

שבעיר עכו

בפני ועדת הערר
עוה"ד אביטל שרונאי- יו"ר הועדה
מר ליאור אטיאס- חבר הועדה
מר רועי קרליץ- חבר הועדה

בעניין: חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י בע"מ
הסתדרות המרחב גליל מערבי (מועצת הפועלים) (העורר)
ע"י ב"כ עוה"ד אמג'ד אבו- פול

נגד

מנהל הארנונה בעיריית עכו

(המשיב)

ע"י ב"כ עוה"ד אלי אליאס

החלטה

תיק זה התנהל בפני ועדה בראשותו של עו"ד רמי חאזן- בתיק התקיימו מס' ישיבות, הוגשו תצהירים ונערך סיור בנכס שבמחלוקת. עם סיום כהונתו של עו"ד חאזן, הסכימו הצדדים להמשיך הדיון בפני מותב זה אולם, בהעדר פרוטוקול הסיור בנכס ולבקשת ב"כ העוררת, נערך סיור מחודש בנכס במעמד מותב זה. בהסכמת הצדדים, ההחלטה ניתנת על סמך החומר הקיים בתיק.

רקע והשתלשלות האירועים

1. העוררת מחזיקה בשטח השיפוט של העירייה בנכס שמספרו לצרכי ארנונה 18016045008

ברחוב העצמאות 13 (להלן: "הנכס").

2. בתאריך 28.5.19 הגישה העוררת ערר על חיובה בארנונה. לשיטתה, אין לחייבה בארנונה עבור מגרש החניה ובגין הקרקע התפוסה.
- לעניין מגרש החניה טוענת העוררת שהיא אינה עושה בו שימוש ייחודי, ומדובר במגרש פתוח לציבור, כאשר לעוררת אין שליטה על הנכנסים אליו והיוצאים ממנו. בנוסף טוענת העוררת כי בהתאם לסעיף 4.ה לצו הארנונה של העירייה, קרקע תחויב כקרקע לחניה אם שטח החניה הוקצב ברשיון הבניה וכי למיטב ידיעתה, שטח החניה לא הוקצב ברשיון הבניה כדרישת צו הארנונה. בנוסף, לטענת העוררת חויב בגין שטח חניה על פי צו הארנונה, מצריך ששטח הקרקע ישמש כעסק למטרת חניה, מה שלא מתקיים בענייננו.
- באשר לקרקע התפוסה- טוענת העוררת כי עיקר הקרקע התפוסה מוחזקת ע"י מחזיק אחר במבנה- עמותת סינדיבד, אשר לפי הסכם שכירות בינו לבין העוררת, מחזיק בשטח קרקע של 2,000 מ"ר. לטענת העוררת, המשיב התעלם מהסכם זה ועל כן חויב העוררת שגוי ודינו להתבטל.
3. בתשובתו מיום 21.7.19, דחה מנהל הארנונה את ההשגה על שני חלקיה. לשיטתו, החיוב בגין שטח החניה נעשה כדין שכן מבדיקת העירייה עלה כי שטח החניה משמש את העוררת באופן בלעדי. בעניין זה מפנה המשיב לפרוטוקול הסיור שנערך במסגרת ערר 7/16 **ההסתדרות נ' מנהל הארנונה בעיריית עכו** שם מאשר ב"כ העוררת כי החניון מיועד לכל מי שמגיע להסתדרות וביכולתו להקים מחסום בכניסה לחניון, ללמדך כי העוררת בעלת שליטה על שטח החניה- ראה סעיף 6(א)(ב) לתצהירו של מר אברהם שבתאי מיום 1.12.19.
4. ביחס לטענה כי לא ניתן לחייב את העוררת בגין שטח החניה כיוון שהדבר לא הוקצב ברשיון הבנייה, הפנה המשיב להחלטה בערר 7/16 שם נדונה טענה זו ונדחתה, בין השאר, משום שהועלתה ללא תימוכין, בפרט כאשר נטל ההוכחה מוטל על העוררת- סעיף 6(ד) לתצהיר לעיל.
5. באשר לטענות כנגד החיוב בגין שטח הקרקע התפוסה- ציין המשיב כי לא התעלם מהסכם השכירות בו צוין, כי 2,000 מ"ר משטח הקרקע הושכר לסינדיבד. אולם, ממצאי הבדיקה בשטח העלו כי האמור בהסכם אינו משקף את המצב העובדתי בשטח, כי אם זה מפורט בסעיף 5 לתצהיר הנ"ל- סעיף 7(ב) לתצהיר.
6. לחיזוק טענותיו מפנה המשיב לסיור שנערך מסגרת ערר 7/16 שם נמצאה קיומה של גדר המפרידה בין החלקים השונים של הקרקע- סעיף 7(ג) לתצהיר. לטענת המשיב, העמסת שטח קרקע על סינדיבד מעבר לזה המשמש אותה בפועל מהווה העמסה שתכליתה

התחמקות מארנונה, בהינתן הפטור ממנה נהנית סינדיבד בשונה מחובת התשלום החלה על העוררת.

