

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

בעניין שבין:

ניצבים נכסים וציוד בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד אסף גורה ואח'

רח' מעלה השחרור 7, חיפה

טל: 04-8626783 פקס: 04-8626096

העוררת

נ ג ז

מנהל הארנונה

עיריית מעלות תרשיחא

רח' בן-גוריון 1, מעלות

המשיב

החלטה

לפנינו שני עררים שהוגשו ע"י העוררת לשנים 2012 ו- 2014 לעניין חיובה בתשלום ארנונה בגין נכסים שבבעלותה.

טענות העוררת:

1. הערר מתייחס לנכסים הבאים:
נכס מס' 91207235 - בנק מזרחי טפחות סניף מעלות (מרכז צים).
נכס מס' 91207035 - חניה.
2. העוררת חולקת על עצם חיובה בגין שטחי המעבר ושטחים ציבוריים המצויים במתחם צים, אשר לטענתה אינה עושה בהם כל שימוש ו/או שימוש בנקאי לחילופין מבקשת לסווג את המעבר והשטחים הציבוריים בהתאם לסיווג 204 "בתי עסק (אשר אינם כלולים בסיווג אחר בצו) וחנויות במרכזים מסחריים".
3. העוררת עוד טוענת כי לא ניתן לחייבה בגין שטחי המעבר ושטחים ציבוריים עקב הוראות הסכם השכירות של הנכס.

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

4. בנוסף נטען ע"י העוררת כי המשיב לא הוכיח שחלוקת שטחי המעברים והשטחים הציבוריים נעשתה בהתאם לגודל הנכס ולא הציגה תשריט שניתן לאמת את הנתונים לפיו.
5. העוררת טוענת כי חניון מתחם צים אינו נכס הניתן לחיוב בארנונה עקב היותו רחוב פתוח לכל דכפין ומשמש נכסים מסחריים נוספים, אשר לא בהכרח נמצאים בשטח המתחם.
6. ועדת הערר נתבקשה ע"י העוררת להורות על תיקון שומת הנכס לשנת 2013 בהתאם להשגת העוררת עקב הפרת סע' 4 (ב) לחוק רשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976.
7. העוררת עמדה על כל אחת מהטענות הנ"ל, והציגה פסיקה שלטענתה תומכת בעמדתה.

טענות המשיב:

8. 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.
9. 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:

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

החלטת ועדת הערר:

11. לאחר עיון בערר, בכתב התשובה, בטענות שהועלו ע"י הצדדים במהלך הדיונים ובסיכומי הצדדים, בחינת ושקילת הטענות לרבות הפסיקה שהוגשה, ועדת הערר הגיעה להחלטה שלהלן:
12. לאחר עיון בערר, בכתב התשובה, סיכומי הצדדים וכן שמיעת טענות ונימוקי שני הצדדים, בחינת ושקילת הטענות לרבות הפסיקה שהוגשה ע"י הצדדים, 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:

שליד עיריית מעלות תרשיחא
בפני עו"ד ראמי גרוזוזי, חבר ויו"ר
מר שלום חזן, חבר ועדת ערר
מר מיכאל חלפון, חבר ועדת ערר

"באשר לחלקו של הערעור העוסק במיסוי השטחים המשותפים, בין של עסקי המערערים ובין של חניות המערערים, אני סבורה כי יש לדחות את טענות המערערים. המבחינים 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 למבחינים 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. 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.

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. לאחר קבלת המדידות תתכנס ועדת הערר ותקבל החלטה משלימה.

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

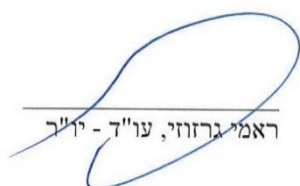
ה. כל צד ישא בהוצאותיו.

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

ז. 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 גרוזוזי, עו"ד - יו"ר


מיכאל חלפון - חבר


שלום חזן - חבר