

בפני ועדת הערר: עו"ד מעיין צפריר גולדנבלום – יו"ר הועדה
מר רועי קרליץ – חבר הועדה
מר יהודה עייאש - חבר הועדה

- בעניין:
1. אחמד שימאן
 2. פח'רי קרעאוי
 3. אחמד עג'ני
 4. אוסאמה סקס
 5. עלי טבש

העוררים

כולם ע"י ב"כ עו"ד איאד ג'ובראן

נגד

המשיב

מנהל הארנונה בעיריית עכו

ע"י ב"כ עו"ד דביר ליבוביץ ו/או טל זכריה ואח'

החלטה

רקע כללי:

1. בפתח החלטה זו יצוין, כי הדיון בעררים 93/18, 81/18, 75/18, 74/18, 71/18 (להלן: "העררים") אוחד לבקשת הצדדים ובהסכמתם מיום 12/02/19 וזאת מכח סמכותנו למיזוג עררים, שניתנה לנו בתקנה 19 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני ועדת הערר), התשל"ז - 1977 (להלן: "תקנות הערר").
2. עוד יצוין כי הובא לידיעת הצדדים בהחלטה מיום 25/04/2022 כי הרכב הוועדה אשר דן בתחילה בתיקים המאוחדים הוחלף וכי מונתה יו"ר חדשה לוועדה במקום היו"ר שדן בעררים, ובהתאם לבקשת ב"כ העוררים מיום 11/04/2022 ובהסכמת הצדדים מיום 27/04/22, הוועדה דנה ונתנה החלטה זו על בסיס הסיכומים והחומר הקיים בתיק.
3. העוררים שבכותרת כולם מחזיקים בנכסים המשמשים למגורים, המצויים בבניין ברח' יהושפט 28 בעיר עכו (להלן: "הבניין" / "העוררים").
4. העוררים הגישו למשיב השגות בגין חיובם, במסגרתן ביקשו לקבל פירוט ממה מורכב החיוב, תוך שהם שומרים על כל טענה.
5. לאחר קבלת תשובות המשיב התברר, כי המשיב חייב את כל אחד מהעוררים בגין החזקתו בנכס הפרטני שבו הוא מחזיק בבניין ובתוספת חלק יחסי של שטחים משותפים בבניין, הכל בסיווג מגורים. בכלל זה חויבו כל אחד מהעוררים בחלק יחסי מקומת החנייה שבבניין, שבה חניות ומחסנים (להלן: "קומת החניה").

6. כפי שהתברר, בעוד כלל השטחים המשותפים בבניין חולקו באופן יחסי בין כלל דיירי הבניין, חייב המשיב בגין חלק יחסי בקומת החניה רק את הדיירים שמחזיקים חניה או מחסן בקומה זו ועושים בה שימוש ולא את כלל הדיירים.

7. העוררים הגישו עררים על התשובות להשגות, בטענה כי שגה המשיב עת חילק את קומת החניה רק בין בעלי החניות והמחסנים ולא בין כלל הדיירים וכי עליו לחלקה בין כלל הדיירים. כן טענו כי הדבר מהווה שינוי של פרקטיקה בה נהג המשיב בשנים קודמות וללא סמכות לכך. עוד טענו כי יש לחייב את השטחים שבקומת החניה בסיווג "קרקע לחניה" ולא בסיווג "מגורים".

8. המשיב השיב לעררים וטען כי פעל על בסיס עקרון "בעל הזיקה הקרובה" וחייב בגין קומת החניה רק דיירים שיש מהם זיקה קרובה לקומה זו. כן טען כי סווגו השטחים בקומת החניה כדין, שכן הסיווג המבוקש מתייחס לקרקע לחניה בלבד ואלו חניה זו הנה בתוך בניין. כן מפנה המשיב לפסיקה לפיה חלק יחסי בשטח משותף יש לחייב בהתאם לסיווג בו מחויב השטח העיקרי.

9. על החלטות אלה הוגשו העררים שבפנינו.

10. יוער, כי בעררים עלו טענות נוספות הנוגעות לשטחים שחויבו, אך עלה בידי הצדדים לצמצמם ובמסגרת הדיון שהתקיים בנוכחות הצדדים ביום 12/02/19, הגיעו הצדדים להסכמה לפיה נותרה רק מחלוקת משפטית ולכן ייקבע הערר לסיכומים, בשאלת אופן חלוקת חלק יחסי מקומת החניה והאם היה מוסמך המשיב לעשות כן ובשאלת הסיווג. בהתאם הגישו הצדדים סיכומיהם.

