

ועדת ערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית יבנה

עררים מס' 1056/19, 1042/18, 997/17, 963/16, 925/15, 876/14, 849/13, 804/12, 703/11, 573/10, 564/10

העוררת: דלק מנטה קמעונאות דרכים בע"מ

כנגד

המשיבה: מנהלת הארנונה בעיריית יבנה

החלטה

1. במסגרת ערר זה נתקפת החלטת המשיבה על אופן חיוב הנכסים הידועים כזיהוי פיזי מס' 51601900, 51601901, 51600100 ו-51600101 בבעלות חברת יבנון אחזקה ושירותים בע"מ (להלן: "הבעלים"), והמוחזקים בשכירות בידי העוררת החל מ-25.2.2010 (להלן: "הנכסים").
2. הדיון בערר זה מתנהל בפני הוועדה מאז 2010. בדיון שהתקיים ביום 16.2.2020 לא ניתנה אמנם החלטה פורמלית של הוועדה כי הצדדים יגישו את סיכומיהם, אך הצורך בכך עלה ע"י חברי הוועדה במהלך הדיון נוכח העובדה כי הצדדים לא הצליחו עד כה להגיע לפשרה וכי חברי הוועדה סבורים כעת כי טענות הצדדים ידועות וברורות ואין צורך בדיונים נוספים ו/או בביקור של חברי הוועדה בנכס.
3. הלכה למעשה העוררת והמשיבה הגישו לוועדה לאחר הדיון את סיכומיהן, ולפיכך החליטה הוועדה להכריע בערר על בסיס הסיכומים שהוגשו ויתר מסמכי הצדדים שהוגשו לוועדה בכל התקופה בה נדון הערר.

הקדמה

4. הנכסים כאמור מוחזקים בידי העוררת מאז פברואר 2010. לטענת העוררת, לאחר קבלת החזקה בנכסים היא הודיעה למשיבה, ביום 28.2.2010, על חילופי המחזיקים (נספח ב' לסיכומי העוררת). במקביל גם בעל הנכסים הודיע על חילופי מחזיק (נספח ג' לסיכומי העוררת).
5. כמו כן הודיעה העוררת לעירייה, ביום 10.5.2010, כי מבנה תחנת הרחיצה (נכס 51601900), מוחזק ע"י מר ברוך בורכוב החל מ-26.2.2010 בהתאם להסכם שכירות בין שני הצדדים, ולכן יש לרושמו כמחזיק בנכס (נספח ח' לסיכומי העוררת).
6. לטענת העוררת, לאחר קבלת הודעתה על חילופי המחזיקים, הוציאה לה המשיבה שומה חדשה במסגרתה שונו שטחי הנכסים. להלן נתוני החיובים לפני ואחרי הוצאת השומה החדשה:

מס' נכס	שטח לפני מדידה	שטח בהתאם לשומה החדשה	תיאור הנכס
51601900	149	158	מבנה תחנת רחיצה
51601901	344	1,432	קרקע תחנת דלק צד מזרח
51600100	426	430	מבנה תחנת דלק וגגון תדלוק
51600101	1,300	1,461	קרקע תחנת דלק מערב ומיכלי דלק תת קרקעיים

7. לטענת המשיבה, בשנת 2009 נערכה מדידה חדשה של הנכסים ע"י חברת מדידות מטעם עיריית יבנה, וכי חברת המדידות לא הוסיפה שטחים אלא מדדה את השטחים הקיימים בפועל.
8. באשר להודעת החלפת המחזיקים במבנה תחנת הרחיצה, סירבה המשיבה לבצע את שינוי שם המחזיק, בטענה כי לא ניתן להעביר את החיוב לשוכר משנה.

9. לאחר קבלת השומה החדשה הגישה העוררת ערר בו תקפה את השומה החדשה וכן את החלטת המשיבה לסרב לרשום את מר בורכוב כמחזיק.
10. לאחר בחינת טענות הצדדים, החליטה הוועדה כי דין הערר להתקבל חלקית, כפי שיפורט להלן:

מבנה תחנת הרחיצה (נכס מס' 51601900)

