

שבעיר עכו

בפני ועדת הערר עוה"ד אביטל שרוני- יו"ר הועדה

מר רועי קרליץ- חבר הועדה

גב' סופיה ברומי- חברת ועדה

בעניין: עו"ד איאל סבית (העורר)

בעצמו

נגד

מנהל הארנונה בעיריית עכו (המשיב)

ע"י ב"כ עוה"ד טל זכריה

החלטה

רקע והליכים קודמים

1. ערר 84/18 החל בפני ועדה בראשותו של עו"ד אלי סבן. ערר 10/19 הוגש בפני ועדה בראשותו של עו"ד ראמי חזאן אשר פסל את עצמו מלדון בתיק והעבירו לשמיעה בפני הועדה בראשותו של עו"ד אלי סבן. עו"ד אלי סבן סיים את כהונתו טרם סיום הליכי הערר, ובהסכמת הצדדים, הועבר התיק להמשך ניהול בפני מותב זה.
2. בתאריכים 9.10.18 ו- 30.4.19 הגיש העורר השגה למנהל הארנונה על חיובו בנכס שמספרו לצרכי ארנונה 18005001050, המצוי בתחום שיפוטו של המשיב, ברחוב יהושפט 28 פינת בן עמי 45, בעיר עכו (להלן: "הנכס"). העורר העלה טענות מטענות שונות אשר העיקרית בהן,

בה ידון ערר זה, היא שאלת **חיוב הנכס בגין שטחים משותפים ובהתאם לסיווג העיקרי של הנכס כ"משרד"**.

3. לטענת העורר חיובו בגין השטחים המשותפים נעשה שלא כדין היות שאין מקור נורמטיבי בצו הארנונה של העיר עכו המאפשר חיוב מעין זה. העורר מוסיף וטוען כי גם לו היה מקור חוקי בצו הארנונה לחיוב השטחים המשותפים, הרי שאין לסווגם בסיווג הנכס העיקרי, במקרה שבפנינו – כמשרד.

4. בתשובותיו מיום 16.8.18 ו- 20.3.19 דחה מנהל הארנונה את ההשגה בגין הטענות לעיל והשיב כי הן החיוב בגין השטחים המשותפים והן החיוב בגין סיווגם, נעשה כדין בהתאם לצו הארנונה.

5. בדיון שהתקיים ביום 20.6.20 חזר העורר ומיקד את טענתו בעניין השטחים המשותפים: **"יו"ר סבן-** אני מציין בפניך שבעכו מחייבים על שטחים משותפים וועדה זו נתנה החלטות בהתאם לכך.

עו"ד סבן- לא מסכים עם הטענה! אם הדברים לא נאמרים באופן ברור אתה לא יכול לגבות ארנונה... שטחים משותפים צריכים להיות משולמים ע"י הועד ולא ע"י העירייה" (כך במקור א.ש).

6. בדיון מיום 18.12.23 אשר התקיים בפנינו חזר העורר על טענותיו כי עצם חיובו בגין השטחים המשותפים- אינו חוקי- מחמאת העדר הוראה מפורשת בצו הארנונה. בנוסף הלין על סיווג השטחים המשותפים בהתאם לנכס העיקרי- משרד- כאשר לשיטתו, יש לסווגם בהתאם לדירת מגורים. העורר אישר כי הסיור בנכס מתייגר לאור העובדה כי החדרים אשר על פי הטענה משמשים כמחסנים- הפכו לחדרי מגורים (עמ' 3 לפרוטוקול ש' 18).

דיון והכרעה

חוקיות חיוב השטחים המשותפים:

7. סעיף 3 לחוק הערר קובע את העילות בגינן ניתן להגיש השגה בפני מנהל הארנונה:

"(א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

תקון מס' 3) תשנ"ג-1993

(2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;

תקון מס' 4) תשנ"ד-1994

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;

תקון מס' 6) תשס"ד-2004

(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס."

8. כפי שניתן לראות טענות העורר ביחס לאי חוקיות חיובו בגין השטחים המשותפים מחמאת

העדר הוראה בצו הארנונה- **אינה מנויה בסעיף 3 לעיל.**

9. דברים אלו הובהרו על ידנו כבר במהלך הדיון מיום 18.12.23 (עמ' 3 ש' 16-12):

" עורר: אני טוען שזה גם חוקיות וגם טענה של סיווג..."

יו"ר הועדה: אין ביכולתי לדון על טענה של אי חוקיות. אין לי סמכות. בשביל זה יש בית

משפט."

