

העוררת:

תמיר טאובר נכסים בע"מ
רח' שכטרמן 27, אזור תעשייה ישן
טל: 09-8621936 פקס: 09-8621938
נייד: 050-5577238
ע"י ב"כ עו"ד ליטל אייל מגור
מסקין 9, פתח תקווה
03-9193213 / 054-6683447

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה
ע"י עו"ד בועז שמעוני
רח' הצורן 4, נתניה

פסק דין

יו"ר הוועדה עו"ד חימי יהודה :

חלק א' רקע כללי והעובדות בקצרה:

1. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 15.10.17 הגישה העוררת סיכומיה ביום 15.10.17, המשיב הגיש סיכומיו ביום 13.11.17 ובהחלטה מיום 14.11.17 ניתנה למשיב זכות לסיכומי תשובה עד ליום 1.12.17.

העוררת לא הגישה סיכומי תשובה מטעמה ועל כן יש לראותה כמי שויתרה על זכות זו.

2. בנוסף על כתבי הטענות הגישו הצדדים תצהירים וכן סיכומים והתקיים סיור הוועדה בשטח בנוכחות הצדדים ובאי כחם.

3. מטעם העוררת הוגש תצהירו של מר אלי טאובר ומטעם המשיבה הוגש תצהירה של גב' לבנה חניה.

4. המחלוקת הנטושה בין הצדדים נוגעת לשלוש סוגיות וכדלקמן:

- א. טענת העוררת כנגד שינוי מדיניות בניגוד לדין – סיווג שגוי.
- ב. חיוב שטח העוררת בסיווג "משרדים שירותים ומסחר" במקום "חניון מקורה".
- ג. טענת העוררת כי יש לייחד את נכסיה לכדי נכס אחד.

חלק ב' דיון והכרעה:

5. הטענה הראשונה - שינוי מדיניות בניגוד לדין - סיווג שגוי:

א. **מקובלת עלינו טענת המשיב ולפיה** - שינוי מדיניות אם כדן הוא ואם לאו – זו סוגיה אשר איננה מצויה בסמכות עניינית של ועדת הערר לענייני ארנונה באשר איננה נמנית על העניינים המפורטים בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית התשל"ו – 1976 (להלן: "החוק")) במצורף עם סעיף 6.א לחוק.

ב. מה גם שטענה זו עלתה לראשונה בסיכומי העוררת כאשר עיון בהשגות ובעררים מעלה כי העוררת לא העלתה טענה זו בעבר.

ג. ידועה ההלכה לפיה מכל מקום העלאת טענות בערר לראשונה אשר לא נטענו בהשגה ועל אחת כמה וכמה לא נטענו גם בערר – עולות כדי הרחבת חזית ואין להידרש להן.

6. הטענה השניה - חיוב שטח העוררת בסיווג "משרדים שירותים ומסחר" במקום "חניון מקורה":

א. לטענת העוררת:

טעה המשיב בהטילו חיוב בסיווג "משרדים שירותים ומסחר" בשטח של 1,124 מ"ר על אף שבפועל - כך לטענת העוררת - מדובר "בחניון מקורה".

ב"כ העוררת מפרט בסיכומיו (בסעיפים 21 עד 26) את אופי הפעילות בשטח כאשר לטענתו 15% מהשטח משמש לחניית רכבי עובדי העוררת ובנוסף כ-45% מהשטח משמש לחניית רכבים הממתינים לפני א אחרי טיפול ותיקון במוסך ואילו יתרת השטח - כ-40% - משמש לחניית רכבים לפני לסינג או השכרה – מכוניות המיועדות למסירה וחונות שם לטווח קצר ביותר.

לתמיכה בטענותיה צורפו גם תמונות להמחשה.

ב. לטענת המשיב:

טוען המשיב כי אדרבא הראיות שהגישה העוררת דווקא תומכות בטענות המשיב ומשמיטות את הקרקע כלפי טענת העוררת כאילו מדובר ב"חניון מקורה".

לטענת המשיב השימוש העקרי שנעשה על ידי העוררת הינו לצורך אכסנת רכבים וטיפולם השוטף טרם העברתם אל השוכרים כחלק מעיסוקה המרכזי ועל כן טוען המשיב כי "אין להחיל על העוררת תעריף הנוגע לחניון".

המשיב תומך יתדותיו ראש וראשון על שמה המסחרי של העוררת "תמיר סוכנויות מימון וליסינג בע"מ" המופיע גם בדף הבית באתר האינטרנט וכן תדפיסי רשם החברות (צורפו לתצהיר הגב' לבנה).

כן מסתמך המשיב על סעיף 2 לתצהירו של מר אלי טאובר וגם על האמור בסעיפים 23-25 לסיכומיה.

מוסיף המשיב ומפנה גם לתצהירה של הגב' לבנה אשר מצביעה על כך שעל כל מכונית ברחבה מונח שלט שבו כתוב "מוסך – לפני טיפול" או "מוסך – אחרי טיפול" או "השכרה".

