

העוררת:

המכון לחקר הנדל"ן בע"מ
ע"י ב"כ ד"ר עוה"ד ניסן שריפי
רח' שמואל הנציב 24, נתניה
טל: 09-8843313 פקס: 09-8843314

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה עיריית נתניה
ע"י ב"כ עו"ד בועז שמעוני
רח' הצורן 6, נתניה

פסק דין

יו"ר הוועדה: עו"ד חימי יהודה:

חלק א' רקע כללי - דיוני:

לאחר שהוגשו הערר ותשובת המשיב הוגשה בקשה מטעם העוררת למתן החלטה.
ביום 7.2.19 התבקשה תגובת המשיב לבקשת העוררת למתן החלטה.
בעקבות תגובת המשיב ובהמשך להחלטה מיום 7.2.19 כהאי ליסנא:

"בהמשך להחלטה מיום 7.2.19 לבקשת העוררת ולתגובת המשיב ומבלי להביע כל דיעה בשלב זה, ככל שהעוררת עומדת על טענתה "השניה" (כהגדרתו של המשיב בתגובתו) יתקיים סיור בנכס.
ככל שלא, אכן אין טעם בתצהירים ובקיום ישיבת הוכחות והצדדים יגישו הצדדים סיכומים קצרים..."

הצדדים הגישו סיכומיהם ולהלן טענותיהם.

חלק ב' – טענות הצדדים:

טענות העוררת:

העוררת השתיתה את עררה על מס' טענות וכדלקמן:
א. המדידות נשוא השומה פקטיביות ואינן כדין.
ב. על פי המדידה שבוצעה בפועל ע"י המודד המוסכם מר יצחק בן אבי מדובר בשטח כולל של 150.70 מ"ר ועוד פרוזדור המשמש למעבר לכיוון יציאת חרום בשטח של 37 מ"ר ובסה"כ 187.70 מ"ר.
ג. המשיב נוקט בשיטת כפל מס דרקונית ובוטה ביחס לשטח המעבר.
ד. יש לפטור את החדר המוקצה לטובת אחסון ציוד בית הכנסת "באר חיים".
ה. אין להוסיף ריבית והצמדה לקרן החוב ככל שיקבע כי קיים כזה.

טענות המשיב:

א. השומה מושתתת על תשריט ערוך כדין וממילא העוררת מלכתחילה לא צירפה תשריט.
ב. גם על פי המדידה שבוצעה באמצעות המודד המוסכם קיים הפרש "דק מכל דק" של סנטימטרים בלבד.
ג. יש לדחות את בקשת העוררת לפטור אותה משטח המעבר – המדובר בשטח עיקרי המחויב בארנונה ואין כאן כפל מס.
ד. יש לדחות את בקשת העוררת לפטור את החדר המוקצה לציוד בית הכנסת.
ה. אין לפטור את העוררת מחיוב בהפרשי הצמדה וריבית.

ו. יש לחייב את העוררת בהוצאות.

חלק ג' דיון והכרעה:

לאחר שהצדדים הסכימו ביניהם על עריכת מדידה באמצעות מודד מוסכם יש לקבל את תוצאות המדידה כסופיות ומחלטות.

לבקשת הצדדים סימן המודד המוסכם את שטח הפרוזדור ומדד אותו בנפרד ומוסכם כי הינו מהווה שטח של 37 מ"ר אלא שנחלקו הצדדים מה דינו של שטח זה מבחינת חיובו בארנונה?

לטענת העוררת אין להטיל ארנונה על שטח זה בהיותו שטח מעבר הכפוף לזיקת הנאה ועל כן יש להפחית שטח זה משטח המשרד נשוא הערר לחילופין טוענת המערערת כי אין לחייב מעבר זה כשטחי מבנה המשמשים למשרד אלא כשטחי מעבר שחיובם בארנונה צריך שיהא נמוך במידה רבה ביותר לעומת שטחי החיוב העיקריים. ומבקש הוא להחיל את שנקבע לגבי שטחי מעבר בקניונים כדי מחצית ומפנה אגב כך לפסק הדין בע"א 6365/95 אלקנית פתוח בע"מ נ. עירית נתניה.

לעומתה טוען המשיב כי אין כאן כל רשום וראיה שמדובר ב"זיקת הנאה" וכי השטח גם איננו משמש כמעבר לדידו של המשיב "שטח המשמש כמעבר כשמו כן הוא, הוא נועד לשמש כמעבר לציבור הרחב מנכס לנכס ובית עסק אחד למשנהו" ואין זה המקום ואין זה המקרה שלפנינו.

המדובר בפרוזדור בתוך שטחה של העוררת ומשמש בעיקר את העובדים מטעם העוררת על מנת לעבור מחדר לחדר ובשטח העוררת – כמו בכל משרד מצוי.