7. ערר זה יתייחס לשנים 2019-2020 בהתאם להסכמת הצדדים - פרוטוקול מיום 15.6.20.

דיון והכרעה

שטח החניה:

8. כאמור לעיל, במסגרת ערר 7/16 נדונה ונדחתה טענה זו. ועדת הערר בהחלטתה מיום

13.8.18, קבעה בסעיף 27 כדלקמן:

"עיון בסיכומי העוררת מעלה, כי הן כוללות טענות עובדתיות שונות, כגון טענה לפיה היתר הבניה של הנכס אינו כולל את החניון וכי "למיטב ידיעתה" שטח החניה "לא הוקצב ברשיון הבניה... ראשית תשומת הלב אינה יכולה להסתמך על עובדות שהן "למיטב ידיעתה" ואף העוררת עצמה אינה עומדת עליהן באופן ודאי. בנוסף, הטענה הועלתה בעלמא וללא תימוכין ובפרט ללא אותו רשיון בניה אליו מפנה העוררת, כל זאת, הגם שנטל ההוכחה בהליך מוטל על שכמה. כך גם הטענה בדבר אופי השימוש בקרקע הועלתה בעלמא וללא תימוכין."

9. גם בפנינו נטענו הטענות בעלמא וללא כל תימוכין, כאשר העוררת שבה ומציינת את עניין הרישיון – "למיטב ידיעתה" – סעיף 6 לתצהיר העוררת מיום 28.5.19. כידוע, בדיני מס חובת נטל ההוכחה מוטל על כתפי העורר. כך למשל ברע"א 1436/90 גיורא ארד נ' מנהל מע"מ, בית המשפט העליון עמד על כך שנטל ההוכחה רובץ על הנישום. במצב דברים זה יש לדחות את טענת העוררת, תוך חזרה על קיומה של חזקת תקינות המנהל לפיה חזקה על הרשות שהיא פועלת כדין והטוען כי פעולה מסוימת נעשתה שלא כדין, עליו הראיה. העוררת לא צרפה כל אסמכתא לטענתה כי רישיון המבנה אינו מאפשר חניה ויתרה מזאת העלתה טענה בעלמא ל"מיטב ידיעתה". במצב דברים זה הנטל לא הורם ומכל הטעמים שפורטו, דין הטענה להידחות.

10. למעלה מן הדרוש נתייחס גם לסוגית החזקת שטח החניון ע"י העוררת והשימוש שנעשה בו על ידה. מדברי ב"כ העוררת עולה כי אין מחלוקת שהשטח משמש לחניית באי המתחם. העוררת טוענת כי מדובר בשטח פתוח, ואולם, היות שטח פתוח, אין משמעותו פטור מארנונה. כך לדוגמא נקבע בעניין ע"א 9368/96 מלירסון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק כי מפעילת הקניון (מלירסון) הנה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטחי החניון והגינון הצמודים וכי עליה לשאת בתשלומי הארנונה בגין שטחים אלה.

11. בענייננו, החניון נמצא בצמידות לנכס של העוררת ומשרת אותה, בהתאם הלכת מלירסון, יש לחייבה בארנונה.

12. יודגש כי חיוב שטחי החניה נבחן בפסיקה במקרים נוספים דומים- כך לדוגמא עמ"נ 812-10-09 רכבת ישראל בע"מ נ' המועצה מקומית פרדס חנה- כרכור, עמ"נ 8590-08-10 רכבת ישראל בע"מ נ' עיריית קרית גת, עמ"נ 41521-09-11 רכבת ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה במועצה האזורית חוף הכרמל. בכל אותם מקרים, הרכבת טענה שהחניון הצמוד לה אינו שלה ו/או אינו משרת אותה ו/או כי הוא רחוב. בתי המשפט קבעו, בכל אותם המקרים, כי החניון הוא חלק בלתי נפרד מהנכס ומשכך הרכבת חייבת לשלם בגינו ארנונה.

