

ערך 140011702

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה פלילית

שליד עיריית תל אביב - יפו

עקיבא שלום ת.ז. 064814775

העורר:

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערר דגן הינו נכס ברחוב כיכר קדומים 9 אי בתל אביב יפו, הידוע בפנקסי העירייה כגבס מספר: 2000303558; ת-ן לקוח: 10699214 (להלן: "הנכס").

2. תפוצית טיעוני העורר

- 2.1. העורר שוכר מזנון/קיוסק מהחברה לפיתוח יפו העתיקה בכיכר קדומים שביפו, מזה שנים רבות.
- 2.2. לאחרונה ובעקבות מדידה של תנות העורר, החליט המשיב לחייב את העורר בגין 17.2 מ"ר נוספים, המהווים את השטח שמתחת לסככה שבחזית התנות.
- 2.3. סככה זו קיימת בחזית התנות כ- 20 שנה, והעורר מעולם לא הויב בתשלום ארנונה בגין השטח שמתחתיה.
- 2.4. עסקינן בסככה מרעפים, שנועדה להצללה ולהגנה מגשם, אשר מתוברת לחזית התנות ונתמכת בעמודים.
- 2.5. אין מדובר בשטח ייחודי שנועד לשימוש העסק או שמסופח לעסק, ולמעט ההצללה ומניעת גשמים בחורף, אין בו שימוש אחר, הן בזמן פעילות העסק וגם לאחריו.
- 2.6. השטח שמתחת לסככה נחשב לשטח ציבור. כל מי מעוניין יכול לשהות בשטח שמתחת לסככה כאמור, ולעבור דרכו.
- 2.7. בזמן פעילות העסק, בשעות היום, תולה העורר על קיר הקיוסק בחזית מוצרים – מזכרות מגנט קטנות – על פלקטים ניידים, ומעמיד 2 סטנדים ניידים כחלק מפרסות מרכזות בחזיתו קיוסק עם חלון מכירה פתוח.
- אותם שני פלקטים ושני סטנדים מוכנסים לתוך התנות בסוף יום העבודה, והשטח שמתחת לסככה פתוח לרווחת הציבור למעבר ושהייה ללא מפריע.
- 2.8. הסככה שבחזית הקיוסק, לא הופכת את השטח שמתחתיה לשטח שבתוך הבניין כלל ועיקר, ותליית שני פלקטים בחזית לא הופכת את השטח שמתחת לסככה לשטח שבתוך הבניין. מדובר בפעילות שגרתית בסיסית של קיוסק עם חלון מכירה פתוח.
- 2.9. אין להחשיב את הרצפה שמתחת לסככה הנמצאת מחוץ ליחידת הבניין (לאורך חזית הבניין) כחלק מיחידת הבניין, מה גם, שהן בזמן פעילות העסק והן בסוף יום העבודה לאחר סגירת הקיוסק, השטח שמתחת לסככה אינו שטח ייחודי לעסק ואינו מותחם או מגודר או מסופח ליחידת העסק, וכל מאן דהו יכול לעבור בשטח זה, ולשהות בו ללא מפריע וכאוות נפשו.

3. תפוצית טיעוני המשיב

- 3.1. תעריפי הארנונה מוטלים כמס מכוח חוק על כל הנכסים בתחום שיפוט העירייה בהתאם לסעיף 8 (א) לחוק התסדרים במשק המדינה (תיקוני תקיפה לחשיגת יעדי התקציב), התשנ"ב – 1992 והוראות כל דין, ונקבעים לכל יחידת שטח בהתאם לשימוש בפועל בעת הביקורת, לאזור ולסוג הבניין, וללא קשר לאפשרויות השימוש או ההנאה משטחים אלו, לגובה הרווחים מהנכס או לחיקף הפעילות במקום.

