

ועדת ערר לענייני ארנונה עיריית טבריה

העוררת:

אייקון פיטנס

עררים 24/25, 14/24, 42/22

-נגד-

המשיבה:

מנהלת הארנונה

החלטה:

העוררת הינה חברה המנהלת את עסקיה, ניהול מכוני ספורט וכושר, ובין היתר מחזיקה סניף בטבריה במרכז הנושא את השם: "ביג פאשן".

העניין המצוי במחלוקת בין הצדדים, הינו טענת העוררת לפיה חויבה לשלם ארנונה בעבור-שטחי מעברים ושטחים משותפים המצויים מחוץ לנכס שאותו שכרה. מאחר ולטענתה שטחים אלה אינם מוחזקים על ידיה ואין לה זיקה אליהם, כיון שהם מוחזקים ומופעלים על ידי הגורם שהשכיר לה את הנכס שבו היא מפעילה את מכון הכושר. גודל השטח המצוי במחלוקת הינו: 313.59 מ"ר, ואין מחלוקת בין הצדדים לגבי גודלו של שטח זה.

טענות העוררת:

1. אין זה נכון כטענת המשיבה, כי הקניון הינו קניון פתוח או מרכז מסחרי פתוח.
2. היא אינה משתמשת או מתפעלת את השטחים המשותפים שמיחסיים לה. לא זו אף זו. דוקא הנהלת הקניון היא המפיקה באופן בלעדי טובת הנאה משטחים אלה, על ידי הפעלת דוכני מכירות, מופעים וכדומה.
3. הנהלת הקניון היא שנושאת באחריות לנקיון, תאורה, מיזוג אויר, תיקונים אחזקת הרכוש המשותף, שילוט וביטוח של שטחים אלה, ומנגד היא השוכרת אינה מורשית להשתמש בשטחים אלה או להרחיב עסקיה מעבר לשטח שהושכר לה לצורך הפעלת מכון הכושר.
4. העוררת מסתמכת על פסק הדין שעשה בשעתו עם פרסומו, הד רב, כאשר קבע הלכה שנוגעת לנכסים הדומים לקניון דין בו מצוי גם עיסקה של העוררת, לפיה, זהות החייב בתשלומי ארנונה קבוע בדין, חיוב זה חל על המחזיק בנכס, דהיינו: בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. יתר על כן, נקבע, כי לא ניתן להתנות על הדין באופן חוזי, ולכן לא ניתן להמחות את החיוב לשלם את המס, לצד שלישי נבדל מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו נגד קניון רמת אביב). החידוש אינו בעצם העובדה הידועה והמקובלת לפיה בעל הזיקה הקרובה ביותר ומי ששולט על שטחים ציבוריים, הוא שיחוב בתשלום הארנונה בעבורם, אלא, שגם הסכם חוזי לפיו ניתן להשית את חיוב הארנונה ולגרום לכך שמי שיחוייב בתשלום הארנונה יהא גורם אחר- היינו שוכר הנכס ולא הנהלת הקניון שמחזיקה ושולטת בהם, לא יהא בר תוקף, ולא ניתן יהא לדרוש ארנונה, מאת גורם אחר, שהוא אינו בעל השליטה או הזיקה הקרובה ביותר. לעניינינו, השטחים המשותפים, המעברים וכדומה.
5. עוד טוענת העוררת ומסתמכת על מספר פסקי דין אשר עוסקים ודנים במהותם של השטחים הציבוריים והמשותפים בקניונים והמוטו העולה מכולם הינו: בכך הפך בית המשפט העליון את פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב -יפו, עליו הוגש הערעור.
6. עוד טוענת העוררת ומסתמכת על מספר פסקי דין אשר עוסקים ודנים במהותם של השטחים הציבוריים והמשותפים בקניונים והמוטו העולה מכולם הינו: בעל הקניון הינו בעל השליטה הבלעדית בשטחים המשותפים ובשטחי התפעול שלו ולכן בעל הקניון הוא הגורם הבלעדי שמחוייב לשלם את תשלומי הארנונה בגין שטחים אלה.

טענות המשיבה:

1. לועדת הערר אין סמכות לדון בערר הואיל וועדת הערר אינה מוסמכת לדון בשאלות עקרוניות כמו הקריטריונים שנקבעו לאופן הטלת הארנונה, אי חוקיות החיוב ועוד טענות המועלות כרגיל בכל כתב תשובה לעררים המוגשים, והסתמכות על פסקי דין משנים רבות בעבר, שניתנו עוד בטרם תיקון תנאי הכשירות המשפטית של יו"ר ועדת הערר. ומבלי לקבוע כמובן, שיש נושאים שברור כי אינם מצויים בסמכות ועדת הערר, לא כן לענייננו.

