

9- עררים מאוחדים מס' 32/14, 25/17, 8/17,
29/15, 50/14, 62/14, 12/15, 60/15, 45/16

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית נתניה

בפני ועדת הערר:
עו"ד חימי יהודה, יו"ר הועדה
יועץ מס, סופר יוסי, חבר
עו"ד ורו"ח שרון חייט, חבר

- בענין שבין העוררות:
1. שילב- ערר 32/14
 2. אופטיקה הלפרין ואח' - עררים 29/15, 8/17, 25/17
 3. בריל תעשיות נעליים בע"מ שו-סטריט שווק בע"מ- ערר 50/14
 4. נכסים במתחם פאוור סנטר- ערר 62/14
 5. קבוצת פוקס ויזל בע"מ- ערר 12/15
 6. ג.מ השקעות (גולברי)- ערר 60/15
 7. בריל תעשיות נעלים בע"מ- ערר 45/16
- ע"י ב"כ עורכי הדין א. גל ו/או ורד ואו חני רובינשטיין וילצ'ינסקי ו/או אח'

- נגד -

לבין המשיב:
מנהל הארנונה של עיריית נתניה
ע"י ב"כ עוה"ד צומן טל עונה ואח' ו/או בועז שמעוני

פסק דין

יו"ר הועדה- עו"ד חימי יהודה

חלק א'- רקע כללי- דיוני:

1. פסק דין זה חובק 9 עררים אשר מספריהם בכותרת פסק הדין.
2. הדיון בכלל העררים- אוחד.
3. ביום 29/5/18 קיימה ועדת הערר סיור במתחם בנוכחות חברי הועדה, עוה"ד חני רובינשטיין מטעם העוררות ועוה"ד בועז שמעוני וטל עונה מטעם המשיב ונקבע כי הצדדים יגישו את סיכומי טענותיהם בכתב.

חלק ב'- טענות הצדדים:

חלק ב' 1- טענות העוררות:

1. העררים שלפנינו מתייחסים לנכסים המוחזקים על ידי העוררות במתחם סיטי פולג ("פאוור סנטר" לשעבר) ואשר בגינם הוגשו עררים שונים כאשר בבסיסם עומדות טענות זהות.
2. כבר במהלך הסיור שתקיים ביום 29/5/18, ביקשה ב"כ העוררות למחוק מהעררים את חברת פוקס ויזל בע"מ ללא צו להוצאות.
3. לעניין בריל תעשיות נעלים- ב"כ העוררות טענה כי יש לאחד את הנכסים המוחזקים על ידה בסיטי פולג שמספרם 850570000 ("שו-סטריט"- גלי) ו- 851410000 ("לי- קופר"- גלי).
4. מתחם סיטי פולג, מהווה מתחם אחד המורכב משלושה בניינים אשר כולם מנוהלים על ידי אותה חברת ניהול ומושכרים מאת אותו המשכיר.
5. כמו כן, התניין לסיטי פולג הינו חניון מרכזי הממוקם באמצע שלושת המבנים ולא בכדי מכונה המקום "מרכז קניות" שכן בפועל כלל המתחם מהווה מרכז קניות אחד אלא שאילוצים קונסטרוקטיביים גרמו לבנייה של

