

בענין: **העוררת:** א.ד. הוד הנדל"ן בע"מ (באמצעות מנהלה, מר אלון אביב)

[REDACTED]

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון

[REDACTED]

החלטה

פתח דבר

1. ערר זה עניינו בחיוב הארנונה של נכס פיזי מס' 25015890000 (ברחוב סוקולוב 4 בהוד השרון, להלן - "הנכס"). הנכס מצוי בבניין משולב, כאשר בקומת הרחוב - נכסים מסחריים המשמשים למשרדים וחנויות, ובקומות מעל - נכסים המשמשים למגורים (20 דירות מגורים ב-7 קומות נוספות לקומת הרחוב הנ"ל).
2. העוררת חויבה בארנונה בגין "ש.מ.מ" (קולונדה, שטח מקורה) בגודל 76.8 מ"ר הממוקם מול המשרד שאותו היא שוכרת (משרד תיווך מקרקעין) במסגרת מדידה שנערכה מטעם העירייה בנכס ביום 9.8.17 (תשריט המדידה צורף כנספח לערר) (להלן: "שטח המחלוקת").
3. הסוגיות השנויות במחלוקת במסגרת ערר זה הן: סיווג שטח המחלוקת כמשרד (לרבות שאלת השימוש בו); גודלו לחיוב בארנונה, וזהות המחזיק בו.

טענות העוררת

בהשגה: 4.

- 4.1 נפלה טעות בסיווג שטח המחלוקת - אין מדובר בשטח שיכול לשמש כמשרד או המשמש כמשרד בפועל. העוררת אינה עושה בשטח זה כל שימוש. מדובר בשטח פתוח המשמש את נחלת הכלל למעבר וגישה, לרבות לדיירי בניין המגורים המשותף הבנוי מעל לקומת המשרדים/ החנויות.
- 4.2 נפלה טעות בגודל שטח המחלוקת לחיוב - השטח שלפיו חויבה העוררת בארנונה הנו כפול מהשטח המצוי בפועל. מדובר בקביעה שרירותית ללא כל צידוק או הסבר ודינה להתבטל מדעיקרא. חלקו הגדול של שטח המחלוקת כלל אינו נמצא בכניסה למשרד שאותו שוכרת העוררת.
- 4.3 טענת איני מחזיק - העוררת אינה מחזיקה בשטח המחלוקת, אשר הנו שטח פתוח המשמש כאמור למעבר של כלל הציבור.

5. בערר :

- 5.1 הודעת השומה אינה כדין ואינה מקימה עילה לחיוב בארנונה של שטח המחלוקת.
- 5.2 לחלופין, לא ניתן לחייב את העוררת בגין שטח המחלוקת לאור -
- 5.2.1 טעות בסיווג שטח המחלוקת - מאותם טעמים שנמנו בהשגה, ובנוסף: בפסק הדין שאליו הפנה המשיב בהקשר זה (עמ"נ 273/09 ת.ג תיאטראות 2004 בע"מ נ' עיריית גבעתיים, נב, 8.12.10, להלן - "פס"ד תיאטראות") חויבה המחזיקה שם בתעריף הנמוך משמעותית מזה הקבוע לשטח העיקרי;
- 5.2.2 טעות בגודל שטח המחלוקת לחיוב - מאותם טעמים שנמנו בהשגה, ובנוסף: על-פי פס"ד תיאטראות ופסיקה נוספת מאוחרת יותר, ניתן לחייב את העוררת, לכל היותר, בגין חלקה היחסי בשטח המחלוקת בלבד. בהקשר זה, גם מחזיקי הנכסים המשמשים למגורים אמורים לשאת בחיוב בגין חלקם היחסי בשטח המחלוקת, ולא רק מחזיקי הנכסים המשמשים למשרדים וחנויות שבקומת הרחוב, כדעת המשיב. יודגש, כי בעוד שבחיוב בגין שטחים משותפים בקניון מדובר על שטחים המהווים חלק אינטגרלי מהקניון, הרי שבמקרה דנן, מדובר על מדרכה ומעבר פתוח להולכי רגל ולציבור הרחב ולכן פשיטא שלא ניתן לחייב בגינם את העוררת;
- 5.2.3 טענת איני מחזיק - מאותם הטעמים שנמנו בהשגה.

