

ערר 02/15

בפני ועדת ערר לעניין קביעת ארנונה כללית  
שליד עיריית מעלות תרשיחא  
בפני עו"ד ראמי גרוזני, חבר ויו"ר  
מר שלום חזן, חבר ועדת ערר  
מר מיכאל חלפון, חבר ועדת ערר

**בעניין שביך:**

בנק לאומי לישראל בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד רונית פלג ואח'  
רח' מנחם בגין 52, ת"א  
טל: 03-6372500 פקס: 03-6372520

העוררת

נ ג ד

**מנהל הארנונה**

עיריית מעלות תרשיחא  
רח' בן-גוריון 1, מעלות

המשיב

## החלטה

לפנינו ערר שהוגש ע"י העוררת לעניין חיובה בתשלום ארנונה בגין נכס המוחזק על ידה.

### טענות העוררת:

1. הערר מתייחס לנכס מס' 91000107 - בנק לאומי לישראל בע"מ - סניף מעלות – קניית כוכב הצפון.
2. העוררת טוענת כי הסכם השכירות של הנכס קובע כי היא אינה אחראית לשטחי המעבר והשטחים הציבוריים המצויים בנכס, ומכאן אינה לחייבה בתשלום ארנונה בגין שטחים אלו, וככל ששטחים אלו מקימים עילה לגביית ארנונה הרי שיש לחייב בגינם את הבעלים וחברת הניהול מטעמו, שכן מבחני הזיקה מבהירים כי הם הקרובים ביותר לשטחים אלו.
3. בנוסף נטען ע"י העוררת כי לא נעשה בשטחי המעברים שימוש בנקאי ועל כן אין לסווגם לפי סיווג בנקים, ובמידה והעוררת הייתה מחזיקה בשטחי המעברים, הרי שיש לסווגם לפי הסיווג "בתי עסק וחנויות במרכזים מסחריים" ולא לפי הסיווג "בנקים".
4. המשיב לא הוכיח כי חלוקת שטחי המעבר והשטחים הציבוריים נעשית בהתאם לגודל הנכס.

בפני ועדת ערר לעניין קביעת ארנונה כללית  
שליד עיריית מעלות תרשיחא  
בפני עו"ד ראמי גרוזני, חבר ויו"ר  
מר שלום חזן, חבר ועדת ערר  
מר מיכאל חלפון, חבר ועדת ערר

5. העוררת עמדה על כל אחת מהטענות הנ"ל, והציגה פסיקה שלטענתה תומכת בעמדתה.

#### טענות המשיב:

6. יש לדחות את טענות העוררת ואת העררים מאחר ולטענתה בין היתר, החיוב בגין שטחים ציבוריים נעשה באופן שוויוני כלפי כל מחזיקי העסקים המצויים במתחם הקניון, וזאת בהתאם להוראות צו הארנונה של עיריית מעלות תרשיחא, כאשר לטענתה עמדתה עומדת עפ"י החלטות שנקבעו ע"י בתי משפט. המשיב מפנה לפסיקה שלטענתו תומכת בעמדתו.

7. החיוב בארנונה בגין שטח החניון מתחלק בין העסקים בקניון לפי החלק היחסי של כל עסק. כאשר השימוש שעושים המחזיקים ובכללם העוררת מניב להם תועלת ובדין מחוייב השטח בארנונה.

#### דיון:

8. התקיימו דיונים בעררים, שבמהלכם כל צד השלים את טענותיו, וניתנה הוראה על הגשת סיכומים.