- המתחם בשלושת המבנים וכי אין הבדל בין סיטי פולג לבין כל קניון אחר בעיר נתניה- ואין כל רלוונטיות אם מדובר במתחם פתוח כמו זה שלפנינו לבין מתחם סגור- כמו קניון.
6. יתרה מכך, גם המשיב בחיובו מרכזי קניות (אף אם הינם פתוחים)- מחייב חלק מהשטחים הציבוריים "כמעברים" כאשר יובהר כי סיווג המעברים לכשלעצמו ניתן על פי צו הארנונה רק לקניונים (והמשיב מחייב כך הן קניונים פתוחים והן סגורים).
- יובהר כי גם בסיטי פולג חלק מהשטחים הציבוריים מחויבים על פי סווג מעברים, מכאן, כי גם המשיב עצמו רואה בסיטי פולג כקניון.
7. המשיב אינו מכחיש כי מקום בו אותם בעלים עם אותו ח.פ. מחזיקים מספר חנויות באותו הקניון, העירייה תאחד חשבוניותיהם לאחד ואין רלוונטיות האם כלל הנכסים צמודים אחד לשני או נמצאים באותה הקומה אלא האיחוד נובע מהתייחסות המשיב לקניון כיחידה אחת ועל כן יש לאחד את כלל חשבוניות העוררת לחשבון אחד.
8. המשיב מחייב את העוררות בגין שטחים שלטענתו הינם "משותפים" בבניינים "B ו-C". אלא מאי? שטחים אלו אשר רובם נמצאים בקומת הקרקע מהווים למעשה שטחים, המשותפים לכלל הציבור וזאת משום שהינם גובלים ברחובות הסמוכים ומשכך מהווים הם למעשה המשכיות של הרחוב ועל כן **מדובר ב"רחוב"** כמשמעותו בפק' העיריות (נוסח חדש), אשר אינו בר חיוב בארנונה.
9. חלק ניכר מן השטחים שחויבו כשטחים משותפים מהווים למעשה שטחי מעברים ומשכך יש לתקן החיוב בגינם.
10. בתוך כך: **שטחי השירותים, שטחי המדרגות ודרג- נועיות** - יש לחייב "כמעברים".
- שטחי הממ"מ** שהינם שטחים אשר נמצאים בשימוש בעיתות חירום בלבד, כאשר מבוצע בהם שימוש הם משמשים כחדרי הגנה לכל באי המרכז המסחרי כפי שיתרת המעברים במרכז מהווים מעברים לכל הבאים ומשכך יש לחייבם בהתאם כ- "מעברים"- בקניון.
11. אף השטחים המוגדרים כ"**שטח טכני**"- שהינם למעשה שטחי המעברים, יש לחייב כשטחי "מעברים" ובכל אופן אין לחייבם בתעריף מסחרי מלא.
12. לשטחי מעברים ציבוריים במרכזי קניות נקבעה הלכה שונה ונפסק כי יש להם מעמד ייחודי ועצמאי, וזאת בשל אופיים הציבורי של שטחים אלה ומהות השימוש הנעשה בהם, שכן דווקא במרכזי קניות השיטוט של אנשים במעברים אינו מוביל בהכרח לקניית מוצרים מהעסקים שבמרכז.
13. בפרשנות דיני מס- יש לאמץ את הפירוש המקל עם הנישום.

חלק ב'- 2- טענות המשיב:

14. המשיב משאיר לשיקול דעת הועדה אם לחייב בהוצאות בגין מחיקת ערר 12/15 והעררים על שם קבוצת פוקס ויזל- בע"מ.
15. יש לדחות על הסף את העררים 29/15 ו- 60/15 בשל איחור בהגשת העררים בגין שנת 2015.
16. השטחים המשותפים ושטחי המעברים חויבו בשיעור של 50% משטחם, וזאת ביחס למבנן "**B ו-C**" ואילו מבנן "**A**" העומד בנפרד ממבנן "**B ו-C**", לא חויבו כלל שטחים משותפים.
17. יש להוציא מסיכומי העוררות את הנכס המחויב בחן- ארנונה מס' 849470000 ע"ש "**ביתילי**" בכל הקשור לשנת הכספים 2014 שכן הוגשו השגה וערר לשנת הכספים 2014 ע"י משרד עו"ד אחר.
18. סיכומי העוררות כוללים טענות חדשות, הרחבת תזית אסורה שדין להידחות- כך ביחס לטענה שיש לאמץ את הפרשנות המקלה עם הנישום, וכך, ביחס לחיוב שטחים משותפים המשמשים כ"ממ"מ".
19. אין לקבל טענת העוררות המבקשות לאחד את הנכסים המחויבים בחן- ארנונה מס' 85057000 ("שו- סטריט"- גלי) ו- 85149000 ("לי- קופר"), משום שעל פי רישומי העיריה, במועד הרלוונטי להליך זה, הנכסים הנטענים

הוחזקו על ידי חברות שונות בעלות מספרי רישום (ח.פ.) שונים, וכן כיוון שבכל נכס מתקיימת פעילות מסחרית נפרדת וללא כל זיקה בין החנויות השונות.