11. העוררים בסיכומיהם חוזרים על טענותיהם וטוענים, כי חישוב וחלוקת קומת החניה באופן נפרד מהווה שינוי הפרקטיקה בה נהג המשיב בשנים קודמות, ללא סמכות והנה אף שגויה, שכן קומת החניה פתוחה לשימוש כלל הדיירים מעת לעת והם יכולים להגיע אליה, כגון לצורך הגעה למקלט המצוי בשטח החניה. לעמדתם, הדבר יכול להוביל לתוצאות אבסורדיות, שכן חלק מהדיירים לא עושים בפועל שימוש בשטח החצר באותה מידה כמו דיירים אחרים – האם יש מקום גם לחייב רק את חלק מהדיירים גם בחצר?

לעניין הסיווג טענו העוררים, כי מאחר ואין חולק שהשטח היחסי בו חויבו העוררים בגין קומת החניה אינו משמש למגורים או למשרדים אלא לחניה, הרי שסיווגו בסיווג מגורים הנו שגוי. העוררים מפנים לסיווג הקיים בצו המסים לשנת 2018 של עיריית עכו (להלן: "**צו המסים**"), עבור "קרקע לחניה" וטוענים שיש לחייב את החלק היחסי בקומת החניה בתעריף זה, שכן סיווג זה הוא קרוב יותר לשימוש שנעשה בשטח זה, גם אם אינו זהה. לעניין זה מפנים העוררים לפסק דינו של ביהמ"ש העליון בבר"ם 3058/16 **מנהל הארנונה במועצה מקומית בנימינה גבעת עדה נ' אפרת שותפות לייצור ושיווק אפרוחי פיתום** (פורסם בנבו) (להלן: "**פס"ד אפרת פיתום**"). כן מפנים העוררים לפסה"ד ברע"א 10643/02 **חבס ח.צ. פיתוח 1993 בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית הרצליה** (פורסם בנבו) (להלן: "**פס"ד חבס**"), ולדברי ביהמ"ש שם על כך שתכלית החיוב המופחת בגין שטחי חניה הנו להקל על מצוקת החניה בעיר. על בסיס זה מבקשים העוררים לבצע פרשנות תכליתית ולראות בקומת החניה, הגם שהיא חלק מבניין, כקרקע שנמצאת בתחתי בניין ולחייבה בסיווג קרקע לחניה.

12. ואלו המשיב בסיכומיו טוען, כי נהג כדין עת חייב בגין קומת החניה רק את מחזיקי החניות בקומה זו ולא את כלל הדיירים, שכן להם יש זיקה קרובה יותר לקומה זו. כן השיב כי אין באפשרותו לחייב את קומת החניה שלא בסיווג מגורים, שכן המדובר בחלק יחסי המשוך לנכס העיקרי שהוא דירת מגורים ובהתאם להלכה הפסוקה, חלק יחסי יחויב באותו הסיווג בו מחויב החלק העיקרי ומפנה לעניין זה

לפסה"ד של ביהמ"ש העליון בע"א 8838/02 **אבי גולדהמר נ' עירית חיפה** (פורסם בנבו) ובבר"ס 5299/05 **אורי חן משרד עורכי דין נ' עירית רמת גן** (להלן: "פס"ד אורי חן").

כן הפנה המשיב לפסיקה לפיה אין לראות בקומה תחתונה של בניין כקרקע וכי שטח מקורה אינו קרקע – למשל פסה"ד בעניין אפרת פיתום שאליו הפנו העוררים עצמם או עמ"נ 28710-10-11 **דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' מנהל הארנונה בעירית תל אביב יפו** (להלן: "פס"ד דלק"). המשיב מדגיש שבהתאם להגדרת צו המסים, מבנה הנו כל חלק בנוי של המבנה ובכלל זה גם קומת החניה. מכאן, שהבקשה לחייב את קומת החניה כקרקע עומד בסתירה מובהקת ללשון הברורה של צו הארנונה.

