



בפני חברי ועדת הערר: עו"ד חימי יהודה, יו"ר הועדה

יועץ מס, סופר יוסי, חבר

עו"ד ור"ח שרון חייט, חבר

העוררת: סוויץ' מכוני כושר בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד פלג כהן דויטש

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית נתניה

ע"י ב"כ עוה"ד בועז שמעוני

פסק דין

יו"ר הועדה: עו"ד חימי יהודה:

חלק א' - העובדות:

1. העוררת מחזיקה בנכס המשמש כאחד מסניפי רשת מועדוני הכושר והספורט "סוויפט" ברחוב אמנון ותמר 6 נתניה (להלן - "הנכס").
2. לטענת העוררת שטח הנכס הינו 1450.39 מ"ר בלבד ואילו לטענת המשיב שבאה בעקבות סקר נכסים שנערך ביום 26.2.18 הוגדל שטח חיוב הנכס לכדי 1605 מ"ר.
3. הסיבה לפער נעוצה במחלוקת אם כדין נהג המשיב בהטילו את החלק היחסי מהשטח המשותף בנכס אותו סווג המשיב כ"מרכז קניות" בגודל של 154.61 מ"ר - אם לאו?
4. ביום 11.10.18 התקיים דיון בפני הועדה, במסגרתו חזרו הצדדים על טענותיהם ונקבע כי הצדדים יגישו סיכומים - וכך היה.
5. **השאלות הטעונות הכרעה הינן אפוא שתיים:**
 - א. האם כדין נהג המשיב משחייב והטיל על העוררת ארנונה גם בגין השטחים המשותפים.
 - ב. האם כדין נהג המשיב משסווג את הנכס בו מחזיקה העוררת - כחלק מ"מרכז קניות".

חלק ב' - טיעוני הצדדים:

טענות העוררת:

6. העוררת חויבה בארנונה בגין שטח של 1,605 בסיווג של "מרכז קניות" כאשר לטענתה שטח הנכס מסתכם ב- 1,450.39 מ"ר בלבד, וכן כי נפלה טעות בסיווג הנכס כ"מרכז קניות".
7. אין לחייב בתשלום ארנונה בגין השטחים המשותפים.
8. הנכס משמש כאחד מסניפי רשת מועדוני הכושר והספורט SWIFT שהחל את פעילותו בשנת 2004 ובו מתקיימים שיעורי ספורט וסטודיו שונים כגון: זומבה, TRX, ספינינג, קיקבוקס, יוגה, ריקודי בטן ושיעורים נוספים וכן הנכס משמש כחדר כושר לתושבי העיר נתניה בכלל ולתושבי שכונת רמת פולג בפרט.
9. יש לדחות טענות המשיב כי שטח הנכס הוא 1,605 מ"ר שעה שמתשריט המדידה שנערך מטעם המשיב עולה כי שטח הנכס העיקרי מסתכם בכ- 1,450.39 מ"ר ואין להעמיס שטח משותף בגודל 154.61 מ"ר מה גם שזה בניגוד להסכם השכירות אשר נכרת בין העוררת לבין בעלת הנכס, חברת קניון פולג בע"מ לפיו (סעיף 12.2 להסכם השכירות)
10. השטחים המשותפים ואו הציבוריים המצויים במבנה (לרבות חדרי מדרגות, פתחי הכניסה לבניין, שבילים, חניות, גגות וכיו"ב) הם בניהולה של בעלת הנכס ובהתאם להסכם האחזקה אשר נכרת בין השתיים, בעלת הנכס היא שתישא בתשלומי הארנונה בגין השטחים המשותפים ואו הציבוריים ועל כן על המשיב לכבד ההוראות הללו ולהפחית מחיובי הארנונה של העוררת את השטחים המשותפים בסך 154.61 מ"ר ולהעבירם על שם בעלת הנכס.
11. העוררת מפנה לעמ"נ (ת"א) 28859-12-13 **עיריית תל אביב (מנהל הארנונה) נ' קניון רמת אביב בע"מ** שם נקבע: **"...משעה שמליסרון מעוניינת לשלם ארנונה, מכוח חוזה בינה לבין הקניון, איני סבורה כי יש להתערב ביחסים החוזיים בין הצדדים ולקבע אחרת. משעה שיש מי שנושא שנטל ומשלם את הארנונה, מה לה לעירייה לבדוק האם הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס... לאור האמור העירייה תרשום את מליסרון כמחזיקה באותן חניות שסומנו כשמורות לטובתה החל ממועד כריתת החוזה ותחייב בארנונה בגין התקופה הרלבנטית את חברת מליסרון..."**
- דהיינו, כאשר קיימות הסכמות בין צדדים לחוזה לעניין חיוב בתשלום ארנונה, על העירייה לחייב בתשלום את הצד אשר לקח על עצמו את החיוב במסגרת ההסכם דהיינו השכירות. את בעלת הנכס אשר התחייבה לשאת בתשלום זה בהתאם להסכם.
12. גם על פי מבחן מירב הזיקות נראה כי תשלום הארנונה בגין השטח המשותף בסך 154.61 מ"ר, צריך להיות מושת על בעלת הנכס שהרי היא שמטפלת ברכוש המשותף וקובעת נהלים לפיהם אף נאסר על העוררת לעשות בהם כל שימוש ואו להיכנס אליהם. מה שמצביע על שליטה של בעלת הנכס בשטחים המשותפים.
13. להשלמת המסגרת המשפטית הפנתה העוררת גם לקביעת ועדת הערר שליד עיריית רעננה בערר מס' 9/99 **קניון רננים (ניהול) בע"מ נ' מנהל הארנונה ברעננה** בהתבסס על פסק דין מליסרון הנ"ל, לפיה מחזיק השטחים המשותפים בקניון הוא הבעלים ולפיכך אין לחייב את המחזיקים בגינם.
14. **לעניין סיווג הנכס כ"מרכז קניות"** – טוענת העוררת כי חיוב הנכס המוחזק על ידה בסיווג "מרכז קניות" בתעריף משוקלל של 136.99 ₪ למ"ר הינו סיווג שגוי וכי הסיווג הראוי והנכון בהתאם לשימושים הספציפיים הנעשים בנכס הינו "מרכז ספורט ונופש" אשר אינם עולים בקנה אחד עם הסיווג "מרכז קניות".
15. העוררת תומכת טענותיה בכך שמציינת את סעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג-1992: "מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על נכסים שבתחומה.... ארנונה תחושב... בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו..."