20. כל אחד מהנכסים האמורים נמצאים בבניינים נפרדים (נכס המחויב בחן-ארגונה מס' 85057000 ("שו-סטריט"-גלי)- מצוי במבן "A". ואילו הנכסים המחויבים בחן-ארגונה מס' 851410000 ("לי-קופר") ו-851490000 ("ניין ווסט") מצויים במבן "B" ויש להם כניסה נפרדת, צוות עובדים נפרד, ומערכת קופות רושמות נפרדת. לקוח הנכנס לחנות אחת אינו יכול לעבור ולשלם בחנות אחרת ו/או לבצע כל פעולה המצביעה על אפשרות שהחנויות מתנהלות במשותף ולפיכך, אין מקום לקבל את טענות העוררות לאיחוד נכסים אלו.
21. טענת העוררת לענין השטחים המשותפים מיותרת לחלוטין שכן העיריה השיתה חיוב ארגונה מופחת בגין השטחים המשותפים כדין "מעברים" - העומד על 50% מהתעריף העיקרי.
22. ביחס לשטחים הנטענים על ידי העוררות-אלה- אינם עונים כלל לתנאי הדווקני והברור של "מעברים בלבד". כך לגבי חדרי שירותים וכך לגבי חדרי ממ"דים והחדרים הטכניים בהם ממוקמות יחידות מיזוג וכך גם לגבי שטחי המעליות והמדרגות.
23. הטענה לגבי שטחי הממ"ד מהווה הרחבת חזית אסורה, ויש לדחותה על הסף ואף לגופה שכן אין ספק כי הממ"דים הינם חלק של המבנה ולכן ניתן לחייבם בארגונה כ"בנין".
24. אין מקום לפרש את צו המיסים באופן המקל עם הנישום ומה גם שטענה זו מהווה הרחבת חזית אסורה.

חלק ב'- 3- ב"כ העוררות הגיבה בסיכומי התשובה כד:

25. לענין פוקס ויזל בע"מ- הואיל וכבר בדיון הראשוני שהתקיים בעניין של כלל העוררות התבקשה מחיקת העוררת שבכותרת- אין מקום לקבוע הוצאות.
26. באשר לטענות בדבר האיחור בהגשת העררים 29/15, 60/15 הרי משלא הועלתה טענה זו בדיונים עצמם ובפני הועדה יש לראות טענה זו ככזו שננזחה ואין להציב מחסומים דיוניים בפני נישום המבקש לברר את עניינו בפני ועדת הערר.
27. אין לקבל טענת המשיב להעלאת טענות חדשות על ידי העוררות שכן הטענה לאיחוד נכסים הועלתה במשך כל השנים וכך גם טענת חיוב שטחי כשטחי מעברים.
- ההתייחסות באה כיום לאחר שנתקבלו תשריטים ברורים ומעודכנים של שטחי המתחם ואופן חיובם.
28. באשר לשטח הממ"ד הואיל ואין הממ"ד משרת קהל ספיצי בזמן התגוננות אלא את כלל הציבור אשר נמצא במרכז באותה העת, יש להורות על פטור בגין שטח זה.
29. בפרשנות דיני מס- יש לאמץ את הפירוש המקל עם הנישום.

חלק ג'- דיון והכרעה:

30. על אתר מבקשים הצדדים בפתח סיכומיהם כי נפיש את דעתם בנוגע לשאלת ההוצאות בגין מחיקת ערר

12/15 ועררים נוספים על שם קבוצת פוקס ויזל בע"מ ובכנ:

- א. אין מחלוקת בין הצדדים כי בקשה זו למחיקה הועלתה על ידי ב"כ העוררות בהזדמנות הראשונה ובמהלך הסיור שקיימה הועדה ביום 29/5/18.
- ב. המשיב הביע דעתו על אתר, כי אינו מתנגד למחיקה ואולם השאיר את ענין ההוצאות לשקול דעת הועדה.
- ג. כיון שכך ומשמדובר בבקשה שהועלתה ונענתה בהזדמנות הראשונה, הננו מורים על מחיקת העררים כאמור- ללא צו להוצאות.
31. האם יש לדחות על הסף את העררים 29/15 על שם "אופטיקה הלפרין" ו- 60/15 על שם "גולבריי" בשל
- האיחור בהגשת העררים?

