

בפני וועדת הערר:

עו"ד איהאב סח'ניני – יו"ר הוועדה

מר משה תוסייה כהן – חבר הוועדה

עו"ד רות שמש – חברת הוועדה

בעניין שבין:

1. גלי סופרסטור עררים מס' 18/13, 11/12, 31/11, 29/14
2. גולף – עררים מס' 19/13, 15/12, 31/14
3. אייץ אנד או עררים מס' 13/13, 14/12, 1/12, 30/11, 6/14
4. בסט ביי עררים מס' 17/13, 10/12, 28/14, 32/11
5. אופטיקה הלפרין עררים מס' 19/12, 12/11, 27/08, 15/13
6. אופטיקה הלפרין עררים מס' 9/14, 24/13, 20/12, 7/14
7. מטעי נצרת יזמות עררים מס' 20/13, 7/12, 8/14, 40/11
8. בריל פאשן בע"מ ערר מס' 22/14

העוררות

כולם ע"י ב"כ עוה"ד ארז טל ואח'

- נ ג ד -

מנהלת הארנונה של עיריית נצרת עילית

המשיבה

ע"י ב"כ עוה"ד אולגה גורדון /או מורן ברדה מלכה ואח'

החלטה

רקע כללי:

1. בראשית הדברים נציין, כי עררים אלה נשמעו בשלב ראשון בפני הרכב שונה מההרכב הנוכחי, בראשותו של מר אריה להב. במסגרת הדיון מיום 27.11.14 נתנו הצדדים הסכמתם להמשך שמיעת העררים בפני ההרכב הנוכחי, לאיחוד הדיון בכל העררים שבנדון ומתן החלטה מאוחדת בנוגע לכולם לאחר הגשת סיכומים. בהתאם, ניתנת החלטה זו על ידי הרכב זה.
2. העוררות מחזיקות ומפעילות חנויות בתחום שיפוטה של המשיבה, חלקן בקניון הידוע כ"קניון לב העיר" (להלן: "הקניון") וחלקן במרכז המסחרי הידוע כ"מתחם דודג' סנטר" (להלן: "המרכז המסחרי").
3. העוררות חויבו בגין החזקתן בחנויות אשר בקניון ובמרכז המסחרי. במסגרת חיוב זה חויבו העוררות הן בגין שטח התנות עצמה בה הן מחזיקות (להלן: "השטח העיקרי") וכן בנוסף בחלק יחסי בגין חלקן היחסי בשטחים הציבוריים שבקניון ובמרכז המסחרי (להלן: "שטח העמסה").

4. העוררות הגישו שורה של עררים בגין חיובן בגין שטח ההעמסה והעלו במסגרת כל העררים טענות זהות במהותן. בהתאם, כאמור לעיל, במסגרת הדיון שהתקיים ביום 27.11.14, הסכימו הצדדים לאחד את הדיון בכל העררים, הגשת סיכומים ומתן החלטה מאוחדת בכל העררים.

5. עיון בסיכומי הצדדים עולה כי הם העמידו בפנינו שתי סוגיות להכרעה בכל הנוגע לחנויות בקניון וסוגיות נוספות בכל הנוגע לחנויות במתחם המסחרי:

הראשונה לגבי הקניון, לפיה אין לחייב כלל את העוררות בגין שטחי ההעמסה משום שבעלי הקניון הנו בעל הזיקה הקרובה ביותר לשטחי ההעמסה ולא העוררות. לתמיכה מפנות העוררות בין היתר לרע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק, פ"ד נה(1) 156 (להלן: "פס"ד מליסרון"). העוררות מוסיפות בהקשר זה טענה נוספת, ב"הערת אגב" (ראו ס' 25 לסיכומיהן), לפיה קיים חלק, אותו העוררות מסמנות בצבע כתום על גבי התשריט של כלל שטחי הקניון אותו הגישה המשיבה בכתבי תשובתה לעררים (להלן: "התשריט"), אשר נטען כי קיים לגבי מחזיק ייחודי, חברת החשמל, ועל כן אין לראות בו כשטח ציבורי.

לעומתן טוענת המשיבה, בראש ובראשונה, כי העוררות חויבו על בסיס הודעה מאת בעלי הקניון וזאת על בסיס הסכמת העוררות בהסכמי השכירות שלהן להיות מחויבות ב-15% מהשטח העיקרי בגין שטחים משותפים, ועל כן מושתקות העוררות מלטעון טענה זו ומכל מקום כל טענה יש להפנות לקניון.

מוסיפה וטוענת המשיבה, כי פס"ד מליסרון אינו רלבנטי ל"תחרות" שבין מחזיקי חנויות לבעלי הקניון, אלא אותו המקרה עסק בשאלה האם המעברים בקניון הם "רחוב" הפטור מארנונה או שמא הם נכס בר חיוב כלפי בעלי הקניון – כאשר מחזיקי החנויות כלל לא היו צד להליך וכלל לא "התחרו" על בעל הזיקה הקרובה.

הטענה השנייה לגבי הקניון – טענה חלופית של העוררות וככל שטענתן הראשונה לא תתקבל – גם אם יש לחייב את העוררות בשטח ההעמסה, הרי שמרבית שטח זה בא בגדר "מעברים" אשר יוחד להם סיווג בעל תעריף מופחת בסי' 5 (ז) שבצו המסים של עיריית נצרת עילית (להלן: "צו המסים"). יש להבחין בין "שטחים משותפים" ובין שטחי "מעברים" עליהם חל סיווג ייחודי ומופחת ולא לחייב באופן גורף כל שטחי ההעמסה כשטחים משותפים שאינם "מעברים" ובכך להפוך את הסיווג "מעברים" שבצו המסים לאות מתה. העוררות מסמנות על גבי התשריט מהם לטעמה "שטחים משותפים", מהם "מעברים" וכן מסמנת את אותו חלק נוסף שנטען שמצוי בחזקה ייחודית של מחזיק אחר.