- 3.2. בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 31.03.2014 נמצא, כי שטח הנכס בפועל הוא את הרושם בספרי העירייה, וכי השטח השנוי במחלוקת הנו שטח מקורה, כפי שעולה בבירור מהתמונות המצורפות לביקורת.
- בשטח הנכס נראו פחים, שלטים וסטנדים ועליהם מוצרים שונים.
- 3.3. לאור האמור לעיל, ניתן לראות כי נעשה בנכס שימוש בפועל והוא נכלל בשטח יבניין, על כן חיובו הינו כדין.
- 3.4. השטח השנוי במחלוקת מהווה חלק אינטגרלי אחד ורצוף עם שאר שטח הנכס של העורר. גם אם השימוש שנעשה בנכס אינו קבוע או שהעורר בוחר שלא להשתמש בו, טענה המוכחשת, הרי שפוטנציאל השימוש בנכס הינו של העורר ולכן השטח הינו בר חיוב.
- 3.5. העורר מבקש, להסתמך על סעיף 1.3.1 יג' לצו הארנונה הקובע כי פרוגולה תחויב בארנונה אם קיימים שני קירות או יותר. ברם, השטח שבמחלוקת (17.21 מ"ר) אינו מהווה "פרגולה", כטענת העורר שלא הוכחה כלל.
- 3.6. תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תשי"ל – 1970 מפנות להגדרת "מצללה (פרגולה)" בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת), תשס"ג – 2003, לפיהן:
 "מצללה (פרגולה)" – מבנה בלא קירות, שהקרתו משטח הצללה מנישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מתולקים באופן שווה ומתוהים 40% לפחות ממנו"
- 3.7. מדו"ח הביקורת והתמונות הצבעוניות שצורפו אליו עולה, כי אין עסקין במצללה (פרגולה), שכן מדובר בגג רעפים קבוע ונטוי, ולא ישר כהגדרת פרגולה, וכן כי בגג לא קיימים תרווחים הנדרשים לפרגולה.
- 3.8. עוד יצוין, כי ציון המילה "פרגולה" על גבי תשריט הנכס יסודו בטעות, והדבר ניכר מהתמונות.
- 3.9. אין דבר בכך שבעבר לא חויב העורר בגין שטח זה. הסמכות להטיל ארנונה או לשנות אותה היא סמכות מתחדשת, ואין המשיב כבול בקביעה שנעשתה לגבי שנה מסוימת, אלא אם חוגבלה סמכותו על פי דין.

4. דיון ותכלית

- 4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.
- 4.2. הגם שהמשיב נדרש בסיכומיו לשאלה האם עסקין בפרגולה אם לאו, הרי העורר זנח טענה זו בסיכומיו וכלל לא נדרש אליה. עם זאת, נבחר, כי לו היינו נדרשים לשאלה זו, הרי היינו מקבלים אנו את טענת המשיב, כי ציון המילה "פרגולה" על גבי תשריט הנכס יסודו בטעות, וכי אין עסקין בפרגולה, עליה חל סעיף 1.3.1 יג', מהטעמים שפורטו לעיל בתמצית טיעונו.
- 4.3. על ענייננו חל סעיף 1.3.1.1. בי לצו הארנונה, הקובע כהאי לישנא:

"פשטת הבניין נכלל כל השטח שבתוך היחידת הבניין, לרבות צינע וכל שטח מקורה אחר
(כן מרפסות, סככות וברכות שחיה".

4.4. סעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (לחץ: "פקודת העיריות") מגדיר מהם נכסים החייבים בארנונה, כתאי לישנה:

"בניינים וקרקעות שבתחום העירייה, תפוסים או פנויים, ציבוריים או פרטיים, למעט רחוב".

סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר "בניין" כ"כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כתצור או כגינה, או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בתלכו".

4.5. סעיף 1 לפקודת העיריות מגדיר "מדרכה" כ"חלק מרחוב המיועד למעבר הולכי רגל, לרבות אבני שפה, קיר משיען, מדרגות וקירות תומכים".

4.6. נוכח האמור לעיל, עלינו לבחון האם השטח מושא הערר דגן נכלל בגדר מדרכה או רחוב, ואז אין לחייב את העורר בארנונה בגינו, או שמא מדובר בבניין, ואז חייב העורר בארנונה הוא כדן.