- א. אכן סעיף 6 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו 1976 (להלן - "חוק הערר") קובע מועד קצוב להגשת ערר ואם הערר איננו מוגש במועד כי אז הופכת השומה חלוטה וסופית.
- ב. ב"כ המשיב האריך בדבר ואף הביא אסמכתאות רבות התומכות בענין זה ולעומתו - טענה ב"כ העוררות כי אף אם היה איחור, הרי שיש למצוא בקיעים בחומת ההלכות הבצורה שטען לה ב"כ המשיב - כשהיא משליכה את יהבה על פסק הדין בענין בר"מ 901/14 **עבוד ויקטור נגד עירית חיפה**, ממנו עולה כי הועדה רשאית להאריך המועד להגשת ערר וכי מכל מקום ועל יסוד הלכות קיימות אותן שטחה בפנינו ב"כ העוררת בסיכומיה אין להציב מחסומים דיוניים בפני נשום המבקש לברר עניינו בפני טריבונל שפוטי מטעמים פרוצדורליים וכי חקר האמת גובר על כללים כאלה ואחרים.
- ג. האמת ניתנת להיאמר - כי אין לנו הכרח להניח ראשנו בין הרים גבוהים בנידונו - שכן המשיב לא נעמד על רגליו האחוריות בטענה מקדמית זו ונראה כי אף הוא דילג עליה ותפץ ולא הביע התנגדות להיכנס לעובי הקורה, ומשכך אכן ניתן לראות הטענה ככזו שנזנחה על ידו.
- ד. ואם כך הדבר, נעשה כן גם אנחנו כמו המשיב, ונתקדם ונעבור מהפרוזדור - וניכנס לטרקלינה של המחלוקת שבין הצדדים.

32. התייחסות לערר 64/14 - ע"ש "ביתילי":

- א. טוען ב"כ המשיב בסיכומיו, כי יש להוציא נכס זה ("ביתילי") מסיכומי העוררת המתייחס לשנת המס 2014 כיון שביחס לנכס זה הוגשו השגות וערר על ידי משרד עו"ד אחר.
- ב. דא עקא, לא זו בלבד שמס' ערר זה לא מופיע בכותרת סיכומיה של ב"כ העוררות אלא שלא ראינו התייחסות לגביו ונראה כי המשיב בענין זה התפרץ לדלת פתוחה.
- ג. וברי הוא, כי אם תלויים ועומדים ערר והשגה שהוגשו על ידי משרד עו"ד אחר בענין "ביתילי" כי אז יש לדון בו - "שם"!!!

33. האם טענות בענין אחד נכסים וחייב שטחים משותפים ושטחי מעברים - מהווים הרחבת חזית?

- א. לטענת ב"כ המשיב, מדובר בטענות חדשות אשר הועלו בסיכומי העוררות וככאלה הרי הם בגדר הרחבת חזית אסורה ויש לדחותן על הסף - וברור הוא שהרחבת חזית אסורה, כמו שברור שאין להעלות טענות חדשות אשר לא בא זיכרון בהשגה.
- ב. **אלא מאי?** שאין הנידון דומה לראיה שכן:
- לטענת ב"כ העוררות אשר לא נסתרה - במהלך שנת 2017 אחרי הגשת העררים ולפני הגשת הסיכומים העביר המשיב תשריטים ברורים ומעודכנים של שטחי המתחם ואופן חיובם.
- אם כך הדבר הרי שאין לראות בניתוח ופילוח נתונים אלה מצד העוררות משום "טענות חדשות" - אלא טענות אשר הועלו במשך כל השנים ואשר המשיב היה מודע וער להן - אלא שהגיעה העת להכריע בהן לגופו של ענין.
- ג. ואם כך אנו קובעים שאין מדובר בהרחבת חזית אסורה.