10. למעלה מן הדרוש נדגיש, כפי שציננה המשיבה בסעיף 25 לסיכומיה, כי בסוגיית חיוב

שטחים משותפים בארנונה ניתנו, בשנים האחרונות, מספר החלטות של ועדת הערר אשר

קבעה פעם אחר פעם כי העירייה מחייבת כדין שטחים משותפים באופן יחסי בהתאם לצו

הארנונה, ראה ערר 39/15 **הרמוניה לבית בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית עכו**, ערר 18/14

גולף בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית עכו, עררים 31/14, 28/14 **פוקס ויזל בע"מ ויורטקס**

טקסטיל בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית עכו.

11. אף אנו תמימי דעים כי החיוב בגין השטחים המשותפים נעשה כדין בהתאם להוראות צו

הארנונה, בהתאם לנימוקים שפורטו בהרחבה בהחלטות הנ"ל.

12. אשר על כן, טענת העורר ביחס לחוקיות חיובו בגין השטחים המשותפים נדחת על הסף.

סיווג השטחים המשותפים בהתאם לסיווג העיקרי

13. חיוב שטחים משותפים בארנונה, יעשה בהתאם לסיווג השטח העיקרי, כך קבעו בתי

המשפט השונים לאורך השנים. בבר"מ 4991/04 **מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' שילוח**

חברה לביטוח אשר ניתן ביום 3.5.07, חזר בית המשפט העליון על הלכת גולדהמר- ע"א

8838/02 **אבי גולדהמר נ' עיריית חיפה**, וקבע כי חברת ביטוח היושבת במבנה בו נעשים

מספר שימושים, תחויב בארנונה בגין חלקה היחסי בשטחים בהתאם לתעריף בו היא

מחויבת בחיוב הראשי.

14. כעולה מהפסיקה אליה הפנתה המשיבה, הלכה זו אף יושמה לבחינת צו הארנונה של העיר

עכו במסגרת עת"מ (חיפה) 3187-11-18 **קניית השלום השקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה של**

עיריית עכו שם נקבע כי: **" החלטת מחוקק המשנה של העיר עכו, לסווג את השטחים**

המשותפים בהתאם לנכס העיקרי, הנה החלטה מתבקשת לפי משבחן השימוש והתכלית, ואיננה מהווה החלטה בלתי סבירה...

למעלה מכך, עתירה זו אינה העתירה הראשונה בה נדרש בית המשפט לבחינת סבירות תעריפי השטחים המשותפים בעיר עכו. בפסק הדין בעניין קסטרו מודל קבע השופט ר. סוקול כי סיווג השטחים המשותפים בהתאם לסיווג העיקרי אינו בלתי סביר ואינו מצדיק התערבות שיפוטית.

15. בחיובה בגין השטחים המשותפים הסתמכה העירייה על תשריט מדידה ערוך כדן, המפרט את השטחים לחיוב, לרבות קובעי המס של השטחים המשותפים- ראה נספח 2 לכתב תשובה לערר לשנת 2019. מנגד העורר לא צירף כל מדידה ערוכה כדן מטעמו. בנוסף, הפנתה המשיבה לפסיקה ענפה התומכת בטענותיה בעוד טענות העורר נטענו בעלמא ללא כל ראיה או אסמכתא.

העירייה, ככל רשות מנהלית אחרת, נהנית מחזקת תקינות המנהל. לא בכדי נקבע כי לשם הרמת נטל הראייה לא די בקיומה של תחושה בעלמא, המבוססת על השערות והנחות בלבד ויש להניח תשתית עובדתית לטענה- בר"ם 8499/06 עו"ד גדעון אליאב נ' עיריית הרצליה/

סוף דבר

16. לנוכח האמור לעיל אנו מקבלים את טענות המשיבה וקובעים כי השטחים המשותפים חויבו בארנונה כדן, בהתאם להלכת בית המשפט העליון ולכן בהתאם להוראות צו הארנונה ושיטת המדידה הנהוגה בעיר עכו.

17. נוכח הזמן הרב שחלף מאז הגשת העררים ועד למתן החלטה, לפנין משורת הדין, לא ניתן צו להוצאות.

18. 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.

19. 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 ימים מקבלת ההחלטה ובהתאם לכך, תינתן החלטה.

אביטל שרוני, עו"ד
מ"ר 34109

אביטל שרוני, עו"ד
יו"ר ועדת ערר

מר אודי עייאש
חבר ועדה

מר רועי קרליץ
חבר ועדה

ניתן בהעדר הצדדים, כב' בשבט התשפ"ג, 12 בפברואר 2023