יצוין כבר כעת, כי העוררות אינן חולקות על הסכמתן לחיוב בגובה 15% מהשטח העיקרי בגין שטחי ההעמסה, אך טוענות כי 15% אלה מתייחסים לשטחים ציבוריים בכללותם ואינם מפרטים איזה חלק מהן הוא "מעברים" ואיזה "שטחים משותפים" ועדיין יש להפחית מהיקף זה את שטחי המעברים.

לעומתן טוענת המשיבה, כי ככלל ולפי צו המסים, בעלי הקניון הוא שצריך לחוב בשטחים המשותפים ובמעברים, אלא אם העביר הודעה לעירייה על היותם בחזקה של אחר. מכאן היא מסיקה, כי סיווג "מעברים" כלל אינו רלבנטי למחזיקי החנויות, גם מקום בו העביר הודעה כאמור בעלי הקניון אלא מדובר בסיווג הרלבנטי רק לבעלי הקניון. למעלה מן הצורך, ממילא משחתמו העוררות על הסכם לפיו הסכימו לחוב ב-15% משטח הנכס העיקרי בגין שטחים משותפים, ממילא הן מושתקות מלהעלות כל טענה בגין חיובן בהיקף זה. נציון, כי בסיכומיה ובכתבי טענותיה המשיבה אינה מציינת מהם לשיטתה שטחי מעברים ומהם שטחים משותפים ולמעשה מעיון בתשריט עולה כי מלוא שטחי ההעמסה חויבו כ"שטחים משותפים".

ובכל הנוגע למתחם המסחרי – ראשית טוענות העוררות כי קיים שטח קרקע שאינו בשימוש שחויב כשטח משותף שלא כדין ואשר בא בגדר שטחי מעבר הפטורים מחיוב לפי סי' 5(ח) לצו המסים. טענה נוספת הנה בנוגע לשטחי החניה שבמתחם המסחרי – לפיה יש להפחית מהחיוב שטחי החניות את שטחי המעבר שבתוך שטחי החניות. והטענה השלישית, לפיה יש לבטל חיוב שטחים מקורים במתחם המסחרי, המשמשים כמעבר לכלל המבקרים במקום וזאת מכח סי' 5(ח) לצו המסים.

דין:

כאמור, העוררות אינן חולקות על אופן חישוב שטחי ההעמסה בהם חויבו – על בסיס 15% מהשטח העיקרי שהן שוכרות ובהתאם להסכמי השכירות – ועל כן סוגיה זו אינה עומדת להכרעתנו. עיקר טענות העוררות בכל הנוגע לקניון מופנית לעצם חיובן בשטח ההעמסה וטוענות כי אינן בעלות הזיקה הקרובה ביותר אלא בעלי הקניון, ולחלופין כי יש להפריד בין שטחי מעבר כפי שסומנו על ידן בתשריט ובין השטחים המשותפים. טענה נוספת הנה כי שטחים מסוימים אינם מצויים בחזקתן אלא בחזקה בלעדית של אחרים כגון חברת החשמל. כאמור קיימות גם טענות בנוגע למרכז המסחרי.

להלן נדון בכל טענה בנפרד.

א. דיון בטענה לפיה בעלי קניון הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לשטחי ההעמסה:

6. בכל הנוגע לטענתן הראשית של העוררות בכל הנוגע לקניון – כי הן אינן בעלות הזיקה הקרובה ביותר לשטחי ההעמסה אלא בעלי הקניון – נאמר כבר כעת, כי דין טענה זו להידחות.
7. אכן צודקת ב"כ המשיבה באבחון פס"ד מליסרון ממקרה זה. באותו המקרה מחזיקי החנויות בקניון כלל לא "השתתפו" בתחרות בעל הזיקה הקרובה ביותר, אלא רק בעלת הקניון מול הציבור בכללותו. בעלת הקניון טענה כי המעברים בקניון משמשים את הציבור בכללותו וכי אין לראות בה "נהנה עיקרי" באותם שטחים ועל כן יש לראות בהם כ"רחוב" הפטור מארנונה. טענה זו נדחתה ונקבע, כי בתחרות בין הציבור הרחב לבעלת הקניון, בעלת הקניון היא ה"נהנה העיקרי" ובעלת הזיקה הקרובה ביותר למעברים. כאמור, בעלי החנויות כלל לא היו צד ל"תחרות" זו ועל כן אין ללמוד מפסק הדין שם כי בתחרות כזו גובר הקניון דווקא.
8. לעומת זאת, בפסיקה לא מועטה שניתנה לאחר פס"ד מליסרון, במסגרתה בן התחרו מחזיקי החנויות מול בעלי הקניון נקבע, כי מחזיקי החנויות הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לשטחי המעברים. ראו לעניין זה למשל עמ"נ 273-09 ת.י. תיאטראות נ' עירית גבעתיים (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד תיאטראות"):

*"סעיף 8 לחוק ההסדרים קובע כי יש לחייב בארנונה את "המחזיק" בנכס כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת העיריות. בהימצא מספר מחזיקים לנכס מקטגוריית שונות, כמו בענייננו בעלים-משכיר מול דיירים-שוכרים, יש להעדיף את זה מביניהם שהינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס והנהנה העיקרי ממנו, כפי שנקבע בפרשת בתי גן...
...כך הדבר גם בענייננו. עובדות היות הבעלים ו/או חברת הניהול מי שמנהלים את הקניון*

לרבות את השטחים הציבוריים המשותפים בו, לא הופכת אותם לבעלי הזיקה הקרובה ביותר לשטחים אלה. מי שנוקק לשטחים משותפים אלה על מנת לנהל את עסקו וליתן שירות הולם וחוויה של בילוי במרכז קניות, הם בעלי העסקים השוכרים שטחים בקניון קניון בעצם הגדרתו נועד לספק מגוון שירותים תחת קורת גג אחת כחלק מהיותו מרכז בילוי. לא בכדי בחרו בעלי העסקים, לרבות בית הקולנוע, למקם את עסקם דווקא בקניון גבעתיים על מנת ליהנות מהערך המוסף שמספק הקניון ללקוחותיהם והיותו גורם משיכה למספר רב של קונים פוטנציאליים. חלק מאותו ערך מוסף הוא אותם שטחים ציבוריים. ממילא כאשר מושכרים חלק משטחים ציבוריים אלה לשוכרים חיצוניים (כמו דוכנים), על בסיס מזדמן או קבוע, משלמים שוכרים אלה את חלקם בארנונה זו מופחתת מתשלומיהם של השוכרים הקבועים בקניון לרבות המערערות.