2. צו הארנונה של עיריית טבריה דן במרכזי מסחר וקנינות המצויים תחת קורת גג אחת.

המשיבה טוענת כי צו הארנונה יוצר הבחנה בין מרכז מסחרי סגור ולבין מרכז מסחרי פתוח. ואשר על כן, האמור בסעיף 13 לצו הארנונה העוסק בקניון סגור, אינו חל על קניון "ביג פאשן", "שהינו לטענת המשיבה קניון פתוח בו שטחי המעברים אשר משמשים את הציבור הרחב ואשר אינם משמשים לפעילות עיסקית אינם מחוייבים כלל בתשלום ארנונה. ובציטוט מתשובת המשיבה לערר: "אי לכך נכסה של העוררת אינו עונה על הגדרת קניון."

3. העוררת טוענת שצו הארנונה של עיריית תל אביב שונה לחלוטין מצו הארנונה של עיריית טבריה, ולכן כטענתה: "לא ניתן להחיל את פסי"ד רמת אביב אשר מתייחס לנכס ספציפי בתחום שיפוטה של עיריית ת"א ובמיוחד להוראות צו הארנונה של עיריית תל אביב על שטחים ציבוריים בקניונים סגורים ברשויות אחרות בהם צו הארנונה שונה ואינו מתאים כלל."

4. המשיבה טוענת כי על פי הסכם השכירות שבין העוררת להנהלת הקניון עולה כי, שטח המושכר המדוד כולל גם שטחים נוספים בשיעור של 15% משטח המושכר. תוספת שטחים אלו ייכללו בשטח המושכר וייחשבו כחלק בלתי נפרד משטח המושכר. זאת עבור השתתפות השוכר בשימוש שעשו שוכרי היחידות ולקוחותיהם בשטחים הציבוריים.

5. לטענת המשיבה, מנועה העוררת מלהעלות טענה כלפי הנהלת הקניון כי שטח המושכר שונה בפועל מהשטח שהושכר לה (ס' 4.4 להסכם השכירות שנחתם ביניהן).

עד כאן סקרנו בקצרה את טענות הצדדים.

6. להלן פירוט קצר מהדיונים, ההחלטות והמסמכים שהתנהלו בפני הועדה:

א. דיון שנקבע ליום 16.11.22 נדחה לבקשת ב"כ העוררת.

ב. גם בדיון שהתקיים ביום 12.2.23, הפנה ב"כ העוררת את המשיבה לפסק הדין בענין קניון רמת אביב, וכן השיב לטענה שכאילו מדובר במרכז מסחרי פתוח אינה לענין שהרי המציאות ברורה, קניון "ביג פאשן" אינו מרכז מסחרי פתוח. ב"כ המשיבה הודיע כי יבחן את טענות העוררת וישיב האם עומדת המשיבה על טענותיה בנדון.

ג. ביום 20.3.23 ניתנה החלטה לפיה על העוררת להעביר למשיבה עותק מהסכם השכירות בין הנהלת הקניון ולבין העוררת.

ד. ביום 19.4.23 ניתנה החלטה נוספת מאחר וחווה השכירות המבוקש לא הוצג למשיבה, ובו נתבקשה העוררת להמציא את חוזה השכירות בתוך 7 ימים, אלא אם כן קיימת מניעה מצידו מלהציג את החוזה, ולהסביר מה היא המניעה.

לאחר החלטה זו, הציג ב"כ העוררת את הסכם השכירות וטען כי הסכם השכירות כלל אינו רלוונטי, מאחר ועל פי דין העוררת אינה אמורה לשאת בתשלום הארנונה בגין השטחים המשותפים, הואיל וקביעת בית המשפט העליון, לפיה, הנהלת הקניון או חברת הניהול היא בעלת מירב הזיקות לשטחים המשותפים ולמעברים בקניון והם החייבים בתשלום ארנונה, גם אם שוכרי הנכסים הסכימו לשלם את חיוב הארנונה במסגרת חוזה השכירות.

עוד ציין כי בעקבות החלטה של בית המשפט העליון, קיבלו רשויות מקומיות את טענות העוררת ששוכרת נכסים דומים שמושכרים לה, והפחיתו את החיוב בגין השטחים המשותפים.

מאחר והמשיבה לא זזה מעמדתה, ניתנה החלטה להגיש תצהירי עדות ראשית.

