

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד המועצה האזורית "תמר"

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד המועצה האזורית "תמר"

העוררת: **אריה פרידמן מבנים והשקעות בע"מ**

ע"י ב"כ עו"ד עדי מוסקוביץ ואח'
רח' מנורת המאור 2, תל אביב 6744830
טל': 03-6326000; פקס': 077-5558582

- נ ג ד -

המשיב: **מנהל הארנונה, המועצה האזורית תמר**

ע"י ב"כ עו"ד יפית גרין נהרי ואח'
רח' לינקולן 20, תל אביב 6713412
טל': 03-6254666; פקס': 03-6254669

החלטה

עניינה של החלטה זו בערר שהגישה העוררת כנגד חיובה בארנונה בגין הנכסים הרשומים על שמה בספרי המועצה בקניון עין התכלת, במהלך שנות המס 2012-2019. זאת, בהמשך לשומת ארנונה שהושתה ב- 1.1.2020, בהתאם להסכם פשרה בין הצדדים אשר קיבל תוקף של פסק דין, ב- 30.12.2019 (ת"א 6826-09-18) (להלן: "פסק הדין").

תמצית הרקע העובדתי והדיוני

1. הנכסים מושא המחלוקת הוחזקו על ידי חב' פטרה, שהיתה רשומה כמחזיקה בנכסים בספרי המועצה. בגין הנכסים מושא המחלוקת הוגש ערר בשנת 2011 (להלן: "ערר 2011").
2. ערר 2011 נדחה בשל איחור בהגשת הערר. בנוסף לדחיית הערר על הסף בשל איחורו, נכתב בהחלטה באופן אגבי, כי בהתאם לתמונות שהוצגו לועדת הערר במרפסות נעשה שימוש וכי בהתאם לצו הארנונה המרפסות הינן בנות חיוב בארנונה כמבנה.
3. כפי שעולה מטיעוני הצדדים, בין העוררת לבין המשיב נחתם ב- 27.12.19 הסכם פשרה (להלן: "הסכם הפשרה") (העתק מהסכם הפשרה ופסק הדין צורפו לכתב התשובה לערר).
4. במסגרת הסכם הפשרה נקבע, לכאורה, בין היתר, כי העוררת תשלם למשיב תשלום בסך של כ- 138,000 ₪ בעשרה תשלומים (סעיפים 2 ו-3 להסכם הפשרה), וכי לגבי סך של כ- 81,000 ₪, שהינו סכום השנוי במחלוקת בגין שנות המס 2012-2019 יוציא המשיב הודעות

נווה זוהר, ד.נ. ים המלח מיקוד 8691000, טל': 6688823 – 08 פקס': 6688923 – 08

חיוב, כשלעוררת זכות להגיש כנגדן השגות ועררים (סעיף 5 להסכם הפשרה). כמו כן, במסגרת סעיף 5 להסכם הפשרה נכתב, כי העוררת תוכל לנקוט בהליכי ההשגה והערר רק ביחס להעמסת שטחים משותפים על נכסים הרשומים בספרי המועצה כנכסים 134417, 134418, 134414 ו- 134415.

5. ב- 30.12.2019 נתן בית המשפט להסכם הפשרה תוקף של פסק דין.
6. כפי שעולה מנספח 2 לתשובה להשגה שצורפה לתשובה לערר, ב- 1.1.2020 הוצאה הודעה על שינוי מחזיק, ולפיה חובות ארנונה שהיו רשומים ע"ש חב' פטרה משנת 2012 מועברים ע"ש העוררת.
7. בנוסף, במועד זה (1.1.2020) הושתה על העוררת שומת ארנונה אליה צורפו, לכאורה, נספחים המהווים את שומות הארנונה המקוריות אשר הושתו על חב' פטרה בגין שטחי החניות והשטחים המשותפים (להלן: "השומות").
8. כנגד השומות הגישה העוררת השגה הנושאת תאריך 23.3.2020. בסעיף 4 להשגה כתבה העוררת, כי ההשגה מוגשת בהתאם להסכם הפשרה.
9. לכאורה, בסמוך למועד הגשת ההשגה, שיקים שמסרה העוררת לפקודת המשיב מכוח הסכם הפשרה חוללו.
10. המשיב טען, כי בכך העוררת הפרה את הסכם הפשרה.
11. המשיב השיב להשגה בתשובה הנושאת תאריך 18.5.2020. המשיב דחה את ההשגה. המשיב טען, בין היתר, כי מאחר שלא הוגשו השגות במועד כנגד שומות הארנונה לשנים 2012 - 2019, האפשרות להגשת ההשגה הינה אך ורק מכוח הסכם הפשרה. משהסכם הפשרה בוטל, לאור הפרת ההסכם על ידי העוררת, הרי שאין לעוררת זכות להגיש השגה וערר.
12. כנגד התשובה להשגה הוגש ערר על ידי העוררת. במסגרת הערר טענה העוררת, כי לא ביקשה לבטל את ההסכם אלא לדחות את התשלומים, בשל משבר הקורונה אשר הרע את מצבה הכלכלי (סעיף 4 לערר). כמו כן, טענה העוררת, כי ההסכם שריר וקיים וכי הוא בתוקף. בנוסף טענה העוררת כנגד שומת הארנונה, כדלקמן:
 - 12.1 יש לקבל את ההשגה על הסף שכן אין התייחסות לטענות העוררת בהשגה.
 - 12.2 המרפסת משמשת מחזיקים אחרים במרכז, עוברי אורח ולכן יש לסווגה כרחוב או לחילופין כקרקע תפוסה.
 - 12.3 טרם הסתיימה בניית התניון ועל כן הוא איננו בר חיוב בארנונה.
13. המשיב השיב לערר. בתשובה לערר טען המשיב, כי שומות הארנונה לשנות המס 2012-2019 חלוטות (סעיף 6 לתשובה לערר), וכי עם ביטולו כדין של הסכם הפשרה בשל הפרתו על ידי

העוררת, הזכות להגשת ההשגה והערר בטלה (סעיף 7 לתשובה לערר). בנוסף טען המשיב, כדלקמן:

13.1. יש לדחות את הערר על הסף בשל האיחור בנקיטת הליכי השגה וערר, שכן האפשרות להגשת השגה וערר בשל שנות עבר היא מכוח הסכם הפרשה שהופר על ידי העוררת.

13.2. העוררת מושתקת מלטעון כי המרפסות הן שטח ציבורי המהווה רחוב או קרקע תפוסה לאור מצגים והתנהלות בעבר.

13.3. מרפסות נכללות בהגדרת מבנה לפי צו הארנונה, כפי שקבעה ועדת הערר בערר 2011 לגבי המרפסות דנן.

13.4. בנייתו של החניון הושלמה. החניון לא חויב עד שנת 2013 עקב שגגה. עם גילוי הטעות הוא החל להיות מחוייב, ובחודש אפריל 2016 הופסק חיובו בשל עבודות שחסמו את הגישה אל החניון.

13.5. טענת הסף של העוררת נגועה "בעזות מצח", לנוכח הפרת ההסכם על ידי העוררת, שעם הפרתו אין לעוררת כל זכות להגיש השגה וערר.

14. הצדדים זומנו לדין בערר שנקבע ל- 8.2.21.