34. האם יש לאחד את הנכסים נשוא העררים כטענת העוררת או שמא לא - כטענת המשיב?

- א. יאמר מיד כי התשובה לשאלה זו כרוכה מעצם טיבה וטבעה באופיו והגדרתו של המתחם בו מצויים נכסי העוררת.
- ב. על כן דרשנו במקרה זה - כהכרח בל יגונה - סיור בשטח.
- ואכן ביום 29/5/18 קיימה הועדה סיור בשטח בהשתתפות נציגי הצדדים ובאי - כחם.
- ג. בפרוטוקול מיום 29/5/18 המתאר ומתעד את מהלך הסיור - צוינו בין היתר הדברים הבאים:

"גב' לבנה: מבקשת לציין את מה שאנחנו רואים כאן. בנין בצד צפון בכניסה למתחם שנקרא "A" ומימינו מצפון לדרום מחובר וממשיך ממזרח למערב מבנה הידוע כ- "B" ו- "C" בעוד ש- "B" ו- "C" מחוברים ביניהם בצורת האות "ר" הרי שבנין "A" נפרד ועומד בפני עצמו.

אנו טוענים כי מדובר בשני בנינים נפרדים ולכן אין לקבל את טענת העוררים המבקשים לאחד את השטחים המשותפים של בניינים "B" ו- "C" עם בנין "A".

כמו כן, אנחנו מבקשים לדחות את הטענה באשר לשטחים משותפים שהעוררים טוענים כי הם צריכים להיות שטחי מעבר.

על מעברים- העיריה מחייבת בהפחתה של 50% ואת השטחים המשותפים היא מחייבת באופן יחסי.

עו"ד חני: אכן אנו טוענים לאיחוד השטחים השותפים. מדובר במתחם אחד עם כניסה משותפת במגרש חניה אחד. את השטחים למעלה בקומה השניה של "B" ו- "C" צריך לחייב ואולם למטה אין לחייב כי זה נחשב "רחוב".

גב' לבנה: איך אפשר לומר על השטחים למטה שזה "רחוב"? מדובר בבעלות פרטית.

עו"ד חני: בעניין השירותים גם אותם יש לחייב "כמעברים".

עו"ד בועז: השירותים הינם תחנה סופית ולא מעבר בדרך... השירותים משמשים את באי המתחם והעובדים בו. אם כך לשיטתך גם חנות היא מעבר "שירותים" כשם כן הם.

עו"ד חני: ביחס "לפוקס" אנחנו מבקשים למחוק ללא צו להוצאות. ביחס לכל העררים האחרים נבקש להגיש סיכומים.

- ד. אם נלך מהסוף להתחלת הדברים המצוטטים לעיל - מפרוטוקול הסיור בשטח, מתברר, כי המתחם כולו מהווה חלקה רישומית אחת ללא תתי חלקות. כמו"כ נגלו לפנינו 2 מבנים בחלקה (מבן אחד המכונה "A" ומבן שני המכונה "B" ו- "C") המחוברים ביניהם בצורת האות **"ר"** - ובתווך מגרש חניה אחד. אומנם לא היה מענה בפי"כ העוררות לשאלת חברי הועדה. אם ידוע על חיבור פיזי או מתקנים משותפים המשמשים את מבן "A" עם המבן "B" + "C" - אך הועדה התרשמה באופן בלתי אמצעי כי לפחות ב- 2 עניינים יש- (אומנם לא חיבור פיזי אלא):
1. "מתקן משותף" - **השירותים** - שכן חייבים לעלות ממערב למזרח במדרגות הנעות הקיימות במבן "B" ו- "C" - על מנת להגיע לשירותים המצויים שם בקצה הקומה השניה במזרח.
 2. **הממ"מ הנמצא:** במבן "B" + "C" בהיעדר ממ"מ במבן "A":
- ה. **אף על פי כן -** וחרף האמור לעיל - דהיינו: מגרש החניה במרכז המתחם והצורך "להתפנות" בבנין "B" ו- "C" - תרתי משמע- לשירותים ו/או לממ"מ בשעת חירום - לא מצאנו כי יש בסממנים אלה די כדי לראות במבן "A" + מבן "B" ו- "C" מבן אחד ומאוחד.
- ו. אכן יש וניתן לראות את המתחם כולו כ"מרכז קניות" - אלא שהמבן "B" + "C" אכן מהווים יחידה הומוגנית אחת המחובר פיזית עם כל הזיקות ואולם כל ניסיון "לצרף" ו"להדביק" את מבן "A" למבן "B" + "C" יהיה ניסיון מלאכותי לכלוא מין בשאינו מינו ובכך לעבור על "אסור כלאיים" (בהשאלה).
 - ז. נאמן לשיטה זו, נהג המשיב בהגינות עקבית וקונסיסטנטית בהתייחסו למבן "B" + "C" ובהחילו הדין הקיים בקניון- ואילו ביחס למבן "A" - לא!
 - ח. הפועל היוצא מכך - שהמשיב ניאות אף לאחד את הנכסים מס' 85149000 ו- 851410000 הנמצאים שניהם במבנים "B" ו- "C" מכח אותה ראייה עקבית. וכך גם נהג בחיוב המופחת ביחס לשטחים המשותפים ולשטחי המעבר.

