

קניון מרגליות שרון תפעול בע"מ העוררת:

[Redacted text block]

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון המשיב:

[Redacted text block]

החלטה

העררים שלפנינו עוסקים בסיווגם של שטחי חניות בקומת מרתף בקניון מרגליות בהוד השרון (נכס פיזי מס' 21133410501, להלן: "הנכס" או "החניון") בין השנים 2014-2015.

על פי הסכמת הצדדים בהתאם לתקנה 11ג בתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977, התקיים הדיון בערר זה בהרכב חסר.

השאלות השנויות במחלוקת הנן כדלקמן:

1. האם השגת העוררת לשנת 2014 לא נענתה במועד ולכן יש לראות בה השגה שהתקבלה?
2. האם לאור איחורו של המשיב במענה לעררים דין העררים להתקבל?
3. מהו הסיווג הנכון שלפיו יש לסווג את הנכס?

יצוין, כי הצדדים העלו שאלות נוספות (בדבר חריגה מהסכם פשרה; רטרואקטיביות החיוב; חריגה מחוקי ההקפאה ו- סבירות תעריף הסיווג שלפיו סווג הנכס). סוגיות אלה אינן מצויות בסמכותנו כוועדת ערר ועל כן לא התייחסנו אליהן בהחלטה זו.

בטרם נדון בכל אחת משלוש השאלות לגופן, יובהר כי בהמשך לדיון הוועדה בעררים שבכותרת אשר התקיים ביום 12.10.15, הגישה העוררת ביום 3.11.15 "בקשה לתיקון פרוטוקולי". ביום 15.11.15 החליטה הוועדה ליתן למשיב זכות תגובה לבקשה זו תוך 7 ימים, אולם לא המשיב בחר שלא להגיב לבקשה זו, גם לא במסגרת סיכומיו. בנסיבות אלה, ולמקרא הבקשה, החלטנו לקבל את בקשת העוררת לתיקון הפרוטוקול. נדון להלן בכל אחת מן השאלות השנויות במחלוקת.

דיון בשאלה הראשונה: האם השגת העוררת לשנת 2014 לא נענתה במועד ולכן יש לראות בה השגה שהתקבלה?

אין מחלוקת כי השגת העוררת לשנת 2014 נושאת תאריך 18.9.2014 והיא התקבלה אצל המשיב [לעניין מועד קבלתה- מדובר ביום 28.9.14, לפי מעקב המשלוחים בדואר רשום באתר דואר ישראל שצירפה העוררת כנספת ב' לערר 49/14].

אין חולק גם כי בתוך המועד הקבוע בדין למענה להשגה התקבלה אצל העוררת תשובה להשגה מאת המשיב
נושאת תאריך 26.10.2016 [לעניין מועד קבלתה- מדובר ביום 5.11.14, לפי מעקב משלוחים באתר דואר רשום
באתר דואר ישראל שצירף המשיב כנספח ז' לסיכומים מטעמו]

אלא שלטענת העוררת, פגמים אשר נפלו בתשובת המשיב להשגה הנ"ל (טעות במספר משלם, במועד ההשגה
ובשם הנישום) מעידים כי לא ניתן לראות בה תשובה להשגת העוררת, ומכאן גורסת העותרת כי השגת העוררת
לשנת 2014 כלל לא נענתה ולמעשה יש לראות בה השגה שהתקבלה. בהקשר זה מפנה העוררת להוראת סעיף 4(ב)
לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן- "חוק הערר") לפיה "לא השיב
מנהל הארנונה תוך ששים יום- ייחשב הדבר כאילו החליט לקבל את ההשגה, זולת אם האריכה ועדת הערר
האמורה בסעיף 5, תוך תקופה זו, את מועד מתן התשובה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, ובלבד שתקופת
ההארכה לא תעלה על שלושים יום" ולפסיקה בנושא.