15. ב- 21.1.2021 הגישה העוררת, בהסכמת המשיב, בקשה לדחיית מועד הדיון בערר בשל קיומם של דיונים מקבילים. הבקשה לדחיית המועד התקבלה.

16. ב- 7.2.2021 התקבלה בקשת העוררת לתיקון הערר. במסגרת הבקשה לתיקון הערר התבקשה ועדת הערר לאשר את תיקון הערר, כך שיתווספו טענות נוספות להשגה ולערר, כנגד חיוב שטח המרפסת. לטענת העוררת לאור סעיף 7 להסכם הפרשה עומדת לעוררת הזכות לנקוט בהליכי השגה וערר כנגד "המרפסת" (סעיף 4 לבקשה).

17. ב- 28.2.2021 התקבלה תגובת המשיב. בתגובתו התנגד המשיב להתיר את תיקון הערר.

18. אנו דחינו את בקשת העוררת לתיקון הערר, בשל כך שהעוררת לא הראתה שמתקיימות בבקשה הנסיבות המאפשרות הוספת טענות שלא נטענו בהשגה ובערר, בהתאם לתקנה 17 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977 (להלן: "תקנות סדרי הדין").

19. אגב ההכרעה בבקשה לתיקון הערר, דנו ודחינו את טענת הסף של המשיב לפיה לנוכח הפרת הסכם הפרשה על ידי העוררת, אין לעוררת זכות להגיש השגה וערר, כאשר הטעם העיקרי לכך היה, שבהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר") ובמגבלת סמכויות ועדת הערר מכוחו – כל עוד השומות שהוציא

- המשיב ב- 1.1.2020 הן בתוקף או שערכאה השיפוטית המוסמכת לכך לא פסקה אחרת – העוררת זכאית לנקוט בהליכים מכוח חוק הערר כנגד שומות הארנונה שהושגו עליה.
20. ב- 26.5.21 התקיים דיון בוועדת הערר, שלאחריו קיימנו סיור בנכס בהשתפות ב"כ העוררת, ב"כ המשיב, נציג המשיב, היועץ המשפטי לועדה וחברי הועדה הח"מ.
21. פרוטוקול הדיון ופרוטוקול הסיור וכן קבצים שצולמו במהלך הסיור נשלחו לצדדים (סרטוני וידאו ותמונות).
22. בתום פרוטוקול הסיור ניתן צו להמשך הליכים (להלן: "צו להמשך הליכים"), כדלקמן:
- 22.1. בתוך 14 יום יעביר המשיב פירוט על גבי תשריט של המרפסות בהן חייב את העוררת, לרבות תחשיב שטחים אלה.
- 22.2. העוררת תהא רשאית להגיב לפירוט המשיב בתוך 30 יום מיום מקבלתו. בנוסף, עד מועד זה, תהא העוררת רשאית להמציא ראיות ואסמכתאות הנוגעות להעדר יכולת שימוש בחניון במהלך התקופה שבה חויבה העוררת בגינו.
- לא תומצא תגובה / אסמכתאות כאמור עד למועד הנקוב לעיל, יראו את העוררת כמי שמסכימה לפירוט המשיב וכי אין לה אסמכתאות בקשר ליכולת השימוש בחניון בתקופת החיוב.
- 22.3. למשיב זכות תשובה לתגובת העוררת ולראיות העוררת בנוגע להעדר יכולת שימוש בחניון בתוך 30 יום מקבלת התגובה / ראיות העוררת.
- לא תומצא תשובת המשיב כאמור עד למועד הנקוב לעיל, יראו אותו כמי שמסכים לתגובת העוררת / תקפות האסמכתאות, שהומצאו על ידי העוררת.
23. ב- 2.6.2021 התקבלה הודעה מאת המשיב. במסגרת הודעה זו נמסר, כי העוררת חויבה בגין מרפסת מקורה בשטח 42.6 מ"ר ומרפסת שאינה מקורה בשטח 261.98 מ"ר, למרות שבפועל העוררת הינה המחזיקה / בעלים / חוכרת של שטחים נוספים שלא חויבו. המשיב הוסיף וטען, כי שטחים שחויבו הושכרו על ידי העוררת לחב' ר.ש. מול היס בע"מ וצירף העתק מהסכם השכירות.
24. ב- 23.6.2021 התקבלה התייחסות העוררת לפירוט החיוב של המשיב ולטענת השימוש בחניון. במסגרת התייחסות זו נטען, בין היתר, כדלקמן:
- 24.1. לא ניתן להטיל על העוררת להוכיח טענה בעלת יסוד שלילי, לפיה לא בוצע שימוש בחניון בשנות החיוב הרלוונטיות, תוך שהיא תומכת טענתה זו בע"א 414/66 פישבין נ' דגלס.

- 24.2. בשל בניית מספר "קניונים" בתא השטח, הגישה אל החניון בעייתית, מפותלת, אינה סלולה ואינה מאפשרת גישה דו-כיוונית לחניון.
- 24.3. בשנת 2002, במועד שבו רכשה העוררת את הנכסים, כבר הותקן "ציילר" על ידי צד ג', שחסם את הגישה לחניון, כך שהכניסה אל החניון הפכה לבלתי אפשרית.
- 24.4. עם בניית קניון חדש במגרש 19, ובהמשך לשינויים בהיתר הבניה שאושר על ידי הועדה המקומית, נשללה הגישה אל החניון. במסגרת ההודעה לא צוין מה המועד שבו נשללה הגישה.
- 24.5. למשיב אין כל הוכחה, שבחניון נעשה שימוש כלשהו או שניתן היה להיכנס עם רכב לחניון.
- 24.6. השטח העיקרי שבו חויבה העוררת משמשת את כולי עלמא, שכן הוא מאפשר גישה מצד אחד של הקניון ומהקניון עצמו אל החוף, באמצעות רמפה שהיתה קיימת כבר בשנת 2002. בשעה שהנכסים הללו לא היו מושכרים הם שימשו כחלק מהמעבר, הפטור מארנונה בהיותו רחוב.
- 24.7. סעיף 11(ב) להסכם השכירות שצורף תומך בטענה לפיה השטחים העיקריים שימשו כמעבר ציבורי ורק משהושכרו הם שימשו, בנוסף לפעילות העיקרית כמעבר, גם לצורך פרטני.
- 24.8. יש לקיים בירור המחלוקת העובדתית בין הצדדים על דרך של הגשת תצהירים ולאחריו דיון הוכחות.
25. ב- 4.7.2021 התקבלה תגובת המשיב להתייחסות העוררת לפירוט החיוב ולטענת השימוש בחניון. במסגרת תגובה זו טען המשיב, בין היתר, כדלקמן:
- 25.1. לעוררת אין אלא להלין על עצמה בכל הנוגע לקושי הראייתי המונח פניה, שכן היא הגישה השגה בגין תקופה שקדמה בהרבה למועד הגשת ההשגה.
- 25.2. למשיב עומדת חזקת תקינות המעשה המינהלי והעוררת לא הביאה כל ראיה שתסתור את חזקת התקינות, לרבות כל אסמכתא שהיא או מי מלקוחותיה לא עשו או לא יכלו לעשות שימוש בחניון, במהלך התקופה שבה חויב החניון (מתחילת שנת 2013 ועד אפריל 2016).
- 25.3. חיוב החניון הופסק לאחר שהחברה לפיתוח ים המלח חסמה את הכניסה לחניון.
- 25.4. המשיב צירף תצ"א משנת 2014. על פי תצ"א זו, לגישת המשיב, ניתן היה להיכנס לחניון, כאשר רוחב המעבר הוא 8 מטר.