13. גם במקרה שבפנינו, החניון הוא חלק בלתי נפרד מהנכס ולכן גם מן הטעם הזה, דין הטענה להדחות.

שטח הקרקע התפוסה

14. בתאריך 2.8.23 ערכנו סיור בנכס על מנת לעמוד על טענות הצדדים אולם, הצדדים אישרו בפנינו כי המצב העובדתי אליו נחשפנו אינו תואם את המצב העובדתי בשנת 2019. ב"כ המשיב הציג תמונה שצולמה ע"י הועדה בסיור הקודם וסומנה על ידנו מ/1 2.8.23, וב"כ העוררת אישר כי התמונה מייצגת נכונה את המצב העובדתי מושא ערר זה. בתמונה ניתן לראות כי קיימת גדר בשטח הקרקע שבמחלוקת, שמחלקת את השטח לשתי יחידות, כאשר מימין לגדר נמצא גן הילדים. לטענת העוררת, הגדר הוקמה ע"י השוכר הקודם משיקוליו שלו, בין השאר, לפי דרישת משרד החינוך, אך אין בכך כדי לסותר את העובדה שהעוררת השכירה למשיב את כלל השטח, קרי, 2,000 מ"ר. מכאן, שחיובה בארנונה על שאר השטח- אינו כדין.

מנגד טען ב"כ המשיב, כי הגדר שהוקמה ואשר תחמה את שטח גן הילדים מלמדת כי זהו השטח שנמצא בבעלות המשכיר, בשונה מהשטח שצוין בהסכם השכירות. על בסיס קיומה של הגדר בוצעה מדידה עדכנית ונקבע כי שאר השטח, שאינו מצוי בתחום גן הילדים, יועמס על העוררת. ב"כ המשיב חזר וטען כי קביעה זו נעשתה כיוון שהממצאים בשטח, קרי, קיומה של הגדר, לא תאמו את הסכם השכירות.

15. כאמור, הגם שבמהלך הביקור בנכס ראינו את שטח הקרקע כיחידה אחת, העוררת לא חלקה על כך שבשנת 2019 השטח היה מחולק באמצעות גדר, לשתי יחידות, כאשר באחת היחידות נמצא גן הילדים. כאשר שמענו את הסבריו של ב"כ העוררת לקיומה של הגדר השתכנענו יותר ויותר כי הגדר שתחמה את שטח גן הילדים, נעשתה ע"י השוכר, הן על פי דרישת משרד החינוך והן משיקולי בטיחות, ללמדך כי צרכי הגן קיבלו ביטוי במסגרת

השטח המגודר, הא ותו לא. העוררת אומנם תמכה טענותיה בחוזה השכירות שלפיו השכירה למחזיק שטח המשתרע על פני 2,000 מ"ר, אולם במקרה דנן, אנו סבורים כי חוזה השכירות אינו חזות הכל ולא נוכל להתעלם מהממצאים בשטח, כפי שהוצגו ואושרו ע"י הצדדים.

16. בנסיון ליישב את המחלוקת מחלוקת שנתגלעה בין הצדדים כאשר מחד מציגה העוררת הסכם שכירות כדי לתמוך בטענה שאין לחייבה בארנונה עבור הקרקע התפוסה, אך מאידך הממצאים בשטח מלמדים על מצב עובדתי שונה, אנו סבורים כי יש לחלק את החיוב בקרקע באופן שווה בין העוררת והמשיב, כך שהעוררת תחויב בגין קרקע תפוסה בשטח של 1,000 מ"ר בלבד במקום 2000 מ"ר.

סוף דבר

17. בגין החיוב על לשטח החניה לא נפל פגם ולכן החיוב יוותר כל כנו. באשר לשטח הקרקע התפוסה אנו מקבלים את הערר באופן חלקי ומעמידים את החיוב על שטח של 1,000 מ"ר בלבד.

18. בנסיבות אלו, לא יינתן צו להוצאות.

19. בהתאם לתקנה 20 (ב) **לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני ועדת ערר)**, התשל"ז 1977, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה, תוך 45 ימים ממועד מסירת החלטה זו.

20. 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 קבלת ההחלטה. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 מיום מקבלת ההחלטה ובהתאם לכך, תינתן החלטה.

אביטל שרוני, עו"ד
מ"ר 34109

מר רועי קרליץ
חבר ועדה

מר ליאור אטיאס
חבר ועדה

אביטל שרוני, עו"ד
יו"ר ועדת ערר

ניתן עדר הצדדים, ה בטבת התשפ"ד, 16.12.23