בכל הנוגע לאופן חלוקת החיוב, ראשית טען המשיב כי יש לדחות את הטענה בדבר שימוש במקלט מפאת הרחבת חזית ומאחר והטענה לא עמדה בפני המשיב בעת מתן החלטתו, אותה החלטה שתוקפים כעת בערר. למעלה מן הצורך ממילא אין בטענה לשנות את החלטתו, מירב הזיקות לקומת החניה הוא לבעלי החניות אשר עושים בה שימוש תדיר יותר משימוש למקלט שאינו לעתים קרובות.

דיון:

דיון באופן חלוקת שטח קומת החניה:

13. כאמור המחלוקת הנה לגבי חיוב העוררים בחלק היחסי בשטח החניה ובשאלה, האם צדק המשיב עת חילק את החלק היחסי בגין קומת החניה בין מחזיקי החניות בקומה זו בלבד, או שמא היה לחלק קומה זו באופן יחסי בין כלל דיירי הבניין, כפי שנעשה לגבי חלקיו האחרים של הבניין.

14. סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") קובע, כי:

"מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס" (ההדגשה שלנו).

15. מכח סעיף זה התקינה מועצת העיר עכו את צו המסים לשנת 2018 (להלן: "צו המסים"). סעיף 1 לצו המסים עוסק בחיוב בניינים למגורים, ומגדיר בניין למגורים כדלקמן:

"הגדרת בניין למגורים"

בניין פירושו כל מבנה שבתחום העיריה או חלק ממנו, דירה או חדר בתוך דירה הכל לפי העניין. (ההדגשה שלנו).

עוד נפנה לס' 1(ט) הקובע כי שיטת המדידה הנה "מידות חוץ".

16. מהמילים "מבנה או חלק ממנו" שבהגדרת בניין למגורים - אנו למדים, כי כל חלק ממבנה הוא בר חיוב בארנונה. הדבר נלמד גם משיטת המדידה למגורים, אשר כמו שיטת המדידה לבניינים שאינם למגורים, מבוססת על "מידות חוץ" - כלומר כל מה שבתוך המבנה כולל מידות החוץ. היינו, גם לפי שיטת המדידה כל מה שמצוי בתוך הבניין נלקח בחשבון לצורך חיוב ארנונה ובכלל זה שטחים משותפים.

ראו החלטה דומה שניתנה בסוגיה זו בערר אחר, לגבי בניינים שאינם למגורים – למשל ערר 18/14 **גולף בע"מ נ' מנהל הארנונה בעירית עכו** - ס' 20-25 להחלטה.

17. מכאן, ששטחים משותפים בבניין הם ברי חיוב.

18. כפי העולה מסיכומי המשיב, המשיב אינו סבור שבכל חלק וחלק מהרכוש המשותף בבניין יש בסיס לחייב את כל דיירי הבניין והוא עדיין מבסס את החיוב על קיומה של הזיקה הנדרשת של המחזיק

לאותו שטח משותף. כלומר, המשיב נמנע מלחייב את כל דיירי הבניין בגין חלק יחסי משטח החניה, שכן הוא סבור שצריכה להיות זיקה בין מחזיק שיחול עליו חיוב בגין חלק יחסי בשטח המשותף ואין די בכך שהוא דייר בבניין באופן כללי.

19. עמדתו זו של המשיב עולה בקנה אחד עם ההלכה הפסוקה והחוק. כאמור, ס' 8 לחוק ההסדרים קובע כי הארנונה תשולם **"בידי המחזיק בנכס"**. המונח **"מחזיק"** הוגדר בסעיף 1 לפקודה, והוא כולל:

"אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או ככל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון".

הלכה פסוקה היא, כי בהגדרה זו, כוונתו של המחוקק הייתה לאבחן ולדרג את סוגי המחזיקים בינם ובין עצמם, כך שיחויב בארנונה בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס:

"המחוקק ביקש להדגיש כי בנוקטו בביטוי "מחזיק" אינו מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא, יחסית כמובן, בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס (ההדגשות שלנו).

לעניין זה ראו: ר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד ל"ט (3) 341.