לטענת המשיב, מדובר אך בטעויות סופר שנפלו בתשובה להשגה מיום 26.10.2014 (ולראיה שם הנישום שצוין בה
"כל בו חצי חנים" כלל אינו מיוצג ע"י ב"כ העוררת), אשר אין בהן כדי לגרוע מכך שהעוררת קיבלה את התשובה
במועד. המשיב ציין כי בתי המשפט עמדו פעמים רבות על כך שהסנקציה הקבועה בסעיף 4(ב) לחוק הערר היא
סנקציה חריגה בחומרתה (עע"מ 3440/12 עיריית אשדוד נ' מכשירי תנועה בע"מ, נבו, 2.6.14), ולכן יש לצמצם
את תחולתה רק למקרים מובהקים שבהם לא ניתנה תשובה להשגה במועד הקבוע לכך בדין.
בעניין זה, אנו מקבלים את עמדת המשיב.

הפסיקה אשר הובאה על ידי העוררת מתייחסת למקרים שבהם התשובה להשגה לא ניתנה במועד הקבוע לכך
בדין. בענייננו, התקבלה בפועל אצל העוררת תשובה להשגה בתוך המועד הקבוע לכך בדין. תוכנה של תשובה זו
רלוונטי להשגת העוררת וכתוב בה במפורש "קניין מרגליות", ולכן אנו מניחים שהטעויות אשר נפלו בתשובה
להשגה מקורן בשיבושים ותקלות שנעשו בתום לב, ונבעו ככל הנראה מ"העתקה והדבקה" (COPY PASTE)
מתוך נוסח תשובה קודם שכתב המשיב בהשגה דומה.

מכאן, כי העוררת קיבלה תשובה מהותית להשגתה בתוך סד הזמנים הקבוע בדין למענה להשגה. יש לזכור, כי
תכלית המועדים שנקבעו בחוק הערר הנה למנוע את תופעת ה"סחבת" בשירות הציבורי ולמנוע זלזול מצד
הרשויות באזרח על ידי עיכוב הטיפול בפניותיו [ראה למשל את האמור בפסק הדין בעניין ה"פ (חי) 30151/97
שטראוס מחלבות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית נהריה (נבו, 21.12.98) ובעניין ע"ש 485/98 הבנק הבינלאומי
הראשון בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית טבריה (נבו, 1.2.99) אשר הובאו על ידי העוררת עצמה בסיכומיה]. תכלית
זו הושגה בענייננו ולעוררת לא נגרם כל עוול מהותי ממשי בהקשר זה. על כן, בנסיבות העניין, לא יהיה זה סביר
בענייננו להפעיל את הסנקציה הקבועה בסעיף 4(ב) לחוק הערר.

דין בשאלה השנייה: האם לאור איחור המשיב במענה לעררים דין העררים להתקבל?

לטענת העוררת, שתי התשובות לעררים הוגשו באיחור מטעם המשיב (התשובה לערר 49/14 הוגשה באיחור של כ-
8 חודשים, והתשובה לערר 5/15 הוגשה באיחור העולה על 4 חודשים) ולכן יש לקבל את העררים. לתמיכה בטענה
זו הפנתה העוררת לפסק הדין בעניין ע"ש 1076/92 ד.ש.הדקל שירותי הובלה בע"מ נ' מנהלת הארנונה עיריית
חולון (נבו, 21.4.94, להלן: "הדקל").

לטענת המשיב, לא נקבעה סנקציה בדין להגשת תשובה לערר באיחור. בנוסף, ובשונה מענייננו בו הוגשו תשובות
לעררים אולם באיחור, פסק הדין בעניין הדקל עסק בנסיבות שבהן כלל לא הוגשה תשובה לערר ועל-כן אין
ללמוד ממנו לענייננו. עוד טוען המשיב כי בעניין ה"פ (בי"ש) 1/90 מפעלי פלדה מאוחדים נ' מועצת עיריית קרית-
גת (פ"ד תשנ"א(1) 485, נבו, 1.11.90) נקבע כי מקום בו לא הוגשה תשובה לערר רשאית הוועדה להתייחס
לתשובה להשגה כאל תשובה לערר, שכן גדר המחלוקת כבר נקבעה במסגרת ההשגה והתשובה להשגה.

