

## ועדת ערר לארנונה כללית שליד עיריית הרצליה

ערר 125/15

ערר 23/16

ערר 51/17

ערר 28/18

העוררת: **בר בורגר בע"מ**  
ע"י עו"ד רון לפין

- נ ג ד -

המשיב: **מנהל הארנונה, עיריית הרצליה**  
ע"י עו"ד אסף הראל

### החלטה

#### פתיח

1. עררים 125/15 ו- 23/16 אוחדו בהחלטה מיום 15.6.16. לגבי עררים 51/17 ו- 28/18, הרי שהבקשה לאיחוד עררים אלו עם שני קודמיהם הופיעה הן בכתבי הערר והן בתשובות לערר. לפיכך, ארבעת העררים מאוחדים בזאת וההחלטה להלן ניתנת בכולם. למען הנוחיות הם ייקראו להלן "הערר" אלא אם כן נאמר אחרת.

#### תמצית הערר והמסד הראייתי

2. הערר שבכותרת עוסק בשטחים בסך כולל של 65 מ"ר מתוך שטח החיוב לארנונה בעסקה של העוררת, מסעדה הנמצאת בבנין A ברחוב אבא אבן 12, אזור התעשייה הרצליה (מס. נכס 6592004000600).

3. בכתב הערר טענה העוררת שיש לגרוע שטחים אלו ממספר טעמים. לגבי שטחי המעברים המשותפים בבנין, נטען שהעוררת אינה עושה בהם שימוש וכי הגישה לעסקה הינה באופן בלעדי מרחבה חיצונית<sup>1</sup>. לגבי שטחים אחרים, נטען שהם נמצאים בחזקתם של צדדים שלישיים כגון חברת הניהול של הבנין וחברת החשמל (לפי הענין), ומכל מקום העוררת אינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר.

4. לכתב הערר צורפו תשריטים של השטחים המשותפים בבנין בחדך של קומות, אשר הוכנו עבור עיריית הרצליה.

<sup>1</sup> למען הדיוק, טענה זו היא ייחודית לכתב הערר בערר 125/15, והיא נזנחה בכתבי הערר בשנים שלאחר מכן. התייחסות לכך תינתן בהמשך ההחלטה.

5. בתשובתו לערר טען המשיב שמדובר בשטחים משותפים לכל דבר וענין לפי צו הארנונה העירוני, אשר החיוב בארנונה לגביהם מתחלק באופן יחסי בין כל המחזיקים בבנין, וזאת ללא תלות בשאלה האם נעשה בהם שימוש בפועל, תוך הפנייה להחלטת בית המשפט העליון בבר"ם 8479/14 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' הולנדיה המרכז להנדסה, פורסמה בנבו. לחלופין נטען שהעוררת עושה בשטחים אלו שימוש.
6. בנוסף טען המשיב שחברת ניהול אינה מהווה "מחזיק" בשטחים משותפים לצרכי ארנונה, כי לא ידוע לו על חברת ניהול בבנין דנן וכי חדר החשמל לא נכלל בשטחים נשוא המחלוקת.
7. הצדדים הגישו תצהירים לתמיכה בעמדתם: העוררת הגישה תצהיר של מר אמנון דסה, מנהלה, והמשיב הגיש תצהיר אישי שלו.
8. בתצהירו חזר מר דסה על עיקרי טענות העוררת, לפיהן "אין למסעדה זיקה לשטחים הנטענים כמשותפים בבנין, אשר משמשים מחזיקים אחרים כגון דיירי שאר הקומות, חברת הניהול, בעלי הנכס, חברת חשמל, בזק וכד' " ו- "השטחים המשותפים כוללים בין היתר שטחים שאינם משותפים, המוחזקים ע"י גורמים אחרים בעלי זיקה קרובה יותר".
9. מר דסה טען לגבי "שטחי מתקנים טכניים" כי הם פזורים בקומות שונות של הבנין ומוחזקים בלעדית על ידי חברת הניהול ואין לעוררת גישה לשטחים אלה. הוא פירט כי שטחים אלה כוללים חדר קומפרסורים, חדרי מיזוג אוויר, חדרי חשמל, חדרי בזק, חדרי מכונות וחדרי כיבוי אש. לתצהיר צורפו חלק מהתשריטים אשר צורפו לכתב הערר, כאשר השטחים הנ"ל סומנו בתשריטים על ידי הקפתם בעיגולים.
10. בנוסף טען מר דסה כי קיימים מחסנים בקומות שונות של הבנין אשר "משמשים כנראה את חברת הניהול ו/או בעלי הבנין" וכי אין לעוררת מפתחות ו/או גישה למחסנים אלה.
11. בתצהירו חזר המשיב על טענתו העובדתית לפיה העוררת עושה שימוש בשטחים המשותפים נשוא המחלוקת. כתמיכה לתצהיר צורפו תמונות מהנכס, והן כוללות, בין היתר, תצלומים של כניסה לבנין ומעליה שלט "למרחב מוגן", של דלת מתוך המחסן של המסעדה ומעליה שלט "יציאה" ושל חדר האשפה של הבנין.
12. ביום 15.6.16 נחקרו המצהירים בחקירה נגדית.
13. בחקירתו הנגדית הודה מר דסה בדברים הבאים: העוררת עושה שימוש בחדר האשפה בבנין; העוררת מחזיקה במחסן בבנין והגישה אליו הינה דרך מסדרון משותף; העוררת מחזיקה בחניות בבנין והמעבר מהחניות למסעדה הינה דרך שטחים משותפים; הגישה לחדר בטחון משותף הינה דרך מסדרון משותף; יציאת חירום וכניסת הספקים של המסעדה הינן אחוריות, בניגוד לכניסה הקדמית המשמשת את קהל הלקוחות. לענין חברת הניהול, הודה מר דסה שהעוררת משלמת לה בגין תחזוקה של השטחים המשותפים וכי הסכם עם חברת הניהול לא הוגש כראיה במסגרת הערר.