ולאחר שתצהיר מטעם העוררת הוגש נקבע מועד לחקירת המצהיר, ביום 9.12.24, ובסיום חקירת המצהיר הודיע ב"כ המשיבה, שלא הגיש תצהיר מטעמו, כי אין לו ענין להגיש תצהיר מטעמו.

לפיכך ניתנה הוראה להגיש סיכומים.

ה. לאחר שאלה הוגשו, אמנם לא במועד שנקבע בשל בקשה למתן ארכה, פנה ב"כ העוררת בבקשה לצרף לסיכומיו פסק דין שניתן בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד עמ"נ 27333-07-23, הום סנטר בע"מ נגד מנהלת הארנונה בעיריית

רעננה, פסק דין שהלך בעקבותיו של בית המשפט העליון, בענין קניון רמת אביב, ולפיו מעמדם של שטחים ציבוריים בקניון, שונה מנכסים אחרים, ולא ניתן לראות את שוכרי היחידות המסחריות בו, כ"מחזיק" בהתאם להוראות צו הארנונה.

1. ביום 28.8.25 בעקבות בקשתו של ב"כ העוררת לצרף את פסק הדין ה-נ"ל, איפשרנו למשיבה להתייחס לפסק הדין אותו ביקשה העוררת לצרף לאחר הגשת סיכומיה, ומאחר ואין מדובר בראיה חדשה, כי אם הפנייה לפסק דין שניתן בוטרם ניתנה החלטת הוועדה בעררים דנן. איפשרנו למשיבה לצרף התייחסות בעקבות האמור בפסק הדין.

2. בעקבות האמור לעיל, הגישה המשיבה בקשה דחופה לצרף לדיון בערר את חברת הניהול של הקניון, הואיל והיא אינה צד להסכם השכירות בין העוררת ולבין הנהלת הקניון, וכן כי היא בכך לחסוך זמן יקר של הוועדה, בשל המחלוקת הקיימת בין הצדדים בנוגע לזהות המחזיק בשטחים המשותפים.

3. העוררת הגישה תגובתה לבקשה והתנגדה נחרצות לבקשת המשיבה לצרף צד ג', מהנימוקים הבאים:

1. כבר בשנת 2022 העבירה לידי המשיבה את ההסכם בינה ולבין המשכיר- הנהלת הקניון.
2. למשיבה ניתנה האפשרות להזמין עדים מטעמה לצורך הצגת עמדתה, והיא ויתרה על כך. לאחר שרק עד מטעמה של העוררת העיד ונחקר על ידי המשיבה.
3. לא זו אף זו, הצדדים הגישו סיכומיהם בתיקי הערר.

4. המשיבה היתה מודעת לחוזה שבין הצדדים, לו חפצה המשיבה לבחון מי המחזיק בשטחים המשותפים, היה עליה לעשות זאת במועד בו איפשרה הוועדה לצדדים לזמן עדים ולחקור אותם, אך המשיבה לא ראתה צורך בכך, למרות שהחוזה עם אותו צד ג', אותו ביקשה רק עתה לצרף לדיון, היה בידיעתה.

5. אין זה מתקבל על הדעת לאפשר לנהל מחדש את התיק כולל חקירת עדים בשלב זה בו כבר הוגשו סיכומים לאחר חקירת עדים.

6. בתי המשפט כבר אמרו את דברם לפיהם: על אף האמור בהסכם שכירות הנכס ועל אף טענות חברת הניהול או משכיר הנכס בקניון, אין לגבות ארנונה בגין שטחים משותפים ומעברים אלא רק מבעל הנכס, חברת הניהול, שהם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לשטחים אלה, והם המחזיקים בהם.

המשיבה נקטה בהליך נוסף, והגישה בקשה מחודשת לצירוף חברת הניהול כצד ג', לדיון שלמעשה הסתיים.

7. מכאן להכרעה בעררים שהוגשו כולל לענין הבשה האחרונה לצירוף צד ג', לדיון בתיק:

ההכרעה בעררים שבפנינו מוכרעת למעשה מראש. שכן פסקי הדין המפורשים שניתנו בסוגיה הנדונה, הינם חדים וברורים, ואין למעשה דרך לסטות מהם. יושם אל לב, בתי המשפט קבעו כי אין למעשה חשיבות למוסכם בין הצדדים בכל הנוגע לחבות בתשלום בגין השטחים המשותפים והמעברים שבקניון, וגם אם נכתב בחוזה שבין שוכר יחידה מסחרית בקניון כי הוא הגורם שישלם לרשות את חיובי הארנונה בגין השטחים המשותפים והמעברים. הרי הואיל ובעל הזיקה הקרובה ביותר היינו: המחזיק לצרכי חיוב בארנונה, הינו מי שמנהל את השטחים הללו, באשר הוא הקובע כיצד ינוהלו כיצד ישתמשו בהם וכדומה. והקביעה הנחרצת האומרת כי לא ניתן להשיק את החיוב בתשלום הארנונה על מי שאינו המחזיק בנכס.