גם בהקשר זה, אנו מקבלים את עמדת המשיב כפי שתוארה לעיל. לכך נוסיף כי פסק-הדין בעניין הדקל ישן ואינו
מהווה הלכה מחייבת, מה גם שקיימת פסיקה עדכנית יותר לפיה איחור בהגשת תשובה לערר אין משמעותו קבלת
הערר. ראה למשל - עת"מ (ת"א) 362-08 עמותת לאגרוף מקצועי בישראל נ' מנהל ארנונה (נבו, 8.6.10):

"אציין כי אי מתן מענה לערר במועד הקבוע בחוק אין דינו כדין אי מתן תשובה להשגה במועד.
המחוקק הבחין בין שני ההליכים. בעוד שבמקרה הראשון קבע בסעיף 4 (ב) לחוק הרשויות
המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 כי "... לא השיב מנהל הארנונה תוך
ששים יום - ייחשב הדבר כאילו החליט לקבל את ההשגה" הרי שתקנה 6 לתקנות סדרי דין

בוועדת הערר קובעת כי .."המשיב יגיש לוועדה לא יאוחר משלושים יום מהיום שנמסר לו עותק כתב הערר, תשובה מנומקת בארבעה עותקים..." ואלם אי הגשת תשובת המשיב במועד אינה נחשבת כאילו החליטה ועדת הערר לקבל את הערר וכבר ציינתי לעיל את דבר השוני המהותי שבין תפקידו של מנהל הארנונה והליך ההשגה המתנהל בפניו לבין ההליך המעין שיפוטי המתנהל בפני ועדת הערר."

וראה גם את שנפסק בעניין ערר 1/11 דני דהן נ' מנהל הארנונה – מועצה אזורית לכיש (נבו, 30.1.11):

"... אין ספק, כי המחוקק הבחין בין אי מתן תשובה להשגה במועד הקבוע בחוק, שתוצאתה המשפטית היא קבלת ההשגה, לבין אי מתן תשובה לערר במועד הקבוע בתקנות, שבאשר לכך לא נקבעה כל תוצאה משפטית ולא נקבעה כל סנקציה, וודאי שהתקנות לא הסמיכו את ועדת הערר לקבל ערר כאשר תשובה מוגשת באיחור."

על כן, משלא נקבעה סנקציה בדין להגשת תשובה לערר באיחור, ואין בתקנות הסמכה של הוועדה לקבל ערר כאשר תשובה לערר מוגשת באיחור, לא מצאנו בסיס משפטי לטענת העוררת לפיה יש לקבל את העררים אך ורק בשל האיחור, גם אם איחור ניכר, במתן התשובה עליהם. בשולי הדברים, נעיר כי דעתנו אינה נוחה מהתנהלות המשיב בהקשר זה ומהחרות שנטל לעצמו להשיב על העררים במועד מאוחר כל-כך.

דיון בשאלה השלישית: מהו הסיווג הנכון שלפיו יש לסווג את הנכס?

בהקשר זה, הפנתה אותנו העוררת לסעיף 2.1.1 להסכם פשרה שנחתם עם המשיב ביום 10.7.12 לפיו "שטחי החניה המקורים והפתוחים, המשרתים את עזראלי (4,003 מ"ר), יחויבו ע"פ סיווג 744 לצו המיסים של הוד השרון יובהר כי האמור בס"ק זה מתייחס לשנים 2011,2012" וטענה כי יש להמשיך ולסווג את הנכס על פי הסיווג שנקבע בהסכם זה (קרי- בסיווג 744 "שטח קרקע המשמש לאחסנה ו/או אחזקה ו/או מסירה של כלי רכב") והמשיך לחול גם בשנת 2013.

בתשובה לכך טען המשיב כי: (1) ההסכם עצמו קובע כי הוא יחול רק על שנים 2011-2012, ואף צוינסעיף 3 להסכם ש"החל מיום 1.1.2013, יתבצע החיוב בגין שטחי החניונים בהתאם לצו הארנונה שיאושר לשנים 2013 ואילך..."; (2) ההסכם אינו הסכם מחייב כמשמעותו בדין שכן אין הוא חתום על ידי "העירייה", כשהכוונה הנה לראש העירייה וגזבר העירייה כנדרש בסעי' 203 לפקודת העיריות (ראה סעי' 25 לסיכומי המשיב); ו-(3) טענת העוררת לפיה במשך כל אותה תקופה חויבה היא לפי סיווג 744 לעיל אינה נכונה, שכן בשומות המקוריות שנשלחו אליה בשנים 2011-2012 סווגו שטחי החניות בסיווג 343 ("שטחים משותפים בקניון וכן מעברים ושטחים המוחזקים ע"י חברת ניהול או ע"י בעל הנכס ואינם מיועדים למטרה עסקית/מסחרית").