ראו גם האמור בפסק דינה של כבוד הנשיאה (בדימוס) מ' נאור ב-רע"א 9813/03 מדינת ישראל משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון, ניתן ביום 4.2.2007, (פורסם בנבו) (להלן: **"פס"ד משרד הבריאות"**), כדלקמן:

"ייתכנו מקרים לא מעטים שבהם יתעורר קושי של ממש בקביעת ה"מחזיק", בייחוד מקום שבו קיימים שני גורמים או יותר ה"מתחרים" ביניהם על תואר "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס", או ליתר דיוק המצביעים האחד על רעהו באומרים כי האחר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר כאמור. על מנת להכריע בכך, יש לבחון מי מביניהם אכן מקיים את מירב הזיקות הרלבנטיות לנכס. בהקשר זה ראוי להדגיש כי אין מדובר במבחן טכני-כמותי אלא בניתוח מהותי של הזיקות אשר במסגרתו יש ליתן משקל יתר לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה משירותי הרשות הלכה למעשה." (פסקה 9 לפסק הדין. (ההדגשה שלנו).

20. כלומר, המחזיק הנו מי שעונה על מבחן **"מירב הזיקות"** לחלק זה של הנכס.

21. נפנה גם למבחן שקבע בית המשפט העליון את **"מבחן השימוש והתכלית"** ומבחן **"הנהנה העיקרי"**.

לפי מבחן זה, יש לבחון מיהו **"הנהנה העיקרי"** מאותו שטח "רחוב", וכאשר התכלית העיקרית או **הכמעט בלעדית של השימוש בשטח המדובר היא לצורכי הנישום עצמו ולא לצורך כלל הציבור** – ובכלל זה - לצורך מעבר ו/או הגעה לבית העסק המדובר ו/או לצורך פריקה וטעינה ו/או שימוש אחר (וראה לעניין זה את הדברים שנקבעו ה"פ 786/94 **מלירסון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק**, תקדין מחוזי 96(3) 2386; בג"צ 764/88 **דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קריית אתא**, פ"ד מח(1) 793) – הרי שלא מדובר ב"סתם" "רחוב" העומד לרווחת/לשימוש הציבור הרחב, אלא בשטח שבו נעשה שימוש ספציפי לטובת קידום האינטרסים של העסק השוכן בצדו של אותו "רחוב" ומכאן שניתן לראות בנישום המדובר כמי שעושה שימוש בשטח המדובר לצרכיו.

בהתקיים אותם תנאים יש לראות בנישום כמי שמחזיק בפועל וכמי שהינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לשטח המדובר ועל כן הוא מחויב בתשלום ארנונה בגינו.

22. על בסיס עקרון זה של בעל זיקה קרובה ונהנה עיקרי, מצא לנכון המשיב לאבחן בין כלל דיירי הבניין ובין אלה שמחזיקים ומשתמשים תדיר בקומת החניה. אבחנה זו מקובלת עלינו וכאמור עולה בקנה אחד עם ההלכה הפסוקה שהובאה לעיל.

23. אכן מקובל עלינו, שאין להשוות בין מהות והיקף שימוש העוררים בשטח החניה, לכלל דיירי הבניין. מטבע הדברים, מי שמחזיק בחניה בקומת החניה ושם נמצא רכבו, מגיע לשם בשימוש תדיר ביותר ולא כמו דייר בבניין שכלל אינו מחזיק רכב בקומה זו.

24. מקובלת עלינו טרזוניית המשיב באשר לטענה בדבר שימוש הדיירים במקלט. טענה זו לא נזכרה בטרם הגשת הסיכומים ומהווה הרחבת חזית אסורה. היא גם לא נזכרה בדיון שהתקיים לצדדים, במהלכו אף הסכימו הצדדים כי המדובר במחלוקות משפטיות ועל בסיס זה גם נקבע הערר לסיכומים.

לעניין הרחבת חזית אסורה ראשית נפנה בעניין זה להוראת תקנה 17 לתקנות, המורה כי:

"בשמיעת הערר לא תיזקק הועדה לכל נימוק שלא יצויין בכתב הערר או בתשובה, אלא אם היא משוכנעת שהנימוק נשמט שלא באשמת בעל הדין המבקש להיעזר בו, או ששמיעת הנימוק דרושה למען הצדק".