- 25.5. המשיב צירף סרטון שנטען שצולם בשנת 2016, מעט קודם לעבודות שחסמו את הכניסה לחניון. במסגרת חניון זה, פקח המועצה נכנס עם רכבו אל החניון ונסע בו. יצוין, כי בהתאם לסרטון זה אכן היתה דרך גישה אל החניון עם רכב. יחד עם זאת, הכניסה לא היתה פשוט וחייבה מעבר דרך מעין מכשול, שהצריך הכוונה כדי לעבור אותו (דקה 1: 50 - 2: 50 בסרטון). על פי הדקה הראשונה בסרטון זה, בפועל לא היו כלי רכב בחניון, למעט רכבו של הפקח שנסע בו. במועד שבו צולם הסרטון, בתקרת החניון עוברת צנרת (לרבות צנרת מיזוג אוויר). רצפת החניון היתה ריקה ברובה, אך היו אזורים בהם נעשה שימוש לאחסנה ולהצבת מתקנים טכניים.
- 25.6. בין אם העוררת או לקוחותיה עשו שימוש בפועל בחניון ובין אם לאו, קיימת חובה לתשלום ארנונה בגינו. לתמיכה בעמדתו הפנה המשיב לעמ"נ 264/06 גרף עסקי נ' מנהל הארנונה, עיריית תל אביב; עמ"נ 30710-11-10 אהרוני נ' מנהל הארנונה, עיריית תל אביב ועמ"נ 32515-03-18 גולן טלקום נ' מנהל הארנונה, עיריית כפר סבא.
- 25.7. הציילר לא חסם את הכניסה לחניון ולא היתה מניעה מלעשות שימוש בחניון.
- 25.8. המרפסות שחיובן הושת על העוררת אינן רחוב והראיה לכך היא הסכם השכירות, שבמסגרתו המרפסות הושכרו כנגד תמורה.
- 25.9. כפי שעלה בסיור המרפסות המחויבות משמשות כחלק ממסעדה, כך גם היה בעבר והדבר גם עולה מההחלטה בערר 2011. אין מדובר ברחוב, אלא בנכסים בבעלות פרטית, המופקת מהם תועלת כלכלית, שהעוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליהם.
- 25.10. המרפסות הן בגדר מבנה בהתאם להוראות צו הארנונה.
- 25.11. טענה לפיה העוררת אינה מחזיקה במרפסות מהווה הרחבת תזית אסורה ונוגדת את הסכם הפשרה.
- 25.12. קריאת סעיף 11(ב) להסכם השכירות מחזקת את עמדת המשיב ולא תומכת בטענת העוררת.
26. ב- 5.7.2021 הוגשה בקשת העוררת "להוציא נספחים מתגובת המשיב מתיק הערר ולחילופין להגיש תגובה קצרה לתגובת המשיב לטענת העוררת לאי שימוש בחניון". במסגרת בקשה זו, טענה העוררת, כי על המשיב לתמוך את ראיותיו בתצהיר, בו יפורט המועד שבו צולם הסרטון, סוג הרכב בו נסע וכו', וכי היה על המשיב לצרף ראיותיו, לרבות את הסרטון במאוחד עם יתר ראיותיו וקודם לשלב שבו הם הומצאו על ידי המשיב.

הסיור בנכס

27. כאמור, ב- 26.5.2021 קיימנו סיור בנכס. להלן יפורטו ממצאי הסיור.
28. הנכסים מצויים בקניון עין התכלת בעין בוקק.
29. חזית הקניון היא בצידו המערבי של הקניון. בחזית הקניון חניה וממפלס החניה מדרגות / שיפועים המובילים אל מפלס החנויות, שבחזית הקניון.
30. לצורך הגעה אל המרפסות שנמסר לנו שהן בבעלות העוררת פנינו מחזית הקניון לכיוון חלקו הדרומי של הקניון.
31. הגענו אל המרפסת הראשונה (סרטון 1362). המרפסת מרוצפת והיא מקורה באלמנטים מבטון שביניהם רווחים. מצידה האחד של המרפסת מבנה הקניון ומצידה השני מעקה המגן מפני נפילה אל חפיר העמוק ממפלס המרפסת (סרטונים 1366, 1367; תמונות 1363, 1364, 1365).
32. ירדנו במדרגות אל המרפסת השניה (סרטון 1368; תמונה 1377).
33. המרפסת מרוצפת ומקורה בקירוי קשיח ובהמשך לקירוי הקשיח פרגולה (תמונות 1369, 1378, 1379). מצד אחד של המרפסת השניה חנות ומסעדה. מהצד השני מעקה המגן מפני נפילה אל החפיר (תמונה 1384).
34. ב"תחילת" המרפסת השניה אזור לתצוגה / מכירה של ביגוד והנעלה (בגדי ים, נעלי מים, סנדלים וכו') (תמונה 1371).
35. בהמשך, לאחר אזור התצוגה / מכירה, נעשה שימוש של המסעדה להנחת ציוד, מעבר מאזור המסעדה אל השולחנות והכיסאות, כשהאחרונים ממוקמים מתחת לפרגולה (תמונה 1370).
36. בניצב למרפסת השניה מצויה המרפסת השלישית. חלק מהמרפסת השלישית מקורה בקירוי בד על גבי קונסטרוקציית מתכת וחלק מקורה בפרגולה. בצידה האחד המסעדה ובצידה השני מעקה וקיר העשוי יריעת PVC. במרפסת זו בדומה למרפסת השניה מוצבים שולחנות וכיסאות המסעדה ומעבר בין המסעדה אל השולחנות והכיסאות (סרטון 1373; תמונות 1372, 1383).
- בצמוד למעקה חפיר. במקום חיבור / גשרון מעל החפיר המחבר בין המרפסת אל מחוץ לקניון לכיוון החוף המצוי מזרחית לקניון. נציג המועצה טען שמעברים אלה לא היו קיימים קודם לשנת 2020 (סרטונים 1374, 1380, 1381; תמונה 1375).
37. נציין, כי למיטב הבנתנו, המרפסת השניה והשלישית הן המרפסות שבגינן חויבה העוררת למרות שהיא בעלים / חוכרת של מרפסות נוספות (מרפסות המסומנת מ'5 בתשריט).

