

## ועדת ערר לארנונה כללית שליז עיריית הרצליה

ערר 71/16

ערר 38/17

ערר 31/18

העוררת: **קסטרו מודל בע"מ**  
ע"י עו"ד יונתן יצחק

- נ ג ד -

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

### החלטה

#### פתיח

1. בהסכמת הצדדים, עררים 71/16, 38/17 ו- 31/18 מאוחדים בזאת וההחלטה ניתנת במשותף. למען הנוחיות הם ייקראו להלן "הערר" אלא אם כן נאמר אחרת.

#### שלבי הערר ותמצית טענות הצדדים

2. הערר שבכותרת עוסק בשטחים בסך כולל של 82 מ"ר מתוך שטח החיוב לארנונה בעסקה של העוררת, חנות הנמצאת במרכז מסחרי ברחוב מדינת היהודים 85, הרצליה פיתוח (נכסים מס': 6518000104400 ו- 6581000102900).
3. בכתב הערר טענה העוררת שבהתאם למדידה אשר בוצעה מטעמה, אשר העתק הימנה צורף לכתב הערר, השטח הנכון לחיוב הינו 543.2 מ"ר, ולא 625 מ"ר בהתאם לדרישת התשלום אשר הונפקה מטעם עיריית הרצליה. העוררת הלינה על כך שהמשיב ביסס את השטח לחיוב על סמך הסכם השכירות של העוררת ולא על בדיקת המצב בפועל. בנוסף, טענה העוררת שלא הוצג בפניה תשריט לפיו השטח לחיוב כולל גם רכיב של חלקה של העוררת בשטחים המשותפים ובמעברים בקניון. לחלופין טענה העוררת כי יש לחייב שטח של 82 מ"ר בתעריף נפרד אשר קיים בצו הארנונה, הלא הוא סעי' 2.5, אשר זו לשונו: "שטחים המשמשים למעבר בלבד, בתוך מרכז קניות מקורה וסגור (קניון), אשר שטחם הכולל של המעברים לא יפחת מ- 400 מ"ר".
4. בתשובה לערר הבהיר המשיב שהשטח הכולל לחיוב של 625 מ"ר אכן מבוסס על חוזה השכירות של העוררת אולם שטח זה כולל את חלקה של העוררת בשטחים המשותפים במתחם. המשיב ציין שהמדידה מטעמה של העוררת לא לקחה בחשבון רכיב זה. לגבי הטענה החלופית בדבר תעריף מופחת, טען המשיב כי מדובר בהרחבת חזית לעומת ההשגה וכי לגופו של עניין, לא מדובר במרכז קניות מקורה וסגור כמצוין בסעיף בצו.

5. ביום 7.12.2016 נערך דיון בערר. העוררת טענה שלדעתה הנכס נשוא הערר תואם את דרישות הסעיף בצו. כמו כן טענה שלא הוצג תשריט מטעם העירייה בדבר ההתפלגות המדויקת של השטחים המשותפים בין כל הנישומים בנכס. המשיב אכן הודה כי אין בידי העירייה מיפוי מלא כאמור וכי הוא הסתמך על הודעת הבעלים אשר העתק הימנה צורף לתשובה לערר. הצדדים ביקשו לערוך סיור משותף בנכס.

6. ביום 8.2.2017 נערך סיור בנכס, בו השתתפו נציגי הצדדים וכן נציג של חברת הניהול של הנכס. הכניסה למתחם הינה באמצעות שער מאובטח. קיימים מבנים עם חנויות ועסקים שונים וביניהם רחבה פתוחה. בקדמת כל הבניינים קיימת רצועה מקורה הנושקת לכניסות לבתי העסק, פתוחה בצידה החיצוני, מעין קולונדה (להלן: "שטחי הקולונדה"). בנוסף קיימים גם שטחים משותפים נוספים, כגון חדרי שירותים, חדרי זבל, מרחבים מוגנים וכיו"ב ומסדרונות מקורים אשר מובילים לחדרים אלו. הובהר שהמחלוקת בין הצדדים הינה כדלקמן: המשיב סבור שמדובר בשטחים משותפים אשר יש לחלק את החיוב בהם באופן יחסי בין כל הנישומים במתחם, כמצוות סעי' 8 למבוא לצו הארנונה, ובאותו התעריף כמו השטח העיקרי, בעוד העוררת סבורה שמדובר בשטחי מעבר אשר עומדים בהגדרה שבסעי' 2.5 לצו ויש לסווגם בהתאם.