בעניין זה, נציין כי העררים שלפנינו עוסקים בשטח בנוי ומקורה של 8,875 מ"ר (ואין חולק על נתון זה) המשמש לחנייה (ואף על כך אין הצדדים חלוקים) בעוד שהסכם הפשרה שהוצג לוועדה לפי לשונו עוסק בשטח קטן יותר (4,003 מ"ר) שחלקו גם "פתוח", כלומר בלתי-מקורה, כך שקשה ללמוד מכך לעניינו. בהקשר זה מצאנו לנכון להעיר, כי טענת המשיב (בסעי' 25 לסיכומיו) כי ההסכם אינו "הסכם מחייב כמשמעותו בדין" מאחר שלא נחתם כדין על ידי העירייה היא טענה שקשה לקבל, אולם ממילא אין ועדת הערר הפורום המתאים לדון בטענות אלה (שכידוע טענה בדבר חריגה מהסכם איננה מצויה בסמכותה של ועדת הערר).

עניין לנו אפוא בנכס שהוא שטחי תניה במרתף קניון "מרגלית השרון", המשמשים את באי הקניון ועובדיו וכן את הציבור בכללותו.

להלן נדון בכל אחת מן האפשרויות שהוצעו על ידי הצדדים לסיווג נכס זה:

1. "שטח קרקע המשמש לאחסנה ו/או אחזקה ו/או מסירה של כלי רכב" (קוד סיווג 744) - כטענת העוררת;
2. "שטחים משותפים בקניון וכן מעברים ושטחים המוחזקים ע"י חברת ניהול או ע"י בעל הנכס ואינם מיועדים למטרה עסקית/מסחרית" (קוד סיווג 343) - כטענת המשיב;
3. "עסקים בקניון למעט הנכסים המפורטים בסעיפים ב'-ה'" (קוד סיווג 340) - כטענת החלופית של המשיב;
4. "מבנה המשמש חנייה בתשלום" (קוד סיווג 746) - כטענת החלופית של העוררת.

אפשרות ראשונה: קוד סיווג 744 "שטח קרקע המשמש לאחסנה ו/או אחזקה ו/או מסירה של כלי רכב"

לפי לשונו של הסיווג הוא מתייחס לקרקע, בעוד שבענייננו מדובר בשטח בנוי ומקורה (במרתף קניון). נוסף גם כי בלשון הסיווג אין אזכור לשימוש בנכס "חניה", ונזכרים רק השימושים "אחסנה ו/או אחזקה ו/או מסירה של כלי רכב". העוררת טוענת כי מסיבה בלתי-מוסברת נמחקו מלשון סיווג זה בצו הארנונה העירוני לשנת 2013 המילים "ו/או חניה"; ומצאנו לנכון להעיר בהקשר זה כי הדבר מוזר, תמוה ובעייתי בעינינו, בייחוד כאשר לא שמענו כל הסבר לכך מהעירייה, אולם ממילא אין בכך כדי לסייע לעוררת שעה שסיווג 744 ממילא חל רק על שטח קרקע, ולא על שטח בנוי כבענייננו. על-כן זה איננו הסיווג המתאים לסיווג הנכס.

אפשרות שנייה: קוד סיווג 343 "שטחים משותפים בקניון וכן מעברים ושטחים המוחזקים ע"י חברת ניהול או ע"י בעל הנכס ואינם מיועדים למטרה עסקית/מסחרית"

בהקשר זה טען המשיב כי "הסיווג הנכון ביותר אותו יש להחיל על שטחי החנייה במרתפים הינו החל על כלל המעברים המוחזקים על ידי הנהלת הקניון" (סעי' 29 לסיכומים מטעם המשיב). בכל הכבוד הראוי, כאן נתפס המשיב לדעתנו לכלל טעות, שכן אין מדובר בשטח המשמש "מעברים", וספק אם נכון לומר שמדובר ב"שטחים משותפים" או ב"שטחים המוחזקים ע"י חברת ניהול או ע"י בעל הנכס ואינם מיועדים למטרה עסקית/מסחרית", כי אם בנכס שהוא מבנה מקורה המיועד לשמש, ובפועל אכן משמש, לחנייה של כלי רכב. בלשון הסיווג המילה "חנייה" אינה מופיעה, ופירוש סיווג זה ככולל גם "חנייה" אינו מובן מאליו. העירייה עצמה היתה מודעת לבעייתיות האמורה, עת הגישה ביחס לצו הארנונה העירוני לשנת 2015 בקשה לשרי הפנים והאוצר להוסיף את המילים "לרבות שטחי חניה" ללשון סיווג זה. עצם הגשת בקשה כזו מצד העירייה מעידה, לדעתנו, על כך שהעירייה עצמה סבורה כי בנוסחו הנוכחי סיווג זה אינו כולל בתוכו שטחי חנייה בקניון. שאם לא-כן מה טעם מצאה בפניה לשרים בבקשה להוסיף את המלים "לרבות שטחי חניה" לסיווג זה?

