



בפני ועדת הערר: עו"ד ראמי חזאן – יו"ר הועדה
מר יהודה אזולאי – חבר הועדה
מר יהודה עייאש – חבר הועדה

בעניין: יוסף מזוז ת.ז. 063458970
שמואל מזוז ת.ז. 05618111
מרח' דודו דותן 8, עכו

העוררים

נגד

המשיב

מנהל הארנונה בעיריית עכו
ע"י ב"כ עו"ד דביר ליבוביץ ואח'

החלטה

רקע כללי:

1. הערר שבכותרת הוגש ביחס לנכסים שהנם מחסנים המצויים בחלקו התחתון, קומת המרתף, של בניין מגורים (להלן: "קומת המרתף", "המחסנים") ואשר סומנו בפנקסי המשיב כנכסים מס' 18949040803, 1894040806 (להלן: "הנכסים").
2. העוררים הנם המחזיקים בנכסים וחויבו על ידי המשיב בגין שטח המחסנים עצמו ובצירוף חלק יחסי משטחים משותפים בבניין, כולל חלק יחסי משטחי החניה המצויים גם הם קומת המרתף בבניין (להלן: "שטח החניה").
3. העוררים הגישו למשיב השגה, בטענה כי יש לבטל את חיובם בחלק היחסי שבשטח החניה, משהם כלל אינם עושים שימוש בשטח זה, אין להם שטחי חניה לרכביהם בשטח החניה אלא הם מחנים את רכבם מחוץ לבניין ואלו המחסנים כלל אינם ממוקמים בשטח החניה אלא מחוצה לו, מתחת לשטח "הבלוק" / הבניין (להלן: "ההשגה").
4. המשיב דחה את ההשגה, בטענה כי בהתאם להוראות צו המסים לעיר עכו, כל שטח בנוי או מקורה שביחידת הבניין הנו בר חיוב, ובכלל זה שטח משותף ושטחי החניה. המחסנים אמנם נמצאים פיזית מתחת לבניין, אך מיקומם בפועל הנו מחוץ לדלת התוחמת את שטח ה"בלוק" ונמצאים בשטח החניה כולו ועל כן הוחלט לחייבם בחלק יחסי משטח החניה (להלן: "התשובה להשגה").
5. העוררים עררו על החלטה זו בערר שלפנינו וחזרו על טענתם והוסיפו והדגישו, כי המחסנים הם פיזית מתחת לבלוק הבניין, הגם שישנה דלת מקשרת לשטח החניה וציינו כי הם יכולים להציג שרטוטים התומכים בכך. המשיב השיב לערר וחזר על עמדתו.
6. לאחר דיון מקדמי שקיימנו הערר ביום 12.5.19, מצאנו לנכון לקבוע את הערר לעריכת סיור במקום, בהשתתפות הצדדים. סיור כאמור התקיים ביום 11.6.2019. במסגרת הסיור הבחנו, כי המדובר במסדרון הממוקם פיזית מתחת לבלוק הבניין, בקומת המרתף, הכולל דלתות למחסנים. בקצה

המסדרון ישנו פתח המוביל לעמדת המעליות ולשטחי החניה. המעליות מובילות מחלקו העליון של הבניין לקומת החניה. קיימת אפשרות לגשת ישירות למסדרון שבו המחסנים מהמעליות מבלי לעבור בשטח החניה, או לפנות מהמעליות לשטחי החניה. בשטח החניה גם קיימת צנרת שונה שמשרתת את הבניין. פרוטוקול הסיוור והתמונות שצולמו במסגרתו הומצאו לצדדים. בתום הסיוור נקבע הערר להגשת סיכומים ובהתאם הגישו הצדדים סיכומיהם.

7. בסיכומי העוררים טוענים העוררים כי אין למשיב חובה לחייב שטחים משותפים, לעמדתם ממצאי הסיוור רק חיזקו את טענתם והבהירו שהמחסנים נמצאים מתחת לבלוק ולא בשטח החניה. לגבי הצנרת העוברת בחניה התת קרקעית, טוענים העוררים כי הדבר נעשה מטעמי נוחות וכי אין מניעה להעבירם בחלק אחר של הבניין.