כמו כן העוררת מציינת את תקנה 1 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז-2007, מגדירה "סיווג נכס" כ"קביעת סוג הנכס בהתאם לשימוש בו".

16. כלומר סיווג הנכס צריך להיעשות בהתאם לשימוש בו ולא בהתאם למיקומו בלבד ועל כן סיווגו של נכס העוררת כ"מרכז קניות" ולו מהסיבה כי הוא שוכן בקניון, הוא שגוי ומחטיא את תכלית החוק בחנות השימוש אינו זהה לזה של חנות.

17. התעריף אשר נקבע בצו הארנונה לסיווג מרכז ספורט ונופש נועד לעודד פעילות מסוג זה.

18. הנכס כולל אולם ספורט ואין בהיעדרה של בריכת שחיה כדי לגרוע מסווגו כמרכז ספורט ונופש.

19. לעניין סיווג ספציפי הגובר על סיווג כללי – טוענת העוררת כי מקום בו קיימים שני סיווגים אפשריים יש לסווג את הנכס בהתאם לסיווג הקרוב ביותר לשימוש הנעשה בנכס ועל כן יש לשנות את סיווגו של הנכס מהסיווג "מרכז קניות" לסיווג "מרכז ספורט ונופש" וזאת בהתאם לסיווג הספציפי הקיים בצו הארנונה של נתניה ובהתאם לשימוש שנעשה בנכס.

טענות המשיב:

20. המשיב טוען כי על העוררת לשלם ארנונה בגין השטח המשותף בהתאם לאמור בצו הארנונה ולפיו כאשר מחויב נישום בגין השטח העיקרי באופן אוטומטי מחויב הוא גם בגין השטח המשותף. משכך, אין לחלק את השטח העיקרי ואת השטח המשותף לפי נישומים שונים.

21. הסכם השכירות הנתען ככזה- שנערך כביכול בין העוררת לבין בעלת הנכס לא צורף כלל על ידי העוררת – לא בכתב הערר ולא בסיכומיה.

22. יתירה מכך, אם נקבע בין העוררת לבין בעלת הנכס בהסכם כלשהו כי בעלת הנכס תשלם במרוכז את תשלום הארנונה בגין השטחים הציבוריים אין המשיב מחויב לחלק את שומת הארנונה באופן שהעוררת תישא בחיוב השטח העיקרי ובעלת הנכס תחויב בגין השטחים המשותפים.