נעיר בהקשר זה כי לדעתנו המלים "ואינם מיועדים למטרה עסקית/מסחרית" בלשון הסיווג, חלות על כל אחת מתלופות הנכסים הנזכרות בסווג זה – "שטחים משותפים", "מעברים" ו"שטחים מוחזקים על ידי חברת הניהול או על ידי בעל הנכס"; זאת אנו למדים מכך שסיווג 342 בצו חל לפי לשונו על "מעברים בקניון המשמשים למטרה עסקית", שמע מיניה שה"מעברים" הנזכרים בסיווג 343 הם נכסים אחרים, כלומר "מעברים" ש"אינם מיועדים למטרה עסקית/מסחרית", והמלים הללו, הנתועות בסיפא של נוסח הסיווג הזה, חלות לפיכך על "מעברים", ולכן גם על סוגי הנכסים המנויים בסיווג לפני "מעברים", כלומר "שטחים משותפים", וגם על מה שמונה הסיווג אחרי "מעברים" והם "השטחים המוחזקים ע"י חברת ניהול או ע"י בעל הנכס". יוצא מן האמור הוא שכל סוגי הנכסים המנויים בסיווג 343 הם כולם נטולי תכלית עסקית/מסחרית.

נציין עוד כי על פי לשונו הנוכחית של הסיווג דנן, נראה כי מדובר בסיווג שיורי, שהרי שטחים המשמשים ל"עסקים", "גלריות ומרתפים", "מחסנים", "בתי קולנוע" ו"מעברים המשמשים למטרה עסקית" – כל אלה מנויים בסעיף 17, העוסק על פי כותרתו ב"קניון ומרכזי קניות", כבר מנויים בסעיף זה כסווגים קיימים וקרובים למצות את פוטנציאל סיווג הנכסים השונים ב"קניון". פרשנות נכונה של פסק הדין בעניין בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה (נבו, 20.12.10, להלן: "מישל מרסייה") מנחה אותנו שלא לסווג נכסים בסיווג שיורי כזה, שעה שקיים בצו הארנונה העירוני סיווג אחר מתאים יותר עבורו (כפי שנראה להלן). לאור האמור לעיל, נראה לנו כי סיווג 343 אינו המתאים לסיווג הנכס.

אפשרות שלישית: קוד סיווג 340 "עסקים בקניון למעט הנכסים המפורטים בסעיפים ב'–ה'"

החניון אינו מהווה חלק מ"העסקים" שבקניון אלא הוא נמצא בקומה נפרדת (במרתף) ואיננו נושא חזות של "עסק" כשאר ה"עסקים" בקניון; אין זיקה עניינית בין מהות העסקים בקניון לבין השימוש בחניון; התשלום עבור תחזוקת החניון נעשה בנפרד. אינדיקציות אלה ואחרות מובילות אותנו למסקנה כי סיווג זה של "עסקים בקניון" אינו מתאים לסיווג החניון, המהווה שטח עצמאי ונפרד מהעסקים שבקניון. בהקשר זה אין בעמ"נ 1253-11-04 עיריית חיפה נ' משטרת ישראל (נבו, 16.1.12), שאזכר ע"י המשיב, כדי לתמוך בגישת המשיב, שכן שטחי החניה בעמ"נ 1253 הני"ל שימשו נישום אחד ("משטרת ישראל") ולכן ביהמ"ש סירב לראות את שטחי החנייה כנכס עצמאי ונפרד. בענייננו, החניון אינו משמש רק נישום אחד, כי אם את כל באי הקניון ואף את הציבור הרחב. בפועל, גם המשיב עצמו לא בחר לסווג את החניון דנן בסיווג "עסקים בקניון" כי אם בסיווג 343 שתעריפו נמוך באופן משמעותי ביותר. כפי שנראה להלן, גם יישום הלכות הפרשנות התכליתית מוביל אותנו למסקנה כי אין להחיל על החניון דנן את הסיווג "עסקים בקניון" על תעריפו הגבוה.

