

בפני ההרכב (חסר):
עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

העורר:

לוי דותן (ת.ז 039569595)

[Redacted Name and Address]

- נגד -

המשיב:

מנהל הארנונה בעיריית הוד השרון

[Redacted Name and Address]

החלטה

מהודעת העורר מיום 21.2.2017 עלה, כי הצדדים לא השכילו להגיע ביניהם להבנה בהידברות ישירה. לפיכך, ובהתאם להחלטתנו מיום 24.1.2017, אנו מתכבדים ליתן בזאת את החלטתנו בערר שבכותרת, כדלקמן.

לפנינו ערר אשר נסוב על חיוב הארנונה של נכס פיזי מס' 21031390200 (גוש 6412 חלקה 113 תת חלקה 18), הידוע כ"קפה ויולטי", ברח' סוקולוב 2 בהוד השרון (להלן - "הנכס") לשנת 2016, כאשר המחלוקות בין הצדדים המצויות בסמכותנו הן לעניין גודל הנכס, סוג הנכס, סיווג הנכס וזהות המחזיק בו.

הודעת השומה מושא הערר הנה מיום 10.2.2016 (ער/1), עליה הגיש העורר השגה מיום 15.5.2016 (ער/2) אשר נדחתה על ידי המשיב ביום 21.6.2016 והתקבלה אצלו, לטענתו, ביום 28.7.2016 (ער/3).

בהיעדרו של חבר הועדה מר אופיר זוקובסקי, ולאחר קבלת הסכמת הצדדים, קיימה וועדת הערר את הדיון בערר שבכותרת ביום 24.1.2017 ב"מוותב חסר" (בהתאם לחזרות תקנה 111 בתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר) תשל"ז-1977 (להלן - "תקנות הערר")).

טענות העורר

1. העורר מחזיק בנכס (בשכירות) החל מיום 1.1.2015. טרם רכישת עסק בית הקפה חסתמך העורר על חיוב הארנונה בגין הנכס שהוצא בגין 31 מ"ר בלבד. עקב מדידה שביצעה העירייה בנכס שונה גודל הנכס ל-138.17 מ"ר (לפי קוד סיווג 320 "בניינים המשמשים לחנויות, בתי עסק, מסעדות בתי קפה וכל מבנה שאינו משמש למגורים ולא פורט בסעיף אחר בצו זה - ששטחם עד 499 מ"ר, לכל מ"ר") החל מיום 1.1.2016, וחיוב הארנונה בגין הנכס עלה בכ-5000 ש"ח לחודשיים, מעמסה כלכלית כבדה שהובילה את העורר להחליט למכור את העסק או לוותר על שכירת הנכס.
2. אין לחייב את העורר בארנונה באופן רטרואקטיבי כי לא כל היתה הטעיה מצידו.
3. "שטח ישיבה" בתשריט מדידת העירייה מיום 25.11.15 (להלן - "תשריט העירייה") בגודל 26.40 מ"ר - מדובר בחצר שאליה מוציא העורר שולחנות וכיסאות (המקופלים בלילה לתוך שטח בית הקפה). אין לחייב שטח זה בארנונה, לבטח לא בסיווג העסק, אלא לכל היותר באגרת שימור רחובות.
4. שטח "בית קפה" בתשריט העירייה בגודל 33.89 מ"ר - (א) לא מדובר במבנה: כיום החלק הקדמי פורק, ויש רק 3 קירות וקירוי עילי. (ב) טענות בסיווג: מדובר בסגירת חורף עונתית ופריקה (לגביה פקח העירייה תשב שזו חריגת בניה, אך הסככה מאושרת כדן). אין לסווג שטח זה כחלק משטח בית הקפה. לפחות בתקופה שבה

בפני ההרכב (חסר):

עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

הסגירה האמורה מפורקת, אין היא שונה משטח הישיבה שבסעיף 3 לעיל, ויש לסווגה לפי קוד סיווג 324 שבצו המיסים העירוני ("שטחים בחצר או במעברים המשמשים את בתי הקפה או המסעדות יחויבו ב-70% משטח הבנוי").