38. מהמרפסת השלישית חזרנו אל המרפסת השניה וממנה עלינו בגרם המדרגות אל המרפסת העליונה (סרטון 1385). מצידה האחד של המרפסת כניסה לחנויות שהיו סגורות במועד הסיור. מצד שני מעקה. רוב המרפסת מרוצפת למעט כ- 2 מ"ר של מרצפות שהיו שבורות. במועד הסיור היו במרפסת מספר כיסאות ופח אשפה (סרטונים 1387, 1387, 1388 ; תמונות 1389).
- רוב המרפסת העליונה לא מקורה. החלק המקורה מקורה באלמנטים של בטון עם רווח ביניהם בדומה לקירוי המרפסת הראשונה (תמונות 1391, 1392, 1394).
39. מהקניון ירדנו במדרגות פנימיות אל החניון התת קרקעי (סרטון 1395). מדובר בחניון מקורה, שנראה שרובו תת קרקעי ושכנייתו הושלמה (תמונות 1397, 1399).
40. הכניסה אל החניון לכלי הרכב חסומה והוא לא שימש כחניה בפועל. מהחניון כניסה אל חדרים טכניים (סרטון 1402 ; תמונה 1401). בחלק קטן משטחו מוצבים מנועי מזגנים (תמונה 1400) ובחלק קטן נוסף נעשה שימוש לאחסנה של חביות בירה ומקרר משקאות (תמונות 1403, 1404).

טענת סף – יש לדחות את הליכי הערר בשל הפרת הסכם הפשרה

41. כאמור, המשיב העלה טענת סף, לפיה מאחר, ש: (1) האפשרות להגשת השגה וערר בשנת 2020 כנגד שומות ארנונה עוגנה בהסכם הפשרה; (2) אין כל אפשרות חוקית להגיש השגה וערר כנגד שנות מס קודמות שלא מכוח הסכם הפשרה, ו- (3) הסכם הפשרה הופר על ידי העוררת, בוטל בשל כך ואין לו כל תוקף – אין לעוררת כל זכות להגיש השגה וערר בגין שנות המס הקודמות ודינם של הליכים אלה להידחות על הסף.
42. כאמור, במסגרת ההחלטה בבקשה לתיקון הערר, דחינו טענת סף זו בשל העדר סמכות עניינית של ועדת הערר להכריע בטענות אלה. אולם, למען הסדר הטוב נשוב על החלטתנו זו במסגרת ההחלטה הסופית בערר.
43. בין הצדדים מחלוקת האם הסכם הפשרה עדיין בתוקף, האם בוטל כדין והאם ההוראה המאפשרת לעוררת להגיש השגה וערר כנגד שומות הארנונה תקפה אם לאו?
44. בית המשפט העליון בע"מ 5640/04 מקורות נ' מועצה אזורית לכיש (להלן: "פס"ד מקורות") פסק לגבי סמכותה של ועדת הערר, כי:

"המאפיין של הטענות המפורטות בסעיף 3(א) לחוק הערר הוא שהן נוגעות לעניינים עובדתיים וטכניים המצריכים לעיתים את בדיקת המצב בפועל, ולא מדובר בשאלות בעלות היבט משפטי מובהק, כגון הקריטריונים לקביעת הארנונה או סבירות גובה הארנונה (ראו: בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא, פ"ד מו(1) 793 (להלן – עניין דשנים), 799 ; ע"א 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל,

פ"ד נו(2) 773 (להלן – עניין ט.ט. טכנולוגיה), 779-780). " (ראה : סעיף 4 לפסק הדין).

וכי :

"מה הדין כאשר הטענה אותה מבקש החייב בארנונה להעלות איננה נמנית עם הטענות המפורטות בסעיף 3(א) לחוק הערר? במקרים אלה על החייב ללכת במסלול שונה. עליו להגיש עתירה לבית המשפט לעניינים מינהליים ובגדרה יוכל הוא לתקוף את החיוב בארנונה בכל נימוק שאינו ממין אלה שבסעיף 3(א) לחוק הערר (בכפוף לאמור בסעיף 3(ג) לחוק הערר, המצוטט בפסקה 5 לעיל)." (ראה : סעיף 6 לפסק הדין) (הדגשות אינן במקור)

45. לפיכך, פסק בית המשפט העליון בפס"ד מקורות, כי ועדת הערר נעדרת סמכות לדון בתקפותם של הסכמים.
46. ההלכה שנפסקה בפס"ד מקורות יפה גם לענייננו. קרי, השאלה האם הסכם הפשרה בתוקף, האם הוא הופר, מה נפקות הפרתו הנטענת וכו', אינה מצויה בסמכותנו העניינית.
47. מכאן, שעלינו לדון במחלוקת שבין הצדדים, בהתאם לסמכותנו מכוח חוק הערר.
48. במקרה דנן, כמפורט לעיל, המשיב הוציא ב- 1.1.2020 שומות ארנונה שהושתו על העוררת. העוררת הגישה השגה במהלך התקופה הקצובה לכך בחוק הערר. המשיב דחה את ההשגה וכנגד דחיית ההשגה הוגש ערר התלוי ועומד לפתחנו.
49. לפיכך, באספקלריה של חוק הערר וסמכויות ועדת הערר מכוחו – כל עוד השומות שהוציא המשיב ב- 1.1.2020 הן בתוקף או שערכאה השיפוטית המוסמכת לדון בכך לא פסקה אחרת – העוררת זכאית לנקוט בהליכים מכוח חוק הערר כנגד שומות הארנונה שהושתו עליה. ודוק : כאמור, שומות הארנונה הושתו על העוררת ב- 1.1.2020 וכנגדן הוגשה השגה בהתאם למועדים הקצובים בחוק הערר ולא בשנות מס קודמות להגשת ההשגה.
50. לסיכום, בשל חוסר סמכותה העניינית של ועדת הערר, אנו דוחים את טענת הסף של המשיב כי לנוכח הפרת הסכם הפשרה על ידי העוררת, אין לעוררת זכות להגיש השגה וערר.

טענת סף – אי מתן תשובה מפורטת להשגה

51. אין חולק בין הצדדים, כי מנהל הארנונה דחה את ההשגה במסגרת המועד הקצוב לכך בסעיף 4 לחוק הערר.
52. אולם, העוררת טוענת, כי המשיב, למעט התייחסות נרחבת לטענת הסף בדבר הפרת הסכם הפשרה, לא השיב בתשובתו לטענותיה הענייניות והפרטניות כנגד שומת הארנונה, לרבות

