

עורים מס': 33/21, 61/20, 46/19
 נכס מס': 659004000200
כתובת: רחוב המנופים 9-11

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית הרצליה

הרכב הועדה:
 יו"ר: עו"ד לירון רותם
 חברה: עו"ד יונה מרקוביץ'
 חברה: עו"ד מיכל גולדמן

העוררת:
 שופרסל בע"מ
 ע"י ב"כ עו"ד מתן לחמנוביץ

נ ג ד

המשיב:
 מנהל הארנונה – עיריית הרצליה
 ע"י ב"כ עו"ד ד"ר גיל שפטל ו/או בת חן גלעם

החלטה

1. הנכס והמחלוקת נשוא הערר

עניינו של ערר זה בנכס ברחוב המנופים 9 – 11 המופיע בספרי העיריה כנכס מס' 659004000200 בו החזיקה העוררת בשנים הרלוונטיות לעררים אלו בשטח של 4,963 מ"ר המסווג כ"רשת שיווק" על פי סעיף 2.1 לצו הארנונה (להלן – "הנכס"). שטח הנכס כולל 1,081.04 מ"ר כשטחים משותפים (להלן – "השטחים המשותפים").

סלע המחלוקות בין הצדדים בשאלת חיובם של השטחים המשותפים בארנונה. טענת העוררת הינה כי נוכח העדר זיקה ו/או שימוש בשטחים המשותפים, אין לחייבה בארנונה בגין שטחים אלו. ואילו המשיב סבור כי חיובם של שטחים אלו בארנונה נעשה כדין ועולה בקנה אחד עם לשון צו הארנונה של עיריית הרצליה.

2. ערר 46/19

2.1 תמצית טענות העוררת

- 2.1.1 השגת העוררת לשנת 2019 הוגשה במועדים הקבועים לכך על פי דין.
- 2.1.2 השטחים המשותפים נמצאים בבנין B במקום מרוחק מנכס העוררת.
- 2.1.3 השטחים המשותפים אינם נמצאים בזיקה ישירה או עקיפה לנכס. עסקינן במספר בניינים הכוללים בנין מסחרי אשר מחובר במעליון ומעבר קרקעי אל הבניינים האחרים. הכניסה לנכס העוררת הינה מקומת המסחר הפתוחה ואין כל הגיון ו/או הצדקה לחייב את השטחים המשותפים שנמצאים בכלל בקומות בבניינים אחרים כאשר הכניסה אליהם, הגישה והזיקה רחוקים גאוגרפית ומהותית מנכס העוררת.

- 2.1.4. בקומות המשרדים 5 – 8 מצויים שטחי מעברים בהחזקה ייחודית של מדינת ישראל ויש להחריג את חישובם מחישוב השטחים המשותפים.
- 2.1.5. מהעוררת נמנעת בנוסף גם גישה לשטחים בקומת הגג.
- 2.1.6. בנוסף העוררת חייבה שטח של 300 מ"ר המשמש להכנת הזמנות והוצאתן ללקוחות ברחבי העיר, בסיווג "רשת שיווק". שטח זה הינו שטח אחסנה לצורך העברת סחורות ועל כן יש לסווגו בתעריף ובסיווג "מחסן". העוררת חזרה בה מטענה זו בדיון שנערך בפני ועדת הערר ביום 29.7.2020 (עמ' 1 לפרוטוקול).
- 2.1.7. עוד נטען כי ככל שיקבע כי יש לחייב את השטחים המשותפים בארנונה, יש לחייבם כשטחים המשמשים למעבר בלבד בתוך מרכז קניות מקורה אשר לא יפחת מ- 400 מ"ר שהינו בעל תעריף מופחת מתעריף "רשת שיווק" והינו בעל סיווג דומה, קרוב ומתאים יותר לשטחים אלו.