5. שטח "מטבח" בתשריט העירייה בגודל 15.40 מ"ר- כלל אינו מטבח כי אם מחסן בו מאוחסנים מקררים ושולחנות שהיו שם טרם רכישת העסק. בית הקפה אינו מפעיל מטבח, אלא סלטייה בשטח "בית קפה" (כריכים, סוסטיס, דברי מאכל קלים שונים שלא צריכים מטבח). העובדה שהעירייה סווגה באופן שגוי שטח זה כמטבח מעידה כי השטח שסומן על ידה כמחסן אינו משמש למחסן והעורר אינו צריך אותו לצרכי אחסון.
6. שטח "מחסן" בתשריט העירייה בגודל 19.52 מ"ר- (א) טענת אינני מתזיק: שטח זה אינו מוצמד לנכס (לא בהסכם השכירות ולא בטאבו). מדובר בשטח משותף (כך למשל גם הקצב השכן עושה בו שימוש), והעורר לא שכר שטחים משותפים. (ב) לא מדובר במבנה: שטח זה אינו תחום בקירות בנויים אלא מופרד בצורה ארעית משכנו. (ג) טעות בסיווג: מונחים שם מדפים וכיסאות עוד מתקופת הבעלים הקודם, והעורר לא מאחסן בו דברים יקרי ערך, כי השטח אינו מוגן. אם יתבקש העורר לזרוק את המדפים והציוד משם יעשה זאת מיד. אין מדובר במחסן אלא בחצר אחורית המשמשת מעבר לספקים של בית הקפה והעורר מאחסן שם את פחי האשפה של העסק. לכל היותר ניתן לסווג לפי קוד סיווג 324 שבצו המיסים העירוני ("שטחים בחצר או במעברים המשמשים את בתי הקפה או המסעדות יחויבו ב-70% משטח הבנוי").

לשם תמיכה בטענותיו הנ"ל, צירף העורר את הראיות הבאות:

- א. תצהיר מטעם העורר עצמו מיום 16.1.2017;
- ב. הסכם שכירות של הנכס מיום 18.1.2015;
- ג. נסח טאבו מרוכז מיום 19.2.2017;
- ד. תשריט בית משותף.

טענות המשיב

7. עקב הלכת בית המשפט העליון בעניין רע"א 2453/13 אלעזר עמר נ' עיריית חדרה (נבו, 14.4.2015) לפיה יש לחייב את הנישומים בארנונה לפי נתוני שטח של שתי ספרות אחרי הנקודה העשרונית, החלה העירייה בפרויקט למדידת נכסים בתחומה. במסגרת זו נמדד גם נכסו של העורר על ידי מודד מוסמך מטעם העירייה, ועלה כי גודל הנכס הנו 130.25 מ"ר (111.77 מ"ר לפי קוד סיווג 320, 18.48 מ"ר לפי קוד סיווג 324).¹ העורר לא עמד בנטל הראיה המוטל עליו לסתור את נתוני העירייה, לרבות בדרך של צירוף מדידה סותרת של הנכס מטעמו.
8. הגדרת "שטח מבנה שאינו למגורים" שבצו המיסים העירוני כוללת את כל השטח הבנוי של מבנה וכוונת מחוקק המשנה (מועצת העיר) היא למסות את מלוא השטחים המוחזקים על ידי הנישום. שיטת המדידה של עיריית חוד השרון היא "ברוטו-ברוטו" הכוללת את כל השטח המבונה כולל קירות חיצוניים וכל השטח הכלול במבנה. גודלו של הנכס לפי מדידת העירייה לא נסתר (וחלק מהנכס אף נבנה ללא קבלת היתרים כדין).
9. לפי נתוני העירייה, כמו גם לאור ביקורת חוזרת שנערכה בנכס ביום 29.5.2016 עלה, כי כלל השטח שבגיניו חויב העורר בארנונה הנו בר חיוב ותואם את צו המיסים העירוני, כדלקמן:

¹ יוער, כי בתשריט המדידה מטעם העירייה אשר הועבר לעווננו גדול הנכס הוא 138.17 מ"ר, מתוכו שטח הישיבה הוא 26.40 מ"ר. לא הומצא לנו מטעם הצדדים תשריט מדידה אחר.