#### החלטת ועדת הערר:

9. לאחר עיון בערר, בכתב התשובה, בטענות שהועלו ע"י הצדדים במהלך הדיונים וביסכומי הצדדים, בחינת ושקילת הטענות לרבות הפסיקה שהוגשה, ועדת הערר הגיעה להחלטה שלהלן:

א. לעניין סיווג השטחים המשותפים, הועדה מפנה לפסק דינו של ביהמ"ש העליון בע"א 8838/02 אבי גולדהמר ושות' ואח' נ' עיריית חיפה. בימ"ש העליון דן בין היתר בעניין סיווג השטחים המשותפים והגיע לתוצאה לפיה החיוב בגין השטחים המשותפים צריך להיות לפי הסיווג העיקרי, להלן דברי כב' השופטת עדנה ארבל כפי שבאו לידי ביטוי בסעיף 15 לפסה"ד:

"באשר לחלקו של הערעור העוסק במיסוי השטחים המשותפים, בין של עסקי המערערים ובין של חניות המערערים, אני סבורה כי יש לדחות את טענות המערערים. המבחנים שהוזכרו לעיל לצורך בחינת השאלה האם מדובר בשטח טפל לשטח העיקרי או לשטח בעל תכלית ושימוש נפרדים אשר יש לסווגו בנפרד מהשטח העיקרי, רלוונטיים במיוחד בעניין זה. בהתאם למבחנים אלו ואף בהתאם לשכל הישר נראה כי מדובר במקרה מובהק של שטחים טפלים לשטח העיקרי. המערערים מלינים על מעברם, חדרי מדרגות ושטחי גישה לעסקיהם וכן על שטחי מעבר בחניונים. אלו שטחים שזיקתם לשטח העיקרי ברורה ואינה שנויה במחלוקת ולא ניתן לסווגם כשטח עצמאי ונפרד מהשטח העיקרי. שטחים אלה הכרחיים לצורך השימוש בשטחים העיקריים. לא ניתן לצפות כי המשיבה תסווג כל מעבר, שטח גישה, חדר מדרגות וכו' בסיווג שונה ועל-פי תכלית שונה."

בפני ועדת ערר לעניין קביעת ארנונה כללית  
שליד עיריית מעלות תרשיחא  
בפני עו"ד ראמי גרוזי, חבר ויו"ר  
מר שלום חזן, חבר ועדת ערר  
מר מיכאל חלפון, חבר ועדת ערר

על כן, ועדת הערר בדעה כי חיוב המעוררת בארנונה בגין המעברים והשטחים הציבוריים לפי הסיווג העיקרי של הנכס תואם את פסיקת ביהמ"ש העליון.

ב. החיוב בארנונה בגין החניה לפי חלקו היחסי של כל עסק, תואם את צו האנונה ואת הפסיקה.

ג. לעניין גודל החלקים היחסיים במעברים, בשטחים הציבוריים ובחניה, שבגינם יש לחייב את העוררת, ועדת הערר מעניקה לצדדים פרק זמן של 14 יום לגיבוש הסכמה בעניין גודל השטחים לחיוב, ומורה לצדדים להודיע לוועדת הערר בהתאם.

ד. בהעדר הסכמה בין הצדדים, תמנה עדת הערר מודד, לצורך ביצוע מדידות וקביעת החלקים היחסיים שבגינם תחוייב העוררת בארנונה, כשבהוצאות המודד ישאו, בשלב זה, שני הצדדים, מחצית כל צד, ולאחר קבלת המדידות תתכנס ועדת הערר ותקבל החלטה משלימה.

ה. באשר לבקשת העוררת להורות על קבלת ההשגה לשנת 2013, ועדת הערר קובעת כי אינה מוסמכת להחליט בעניין, ועל כן אינה נעתרת לבקשה.

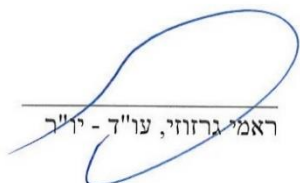
ו. כל צד ישא בהוצאותיו.

ז. ניתן לערער על החלטה זו בפני בית המשפט לעניינים מינהליים תוך 45 ימים ממועד קבלת ההחלטה ע"י הצדדים.

ח. החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית מעלות תרשיחא.

**מזכירת הועדה תשלח את החלטה זו לצדדים בדואר רשום עם אישור מסירה או במסירה אישית.**

**ניתנה היום: 25/01/2017**

  
ראמי גרוזי, עו"ד - יו"ר

  
מיכאל חלפון - חבר

  
שלום חזן - חבר