אפשרות רביעית (הנכונה והמתאימה ביותר לדעתנו): קוד סיווג 746 "מבנה המשמש חנייה בתשלום"

זו אפשרות סיווג אשר לגביה ביקשנו את התייחסות הצדדים. ב"כ המשיב, עוה"ד שלומית גבע, ציינה בהגינותה בשעת הדיון כי אם העוררת תציג מסמכים המעידים על תשלום בגין החניה, יבחן המשיב מחדש את התנגדותו לסיווג הנכס בקוד סווג 746 זה. בהתאם לכך, צירפה העוררת לסיכומיה דוגמא להסכם שכירות (לסיכומי התשובה שלה צרפה הסכם שכירות נוסף עם שוכר אחר, אשר לשונו זהה) והפנתה אותנו לאמור בסעיף 17.5 בהסכמים כדלקמן:

"השוכרת תשלם למשכירה בנוסף לכל האמור בהסכם זה, במשך כל תקופת השכירות, תשלום בגין מימון הקמת, פיתוח והפעלת החניון המצוי בפרייקט, בסכום חודשי קבוע כמפורט בנספח א' בצירוף מע"מ כדין... התשלום בגין החניון ישולם למשכירה בש"ח ובמועד תשלום דמי השכירות בגין כל שלושה חודשים מראש." בנוסף, הציגה העוררת העתק מודעה התלויה על קירות הנכס, אשר לשונה:

"לקהל המבקרים

החניה מעל 12 שעות כרוכה בתשלום של 50 ₪.

בתודה, הנהלת הקניון"

אנו רואים בכך אסמכתאות מספקות לקביעה שמדובר ב"מבנה המשמש חנייה בתשלום". ודוק: ככלל פרשנות דיני המס אינה שונה מפרשנות כל חוק אחר. בענייננו לשון צו הארנונה העירוני שותקת, שכן אין בצו הארנונה העירוני כל הגדרה למונח "חנייה בתשלום". על-כן נפנה אנו לפרשנות תכליתית, וזו מובילה אותנו למסקנה כי יש לראות בחניון דן כ"מבנה של חנייה בתשלום". ומהי אותה תכלית אשר עמדה לעיני מחוקק-המשנה כאשר הוא קבע בצו הארנונה העירוני סיווג בעל תעריף מוזל עבור "חנייה בתשלום"? תכלית זו הנה פתרון מצוקת החנייה בעיר ועידוד הקמת חניונים ציבוריים אשר יקלו על מצוקה זו. בהקשר זה ראה את האמור בבר"מ 5299/05 עיריית רמת גן נ' אורי חן (נבו, 2.11.06) שם נקבע כי:

"כך, בקבען סיווג מיוחד לחניונים, מבקשות הרשויות המקומיות, שתחומיהן קיימת מצוקת חניה, לעודד הקמתם של חניונים אשר יקלו על מצוקה זו."

ראה את דברי כב' השופטת ארבל ברע"א 10643/02 חבס ח.צ פיתוח 1993 בע"מ נ' עיריית הרצליה (נבו, 14.5.06, להלן - "חבס"):

"נראה כי התעריף המוזל המוחל בתקנות על חניונים לצורך תשלום ארנונה נעשה לאור מצוקת החניה בערים ולמען עידוד יצירת מקומות חניה נוספים. זוהי התכלית העיקרית שבבסיס ההנחה בארנונה המוענקת למחזיקים בחניונים."

ואת דברי כב' המשנה לנשיא בדימוס מ' חשין שנקבעו שם:

"מצב החניה בערים - בייחוד בגדולות שבהן ובייחוד-שביחוד במרכזים שבהן - מצב בלתי נסבל הוא, ובהיעדר חניה סובלים בעלי החניויות וסובלות העיר כולה. נאספו אפוא פרנסי העיר והחליטו, כי להקלה על האוכלוסייה ובמטרה לעודד הקמתם של חניונים יש ונכון להפחית ארנונה על "חניונים". בידוענו כך, נדע אף - לכאורה - מי מבין כל החניונים למיניהם הוא החניון של ארנונה. וכך נאמר: חניון שלענייננו הוא נכס מקרקעין שייעודו, על דרך העיקרון, לשמש את הציבור לחניה זמנית ומתחלפת."