בפני ההרכב (חסר):
עו"ד עפר בר-און (יו"ד), עו"ד שמואל יצחק

- 9.1 "שטח ישיבה" בתשריט העירייה בגודל 26.40 מ"ר - משמש לאירוח הלקוחות. יש בו מצע דשא סינטטי, שולחנות כיסאות, צילוניות ניידות. אין לפטור אותו מחיוב בארנונה (במסגרת התשובה להשגה שונה סיווג לפי קוד 324).
- 9.2 שטח "בית קפה" בתשריט העירייה בגודל 33.89 מ"ר - סגור בפועל על ידי ויטרינות ומקורה בפוליג (לדברי העורר). משמש כחלק מבית הקפה לאירוח לקוחות. יש בו שולחנות, כיסאות וכולי. שטח זה שונה מאוד משטח הישיבה הנ"ל. מדובר במבנה, וגם אם הוא ארעי בהתאם לצו המיסים העירוני הוא מהווה "מבנה" ומסווג כנכס עיקרי.
- 9.3 שטח "מטבח" בתשריט העירייה בגודל 15.40 מ"ר - חלק מהעסק. במקום יש מקררים, שולחנות וציוד.
- 9.4 שטח "מחסן" בתשריט העירייה בגודל 19.52 מ"ר - שטח צמוד לעסק. יציאה מהמטבח. משמש את העורר ככניסת ספקים מקורה של בית הקפה. במקום מאוחסנים מדפים, ארונות וכולי. לא הוכח כי מדובר בשטח משותף. אפילו דובר בשטח משותף לא היה בכך כדי לפטור את העורר מחיוב בארנונה, אלא החיוב היה מתחלק בין כלל מחזיקי הנכסים בבית המשותף באופן יחסי. מדובר במבנה לכל דבר ועניין, עם קירוי וקירות.

לשם תמיכה בטענותיו הנ"ל, צירף המשיב את הראיות הבאות:

- א. תשריט מדידת העירייה מיום 25.11.15;
- ב. דו"ח פקח אודות ביצוע ביקורת חוזרת בנכס מטעם העירייה ביום 29.5.2016;
- ג. תמונות מהביקורת החוזרת הנ"ל.

דין

10. בפתח הדברים יובהר, כי אין התייחסות בהחלטתנו לשטח "בית קפה" בתשריט העירייה בגודל 42.96 מ"ר, הואיל ושטח זה אינו מצוי במחלוקת בין הצדדים.
- בנוסף, אין התייחסות בהחלטתנו ל"שטח ישיבה" בתשריט העירייה בגודל 26.40 מ"ר, הואיל וכבר במסגרת התשובה להשגה (בסעיף 5 לה) קיבל המשיב את טענת העורר ביחס לסיווג שטח זה ושינה את סיווגו לפי קוד סיווג 324 ("שטחים בחצר או במעברים המשמשים את בתי הקפה או המסעדות יחויבו ב-70% משטחם הבנוי"), ולכן גם הנושא זה אינו מצוי עוד במחלוקת בין הצדדים. יוער, כי גודלו של שטח הישיבה הנ"ל הופחת מ-26.40 מ"ר ל-18.48 מ"ר, אך לא הומצא לנו תשריט מדידה מתוקן.
11. עוד יובהר, כי אין התייחסות בהחלטתנו לטענות אשר אינן מצויות בסמכותנו, כגון: טענות העורר בדבר הסתמכות על חיוב קודם של הנכס בארנונה, היעדר עילה לחיובו בארנונה באופן רטרואקטיבי, אגרת שימור רחובות, וטענות המשיב בדבר חריגות בניה. טענות אלה אינן מנויות ברשימת העילות הסגורה להגשת השגה וערר שבסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 (להלן - "חוק הערר"). ראה בהקשר זה, כדוגמא בלבד, את האמור בעמ"מ 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש (נב), (5.9.05).
12. באשר לשטח "בית קפה" בגודל 33.89 מ"ר, נדחית טענת העורר לעניין סוג וסיווג השטח, מן הטעמים הבאים:
13. אין מחלוקת בין הצדדים כי השטח המדובר משמש בפועל את העורר לצרכי אירוח לקוחות בית הקפה, ובו מוצבים שולחנות וכיסאות.
14. העורר ביקש לטעון לפנינו כי מדובר בסגירת תורף עונתית פריקה אשר סגורה בחורף ופתוחה בקיץ (ראה עמ' 3 לפרטיכל הדיון מיום 24.1.2017, להלן - "פרטיכל הדיון"), אלא שהביקורת החוזרת שנערכה בנכס מטעם