לפיכך, בהיות השוכרים לרבות המערערות בעלי הזיקה הקרובה ביותר לשטחים המשותפים ובעלי האינטרס הכלכלי באזורים אלה, יש לראות בהם "מחזיק" בנכס ומי שחב בתשלום הארנונה בגינו". (ההדגשות שלנו).

ראו לעניין זה גם עמ"נ 171/06 מאוזנר י.ר. 1996 בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית גבעתיים (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד מאוזנר"), גם שם נקבע כי המחזיקים הנם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לשטחים הציבוריים בקניון, ולא חברת הניהול של הקניון.

9. בפסיקה זו ישנו היגיון רב, והיא עולה בקנה אחד עם כלל היסוד בחיוב בארנונה – לפיו יש להטילה על הנהנה בפועל מהנכס ובעל הזיקה הקרובה ביותר אליו – גישה אשר נקבעה באותו עניין בית וגן אשר נזכר בפס"ד תיאטראות לעיל, לפיה, בהגדרת "מחזיק", כוונתו של המחוקק היתה לאבחן ולדרג את סוגי מחזיקים בינם ובין עצמם, כך שיחויב בארנונה בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס במערכת הנסיבות שנוצרה:

"המחוקק ביקש להדגיש כי בנוקטו בביטוי "מחזיק" אינו מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא, יחסית כמוכח, בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס. זיקתו של הבעל לנכס, לצורך עניין זה, יכולה להידחק למקום שני אם יש שוכר או בר-רשות או מחזיק באופן אחר, אולם היא שרירה וקיימת וראשונית כאשר אין גורם חוצץ, כאמור, והבעל נשאר בגפו מול הרשות".

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 לעניין זה גם דבריו של בית המשפט העליון בע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד ששון לוי"), שם קבע כי:

"חבות הארנונה העיקרית בגין נכס כלשהו לעולם תחול, בהתאם לסעיף 8(א) לחוק ההסדרים, על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, ואילו המחזיק או הבעלים המקורי יהיה חייב, בנוסף לכך, מכוח הזראת סעיף 326, עד למועד שבו הוא שולח הודעה לעירייה". (ההדגשות שלנו).

10. הדברים יפים גם לענייננו. העוררות הנן המחזיקות בתנויות שונות בקניון והן המצויות בהן בפועל. הימצאות זו הנה למטרות כלכליות של הפקת רווח. לכל הדעות השטחים הציבוריים מסייעות באופן ישיר לאותן תנויות במיכסום רווחיהן ובמינוף היקף מכירותיהם. כפי שצוין בפס"ד תיאטראות, לא בכדי בחרו העוררות למקם את תנויותיהן בקניון, וזאת על מנת ליהנות ביתרונות הקניון ובנוחות ההגעה אליו, המושכים קונים רבים יותר. השטחים הציבוריים בקניון מהווים חלק מהותי, הכרחי ובלתי נפרד מכל זאת דבר הממקמן כבעלות הזיקה הקרובה ביותר לשטחים הציבוריים ולא את בעלת הקניון.

על כן, נדחית טענת העוררות בדבר עצם חיובן כבעלת הזיקה ביותר לשטחים הציבוריים ונקבע כי הן בעלות הזיקה הקרובה ביותר לשטחים הציבוריים ולא בעלת הקניון.

ב. דיון בטענת "איני מחזיק" לגבי השטחים הכתומים בשטח ההעמסה:

11. כאמור, העוררות טוענות לגבי השטחים שסומנו בכתום בתשריט, כי הם אינם המחזיק בהם, אלא יש לגביהם מחזיק ייחודי - חברת החשמל.

12. נאמר כבר כעת, כי אין בידנו לקבל את טענה זו. טענה זו הועלתה בכלליות ובסתמיות, כ"הערת אגב" (ראו ס' 25 לסיכומי העוררות) ולא רק שללא כל תימוכין אלא גם ללא כל הסבר ופירוט. לא עניין של מה בכך הוא לבטל חיוב של מחזיק מסוים ולהעבירו למחזיק אחר. אין לעשות זאת על בסיס טענה כללית וללא כל הסבר כפי שנעשה כאן.

להמחשת הדברים, ראו אופן העלאת הטענה בסיכומי העוררות, ס' 25:

הערת אגב: ביחס לשטחים המוחזקים על ידי חברת החשמל, תטענה העוררות טענת "איני מחזיקה".

הא ותו לא. אופן העלאת הטענה מדבר בעד עצמו ולדברים אף משנה משמעות בשים לב לכך שנטל הוכחה בהליך זה מוטל על שכמן של העוררות - ראשית נפנה בהקשר זה להוראת ס' 318 לפקודת העיריות [נוסח חדש] - לפיה יהיו פנקסי המשיבה ראיה לכאורה לאמיתות תכנם - כדלקמן:

"פנקסים הנחזים ככוללים ארנונה שנקבעה או שומה שנעשתה לפי הפקודה יתקבלו - בלי כל ראיה - כראייה לכאורה על קביעת הארנונה או על עשיית השומה ועל תקפן".