ראו לעניין זה: המר' 820/95 **מנהל הארנונה בעירית חיפה נ' אליעזר שוורץ ואח'** (פורסם בנבו). נא ראה עוד למשל בע"ש (ת"א) 1814/97 **אחים עופר נ' עיריית הרצליה**, [פורסם בנבו]; עמ"נ (ת"א) 114/02 **מנהלת הארנונה נ' הידרה** [פורסם בנבו] מיום 25.3.03, ראו במיוחד עמ"נ 4219-08-09 **תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' עיריית חיפה**, מיום 10.6.10 [פורסם בנבו] – שם, דובר בחיוב רטרואקטיבי בהיקף של עשרות מיליוני ש"ח ולמרות זאת נקבע כי דין הטענה בדבר סיווג הנכס להידחות על הסף, אך משום שלא הועלתה בהשגה.

סוגיה זו נדונה גם בפני בית המשפט העליון, במסגרת בר"ם 793/08 **ריבוע כחול ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית הרצליה** (פורסם בנבו) (להלן: "**פס"ד ריבוע כחול**"), שם נקבעה קביעה מחמירה יותר – כי אין לדון בטענה שהזכרה בכלליות בהשגה – במסגרת סעיף סל – ואשר התבקש להעלותה בשלב מאוחר יותר במסגרת ערר, תוך שבית המשפט העליון הדגיש את העובדה כי המדובר בטענה שלא נידונה על ידי מנהל הארנונה בהשגה שהוגשה ומכאן שוועדת הערר לא הייתה מוסמכת לדון בה במסגרת הערר שהוגש לה.

הדברים יפים לעניינו **מקל וחומר**, עת המדובר בטענה **עובדתית** אשר הועלתה לראשונה בסיכומי העוררים.

25. למעלה מן הצורך, ממילא אין בטענה זו לשנות את מסקנתנו. שימוש הדיירים האחרים בבניין (שאינם מחזיקים בחנייה בקומת החנייה) לצורך הגעה למקלט אינו תדיר באותה רמה של הגעה של מחזיק חנייה בקומת החנייה למקום החניה של רכבו. לא מיני ולא מקצתי. לטעמנו, לכל היותר המדובר בשימוש זניח בלבד אשר אינו מציב את העוררים כמחזיקים בשטח זה במשותף ביחד עם כלל בעלי הדירות בבניין אשר אינם מחזיקים בחניות בשטח קומת החניה. אנו סבורים, ששימוש בהיקף זניח כגון הגעה למקלט בעתות חירום, אינו מבסס זיקה מספקת לצורך הכרה כ"מחזיק" בשטח משותף (השוו ע"א 9368/96 **מליסרון בע"מ נ' עיריית קריית-ביאליק**, פ"ד נה (1), 156 – בדבר היות בעל הזיקה הקרובה לשטח המשותף המחזיק שאותו יש לחייב בגינו, והשוו ע"ש 3098/97 **אלקס, שטרן, אשר, רום עורכי דין נ' מנהל הארנונה בתל אביב יפו**, בעניין עמ"נ 196/05 **אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב** (פסק דין מיום 6/7/2006), עת"מ 183-08 **חניון צמרת חולון ע"י אורי לבון נ' שפר שושנה, מנהלת הארנונה בעיריית חולון** [פסק דין מיום 12/12/2010] – בכל פסקי דין אלו נקבע, כי גם לצורך קביעה מיהו ה"מחזיק" בשטח המשותף, יש לבחון מיהו בעל הזיקה הקרובה והאם קיימת "זיקה" לשטח המשותף. בכל פסקי דין אלו נפסק, שכאשר קיים **שימוש זניח** שאינו מביא את המשתמש בגדר "בעל זיקה קרובה", הוא לא ייחשב כ"מחזיק" בשטחים המשותפים.

26. אין אנו סבורים שהשימוש בקומת החניה הוא בר השוואה להיקף השימוש בחצר או למהותו. בעוד קומת החניה משמשת לחניית רכבים ולכן אין סיבה לדיירים שאינם מחזיקים בחנייה להגיע לקומה זו באופן יומיומי, החצר מצויה בחזית הבניין, משמשת את כלל דיירי הבניין, אין בשטחה מחזיק ספציפי כפי קומת החנייה ואין סוג כזה או אחר של דיירים שמטבע הדברים יש לו סיבה להגיע לשטח החצר יותר מכל דייר אחר בבניין.