בפני החרב (חסר):
עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

- העירייה ב-29 למאי 2016 העלתה, כי בניגוד לטענת העורר, גם בחודשי הקיץ, השטח המדובר היה סגור (תחום בקירות) ומקורה (ראה עמ' 3 ו-7 לפרטיכל הדיון).
15. העובדה שלטענת העורר (בעמ' 3 לפרטיכל הדיון) חלקו הקדמי של סגירת החורף האמורה פורק בשנת 2017 אינה משנה את העובדה שתוכחה כאמור על-ידי המשיב לפיה בשנת 2016, היא השנה העומדת לדיון בערר שבכותרת, השטח המדובר היה סגור (תחום בקירות) ומקורה.
16. לדעתנו, מדובר במבנת בר חיוב אשר בדין סווג בהתאם לסיווג השטח העיקרי בנכס (קוד סיווג 320). נסביר:
- 16.1 סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) התשנ"ג-1992 קובע כדלקמן:

"8. (א) 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."

- 16.2 לפי סעיף 7 לחוק זה המונחים "נכסים", "בנין", "קרקע תפוסה" ו"אדמת בנין" יפורשו כמשמעותם בסעיף 269 לפקודת העיריות (להלן - "הפקודה").

16.3 "נכסים" מוגדרים בסעיף 269 לפקודה כדלקמן:
"בנינים וקרקעות שבתחום העירייה, תפוסים או פנויים, ציבוריים או פרטיים, למעט רחוב";

16.4 "בנין" מוגדר בסעיף 269 לפקודה כדלקמן:
"בנין" - כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר 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 בחלקו;

- 16.5 להשלמת התמונה, בצו המיסים העירוני "שטח מבנה שאינו למגורים" הוגדר כדלקמן (ההדגשה הוספה-הח"מ):

"כולל כל השטח הבנוי של המבנה (על פי מידות החוץ של המבנה) בכל הקומות, לרבות מעברים, מסדרונות, מחסנים, סככות, מרפסות יציעים, גלריות, חדרי שירותים, למעט משרדים, וכל מבנה עזר המשמש אותו מחזיק, בין אם אלה מהווים מבנה אחד או מספר מבנים ובין שהם מצויים במפלס אחד או במספר מפלסים, אלא אם צויין במפורש אחרת בצו הארנונה להלן."

- 16.6 בעמ"נ (מינהליים ת"א) 36753-12-10 לודמילה בגדדי שבילי נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (נבו, 13.2.2012) נקבע כי "בנין מוגדר ככול מבנה, כאשר הגדרת המונח מבנה היא רחבה יותר מזו של בנין".