טענות המשיב

6. בתשובה להשגה :

- 6.1 מדובר בשטח מקורה הכלול בהגדרת "שטח מבנה שאינו למגורים" שבצו המיסים, המצוי בחזית הנכסים ומשמש את בעליהם וקהל לקוחותיהם. הואיל ושטח זה אינו פטור מארנונה באופן מפורש במסגרת צו המיסים, ובהתאם לאופן השימוש בו, חויב שטח המחלוקת לפי סיווג "משרדים" שכן זה הסיווג המתאים ביותר בצו המיסים. בהקשר זה ראה את האמור בפס"ד תיאטראות בו קבע בית המשפט כי בעלי הזיקה הקרובה ביותר לשטחי מעבר (בקניון) הם בעלי העסקים השוכרים שטחים (בקניון), לאור כך שהם נהנים מהערך המוסף של שטחים אלה ביחס לנכס העיקרי (יוקרה, נוחות וכולי) ויש להם כדאיות כלכלית בהקשר זה.

7. בתשובה לערר :

- 7.1 טענת סף - אין רלוונטיות לערר, שכן השומה בוטלה!
- העירייה החליטה, לפני משורת הדין, לאמץ מדיניות מקלה לפיה קולונדה (שטח מקורה) בסמיכות לרחוב, אשר לא נעשה בה שימוש על-ידי המחזיק/בעל הנכס, מלבד לצרכי מעבר לכניסה ויציאה מהנכס, תופטר מחיוב בארנונה.
- החלטה זו לא נבעה מההשגה או מהערר שהוגשו על-ידי העוררת. עם ביטול השומה מושא הערר, עם יישום המדיניות האמורה, אין רלוונטיות לערר, אף לא בגדר דיון תיאורטי.
- המשיב עדכן את העוררת על החלטת העירייה האמורה ועל ביטול השומה מושא הערר ביחס לשטח הקולונדה בהמשך להחלטה זו, אך העוררת סירבה למשוך את הערר. בנסיבות אלה, מתבקשת הוועדה לשקול לחייב את העוררת בהוצאות המשיב.

7.2 לגופו של עניין, טענות העוררת שגויות:

לעניין הסיווג - ענייננו בקולונדה, שטח בנוי מקורה בר חיוב בארנונה [סעי' 269 לפק' העירויות; ע"ש 87/95 מועצה אזורית דרום השרון נ' מקורות; ע"ש 682/87 טית בית בע"מ נ' מנהל הארנונה, פתח תקוה (נבו, 21.2.88); עמ"נ 254/05 סופר גז נ' מנהל הארנונה בעיריית כרמיאל (נבו, 28.3.07)]. שטח זה מצוי בחזית הנכס שבחזקת העוררת ומשמש אותה לצרכי כניסה אל הנכס ויציאה ממנו. העוררת אינה עושה שימוש עצמאי בשטח הקולונדה, מכאן שמדובר בשטח הטפל לשימוש העיקרי שנעשה בנכס, וככזה יש לסווגו בהתאם לסיווג הנכס העיקרי (שהנו משרד) [בר"מ 5299/05 עיריית רמת גן נ' אורי חן, משרד עו"ד, נבו, 2.11.06].

לעניין זהות המחזיק - העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטח הקולונדה המצוי בחזית הנכס, אף אם קיימים נהנים אחרים ממנו [רע"א 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב, פ"ד לט(3) 341 (1985)].