- ט. מאידך גיסא, מאחר והנכס המצוי במבנן "A" אינו קשור פיזית בשום צורה כי אז לא ניתן לאחדו עם הנכסים המצויים במבנן "B" + "C".
- באותה נשימה גם לא חויבו השטחים המשותפים ושטחי מעבר ואף לא באופן היחסי- הנגזר ממבנן "B" ו-"C" ואידך זיל גמור.
- י. לעומת המשיב- "פוגשים אנו טיעון די דואלי מצד העוררות, כאשר **מחד גיסא**, טוענות הן בקול גדול כי יש לאחד הנכסים הפזורים ב- 3 המבנים לחשבון אחד. אך **מאידך גיסא**, לא ראינו שמבקשות הן להעמיס על הנכס המצוי במבנן "A" גם חיובים בגין השטחים המשותפים ושטחי המעבר היחסיים הנובעים ממבנן "B" ו-"C" והדבר מדבר בעד עצמו.
- יא. אנו קובעים אפוא כי צודק המשיב בהפרדה ובהבחנה שעשה בין מבנן "A" לבין מבנן "B" + "C". הפועל היוצא מכך הוא שאין לאחד שלושת הנכסים לנכס אחד ודי במה שעשה המשיב החל מ- 1/1/2016 באגדו את הנכס מס' 851490000 עם נכס מס' 851410000 המצויים שניהם במבנן "B" + "C". ואילו הנכס מס' 850570000 הנמצא במבנן "A" הותר כעומד בפני עצמו.
- יב. כחזק לכך- נוסף ההנמקה של המשיב אשר לא נסתרה ולפיה כל אחד מהנכסים האמורים **נמצאים בבנינים נפרדים** (נכס המחויב בחן ארנונה מס' 85057000- מצוי בבנין A. נכסים המחויבים בחן ארנונה מס' 851410000 ו- 851490000 מצויים בבנין B) **ויש להם כניסה נפרדת, צוות עובדים נפרד, ומערכת קופות רושמות נפרדת**. לקוח הנכנס לחנות אחת אינו יכול לעבוד ולשלם בחנות אחרת ואו לבצע כל פעולה המצביעה על אפשרות שהחנויות מתנהלות במשותף!!!
- יג. וכאמור, ואעפ"כ ולפנים משורת הדין אישר המשיב- בסעיף 47 לסיכומיו כי:
- "47. את ועוד יובהר, כי נכס המחויב בחן ארנונה מס' 851490000 אוחד עם נכס המחויב בחן ארנונה מס' 851410000. **שני הנכסים** מחויבים במסגרת חן ארנונה 851410000 וזאת **לפנים משורת הדין**. על אף שאין כל מקום לקבל טענת האיחוד), לאחד נכסים אלו, זאת החל מיום 1/1/2016".
- יד. אנו סבורים כי ככל ואותן הנסיבות חלות על 2 נכסים אלה הן אותן נסיבות שהיו בשנות המס 2014 ו- 2015 הרי שיש ליישם האיחוד אף ביחס לשנים אלה ולא רק משנת המס 2016 – ולא "לפנים משורת הדין" אלא **מן הדין**- לאור קבלת הטענה כי מבנן "B" + "C" דינן כדין כמבנה אחד.
35. **ובאשר לאופן חיוב השטחים המשותפים:**
- א. בהמשך לניתוח ולמסקנות שהגענו אליהם בסעיף הקודם של פסק דין זה - נכון וראוי נהג המשיב בכך שלא חייב כלל וכלל את מבנן "A" בגין השטחים המשותפים.
- ב. **לאור הלכת "אלקנית"** (ה"פ 782/93 ע"ש אלקנית פיתוח בע"מ נגד עיריית נתניה) קבע ביהמ"ש כי "מעברים" אינם רחוב הפטור מחיוב בארנונה אם כי יש לחייבם בסבירות. מועצת העיר נתניה קבעה שיעור של 50% ושיעור זה אושר בבית המשפט בה"פ 2385/15 ובע"א 5408/97 ביום 30/5/99.
- כך שהחיוב של שטחי המעברים בלבד (להוציא "שטחים משותפים" עליהם נעמוד להלן) במרכזי קניות וקניונים הינו עומד על 50% מהתעריף העיקרי.
- ג. ב"כ העוררות מבקשת לטעון כי יש לסווג השטחים המשותפים "כמעברים" וגם אותם לחייב במחצית מתעריף הארנונה.