- 16.7 בעת"מ (מינהליים ת"א) 2111-07 וקנין עמרם ובניו קבלני בניין בע"מ נ' המועצה המקומית אלעד (נבו, 17.2.2010) נקבע כדלקמן:

"הפסיקה קבעה, כי המונח "בנין" כולל מבנים ארעיים, ואין בארעיותם כדי להפקיע את הסמכות להטיל בגינם ארנונה כללית ואת חובת המחזיק לשלם ארנונה בגינם, שכן מבנה הוא "בנין" בין אם הוא בנוי בטון ובין אם בנוי מכל חומר אחר, בין אם הוא קבוע ובין אם הוא ארעי. בע"א 276/98 (ת"א) ב.ס.ט חברה לעבודות בניה ופיתוח נ' עיריית ראש העין (לא פורסם, מיום 3.11.99), נדון עניינה של חברה קבלנית שביצעה עבודות

בפני ההרכב (חסר):
עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

בניה ושהקימה מבנים זמניים באתר הבניה. בית המשפט קבע כי "זמינותם של המבנים איננה הופכת אותם לבלתי נראים ולבלתי קיימים. המבנים-מכולות הם בגדר בניין כהגדרת סעי' 269 לפקודת העיריות". המבחן שראוי להחיל לגבי פרשנות המונח "בניין" לצורכי מיסוי ארנונה, הוא מבחן כלכלי הבוחן האם צמחה למחזיק או לבעלים בנכס תועלת כלכלית המחייבת הטלת ארנונה לפי תכלית המס (ה' רוסטוביץ, מ' וקנין, פ' גלעד, נ' לב, ארנונה עירונית (ספר ראשון) (המכון לחקר המיסוי המוניציפלי, התשס"א-2001; ת"א (רמ') 2005/98 עיריית ראש העין נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (לא פורסם, [פורסם בגבול], ניתן ביום 19.7.01, מצוי במאגר "נבר").

16.8 יישום ההגדרות והפסיקה שצוטטו לעיל בענייננו מוביל למסקנה כי בהגדרת "שטח מבנה שאינו למגורים" שבצו המיסים העירוני נכלל גם השטח המדובר כמבנה בר חיוב בארנונה, בין שהוא ארעי או תקופתי כטענת העורר ובין אם לאו, ובין אם הוא בנוי מחומרים קשיחים ועמידים כגון בטון ולבנים ובין אם לאו.

16.9 השטח המדובר מהווה חלק בלתי נפרד מבית הקפה המופעל על ידי העורר בנכס (כשטח ישיבה ללקוחות). קיימת זיקה הדוקה בין תכלית השטח המדובר לתכלית השטח העיקרי והשימוש בשטח המדובר הכרחי ומחותי למחות העסק ולמימוש תכליתו (בית קפה). בנסיבות אלה, בדין סווג שטח זה בהתאם לסיווג השטח העיקרי (קוד סיווג 320). לעניין זה ראה, כדוגמאות בלבד, את האמור בע"א 7975/98 אחוזה ראשונים דובינשטיין שותפות רשומה ואח' נ' עיריית ראשון לציון, בפסקה 9 לפסק הדין (נבו, 9.2.2003); בר"מ 1715/05 אורנה מגנזי נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה (נבו, 4.4.05); ע"א 8838/02 אבי גולדהמר ושות' נ' עיריית חיפה (נבו, 20.9.06) בעמ' 4589; בר"מ 9205/05 מנהל הארנונה עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991 בע"מ (נבו, 14.11.06); בר"מ 7786/12 סופר פארם ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית פתח תקוה (נבו, 11.12.12); בר"מ 8242/08 מפעלי נייר אמריקאים ישראלים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית חדרה (נבו, 22.7.2009); בר"מ 8099/09 ונדום אופנה בע"מ נ' עיריית תל אביב- מנהל הארנונה (נבו, 28.10.09); עמ"נ (מרכז) 38160-04-13 מנהל הארנונה בעיריית ראשון לציון נ' עופר שערים אוטומטיים בע"מ (נבו, 18.12.2013).