27. על כן ולסיכום הדברים, לא שוכנענו שקיימת לעוררים זיקה לשטחי החניה המצדיקה לראות בהם כ"מחזיק" בחלק יחסי משטחים אלה בלבד ועל כן לא מצאנו כי יש מקום להתערב בהחלטת המשיב לגבי אופן חלוקת החלק היחסי בשטחים המשותפים וטענת העוררים בעניין זה נדחתה.

דיון בטענת הסיווג:

28. כאמור העוררים טוענים כי יש לחייב את השטחים בקומת החניה בסיווג "קרקע לחניה", שכן זהו סיווג דומה יותר מאשר מגורים, הגם שלעמדתם ניתן לראות בקומה זו כקרקע, בהיותה התחתית הבניין ובשים לב לפסיקה בדבר התכלית שבחייב מופחת לחניות – להקל על מצוקת החניה בעיר. כן נטען כי המשיב אינו מוסמך לשינוי פרקטיקה רבת שנים.

29. בכל הנוגע לטענת שינוי הפרקטיקה – נציין כי אין המדובר בטענה המצויה בסמכות הוועדה. הטענה הועלתה בכלליות רבה וללא פירוט, אולם ככל שכוונת העוררים כי המשיב פעל בחוסר סבירות ו/או בחריגה מסמכות ו/או בחריגה מחוקי ההקפאה – הרי נפסק זה מכבר, כי טענות אלה אינן מצויות בסמכות וועדת הערר. נא השוו בע"מ 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש ואח' (פורסם באתר נבו) וכן בבר"ם 4991/04 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' שילוח חברה לביטוח בע"מ (פורסם בנבו), עת"מ 17205-04-13 סופר פארם ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית אילת (פורסם בנבו), ע"מ 4068/10 עיריית חולון נ' קר פרי בע"מ, עמ' 8 (פורסם בנבו).

30. למעלה מן הצורך, טענה זו בדבר פרקטיקה קודמת לא הוכחה והועלתה בכלליות וללא שום תימוכין. ועוד נוסיף בגדר למעלה מן הצורך, כי גם אם היה מוכח שהמשיב נקט בפרקטיקה זו בעבר, משנמצא כי אופן החיוב הנוכחי תואם את דרישות החוק והפסיקה, הרי שממילא אין בכך, הגם אם נניח, שבעבר פעל המשיב שלא בהתאם לדרישות אלה, כדי לכבול את ידיו ולחייבו להמשיך ולפעול כך גם בעתיד. נא ראו לעניין זה למשל פסיקת ביהמ"ש העליון בבג"צ 10777/03 ליאור ארצי ו-44 אח' נ' ראש המטה הכללי של צה"ל (פורסם בנבו), שם נפסק, כי כאשר התברר כי נוהל תשלום אשר על פיו עבדה הרשות בעבר ניתן מתוך החלטה מוטעית אשר גרמה לתשלום יתר מקופת המדינה – חובה על הרשות לחדול מיידית מנוהג זה ולא יכולה להישמע הטענה כי עליה להמשיך ולנהוג בדרך זו במקרים נוספים.

31. כך גם שוכנענו כי דין הטענה להידחות לגופה. לשונו של צו המסים הנה נהירה, ולא ניתן להתעלם מכך שהסיווג המבוקש – קרקע לחניה – כשמו כן הוא: חניה בקרקע.

32. העוררים מעלים טענה לפיה יש לפרש את הסיווג שבצו המסים בהתאם לפרשנות תכליתית, הקלה על מצוקת חניה. על כן ראשית נאמר, כי איננו סבורים שחניה פרטית משמשת רק כלי רכב פרטיים וקבועים, מגשימה את התכלית של הקלה על מצוקה ברחבי העיר. זאת ועוד, אין זו התכלית שנקבעה בפסקי הדין אליהם מפנים העוררים. נהפוך הוא. בפס"ד חבס נחלקו דעות השופטים בשאלה האם תכלית הקלת מצוקת החניה רלבנטית לגבי חניות פרטיות, ודעתו של כב' הש' חשין הייתה שתכלית זו רלבנטית רק לגבי חניות זמניות ומתחלפות, שלא כגון המקרה דנן. סוגיה זו לא הוכרעה שם ואלו בפס"ד גולדהמר שניתן לאחר מכן, הצטרפה כב' הנשיאה בדימוס נאור לעמדה זו של כב' הש' חשין ועמדתו התקבלה שם כדעת הרוב. ומכאן, שהתכלית אליה מפנים העוררים אינה רלבנטית לחניות פרטיות מהסוג בו עסקינן.

