי מסוים נהנה במידה זו ואחרת מן השירותים הניתנים לנכס. אלא, שלנוכח הקושי למדוד את הנאתם היחסית של המחזיק בנכס ושל הציבור הרחב מן השירותים הניתנים לנכס, תוטל הארנונה על הנהנה העיקרי בלבד".

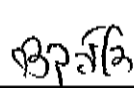
וכך בית המשפט העליון קבע כי אף מקום בו ציבור בלתי מסוים הוא הנהנה במידה מסוימת מהנכס, עדיין יושת החיוב בארנונה על הנהנה העיקרי שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. במקרה דנן, אין כל ספק כי העוררת היא הנהנית העיקרית מהנכס, העושה שימוש עיקרי בשטח זה.


4.9 החלטה:

מכל הטעמים שזכרו לעיל, אנו סבורים כי עקרונית צודק המשיב בטענותיו, בדבר העבודה כי השטח הציבורי המשמש את העוררת, הינו בשימושה הבלעדי ולצרכי העסק, אי לכך עליה לשלם בגינו. לעניין גודל השטח: בהתאם למדידה משותפת מיום 27.03.2018 שטחו של העסק הינו 129.13 מ"ר, כאשר השטח המוצמד לחנות ובשימושו הינו כ- 14 מ"ר (כמפורט בסעיף 1.4- בביקור בנכס). אי לכך השטח לחיוב בגין ארנונה בנכס הנדון הינו 143.13 מ"ר.

החלטה זו ניתנה ביום 30 אוגוסט 2018

זכות ערעור בגני בית המשפט לעניינים מקומיים באזור תל- אביב תוך 45 יום.


דליה קצב


מטי לשם, ע"ד
י"ר ועדת עור-בנים
י"ר מטי לשם


אדיר בן משה