

שבעיר עכו

בפני ועדת הערר:

עו"ד ראמי חזאן – יו"ר הועדה  
מר יהודה אזולאי – חבר הועדה  
מר יהודה עייאש – חבר הועדה

עו"ד יעל אסיף – יועצת משפטית לוועדת הערר

בעניין שבין:

כאמל רמי

ע"י ב"כ עו"ד יעקב זילברמן

העורר

- נ ג ד -

**מנהל הארנונה של עיריית עכו**

ע"י ב"כ עו"ד דביר ליבוביץ ואח'

המשיב

ממשרד עו"ד ברק-גיט ושות'

החלטה

רקע כללי:

1. ערר זה תחילתו בהשגה שהגיש העורר למשיב בגין חיוב נכס המוחזק על ידו, הממוקם ברחוב שפירא משה חיים 26/9 בעכו, אשר סומן בפנקסי העיריה כנכס מס' 18022046980 והמשיב את העורר כחנות לממכר בשר (להלן: "הנכס"), בטענה כי יש לסווג את החלק המקורה בכניסה אל הנכס (להלן: "השטח במחלוקת") בסיווג "סככה" שבצו המסים לעיריית עכו (להלן: "צו המסים"), שכן יש לראות בו כמבנה ארעי וכקירוי שכל קירותיו פתוחים מכל צדדיו (להלן: "ההשגה").
2. המשיב דחה את ההשגה בהחלטתו מיום 5.12.16, מהנימוק כי אין המדובר בנכס העונה על הגדרת "סככה" שבצו המסים, מאחר וקירותיו אינם פתוחים לגמרי מכל צדדיו, שכן הוא צמוד ונתמך באחד צדדיו בקיר הכניסה אל הנכס. על החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.
3. במסגרת דיון מקדמי שהתקיים בערר ביום 17.5.17 בנוכחות הצדדים ובאי כוחם, נקבע הערר לעריכת סיור בנכס ליום 30.7.17 שעה 12:00. לאחר שהמתנו בנכס עד 12:30, בשיחה שערכה מזכירת הוועדה עם ב"כ העורר התברר כי העורר ואו בא כוחו אינם מתכוונים להגיע לסיור, הגם שזימון לסיור נמסר לב"כ העורר מבעוד מועד. לאור האמור הוחלט על עריכת הסיור בשטח שבמחלוקת ללא התייצבות העורר.

4. במסגרת הסיור נמצא, כי החלק השנוי במחלוקת הנו קירווי המחובר חיבור של קבע לקיר הכניסה אל הנכס, הוא קבוע ואינו מודולרי ובתקרתו הותקנו מתקני תאורה המחברים לתשתית חשמל (ראו תמונות 1-4 אשר צולמו במהלך הסיור).
5. ממצאי הסיור ותמונות שצולמו במהלכו פורטו בפרוטוקול הסיור והומצאו לצדדים וניתנה להם אפשרות להגשת סיכומים. הצדדים הגישו סיכומיהם וכל צד בסיכומיו חזר על טענותיו. בהתאם ניתנת החלטה זו.

### דיון:

6. סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן – "חוק ההסדרים"), קובע את הסמכות להטלת הארנונה הכללית, וקובע כי מועצת העיר תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה. מכח סעיף זה הוציאה מועצת העיר עכו מדי שנה צו ארנונה הקובע את תעריפי הארנונה לנכסים מסוגים שונים המסווגים לפי שימושם ומיקומם – ובכלל זה צו המסים לשנת 2016 (להלן: "צו המסים").
7. צו המסים קובע, בפרק בנינים שאינם משמשים למגורים, את הגדרת "סככה" כדלקמן:  
**"סככה – מבנה מקורה על עמודים שהקירות מכל צדדיו פתוחים לגמרי, יחויב במחיר מחצית הארנונה המוטלת על בניינים באותו מקום"**. (ההדגשות שלנו).
8. עיון במונח "סככה" שבצו המסים מעלה, כי צו המסים מציב תנאי הכרחי, לפיו על קירותיו של המבנה להיות פתוחים "מכל צדדיו" – ולא רק חלק מקירות הנכס. כך גם, צו המסים נוקט בלשון "קירות" – להבדיל מ"קירותיו" – כלומר די בכך שהמבנה יהיה סגור באחד מצדדיו על ידי קיר כלשהוא ולא דווקא קיר אינטגרלי של המבנה שנטען שהוא סככה.
9. לטעמנו, תנאי זה לפיו על הסככה להיות פתוחה מכל צדדיה עולה בקנה אחד ומשקף את הרציונל שבבסיס הגדרת "סככה" – אשר לטעמנו היא מכוונת לסככות אשר מהוות מבנה משני וארעי, אשר אפשרויות השימוש בו הן מוגבלות. לכן, מקובלת עלינו עמדת המשיב כי אין הכוונה למבנה המצוי בצמידות למבנה עיקרי והמשרת אותו והנהנה מהקירווי הנוסף הנוצר מהצמידות אליו ומשימושו עבורו כקיר תומך ותוחם – מה שמרחיב לכל הדעות את אפשרויות השימוש בו.
10. ואלו בכל הנוגע לשטח שבמחלוקת נשוא ערר זה – בהתאם להתרשמותנו הבלתי אמצעית מביקורנו בנכס וכפי העולה מפרוטוקול הסיור ומהתמונות שצולמו במהלכו, המדובר בקירווי המחובר **חיבור של קבע** לקיר הנכס, קירווי שהנו **קבוע ואינו מודולרי**. ומכאן, שהשטח שבמחלוקת אינו עומד בתנאי לפיו "קירותיו מכל צדדיו פתוחים לגמרי", שכן באחד מצדדיו הוא סגור בקיר. די בכך לדחות את הטענה.
11. אך גם בכך לא די. הגם שהנכס היה סגור בעת ביקורנו במקום (עקב כך שהעורר ובא כוחו נמנעו מלהגיע לסיור הגם שזומנו כדף), ניכר כי נעשה שימוש בשטח שבמחלוקת בפועל על ידי העורר, לכל הפחות כקירווי הכניסה לנכס מפני השמש והרוח והגשם ולצורך כניסה לנכס. שימוש זה אף נלמד מכך שבתקרתו של