2.2. תמצית טענות המשיב

- 2.2.1. הערר הוגש באיחור נוכח העובדה שהוגשה השגה מתוקנת ביום 12.5.2019 ולאור תשובת המשיב מיום 5.5.2019 אשר דחתה את ההשגה. רק על החלטת המשיב מיום 2.7.2019 לדחיית ה"השגה השנייה", הוגש ערר זה.
- 2.2.2. ההשגה הראשונה התייחסה לטעות בסיווג "מחסן" ו/או "מתקני חשמל" ונטען כי לא נעשה על ידי העוררת שימוש בשטחים המשותפים.
- 2.2.3. בהשגה השניה הורחבה חזית הטענות ונטען כי השטחים המשותפים אינם בזיקה ישירה או עקיפה לנכסה של העוררת. בנוסף נטען כי חלק מהשטחים המשותפים מוחזקים על ידי "גורמים שונים", ועל כן אין להשית בגינם חיוב של שטחים משותפים.
- 2.2.4. דין טענות העוררת לענין חיוב השטחים המשותפים להידחות. הנכס הנדון הינו חלק מהבניין. על פי הדין הכללי וכן צו הארנונה של העיריה, חיוב השטחים המשותפים בארנונה מושתת על חלקו היחסי של כל אחד מהמחזיקים בשטחים המשותפים מתוך הנחה שהם כולם בעלי מירב הזיקות בשטחים המשותפים והנהנים העיקריים מקיומם של שטחים אלו. חיוב זה אינו נובע משימוש בפועל שנעשה בשטחים המשותפים או מבדיקת הזיקה הקרובה ביותר.
- 2.2.5. בבר"ם 8479/14 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' הולנדיה המרכז להנדסה נקבע כי תנאי של שימוש בפועל מצד המחזיק אינו נדרש.
- 2.2.6. טענת העוררת כי היא אינה עושה שימוש בשטחים המשותפים הופרכה במסגרת ביקורת עדכנית שבוצעה מטעם העיריה בנכס ביום 30.4.2019 אשר העלתה כי אכן מבוצע שימוש בפועל על ידי העוררת, לקוחותיה או ספקיה.

3. עררים 61/20 ו- 33/21

- הצדדים שבו על טענותיהם ביחס לחיוב השטחים המשותפים בארנונה גם לשנת 2020 ו- 2021.

4. יצוין כי במהלך הדיונים בתיק זה, הודיעה מדינת ישראל באמצעות נציגיה כי היא עושה שימוש ייחודי בשטחי מעברים בקומות 5-8 ביחס לשנים נשוא הערר, ולפיכך התייתר הדיון בשאלה זו ומדינת ישראל שצורפה מלכתחילה כצד ג' נמחקה מהליך זה.
5. לאחר הגשת תצהירי הצדדים, דיון הוכחות מיום 10.5.2023 וסיכומי הצדדים ניתנת החלטת ועדת הערר כמפורט מטה.

דיון והכרעה

6. צו הארנונה של עיריית הרצליה מפרט בסעיף 8 מהי "הגדרת שטח מבנה שאינו משמש למגורים" לפק 1 סעיף 1.4 ולפרקים 2 – 7, 11-12 ולמעט סעיף 2.6 בפק 2¹ כלהלן:
- "שטח מבנה שאינו משמש למגורים כולל כל השטח הבנוי של המבנה (על פי מידות חוץ של המבנה) בכל הקומות, לרבות מעברים, מסדרונות, מחסנים, סככות, מרפסות, חדרי שירותים וכל מבנה עזר המשמש את המחזיק, בין אם אלה מהווים מבנה אחד או מספר מבנים ובין שהם מצויים במפלס אחד או במספר מפלסים. מפלס בקומה המהווה יציע/גלריה ייכלל בשטח הנכס אם גובהו עולה על 1.70 מ' וקיים בו מתקן קבוע לעליה. שטחים משותפים בכל חלקי המבנה, יחולקו בין המחזיקים, ויהוו חלק אחד מן השטח הכולל של המבנה שבהחזקת כל מחזיק."
7. כעולה מן האמור, השאלה המונחת בפני ועדת הערר בראש ובראשונה הינה שאלה עובדתית. האם יש לראות בשטחים המשותפים ככאלה לאור הגדרות צו הארנונה? אקדים ואומר כי לאור הממצאים העובדתיים אשר הונחו לפנינו מצאנו לנכון להשיב עובדתית לשאלה זו בחיוב.
8. דוק, לתצהיר המשיב, מר שלומי אסולין, צורפו תיאור ותמונות מהם נובע כי בחלקו האחורי של הנכס ישנה דלת המובילה למסדרונות שמחברים בין הנכס ובין בנין B, כך שלמעשה הנכס כולו נחשב בקומה 1E בבנין זה ומסדרונות אלו אף מובילים לאזור שבו מבצעת העוררת פריקה וטעינה של סחורות. כמו כן הובא כי במסדרונות אלו ניתן למצוא חדרי שירותים המשמשים את העוררת/לקוחותיה, מעלית משא ומדרגות המובילות לכל שאר חלקי הבנין.
- יתרה מכך, הצהיר מנהל הארנונה כי קיימת גישה פנימית וישירה מהנכס ללובי ולשאר חלקי בנין B.
9. ראו נא לענין זה גם חקירת מנהל הארנונה, מר שלומי אסולין, פרוטוקול הדיון מיום 10.5.2023, עמ' 2, כלהלן:

"ת...אני ביקרתי בנכס כמדומני פעמיים וכל מה שמענין את הביקורת שלי בנכס הוא הטענה שבעצם לנכס אין כל גישה או דרך מסוימת לשטחים אחרים בבנין שלכאורה נקרא בנין B לבנין מעל, אז היתר הבניה הוא היתר אחד שכולל את המבנה בכללותו וכלל גם את מבנה B וגם את נכסי העוררת. כשערכת סיור בנכס כל מה שמענין אותי לענייני הארנונה, הוא לראות האם למבנה יש שטחים משותפים והאם יש גישה בין החלק התחתון של המבנה בו נמצא השטח של העוררת אל מול בנין B למעלה, ויש מעבר ביניהם, ויש מעבר עד למעלית שעולה למעלה, זה היתר אחד, וכל עוד זה בנין אחד שיש לו שטחים משותפים הרי צו הארנונה מורה על חיוב השטחים המשותפים, לא מדובר בשני מבנים, אלא במבנה אחד."

¹ במקרה דנא החיוב נעשה לפי סעיף 2.1 לצו הארנונה.

10. וראו שם, עמ' 3 חקירתו של מר אסולין כלהלן:

"ש. מפנה לסעיף 16ד'. כתבת הכניסה לנכס והיציאה ממנו. אני מבין שמדובר על הכניסה הראשית, אך לכניסה והיציאה הזו אין שום גישה או מעבר לשטחים המשותפים בבנין B. האם זה נכון?

ת. כניסה זו היא כניסה לחנות וזה מצב תיאורי של הנכס. זו לא הכניסה היחידה לחנות וזה לא כניסה שבסופו של דבר אי אפשר להגיע ממנה לשטחים אחרים, יש כניסה צידית שממנה נכנסים למסדרון.

ש. מפנה לסעיף 16ו'. האם דלת זו פתוחה לשימוש הציבור?

ת. יש משם גם מעבר לשירותים, גם לקהל הלקוחות, אז יכול להיות שכן, אך אם אותה דלת משמשת את הציבור, אני לא ממש זוכר. אני יודע שבמסדרונות האלה יש שירותים ואני מניח שמגיעים לשם דרך הדלת הזו.

11. כעולה מן האמור, מעדותו של מר אסולין עולה כי השטחים המשותפים עונים על הגדרת "שטחים משותפים" לצרכי צו הארנונה של העיריה.

12. מסקנה זו נותרת בעינה אף לאחר שהתעמקנו בעדותו של מר פרויד, מנהל מיסוי עירוני אצל העוררת, בין אם עדותו במסגרת התצהיר ובין עדותו במסגרת חקירתו. ראו נא לענין זה סעיפים 7, 8 ו-10 לתצהירו של מר פרויד:

"7. בתשובות העירייה להשגות ועררים וכן בתשריטים שהומצאו, ציינה העירייה את פירוטה השטחים כך שע"פ החיוב, העוררת מחויבת בנוסף על שטחה עבור שטח של 980 מ"ר המהווה את חלקה היחסי בשטחים "המשותפים" (כך הם נקראים על ידי העיריה). 8. לאחר קבלת השטחים על ידינו התבצעה בדיקה באותם שטחים ובה גילינו כי חלק מהשטחים אינם שטחים פנויים המיועדים לשימוש כל אדם, אלא שטחים בלעדיים שנתפסו על ידי גורמים שונים, דבר זה חיזק את היעדר הזיקה של שופרסל לשטחים בבנין המשרדים, אשר אין לה כל יכולת מעשית לדעת מה נעשה בשטחים אלה, קל וחומר להחזיק בהם או להשתמש.

.. 10. שטחי המעליות, חדרי המדרגות, השירותים בכל קומה בבנין המשרדים העצמאי, כלל לא מוחזקים ו/או משמשים את עובדי או לקוחות שופרסל שכלל לא מגיעים לשם או משם לצורך קנייה או עבודה בנכס.