- לעובדות הפרטניות המתייחסות לנכס ותשובתו נעדרת את הפירוט הנדרש למתן תשובה להשגה.
53. לפיכך, לטענת העוררת, כי המשיב הפר את חובת ההנמקה וכי התשובה להשגה אינה מבססת את השומה כדין, דבר המחייב את קבלת טענות העוררת וביטול השומה.
54. לתמיכה בטענותיה אלה הפנתה העוררת אל עמ"נ 34669-10-10 מנהל הארנונה בעיריית גבעתיים נ' עמוס וסרמן (להלן: "פס"ד וסרמן").
55. במסגרת השגת העוררת (נספח 1 לערר), העוררת טענה כנגד שומת הארנונה, לרבות טענות לפיהן המרפסות אינן בנות חיוב בארנונה או שהן בגדר קרקע תפוסה. בנוסף, טענה העוררת כי טרם הושלמה בנייתו של החניון ולכן אין לחייבו בארנונה.
56. בתשובה להשגה התמקד המשיב בטענת הסף (נספח 2 לתשובה לערר). יחד עם זאת, בניגוד לנטען על ידי העוררת, המשיב התייחס, הגם שלא בהרחבה, במסגרת תשובתו לקובעי השומה, בין היתר, כדלקמן:
- 56.1. בסעיף 23 לתשובה להשגה טען המשיב כי השטחים המהווים מרפסות חויבו כדין, בהתאם למדידות המועצה ובהתאם לצו הארנונה.
- 56.2. בסעיף 24 לתשובה להשגה טען המשיב, כי העמסת השטחים המשותפים ושטחי החניה הינם בהתאם לדין וחולקו בין המחזיקים בשטחי הקניון כדי חלקם היחסי. המשיב הפנה לנספח לתשובה להשגה לצורך פירוט אופן חלוקת השטחים.
- 56.3. המשיב התייחס לבסיס השומה שהושתה בגין הנכסים וציין שטענות כנגד בסיס השומה נדחו כבר על ידי ועדת הערר בערר 2011 (סעיפים 3 ו-4 לתשובה להשגה).
- 56.4. המשיב הבהיר, כי לגישתו הטענות המועלות בדיעבד הן אמתלות לצורך התחמקות מתשלום ארנונה (סעיף 8 לתשובה להשגה).
57. נבחן את טענות העוררת לנוכח פס"ד וסרמן עליו התבססה העוררת. בפס"ד וסרמן נדונה טענה לפיה יש לראות את ההשגה ככזו שהתקבלה כשהתשובה להשגה כללה משפט אחד בלבד:
- "ההשגה אינה מתקבלת יש הסכם שנחתם עם ביהמ"ש" (ראה: עמ'
2 לפס"ד וסרמן)
58. ועדת הערר שליד עיריית גבעתיים קבעה, כי אין מדובר בתשובה להשגה כדין ולכן יש לראות את ההשגה ככזו שהתקבלה, מכוח סעיף 4(ב) לחוק הערר.
59. בפס"ד וסרמן קיבל בית המשפט את ערעור העירייה ולאחר שסקר את הדין, תוך הישענות על ע"א 1842/97 עיריית רמת גן נ' מנחמי פסק, בין היתר, כדלקמן:

"אכן בענייננו, דחה מנהל הארנונה את השגת המשיב בהחלטה קצרה ולא מנומקת כנדרש: 'ההשגה אינה מתקבלת יש הסכם שנחתם עם ביהמ"ש'. אולם איני סבורה, לאור נסיבות העניין, והשיקולים שפורטו לעיל, כי ניתן לומר שאין לפנינו כל תשובה של מנהל הארנונה עד כדי קבלה אוטומטית של השגת המשיב. איני סבורה כי, בענייננו, המערער הפר את חובת ההנמקה המוטלת עליו באופן שהעמיד את המשיב במצב בלתי אפשרי, 'קפקאי' כאמור, מבלי שהבין את עמדת מנהל הארנונה ונימוקי דחיית השגתו. ההיפך הוא הנכון. ראשית, ההסכם אליו התייחס מנהל הארנונה לא היה הסכם ישן נושן מלפני שנים רבות, אשר המשיב צריך היה 'לפשפש בארכיבי' על מנת להבין את כוונת מנהל הארנונה. ההסכם הפשרה האחרון שנכרת עם המשיב נחתם אך כשלושה חודשים לפני שהגיש המשיב את השגתו. שנית, מכתב הערר שהגיש המשיב עולה בביורר כי המשיב הבין כי השגתו נדחתה עקב הסכמי הפשרה שנכרתו עימו. הא הראיה - בערר שהגיש המשיב העלה המשיב טענה שלא בא זכרה בהשגה מטעמו - והיא - כי הסכמות המשיב לעמדת המערער נתקבלו בהטעיה ובכפיה וקודם להמצאת חו"ד של השמאי מטעם בימ"ש. לולא הבין המשיב כי השגתו נדחתה בשל הסכמי הפשרה שנכרתו עימו, לא היה מעלה המשיב בערר שהגיש את הטענה כי נתן הסכמתו להסכמי הפשרה בשל טעות וכפייה.

בנסיבות אלה, משהבין המשיב את עמדת מנהל הארנונה בדחיית השגתו, ואף תקף אותה בערר שהגיש, איני יכולה לקבל את המסקנה כי אין לפנינו כל תשובה של מנהל הארנונה.

כפי שציין בית המשפט העליון בעניין ע"א מנחמי, ראוי להבחין בין חובתה של הרשות המינהלית לבצע פעולה פלונית לבין התוצאות הנובעות מאי ביצוע הפעולה. כבי' השופט חשין ציין, בדברים אשר נדמה כי כווננו לענייננו: '[...] עיריית רמת-גן ראויה לנזיפה חמורה על מחדליה - מחדלים העומדים בשורה עורפית ומחזיקים מחדל ביד רעהו- ואולם תושבי העיר אינם ראויים כי נענישם בחייבנו אותם לשלם את חשבונה של החברה בעבור הביוב שהיא אמורה ליהנות משימוש בו [...]'] (שם, עמ' 50). באותה פרשה החליט בית המשפט העליון, לאור המסקנות המשפטיות אליהן הגיע, לקבל את ערעור עיריית רמת-גן, אך בד בבד איפשר לנישום להמשיך בהליכי הערר.

בענייננו מגיעה אני לתוצאה דומה. אמנם לא קיבלתי את עמדת ועדת הערר אשר סברה כי בנסיבות העניין, מאחר שהמערער הפר את חובת ההנמקה, תשובתו כמוה כהתעלמות מהשגת המשיב. ברם, מנגד, לא ניתן להותיר את תשובתו של המערער, בנוסחה

כיום, על כנה. אין כל ספק כי התנהלות מנהל הארנונה בתשובתו הלאקונית לא הייתה ראויה.

לפיכך, סבורה אני כי תיקון נכון של הדברים יהיה בכך שהמשיב יהא רשאי להגיש השגה חדשה על שומת הארנונה לשנת 2009, ומנהל הארנונה ידון באותה השגה, על פי הוראות החוק והדין, וכמובן תוך קיום כלל החובות המינהליות המוטלות עליו."

60. השוואת התשובה להשגה לתשובה להשגה שנדונה בפס"ד וסרמן מעלה, כי תשובת המשיב מפורטת בהרבה וכוללת תשובה גם לטענות העוררת לגוף השומה.
61. בנסיבות אלה, ובהשוואה למקרה שנדון בפס"ד וסרמן, שבו החליט בית המשפט לקיים את הליך ההשגה מחדש, ולא לקבל את טענת הסף, ברי כי אין מקום לקבל את טענת הסף של העוררת ולראות את ההשגה כאילו התקבלה.
62. יתרה מזאת, אנו סבורים, כי למרות שהתשובה להשגה התמקדה בטענת הסף ובטענות אחרות הנוגעות לתום ליבה של העוררת, היקף ההתייחסות לגוף הטענות, אינו כזה המצדיק קיום הליך הגשת השגה מחדש ומתן תשובה מחדש להשגה, כפי שקבע בית המשפט במקרה שנדון בפס"ד וסרמן.
63. עוד נבקש להפנות, לעניין דנן, לחוק לתיקון סדרי המינהל (החלטות והנמקות), תשי"ט-1958 (להלן: "חוק ההנמקות").
64. על פי סעיף 2(א) לחוק ההנמקות קיימת חובה לעובד רשות לנמק את החלטתו. הסנקציה בשעה שעובד הרשות לא נימק את החלטתו, אינה קבלת בקשת האזרח אלא העברת נטל הראיה על כתפיה של הרשות (סעיף 6 לחוק ההנמקות).
65. מכאן, שאף בהתאם לחוק ההנמקות העדר נימוק כדבעי הופך את נטל הראיה ולא מחייב את קבלת פניית האזרח.
66. במקרה דנן, אנו סבורים, כי היקף התשובה להשגה עומד ברף המינימלי הנדרש לתשובה להשגה (הגם שלא הרבה למעלה מכך), כך שאין מקום לנקוט בסנקציה של היפוך נטל הראיה. בכל מקרה, נבהיר, כי כמפורט בהמשך החלטה זו, עיקר ההחלטה הדוחה את הערר מבוססת על הדין ועל ממצאי הסיוור בנכס, כך שאפילו היינו הופכים את נטל הראיה, לא היינו מגיעים לתוצאה שונה.