דיון והחלטה

8. העירייה החליטה על אימוץ מדיניות כללית מקלה לפיה קולונדה (שטח מקורה) בסמיכות לרחוב, שאינה משמשת את המחזיק או את בעל הנכס מלבד מאשר לכניסה ויציאה אל הנכס, תופטר מחיוב בארנונה. עם יישום מדיניות זו (אשר לא ברור לנו אם נבעה מההשגה או מהערר של העוררת דווקא), בוטלה השומה מושא הערר שלפנינו, ומכאן, כי הלכה למעשה - הערר התקבל, והדיון בו התייתר.
9. חרף ביטול השומה מושא הערר שלפנינו כאמור, וחרף העובדה שהעוררת כלל אינה מעוניינת בהמשך קיום הדיון בערר לגופו¹, בחרה העוררת שלא למשוך את הערר, והתעקשה לקיים לפנינו דיון הנוגע אך ורק בסוגיית פסיקת הוצאות לטובת העוררת.
10. על-פי תקנה 19 לתקנות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדר דין בועדת ערר) התש"ז-1977, אנו רשאים (אך לא מחויבים) לפסוק הוצאות (לרבות שכ"ט עו"ד), כמו גם לקבוע את שיעורן. וכלשון התקנה:
 - 19"א. (א) היה יושב ראש הוועדה מי שכשיר להתמנות שופט של בית משפט שלום, רשאית הוועדה לפסוק לבעל דין הוצאות, לרבות שכר טרחת עורך דין ולמעט שכר מומחים.
 - (ב) עד שהוזמן להעיד או להציג מסמך או מוצג אחר לפני הוועדה, רשאית הוועדה לפסוק לו דמי נסיעה, לינה ושכר בטלה.
 - (ג) הוועדה רשאית להטיל את תשלום הוצאות על בעלי הדין או על מי מהם, ולקבוע את שיעור התשלום שישלם כל אחד מהם.
 - (ד) יושב ראש הוועדה רשאי לחייב בעל דין להפקיד ערובה לתשלום הוצאות.
 - (ה) על פסיקת הוצאות לפי תקנה זו יחולו ההוראות לפי פרק ל"ד לתקנות סדר הדין האזרחי, בשינויים המחויבים."
11. ברע"א AIG 6894/14 חברה לביטוח בע"מ נ' אמנונית דורו (נבו, 24.2.14) סוכמה ההלכה בעניין פסיקת הוצאות לטובת בעל דין שזכה, כדלקמן:

"ככלל, ברירת המחדל היא פסיקת הוצאות משפט ושכר טרחת עורך-דין לטובת הצד הזוכה, כך שלא ייגרם לו חסרון כיס (ע"א 3769/97 דהן נ' דני, פ"ד נג(5) 581, 598 (1999) והאסמכתאות הנזכרות שם). ואולם, פסיקת הוצאות נתונה לשיקול הדעת ותחושת הצדק של בית המשפט בדונו בתיק, ולא אחת קורה שבתי המשפט, לרבות בית משפט זה,

¹ ראה דברי ב"כ העוררת בעמ' 1-2 לפרטיכל הדיון בערר שהתקיים לפנינו ביום 17.12.2018.

מחליטים שלא לפסוק הוצאות לזוכה, או לסטות מעקרונות היסוד בסוגיה, לא רק בשל נסיבותיהם הספציפיות של התיקים שבפניהם, אלא גם בשל נסיבות הכרוכות במיהות בעלי הדין, ופעמים גם לפנים משורת הדין (רע"א 6568/05 כץ נ' כץ, [פורסם בנבו] פסקה ג (17.08.2005)). [...] יוער, כפי שעמד על כך בית משפט זה בעבר, כי על בתי המשפט להידרש לנימוקים שבבסיס החלטתם בדבר סטייה מן הכלל הנהוג באשר לפסיקת הוצאות לחובת הצד שנדחו טענותיו בהליך (ע"א 916/05 כדר נ' הרישנו [פורסם בנבו], עמ' 36 (28.11.2007), והאסמכתאות הנזכרות שם), ולו בקיצור נמרץ."

12. **אנו סבורים כי בענייננו, יש לסטות מן הכלל הנהוג באשר לפסיקת הוצאות לטובת בעל דין שזכה (הוא העוררת בענייננו), ולא ליתן צו להוצאות, מהטעמים הבאים:**

12.1 **מבחינה ראייתית - העוררת לא הוכיחה בפנינו כי נגרם לה חיסרון-כיס כתוצאה מההליך. בהקשר זה לא פירטה העוררת בפנינו אילו הוצאות (אם בכלל) הוציאה בקשר עם הערר דנן. אפילו אם נניח שכוונתה של העוררת הנה לשכר טרחת עורך דינה (כפי המשתמע מפרטיכל הדין בערר שהתקיים לפנינו ביום 17.12.2018), הרי מכל מקום העוררת לא הציגה בפנינו כל מידע או מסמך בהקשר זה (דוגמת הסכם שכי"ט, קבלה על תשלום שכי"ט וכדומה).**

12.2 **מיהות בעלי הדין - בנסיבות העניין, כאשר ההוצאות שלכאורה הוצאו (אם הוצאו) על-ידי העוררת בקשר עם הערר דנן כלל לא פורטו, לא כל שכן הוכחו, יש משמעות לכך שכל הוצאה שתיפסק (אם תיפסק) תחייב את הקופה הציבורית של תושבי הוד השרון, שאותה מייצג (בעקיפין) המשיב, וספק בענייננו אם נכון לחייב את הקופה הציבורית בהוצאות על ערר שלא היתה סיבה לדון בו, פרט לשאלת ההוצאות כאמור.**

