

בפני ועדת הערר:

עו"ד חימי יהודה, יו"ר הועדה

יועץ מס, סופר יוסי, חבר

עו"ד ורו"ח שרון חייט, חבר

העורר:

דוד חוטינר ת.ז. 052760550

רח' אברהם שפירא 3, נתניה

טל: 09-8346616 פל': 052-3455324

- נגד -

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית נתניה

רח' הצורן 4 ג', אזור תעשייה החדש נתניה

ע"י ב"כ עו"ד בועז שמעוני

פסק-דין

א' – רקע עובדתי:

1. העורר השיג על הודעת שומה ביחס לחיובו בארנונה בגין שטח משרד, שטחים משותפים וחניה במגדל החלוצים ברח' פתח תקווה נתניה.
2. בהמשך ובמסגרת הערר צמצם וייחד העורר את טענותיו אך ורק ביחס לשטח החניה, כאשר לטענתו יש לחייבו אך ורק ביחס לשטח החניה של 11.9 מ"ר בעוד המשיב טוען לעומתו, כי השטח לחיוב הינו 31.87 מ"ר המורכב משטח עיקרי של החניה בגודל 13.1 מ"ר וכן שטח משותף יחסי בגודל 18.56 מ"ר. בדיון מיום 31/10/22 חזרו הצדדים על טענותיהם בערר ובתשובה לערר כאשר העורר הוסיף והפנה לפסק דין אשר ניתן בבית משפט העליון בתיק בר"ם 7703/06 בו קבע בית משפט העליון כי "שטחי המעבר בחניה במגדל אפריקה ישראל יהיו פטורים מארנונה". הצדדים התבקשו להגיש סיכומים בכתב וכזאת עשו כאשר כל צד נאחז בטענותיו - זה בכה וזה בכה.

ב' – טענות הצדדים:

3. לטענת העורר:

בצו הארנונה של עיריית נתניה משנת 2022 בסעיף ההגדרות חלק יא מוגדר שטח חניונים לצורך חיוב בארנונה כשטח אשר שימושו העיקרי הוא חניון לחנית מכוניות. ועל כן לטענתו שטחי המעברים בחניון אינם משמשים לא בעיקרם ואף לא בחלקם לחנית מכוניות, מוסיף וטוען העורר, כי פסה"ד של בית משפט העליון הנ"ל תומך בטענותיו ועל כן יש לתקן החיוב כך שהשטח לחיוב החניה יעמוד על 11.9 מ"ר.

4. לטענת המשיב:

אין לקבל את טענות העורר ביחס לשטח העיקרי של החניה הנטען (11.9 מ"ר) ולו רק כיוון שלא צורף שום תשריט התומך בטענתו ואין לקבל טענתו בגין החיוב בשטח המעברים כשטח משותף וזאת בהתאם לצו הארנונה.

ג' – דיון והכרעה:

5. יאמר מיד כי אכן בהיעדר ראיה לסתור ובהיעדר תשריט נגדי וכאשר ברור כי נטל ההוכחה מוטל על כתפי העורר, באשר לשטחים, הרי שיש לקבל את הנתונים להם טוען המשיב כהווייתם דהיינו כי שטח החניה העיקרי הינו 13.1 מ"ר ועוד שטח משותף יחסי בגודל של 18.56 מ"ר.

6. ומכאן לשאלה טעונה הכרעה- האם יש לחייב את העורר אף ביחס לשטח המשותף היחסי כאמור?

7. כבר בטרקלין ראוי לציין כי העורר זנח את טענתו אותה העלה בשלב ההשגה לפיה, אין לחייב בשטח המשותף היחסי **המתייחס למשרד** שכן בעניין זה קיבל עליו את הדין.

8. אכן צודק ב"כ המשיב בטענתו כי העורר טועה טעות יסודית אם סבור הוא ששטחי המעברים בחניון מחוייבים מכח היותם "שטחים עיקריים המשמשים כחניון" ואשר לגביהן אכן נדרש סיווג מוגדר בצו הארנונה.

דא עקא, ששטחי המעברים בחניון מחוייבים מכח היותם "שטחים משותפים" כאמור בסעיף 3 ג' סיפא לצו הארנונה, כאשר כל מי שמחזיק בנכס עיקרי המחויב בתשלום ארנונה, הרי הוא מחויב גם בתשלום בגין השטח המשותף.

9. עקרון זה מעוגן בפסיקה כמו גם הקביעה שיש לחייב מעברים פנימיים בחניון שהרי לא ניתן "לצנוח" עם הרכב לתוך ומתוך החניון - החוצה, ללא שימוש במעברים אלו.

10. מעברים בחניון מהווים שטחים משותפים המסווגים כמו השטח העיקרי והינם ברי חיוב ועל כן גם אין צורך לסווגם בסיווג מיוחד בצו הארנונה.

ראה לעניין זה עמ"נ 226/02 א"מ חניות ירושלים 1993 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים וכן בר"ם 4991/04 מנהל הארנונה בעיריית חיפה נ' שילוח חב' לביטוח בע"מ וכן 8838/02 אבי גולדהמר נ' עיריית חיפה.

11. עיון בפסה"ד בעניין בר"ם 7703/06 עליו נשען העורר ותומך בו את יתדותיו – מעלה - כי אדרבא פסה"ד מחזק את טענות המשיב לפני ולפנים.

עניינו של פסה"ד הינו עיריית תל אביב.

בשונה מעיריית נתניה- **המחייבת** עפ"י צו הארנונה שלה שטחים משותפים - הרי שעיריית ת"א בצו הארנונה שלה **פוטר** שטחים משותפים.

12. כך או כך בית המשפט העליון קובע בבר"מ 7703/06 כך:

"במילים אחרות היות שטחי המעבר והתמרון "שטח משותף" אניה סותרת את היותם חלק בלתי נפרד מהחניון וכלל אינה מחייבת פטור... ואולם בעניינו קיים בצו הארנונה פטור לשטחים משותפים "(סעיף 6 לפסה"ד)

13. הנה כי כן ביהמ"ש הנכבד קיבל את הטענה לפיה שטחי המעבר והתמרון מהווים חלק בלתי נפרד מהחניון והוסיף שאין בטענה זו כדי לשנות מאופיים כשטחים משותפים.

14. אלא שכאמור, בצו הארנונה של עיריית תל אביב קיים פטור לשטחים משותפים מה שאין כן בעיריית נתניה -אין הנידון דומה לראיה כלל -ואידך זיל גמור.

ד' – סיכום:

15. לאור כל האמור לעיל דין הערר להדחות.

ולפנים משורת הדין איננו עושים צו להוצאות.

16. בהתאם לתקנה 20(ב) **(לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני ועדת הערר) התשל"ז-1977**, קיימת זכות ערעור על החלטה זו לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת תוך 45 יום מיום מסירת פסק הדין.

17. בהתאם לתקנה 20(ג) **(לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני ועדת הערר) התשל"ז-1977**, החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית נתניה, הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת פסק הדין ותינתן החלטה בהתאם.

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.

דו"ח ור"ח שרון חייט
חבר הוועדה

הוחלט כאמור בפסק דין של יו"ר הוועדה – עו"ד חימי יהודה
ניתן היום כ"א אייר תשפ"ד 29.5.24.

יועץ מס סופר יוסי, חבר

עו"ד חימי יהודה, יו"ר

עו"ד ור"ח שרון חייט, חבר

Z: הוועדה ערר/פסק דין חטיבה.doc