תכלית החקיקה בסעיפי הסיווג הנוגעים לחניה בצו הארנונה היא איפוא תכלית של הקלה על מצוקת החנייה בעיר הוד השרון בכלל, ובסביבת קניון "מרגלית השרון" בפרט, ועידוד הקמת חניונים שיקלו על מצוקה זו. תכלית זו מוגשמת בחניון זה, שעה שבעלי עסק השוכרים את בתי העסק משלמים להנהלת הקניון תשלום, נפרד מדמי השכירות של בית העסק ונוסף עליו, עבור תפעולו של החניון ותחזוקתו. בעל העסק איננו רוכש או שוכר מקומות חנייה מסוימים לשימושו האישי או אף לשימושם הבלעדי של לקוחות בית העסק שלו, ואין הוא מונע חנייה מהציבור הרחב, אלא הוא משלם לחברת הניהול על מנת שזו תקיים, תנהל ותתחזק חניון ציבורי שישדרת כל באי הקניון ועובדיו וכן את תושבי העיר באשר הם מזדמנים שמה. אין מדובר בחנייה פרטית המשמשת רק את בעל החניון ומספר מצומצם של אנשים נוספים, אלא מדובר בחניון הפועל כעסק עצמאי, אשר בו החניות מצויות בתחלופה מתמדת של משתמשים, ובכך יש לסייע בצורה משמעותית לפתרון מצוקת החניה בעיר. החניון פתוח לציבור הרחב, ומהווה "חניון של ארנונה" שנועד להקל על מצוקת החניה בשמשו את הציבור לחניה זמנית ומתחלפת בעיר, כאשר ההודעה לקהל הרחב בדבר האפשרות לגבות ממנו תשלום לאחר 12 שעות חניה תורמת בפועל לאותה זמניות ותחלופה, שכן בגללה משתמשים נמנעים בפועל מלהחנות בחניון את רכבם מעל 12 שעות.

בהקשר זה, ראה את דברי כבי' השופטת ע' ארבל בעניין חבס אשר הכירה אפילו בחניון שלא היה פתוח לציבור הרחב ובו הושכרו על בסיס חודשי מקומות חניה ספציפיים לשוכרים ספציפיים (שנשמרו להם באופן בלעדי) כ"חניון בתשלום":

"מחד ניתן לטעון כי חניון הפתוח לציבור הרחב מקיים ביתר שאת את התכלית האמורה. חניון מסוג זה מאפשר תחלופה גבוהה יותר וניצול מירבי של מקומות החניה. מקום חניה שמתפנה בחניון הפתוח לציבור הרחב, יוכל להיתפס מיידיית על-ידי נהג אחר המעוניין לחנות במקום. לעומת זאת, חניון שחנייתו מושכרות ושמורות לאנשים מסוימים, אף אם תתפנה חניה אחת, לא יוכל לתפוס אותה אדם אחר הזקוק לחניה במקום.

עם זאת, אני סבורה כי למרות ששטח החניה של המבקשים אינו פתוח לציבור הרחב, הוא עומד בתכלית התקנות. מדובר ב-109 מקומות חנייה שמספקים חניה לכ-100 איש אשר מקום עבודתם מצוי בבניין. אין ספק ששטחי חניה אלו מסייעים לפתרון מצוקת החניה באזור, ואף מטיבים עם הציבור הרחב, שכן אותם 100 שוכרים אינם תופסים מקומות חניה בחניונים בקרבת מקום הפתוחים לציבור הרחב. יש להניח גם שהחניות השכורות מנוצלות דיין על ידי השוכרים, בין אם מאחר שהשוכרים עובדים באופן קבוע בבניין, ובין אם מאחר שהשוכרים יכולים להעניק רשות לחנות במקומותיהם לאורחיהם או לברי רשות אחרים (ומכיוון שהם משלמים במיטב כספם עבור שכירות זו – \$95 לחודש עבור מקום חניה – סביר להניח שהשוכרים משתדלים לנצל את החניה). כמו כן, אף אם חניון פתוח לציבור מקיים את תכלית החוק בצורה "חזקה" יותר, אין המשמעות היא שחניון המקיים את תכלית החוק באופן "חלש" יותר צריך להיות מוצא מתחולת הסיווג."