עוד נזכיר את "חזקת תקינות המנהל" לפיה "המעשה המנהלי נהנה "מחזקת כשרות" ולפיה כל פעולה מנהלית מוחזקת ככזו שנעשתה על פי הדין והמבקש לסתור זאת, עליו הנטל להוכיח" (השור: עת"מ 318/04 שאל עטיה ואח' נ' עיריית באר שבע - פורסם בנבו).

ראו לעניין זה אף פסק דינו של כב' השי' ביין בע"ש 230/00 שירותי בריאות כללית נ' וועדת ערר ארנונה שבי ציון (פורסם בנבו), שם נקבע כי נטל ההוכחה לטענות שהעלה העורר בפני וועדת הערר מוטל על שכמו וזאת מכח חזקת תקינות המנהל העומדת לטובת מנהל הארנונה.

ועוד נפנה בהקשר זה לפסיקת בתי המשפט - לפיה על הנישום המבקש לתקוף את חיובו במס מוטל נטל ההוכחה לשכנע כי חויב שלא כדן - וראו לעניין זה למשל רע"א 1436/90 גיורא ארד נ' מנהל מע"מ (פורסם באתר נבו).

למעלה מן הצורך נוסיף, כי ככל שכוונת העוררות כי יש לראות בחברת החשמל כמחזיקה הבלעדית בחדרי החשמל, איננו בטוחים כי טענה זו נכונה לגופה, שכן חדרי החשמל משרתים את כלל המחזיקים בקניון והכרחיים להם לצורך מימוש תכלית הנכסים. על כן, לא ברור מדוע יש לראות בהם ככאלה הנגרעים מהרכוש המשותף, ואולם, כאמור, ללא כל פירוט והסבר ממילא דין הטענה להידחות.

על כן, מסקנתנו הנה כי טענה זו לא הוכחה וכי דינה להידחות.

ג. דיון בטענה החלופית – חיוב חלק משטחי ההעמסה כ"מעברים":

13. כאמור, במסגרת טענתן החלופית של העוררות טוענות הן כי המשיבה ראתה במלוא שטחי ההעמסה באופן שרירותי כ"שטחים משותפים" ולא סיווגה שום חלק מהם כ"מעברים".

נאמר כבר כעת כי בטענה זו לטעמנו צודקות העוררות ודינה להתקבל.

14. ס' 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.

15. מכח סמכותה על פי ס' 8 לחוק ההסדרים, התקינה עיריית נצרת עילית את צו המסים (להלן: "צו המסים"), במסגרתו נקבעו כללי חיוב הארנונה בעיר נצרת עילית, ובכלל זה סעיף 5 שכותרתו: "הגדרת שטח ומבנה לצורך צו המסים כולו".

בעוד ס' 5(ו) לצו המסים מתייחס לשטחים משותפים בכללותם, ס' 5(ז) לצו המסים מתייחס באופן ספציפי למעברים – ראו להלן לשון סעיפים אלו:

5(ו) שטחים משותפים במבנה (עפ"י היתר הבניה) בין שהם רשומים כשטחים משותפים ובין שאינם רשומים /או משמשים לכמה מחזיקים באותו מבנה, יחויבו כדלקמן:

(1) במגורים - יתווספו לשטח החייב בארנונה של כל מחזיק, בהתאם לחלקו היחסי באותם שטחים.

(2) במבנים שאינם למגורים, למשל: קניון, מרכז עסקי לרבות מרכז מכל סוג שהוא, יחויב בהם בעל הנכס, אלא אם כן הוא העביר את החזקה בהם לאחרים והודיע על כך לעירייה בכתב בצרוף ראיה לדבר, לשביעות רצון העירייה.

(3) השטחים המשותפים כאמור יתווספו לשטח שבהחזקת כל "מחזיק" למעשה בנכס, כבעל או שוכר או בכל אופן אחר, בין אם משתמשים בו ובין אם לא משתמשים בו.

5(ז) מעברים בקניון/מרכז מסחרי מקורה – מעברים המשמשים אך ורק למעבר חפשי של הציבור ומצויים מחוץ לשטח המשרדים, השירותים והעסקים יחויבו בארנונה.

ובהמשך צו המסים, נקבע התעריף שסומן 346 – במסגרתו הוענק תעריף מופחת (לעומת התעריף שנקבע למבנים המשמשים לשירותים, משרדים ומסחר), לגבי "מעברים בקניון / מרכז מסחרי".

16. עיון בלשון המפורשת לעיל של צו המסים מלמדת, כי הצו ביקש במפורש להבחין בין שטחים משותפים בכללותם ובין שטחי מעברים – וזאת בכך שנקבע סיווג ספציפי למעברים בקניון. ניכר ברורות כי בכל הנוגע לשטחי מעברים ביקש מתקין הצו להקל על העסקים בקניון ולהעניק להם תעריף מופחת משמעותית מהסיווג של שטח המסחר העיקרי.

17. לאור זאת ובשים לב לעובדה שבחיוב העוררות בשטחי ההעמסה לא נלקחו בחשבון כלל שטחי מעברים שהם, אלא כלל שטח ההעמסה סווג כשטחים משותפים –עולה כי המשיבה לא פעלה בהתאם להוראות צו המסים

ולמעשה התעלמה מקיומו של ס' 5(ז) לחלוטין. גם אם יש מחלוקת האם שטח מסוים כגון לובי או מעלית הם שטחי מעבר (הגם שלא ברור לנו מדוע אינם שטחי מעבר), לכל הפחות חלק מכלל שטחי ההעמסה היו צריכים להיות בגדר מעברים, אך בכך ששום חלק לא סווג כמעבר אומר שהוראת צו המסים שבס' 5(ז) לא יושמה.

ראו גם תשובתה של נציגת המשיבה, מנהלת הגבייה הגב' אינה אברך, בדיון מיום 27.11.14, משנשאלה מהם לשיטתה "מעברים" – על כך השיבה כי:

**"עו"ד טל: מה זה מעבר? תעני לפרוטוקול מה זה מעבר
גב' אינה: זה העמסה של שטח משותף".**

מתשובה זו עולה כי גם המשיבה עצמה אינה מבחינה בין שטחי מעבר לשטחים משותפים.