33. אך גם כל זאת בגדר למעלה מן הצורך, שכן בשים לב לכך שצו המסים נוקב במפורש במונח "קרקע", הרי שאין שום אחיזה לשונית לפרשנות זו של העוררים.

בתי המשפט קבעו כחוט השני, כי הכלל הבסיסי בפרשנות, לפיו טרם ביצוע פרשנות תכליתית – הנה בחינת התקיימותו של הכלל הלשוני והאם כלל קיימת אחיזה לשונית בלשון הטקסט – אשר יכולה לשאת את הפרשנות התכליתית הנטענת – ונפנה בהקשר זה למשל לפסיקתו של כב' הש' ברק (כתוארו אז) בע"א 3622/96 א' חכם ואח' נ' קופת חולים מכבי, פ"ד נ"ב (2) 638 – שם קבע כי:

"שליפת המשמעות המשפטית של הטקסט נעשית על פי אמת המידה של התכלית המונחת ביסוד הטקסט. אין הוא ראוי ליתן לטקסט משמעות שהוא אינו יכול לשאת בלשון שבה הוא מבוטא. לכל מובן משפטי צריך שיהיה עיגון לשוני...אמת, המרכיב הלשוני אינו תנאי מספיק לפרשנות, אך הוא תנאי הכרחי לה". (ההדגשות שלנו).

נא ראו לעניין זה גם פסה"ד בעמ"נ 22338-10-18 מנהל הארנונה של עיריית ירושלים נ' בני נחמיה חצרי א.ב. קידום פרויקטים בע"מ (פורסם בנבו).

34. עוד נוסף, כי אין בדינו אף לקבל את הטענה לפיה יש לראות בקרקע כקומה תחתונה של הבניין. הדבר אינו מתיישב עם השכל הישר ועם הגיונם של דברים ומהווה כשל לשוני. קרקע היא קרקע ולא קומה תחתונה של בניין. לפי שיטה זו, כל קומת קרקע של בניין יש לסווגה כקרקע.

על כשל לוגי מסוג זה עמד בית המשפט בעת"מ 321/06 חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ נ' עיריית אשדוד (פורסם בנבו) – שם נדרש בית המשפט להכריע בשאלה האם ניתן לסווג ים כ"קרקע תפוסה" ועמד, בין היתר, על הקושי הלשוני, המילולי וההגיוני ובשל כך, בין היתר, דחה את הטענה – וזאת תוך שאימץ את קביעות פסק דין נוסף, שקבע שהוא רלבנטי הגם שאינו מדיני הארנונה – עמ"ש 25/88 מרינה כנרת בע"מ נ' מנהל מס רכוש טבריה (פורסם בנבו) – שם נקבע כי:

"לא מתקבל על הדעת שים הכנרת – גם אם יש לו קרקעית ל"קרקע פנויה" ייחשב. נראה לי, שעל פי מבחן השכל הישר או ההגיון הבריא של חיי המציאות, או אם נזקקים למובן הרגיל של המונח "קרקע פנויה, מבחן בו נקט בית המשפט בעניין אחר, הנוגע לפרשנות החוק... אין בשום פנים לומר שהמרינה היא 'קרקע פנויה'". (ההדגשה שלנו).

ראו לעניין זה גם האמור בעת"מ 16369-08-11 חברת חשמל לישראל בע"מ נ' עיריית חדרה (פורסם בנבו) – גם במקרה זה דן בית המשפט בטענה שיש לסווג ים כ"קרקע תפוסה" ודחה טענה זו תוך אימוץ האמור בפסקי הדין שהובאו לעיל – גם כן תוך עמידה על הקושי הלשוני, המילולי וההגיוני:

"מצטרפת אני לאמור שם. על פי הגיונם של הדברים ומבחן השכל הישר – כשם ש"ים" אינו "יבשה", כך "ים" אינו "קרקע תפוסה". ראו גם ההגדרה המילונית של קרקע והיא: "אדמה" (מילון אבן שושן). הדברים ברורים ומיותר להוסיף". (ההדגשה שלנו).

לטעמנו, דברים אלה יפים גם לענייננו. גם בניסיון לחייב שטחים מבונים כ"קרקע", קיים חוסר היגיון וקושי מילולי ולשוני משמעותיים. כפי שים אינו קרקע, כך גם שטחים מבונים אינם קרקע.