13. כעולה מן האמור, אין בעדותו של מר פרויד כל ראייה שיש בה כדי להפריך את היותם של השטחים המשותפים וכאלה, אלא לכל היותר, חלק מהשטחים (ללא ציון אילו שטחים באילו היקפים וכול') מוחזקים על ידי "גורמים שונים" עלומים כלשהם ו/או כי פרקטית לא נעשה בשטחים המשותפים בבנין המשרדים שימוש על ידי העוררת. ודוק, מבחן השימוש אינו המבחן הקובע, כך גם המחזיקים בבנין משרדים בקומה ראשונה, שניה או שלישית סביר להניח כי אינם משתמשים בשירותים ו/או במסדרונות קומה תשיעית, ואף על פי כן, אין בכך כדי לפטור את כל אחד מהמחזיקים בחלקם היחסי בשטחים המשותפים ללא קשר לקומה בה מצוי משרד.

14. ראו נא לענין זה בר"מ 8479/14 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' הולנדיה המרכז להנדסה (פורסם בבנו, 9.12.2015) כלהלן:

"שמענו בהרחבה את טיעוני הצדדים. במישור הכללי, מקובלת עלינו עמדתו העקרונית של המבקש בהתייחס לסעיף 8 לצו הארנונה של הרצליה והסדרים דומים שלפיהם תנאי

של שימוש בפועל מצד המחזיק בהקשר לנכסים משותפים אינו נדרש, וכי החיוב במקרה זה אמור להיקבע בהתאם לאמור בצו הרלבנטי. 15. כמו כן, ראו לענין זה עת"מ (ת"א) 66241-09-19 נקסט ג'י ניהול בע"מ ואח' נ' עיריית הרצליה (פורסם בנבו, 14.12.2020) על ידי כבוד השופטת אביגיל כהן כלהלן:

"פרשנות צו הארנונה:

(1). לטענת העותרת, עפ"י הוראת סעיף 8 לצו הארנונה אין לחייב מחזיק בשטח המשותף שאינו עושה בו שימוש.

לטענת המשיבה, ביהמ"ש העליון בבר"ם 8479/14 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' הולנדיה המרכז להנדסה [פורסם בנבו] (9.12.15) (להלן: "בר"ם 8479/14") קיבל את עמדת העירייה לפיה הפרשנות שהעירייה נותנת לצו הארנונה בסוגיית חיוב השטחים המשותפים, בין אם הנישום עשה בהם שימוש, בין אם הנישום התקשר עם בעל הנכס לפיו חלק מהתשלום ישולם ע"י בעל הנכס וכו', היא הפרשנות הנכונה שיש לפעול על פיה.

לחלופין, מבחינה עובדתית נטען כי השימוש שעושה העותרת בשטחים המשותפים הינו שימוש אחיד ודומה לכלל הנישומים בבניין והנכס מחובר לכל השטחים המשותפים בבניין. לפיכך, משחיובי הארנונה נקבעים לפי השימוש שהעותרת עושה בנכס, הרי שהשתת חיוב השטחים המשותפים נעשה כדין.

בתשובתה טוענת העותרת כי לא נפסקה כל הלכה והמשיבה בחרה להטעות במכוון את העותרת במכתבה מיום 19.9.16. ביהמ"ש העליון לא נתן רשות ערעור וכל שנאמר היה בהערת אגב. לא נקבעה הלכה או ראשית הלכה.

(2). עמ"נ 10848-04-14 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' הולנדיה המרכז להנדסה [פורסם בנבו] (11.11.14) עניינו בערעור על קביעת החלטת ועדת הערר לענייני ארנונה כללית שליד עיריית הרצליה בכל הנוגע לחיוב החלק היחסי בשטחים המשותפים של בניין בעיר הרצליה מכוח סעיף 8 לצו הארנונה של עיריית הרצליה.

דעת הרוב בוועדת הערר סברה כי שטחו של מבנה שאינו משמש את המחזיק, אינו נכלל בשטח המבנה אשר מחויב בארנונה.

דעת המיעוט סברה כי אין כל דרישה בצו הארנונה, כי בעל נכס יעשה שימוש בשטחים המשותפים, כתנאי לחיובו בארנונה בגינם.

כב' השופטת סוקולוב לא קיבלה את טענת מנהל הארנונה של עיריית הרצליה לפיה יש לאמץ את דעת המיעוט. עוד קבעה כי לא מצאה לנכון להידרש לטענות מנהל הארנונה בנוגע לתשתית העובדתית ששימשה את ועדת הערר שקבעה כי למשיבה בעניינה אין גישה לחלקי האחרים של הנכס וממילא אינה "עושה שימוש כלשהו בשטחים המשותפים של הבניין".

