

ערר 03/14+03/15

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:

ע.ר. צים בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד עדי מוסקוביץ ואח'
רח' החשמונאים 100, ת"א
טל: 03-6326000 פקס: 077-5558582

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 אשר נמצא במרכז צים במעלות, ומוחזק ע"י העוררת.
2. העוררת טוענת כי חיוב שטחי המעברים בסיווג ובתעריף שנקבע לשטחים העיקריים שגוי ואינו הולם את השימוש אשר נעשה בשטחים אלו, וכי על המשיב לחייב בגין שטחי המעברים לפי סיווג שיורי 204 " בתי עסק (אשר אינם כלולים בסיווג אחר בצו) וחנויות במרכזים מסחריים".
3. העוררת עוד טוענת כי המשיב פועל בניגוד לצו הארנונה, בסווגו את שטח המחסן בסיווג הנכס העיקרי, במקום סיווג המתאים לשטח מחסן (206) "מחסן המהווה יחידה נפרדת מבית עסק ומשמש לאחסנה בלבד". מאחר ולטענתה המחסן נפרד לגמרי מהחנות.
4. העוררת עמדה על כל אחת מהטענות הנ"ל, והציגה פסיקה שלטענתה תומכת בעמדתה.

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. 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.

6. המחסן הינו חלק בלתי נפרד מהסופרמרקט ומהווה חלק אחד ללא הפרדה. המחסן פתוח בכל שעות פעילות הסופרמרקט ללא כל אבחנה.

דיון:

7. התקיים דיון בערר, שבמהלכו כל צד השלים את טענותיו, וניתנה הוראה על הגשת סיכומים.

החלטת ועדת הערר:

8. לאחר עיון בערר, בכתב התשובה, סיכומי הצדדים וכן שמיעת טענות ונימוקי שני 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."

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. באשר לסיווג המחסן, הועדה מפנה לבר"ם 9205/05 מנהל הארנונה-עיריית טבריה ג. היפר שוק 1991 בע"מ, שם כב' הנשיאה, השופטת ד. בייניש, מתייחסת לנושא של סיווג מחסן סופרמרקט וקובעת בסוף פסה"ד (סעיף 7) כדלקמן:

" לפיכך, המסקנה אליה הגענו היא סיווג מחסן הסופרמרקט של המשיבה תחת הסיווג של "רשתות שיווק" ולא תחת הסיווג של "מחסנים" עולה בקנה אחד הן עם

ערר 03/14+03/15

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

צו הארנונה של עיריית טבריה והן עם פסיקתו של בית משפט זה".

לאחר בחינת השימוש שנעשה במחסן, מיקומו, מהותו ולאור הסיווגים שבצו הארנונה של עיריית מעלות, וכן בחינת הפסיקה הרלוונטית ועדה הערר בדעה כי יש לסווג את המחסן לפי הסיווג העיקרי.

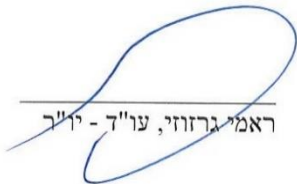
ג. כל צד ישא בהוצאותיו.

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

ה. 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 גרזוזי, עו"ד - יו"ר


מיכאל חלפון - חבר


שלום חזן - חבר