

ועדת ערר לארנונה כללית שליד עיריית הרצליה

ערר 114/15

ערר 66/16

נ.ת.מ ניהול סי וויו בע"מ
ע"י עו"ד ישראל ארוגטי

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית הרצליה
ע"י עו"ד אן ברלוביץ

המשיב:

החלטה

1. העררים שבכותרת זה עוסקים בשטח של 2,860 מ"ר אשר נמצא בסמוך לשני בנייני משרדים ברחוב המנופים פינת רחוב הסדנאות בהרצליה, גוש 6592 חלקות 27 ו-28. המתחם נמצא בפינה הדרום-מזרחית של צומת הרחובות, כאשר באופן גס ניתן לומר שהשטח מתחלק לשני חלקים, האחד בסמוך לצומת עצמו והשני בקצה הפנימי של המתחם, באלכסון מן הצומת.
2. העררים אוחדו בהחלטה מיום 11.1.2017, ולמען הנוחיות ייקראו להלן בהחלטה זו "הערר", אלא אם כן יצוין במפורש אחרת.
3. המחלוקת בין הצדדים הינה ממוקדת: לשיטת העוררת, השטח הנ"ל מהווה "רחוב" אשר פטור מתשלום ארנונה. לשיטת המשיב, השטח אינו מהווה "רחוב" אלא מתאים לסיווג בסעי' 9.3 לצו הארנונה של עיריית הרצליה לשנת 2015, אשר זה לשונו:
"שטח חלקת אדמה עליה עומד בניין שאינו בניין מגורים והוא אחד מהבניינים המפורטים בפרקים 2 עד 6, פרקים 11 עד 12 להלן, למעט פרק 4, והשטח משמש בניין כגינה או חצר או לכל צורך אחר של אותו בנין, עד 10 דונם, למעט קרקע המשמשת לתחנת דלק."
4. אין חולק כי רחוב פטור מתשלום ארנונה, באשר הוא מוחרג מההגדרה של "נכסים" שבסעי' 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש], עליהם מוטלת חובה להטיל ארנונה כללית בהתאם להוראות סעי' 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב), תשנ"ב-1992.
5. בע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית-ביאליק, פורסם בבנב, אליו היפנו שני הצדדים בסיכומיהם, סוכמה סוגיה זו בדברים הבאים:

"בדרך- כלל, אף בנכס שהנהנה העיקרי ממנו הוא ציבור בלתי- מסוים מפיק מחזיק הנכס הנאה מסוימת מן הנכס 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.

מכאן, ש"רחוב" לצורך הגדרת נכסים בסעיף 269 לפקודת העיריות הוא נכס שהנהנה העיקרי מן השירותים הניתנים לו על- ידי הרשות המקומית הוא הציבור הרחב."

6. בעמ"נ 28859-12-13 עיריית תל אביב (מנהל הארנונה) נ' קניון רמת אביב בע"מ, פורסם ב**בנב**, אליו היפנתה העוררת, סוכמה הסוגיה כך :

"נראה כי המבחן נותר אחד – מי הנהנה העיקרי מאותה דרך פרטית או מעין פרטית – המחזיק בנכס אליו מובילה או שבשטחו נמצאת הדרך, או ציבור בלתי מסוים, העושה שימוש באותה דרך. עם זאת, יישומו נעשה דווקא ומצומצם יותר."

7. בעע"ס 1860/06 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' מועצה מקומית קרית טבעון, פורסם ב**בנב**, אשר גם אליו היפנו שני הצדדים בסיכומיהם, נאמר כי :-

"מדובר בפטור, אותו יש לפרש בדרך הצמצום. אם תהיה תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ פטורה מתשלום בגין הדרכים המצויות ייפול הנטל של הפטור על הציבור. לכך אין הצדקה"

8. מן האמור לעיל עולה שהמחלוקת בין הצדדים הינה בעיקרה עובדתית ולא משפטית, והיא תוכרע על סמך הנתונים אשר הוצגו בפנינו.

9. ביום 18.1.2016 נערך דיון בערר 114/15, והצדדים הסכימו כי שלא יישמעו מצהירים בתיק וכי ניתן יהיה לצרף תמונות של השטח לסיכומיהם בכתב. העוררת צירפה לסיכומיה תשריט אשר נלקח מתיק הארנונה של העירייה וכן תמונה אחת ממעוף הציפור. המשיב צירף לסיכומיו את אותו התשריט, 19 תמונות מהשטח עצמו, צילום אוויר מאתר govMap וכן מספר תמונות מאתר Google Street View.

10. עיון בתמונות של החלק החיצוני של השטח, הסמוך לצומת המנופים-הסדנאות, מעלה כי מדובר בשטח מרוצף הכולל מקומות ישיבה, כיסי צמחייה, עמודי תאורה וכיו"ב והוא נחזה להיות מעין חצר של בנייני המשרדים. שטח זה אינו צמוד לרחוב. צידו המערבי מקורה באופן חלקי על ידי גגון המותקן בבניין המשרדים המערבי, והוא מופרד מהמדרכה הציבורית לאורך רחוב הסדנאות. בצידו הצפוני, הוא מופרד מהחניון הציבורי לאורך רחוב המנופים. הרושם הוא שהשימוש בו – אם כמעבר ואם כמקום ישיבה – משרת בעיקר את באי בנייני המשרדים.