ד. דא עקא- שלא ניתן לאחוז התבל משני קצותיו :

מחד גיסא- לטעון כפי טוענת ב"כ העוררות, כי המתחם הינו "מרכז קניות"- **ומאידך גיסא-** היא מבקשות לעצום עיניים ולהתעלם מצו המיסים המגדיר באופן ברור לענין מרכז קניות כך :

"מרכז קניות- קניון או בנין שלו כניסה משותפת אחת לפחות ובו חנויות (למעט סניפי רשת שיווק) המחזקות ע"י מחזיקים שונים כגון: קניון השרון, קניון האירוסים וכדומה. וכל השטח הכלול בו לרבות דוכנים בין קבועים ובין ארעים ומעברים.
למרות האמור לעיל שטחים המשמשים למעברים בלבד בקניון יחויבו במחצית התעריף של מרכז קניות."

ה. הנה כי כן, בהתאם להוראה ברורה זו, שטחים המשמשים "למעברים בלבד" חויבו במחצית התעריף של מרכז קניות. כל יתר השטחים בנכס ובכלל זה "השטחים המשותפים" - יש לחייב בהתאם לתעריפים המלאים הקבועים בצו המיסים.

ו. טוען המשיב - וטענתו לא נסתרה- כי בהתאם למדידת העיריה, ב"מתחם סיטי" קיימים שטחי מעברים בגודל של 2,520 מ"ר, ושטחים אלו אכן חויבו במחצית התעריף. כל יתר השטחים בנכס, שאינם מעברים, חויבו בתעריף חיוב מלא.

ז. הניסיון לטעון כי שטחים משותפים מסוימים יכולים לחסות תחת הגדרת שטחי מעבר איננה ממין הענין ונבאר :

חדרי שירותים אינם "מעברים" - וכמו שאמר- ובצדק- ב"כ המשיב עו"ד שמעוני תוך כדי סיוור :
"השירותים הינם תחנה סופית ולא מעבר ל...".

חדרי ממ"דים וחדרים טכניים בהם ממוקמות יחידות מיזוג, אינם "מעברים", כך גם מורה השכל הישר. שונה הדבר ביחס למעליות ולמדרגות לגביהם דווקא הדעת נותנת כי הינם שטחים המשמשים "למעברים בלבד".