דבריה אלו הינם בבחינת קל וחומר לענייננו, שכן שבענייננו מדובר בחניון הפתוח לציבור הרחב ובו לא הושכרו מקומות חניה ספציפיים.

על דברים אלה חזרה כבי' השופטת ע' ארבל בע"א 8838/02 אבי גולדהמר נ' עיריית חיפה (נבו, 20.9.06):

"12. כפי שצינתי בעניין חבס, אני סבורה כי תכליתו של תעריף הארנונה הנמוך המוחל על חניונים הינה עידוד ליצירת פתרונות למצוקת החניה הקיימת בעיקר בערים הגדולות. כבר ציינתי בעניין זה, כי מקום בו תכלית זו מתקיימת באופן פחות מובהק, אין בכך כדי לשלול את תחולתה לחלוטין. שטחי חניה שנקנו על-ידי בעלי משרדים בבניין מסייעים בפתרון מצוקת החניה אף הם. אמנם, מכיוון שהחזקה בהם ניתנת באופן ייחודי לאדם מסוים, או לחבר בני-אדם מסוים, תרומתם לפתרון מצוקת החניה הוא מועט מזה של חניות על בסיס מקום פנוי, אך לא ניתן לומר כי בחניות אלו אין כלל תרומה להפחתת מצוקת החניה. כפי שצינתי בעניין חבס, פרשנות דיני המס קובעת כי ההכרעה בין שתי פרשנויות המיישמות את תכלית החקיקה תיעשה בהתאם לעקרונות הכלליים של השיטה, וביניהם הגנה על קניין הפרט מפני התערבות שלטונית. לפיכך, אם הפרשנות התכליתית משאירה בידי הפרשן שתי אפשרויות, עליו לבחור בזו המטיבה עם הנישום (עניין חצור, לעיל, בעמ' 76; א' ברק, "פרשנות דיני המסים", מיסים יא/4 (1997) א-1, בעמ' א-11). בענייננו המשמעות היא שיש להעדיף את פרשנותם של המערערים, שכאמור אף היא עומדת בקנה אחד עם תכלית החקיקה."

לאור האמור לעיל, הסיווג הנכון והמתאים ביותר, לדעתנו, לסיווג החניון דן הוא הסיווג "מבנה המשמש חנייה בתשלום" היינו קוד סווג 746.

בשולי החלטה זו, נעיר כי אנו ערים לכך ששני הצדדים עשויים להיות בלתי מרוצים מהחלטתנו, אולם הפצרנו בצדדים להגיע להבנות שתייתרנה את הצורך במתן החלטה זו והם לא השכילו לעשות-כן.

סוף דבר

טענתה החלופית של העוררת לסווג את שטחי החניות במרתף הקניון בקוד סיווג 746 "מבנה המשמש חנייה בתשלום" לתקופה רלוונטית – מתקבלת. כל יתר הטענות בעררים - נדחות, הכל כמפורט לעיל.

בנסיבות העניין לא מצאנו לנכון להטיל חיוב בהוצאות.

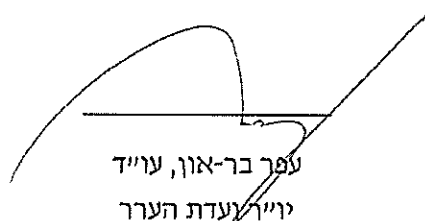
בהתאם לסעיף 25) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התשי"ס-2000; לפריט 7 בתוספת השנייה לחוק זה; לתקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 ולסעיף 6(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, על החלטה זו רשאים הצדדים להגיש ערעור מנהלי לבית משפט לעניינים מנהליים תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

מוזכרת ועדת הערר תמציא העתק מהחלטה זו לצדדים בפקסימיליה ובדואר רשום.

ניתן היום 2 באוגוסט 2016, בהעדר הצדדים.



שמואל יצחק, עו"ד
חבר הוועדה



עפר בר-און, עו"ד
יו"ר ועדת הערר