18. נוסף, כי לא מקובלת עלינו כלל ועיקר טענת המשיבה כי סיווג המעברים אינו רלבנטי למחזיקים אלא רק לבעלי הקניון. ס' 5(ו) קובע באופן ברור, כי בעל הקניון יחוב בשטחים המשותפים אלא אם כן מסר הודעה על העברת החזקה בהם למשיבה. מהוראה זו עולה ברורות, כי מרגע שמסר בעל הקניון הודעה על העברת החזקה – כפי שנעשה במקרה זה – לא יחוב בשטחים המשותפים – ועל כן מרגע זה, אופן החיוב בגינם אינו רלבנטי עוד לבעלי הקניון.

אדרבא, ככל שסבורה המשיבה כי הוצאת בעלי הקניון מתמונת החיוב מתייחסת רק לשטחים המשותפים ולא למעברים – פועל יוצא מכך הנו כי בעלי הקניון הוא זה שצריך לחוב במעברים... כלומר לפי שיטתה זו של המשיבה יש בכלל לחייב את בעלי הקניון באותה דלתא של המעברים שאופן חיוב העוררות בגינה עומד כעת להכרעתנו ולא את המחזיקים כפי שעשתה... מכאן שטענה אינה עושה שכל ואינה הגיונית.

19. בכך לא די. הטענה אף אינה מתיישבת עם לשון הצו – שכן עיון בלשון ס' 5(ז) מעלה, כי הוא כלל אינו מזכיר את בעלי הקניון ואינו מציין כי סיווג זה רלבנטי רק או בכלל לבעלי הקניון, כך שלפרשנות המשיבה אף אין כל אחיזה לשונית בלשון צו המסים. על כן, טענה זו נדחית.

20. כך גם אין בידינו לקבל את טענות המשיבה המתבססות על חוזי השכירות ועל הסכמת העוררות לחוב ב-15% מסך השטח העיקרי בגין שטחי העמסה. אכן, להסכמת העוררות לחוב בגין חלק יחסי בשטחים משותפים יש משמעות רבה בקשר עם עצם חיובן בגין שטחים ציבוריים והן גם לא הכתישו אותה. כל טענתן היא לגבי אופן החיוב וכל שטענו הוא, שבהסכמתן לחיוב בהיקף אותם 15% לא ויתרו על חיוב בהתאם להוראות צו המסים ועדיין את אותם 15% יש לחייב בהתאם להוראות הצו, ואת החלקים מתוכם המהווים שטחי מעבר יש לחייב בתעריף הנמוך שנקבע בצו.

טענה זו היא לגיטימית וצודקת לחלוטין ומקובלת עלינו ואכן מקובל עלינו שאין בין ההסכמה לחוב ב-15% ובין אופן הטלת החיוב ובפרט הסיווג, דבר.

21. ולבסוף, נוסף ונתייחס לפסיקה אליה הפנתה ב"כ המשיבה בסיכומיה, בדבר הלכת "הלך התפל אחר העיקר", לפיה ככלל, יש להימנע ככל הניתן מפיצול חיובו של נכס למספר סיווגים ועל בסיס זה אין לפצל את חיוב השטחים משותפים לשטחים משותפים ומעברים – ביחס לטענה זו נפנה לפסיקת בית המשפט העליון בבר"ם 8242/09 מפעלי נייר אמריקאיים ישראלים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית חדרה [פורסם בנבו] – שם

נקבע, כי מקום שבו קיים בצו המסים סיווג ספציפי, גם כאשר נקבע כי נכס אינו רב תכליתי – יש ליתן ביטוי לאותו סיווג ספציפי, לפצל החיוב ולסווג החלק הרלבנטי בסיווג זה. על כן, גם בטענה זו אין לסייע למשיבה.

22. לסיכום עד כה: סיווג מעברים רלבנטי גם למחזיקים בקניון וגם לאלה שהתחייבו לחוב בחלק יחסי בשטחים משותפים במסגרת הסכמי השכירות. מכח ס' 5(ז) לצו המסים יש להבחין בין שטחים משותפים בקניון ובין מעברים – אשר יחויבו בתעריף הנמוך הקבוע בצו כסיווג ספציפי, אחרת יהפוך ס' 5(ז) לאות מתה. כעת יש רק לקבוע מהו אותו חלק מתוך סך שטחי ההעמסה אותו יש לחייב כ"מעברים" ומהו אותו חלק אותו יש לחייב כ"שטחים משותפים".

23. עיון בסיכומי המשיבה מעלה, כי לא ניתנה מבחינתה כל התייחסות לאיבחון זה ולמעשה כלל לא נטען מהו לשיטתה מעבר לעומת שטחים משותפים. כך גם עיון בתשריט עולה כי לא נעשתה כל אבחנה וכי למעשה כל שטחי ההעמסה חויבו באופן גורף כשטחים משותפים.

24. לעומת זאת, עיון בסיכומי העוררות מעלה, כי הן התייחסו לנקודה זו והגישו את התשריט כאשר על גבי סימונים ברורים לגבי סך השטח שיש לראות בו כ"מעברים" – שטח של 4767.42 מ"ר – אשר סומן בצהוב, שטח של 281.97 מ"ר שטחים משותפים – אשר סומן בכחול ושטח נוסף שנטען שהנו חדרי חשמל בחזקה בלעדית של חברת חשמל – אשר סומן בכתום.

25. יחד עם זאת, הסימון על גבי התשריט עדיין אינו מספק תשובות מלאות והוא אינו כולל פירוט למה משמש כל חלק וחלק מהחלקים שסומנו בצהוב, הלכה למעשה. העוררות אמנם ציינו בסיכומיהן כי שטחי המעברים כוללים מסדרונות בין החנויות, לובי, מעליות, מדרגות וכיו"ב – אך זאת בכלליות ומבלי שקיימת התייחסות והסבר לגבי כל חלק וחלק למה הוא משמש. כך למשל, מהתשריט לא ברור היכן מצויים השירותים בקניון או המסדרונות האחוריים המצויים מאחורי החנויות והמשמשים את עובדי החנויות ולא למעבר הציבור – לא ברור אם הם שויכו לשטחים הכתולים או הצהובים.