בקשת העוררת להוצאת נספחי המשיב לתגובתו מה- 4.7.2021

67. כאמור, ב- 5.7.2021 התקבלה בקשת העוררת להוצאת נספחי המשיב, בשל כך שלא נתמכו בתצהיר ובשל כך שלא הוצגו במועד שקדם לתגובת המשיב. לחילופין, ביקשה העוררת להתיר לה להגיש תגובה מטעמה. הנספחים שהתבקש להוציאם נוגעים לאפשרות הגישה אל החניון.

68. לא מצאנו להיענות לבקשת העוררת.
69. **ראשית**, כמפורט בהמשך החלטה זו, הגם שהצדדים התמקדו בטענותיהם בכל הנוגע לחיוב החניון, בשאלת הגישה של כלי רכב לחניון, אנו סבורים, כי החניון הינו בר חיוב כמבנה, בין אם היתה לכלי הרכב גישה ישירה אל החניון ובין אם לאו. זאת, לנוכח העובדה שעסקינן במבנה שבנייתו הסתיימה ושניתן לעשות בו שימוש, ואף נעשה בו שימוש בפועל (הגם שלא בהכרח כחניון).
70. **שנית**, במסגרת הצו להמשך ההליכים התבקשו הצדדים להמציא את ראיותיהם ואסמכתאות מטעמם, שלא במסגרת תצהיר. כך פעלה העוררת וכך פעל המשיב. בנסיבות אלה, לאור החלטת ועדת הערר בעניין, אין מקום למחיקת אסמכתאות מטעם המשיב תוך השארת אסמכתאות העוררת.
71. **שלישית**, בהתאם לתקנה 14 לתקנות סדרי הדין, ועדת הערר **ראשית** לדרוש מבעל דין לתמוך ראיותיו בתצהיר, אך היא אינה חייבת לעשות כן. אנו סבורים, כי בנסיבותיו של מקרה זה, אין צורך בתמיכת ראיות הצדדים בתצהיר וניהול הליכי חקירות, בשים לב לכך, שההחלטה מבוססת בעיקרה על ההלכה המשפטית, התרשמות חברי הועדה מהנכסים במהלך הסיור וכן מעובדות שאינן במחלוקת בין הצדדים, כדוגמת זכויותיה הקנייניות / חוזיות של העוררת במרפסות.
72. **רביעית**, במקרה דנן, כאמור, החלטת ועדת הערר היתה להגיש אסמכתאות ללא תצהיר, וכך פעלו שני הצדדים. כאמור לעיל ולהלן, מאחר שהחלטת ועדת הערר על חיוב החניון לא התבססה על סוגיית גישת כלי הרכב לחניון, לא מצאנו לנכון להורות על הגשת תצהיר, התרת הגשת התייחסות העוררת לסוגיה זו וכו', תוך סרבול ההליך והארכתו שלא לצורך.

בקשת העוררת להורות על הגשת תצהירים וניהול הליכי הוכחות

73. העוררת ביקשה, כי יוגשו תצהירים מטעם הצדדים וינהלו הליכי הוכחות.
74. לא מצאנו להיענות לבקשת העוררת.
75. **ראשית**, בהתאם לתקנות סדרי הדין, ניהול הליכי הוכחות אינו הכלל אלא היוצא מן הכלל.
76. **שנית**, כמפורט בהמשך החלטה זו הערר נדחה, בהתבסס בעיקר על הממצאים העובדתיים שנקבעו על ידינו במהלך הסיור. כאשר, לדידנו, המחלוקות העובדתיות בין הצדדים, כדוגמת אפשרות הגישה אל החניון של כלי רכב במהלך חלק מהשנים שבמחלוקת וכו', אינן מהותיות לשאלת היותו של החניון בר חיוב בארנונה כמבנה, שבנייתו הסתיימה.
77. **שלישית**, בנסיבות אלה סברנו, כי הגשת תצהירים וניהול הליכי הוכחות היו מסרבליים ומאריכים את הליך בירור הערר, שלא לצורך.

סיווג של המרפסות

78. המרפסות מצויות בבעלות / חכירת העוררת. כמפורט לעיל, המרפסות בנויות מעל מפלס הקרקע ומופרדות פיסית משטח הקרקע מסביב לקניון.
79. המרפסת שהמשיב השית עליה את חיובי הארנונה היתה מקורה (כמעט) כולה במועד הסיור, הגם שאין זה ודאי כי היא היתה מקורה כולה בתקופה מושא המחלוקת. ודוק: למיטב הבנתנו המשיב סיווג את רוב שטח המרפסות תחת סיווג מופחת החל על מבנה שאינו מקורה (המרפסות חויבו לפי 261.98 מ"ר מבנה שאינו מקורה ו- 42.60 מ"ר מבנה מקורה).
80. הצדדים חלוקים ביניהם בנוגע לשומת הארנונה שיש להשית על המרפסות.
81. כפי שצויין במסגרת הערר בשנת 2011, דברי מפקח המועצה במהלך הדיון שהתקיים בפנינו, וממצאי הסיור (שנעשה לאחר התקופות שבמחלוקת), במרפסות שחויבו על ידי העוררת, נעשה שימוש לצרכים מסחריים, כדוגמת הצבת שולחנות וכיסאות למסעדה, הצגת סחורה לצרכי מכירה וכו', ולצד זאת נעשה שימוש גם לצרכי מעבר באי המרכז המסחרי, לרבות לקוחות בתי העסק הסמוכים למרפסות.