וכבר נקבע כי מנהל הארנונה אינו צד להסכמות חוזיות בין משכיר לשוכר ביחס לתשלום הארנונה ועליו לגבות מס אמת מבלי להכנס לשאלות היחסים החוזיים בין משכיר לשוכר.

23. יש אפוא לדחות את טענת העוררת בנוגע לאי העמסת חיוב השטחים הציבוריים על שכמה ולקבוע בהתאם לכל האמור לעיל כי העוררת בהיותה המחזיקה בשטח העיקרי הינה מחויבת אף בגין השטח המשותף.

24. לעניין סיווג הנכס – אין להיעתר לבקשת העוררת כיון שבצו הארנונה מוגדר "מרכז ספורט ונופש" כך: "...שיש בו כל אלה לפחות – בריכת שחיה, מגרשי ספורט..."

25. מאחר שבנכס הנדון אין "בריכת שחיה" ואין "מגרשי ספורט" הרי שלא ניתן להחיל על הנכס את הסיווג של "מרכז ספורט ונופש". זאת לאור לשונו הברורה של צו הארנונה המורה כי במרכז ספורט ונופש יכללו לפחות כל שלושת המרכיבים הללו במצטבר: **בריכת שחיה, מגרשי ספורט ואולמות ספורט.**

26. מאחר בנכס הנדון שהינו חדר כושר לא נמצאת כל בריכת שחיה ואף לא מגרשי ספורט הרי שלאור המבחנים שהתוו בפסיקה לפיהם יש לקיים את כל התנאים המצטברים הרי שלא ניתן לסווג את הנכס כ"מרכז ספורט ונופש".

27. המשיב מסכים עם טענת העוררת כי יש להעדיף סיווג ספציפי על פני סיווג כללי. מקום בו ניתן לסווג את הנכס במספר סיווגים אפשריים יש לבכר את הסיווג הספציפי על פני הסיווג הכללי. אולם במקרים בהם לא יתכנו סיווגים נוספים (כבענייננו) הרי שאין מנוס מלסווג את הנכס על פי הסיווג הנכון ביותר הקיים לו והואיל והנכס שבנדון מצוי במרכז קניות ולפיכך הסיווג "מרכז קניות" הינו הסיווג האפשרי היחיד בנסיבות העניין.

חלק ג' - דיון והכרעה:

28. כאמור, על המדוכה מונחות לפנינו להכרעה שתי השאלות הנ"ל.

ג.1- החיוב בגין השטחים המשותפים:

29. אין מחלוקת בין הצדדים אודות תוצאות המדידה החדשה שביצע המשיב ולפיה השטח העיקרי הינו 1,450.39 מ"ר וכי חלקה היחסי של העוררת בשטח המשותף הינו 154.61 מ"ר.
30. אלא שהעוררת טוענת, כי אין להעמיס עליה שטח זה וכי על המשיב להתכבד ולחייב בתשלום הארנונה בגין שטח זה (154.61 מ"ר) את בעלת הנכס ממנה שוכרת העוררת את הנכס ואילו המשיב טוען כי אין הוא שם את ראשו בין הרים גבוהים וכי יש לחייב בשטח זה את העוררת כחלק מן הנכס כך שהשטח לחיוב הינו 1605 מ"ר.
31. לאחר שעמדנו על טענות הצדדים ובחנו גם את המובאות והאסמכתאות המשפטיות - ומצאנו לקבוע כי הדין ההלכה הפסוקה - עם המשיב.
32. בסעיף 33 לצו הארנונה נקבע כך: "במבנה המורכב ממספר יחידות ויש בו גם שטח משותף, יתווסף לשטח של כל יחידה חלק מהשטח המשותף, גודל השטח המשותף שיוצמד לכל יחידה יחושב בהתאמה לגודל היחידה וחלקה היחסי מתוך כלל היחידות במבנה".
33. הנה כי כן ההוראה ברורה וקובעת מפורשות כי המחזיק בשטח העיקרי יחויב בתשלום עבור השטח המשותף ושיעור חיוב השטח המשותף יחושב בהתאמה לגודל השטח העיקרי. אין הוראה בצו הארנונה המאפשרת סטיה מיסוד מוסד זה.
34. אלא מאי? טוענת העוררת כי בהתאם לסעיף 12.2 להסכם השכירות, שיש בידה ואשר לא הוצג השטחים המשותפים ו/או הציבוריים המצויים במבנה (לרבות חדרי מדרגות, פתחי הכניסה לבנין, שבילים, חניות, גגות וכיו"ב) הם בניהולה של בעלת הנכס ובהתאם להסכם האחזקה אשר נכרת בין השניים, בעלת הנכס היא שתישא בתשלומי הארנונה בגין השטחים המשותפים ו/או הציבוריים וכי על כן על המשיב לכבד ההוראות הללו שבינה לבין בעלת הנכס ולא רק משום כך אלא אף משום שעובדתית על פי מבחן מירב הזיקות נראה כי תשלום הארנונה בגין השטח המשותף של 154.61 מ"ר, צריך להיות מושת על בעלת הנכס שהרי היא מטפלת ברכוש המשותף היא המנהלת אותו והמטפלת באופן בלעדי באחזקתו, ואף קובעת נהלים והוראות בכל הקשור לשטחים המשותפים וביניהם, הוראה לפיה שטחים משותפים נרחבים מצויים מחוץ לתחום ולעוררת אסור לעשות בהם כל שימוש ו/או להיכנס אליהם כי - כל אלה יש בהם כדי להצביע על שליטה של בעלת הנכס בשטחים המשותפים.
35. ראשית לכל אכן צודק- ב"כ המשיב בטענתו כי הסכם שכירות מכוחו טוענת העוררת אכן לא צורף לא לכתב הערר ולא לסיכומיה. ואולם אפילו היה מוצג כזה, גם אז אין המשיב מחויב לחלק את שומת הארנונה באופן שהעוררת תישא בחיוב השטח העיקרי ובעלת הנכס תחויב על השטחים המשותפים שהרי השטח המשותף (היחסי) לעולם הינו בלתי נפרד מהשטח העיקרי ונלווה אליו. ועל כן לא ניתן הפרדה שבהכרח תהא מלאכותית- וכי נא ע"א 8838/02 אבי גולדהמר נ' עיריית חיפה.
36. לא זו אף זו בעמ"נ 266/04 מנהל הארנונה בעיריית ת"א נגד טרכטינגוט (הובא גם על ידי המשיב בסיכומיו) נקבע כי כל הסכמה חוזית שבין המשכיר לשוכר בקשר לתשלומי הארנונה הינם עניינם האישי בלבד.
37. לא אחת פסק בית המשפט העליון כי הרשות איננה שמה ואיננה צריכה לשים את ראשה בין הרים גבוהים ולהתערב ביחסים החוזיים שבין משכיר לשוכר.
38. אף לענין מבחן מירב הזיקות- הלכה היא -כי התחרות במתחם עסקים בין הבעלים לבין בעלי מירב הזיקות לשטחים המשותפים כ"נהנים"- הם השוכרים ולא הבעלים.
39. משכך מקבלים אנו את טענות המשיב וקובעים כי יש להטיל את חיוב השטחים הציבוריים על שכמה של העוררת ולא של בעלת הנכס ובדין ובצדק הוטל החיוב אף בגין השטח המשותף על העוררת ועליה בלבד.

ג.2 הסווג הנכון של הנכס:

40. לטענת העוררת, הנכס בוא היא מחזיקה הנו רחב ממדים המשתרע על פני 1,450.39 מ"ר ובו אולמות המשמשים לשיעורי ספורט, סטודיו וחוגים שונים וכן לפעילויות חדר כושר. כמו כן וכיאה למרכז ספורט ונופש גדול קיימות מלתחות, סאונות (רטובות ויבשות) חדרי טיפולים וכיו"ב, סממנים המאפיינים במובהק מרכז ספורט ונופש קאנטרי קלאב.
41. מוסיפה וטוענת העוררת, שהשימוש הנעשה בנכס אינו עולה בקנה אחד עם הסיווג "מרכז קניות" אשר נקבע לאור מיקומו של הנכס ולא בהתאם לשימוש הנעשה בו- ספורט. סיווגו של נכס העוררת כמרכז קניות ולו מהסיבה כי הוא שוכן בקניון, הוא שגוי ומחטיא את תכלית החוק שהרי אין מדובר בחנות והשימוש אינו זהה לזה של "חנות".
42. משכך טוענת העוררת כ התעריף אשר נקבע בצו הארנונה לסיווג **מרכז ספורט ונופש** הוא הנכון- ככזה שאף נועד לעודד פעילות מסוג זה לטובת בריאות התובעים ועידוד של אורח חיים בריא.
43. המשיב איננו מסכים ודוחה טענות העוררת .
44. הנקודה הארכימדית עליה נשעין ההכרעה כאן הינו לשונו הברורה של צו הארנונה אשר לא תומך בטענות העוררת שכן בצו הארנונה מוגדר "**מרכז ספורט ונופש**" כך: **"... שיש בו כל אלה לפחות- בריכת שחיה, מגרשי ספורט..."**
- על יסוד הגדרה זו טוען המשיב כי מאחר ואין בנכס (ואין מחלוקת על כך) לא בריכת שחיה ולא מגרשי ספורט הרי שלא ניתן להחיל על הנכס את הסיווג של "מרכז ספורט ונופש". ודוק על פי הצו צריך שבמרכז הספורט ונופש יכללו לפחות אבל כל שלושת המרכיבים הנ"ל: במצטבר **בריכת שחיה, מגרשי ספורט ואולמות ספורט**.
45. ואדרבא פס"ד 26153-02-16 **הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ נ' מנהל הארנונה** קובע אף הוא כי: **"מדובר בשלושה מאפיינים מצטברים שבלעדיהם לא יחול הסיווג והם: בריכת שחיה, מגרשי ספורט ואולמות ספורט"**. ונמצא כי חזקה עלינו ההלכה הפסוקה ולפיה יש לקיים את כל התנאים המצטברים ואם לאו הרי שלא ניתן לסווג את הנכס כ"מרכז ספורט ונופש".
46. לשבחה ייאמר כי העוררת לא אומרת נואש וניסתה את כוחה בטענה כי אמנם בריכת שחיה אין – אך כי המונח "בריכה" סובל גם גיקוזי וסאונה כך גם לגבי מגרשי ספורט אשר אינם בנמצא אך אולם ספורט רחב ידיים(מכון הכושר) דווקא יש כך לטענתה.
47. ואולם עם כל הכבוד לעוררת חיים אנו מפי האמור בצו ושם נאמרו המילים **"כל אלה"** במצטבר ולא לחילופין וכאשר המונחים "בריכת שחיה ומגרשי ספורט" אינם צריכים פירוש.
48. אך פשוט הוא שמכונני ומחוקקי צו הארנונה ראו בעיני רוחם את מרכז הספורט דוגמת: **"אליצור"** שם נכללים בריכות שחיה אולמות ספורט ומגרשי ספורט.
- וכל מי שענינו בראשו רואה ומבין שאין דין בריכת שחיה כגיקוזי ואין דין אולם בחדר כושר כמגרש ספורט-וכל ניסיון לדחוק המציאות של נכס העוררת להגדרה הזו בצו הארנונה הינו אחיזת עיניים -והחכם עיניו בראשו.
49. בשולי הדברים עלתה גם שאלת הסיווג הספציפי אל מול הסיווג הכללי אלא שבעניין זה המשיב הסכים עם טענת העוררת כי יש להעדיף סיווג ספציפי על פני סיווג כללי אך זאת רק מקום בו ניתן לסווג את הנכס במספר סיווגים אפשריים שאז יש לבכר את הסיווג הספציפי על פני הסיווג הכללי- והפועל היוצא הוא כי מקום בו לא יתכנו סווגים נוספים כמו בנידון דידן הרי שאין מנוס מלסווג את הנכס על פי הסיווג הנכון ביותר הקיים לו בהיותו נכס המצוי במרכז קניות- ולפיכך הסיווג "מרכז קניות" הינו הסיווג האפשרי היחיד בנסיבות העניין- לדעת לנכון נקל.

חלק ד' – סיכום:

50. נוכח המורם מכלל האמור הוא כי הננו דוחים את הערר על שתי טענותיו.

51. לא ראינו מקום ליתן צו להוצאות.

52. 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.

53. 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 פסק הדין ותינתן החלטה בהתאם.

יהודה חימי, עו"ד
מ"ר ועדת הערר
לענייני ארנונה
שליד עיריית נתניה
עו"ד חימי יהודה
יו"ר הוועדה

אני מסכים לפסק דינו של יו"ר הוועדה.

20/6/24
יועץ מס יוסי סופר
חבר הוועדה

אני מסכים לפסק דינו של יו"ר הוועדה.

רו"ח שרון חייט
חבר הוועדה

הוחלט באגור בפסק דין של יו"ר הוועדה – עו"ד חימי יהודה
ניתן היום כ' סיוון תשפ"ד 26.6.2024

יהודה חימי, עו"ד
מ"ר ועדת הערר
לענייני ארנונה
שליד עיריית נתניה
עו"ד חימי יהודה, יו"ר

20/6/24
יועץ מס סופר יוסי, חבר

עו"ד ורו"ח שרון חייט, חבר

יועץ מס סופר יוסי, חבר

עו"ד חימי יהודה, יו"ר

עו"ד ורו"ח שרון חייט, חבר