וכי לשיטתו אין הציבור הרחב יכול לעשות בן שימוש כל אימת שיחפוץ. גם הסתמכות העוררת בענין אלקנית הינה שגויה מיסודה ולו רק משום שנכסה של העוררת אינו מצוי בקניון.

לדידו של המשיב גם פסק הדין בעמ"נ 56033-02-17 מ"א בעירית ת"א נ. עזבון המנוחה חנה ציפורן אין בו להועיל שכן עניינושל אותו פסק דין במדרגות ומסדרונות המבנים בין יחידות וקומות ופתוחים לכלל הציבור הרחב... "בעוד שבנכס העוררת מצוי פרוזדור שרק לעוררת הגישה אליו שכן הגישה אליו הינה דרך דלת הכניסה לשטח העוררת וכלל לא מדובר במעבר".

בתוך כך טוען המשיב כי בהיות הפרוזדור מחויב פעם אחת בלבד כשטח עיקרי ולא שטח משותף אין מדובר בכפל מס.

לא מצאנו הכחשה ו/או התמודדות של המשיב בטיעונו עם טענת העוררת לפיה אותו פרוזדור נשוא המחלוקת בשטח של 37 מ"ר, הלכה למעשה מהווה מעבר המוליך ליציאת חירום של הבנין ומטבע מהותו ככזה הרי שנועד הוא למעבר של כל מי שיצטרך לעבור בו בשעת חירום.

כמו"כ עם העובדה שהמעבר משמש את כל דיירי הבנין במקרה שיש צורך לכיבוי אש, בדיקת מערך כיבוי בבנין ומדרגות המילוט, משטרת ישראל לתצפיות והעברת ריהוט וציוד נלווה מצד לצד בקומה.

מאידך גיסא מסכימים אנו עם המשיב כי אין לפנינו זיקת הנאה במובנה הקנייני אך בהחלט מדובר כאן במעבר בעל שני פתחים החוצה את הנכס מצד לצד כשמצד אחד קיימת כניסה ומהצד השני יציאה למדרגות חרום של הבנין.

משכך אנו קובעים כי אכן מדובר בשטח מעבר שחיובו בארנונה צריך שיהא נמוך משטחי החיוב העיקריים.

אכן פסק דין אלקנית עניינו קניונים – ואילו הנדון דין איננו קניון ואולם סוף סוף המעבר הוא מעבר ועל כן ובנסיבותיו המיוחדות והספציפיות של ערר זה (ואין ללמוד הלכה למקרים אחרים דומים יהיו ככל שיהיו אלא יש לבחון כל מקרה לגופו) נוכל ללמוד היקש וגזירה שווה מפסק דין אלקנית ודין וצדק יעשה עם העוררת באם תתוקן השומה ביחס לאותם 37 מ"ר באופן שאלה יחויבו ב- 50% פחות כדין מעברים.

ובאשר לחדר המוקצה לטובת ציוד בית הכנסת באר חנה דוחים אנו את טענת העוררת ומקבלים את עמדת המשיב שהרי מקובלנו כי לא ניתן כלל וכלל להכיר בחדר המצוי בנכס כחדר המשמש לצורך בית תפילה ובכך להעניק לו סיווג מיוחד – ומקל וחומר משמדובר בטענה לאחסון בחדר מתוך נכס של ציוד המשמש בתפילה במקום אחר.

פטור לבית תפילה ניתן למבנה שייעודו העיקרי הוא בית הכנסת ר' פסיקה שהפנה המשיב בסיכומיו.

בנסיבות הענין ובהתאם לסמכותנו אנו פוטרים את העוררת מתוספת הפרשי הצמדה וריבית בנוגע לחוב המתקן אשר יושת על הפרוזדור וזאת עד ליום מתן פסק דין וככל שלא תשולם תוספת החיוב החל מיום מתן פסק דין כי אז יחולו עליה חיובי הצמדה וריבית כדין כל חוב בארנונה. באשר לחיוב המוטל על החדר אשר נטען לגביו לפטור בשל היותו משמש לאחסון ציוד בית הכנסת הרי שחוב זה ישא מאז ובכלל הפרשי הצמדה וריבית כדין כל חוב בארנונה.

בנסיבות הענין לא ראינו מקום ליתן צו להוצאות.

עו"ד חימי יהודה
יו"ר הוועדה

אני מסכים לפסק דינו של יו"ר הוועדה.

יועץ מס יוסי סופר
חבר הוועדה

אני מסכים לפסק דינו של יו"ר הוועדה.

רו"ח ועו"ד שרון חייט
חבר הוועדה

הוחלט כאמור בפסק דין של יו"ר הוועדה – עו"ד חימי יהודה

ניתן היום ט' חשון התש"פ (14.11.19)

יועץ מס סופר יוסי , חבר

עו"ד חימי יהודה, יו"ר

עו"ד ורו"ח שרון חייט, חבר