8. ואלו בסיכומי המשיב, ראשית הוא מפנה לכך שהעוררים ציינו כי יש ביכולתם להמציא שרטוטים לתמיכה, אך הם לא הומצאו ויש לזקוף זאת לחובת העוררים, שנטל ההוכחה בהליך זה מונח על שכמם, בעוד העיריה נסמכת על מדידה של מודד מוסמך. המשיב מוסיף, כי לעמדתו הסיוור שנערך בנכס רק חיזק את טענתו וכי ניתן היה לראות במסגרתו, שהמחסנים נמצאים בקומת החניון וכי אין לעוררים גישה למחסנים אלא דרך שטחי המעבר שבשטח החניה. המשיב מדגיש כי המדובר במבנה שכולו יחידה אחת, בשטח החניה יש גם תשתיות שמשרתות את כל הבניין ולכן המדובר בשטח משותף. המשיב מוסיף, בס' 21, כי השטחים המשותפים של שטח החניה חולקו באופן יחסי רק למחזיקים שמחזיקים חניה ואו מחסן בקומת החניון ולא חולקו עם כל דיירי הבניין. לבסוף המשיב מפנה לכך שצו המסים כולל חיוב גם בגין שטחים משותפים וטענת העוררים שאין חובה לחייב בגינם, נטענה בעלמא.

דיון:

9. כאמור המחלוקת הנה לגבי חיוב העוררים בחלק היחסי בשטח החניה ובשאלה, האם קיומם של המחסנים במסדרון שבו קיים פתח המאפשר גישה ישירה לשטח החניה, לאחר מעבר באזור המעליות, מצדיק חיובם בחלק יחסי משטח החניה, אם לאו.

10. 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).

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

"הגדרת בניין למגורים"

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

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

12. 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. כלומר, גם לפי שיטת המדידה כל מה שמצוי בתוך הבניין נלקח בחשבון לצורך חיוב ארנונה ובכלל זה שטחים משותפים.

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

13. מכאן, שצודק המשיב בטענתו ששטחים משותפים בבניין הם ברי חיוב.

14. אלא, שכפי העולה מסיכומי המשיב עצמם, המשיב עצמו 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. נא ראו לעניין זה ס' 21 לסיכומי המשיב בו הוא מציין:

"ויובהר, כי השטחים המשותפים בקומת החניון חולקו באופן יחסי רק למחזיקים שמחזיקים חניה ו/או מחסן בקומת החניון" – כלומר, גם המשיב נמנע מלחייב את כל דיירי הבניין בגין חלק יחסי משטח החניה, שכן גם הוא סבור שצריכה להיות זיקה בין מחזיק שיחול עליו חיוב בגין חלק יחסי בשטח המשותף ואין די בכך שהוא דייר בבניין באופן כללי. בכך, למעשה הופכת טענת המשיב כי המדובר בבניין אחד ויחידה אחת ללא רלבנטיות, שכן גם הוא עצמו אינו מחייב את כל הדיירים בבניין בחלק יחסי בכל חלק משותף בבניין.

15. 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 היתה לאבחן ולדרג את סוגי המחזיקים בינם وبين 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 באומרו 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).

16. כלומר, המחזיק בקומת העמודים הנו מי שעונה על מבחן "מירב הזיקות" לחלק זה של הנכס.

17. נפנה גם למבחן שקבע בית המשפט העליון את "מבחן השימוש והתכלית" ומבחן ה"נהנה העיקרי".

לפי מבחן זה, יש לבחון מיהו ה"נהנה 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.

18. על בסיס עקרון זה של בעל זיקה קרובה ונהנה, מצא לנכון המשיב לאבחן בין כלל דיירי הבניין ובין אלה שמשתמשים במחסנים ובשטח החניה. לאחר שסיירו במקום והתרשמו באופן בלתי אמצעי ממיקום המחסנים ומאופן שימוש העוררים בהם, שוכנעו, שעל בסיס אותה אבחנה שביצע המשיב, היה עליו גם לאבחן את העוררים ולא לחייבם בגין חלק יחסי בשטחי החניה, שכן שוכנעו שאין להם זיקה מספקת על מנת שיחויבו בשטח היחסי הנ"ל.

19. התרשמותנו מהסיוור הנה, כי העוררים אינם עושים שימוש בשטח החניה, בוודאי לא בהיקף כזה המבסס אותם כבעלי זיקה לשטח המשותף המצדיק חיובם בגינו. בניגוד לשימוש של בעלי מקומות החניה, המשתמשים בשטח החניה להחניית רכביהם והגעה וגישה אליהם מהכניסה לחניון ועד למקום חנייתם ואגב זאת גם גישה למעליות כדי להגיע מהחניה לדירותיהם, העוררים כלל אינם נדרשים להגיע לאי אלו ממקומות החניה ואו שטחי המעבר ותמרון, על מנת להגיע למחסנים. המחסנים ממוקמים במסדרון נפרד, שקיימת גישה ישירה אליו מהמעליות, ללא צורך לעבור בדרך בשטח החניה. המשיב עצמו ציין זאת בסי' 20 לסיכומיו, כדלקמן:

"במסגרת הסיוור, יצאנו מאזור המעליות, עברנו ליד המחסנים של העוררים והמשכנו לאזור החניות..." (ההדגשה הוספה).