למותר לציין כי ועדת הערר אינה יכולה ואינה מוסמכת כמובן, לסטות מפסקי דין ברורים, מפורשים המחייבים אותה,

ולקבוע שלא בהתאם לפסיקה חד משמעית ומחייבת.

העוררת הציגה ראיותיה טענה טענותיה, אין מחלוקת כי המחזיק בשטחים המשותפים והמעברים המחזיק הינו חברת הניהול ולא העוררת, היא השולטת בשימוש שיעשה במעברים ובשטחים המשותפים, היא המחזיקה בהם פיזית והיא שמחליטה כיצד ייעשה בהם השימוש. טוב עשתה המשיבה שזנחה את טענתה הראשונית לפיה מדובר במרכז מסחרי פתוח, שכן המבנה מדבר בעד עצמו... מה גם שהיא ויתרה על האפשרות שניתנה לה להגיש תצהיר מטעמה!

8. בקשת המשיבה לצרף את הנהלת הקניון כצד ג', דינה להידחות וזאת מכל הנימוקים שהועלו על ידי ב"כ המשיבה בהתנגדותו הצודקת לצירוף צד ג' בשלב מאוחר כל כך של אחרי הגשת סיכומים. בעיקר בשל העובדה שהדיון בערר שהוגש מטעמה, נסתיים ואין עילה ממשית לגרום לה לנהל את הדיון בו מחדש, יתר על כן, למעשה פסיקת בתי המשפט מחייבת קביעה כי גם אם האמור בחוזה משית את תשלומי הארנונה בגין המעברים והשטחים המשותפים על השוכרת- העוררת, הרי הנהלת הקניון, בהיותה המחזיק שהינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס זה, תחוייב בתשלום דמי הארנונה, והאמור בחוזה שבין הצדדים אינו יכולה לגבור על הדין.

העוררת מבחינתה סיימה את עניינה בפני ועדת הערר.

הנסיון לבצע מיקצה שיפורים על ידי צירוף צד ג', לא יוכל להביא לשינוי בקביעתנו לפיה המחזיק היינו: החייב בתשלום הארנונה הינו חברת הניהול או כל שם אחר שמנהל, מתחזק ומפעיל את השטחים המשותפים והמעברים.

כך שאין מקום לגרור את העוררת לדיון מחודש, דיון עקר. אם אכן סבורה המשיבה כי צד ג' אותו הינה מבקשת לצרף עתה לדיון, הינו צד נדרש וחשוב לדון בעניינו יחד עם ענינה של העוררת, היה עליה לבקש לעשות כן בשלב מוקדם של ההליכים בערר, אך היא אפילו לא הגישה תצהיר מטעמה לצורך הצדקת עמדתה, למרות שפסיקת בית המשפט העליון בנושא הנדון נטענה במפורש על ידי העוררת, חוזה השכירות בין העוררת להנהלת הקניון הועבר למשיבה. כלומר, דבר לא נשתנה מאז הגשת הערר הראשון, עד עתה, משך מספר שנים.

מכל הסיבות האמורות לעיל, אין זה מן הדין לגרור עתה את המשיבה לסיבוב הופעות מחודש עם צד ג', בעיקר בהתחשב בכך שהתוצאה ידועה מראש בשל פסיקת בתי המשפט בנושא הנדון.




לא יתא זה מן הדין לגרור את העוררת לדיונים נוספים, כאשר למעשה אין דרך משפטית לשנות על דינו, את הקביעה על מי תחול חובת תשלום דמי הארנונה, זאת על פי פסיקה מחייבת של בית המשפט העליון, בנוגע לחיוב הארנונה והטלתו על המחזיק בהתאם למבחן הזיקה הקרובה לנכס, גם אם החוזה בין הצדדים קובע אחרת.

סיכום:

לאור כל האמור לעיל הננו מקבלים את העררים.

זכות ערעור לבית המשפט המוסמך בהתאם למועדים הקבועים בחק.

בנסיבות הענין והואיל וטרם נדונו בפנינו עררים דומים לשאלה המועלת בעררים דנן, הננו מחייבים את המשיבה לשלם לעוררת הוצאותיה בסך 4,500 ש"ח בלבד.

		
משה דהאן חבר ועדת ערר	אשר קלמי חבר ועדת ערר	עו"ד חיים גרינוולד יו"ר ועדת ערר