14. בחקירתו הנגדית הודה המשיב שהתמונות אשר צורפו לתצהירו אינן כוללות את כל השטחים המשותפים של הבנין.

15. לאחר מכן הוגשו סיכומים בכתב מטעם הצדדים.

16. העוררת בסיכומיה חזרה על טענתה העובדתית לפיה כל השטחים אשר סומנו בתשריטים אשר הוגשו על ידה אינם משותפים אלא נמצאים בחזקת צדדים שלישיים – חברת הניהול, חברת החשמל ועוד. בפרט לגבי חברת הניהול, היפנתה העוררת לפסק הדין בעמ"נ 11143-05-11 נכסי אריאל – בית נטע, ניהול בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב ואח', פורסם ב**נבו**, בו נדחה ערעור של חברת ניהול על החלטתה של ועדת ערר לאשר חיובה בארנונה בגין שטח בחזקתה הבלעדית. העוררת חידדה כי לעוררת אין גישה לשטחים אלו. העוררת הלינה על כך שבביקורת אשר נערכה מטעם המשיב לא צולמו שטחים אלו, וכי אי-הבאת ראיה כזו נזקפת לחובת המשיב, תוך כדי הפנייה לפסק הדין בעמ"נ 1168-07-14 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, פורסם בנבו. לבסוף, העוררת הסבה את תשומת הלב לכך שהמצהיר מטעמה לא נחקר על שטחים אלו, אלא רק לגבי "שטחים משותפים לגביהם אין מחלוקת כי העוררת חויבה בגינם כדין" (סעי' 9 לסיכומים).

17. המשיב בסיכומיו טען שחלק מן הטענות בעררים הינן חדשות לעומת ההשגות, ובפרט הטענה שחלקים מהשטחים השנויים במחלוקת הינם בחזקה בלעדית של צדדים שלישיים. המשיב הטעים שהעוררת לא הביאה כל ראיה לתמיכה בטענות אלו ואף לא הוכיחה קיומה של חברת ניהול בבנין. המשיב חזר על טענתו לפיה אין נפקא מינה האם העוררת משתמשת בפועל בשטחים המשותפים וכי בכל מקרה נעשה שימוש בפועל בשטחים אלו, כפי שהוכח בחקירתו הנגדית של נציג העוררת. המשיב טען שהנטל הוא על העוררת להוכיח כי קיימת טעות בשומה.

18. לגבי השטחים הטכניים כגון חדרי חשמל, מיזוג אוויר, תקשורת וכד' טען המשיב כי "מדובר בשטחים משותפים מובהקים", ואף אם חדרים אלה נעולים, אין בכך כדי לפגום במסקנה הנ"ל.

## דיון והכרעה

19. בפתח הדיון יש להזכיר כי בהתאם לפסיקה, הנטל להוכיח כי חיובה של העוררת נעשה שלא כדין – מוטל עליה. כפי שנאמר בסעי' 7 להחלטה בבר"מ 8099/09 ונדום אופנה בע"מ נ' עיריית תל אביב-מנהל הארנונה, פורסמה בנבו :

"גם בטענתן של המבקשות לעניין נטלי ההוכחה – לא מצאתי ממש. חזקה על הרשות כי היא פועלת כדין, והטוען כי פעולה מסוימת נעשתה שלא כדין, עליו הראיה; ולשם הרמתו של נטל ראייתי זה נדרשת תשתית ראייתית איתנה (ראו למשל בר"מ 8499/06 אליאב נ' עיריית הרצליה) ([פורסם בנבו], 15.11.2006). מכאן, כי הנטל להוכיח כי חיובן של המבקשות בארנונה נעשה שלא כדין – היה מוטל על כתפן של המבקשות, וכפי שקבע בית המשפט המחוזי, בנטל זה הן לא עמדו."

20. כמפורט לעיל, בתחילה נסובה המחלוקת הן על שטחי מעבר בתוך הבנין והן על שטחים של מתקנים טכניים. אלא שהשוואה בין כתב הערר בערר 125/15 לבין כתבי הערר בעררים 23/16, 51/17 ו- 28/16 ועיון בסיכומי העוררת<sup>2</sup> מעלה כי טענת העוררת לגבי שטחי המעבר נזנחה, וכי אין חולק שבדין מחוייבת העוררת בחלקה היחסי בשטחים משותפים אלו.
21. ככל שהיה ספק בכך, עיון בחקירתו הנגדית של מנהל העוררת מעלה באופן ברור כי העוררת עושה גם עושה שימוש בשטחי המעבר של הבנין, על מנת להגיע לחדר האשפה, לחניות, לחדר הבטחון של הבנין וכו'.
22. לפיכך, אין לנו צורך להכריע האם האמור בהחלטת בית המשפט העליון בבר"ם 8479/14 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' הולנדיה המרכז להנדסה, פורסמה בנבו, בנוגע לתנאי של שימוש בפועל בשטחים משותפים, אכן מהווה "הלכה" כפי שהגדיר זאת המשיב בתשובתו לערר.
23. לעומת זאת, נותרה מחלוקת בין הצדדים לגבי חיוב העוררת בשטחי המתקנים הטכניים בבנין, כאשר האמת היא, שלא הובאו בפנינו ראיות ממשיות לגבי שטחים אלו: לא התייחסות פרטנית לגבי כל מתקן טכני בנפרד, לא תמונות, לא מסמך אשר מתייחס לשטחים אלו ולא עדות, למעט תצהיר כוללני של מנהל העוררת.
24. העוררת בסיכומיה הלינה על כך שהמשיב נמנע מלהגיש תמונות של השטחים הללו וביקשה שנוקף מחדל זה לחובתו. אלא שהפוסל – במומו פוסל: מדוע לא טרחה העוררת להגיש תמונות מטעמה של שטחים אלו?
25. העוררת אף טענה לאורך ההליך שקיימת חברת ניהול של הבנין אשר הינה המחזיקה של שטחים אלו (או הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר). אלא שהעוררת נמנעה מלציין מיהי אותה חברת ניהול ואף נמנעה מלצרף כל מסמך אודות חברת הניהול, ובפרט ההסכם הנטען בינה לבין חברת הניהול (ולעניין זה ר' סוף חקירתו הנגדית של מנהל העוררת).
26. לטעמנו לא די בכך להגיש תצהיר ולטעון בעלמא שצד שלישי הינו המחזיק בשטח מסויים, אלא יש לצרף ראיות ממשיות כגיבוי לטענה מעין זו. דברים אלה נאמרים ביתר שאת, באשר לא היתה כל מניעה בפני העוררת מלהגיש מסמכים או תמונות או להביא לעדות נציג של אותו צד שלישי.
27. אנו גם מוצאים הגיון בטענת המשיב לפיה מטבע הדברים, חדרים המשמשים למתקנים טכניים **המשרתים את הבנין** כגון חדרי בזק, תקשורת, מיזוג אוויר וכיו"ב – הינם בשימוש של דיירי הבנין, ובכללם העוררת. אף אם נכונה הטענה שחדרים אלו הינם נעולים באופן שוטף ואין לעוררת גישה ישירה אליהם, הרי שהדעת נותנת שהסיבה לכך עשויה להיות שיקולי בטיחות, בטחון מפני חבלה וכיו"ב, ולא בהכרח בגלל שהם נמצאים בחזקה בלעדית של צד שלישי. מכל מקום, אין בטענה זו (אשר אף