16.10 טענתו של העורר לפיה עם פירוק "סגירת התורף" לכאורה הופך השטח להיות "שטחים בחצר או במעברים המשמשים את בתי הקפה..." (קוד סיווג 324) הנה תיאורטית ביחס לשנת הכספים מושא הערר (2016), שכן כאמור הוכח בפנינו שבשנת כספים זו השטח המדובר היה סגור ומקורה, ולכן לא ניתן לראותו כשטח "בחצר" או "במעברים". למעלה מהנדרש נעיר, כי למיטב הבנתנו, אין בכונת העורר לפרק את הקירווי העילי בשטח המדובר, אלא לכל היותר לפרק את קירותיו. בנסיבות אלה, לדעתנו, השטח המדובר עדיין צריך להיות מחויב כמבנה וכחלק בלתי נפרד מבית הקפה, שכן "סככות" נכללות במפורש בהגדרת "שטח מבנה שאינו למגורים" בצו המיסים העירוני, וספק אם סככה יכולה להיחשב שטח "בחצר" או "במעברים".

17. באשר לשטח "מטבח" בתשריט העירייה בגודל 15.40 מ"ר, נדחית טענת העורר לעניין סיווג השטח. אין מחלוקת בין הצודדים על כך שהעורר מחזיק בשטח המדובר ושגודלו כפי שנמדד על ידי העירייה הוא נכון (ראה עמ' 6 לפרטיכל הדיון). באשר לסיווג השטח המדובר יובהר, כי מעיון בדו"ח הפקח ובתמונות שצירף המשיב מהביקורת החוזרת שנערכה בנכס מטעם העירייה ב-29 למאי 2016 עלה, כי בשטח הבנוי המדובר יש מקוררים וציוד מטבח, ולכן ציון שטח זה בתשריט העירייה כשטח "מטבח" אינו שגוי. עוד יובהר, כי בין אם מדובר בשטח המשמש לאחסנה כטענת העורר, ובין אם מדובר בשטח המשמש למטבח כטענת המשיב, שטח זה

בפני ההרכב (חסר):

עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

מהווה חלק אינטגרלי מבית הקפה, ולפיכך יש לסווגו בהתאם לסיווג השטח העיקרי (קוד 320 - "בנינים המשמשים לחנויות, בתי עסק, מסעדות, בתי קפה..."). בהקשר זה ראה למשל את האמור בעניין אחוזת ראשונים. יצוין, כי כך גם סבור העורר בעצמו, ראה את דברי בא כוחו בעמ' 5 לפרטיכל הדיון.

18. באשר לשטח "מחסן" בתשריט העירייה בגודל 19.52 מ"ר, נדחית טענת העורר בדבר זהות המחזיק בשטח זה ומתקבלת טענת העורר בדבר טעות בסוג ובסיווג השטח המדובר.

טענת אינני מחזיק - דיון

19. העורר לא הצהיר במסגרת תצהירו מיום 16.1.2017 כי מדובר בשטח משותף, אלא טען זאת אך במסגרת הדיון שלפנינו מיום 24.1.2017. עובדה זו עומדת לו לרועץ.
20. לכך נוסיף, כי העורר ביקש לטעון בפנינו בדיון מיום 24.1.2017 (בעמ' 10 לפרטיכל הדיון) כי לכל הפחות גם הקצב השכן עושה שימוש בשטח המדובר, אולם העורר לא הביא כל ראיות לתמיכה בטענה זו.
21. הסכם השכירות של הנכס מיום 18.1.2015 לא לימד אותנו דבר לעניין זהות המחזיק בשטח המדובר. מכל מקום, ספק אם יש בהסכם כזה או אתר אשר שני צדדים פרטיים עורכים ביניהם כדי לחייב את העירייה בחיובי הארנונה שלה. ארנונה מוטלת לפי המצב העובדתי בשטח, והיא מוטלת על המחזיק בפועל של הנכס.
22. מנסה הטאבו שצירף העורר לתמיכה בטענה זו נמצאנו למדים, כי מדובר בבית משותף הכולל שטחים משותפים, אך לא מצאנו פירוט מה כוללים אותם שטחים משותפים.
23. תשריט הבית המשותף הועבר לעיוננו כשהוא אינו ברור ולא הצלחנו ללמוד ממנו דבר בהקשר זה.
24. במסגרת התצהיר הנ"ל של העורר (בסעיף 9) הודה העורר במפורש כי הוא עושה שימוש בשטח המדובר ככניסת ספקים של בית הקפה. בנוסף, במסגרת הדיון לפנינו מיום 24.1.2017 (בעמ' 4 ו-8 לפרטיכל הדיון) הודת העורר במפורש (באמצעות ב"ב) כי הוא מציב בשטח המדובר את פחי האשפה של בית הקפה.
25. בנסיבות אלה, השתכנענו כי העורר הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס ועונה להגדרת "מחזיק" בו לצרכי חיוב בארנונה. ראה את האמור בהלכה המנחה שנקבעה בבר"ע 85/422 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל-אביב - פ"ד (3) 341 (1985):