20. מכאן, שאין להשוות בין מהות והיקף שימוש העוררים בשטח החניה, אם בכלל, לזה של בעלי מקומות החניה. השימוש היחידי של העוררים בקומת המרתף מעבר לשימוש של כלל דיירי הבניין, הוא רק במעבר מהמעליות למסדרון – שטח שכלל אינו מהווה חלק משטח החניה.

לטעמנו, לכל היותר המדובר בשימוש זניח בלבד אשר אינו מציב את העוררים כמחזיקים בשטח זה במשותף ביחד עם בעלי החניות בשטח החניה, שהם גם לשיטת המשיב בעלי הזיקה העיקרית לשטח זה. אנו סבורים, ששימוש בהיקף זניח (כגון מעבר למעליות במקרה זה, שגם הוא אינו בשטח החניה עצמו), אינו מבסס זיקה מספקת לצורך הכרה כ"מחזיק" בשטח משותף (השוו ע"א 9368/96 מלירסון 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 אלה נקבע, כי גם לצורך קביעה מיהו ה"מחזיק" בשטח המשותף, יש לבחון מיהו בעל הזיקה הקרובה והאם קיימת "זיקה" לשטח המשותף. בכל פסקי דין אלה נפסק, שכאשר קיים שימוש זניח שאינו מביא את המשתמש בגדר "בעל זיקה קרובה", הוא לא ייחשב כ"מחזיק" בשטחים המשותפים.

21. בכל הנוגע לצנרת והתשתית העוברת בקומת החניון והמשרתת את כל הבניין – שימוש זה יפה לכלל דיירי הבניין ולא רק לעוררים המחזיקים מחסן בקומת המרתף ולכן, כפי שהוא בפני עצמו לא הצדיק

חלוקת שטחי החנייה בין כלל הדיירים, כך גם הוא לא מצדיק בפני עצמו חיוב העוררים בחלק יחסי משטח החניה.

22. בכל הנוגע לטענת המשיב בדבר אי הגשת שרטוטים מצד העוררים – נזכיר, כי העוררים אינם חולקים על אופן חישוב השטח המחויב אלא רק על עצם החיוב בחלק יחסי בגין שטחי החניה. העוררים גם אינם חולקים על כך שפיזית מדובר בבניין אחד. העוררים ציינו בעררם כי יש בידם להגיש שרטוטים רק לצורך תמיכה בטענתם שהמחסנים אינם ממוקמים בשטח החניה. לאחר שוועדה זו ערכה סיור בלתי אמצעי במקום והתרשמה במישרין ממיקום המחסנים, ממילא אין עוד רלבנטיות להצגת שרטוטים ועל כן אין בכך להשפיע על טענת העוררים.

23. על כן ולסיכום הדברים, לא שוכנענו שקיימת לעוררים זיקה לשטחי החניה המצדיקה לראות בהם כ"מחזיק" בחלק יחסי משטחים אלה. אנו ערים לטענת המשיב כי כל המצוי בבניין הנו בר חיוב ואנו מקבלים אותה, אלא שהמשיב עצמו מצא לנכון לאבחן בין חלקי הבניין ולחייב את דייריו על בסיס הזיקה והשימוש בחלקיו וזאת בהתאם להלכה הפסוקה שהובאה לעיל. אנו סבורים כי על בסיס אבחנה זו ועל בסיס הפסיקה, יש לאבחן גם את העוררים ואין לראות בהם כבעלי זיקה והנאה משטחי החניה כמו בעלי החניות, כפי שקבע המשיב לגבי יתר דיירי הבניין.

סיכום ומסקנות:

24. אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, הערר מתקבל ואנו מורים למשיב לבטל את חיובם של העוררים בגין חלק יחסי בשטח החניה.

25. בנסיבות העניין ובשים לב לכך שהעוררים לא לקחו ייצוג משפטי, לא מצאנו לנכון ליתן צו להוצאות.

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

27. בהתאם להוראת תקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת הערר), התשל"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.


מר יהודה אזולאי
חבר הועדה


מר יהודה עייאש
חבר הועדה


עו"ד ראמי חזאן
יו"ר הועדה

ניתן היום, 8/6/2020.