7. הצדדים סיכמו את טענותיהם בכתב.

8. העוררת בסיכומיה הפנתה למספר פסקי דין בהם נקבע, כנטען, עקרון לפיו אין זה סביר לחייב שטחי מעבר במרכזי קניות כמו שטחים עיקריים. המשמעות של יישום העקרון הנ"ל בהליך בפנינו, אליבא דעוררת, היא לפרש את סעי' 2.5 באופן רחב.

9. המשיב בסיכומיו טען כי סעי' 2.5 לצו מחייב קיומם של 3 תנאים מצטברים: שטחי מעבר בלבד; מרכז קניות מקורה וסגור; מינימום שטחי מעבר של 400 מ"ר. לגבי התנאי הראשון טען המשיב שהשטחים אינם מהווים שטחי מעבר בלבד: חלק משטחי הקולונדה משמשים גם להצגת סחורה ושטחים אחרים כגון חדרי שירותים ומעליות משמשים מעצם הגדרתם לא רק למעבר. לגבי התנאי השני טען המשיב שלא מדובר ב-"מרכז קניות מקורה וסגור", ובפרט, שטחי הקולונדה השנויים במחלוקת אינם סגורים.

10. בנוסף, המשיב טען שהרציונל העומד בבסיס מתן תעריף מופחת לשטחי מעבר בקניונים אינו מתקיים בנסיבות דנן, באשר לא מדובר בשטחי מעבר "רחבי ידיים" בעלי ייעוד ציבורי עצמאי במנותק משטחי המסחר עצמם.

## דיון והכרעה

11. הנטל להוכיח כי חיוב בארנונה נעשה שלא כדין – מוטל על העוררת (בר"מ 8099/09 ונדום אופנה בע"מ נ' עיריית תל אביב-מנהל הארנונה, סעי' 7 להחלטה, פורסמה בנבו).

12. כפי שתואר לעיל, העוררת בסיכומיה התמקדה בפסיקה אשר עסקה בשטחי מעבר במרכזי קניות. העוררת טענה שלאור פסיקה זו, יש לתת לסעי' 2.5 פרשנות מרחיבה ולהחיל אותה בערר זה.

13. דא עקא, העוררת בסיכומיה נמנעה מלהתעמק במכשול האפריורי בדבר התקיימות תנאי הסעיף בנסיבות דן: השאלה האם בכלל מדובר בקניון במובן הסעיף, ובלשון ממוקדת יותר, האם מדובר ב- "מרכז קניות מקורה וסגור" (הדגשה שלנו). נמנעה – וככל הנראה לא בכדי.

14. הפכנו והפכנו ולא הצלחנו לתאר את המרכז המסחרי נשוא הדיון כנכס "מקורה וסגור". כמפורט לעיל, בתי העסק עצמם הינם בתוך מבנים, ברם חלק הארי של השטחים נשוא המחלוקת הינם פתוחים – שטחי הקולונדה לאורכם של הבניינים. מדובר במתחם קניות אשר כולל רחבה פתוחה תחת כיפת השמיים בין הבניינים ולא מדובר בקניון קלאסי, אליו מכוון הסעיף בניסוחו "מרכז קניות מקורה וסגור".

15. אנו מבינים את הטענה של העוררת לפיה אותו ההגיון בדבר תעריף מופחת לשטחי מעבר בקניון קלאסי – מרכז קניות מקורה וסגור – צריך לחול גם במקרה שלנו. אלא שאין זה מתפקידנו לבחון את סבירות צו הארנונה ובפרט להעביר תחת שבט ביקורתנו מדוע הצו קובע תעריף מיוחד רק במרכזי קניות מסוג מסוים ובתנאים מסוימים. כאמור לעיל, גם פרשנות ליברלית של לשון הצו אינה מאפשרת החלתו על הנסיבות דן, ולפיכך, אין בידינו לקבל את עמדת העוררת.

