

**בפני ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית קריית ביאליק**

בעניין שבין:

ערר 124/17

העוררת:

קריית ביאליק

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית קריית ביאליק

המשיב:

ע"י ב"כ עוה"ד איתן דוד ואח'
מבית גרנית, רח' החילוון 5, רמת-גן-5252269
טל': 03-6938266, פקס: 03-6938268

החלטה

עובדות:

1. העוררת מחזיקה בנכס המצוי ברח' החרושת 74 באזור התעשייה קריית ביאליק מספר פיזי 302807400203.
2. העוררת מפעילה עסק בנושא הביטוח והנכס מסווג בהתאם לסיווג משרדים.
3. בספטמבר 2016 בוצעה מדידה מטעם העיריה על ידי מודד מוסמך ועפ"י מדידה זו חויבו בעלי העסקים בבניין החל משנת 2017.
4. התיק נדון בפני ועדת ערר בתאריך 11.01.18. בדיון עלו שלוש סוגיות הנתונות במחלוקת בין הצדדים:
 - א. תיקון החיוב מתחילת שנת 2017.
 - ב. סיווג הנכס.
 - ג. שטח הנכס (לרבות השטחים המשותפים).

טענות העוררת:

5. העוררת טענה כי בשלהי 2016 קיבלה מכתב על הגדלת הארנונה החל משנת 2017. השטח "קפץ" ביחס לשטח הקודם למרות שלא נוספו כל תוספות לנכס. החיוב "קפץ" משטח של 59 מ"ר ל – 64 מ"ר כולל השטחים המשותפים.
6. לטענת העוררת הנכס משמש אותה גם למגורים ובנוסף חדר אחד בנכס מושכר למחסן. לכן יש לפצל את חיוב הארנונה עפ"י השימוש בפועל למגורים, מחסן ומשרד.

טענות המשיב:

7. המשיב טוען כי העיריה מבצעת בנכסים בתחום שיפוטה מדידות מידי תקופה ובמקרה זה בוצעה מדידה בחודש ספטמבר 2016 ע"י מודד מוסמך. המדידה בוצעה עפ"י צו הארנונה וכוללת גם חיוב יחסי של השטח המשותף.

8. המשיב טוען כי מדובר בבניין משרדים באזור התעשייה ולא בבניין מגורים ובשטח פועל משרד בעסקי הביטוח ויש לסווגו בהתאם לסיווג "משרדים". אין מחלוקת על כך שבמקום פועל משרד בעסקי הביטוח וגם אם בעל המשרד גר במשרד, על פי דיני הארנונה, העיקר הולך לפני הטפל, ולכן יש לסווג את הנכס בסיווג "משרדים".
9. לטענת השכרת חדר אחד במשרד למחסן – אין דבר כזה פיצול בתוך יחידה. בנוסף הומצא חוזה שכירות. המדובר בהשכרה לעו"ד.
10. לגבי תיקון החיוב משנת 2017. מדובר בתקון חיוב שבוצע לאחר ביצוע המדידה בנכס. לא בוצע כל תיקון רטרואקטיבי אלא החל מהשנה שלאחר המדידה המעודכנת.

דיון והכרעה:

11. תיקון החיוב החל משנת 2017 אינו מהווה חיוב רטרואקטיבי, אלא חיוב שיצא בשנת 2017 מתחילת אותה שנה בלבד. חיוב אשר מותר על פי דיני ארנונה.
12. סיווג הנכס צריך להיעשות לפי השימוש ה"עיקרי" בנכס בהתאם לכלל בדבר "הטפל הולך אחרי העיקר". הריג לכל זה הינו במקרה של "מתקן רב תכליתי" המשמש לתכליות שונות שאז ניתן להפריד בבירור בין חלקיו השונים של הנכס ולסווגם בנפרד, לפי השימוש ותכליות של כל אחד מהחלקים. לעניין זה ר' בר"ס 5557/06 מצפה תת ימי ים סוף בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית אילת שם נפסק כך:

"ההחלטה הפסוקה באשר לסיווג נכסים לצורך חיוב בארנונה קובעת כי יש לסווג את הנכס בהתאם לשימוש שנעשה בו. עוד נקבע כי כאשר מדובר במתקן רב-תכליתי רחב מימדים, בעל שימושים מגוונים, אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד" (שם, פס" 6 לפסק-דינה של השופטת מ' נאור).

במקרה דנו אין חולק על כך שהתכלית העיקרית של הנכס הינה משרד לעסקי ביטוח.

13. לעניין שטח הנכס עפ"י צו הארנונה העיריה ביצעה מדידה לנכס בכללותו בחודש ספטמבר 2016 באמצעות מודד מוסמך ועפ"י מדידה זו חויבו כל הנכסים בבניין. העוררת צירפה תכנית מדידה לאחר הגשת הערר. אך לא ברור באיזו שיטה חושבה המדידה והאם לצרכי ארנונה. כמו כן גם לא צורפה מפת מדידה כנדרש.

מסקנות וסיכום:

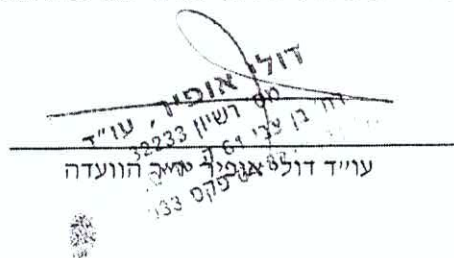
לסיים החלטה זו אנו קובעים כדלקמן:

- א. אנו מקבלים את עמדת המשיב כי הנכס כולו אמור להיות מסווג בסיווג משרדים ולא בסיווגים שונים, מגורים וכו'.
- ב. החיוב לשנת 2017 יחול עפ"י המדידה שביצעה העיריה וישא הפרשי הצמדה בלבד.

לעניין הוצאות:

בנסיבות העניין, בשים לב לכך שבמקרה דנו הייתה מחלוקת אמת בין הצדדים ובהתחשב במכלול נתוני התיק לא ניתן צו להוצאות.

על החלטת הועדה ניתן לערער לפני בית משפט לענייניים מנהליים בתוך 45 יום ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.



ההחלטה ניתנה ביום 30 ביולי 2018, יח באב תשע"ח