<sup>2</sup> בפרט, ר' סע' 9 סיפא לסיכומי העוררת, כמצוין בפרק הרקע של החלטה זו.

היא לא הוכחה באופן ממשי, למעט הצהרת מנהל העוררת) כדי לפטור נישום מארנונה  
בנסיבות כגון דא.

28. במצב דברים זה, המסקנה הבלתי-נמנעת היא שהעוררת כשלה בהרמת הנטל להוכיח  
שחיובה בשטחים אלו אינו כדין.

29. להשלמת החלטתנו תינתן התייחסות לשני פסקי הדין אשר צוטטו בסיכומי העוררת.

30. בפסק הדין בעמ"נ 11143-05-11 נכסי אריאל – בית נטע, ניהול בע"מ נ' מנהל הארנונה  
בעיריית תל אביב ואח' נדחה ערעורה של חברת ניהול על חיובה בארנונה של מגרש  
חניה, ונקבע כי אין מניעה עקרונית מלחייב חברת ניהול בתשלום ארנונה. אלא  
שבמישור הראייתי, במקרה דנן, לא הוכח כדבעי כי קיימת חברת ניהול אשר מחזיקה  
באופן בלעדי בשטחים נשוא הדיון, בניגוד מוחלט למסד הראייתי בפסק הדין הנ"ל.  
לפיכך, אין הנדון דומה לראיה.

31. בפסק הדין בעמ"נ 1168-07-14 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית  
תל אביב קבע בית המשפט המחוזי כי המערערת הביאה די ראיות על מנת להעביר את  
הנטל למנהל הארנונה. אלא שבמקרה דנן, כפי שהובהר בפירוט לעיל, קבענו כי  
העוררת לא הביאה ראיות ממשיות לתמיכה בטענתה שהשטחים נשוא הדיון נמצאים  
בחזקתו של צד שלישי. ובמה דברים אמורים: התם, לא היתה מחלוקת כי מנהל  
הארנונה שינה את הסיווג של השטח ממחסנים לאחר העברת הבעלות בנכס לחברת  
הביטוח מגדל. הכא, לא נטען ולא הוכח שינוי בחיוב הארנונה. התם, המצהירה של  
חברת הביטוח מגדל העידה באופן פוזיטיבי על אופי השימוש שנעשה בנכס, מבלי  
שטענתה נסתרה. הכא, המצהיר של העוררת העיד באופן נגטיבי שהשטחים נמצאים  
בחזקת צד שלישי, מבלי לפרט לגבי כל מתקן טכני בנפרד מיהו אותו צד שלישי ומבלי  
להציג פרטים כלשהם על חברת ניהול (כאשר פרטים אלו הם בידי העוררת). לפיכך,  
מבחינת המסד הראייתי, פעם נוספת יש לומר, אין הנדון דומה לראיה.

## סוף דבר

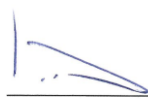
32. התוצאה היא שאנו דוחים את הערר.

33. משלא נתבקשנו על ידי המשיב לחייב את העוררת בהוצאותיו, לא בתשובה לערר ולא בסיכומים, איננו עושים צו להוצאות.

34. החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של העיריה.

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

  
יו"ר: עו"ד אריה אמולסקי

  
חבר: מיכאל בירן

  
חבר: עו"ד יוסף בן ארויה

ניתן שלא בנוכחות הצדדים ביום 25/10/18