כן מציינת גב' לבנה את העובדה כי במוסך מצויים "ליפטים" עליהם מורמים רכבים לצורך טיפול (צורפו תמונות).

ג. הכרעה:

לנוכח טענות הצדדים סברה הוועדה כי אין טוב ממראה עיניים וערכה סיור בנוכחות הצדדים ובאי כוחם ביום 19.6.17 אשר אימת את המצב העובדתי המתואר בתצהירה של גב' לבנה ואף נתמך בתמונות שצורפו לתצהירה כאמור.

משמדובר בחניון מגדיר סעיף 3. יא לצו הארנונה – "חניונים" כך :
"שטח מקורה או שאינו מקורה אשר שימושו העקרי הוא חניון לחניית מכוניות".

הנה כי כן בסיור שערכה הוועדה עלה רושם ברור כי אמנם מכוניות חונות בשטח נשוא השומה אך תכלית חנייתם שם אכן איננה "חניה גרידא" אלא "חניה לצורך".

"חניון גרידא" הוא שטח שמשמש להחנות רכבים חניה זמנית של כלי רכב לציבור בלתי מסוים ולשם רווחת הכלל ואילו בנידון דידן הרושם הברור הוא כי אין מדובר בכך אלא בחנית רכבים לצורך ובמסגרת עיסוקה המסחרי של העוררת.

אכן השימוש העיקרי הנעשה על ידי העוררת בשטח נשוא השומה איננו לצורך חניית מכוניות אלא לצורך אכסנת הרכבים ואו טיפול שוטף בהם טרם העברתם אל שוכרים כחלק מעיסוקה המרכזי כפי שטוען המשיב ובצדק, וככל שיש שימוש נלווה באחוזים כאלה ואחר' הרי שמוש זה הינו תפל לעיקר השימוש כאמור ומכל מקום איננו עולה אף הוא כדי חניה גרידא. זוהי הפעילות "האמיתית" של העוררת וברור הוא כי פעילות זו איננה נופלת להגדרת "חניון" שבצו הארנונה.

7. הטענה השלישית - יש לייחד את נכסיה לכדי נכס אחד :

א. לטענת העוררת:

יש לאחד את הנכסים של העוררת לכדי נכס 1 על מנת להקל על הסכום המשולם על ידה לעיריה הואיל וצו הארנונה קובע תעריף מדורג לנכס מסחרי. וכך לשנים 2014 – 2015.

ב. לטענת המשיב:

יש לדחות בקשת העוררת לאחד נכסיה החל משנת 2014 הואיל ולא הגישה ערר בנוגע לשנת כספים זו ובנוסף יש לדחות הטענה גם לגופו של ענין שכן מדובר ב- 2 נכסים אשר כל אחד מהם מצוי בבנין אחר ובחלקה אחרת ואינם צמודים (ר' סעיפים 10-12 לתצהירה של גב' לבנה).

ג. הכרעה:

אכן סעיף 3 ג' לצו הארנונה מורה כי בשטח יחידה נכלל כל שטח שבתוך "יחידת הבנין" לצורך חישוב הארנונה לפיכך לא ניתן לחבר מס' מבנים העומדים כל אחד בפני עצמו לצורך עריכת חישוב כשטח יחידה אחת. אין בנמצא בצו הארנונה כי מבנים סמוכים הן מחוץ לבנין והן מתוכו יחויבו כשטח יחידה אחת.

יפים הדברים שהובאו גם בסיכומי המשיב – מפסק הדין בעמ"נ 112/05 ע.ל.י.א הולילנד פרודקס בע"מ נ. מנהל הארנונה בעירית תל אביב יפו ר' נא שם. משכך בדין הוא סירוב המשיב לאחד את נכסי העוררת הנפרדים זה מזה.

חלק ג' – סיכום:

8. טענת העוררת בדבר סיווג שגוי - שינוי מדיניות בניגוד לדין – **נדחית**.

9. טענת העוררת כי יש לחייב כ"חניון מקורה" - **נדחית**, יש לחייב הסיווג הנכון של הנכס נשוא השומה הינו "משרדים שירותים ומסחר".

10. טענת העוררת כי יש לייחד את נכסיה לכדי נכס אחד - **נדחית**.

11. לא ראינו מקום ליתן צו להוצאות.

12. 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 ההחלטה.

13. 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 יכולו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת ההחלטה 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.

רו"ח ועו"ד שרון חייט
חבר הוועדה

**הוחלט כאמור בפסק דין של יו"ר הוועדה – עו"ד חימי יהודה
ניתן היום כד' תשרי התש"פ (23.10.19)**

יועץ מס סופר יוסי , חבר_

עו"ד חימי יהודה, יו"ר

עו"ד ורו"ח שרון חייט, חבר