4.7. אנו סבורים, כי השטח המקורה שבחזית נכסו של העורר הוא חלק בלתי נפרד מן המבנה.

כפי שעולה מהתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת של המשיב, וגם מהערר ומסיכומיו של העורר עצמו - העורר הוא המשתמש העיקרי בשטח זה.

העורר מציב בשטח זה סטנדים של סחורה הנמכרת על ידו, העוברים בשטח זה הם בעיקר לקוחותיו של העורר, ולפיכך העורר הוא שמפיק תועלת כלכלית מהשטח המקורה.

4.8. מן האמור לעיל עולה, כי השטח המקורה משמש באופן כמעט בלעדי את העורר ולקוחותיו, ולפיכך לא ניתן להגדירו כמדרכה או כרחוב, המשמשים את כלל הציבור.

4.9. יפוס לעניין זה דבריו של בית המשפט העליון בברמ 3878/10 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' מנהלת הארנונה של עיריית קרית ים (פורסם בנבו):

"(א) ... העיקרון המנחה בשאלת חיובו של נכס בארנונה הינו הטלת התשלום על המחזיק

העיקרי בנכס שהוא הנהנה המרכזי מהשירותים שמעניקה לו הרשות המקומית.

לכן, מיעט המחוקק מהגדרת "נכסים" שבפקודת העיריות, אשר המחזיקים בהם

היננים בארנונה, נכסים שהם "רחוב", אשר נהנה ציבור בלתי מסוים של

פרטים ולכן ראוי כי עלויות תחזוקתם יושמו על כלל הציבור. עוד נקבע שם כי את

המונח "רחוב" או "מדרכה" יש לפרש באופן תכליתי ובהתאם לשימוש האמיתי

שנעשה בנכס הנידון. יהיה נכד, נקבע גם כי שטחי מעבר אשר יכולים לשמש את

כלל הציבור, עשויים להיות חלק מנכס הסמוך אליהם או מקיף אותם, זאת בהתאם

למאמיינו הספציפיים של הנכס או השיטה שבמהלוקת (ראו: עניין מלסירון, בעמ'

354-367; השוו גם: ע"ש (ב"ש) 28/90 אגד נ' עיריית דימונה, פ"מ התשנ"ג(2) 309,

312-318 (1992); עמ"נ (י-ט) 225/02 המלוח ירושלים 1993 בע"מ נ'

מנהל הארנונה של עיריית ירושלים ([פורסם בנבו], 5.5.2004).

(ב) בדיקה קפדנית של עובדות המקרה שבפנינו מעלה בבירור כי הנכס המדובר אינו משמש כ"מדרכה", אלא מהווה חלק בלתי נפרד מן הנכס הבנקאי, כפי שקבע בית המשפט הנכבד קמא. המבקש משתמש בשטח לצרכיו העסקיים כגון מיקומו של שומר הבנק, הצבת מכשיר כספומט ותליית שלטי פרסום. שימושים אלה מעידים כי המבקש הוא המחזיק העיקרי בנכס שבמחלוקת והוא גם הנהנה המרכזי מהשירותים שמעניקה לו העירייה. לכן מן הראוי כי ישא בעלויות השירותים המוענקים לנכס האמור באמצעות תשלום הארנונה."

4.10. מקבלים אנו את עמדתו של המשיב, לפיה העובדה שבעבר לא חויב העורר בגין שטח זה, אינה מעלה ואינה מורידה.

על פי הדין, כל שנת מס עומדת בפני עצמה וניתן לקבוע לגבי כל אחת מהן קביעות שאינן בהכרח זהות לקביעות שנעשו לגבי שנות מס אחרות.

ראה לעניין זה:

ע"ש 1761/93 כהן נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב;

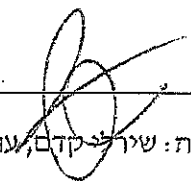
עע"מ 3081/10 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' מועצה אזורית חוף אשקלון.

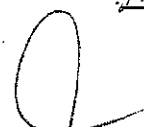
4.11. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

5. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת החלטה.

6. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התש"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 11/6/15


חברת: שיר קדוש, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד