

ועדת ערר לארנונה כללית שליד עיריית הרצליה

ערר 167/14

ערר 28/16

העוררת: שטיחים מודרניים בעבודות יד בע"מ
ע"י עו"ד דרור יצחקי

- נ ג ד -

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

החלטה

רקע עובדתי, טענות הצדדים וראיותיהם

1. הערר שבכותרת עוסק בשטחים בסך כולל של 36.89 מ"ר מתוך שטח החיוב לארנונה בנכס בבעלות ובחזקת העוררת המשמש כחנות לממכר שטיחים הנמצאת ברח' משכית 22, אזור התעשייה הרצליה (מס. נכס 6420004000600). מקור החיוב בטענת העיריה לפיה שטח זה מהווה חלקה היחסי של העוררת בשטחים המשותפים בבנין (14.85%), לפי ההגדרה של "שטח מבנה שאינו משמש למגורים" במבוא לצו הארנונה העירוני.
2. בכתב הערר טענה העוררת שיש לגרוע שטחים אלו מחיובה בשל כך שהיא אינה משתמשת בהם בפועל. נטען שעמדה זו תואמת את הוראות צו הארנונה העירוני ואת פסיקת בתי המשפט ובפרט פסק הדין בעמ"נ 10848-04-14 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' הולנדיה המרכז להנדסה, פורסם בנבו (להלן: "עמ"נ הולנדיה"). במישור העובדתי הטעימה העוררת שמדובר בנכס אשר פונה לרחוב וממילא אין כל שימוש בשטחי המעבר המשותפים בתוך הבנין.
3. בתשובה לערר העלה המשיב מספר טענות. במישור העקרוני נטען כי שאלת השימוש בפועל בשטחים המשותפים אינה מעלה ואינה מורידה, וכי עמדה זו תואמת את הוראות צו הארנונה העירוני. לגבי פסק דין הולנדיה צוין כי לא מדובר בפסק דין חלוט באשר הוגשה בקשת רשות ערעור בית המשפט העליון (בר"ם 8479/14 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' הולנדיה המרכז להנדסה; להלן: "בר"ם הולנדיה"). במישור העובדתי נטען כי קיים מקלט משותף וחדר אשפה משותף אשר הגישה אליהם הינה דרך מעברים משותפים, ובכל מקרה לא הוכח כי העוררת אינה עושה שימוש בשטחים המשותפים. לבסוף היפנה המשיב לחוזה השכירות ממנו עולה שהעוררת משלמת דמי ניהול על אחזקה שוטפת של הבנין, לרבות השטחים המשותפים שבו.

4. ביום 10.6.2015 נערך דיון מקדמי בערר בו הצדדים חזרו על עמדותיהם. בפרט, העוררת הצהירה לפרוטוקול כי העוררת אינה עושה שימוש במקלט ובחדר האשפה של הבנין. לאור האמור ניתנה החלטה בדבר הגשת תצהירים וניהול דיון הוכחות.

5. העוררת הגישה תצהיר של בעליה ומנהלה, מר דוד עובדיה. בתצהירו חזר מר עובדיה על עיקרי טענות העוררת והוא חידד כי "לחנות כניסה ויציאה אחת בלבד – למדרכת רחוב המשכית". לעניין המקלט הצהיר כי הוא משמש בפועל כמשרד וכמחסן של חברת הניהול והאחזקה של הבנין וכי גם בשעת חירום הוא לא יהיה בשימוש העוררת משני טעמים: הוא רחוק מהחנות והחנות ממילא תהיה סגורה. לעניין חדרי הזבל פירט המצהיר כי הוא נמצא בצד השני של המתחם וכי הוא אינו משמש את החנות. לעניין האמור בחוזה השכירות טען מר עובדיה כי מדובר בחוזה שכירת סטנדרטי וכי אין ללמוד הימנו דבר על המצב בפועל. לתצהיר צורפו תמונות של המקלט ושל חדר הזבל וכן תשריט של המתחם בו נמצאת החנות.

6. המשיב לא הגיש ראיות מטעמו.

7. ביום 29.3.2017 נערך דיון הוכחות. בתחילת הדיון ניתנה החלטה בדבר איחוד העררים שבכותרת. לאחר מכן ביקש המשיב לצרף צדדים לערר: הן את חברת הניהול, וזאת לאור טענת העוררת לפיה היא המשתמשת במקלט, וכן את כל יתר המחזיקים בבנין, בשל כך שתוצאות העררים עלולה להגדיל את חיוביהם בשטחים המשותפים. בקשה זו נדחתה על אתר בשל האיחור מועד בהעלאתה, והכל כמפורט בפרוטוקול הדיון.

8. לאחר מכן נחקר מר עובדיה על תצהירו חקירה נגדית. הוא העיד כי הוא נמצא בחנות בתדירות יומיומית וסיפר כי הסחורה המובאת לחנות מוכנסת אליה דרך הכניסה הראשית, שהיא גם הכניסה היחידה. הוא חידד כי בחנות נמצאים גם שירותים ומחסן. הוא חזר על טענתו כי העוררת אינה משתמשת במקלט, גם לא בשעת חירום, אך השיב כי הסבירות היא שיש גישה למקלט מתוך המעברים המשותפים בבנין. לעניין זבל, הוא פירט את האמור בתצהירו כי הוא מפנה אשפה מסוג ניירת וציוד משרדי בלבד וזאת אל תוך פחים אשר נמצאים במדרכה הציבורית מול החנות. במענה לשאלה עבור מה הוא משלם "דמי ועד / דמי ניהול" השיב "אני יודע שאני נמצא בשטח משותף ואני משלם. זה מה שרשום בחוזה שלי, שצריך לשלם ארנונה וכל מה שרשום".

9. לאחר מכן הוגשו סיכומים בכתב מטעם הצדדים, בו הם חזרו על עיקרי טענותיהם.

10. לגבי ההחלטה בבר"ם הולנדיה, טענה העוררת בסיכומיה כי הבקשה למתן רשות ערעור נדחתה ולפיכך כל מה שנאמר בהחלטה הוא בבחינת אוביטר, וכי יש לפסוק על פי עמ"נ הולנדיה, בו נדחה ערעורו של המשיב בסוגיה זו. לעניין המקלט העלתה העוררת גם טענה חלופית לפיה גם אם ייקבע כי על העוררת לשלם את חלקה בשטחים הציבוריים, כי אין לכלול בהם את המקלט באשר הוכח כי הוא נמצא בחזקתה הייחודית של חברת הניהול, תוך הפנייה לפסק הדין בעמ"נ 14-02-56524 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ, פורסם בבנו (להלן: "עמ"נ אינטרגאמא").

11. המשיב לעומת זאת טען בסיכומיו כי עמדת בית המשפט העליון הובהרה היטב בבר"ם הולנדיה וכי לא מדובר באוביטר ובכל מקרה לא ניתן להתעלם מן האמור בהחלטה זו.

לחלופין טען המשיב כי העוררת לא הוכיחה במישור העובדתי כי היא אינה משתמשת ואף אינה יכולה להשתמש בשטחים המשותפים.

דיון והכרעה

12. בפתח הדיון יש להזכיר כי בהתאם לפסיקה, הנטל להוכיח כי חיובה של העוררת נעשה שלא כדין – מוטל עליה. לעניין זה ניתן להפנות, רק לדוגמא, לאמור בסעי' 7 להחלטה בבר"מ 8099/09 ונדום אופנה בע"מ נ' עיריית תל אביב-מנהל הארנונה, פורסמה ב**נבן**.

13. במישור העובדתי ניתן לומר שהעוררת הוכיחה כי אינה משתמשת בפועל בשטחים המשותפים. מנהל העוררת העיד באופן ברור וסדור כי העוררת אינה משתמשת במקלט או בחדר האשפה בנכס ובחקירתו הנגדית השיב באופן מהימן על כל שאלות ב"כ המשיב, לרבות מתן הסבר מניח את הדעת לגבי מיקום שטחים משותפים אלו ביחס לחנות. לא למותר לציין שהמשיב נמנע מהבאת ראיות כלשהן מטעמו.

14. לעומת זאת לא הוכח כדבעי כי העוררת אינה יכולה לעשות שימוש בשטחים משותפים אלו. לשון אחר, העוררת אינה עושה שימוש בשטחים אלה משיקוליה היא, ולא עקב מניעה.

15. לגבי המקלט, הודה מנהל העוררת בחקירתו הנגדית כי קיימת כניסה רגלית למקלט אשר אינה מחייבת הליכה ארוכה יחסית מסביב לבנין. לא נטען כי אין לעוררת גישה למקלט. כמו כן, הטענה לפיה חברת הניהול עושה שימוש במקלט כמשרד וכמחסן אין בה כשלעצמה כדי לשלול את אפשרות השימוש בו בשעת חרום. בסעי' 44 לסיכומיה טענה העוררת (בהגינותה) כי "לא ברור כלל וכלל באם ניתן לעשות במקלט שימוש לאור "ההשתלטות" של חברת הניהול על שטח זה. גם לו היה ניתן לעשות הרי שמדובר בשימוש זניח לעומת השימוש היום יומי והקבוע של חברת הניהול". התמונות של המקלט אינן מהוות סיוע מספק לעוררת בנקודה זו. למיצער יש לומר שהעוררת לא הרימה את הנטל כדי לבסס את תחולת פסק הדין בעמ"נ אינטרגאמא בדבר פטור מחיוב בגין שטח המקלט.

16. לגבי חדר האשפה, העוררת הסתפקה בטענה לפיה "אין כל טעם ועניין מעשי בידי העוררת לעשות שימוש בחדרי הזבל" (סעי' 10 לתצהיר מנהלה) וכלל לא טענה כי היא מנועה מלהשתמש בו.

17. לאור מסקנתנו זו, יש לומר שאין בהכרח גזרה שווה בין המקרה דנן לבין התשתית העובדתית בעמ"נ הולנדיה. במה דברים אמורים: בסעי' 9 לפסק הדין בעמ"נ הולנדיה נכתב כי ועדת הערר התם "קבעה כי למשיבה אין גישה לחלקיו האחרים של הנכס, וממילא אינה "עושה שימוש כלשהו בשטחים המשותפים של הבנין" (ההדגשה בקו תחתון היא שלנו; ההדגשה בפונט מובלט היא במקור; ר' גם סעי' 4 ו-6 לפסק הדין). בהמשך הסעיף מציין בית המשפט כי מנהל הארנונה (המערער בעמ"נ הולנדיה) העלה השגה עובדתית במסגרת הערעור "בדבר יכולתה של העותרת¹ להשתמש בשאר חלקי הבנין", שאין מקומה בהליך ערעורי. הכא, קבענו כי למשיבה יש גישה לשטחים המשותפים, אף אם קיבלנו את טענתה כי היא אינה מנצלת בפועל גישה זו. איננו סבורים כי בית

¹ נראה שמדובר בפליטת קולמוס וצ"ל "המשיבה".

המשפט המחוזי היה דוחה את הערעור לו המסד העובדתי אשר היה מונח בפניו היה דומה למקרה דנן.

18. לעניין ההחלטה בבר"ם הולנדיה, הריהי מובאת במלואה:

"שמענו בהרחבה את טיעוני הצדדים. במישור הכללי, מקובלת עלינו עמדתו העקרונית של המבקש בהתייחס לסעיף 8 לצו הארנונה של הרצליה והסדרים דומים שלפיהם תנאי של שימוש בפועל מצד המחזיק בהקשר לנכסים משותפים אינו נדרש, וכי החיוב במקרה זה אמור להיקבע בהתאם לאמור בצו הרלבנטי.

בצד האמור, נוכח מדיניותו המצמצמת של בית משפט זה במתן רשות ערעור בנושאי סיווג ארנונה, לא ראינו – בכפוף להבהרה הכללית כאמור – ליתן רשות ערעור על פסק הדין של בית המשפט לעניינים מינהליים במקרה הקונקרטי.

בכך מסתיים ההליך שלפנינו. אין צו להוצאות."

19. בכל הכבוד לעמדת העוררת, איננו סבורים כי ניתן להתעלם מכך ששלושה שופטים של בית המשפט העליון כתבו כי הם מקבלים את פרשנות המשיב לצו הארנונה העירוני בסוגיה זו לפיה אין צורך כי ייעשה שימוש בפועל בשטחים משותפים על מנת לחייב בגינם בארנונה, אף אם בקשת רשות הערעור נדחתה.

20. מכל מקום, גם לו היינו מקבלים את טענת העוררת לפיה מדובר באוביטר אשר אינו מחייב את ועדת ערר זו, כמצוין לעיל – שאלת פוטנציאל השימוש שונה בשני המקרים, ולטעמנו היא מצדיקה אבחנה בין התוצאות בשני ההליכים.

21. להשלמת התמונה יצוין כי אנו תמימי דעים עם המשיב לעניין פרשנות הסעיף הרלוונטי במבוא לצו הארנונה העירוני, הן מבחינת לשון הסעיף והן מבחינת תכלית החקיקה. זו לשון הסעיף:

"שטח מבנה שאינו משמש למגורים כולל כל השטח הבנוי של המבנה (על פי מידות חוץ של המבנה) בכל הקומות, לרבות מעברים, מסדרונות, מחסנים, סככות, מרפסות, חדרי שירותים וכל מבנה עזר המשמש את המחזיק, בין אם אלה מהווים מבנה אחד או מספר מבנים ובין שהם מצויים במפלס אחד או במספר מפלסים. שטחים משותפים בכל חלקי המבנה, יחולקו בין המחזיקים, ויהוו חלק אחד מן השטח הכולל של המבנה שבהחזקת כל מחזיק."

22. אנו סבורים כי ניתוח פשוט ונהיר של הסיפא של הסעיף תומך בפרשנות של המשיב והולם מושכלות יסוד בדיני ארנונה. העוררת היא חלק מקבוצת מחזיקים בשטחים משותפים, מסקנה המתבקשת גם מכך שהיא משלמת לחברת הניהול של הבנין, ואין כל עילה או הגיון לפטור אותה מתשלום ארנונה בגין חלקה היחסי בשטחים אלו.

סוף דבר

23. התוצאה היא שאנו דוחים את הערר.


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

25. החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של העיריה.

26. 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 20/04/2020.