"המחוקק ביקש להדגיש, כי בנוקטו את הביטוי הביטוי 'מחזיק' אין הוא מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא - יחסית כמובן - בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס."

26. בהקשר זה עומדת לטובת העירייה חוקת התקינות המינהלית, אשר לא נסתרה בענייננו. ראה בהקשר זה, כדוגמאות בלבד, את האמור בבג"צ 7351/95 מוניר נבואני נ' השר לענייני דתות, פ"ד (4) 89 (1996); וכן באופן ספציפי ביתס לארנונה בעמ"נ (ת"א) 143/02 יעד פרזול בע"מ נ' עיריית תל-אביב (נבו, 17.6.2003) ובעמ' 1419 בספרו של ה' רוסטוביץ ואחרים, ארנונה עירונית (ספר ראשון, המכון לחקר המיסוי המוניציפאלי, התשס"א-2001).

טענת טעות בסוג ובסיווג השטח המדובר - דיון

27. מעיון בפרטיכל הדיון מיום 24.1.2017 (עמ' 4 ו-8), בתצהיר העורר מיום 16.1.2017 (סעיף 9) ובתמונות שצולמו בביקורת החוזרת שנערכה בנכס מטעם העירייה ביום 29 למאי 2016 עולה, כי השטח המדובר הנו שטח בחצר המשמש את בית הקפה לאחסון פחי האשפה של בית הקפה וככניסה עבור ספקים לבית הקפה. לא התרשמו כי מדובר ב"מבנה" סגור וזתחום, אלא כי מדובר ממש ב"חצר אחורית" המשמשת את בית הקפה. בדומה לשטח הישיבה בקדמת בית הקפה (18.84 מ"ר) שסווג במסגרת הליך ההשגה על ידי המשיב עצמו לפי קוד 324,

ערר מס' 26/16

ועדת ערר לענייני ארנונה בלגית
שליד עיריית הוד השרון

בפני ההרכב (חסר):
עריד עפר בר-און (יו"ר), עריד שמואל יצחק

כך גם נראה לנו כי נכון יהיה לסווג את השטח המדובר בהיותו "חצר" או "מעברי" לפי קוד 324. לאור האמור, טענת העורר בדבר טעות בסוג ובסיווג השטח המדובר - מתקבלת.

סיכוננו של זכר, הערר מתקבל באופן חלקי בלבד, הכלל במפורט לעיל.

בהתאם לסעיף 215(ב) בחוק בזני משפט לעניינים מנהליים חונשיים-2000; פריט 7 בתוספת השנייה לחוק זה; תקנה 23 בתקנות בזני משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 ולסעיף 6(ב) לחוק הערר, על החלטה זו ישאום הצדדים להגיש ערעור מנהלי לבית משפט לעניינים מנהליים תוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הערר תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של העירייה.

מזכירות הועדה תמציא ועתק מהחלטה זו לצדדים במקסימליה ובזאתר רשום.

ניתן היום 15.3.17, בהיעדר הצדדים


עריד שמואל יצחק
חבר הוועדה


עריד עפר בר-און
יו"ר הוועדה