16. למרות המסקנה אליה הגענו, מצאנו לנכון להתייחס בקצרה לטענות נוספות אשר הועלו בסיכומי המשיב. לגבי השימוש בשטחי הקולונדה, נעיר שהטענה לפיה חלק מהם משמשים גם לתצוגת סחורה הינה טענה עובדתית מובהקת אשר לא מצאה ביטוי בפרוטוקול הסיוור. לפיכך, דעתנו היא ששטחים אלו יכולים להיחשב שטחי מעבר במובן הסעיף. כמו כן, לא יכולה להיות מחלוקת שחלק מהשטחים השנויים במחלוקת הינם בבחינת שטחי מעבר מובהקים, כגון המסדרונות אשר מובילים לחדרי השירותים. לפיכך, לו היה מדובר בקניון במובן הסעיף, לא מן הנמנע שהיה נכון להחיל על שטחים אלו, או למיזער על חלקם, את התעריף המופחת שבסעי' 2.5 לצו.

17. המשיב הרחיב בסיכומיו גם בניחות של פסיקה ממנה עולה, כנטען, דרישה שמעברים במרכזי קניות אשר זוכים לתעריף מופחת יהיו "רחבי ידיים". ספק בעינינו האם ניתן להסיק מהפסיקה שמדובר בתנאי בלעדיו אין. אלא שבכל מקרה, אותו ניתוח לשוני של סעי' 2.5 דן, אשר הוביל למסקנה לעיל שלא מדובר במרכז קניות מקורה וסגור, הינו לרועץ (מבחינתו של המשיב) בהקשר זה: אין כל דרישה בצו הארנונה של עיריית הרצליה שאותם שטחי מעבר יהיו ברוחב מסוים. קיימת רק דרישה ששטחם המצטבר לא יפחת מ- 400 מ"ר. למותר לציין שמדובר בדרישות שונות. הא ראייה, שבמקרה דן, לדידו של המשיב עצמו, מדובר בשטחי מעבר צרים אשר אינם מצדיקים תעריף מופחת אך אין חולק כי שטחם המצטבר אינו פחות מ- 400 מ"ר<sup>1</sup>. בעצם, המשיב טוען שיש להוסיף תנאי לתחולת הסעיף בדמות רוחב מינימלי של שטחי מעבר, ללא כל עיגון לשוני לכך בצו. עמדה זו קשה לקבל. להשלמת נקודה זו נציין שלא הובאו בפנינו ראיות בדבר רוחב המעברים במקרה דן.

## סוף דבר

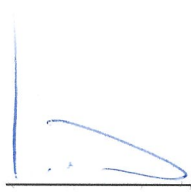
18. הערר נדחה.

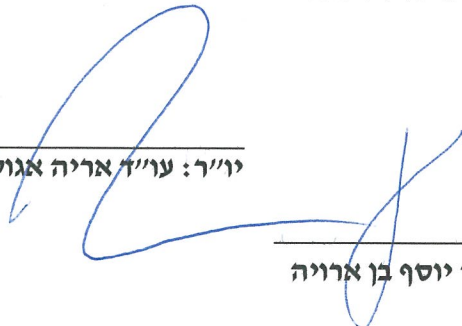
<sup>1</sup> ר' סעי' 6 לסיכומי המשיב, שם נטען שרק שני התאים הראשונים של סעי' 2.5 אינם מתקיימים. משתמע מכך שהתנאי של שטח מצטבר של לפחות 400 מ"ר - מתקיים.


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

20. החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של העיריה.

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

  
\_\_\_\_\_  
חבר: מיכאל בירן

  
\_\_\_\_\_  
יו"ר: עו"ד אריה אגולסקי

  
\_\_\_\_\_  
חבר: עו"ד יוסף בן ארויה

ניתן שלא בנוכחות הצדדים ביום 06.11.2018