26. בכל הנוגע לשטחי מדרגות, שטחי מעליות, שטחים ציבוריים בין החנויות השונות המשמשים אך ורק למעבר הציבור ביניהן ולא כדוכן של חנות כזו או אחרת וכיו"ב – לטעמנו, כל אלה אכן מהווים שטחים אשר מטיבם ומטבעם באים בגדר "מעברים" מאחר והם משמשים למעבר הציבור. זוהי המשמעות הלשונית הברורה של המונח "מעברים". לכל הדעות כל שטח שמשמש למעבר הציבור הוא "מעבר". כשמו כן הוא. משמש למעבר.

27. אבחנה זו מתחזקת נוכח השטחים אותם סימנה העוררת כ"שטחים משותפים" – עיון באותם שטחים כחולים מעלה, כי להבדיל, הם בעיקר שטחים טכניים כגון חדר מכונות מעלית, חדר מכונות מיזוג, מחסנים וכיו"ב – לכל הדעות אין אלו שטחי מעבר מאחר ואין הציבור הרחב המגיע לקניון עובר בהם. על כן, אבחנה זו שביצעה העוררת מקובלת עלינו, יש בה טעם והיא "עושה שכל".

28. אולם, כאמור, לא כך לגבי שטחים כגון שירותים או מסדרונות אחוריים או חלקים משטחי המעבר בהם עושה חנות כזו או אחרת שימוש ייחודי כגון להצבת דוכן – כאמור, סימוני העוררות על התשריט לא ניתן ללמוד היכן מצויים שטחים אלה ולטעמנו הם אינם מעברים.

עוד נציין, כי התוצאה אליה הגיעו העוררות - 4767.42 מ"ר שטחי מעבר לעומת 984.58 מ"ר שטחים משותפים כולל שטחים שנטעו שמחזיקה בהם חברת החשמל - לטעמנו אינה מייצגת יחס סביר והגיוני ולא "עושה שכל" ולא סביר כי בקניון ישנם כה מעט שטחים משותפים לעומת שטח כה נרחב של שטחי מעבר.

29. לאור האמור לעיל, בהיעדר פירוט מדויק בתשריט לגבי זהות ומהות כל אחד משטחי המעבר ובהיעדר התייחסות מצד המשיבה לאופן החלוקה שביצעו העוררות בסיכומיהן, למעשה לא ניתנו בידינו כל כלים לבחון את שטחי המעברים הלכה למעשה. על כן, לאחר שנדחתה טענתה העקרונית של המשיבה כי אין לחייב את העוררות כלל בשטחי מעבר, אין לנו מנוס מלהקציב שהות נוספת לצורך בחינת סוגיה זו על ידי הצדדים.

30. על כן, אנו מורים למשיבה לערוך תשריט חדש אשר ייתן ביטוי לחלוקה בין שטחי מעבר (שהם כאמור כוללים כל שטח בו עובר הציבור כגון מסדרונות בין החנויות שאין בהם שימוש ייחודי של חנויות, מדרגות, מעליות, לובי כניסה וכיו"ב), ובין שטחים משותפים (שהם כוללים את כל השטחים שאינם משמשים למעבר הציבור הרחב כגון שירותים, חדרי מכונות, חדרי סכניים, מסדרונות אחוריים, שטחים בהם עושים שימוש מחזיקים ייחודיים כגון להצבת דוכנים). המשיבה תערוך תשריט כאמור ותעבירו לעיון ב"כ העוררות ולאחר מכן הצדדים יבואו בדברים וינסו להגיע להבנות. תוך 30 יום מקבלת החלטה זו ימסרו הצדדים הודעה האם עלה בידם להגיע להבנות, ככל שלא יעלה בידם להגיע להבנות, תינתן החלטה על המשך ההליך ובכלל זה יישקל מינוי מודד מטעם הוועדה אשר הצדדים יישאו באופן שווה בעלויותיו.

ד. דיון בטענות לגבי המרכז המסחרי:

31. כאמור, בנוגע למרכז המסחרי העלתה העוררת שלוש טענות.

32. נאמר כבר כעת כי דין הטענה הראשונה - לגבי שטח קרקע אשר נטען כי אינו בחיוב וכי אין לחייבו כשטח משותף - דינה להידחות, מאותו הטעם שנדחתה טענת "איני מחזיק" - גם טענה זו הועלתה בכלליות ובסתמיות ומבלי שניתנה בידינו ולו ראשית ראייה, שלא לומר פירוט או הסבר, הגם שנטל ההוכחה על שכמי העוררות.

33. לגבי הטענה כי במרכז המסחרי קיימים שטחי מעבר שיש לפוטרים מחיוב באופן מוחלט וזאת מכח ס' 5(ח) לצו המסים או לחלופין ולכל הפחות לחייבם בתעריף המופחת מכח ס' 5(ז) לצו - נאמר כבר כעת כי בעוד דין הטענה לפטור מלא של שטחי המעברים מכח ס' 5(ח) - להידחות, הרי שדין הטענה החלופית לגבי חיוב מופחת מכח ס' 5(ז) - להתקבל. כמפורט להלן.

נפנה לסי' 5(ח) - שהנו הסעיף עליו מסתמכות העוררות בטענתן לפטור מלוא לשטחי המעברים במרכז המסחרי - שזו לשונו:

"שטחים פרטיים המשמשים אך ורק למעבר חופשי של כלל הציבור לא יחויבו בארנונה. שטחי טיילת ו/או שטחים פרטיים כאמור המשמשים לעסק מכל סוג שהוא, באם הם מקורים, יחשבו כחלק מהעסק ויחויבו בארנונה לפי תת הסיווג של העסק; באם הם אינם מקורים, הם יחויבו כקרקע תפוסה לפי סיווגי המשנה בפרק ד'". (ההדגשות שלנו).