טענת רחוב

82. העוררת טוענת, כי יש לפטור מארנונה את המרפסות בהיותן רחוב.
83. אנו סבורים, כי דין טענת העוררת להידחות. נבהיר עמדתנו זו.
84. פסק הדין המנחה בשאלת תחולת "רחוב" על שטחי מעברים במרכז מסחרי / קניון הינו ע"א 9368/96 מליסרון נ' עיריית קרית ביאליק (להלן: "פס"ד מליסרון").
85. ההלכה היא, ששטחי מעברים במרכז מסחרי אינם רחוב בשל כך שקיים "נהנה", שאינו נמנה על הציבור הרחב והבלתי מסויים, כדוגמת מחזיקי החנויות במרכז המסחרי, ובלשונו של בית המשפט העליון בפס"ד מליסרון:

"שחרור המחזיק ב'רחוב' מתשלום ארנונה מותנה אפוא בזהותו של הנהנה מן הנכס ומן השירותים שמספקת הרשות המקומית לנכס. אכן, אם הנהנה הוא המחזיק בנכס, אין מדובר ב'רחוב'." (סעיף 12 לפסק הדין)

86. בהתבסס על פס"ד מליסרון נפסק בבר"מ 3878/10 בנק לאומי נ' מנהלת הארנונה של עיריית קרית ים (להלן: "בר"מ בנק לאומי"):

"בעניין מליסרון קבע בית משפט זה את העקרונות והצידוקים להטלת החיוב בארנונה בהקשרים קרובים לענייננו. העיקרון המנחה בשאלת חיובו של נכס בארנונה הינו הטלת התשלום על

המחזיק העיקרי בנכס שהוא הנהנה המרכזי מהשירותים שמעניקה לו הרשות המקומית. לכן, מיעט המחוקק מהגדרת 'נכסים' שבפקודת העיריות, אשר המחזיקים בהם חייבים בארנונה, נכסים שהם 'רחוב', אשר מהם נהנה ציבור בלתי מסוים של פרטים ולכן ראוי כי עלויות תחזוקתם יושטו על כלל הציבור. עוד נקבע שם כי את המונח 'רחוב' או 'מדרכה' יש לפרש באופן תכליתי ובהתאם לשימוש האמיתי שנעשה בנכס הנידון. יתרה מכך, נקבע גם כי שטחי מעבר אשר יכולים לשמש את כלל הציבור, עשויים להיות חלק מנכס הסמוך אליהם או מקיף אותם, זאת בהתאם למאפייניו הספציפיים של הנכס או השטח שבמחלוקת (ראו: עניין מליסרון, בעמ' 167-164; השו"ג ע"ש (בי"ש) 28/90 אגד נ' עיריית דימונה, פ"מ התשנ"ג(2) 309, 312-318 (1992); עמ"נ (י-ס) 226/02 חנויות ירושלים 1993 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים (פורסם בנבו), 5.5.2004)).

87. במקרה דנן, במרפסות, דנן המצויות במרכז המסחרי, ניתן לזהות שקיים נהנה מהם, שאינו נמנה על הציבור הרחב והבלתי מוגדר¹.
88. בנסיבות אלה, לאור פס"ד מליסרון ובר"ם בנק לאומי אנו סבורים, כי אין עסקינן ברחוב ולכן אין להחיל על מרפסות אלה את הפטור מארנונה החל על רחוב (ראה גם: עמ"נ 29791-10-17 נ.ת.מ נ' מנהל הארנונה בעיריית הרצליה).

האם המרפסות הן מבנה או קרקע

89. המגמה הרווחת בפסיקה היא, ש:

"מבנה הוא מושג רחב יותר מאשר בניין. כל מתקן בנוי הוא בכלל מבנה. מטרת פקודת העיריות היתה, לעניות דעתי, לחייב בארנונה את המחזיקים במבני קבע בנויים כמו את המחזיקים בבנינים רגילים" (ע"ש 87/95 מועצה אזורית דרום השרון נ' מקורות)

ראה גם ע"ש 682/87 טית בית בע"מ נ' מנהל הארנונה, עיריית פתח תקוה; עמ"נ 254/05 סופר גז נ' מנהל הארנונה בעיריית כרמיאל.

90. עוד נפסק, בהקשר זה, כי הכלל הוא שמבנה יחוב בארנונה אלא אם קיימת הוראת פטור מפורשת בצו הארנונה (ראה: עמ"מ 10864/07 גלבר ואח' נ' עיריית אשדוד, להלן: "פס"ד גלבר"), וככל שקיימת הוראת פטור מפורשת מארנונה למבנה, אזי הפטור מארנונה יפורש על דרך הצמצום (ראה: ע"א 975/97 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות חברת מים בע"מ; ע"ש 127/95 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' מועצה מקומית טבעון).

¹ לעניין זהותו של נהנה זה, ראה: סעיפים 96-100 להלן.

91. בעמ"נ 278/05 קפה בוייה בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו (להלן: "פס"ד בוייה"), נדון חיובה בארנונה של "במה הצמודה ומשמשת את העוררת. . השטח אינו מקורה ומוגבה במעט ממפלס בית הקפה".

92. בפס"ד בוייה נפסק, כי "במה" זו הינה בגדר מרפסת, ולכן היא חייבת בארנונה כמבנה גם בשעה שהיא אינה מקורה, ובלשון בית המשפט:

" בהקשר זה, הריני דוחה את טענתה המשתמעת של המערערת כי על שטח 'מרפסת' להיות מקורה. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה מציין מפורשות כי בשטח הבניין יכלל '... וכל שטח מקורה וכן מרפסות ...'. כוונת הדברים - העולה מלשונם הברורה - היא שאין כל חובה כי מרפסות, ושאר השטחים המנויים בסיפא הסעיף, יהיו מקורים.

בכך מצרפת אני את דעתי לדעתו של חברי, כבי השופט נ' ישעיה, כפי שהתפרסמה בפסק דין שניתן לפני ימים אחדים (עת"מ (ת"א) 2810/05 שמואל כהן נ' עיריית ת"א, תק-מח 2006(2), 7797. ניתן ביום 13.6.06). " (ההדגשות במקור)

93. בעת"מ 2810/05 שמואל כהן נ' עיריית ת"א (להלן: "פס"ד שמואל כהן") עליו מבוסס פס"ד בוייה נדונה סיווגה וחיובה בארנונה של מרפסת לא מקורה הצמודה למשרד. בית המשפט לעניינים מינהלים פסק, כי יש לחייב בארנונה את המרפסת הלא מקורה, כדלקמן:

"העותרים מבססים את טיעונם על הוראות תקנה 1.3.1 ב' של צו הארנונה הרלוונטי לשנת 2002. על פי תקנה זו ניתן לחייב בתשלום ארנונה בניינים ואף שטחי בניינים הנכללים בהם כדלקמן:

'בשטח הבנין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבנין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שיחה'.

טוענים העותרים כי מלשון התקנה עולה בבירור כי אין לחייב בתשלום ארנונה שטחי מרפסות פתוחות ובלתי מקורות שאינן בשימוש כלל.

טענה זו אין בידי לקבל.

מלשון התקנה הנ"ל עולה כי ברי חיוב בארנונה בעיר תל-אביב הם אף שטחים מקורים בתוך 'יחידת הבנין' 'וכן מרפסות, סככות ובריכות שיחה'. לאמור: מתקין התקנות, או הצו, הבהיר במפורש את כוונתו, לפיה כל השטחים המשמשים כמרפסת, בין שהיא מקורה ובין אם לאו, ברי חיוב בארנונה המה, ולא רק מרפסות מקורות. אם לא זו היתה כוונתו וקביעתו, לא היה מציין את המרפסת בנפרד" (ההדגשות במקור)

94. צו הארנונה מגדיר שטח מבנה, כדלקמן:

"שטח בנין / מבנה - שטחו של הבניין / מבנה ברוטו המתקבל מהשטח המצוי בין צדדיו הקיצוניים של כל מפלס וקומה לרבות קירות חוץ וקירות פנים, כניסות, פרוזדורים, מרפסות, מרתפים, יציעים, מדרגות, מעליות, פירים, שטחים לא מקורים, חדרי מכונות, חדרי משק, משטחי הליכה וכיוצא באלו. חישוב שטחו של בנין יעשה לגבי כל קומה ו/או מפלס בנפרד באופן ששטחו יכלול במצטבר את שטח כל קומותיו ומפלסיו. קומה ומפלס יחושבו כשטח הנכס, בין שהם מקורים ובין אם לאו." (ההדגשות אינן במקור)

95. מכאן, שלנוכח ההגדרה בצו הארנונה הכוללת באופן מפורש מרפסות, ומכלילה כשטח בנין, כל קומה ומפלס, בין שהוא מקורה ובין אם לאו, ובשים לב להלכה הפסוקה הנ"ל, המרפסות דנן הן בגדר מבנה, יש לסווגן בארנונה כמבנה (פס"ד בויא; פס"ד שמואל כהן) ובהיותן מבנה הן אינן קרקע תפוסה (עמ"נ 11-01-18026 קודאק נ' עיריית פתח תקוה).