וכך גם נקבעה בפס"ד דלק אליו הפנה המשיב.

35. לגבי סיווג החלק היחסי כ"מגורים" הגם שהוא אינו משמש כמגורים אלא כחניה, צודק המשיב בהפנתו לאמור בפסקי הדין גולדהמר ואורי חן, שם נקבע, כי שטחי חניה ומעבר לחניה המשרתים את הנכס העיקרי, יסווג בהתאם לסיווג בו סווג הנכס העיקרי וזאת על מנת למנוע פיצול חיובים של נכסים וחיוב כל חלק מהם בסיווג שונה – ומתוך פסה"ד:

"באשר לחלקו של הערעור העוסק במיסוי השטחים המשותפים, בין של עסקי המערערים ובין של חניות המערערים, אני סבורה כי יש לדחות את טענות המערערים. המבחנים שהוזכרו לעיל

לצורך בחינת השאלה האם מדובר בשטח טפל לשטח העיקרי או לשטח בעל תכלית ושימוש נפרדים אשר יש לסווגו בנפרד מהשטח העיקרי, ולוונטיים במיוחד בעניין זה. בהתאם למבחנים אלו ואף בהתאם לשכל הישר נראה כי מדובר במקרה מובהק של שטחים טפלים לשטח העיקרי. המערערים מלינים על מעברים, חדרי מדרגות ושטחי גישה לעסקיהם וכן על שטחי מעבר בחניונים. אלו שטחים שזיקתם לשטח העיקרי ברורה ואינה שנויה במחלוקת ולא ניתן לסווגם כשטח עצמאי ונפרד מהשטח העיקרי. שטחים אלה הכרחיים לצורך השימוש בשטחים העיקריים. לא ניתן לצפות כי המשיבה תסווג כל מעבר, שטח גישה, חדר מדרגות וכו' בסיווג שונה ועל-פי תכלית שונה".

36. כל זאת כמובן למעט מקרה שבו קיים סיווג ספציפי שתואם בדיוק את השימוש שנעשה בחלק היחסי (כמו למשל צווי מסים בהם קיים סיווג ספציפי לשטחי מעבר בקניונים – ברי כי במצב דברים זה יחויב החלק היחסי בשטחי המעבר בקניון באותו סיווג). אולם בהיעדר סיווג כאמור, בהתאם לפסקי דין אלה, יחויב החלק היחסי בסיווג החלק העיקרי שאותו הוא משרת, על פי הכלל ש"הטפל הולך אחר העיקר".

37. מאחר ובמקרה זה כאמור אין סיווג ספציפי ולא ניתן לראות ב"קרקע לחניה" כסיווג ספציפי המשמש חניה שהנה בתוך בניין, הרי שכדין סווג החלק היחסי בקומת החניה כ"מגורים".

בהקשר זה נציין כי אף אין בידינו לקבל את האבחנה שמבקשים העוררים לערוך עם פס"ד אפרת פיתום – באותו המקרה נקבע, כי אין לחייב לולים לפיטום עופות כ"מלאכה" משום שהסיווג רחוק מידי מהשימוש שנעשה בנכס. אולם, תשומת לב העוררים, שבאותו המקרה באותה נשימה נדחתה גם טענת הנישומה שיש לחייב את הלולים כ"אדמה לחקלאות", שנמצא שגם הוא סיווג שאינו תואם את מבנה הלולים וכי לא ניתן לראות במבנה כ"קרקע" או "אדמה". לכן פס"ד זה רק מחזק את עמדת המשיב.

סיכום ומסקנות:

38. לאור כל האמור לעיל, לא מצאנו כי יש להתערב באופן חיוב הנכסים וסיווגם והעוררים נדחים בזאת.

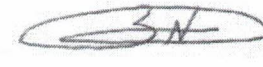
39. בנסיבות העניין, לא מצאנו לנכון ליתן צו להוצאות.

40. בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות הערר, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה וזאת תוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

41. בהתאם להוראת תקנה 20 (ג) תקנות הערר, 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.


מר רועי קרליץ
חבר הועדה


מר יהודה עייאש
חבר הועדה


עו"ד מעיין צפריר גולדנבלום
יו"ר הועדה