11. העוררת לטענתה משכירה בשכירות משנה את תחנת הרחיצה למר ברוך בורכוב.
12. טוענת המשיבה, כי מאחר שהסכם השכירות של תחנת השטיפה הוא בין מר בורכוב לבין העוררת, אשר אינה בעלי הנכס אלא שוכרת בלבד, מר בורכוב אינו יכול להירשם כ"מחזיק", וזאת מאחר שהוא מהווה "דייר משנה" בהתאם לסעיף 269 לפקודת העירויות.
13. בעניין זה סבורה הוועדה כי יש לקבל את טענת העוררת.
14. ראשית, העוררת הודיעה לעיריית יבנה, בכתב, במאי 2010, על שינוי שם מחזיק בנכס זה.
15. שנית, דייר משנה ייחשב מי שמחזיק חלק ממושכר שלא ביחידה נפרדת. זאת לעומת שוכר משנה, אשר לגביו חלה חובה על הרשות לרשמו המחזיק. ור' הנריק רוסטוביץ, פנחס גלעד, משה וקנין ונורית לב ארנונה עירונית - ספר ראשון (מהדורה חמישית, 2001), בעמ' 298:
- "אין לפרש שכירות משנה בנכס כ'דיירות משנה' לפי פקודת העירויות. בשכירות משנה של יחידת שומה נפרדת יש להשית את הארנונה על שוכר המשנה"
- וגם בע"ש 199/00 חברת מ.א.ר בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה (פורסם בנבו, 18.10.01):
- "הרציונל של הוצאת דייר משנה מגדר מחזיק הינו להקל על הרשות המקומית בגביית הארנונה, באופן שלא תאלץ לתור אחרי דייר משנה המתגורר בחלק מדירה המוחזקת ע"י דייר ראשי. מה גם שהוא יכול להתחלף מפקידה לפקידה ובכל מקרה, יש לדרוש אותו על דרך הצמצום... ההגדרה של דייר משנה אינה חלה על מי שמחזיק יחידה נפרדת"
16. במקרה דנן, תחנת הרחיצה מהווה מבנה יחידה נפרדת ועצמאית, ולכן מר בורכוב הוא שוכר משנה ולא דייר משנה, ועל המשיבה מוטלת החובה לרשמו כמחזיק.
17. בנוגע לטענת המשיבה כי המדובר בהרחבת חזית (סעי' 62 לסיכומיה) – טענה זו נדחית שכן מדובר בפירוט טענות שנטענו בערר הראשון ב-2010.
18. משכך, יש לקבל את טענת העוררת לעניין החלפת המחזיק בנכס מס' 51601900.
19. עם זאת, הוועדה מקבלת את עמדת המשיבה שבסעיף 70 לסיכומיה, כי בהתחשב בחלוף הזמן ממועד ההודעה על החלפת המחזיקים יש לקבל, כתנאי לרישום מר בורכוב כמחזיק הנכס, תצהיר משותף ומאומת כדין של מר בורכוב ושל מנהל העוררת לפיו העוררת מצהירה כי תשלום הארנונה שולם על ידה, כי לא נעשתה התחשבות עם מר בורכוב בגין תשלומים אלו וכי מר בורכוב לא שילם את מסי הארנונה כחלק מדמי שימוש/הפעלה/שכירות; ובמקביל מר בורכוב יצהיר כי לא שילם את מסי הארנונה למרות שהיה עליו לשלם וכי מסי הארנונה אינם כלולים בתוך דמי השימוש/הפעלה/שכירות שהוא משלם לעוררת עבור שכירות הנכס.

נכסים 51600101, 51600100, 51601901

20. בערר שהגישה העוררת בשנת 2010, ציינה העוררת כי הנכסים שמספריהם 51601901, 51600100 ו-51600101 הוחזקו ע"י מחזיק קודם והועברו אליה בחודש פברואר 2010 וכי "לא השתנה השימוש בנכס" (סעיף 10 לערר 564/10).
21. לעניין נכס 51600100 – על פי סיכומי העוררת שטח הנכס הוא 411 מ"ר. עם זאת בערר שהגישה העוררת ב-2010 ציינה העוררת כי שטח הנכס שחויב ע"י מחזיק קודם היה 426 מ"ר. המדידה שביצעה עיריית יבנה ב-2009 שינתה את שטח נכס זה ל-430 מ"ר. המשיבה הסבירה את הפער בין

המדידות בכך שהמודד מטעם העוררת הפחית חלק מהשטח שנמדד ע"י חברת המדידות מטעם העירייה (פוליון 1 ו-2). הוועדה מקבלת הסבר זה, ולפיכך יש לדחות את טענת העוררת באשר לנכס מס' 51600100.

22. לענין נכסים 51601901 ו-51600101 – לטענת העוררת במתחם קיימים מספר מחזיקים העושים שימוש בשטח הקרקע, וכי ניתן לחייבה לכל היותר בגין שטח של 540 מ"ר. טענה זו אינה מתקבלת על הדעת נוכח העובדה כי המחזיק הקודם חויב – טרם מדידת הנכסים ב-2009 – בגין שטח קרקע של 1,644 מ"ר. טענת המשיבה מנגד היא כי שטחי הקרקע במתחם מהווים שטחים פונקציונאליים המשמשים את תחנת הדלק (מסלולי גישה לתדלוק, עמד המתנה לרחיצה, מילוי אויר, חניות, שטחי עבודה ואחסון וכד'), ולכן חיובה של העוררת נעשה בהתאם לדין.

הוועדה מקבלת את טענת המשיבה, כי מדובר במתחם בבעלות פרטית, כי אין זה מתפקידה לעשות חלוקה של הקרקעות בין המחזיקים השונים וכי היא מסתמכת על הודעות הבעלים. הודעת הבעלים מ-28 בפברואר 2010 (כמו גם הודעת העוררת עצמה) ציינה במפורש כי הנכסים 51601901 ו-51600101 עברו להחזקה ולהפעלה של העוררת, ולפיכך חיובה בגין נכסים אלה הינו כדין. יצוין כי העוררת לא הציגה מדידה נגדית של נכסים אלה הסותרת את מדידת חברת המדידות מטעם העירייה בשנת 2009. לפיכך קובעת הוועדה כי הנכסים שמספרם 51601901 ו-51600101 מצויים בחזקת העוררת, וכי הסיווג הנכון לחיובם הוא 311 (מגרש המשמש לתחנת דלק).

23. לסיכום, הערר מתקבל חלקית, כדלקמן: נכס 51601900 יועבר על שם מר בורכוב לאחר קבלת תצהירים כאמור לעיל; טענות העוררת באשר לנכסים 51601901, 51600100 ו-51600101 נדחות.

ניתן בהעדר הצדדים היום, 23.7.2020.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין) תשכ"א-2000, רשאים הצדדים לערער על החלטה זו בפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים ממועד מסירת ההחלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיבה.

שמעון עשור, עו"ד
חבר הוועדה

רעות קרמר, עו"ד
יו"ר הוועדה

רם שרון, עו"ד
חבר הוועדה