11. עיון בתמונות של החלק הפנימי של השטח מעלה שמדובר בחניון וכביש גישה אליו הכולל מחסומים וביתן. אין כל סיבה נראית לעין שהוא ישמש ציבור אשר אינו בדרכו אל בנייני המשרדים או מהם.

12. כפי שראינו לעיל, לא ניתן לנתק את השטח הנ"ל ממבני העסקים הסמוכים אליו, ואף אם הוא משמש גם ציבור בלתי-מסויים (במיוחד החלק הימנו אשר סמוך לצומת), יישום הגיוני וסביר של מבחן "הנהנה העיקרי" מוביל למסקנה שהסיווג המתאים לשטח דן הינו לפי סעי' 9.3 לצו. דברים אלה נאמרים ביתר שאת, לאור גישת פסיקת בתי המשפט לפיה יש לפרש את הפטור בצמצום, בשל ההשלכה על הקופה הציבורית.

13. למיצער יש לומר שהעוררת לא הצליחה להרים את הנטל להוכיח כי הסיווג אותו קבע המשיב אינו נכון וכי מדובר ב- "רחוב" לצרכי ארנונה. לעניין נטל ההוכחה בסוגיה זו ניתן להפנות, בין היתר, לעמ"נ 10-02-29761 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב-יפו, סעי' 9 לפסק הדין; עת"מ 15-07-59283 אברהם בן שואף נ' מנהל ארנונה עיריית תל אביב-יפו, סעי' 22 לפסק הדין; עמ"נ 15-09-9977 ביסופט תוכנה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, סעי' 11 לפסק הדין. (כל פסקי הדין פורסמו בנבו).

14. העוררת היפנתה בסיכומיה לפסק הדין בבג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא, פורסם בנבו, ואף טוענת לקל וחומר: אם שטחים מתוך מתחם סגור בפני הקהל הרחב פטורים מארנונה, במקרה שלנו, בו מדובר בשטח פתוח לכלל הציבור – לא כל שכן.

15. איננו סבורים שפסק הדין הנ"ל מועיל לעוררת במקרה דנן. התם לא היתה מחלוקת בין הצדדים האם מדובר ברחוב, אלא האם גם רחוב פרטי, בתוך מתחם סגור, פטור מארנונה כמו רחוב ציבורי, כאשר הצדדים היפנו להגדרות סטטוטוריות שונות של המונח "רחוב". בית המשפט העליון לא הכריע האם גם רחוב פרטי פטור מארנונה, באשר לדעת הרחובות בתוך המתחם הסגור היוו גם הם, מבחינה עובדתית, דרכים ציבוריות. לעומת זאת, הכא ניטשת מחלוקת בין הצדדים האם השטח מהווה כלל רחוב לצרכי ארנונה.

16. כמו כן, העוררת צירפה לסיכומיה נסחי הרישום של שתי החלקות, מהם עולה שרשומה בכל חלקה זיקת הנאה לכלל הציבור לגבי חלק מהמקרקעין. אין בכך כדי לשנות ממסקנתנו לגבי סיווג השטח דנן, ממספר טעמים. ראשית, שטרי הרישום של זיקות ההנאה כוללים תשריטים, אשר לא צורפו לעיונו. ממילא, לא הוכח הקשר בין זיקות ההנאה לבין השטח דנן. שנית, השטח של זיקות ההנאה בהתאם לנסחי הרישום הינו 1,520 מ"ר במצטבר, כאשר השטח דנן הינו 2,860 מ"ר. לפיכך, על פניו, גם אליבא דעוררת, זיקות ההנאה אינן מצדיקות מתן פטור לכל השטח, כפי שמבקשת העוררת. שלישית, קיומה של זיקת הנאה במישור הקנייני אינו סותר את המסקנה שמדובר בשטח כמתואר בסעי' 9.3 לצו, בהתאם למבחן שנקבע בפסיקת בתי המשפט, כמפורט לעיל.

17. בשולי החלטה זו, נתייחס לטענה דיונית אותה העלתה העוררת בסיכומי התשובה שלה, והיא שטענתו העובדתית של המשיב לפיה "הנהנה העיקרי" של השטח הינו באי בנייני המשרדים מהווה הרחבת חזית לעומת האמור בתשובתו לערר. אין מקום לקבל טענה זו. ראשית, בתשובה לערר הבהיר המשיב כי הוא סבור שמבחינה עובדתית השטח תואם את הסיווג בסעי' 9.3 לצו, והאמור בסיכומיו אינו סוטה מעמדה זו. שנית, העוררת בסיכומיה ציטטה והדגישה את מבחן "הנהנה העיקרי", ולפיכך אין כל מניעה שהמשיב בסיכומיו יישם מבחן זה כתמיכה בעמדתו.

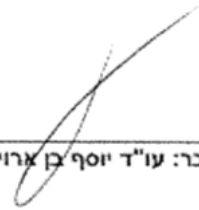
18. הערר נדחה.

19. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 3,000 ₪, אשר ישולמו תוך 30 יום מיום המצאת החלטה לעוררת. לא ישולם הסכום במועד – יתווספו הפרשי הצמדה וריבית.

20. זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב תוך 45 ימים ממועד המצאתה.


חבר: מיכאל ביר


יו"ר: עו"ד אריה אגולסקי


חבר: עו"ד יוסף בן אריה

ניתן שלא בנוכחות הצדדים ביום _____.