זהות החייב בארנונה בגין המרפסות

96. לאחר שקבענו כי המרפסות הן מבנה ואינן רחוב, עלינו להכריע בשאלה האם העוררת היא החבה בארנונה בגין שטחי המרפסות או שיש לחלק את החיוב בגין המרפסות על כלל המחזיקים העיקריים בקניון, כ"שטח משותף".

97. ההלכה הפסוקה היא, כי ארנונה יש להשית על בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס (רע"א 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב).

98. העוררת היא בעלת זכויות הבעלות / חכירה על המרפסות, היא משכירה אותן ו/או מפיקה מהן תועלת כלכלית אחרת, ולמצער אפילו לא נעשה שימוש בפועל לצורך מסחרי בתקופה כזו או אחרת, העוררת היא בעלת הפוטנציאל להפקת תועלת כלכלית מאותן מרפסות.

99. אנו סבורים, כי בנסיבות אלה העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר אל המרפסות הללו ולא כלל ציבור המחזיקים בשטחים עיקריים בקניון, ולכן חובת תשלום הארנונה בגין המרפסות מונחת לפתחה.

100. לא זאת אף זאת, ולמעלה מן הצורך, נבהיר כי בשעה שנעשה שימוש מעורב במרפסות, הן לצרכי מעבר והן לצרכים עסקיים, הרי שלדידנו, וכפי שעלה באופן מובהק במהלך הסיור, מדובר במעברים צדדיים, שעיקר השימוש בהם הוא להגעה לעסקים הצמודים אליהם, כדוגמת החנות שהציגה בהם את מרכולתה והמסעדה שעשתה בהם שימוש כמעבר ולצורך הצבת כיסאות ושולחנות. כאשר, הגישה לחוף ים המלח או לחלקים אחרים בקניון אפשרית דרכם, אך זו אינה הדרך הראשית. בנסיבות אלה, יש לראות את עיקר השימוש במרפסות כשימוש מסחרי ולא כמעברים (ראה: בר"ם 10139/05 א.ש. סקסון נ' מנהל הארנונה במועצה המקומית כפר שמריהו).

האם החניון הוא בר חיוב בארנונה כמבנה

101. מחלוקת נוספת בין הצדדים היא האם החניון הינו בר חיוב בארנונה כמבנה.
102. העוררת טוענת, כי טרם הסתיימה בניית החניון ולכן הוא אינו בר חיוב בארנונה, ולעניין זה היא מפנה לבר"ם 42/12 עיריית הרצליה נ' גב ים (להלן: "פס"ד גב ים").
103. כפי שעלה מהסיוור בנכס, לא רק שבניית החניון הסתיימה, ולו גג וקירות, אלא שאף נעשה בחלק קטן משטחו שימוש בפועל לאחסנה, וכן עוברות בו תשתיות, מוצבים מדחסי מזגנים והוא משמש כמעבר אל חדרים טכניים כאלה ואחרים.
104. מכאן, שבנייתו של החניון הסתיימה, הוא ראוי לשימוש ואף נעשה בו שימוש בפועל, הגם שלא כחניון.
105. בהקשר לכך נבקש להבהיר, כי על פניו, וכך עולה אף מהסרטון משנת 2016, ספק רב בעינינו האם נעשה בפועל בנכס שימוש שכיח כחניון. ודוק: הגישה אל הנכס, אף קודם למועד שבו המשיב טוען, שנחסמה אליו הגישה לכלי רכב באופן מוחלט, היא "בעייתית" בלשון המעטה.
106. על פניו, בהעדר "מצוקת חניה" באזור, ספק רב אם נעשה שימוש בפועל בחניון לצרכי חניה. אולם, כמפורט להלן, איננו סבורים, כי די בכך כדי לפטור את מבנה החניון מארנונה:
- 106.1. כפי שטענה ב"כ המלומדת של המשיב במהלך הדיון שבפנינו, מבנה הינו בר חיוב בארנונה גם כשלא נעשה בו שימוש בפועל (ראה: בר"ם 5045/02 מלק נ' מנהל הארנונה, עיריית חדרה).
- במקרה דנן, אף נעשה שימוש בפועל במבנה החניון, הגם שלא בהכרח כחניה. בהקשר לכך נציין, במאמר מוסגר, כי סיווג החניון תחת שימוש אחר היה מוביל, על פניו, לסיווגו בארנונה תחת תעריף גבוה יותר.
- 106.2. ההלכה הרווחת היא, כי מבנה יחוב בארנונה אפילו הוא אטום ואין כניסה אליו (ראה: ע"א 2343/01 תשלובת תבורי נ' עיריית חיפה; עמ"נ 341/03 יוסף לוי נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, להלן: "פס"ד לוי").
- במקרה דנן, החניון אינו אטום ואף כיום יש גישה אליו מחדר המדרגות של הקניון, כפי שנוכחנו במהלך הסיוור שערכנו במקום. כאשר, בעבר בנוסף לדרכי הגישה הקיימות כיום, היתה גישה תיאורטית לכלי רכב, הגם שכאמור, ספק רב בעינינו אם נעשה בו שימוש שכיח לצרכי חניה.
107. לסיכום, אנו סבורים, כי החניון הינו מבנה, שבנייתו הושלמה ולא מתקיימות בו הנסיבות החרוגות המצדיקות את אי חיובו בארנונה כמבנה (ראה: פס"ד לוי). לפיכך, הוא בר חיוב

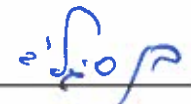
בארנונה כמבנה, וזאת אפילו היינו מקבלים את טענתה העובדתית של העוררת (ולא כך הכרענו), שלא היתה לכלי רכב גישה אל החניון במהלך התקופה שבמחלוקת.

סוף דבר

108. לסיכום האמור לעיל, הערר נדחה.
109. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 1,000 ₪. ההוצאות תשולמנה בתוך 30 יום ולאחר מכן תישאנה הפרשי ריבית והצמדה כדיון.
110. החלטה זו נתונה לערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים, בתוך 45 יום ממועד קבלת ההחלטה.


דוד שיין
חבר הועדה


שחף חומרי
חבר הועדה


עו"ד יהושע פקס
יהושע פלטר, הוועדה
יו"ר
ועדת ערר שליד ננועצה אזורית תמר

ניתן היום: 1.9.2021