

החלטת ועדת ערר ארנונה- עיריית רעננה

עררים 14/17 22/16 ע"ש סייברביט בע"מ

בעניין:

העוררת: סייברביט בע"מ
ב"כ העורר, עו"ד שלמה גולן

נגד:

המשיבה: מנהלת הארנונה של עיריית רעננה
ב"כ המשיבה, עו"ד אילנה בראף-שניר

החלטה

לאחר עיון בכתב הערר ובכתב התשובה, ולאחר שמיעת המשיבה, הגיעה הועדה להחלטה כדלקמן:

1. העוררת טוענת כי יש לחייב את כל הנכסים אשר בחזקתה כאילו היו נכס אחד, מאחר ומדובר באותה מחזיקה ובאותם עובדים אשר נמצאים בשני הנכסים עם תקשורת ומחשבים משותפים.
2. המשיבה לעומתה טוענת, כי מדובר בשני בניינים שונים. על אף שמדובר באותה מחזיקה בשני הנכסים שונים, שנמצאים בשני צדדים של הרחוב, רחוב זרחין.
3. מבחינת עובדות המקרה, הרי שאין חולק כי מדובר במחזיקה אחת. השאלה היא האם הנכסים בהם מחזיקה העוררת הינם נפרדים או שמא ניתן לראותם כיחידה אחת.

דיון:

4. המשיבה סומכת את טענותיה על שורת פסקי דין ובכללם עמ"נ 05/112 ע.ל.ג.א הולילנד פרודקס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו) להלן: "פס"ד הולילנד פרודקס".
 5. בפסק הדין, נדרשה כב' הש' שרה דותן לשאלת חיובם במאוחד של שני נכסים המצויים באותו המתחם אשר אינם צמודים פיזית אלא מפריד ביניהם שטח קרקע המשמש לחניה.
- נפסק, אין מקום בנסיבות אלה לאיחוד החיוב, משהמדובר בשני נכסים נפרדים ואשר שטח קרקע מפריד ביניהם – גם אם שניהם מוחזקים על ידי אותו מחזיק ומשמשים לאותו שימוש.
- כך, כב' הש' דותן בפסיקתה הפנתה לפסיקתו של כב' הש' הומינר ז"ל בע"ש 96/2170 חניוני בוגרשוב דונביץ' – שדה בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, שם התבקש איחוד החיוב לגבי שני חניונים המופעלים על ידי אותו נישום ולאותה מטרה והמצויים באותו הרחוב אך אינם צמודים פיזית.
- כב' ביהמ"ש פסק שם כי: "העובדה ששני החניונים מופעלים באמצעות אותו נישום ולאותה מטרה, וגם העובדה ששניהם נמצאים באותו רחוב אין לה שום נפקות לענייננו". בין הנימוקים שמנה כב' הש' הומינר למסקנתו זו היו העובדה ששני החניונים אינם מחוברים ביניהם, לא קיים מעבר פיזי ביניהם ובין שניהם מפריד ואדי אכזב שאורכו 184 מ"ר.

פסק דין נוסף עליו הסתמכה כב' הש' דותן היה ע"ש 97/3132 אילן את מרקוביץ פיתוח ושירותים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (שם, בעמ' 238 שבו אימצה כב' הש' הילה גרסטל את גישת כב' ביהמ"ש בפס"ד חניוני בוגרשוב וציינה, בין היתר, כי בין החניונים מפריד כביש באופן שכדי להגיע מהחניון האחד לשני יש לצאת מהחניון הראשון לנסוע מספר מטרים על מנת להגיע לחניון השני.

כב' הש' דותן בפס"ד הולילנד פרודקס ציינה, כי הגם שבנסיבות המקרה שלפניה אין המדובר במקרה בו קיימת הפרדה כה מובהקת בין הנכסים כגון מרחק נסיעה או ואדי, עדיין יש מקום לחיוב נפרד של שני הנכסים, בשים לב לכך ש"ברור כי בין שני חלקי המגרש מפרידה רצועת קרקע ברוחב של 10 מ, המשמשת למטרות אחרות ואינה מוחזקת על ידי המערערות." (ההדגשות שלי א.ע.)

כב' הש' דותן הוסיפה והפנתה לאמור בספרו של ה' רוסטוביץ, פנחס גלעד, משה וקנין ונורית לב, "ארנונה עירונית", מהדורה חמישית, בעמ' 745, על כך ששאלת היותו של נכס יחידת שומה הנה בגדר נושא המצוי בשיקול דעתו של מנהל הארנונה – כדלקמן: "קביעת יחידת השומה מצריכה הפעלת שיקול דעת מנהלי של פקיד השומה של הארנונה."

סמכות זו אינה נזכרת בדיני הארנונה. סמכות זו היא סמכות טבועה של פקיד השומה של כל מס שהוא. בהיעדר סמכות כזו, תהייה ידיו של פקיד השומה כבולות במלאכת הכנת שומות הארנונה לנכסים כפי שהם במצבם הפיזי כנקודת המוצא לקביעת יחידות שומה.

על בסיס כל אלה, ובשים לב לכך ש"הוכח כי קיימת הפרדה פיזית בין שני הנכסים המחויבים בארנונה, הגיעה כב' הש' למסקנה כי "לנוכח הפרדה זו מקובלת עליי גישת המשיבה לפיה אין מדובר בהפרדה מלאכותית שמטרתה הגדלת החיוב". (ההדגשות שלי א.ע.)

החלטה:

6. וביישום הפסיקה שהובאה לעיל על נסיבות המקרה שלפנינו, דומה כי יש לה רלבנטיות אף מקל וחומר, שכן במקרה שלפנינו מדובר בשני נכסים המופרדים ביניהם בכביש ציבורי ללא שום קשר פיזי בין הבניינים.

קרי, קיימת הפרדה פיזית ומשמעותית בין שני הנכסים ואיחוד של שני הנכסים הינו פיקטיבי ולא נכון.

7. העולה מן כל המקובץ לעיל, כי נחה דעתה של הועדה, משיקולי מנהלת המשיבה ואשר סבירים במקרה זה שלפנינו, ובדין חייבה כל נכס בנפרד ודין הערר להידחות.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי המשפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דיון) תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות לערער בפני בימ"ש לעניינים מנהליים וזאת תוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

ניתן היום 13/11/2017



מר סמי בקלש
חבר הועדה

גב' ורדה פרלמן
חברת הועדה

עו"ד אבינועם עדני
יו"ר הועדה