הקירווי הקבוע הותקנו מתקני תאורה המחוברים לתשתית חשמל אשר ניכר כי הם נמצאים במקום דרך קבע ומשמשים כתאורה של השטח שבמחלוקת. לטעמנו, קיומה של מערכת תאורה זו מעידה כי מעל לכל ספק המדובר בקירווי קבוע אשר עם צמידותו לקיר החנות ובפרט נוכח קיומה של התאורה אשר הותקנה בו, מפיקה ממנו העוררת הנאה ועושה בו שימוש בפועל.

12. נפנה בהקשר זה להגדרה הקבועה בצו המיסים לעניין "בניין" (ראו ס' 5א) שהיא -  
"מבנה או חלק ממנו, הבנוי מאבן, בטון, לבנים, טיט, מתכת כלשהי, עץ, או מכל חומר אחר שאינו משמש למגורים ומיועד למטרה עסקית או תעשייתית..." (ההדגשה שלנו);

13. בספרו של המלומד ה. רוסטוביץ, ארנונה עירונית (מהדורה חמישית) עמ' 322, מוצע לפרש את המונח "בניין" לצרכי ארנונה על-פי מבחן כלכלי, לפיו בנין הוא כל מבנה, אשר מופקת ממנו תועלת כלכלית לבעלים או למחזיק. גישה זו אומצה בשורה של פסקי דין. ראו למשל מ"נ 328/06 חברת דואר ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית קרית אתא (פורסם בנבו), עת"מ 124/02 חברת חשמל לישראל בע"מ נ' מועצה אזורית מבואות חרמון (פורסם בנבו), עת"מ 174/02 חברת חשמל לישראל בע"מ נ' מ.א.גולן ועוד.

14. על היותה של הגדרה זו בס' 269 לפקודה הנ"ל הגדרה רחבה, עמד בית המשפט העליון בעע"מ 11137/04 יעקובוביץ נ' מועצה מקומית אעבלין (פורסם בנבו) -

"ארנונה מוטלת, בין היתר, בגין נכס מסוג "בניין". נכס זה מוגדר בסעיף 269 לפקודת העירייות – והגדרתו רחבה ביותר". (ההדגשה שלנו).

ראו גם האמור ב ע"ש (ת"א) 682/87 טית בית בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית פתח תקווה (פורסם בנבו), שם נפסק, כי:

"מבנה הוא מושג רחב יותר מאשר בניין. כל מתקן בנוי הוא בכלל מבנה. מטרת פקודת העירייות הייתה, לעניות דעתי, לחייב בארנונה את המחזיקים במתקני קבע בנויים כמו את המחזיקים בבניינים רגילים". (ההדגשה שלנו).

15. על כן, לאור כל האמור, מסקנתנו הנה כי כדין חויב השטח שבמחלוקת ודין הטענה כי יש לסווגו כ"סככה" להידחות.

#### ד. סיכום ומסקנות:

16. אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, הערר נדחה בזאת.

17. בנסיבות, לא ניתן צו להוצאות.

18. בהתאם להוראת תקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת הערר), התשלי"ז-1977, החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית עכו, וזאת תוך 10 ימים מיום הגעת ההחלטה לצדדים. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת ההחלטה ותינתן החלטה בהתאם.

19. בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני וועדת הערר), התשלי"ז-1977, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה וזאת תוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

\_\_\_\_\_  
מר יהודה עייאש  
חבר הועדה

\_\_\_\_\_  
מר יהודה אזולאי  
חבר הועדה

\_\_\_\_\_  
עו"ד ראמי חזאן  
יו"ר ועדת הארנונה

ניתן היום, \_\_\_\_\_.