34. כאמור, העוררות טוענות, כי השטחים המשותפים בהם חויבו משמשים למעבר של כלל הציבור, ועל כן באים בגדר רישת הסעיף ואין לחייבם. נאמר כבר כעת, כי אין בדינו לקבל טענה זו של העוררות.
35. ממקרא לשונו הפשוטה והברורה של הסעיף עולה ברורות, כי הסעיף מכוון למעבר חופשי של כלל הציבור, כלומר לא ציבור בלתי מסוים המגיע למקום למטרה מסוימת ואו למחזיק מסוים המצוי במקום, אלא ציבור כללי ובלתי מסוים העובר במקום.
36. ואלו במקרה הנדון, המדובר במרכז מסחרי, בו שוכנות העוררות ומחזיקים נוספים. צודקות העוררות בכך שציבור בהיקף נרחב מגיע למרכז מסחרי זה ועושה שימוש בשטחי המשותפים וכי העוררות אינן יכולות למנוע ממנו מלעבור בהם, ואולם, העוררות גם לא רוצות למנוע מהציבור להגיע אליהם, נהפוך הוא – העוררות התמקמו במרכז מסחרי בדיוק למטרה זו - של משיכת ציבור רחב יותר של לקוחות.
37. ואכן, הציבור המגיע אל מרכז מסחרי זה, מגיע על מנת להגיע אל העוררות ואל החנויות האחרות במקום. כך גם עובדי אותן חנויות המצויות במרכז המסחרי. מכאן, שהשטחים המשותפים במרכז מסחרי זה משמשים בראש ובראשונה את המחזיקים שבמקום ואף הכרחיים לצורך השימוש בו. ציבור זה המגיע אל המחזיקים במרכז המסחרי (לקוחות, עובדים וכיו"ב) אינו ציבור בלתי מסוים ואינו "כלל הציבור".
38. לאור דברים אלה ובשים לב לכך שהציבור המגיע אל הבניין ועושה שימוש בשטחי המשותפים הנו הציבור המגיע אל המחזיקים שבמרכז המסחרי, בכל הנוגע לחלק היחסי בו חויבו העוררות - הציבור הנו לקוחות העוררות ועובדיהן – ברי כי בנסיבות אלה ניתן לומר כי העוררות הן בעלות הזיקה הקרובה ביותר לשטחים משותפים אלה, ולא כלל הציבור.
39. ולסיכום, אין לראות בשטחים המשותפים בהם חויבו העוררות ככאלה המשמשים "כמעבר חופשי של כלל הציבור", ועל כן, אין העוררות באות בגדר הוראת סי' 5(ה) לצו המסים ודין טענתן להידחות.
40. לעומת זאת, בכל הנוגע לטענתן החלופית – כי יש לראות בשטחים אלה כבאים בגדר סי' 5(ז) – אכן גם במקרה זה, בדומה למסקנה אליה הגענו לגבי שטחי ההעמסה שבקניון – מקובל עלינו כי שטחים המשמשים כמעבר של באי המרכז המסחרי – באים בגדר סעיף זה. לשם הנוחות נביא לשונו כאן בשנית:
- "מעברים בקניון/מרכז מסחרי מקורה – מעברים המשמשים אך ורק למעבר חפשי של הציבור ומצויים מחוץ לשטח המשרדים, השירותים והעסקים יחויבו בארנונה"**.
41. למקרא לשונו של הסעיף, ולאחר עיון בתשריט של המרכז המסחרי שהוכן מטעם המשיבה, ואשר העוררות צירפו לסיכומיהן וסימנו על גביו את שטחי המעבר בכחול, עולה, כי אין ספק כי שטחים אלה באים בגדרו: המדובר בשטחים לאורך החנויות המשמשים כמעבר חופשי לציבור הרחב בתוך המרכז המסחרי המקורה, בין החנויות וככניסה ויציאה מהמרכז המסחרי והמצויים מחוץ לשטחי החנויות עצמן. יחד עם זאת, גם כאן לא צוין בצורה מפורטת למה משמש כל חלק מאותם שטחים כחולים, האם כולם קדמיים ולא אחוריים, האם הם כוללים שירותים וכיו"ב. אף לא צוין מהו סך שטחם ומהו סך שטח השטחים המשותפים לעומתם. וגם כאן לא ניתנה כל התייחסות מצד המשיבה לסימון זה שנעשה בסיכומי העוררות.

42. על כן, גם במקרה זה אין בידינו כלים כדי לכמת מהו סך השטחים המשותפים ומהו סך המעברים ועל כן, גם ביחס למרכז המסחרי אנו מורים למשיבה להכין תשריט חדש הכולל אבחנה בין שטחי המעברים לשטחים המשותפים, על בסיס העקרונות שצינו לעיל והצדדים יימסרו לנו הודעה משותפת תוך 30 יום.

43. ובכל הנוגע לטענה השלישית והאחרונה ביחס למרכז המסחרי – לפיה יש לקחת בחשבון שטחי המעבר גם את שטחי המעבר שבחניון שבמרכז המסחרי – נאמר כבר כעת, כי טענה זו מקובלת עלינו ודינה להתקבל.

44. אכן, איננו רואים הבדל בין שטחי המעבר שבקומות המסחר ובין שטחי המעבר בחניונים. שניהם משמשים למעבר חופשי של הציבור הרחב ושניהם שטחים המצויים מחוץ לשטחי העסקים עצמם.