מנהל הארנונה של עיריית הרצליה הגיש בקשת רשות ערעור על החלטת ביהמ"ש המחוזי דלעיל- בר"ם 8479/14 [פורסם בנבו].

ביהמ"ש העליון לא מצא לנכון ליתן רשות ערעור במקרה הקונקרטי, וזאת כפוף להבהרה כללית. מפאת חשיבות הדברים לענייננו אצטט להלן את החלטת ביהמ"ש העליון:

נקבע כי:

'שמענו בהרחבה את טיעוני הצדדים. במישור הכללי, מקובלת עלינו עמדתו העקרונית של המבקש בהתייחס לסעיף 8 לצו הארנונה של הרצליה והסדרים דומים שלפיהם תנאי של שימוש בפועל מצד המחזיק בהקשר לנכסים משותפים אינו נדרש, וכי החיוב במקרה זה אמור להיקבע בהתאם לאמור בצו הרלבנטי. בצד האמור, נוכח מדיניותו המצמצמת של בית משפט זה במתן רשות ערעור בנושאי סיווג ארנונה, לא ראינו – בכפוף להבהרה הכללית כאמור – ליתן רשות ערעור על פסק הדין של בית המשפט לעניינים מינהליים במקרה הקונקרטי. בכך מסתיים ההליך שלפנינו. אין צו להוצאות'.
המבקש הוא מנהל הארנונה.

(3). אין בידי לקבל את פרשנות העותרת לצו הארנונה. לטעמי, לשון סעיף 8 לצו הארנונה תומך בפרשנות המשיבה.

איני סבורה כי מלשון הסעיף עולה כי נדרש שימוש בפועל בשטחים המשותפים ולא הובא כל טעם אחר מטעם העותרת שעשוי להצדיק פרשנות שונה."

16. משניתנו הלכות אלו ביחס לפרשנות צו הארנונה של עיריית הרצליה, הרי שועדת ערר זו נדרשת לפרש את המצב המשפטי והעובדתי לאורך של הלכות אלו.

17. הנה כי כן, כפי שהובא לעיל, הוכח על ידי המשיב כי השטחים נשוא החיוב מהווים חלק יחסי מתוך שטחים משותפים נשוא חיוב כדן בהתאם להגדרתם על פי צו הארנונה של עיריית הרצליה.

18. ניסיונות העוררת להביא פרשנויות שאינן רלוונטיות לצו הארנונה של עיריית הרצליה כאשר עסקינן במקורות חיוב הנעוצים בנוסח צווי ארנונה שונה לחלוטין, אינם מועילים לטיעון העוררת ועל כן יש לדחותן. מהטעם הזה אין כל רלוונטיות לאזכור העוררת את בר"מ 2462/19 **מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב – יפו נ' קניון רמת אביב בע"מ** (פורסם בנבו, 5.1.2021), אשר דנה בחיוב שטחים משותפים על פי צו הארנונה של עיריית תל-אביב יפו, השונה מהותית מצו הארנונה של עיריית הרצליה, ולפרשנות אותה מנסה העוררת לגזור מפסק הדין.

19. כמו כן, יש לדחות את טענתה החלופית של העוררת אשר נשענת על שפה רפה וללא כל תימוכין, כי יש לסווג את השטחים המשותפים על פי סעיף 2.5 לצו הארנונה של עיריית הרצליה **"שטחים המשמשים למעבר בלבד, בתוך מרכז קניות מקורה וסגור (קניון), אשר שטחם הכולל לא יפחת מ- 400 מ"ר**. ודוק, השטחים המשותפים נשוא החיוב אינם מצויים בקניון מקורה - אלה כפי שהוכח מעבר לכל ספק גם בבנין B שהינו בנין משרדים ומהווה חלק בלתי נפרד מהבנין נשוא הערר.

20. מעבר לכל אלה, ביחס לשנת המס 2019 (ערר 46/19), הוגש הערר באיחור כאשר לא הוגש ערר על החלטת מנהל הארנונה מיום 5.5.2019, ולפיכך איחרה העוררת את המועד להגשת ערר עבור שנה זו.

21. סוף דבר

מכל הטעמים שהובאו לעיל, הערר נדחה. בנסיבות הענין אין צו להוצאות.

ההחלטה התקבלה פה אחד בהיעדר צדדים, היום: יום ראשון, א' תמוז תשפ"ד, 07.07.2024

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים עומדת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום קבלת ההחלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חברה: עו"ד מיכל גולדמן

חברה: עו"ד יונה מרקוביץ

חברה: עו"ד לירון רוזם