אלא מאי? שאז גובר צו הארנונה של עיריית נתניה הקובע, כי במבנים המורכבים ממספר יחידות ויש בהם שטחים משותפים, כי אז יתווסף לשטחה של כל יחידה החלק היחסי בשטחים המשותפים.
כך עולה מסעיף 3 (ג) לצו הארנונה- המפרט כך :

"בשטח היחידה וכלל כל שטח שבתוך יחידת בנין, לרבות חדר כניסה, פרוזדור, מטבח, הול, אמבטיה, מקלחת, שירותים, מחסן, מרתף, יציע, גזוזטרא, קירות פנימיים וחיצוניים וכל שטח מקורה אחר".
גודל השטח המשותף שיוצמד לכל יחידה יחושב בהתאמה לגודל היחידה וחלקה היחסי מתוך כלל היחידות במבנה". ונמצא כי מעליות ומדרגות נכללות בהגדרה זו.

ובתוך כך גם ביחס לממ"דים- אין מנוס מלקבל הטענה כי השטח חויב כדין בהיותו חלק משטח "בנין" בר חיוב בארנונה על פי צו המיסים של עיריית נתניה שאיננו פוטר שטחי ממ"ד מתשלום ארנונה ואין ספק כי הממ"דים הינם חלק של המבנה ולכן ניתן לחייבם בארנונה כ"בנין".

ח. משכך אנו קובעים כי החיובים בגין השטחים המשותפים הוטלו כדין.

36. האם יש מקום לפרש את צו המיסים באופן המקל על הנישום?

א. לענין זה קיימא לן ההלכה הפסוקה לפיה יש לנקוט בפרשנות תכליתית, המגשימה את ההגיון והתכלית המצויים בבסיס החקיקה.

ב. בית המשפט העליון קבע כי אין לפרש את החוק לטובת הנישום, כפי שאין לפרשו לרעתו :

ג. יש לפרש את החוק לפי התכלית החקיקתית - "והתכלית" - הרי היא התכללות הכל- וכל המוסיף גורע.

חלק ד' - סיכום:**37. המורם מכלל האמור והמפורט לעיל אנו קובעים כדלקמן:**

- א. מחיקת הערר 12/15 ועררים נוספים על שם קבוצת פוקס ויזל בע"מ- נמחקים ללא צו להוצאות.
- ב. אין לדחות על הסף עררים 29/15 ו- 60/15 אך בשל האיחור בהגשתם.
- ג. ההכרעה בעניינם נעשתה בפסק הדין לגופו של ענין וכמפורט בפסק הדין.
- ד. ערר 64/14 בענין "ביתילי"- לא נדון ולא הוכרע בפסק דין זה.
- ה. הטענות בענין אחוד הנכסים וחיוב בשטחים משותפים ומעברים אינם מהווים הרחבת חזית- והן נידונו לגופן כמפורט בפסק דין זה.
- ו. אין לאחד הנכסים המצויים במבן "A" עם הנכסים המצויים במבן "C + B".
- ז. יש לראות את מבן "C + B" כקניון ולהחיל עליו אותן עקרונות הקיימים בקניון "השרון", "האירוסים" וכדומה- ומה לנו אם הקניון פתוח או סגור? ! אתמהה.
- כך גם לענין מדיניות האיחוד המיושמת בין נכסים בתחומם וכך גם לענין "השטחים המשותפים" ולענין "המעברים".
- ח. יש ליישם האמור בסעיף 34. **יב לפסק הדין**- בכפוף, כמובן, לבחינת התנאים שפורטו בסעיף זה כאמור.
- ט. חיוב המעברים והשטחים המשותפים נעשה כדין.
- י. יש לפרש את צו המיסים בהתאם להלכה הפסוקה ועל פי התכלית החקיקתית- ולא מצאנו שהמשיב נהג שלא כדין נוכח צו המיסים ולשונו הברורה והמפורשת.
- יא. לא מצאנו ליתן צו להוצאות.

38. 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.

39. 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.

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

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.


יו"ר ועדת שרון חייט
חבר הוועדה

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

ניתן היום טו' תמוז תשפ"ד 21.7.2024

יהודה חימי עו"ד
ק"ר תחת חסד
לעמנו ארנונה
שליד עתידית מנהל


יועץ מס סופר יוסי, חבר


עו"ד חימי יהודה, יו"ר


עו"ד ורו"ח שרון חייט, חבר