12.3 **מידת מורכבות הנושא מושא הערר - אין אנו סבורים כי חיוב קולונדות בארנונה הוא נושא סבוך או מורכב, והוא אף לא הוצג ככזה בכתבי הטענות של הצדדים לפנינו.**

12.4 **הטרחת מצד העוררת - "היקף העבודה שהושקעה על ידי בעל הדין בהליך" הנו גורם רלוונטי המשפיע על קביעת הוצאות (ראה פסי' 3 לפסק דינו של כב' השופט גרוניס בעניין ע"א 9535/04 סיעת "ביאליק 10" נ' סיעת "יש עתיד לביאליק", פ"ד ס(1) 391 (2005)). בענייננו, נראה כי היקף העבודה שהושקע בערר דנן הוא זעום. אורכו של כתב הערר אינו עולה על שניים וחצי עמודים בלבד, ורובו הגדול אינו אלא חזרה על מה שנאמר בהשגה. לא צורפו לכתב הערר מסמכים, תצהירים או אסמכתאות, ולפנינו כמובן לא התקיים כל הליך טיעון (לבד מסוגית ההוצאות), הוכחות או סיכומים.**

12.5 **דרך ניהול ההליך על-ידי העוררת - בהקשר זה נקבע בע"א 3699/13 ר.א. חברת פיתוח גני יבנה בע"מ נ' מועצה מקומית גן יבנה (נבו, 2.2.15) כי:**

"אמנם בעל דין אשר זכה בתביעתו זכאי לקבל את ההוצאות שהוציא לשם ניהול המשפט, שמא יצא שכרו בהפסדו, אבל פסיקת ההוצאות מסורה, כאמור, לשיקול דעתה של הערכאה אשר דנה בעניין. בין השיקולים השונים רשאי בית המשפט לשקול את דרך ניהול ההליך, לרבות מידת ההכבדה שלא לצורך על בעל הדין שכנגד ועל בית המשפט ובזבוז הזמן השיפוטי."

ובע"א 9535/04 סיעת "ביאליק 10" נ' ביעת "יש עתיד לביאליק", פ"ד ס(1) 391 (2005), פסי' 3 לפסק דינו של כב' השופט גרוניס)) נקבע עוד כי:

"הדרך שבה פועל בעל דין הינה מרכיב חשוב בקביעת שכר הטרחה וההוצאות. בעל דין שאינו נוהג באופן יעיל וגורם להארכה שלא לצורך של ההליך, עלול למצוא עצמו


נושא בשכר טרחה בשיעור גבוה מן המקובל, אם הפסיד בסופו של יום. לעומת זאת
אם בעל הדין האמור זכה בהליך אפשר שלא ייפסקו לזכותו הוצאות כלל או שייפסקו
אך בסכום מוקטן..."

בענייננו, כפי שצוין לעיל, חרף הודעת המשיב על ביטול השומה מושא הערר, התעקשה העוררת
לקיים דיון לפנינו שעניינו אך ורק סוגיית ההוצאות, בלא שהעוררת מעלה טענות לגופו של ערר.
התנהלות זו וודאי יש בה כדי להכביד שלא לצורך על המשיב ועל הוועדה, ולבזבז את זמנם של
המשיב ושל הוועדה וחבריה. אין בהתנהלות זו כדי להצדיק פסיקת הוצאות לטובת העוררת, אף
לא בסכום מוקטן; ומצד שני, אין אנו סבורים שהתנהלות זו מהווה עילה מספקת לפסיקת הוצאות
לטובת המשיב, כפי שבקש בתשובה לערר.

לסיכום

עם ביטול השומה מושא הערר, הערר שבכותרת התקבל.
בנסיבות העניין ומהטעמים שנמנו לעיל, אין צו להוצאות.
בהתאם לסעיף 25(2) 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 ארטנה כללית), תש"ל-1976, על החלטה זו רשאים הצדדים להגיש ערעור
מנהלי לבית משפט לעניינים מנהליים תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.
מזכירת ועדת הערר תמציא העתק מהחלטה זו לצדדים באימייל או בפקסימיליה ובדואר רשום.


אופיר זקובסקי (חבר וועדה)


ע"ד שמואל יצחק (חבר וועדה)


ע"ד עפר בר-און (יו"ר)

ניתן היום, 10 בפברואר 2019, בהיעדר הצדדים.