45. אף מקובלת עלינו הסתמכות העוררות בסיכומיהן לעניין זה על בר"ם 7703/06 מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו נ' אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "פס"ד אפריקה ישראל") – באותו המקרה דחה בית המשפט העליון ניסיון של עיריית תל אביב שלא לראות בשטחי מעבר בחניון כחלק מהשטחים המשותפים וקבע כי המדובר בניסיון יצירתי של העירייה להימנע מהענקת הפטור לשטחים משותפים הקיים בצו המסים של עיריית תל אביב, גם לשטחי המעבר בחניונים. נקבע, כי ניסיון זה מנוגד להלכה ולפסיקה המפורשת, אשר קבעה זה מכבר, כי המעברים בחניונים הנם חלק מהשטחים המשותפים – כדלקמן:

"אני מוכנה לקבל את טענת העירייה לפיה שטחי המעבר והתמרון מהווים חלק בלתי נפרד מהחניון ואוסף ואומר כי טענה זו היא אשר עמדה בבסיס ההלכה לפיה יש להטיל על שטחים נלווים תשלום ארנונה כפי שמוטל על השטח העיקרי. ואולם, אין בטענה כדי לשנות מאופיים של שטחי המעבר והתמרון כ"שטחים משותפים". בהקשר זה מקובלים עליי דברי השופטת חיות בפסק דינה בבית המשפט המחוזי בעניין אלקס:

"שטחי המעבר והתמרון מצויים בכל אחת מקומות החניה, משמשים את כלל משתמשי הקומות הללו, שהם, כאמור, כלל דיירי הבניין. לפיכך, ולהבדיל משטח הניתן לזיהוי כשטח המשמש לצורך ספציפי את מחזיקו של שטח ספציפי בבניין, מדובר במקרה זה, במובהק, בשטחים משותפים המשמשים את כלל הזכאים לחניה במפלס הקרקע ובמפלס התת-קרקעי, ואין דרך לייחס שטח חניה ספציפי לחלק כלשהו מאותם שטחים. פירוש אחר של המונח 'שטחים משותפים', עלול לרוקן אותו מתוכן"

ועל בסיס זה נפסק כי:

"אין הצדקה לפרשנות יצירתית זו בניסיון "להתגבר" על הפטור המפורש הניתן ל"שטחים משותפים" ואין מקום למתן רשות ערעור בעניין."

46. בענייננו, אין בצו המסים כל הוראה הפוטרת מחיוב שטחים משותפים כפי המצב שהיה בפס"ד אפריקה ישראל. אולם, ישנה הוראה המבחינה בין שטחים משותפים באופן כללי ובין כאלה המשמשים כמעברים לכלל הציבור והמעניקה להם תעריף מופחת. מאחר ושטחי המעבר בחניון הוכרו כשטח משותף ולא כשטח עיקרי ומאחר וקיים בהם מעבר חופשי של כלל הציבור המגיע למרכז המסחרי, הרי שגם הם באים בגדר "שטחי מעבר במרכז מסחרי מקורה" הזכאים לתעריף המופחת שבצו המסים.

47. על כן ולסיכום, אנו מקבלים את הטענה לגבי שטחי המעבר בחניון שבמרכז המסחרי וקובעים כי הם יסווגו כ"מעברים בקניון / מרכז מסחרי מקורה" על פי התעריף הקבוע בצו המסים. ואולם, גם כאן לא ניתנה כל

התייחסות אשר יכולה לבסס את היקף שטחי המעבר שבחניונים – כאן אפילו לא צורף כל תשריט לתמיכה. על כן, גם כאן אין בידנו לכמת את שטחי המעברים והדבר צריך להיעשות בתשריט חדש שתערוך המשיבה ותעביר לעיון ב"כ העוררות, והצדדים ימסרו הודעתם המשותפת תוך 30 יום.

סיכום ומסקנות:

אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, הערר מתקבל באופן חלקי, כמפורט להלן:

לגבי הקניון – נדחית הטענה כי העוררות אינן בעלות הזיקה הקרובה ביותר לשטחי ההעמסה. נדחית טענת "איני מחזיק" לגבי חלק מהשטחים המשותפים. מתקבלת הטענה כי חלק משטחי ההעמסה הם "מעברים" אותם יש לחייב בתעריף המופחת לגבי מעברים בקניון. סך שטחי המעברים וסך השטחים המשותפים ייקבעו על בסיס תשריט חדש שתערוך המשיבה ותעביר להתייחסות העוררות, תוך ביצוע אבחנה בין השניים בהתאם לעקרונות שצינו לעיל והודעה תימסר לוועדה כאמור תוך 30 יום מקבלת החלטה זו.

לגבי המרכז המסחרי – נדחית הטענה לפטור מלא לשטחי המעברים מכח ס' 5(ה) לצו המסים ומתקבלת הטענה בדבר זכאות לתעריף מופחת לשטחי המעברים מכח ס' 5(ז) לצו המסים, כולל שטחי המעבר בחניון. סך שטחי המעברים וסך השטחים המשותפים ייקבעו על בסיס תשריט חדש שתערוך המשיבה ותועבר להתייחסות העוררות, תוך ביצוע אבחנה בין השניים בהתאם לעקרונות שצינו לעיל והודעה תימסר לוועדה כאמור תוך 30 יום מקבלת החלטה זו.

נדחית הטענה ביחס לשטח הקרקע במרכז המסחרי.

כאמור, בהתאם להודעת הצדדים שתוגש תינתן החלטה על המשך ההליך וככל שלא תושג הסכמה יישקל מינוי מודד מומחה מטעם הוועדה, אשר עלותו תחולק בין הצדדים באופן שווה.

לאור האמור לעיל, החלטה סופית בעררים תינתן רק לאחר קבלת הודעת הצדדים.

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 נצרת עילית, וזאת תוך 10 ימים מיום הגעת ההחלטה לצדדים. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת ההחלטה ותינתן החלטה בהתאם.

היום: 10.02.2016

 עו"ד רות שמש חברת הוועדה	 מר משה תוסייה כהן חבר הוועדה	 עו"ד איהוב סח'ניני יו"ר הוועדה
--	--	--