

**בעניין שבין: בנק דיסקונט לישראל בע"מ**

ע"י ב"כ עוה"ד איזנברג-גולדמן – חברת עורכי דין

אשר כתובתם להמצאת כתבי בי-דין:

מגדלי אביב דרך מנחם בגין 48

ת.ד. 13 תל אביב, 6618003

טל: 03-6881333 פקס: 03-6881222

**העוררת**

**נגד**

**מנהל הארנונה קרית ביאליק**

ע"י ב"כ עוה"ד איתן דוד ואח'

משרד עו"ד ולדמן-דוד-זוכוביצקי-פריידין, משרד עו"ד

מצדה 7 בני ברק 5126112

טל: 03-7734500 פקס: 03-7734515

**המשיב**

## **החלטה**

הערר שבנדון עניינו נוגע לנכסי העוררת (להלן: "העוררת"/"הבנק") המצויים בדרך עכו 192 בקרית ביאליק והמחוייבים על ידי המשיב כדלקמן:

נכס מס' 208519202100 בשטח של 466 מ"ר בקומת ד' (להלן: "קומה ד'");

נכס מס' 208519201300 בשטח של 515 מ"ר בקומת קרקע (להלן: "קומת קרקע");

(להלן: "הנכסים");

### **טענות העוררת**

#### **באשר לקומת הקרקע:**

1. המשיב טעה בסיווג הנכסים, שכן המדובר במשרדי הנהלה איזורית ויחידת בקרה ואין המדובר בסניפים של הבנק. לא ניתנים במשרדי הבנק שירותים בנקאיים במובנם הקלאסי והם אינם מזכירים חזותית אך גם לא השימוש והפעילות בהם את השימוש שנעשה בסניפי הבנק, קבלת קהל במשרדי הנהלה האיזורית נעשית בתיאום פגישות מראש בלבד ואינה שונה במהותה מכל פגישה שמתקיימת במשרדים אחרים. בנסיבות אלה טוענת העוררת יש לתקן את חיוב הנכס בקומת קרקע לסיווג משרדים.

## באשר לקומה ד':

2. העוררת טוענת, כי מדובר ביחידה עצמאית העוסקת בבקרת איכות פנימית שלא נעשה בה כל פעילות בנקאית והיא סגורה לציבור וכי המשיב טעה בסיווג הנכס ויש לחייב את העוררת לפי סיווג משרדים.
3. לטענת העוררת, המשיב אימץ גישה "טכנית" צרה לפיה סיווג הנכס אמור להיעשות על פי זהות המחזיק בלבד ולא בהתאם לקשר בין השימוש בנכס למהות הפעילות העסקית של החברה.
4. לטענת העוררת לא בכדי פוצלו הפעילויות השונות של העוררת למשרדי הנהלה (קומת קרקע) וליחידת בקרת איכות (קומה ד') לשטחים פיזיים נפרדים וזאת כיוון שאין כל קשר ביניהן, למעט ששתיהן מוחזקות בידי העוררת.
5. עוד טוענת העוררת, כי המשיב פעל שלא כדין ובניגוד לחוקים ותקנות אשר הגבילו משנת המס 1985 את שיעור העלאת מיסי ארנונה כללית מידי שנה בשנה (להלן: "חוקי ההקפאה") וכי עליו לבטל את החיובים שהוצאו לשנים 1985-2018 ולהוציא תחתם חיובים מתוקנים.
6. עוד טוענת העוררת, כי הסכם הפשרה (להלן: "הסכם הפשרה") בן עשר השנים הקיים בין הצדדים אינו רלוונטי עוד, בין היתר, לאור מנגנון "הטייס האוטומוטי" לתקופה של 10 שנים שנקבעה והינה בלתי סבירה באופן קיצוני ולכל היותר מהווה הסכם הפשרה "צילום מסך" מלפני 10 שנים ובינו לבין המצב העובדתי היום אין קשר.

## טענות המשיב:

7. המשיב העלה שתי טענות מקדמיות לדחיית הערר על הסף:
  - 7.1 הערר הוגש באיחור – למעלה מחודשיים מהמועד החוקי האחרון להגשת הערר ללא הצגת נימוקים לאיחור מטעם העוררת;
  - 7.2 קיומו של הסכם פשרה בין הצדדים אשר תוקפו עד לשנת 2020 . המדובר בהסכם פשרה אשר נחתם בין הצדדים בשנת 2009 ומתייחס לנכס הנמצא בקומת הקרקע ולפיו הוסכם בין הצדדים, כי נכס זה יסווג בסיווג "בנקים". תוקף הסכם הפשרה הינו עד לשנת 2020.
8. לגופו של עניין טוען המשיב, שני הנכסים הינם נכסים המוחזקים על ידי העוררת ומשמשים אותה לצורך פעילות מסחרית/בנקאית ומהווים חלק אינטגרלי מהפעילות הבנקאית, כך גם לפי פרשנות צו הארנונה.
9. בניגוד לטענת העוררת, בשני הנכסים מתבצעת הלכה למעשה קבלת קהל של לקוחות הבנק.
10. בהתאם לפסיקה יש לחייב גם את פעילות משרדי הנהלה של תאגיד בנקאי לרבות אגפיו השונים בסיווג "בנקים" ללא קשר לשאלה אם מתבצע בהם קשר ישיר עם לקוחות.

## דיון והכרעה:

11. בתאריך 30.12.19 התקיימה ישיבה בפני ועדת הערר בנוכחות ב"כ הצדדים ובהתאם להחלטת הועדה היה על העוררת להודיע בתוך 7 ימים על הצורך בהמשך ההליך בפני הועדה ו/או לחילופין על ההסכמות אליהן הגיעו הצדדים.

12. מפאת טעות שבתום לב ובשים לב לתקופת הקורונה, לא ניתנה החלטה על ידי הועדה, ובהתאם להחלטת הועדה מיום 24.3.22 ניתנה אורכה נוספת לצדדים ליתן הודעה מטעמם באשר להמשך ההליכים וזאת עד ליום 1.5.22.

13. בהעדר כל הודעה מטעם הצדדים הובא הערר שבנדון בפני הועדה למתן החלטה.

## לגופו של ענין.

ראשית, תבקש הועדה להתייחס לטענות המקדמיות אשר הועלו בפניה על ידי המשיב.

## איחור בהגשת הערר

14. הועדה סבורה, כי מדובר בטענה פרוצדורלית ובהתקיים דיון ענייני בפני הועדה כאמור – דוחה הועדה טענה זו.

## קיומו של הסכם פשרה בין הצדדים

15. אין חולק, כי בין הצדדים קיים הסכם פשרה הנוגע לנכס בקומת הקרקע 208519201300 ואשר נחתם על ידי הצדדים בשנת 2009 ותוקפו עד לשנת 2020.

• הסכם הפשרה צורף על ידי המשיב לכתב התשובה מטעמו וסומן כנספח 3.

16. הועדה סבורה, כי ככל וקיים הסכם פשרה תקף בין הצדדים, אשר אף צד לא ביקש לבטלו ו/או לשנותו במהלך השנים, יש לפעול על פיו ואין זה מתפקידה לבחון את תקפות ההסכם מה גם שהצדדים לא טענו כנגד חתימתם על הסכם הפשרה כאמור, והצדדים נהגו על פי הסכם זה במשך תקופה של 10 שנים.

17. הועדה מפנה להסכם הפשרה על סעיפיו לרבות ובמיוחד סעיפים 2, 4, 6.

18. מכאן, בכל הנוגע לנכס 208519201300 (קומת הקרקע) מקבלת הועדה את טענת המשיב, כי קיים הסכם פשרה בין הצדדים וטענות העוררת בכל הנוגע לנכס זה – נדחות.

## נכס קומה ד' נכס מס' 208519202100

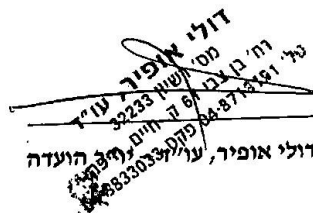
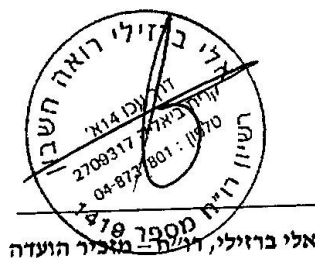
19. בצו הארנונה נקבע:

" **בנקים 339 - 330 לרבות משרדים המשרתים בנקים**" (הדגשה לא במקור ד.א.)

20. אין חולק, כי בקומה ד' נמצאים משרדים של העוררת, המשרתים ומשמשים אותה בפעילותה. לדברי העוררת מדובר בבקרת איכות פנימית של הבנק.
21. העובדה כי לא מתבצעת פעילות בנקאית גרידא אין בה כדי לשנות את סיווג קומה ד' שכן בהתאם לפרשנות צו הארנונה המדובר גם במשרדים המשרתים את הבנקים, ואין ספק כי יחידת בקרת איכות פנימית של הבנק משרתת את הבנק ומהווה חלק בלתי ניפרד ואינטגרלי מפעילות הבנק.
22. סקירת הפסיקה העניפה שנסקרה על ידי העוררת, אין בה כדי לשנות את העובדה כי פעילות של בקרת איכות פנימית מהווה חלק בלתי ניפרד ואינטגרלי מפעילות הבנק ועל כן יש לסווגה בהתאם לצו הארנונה.
23. הועדה מקבלת בעניין זה אין טענות המשיב ודוחה את טענות העוררת בכל הנוגע לנכס בקומה ד'.

### לסיכום

24. הועדה סבורה כי דין הערר להדחות וזאת בשים לב הן להסכם הפשרה הנוגע לקומת הקרקע והן לאמור בצו הארנונה בכל הנוגע לנכס בקומה ד'.
25. הועדה מורה על דחיית הערר.
26. בנסיבות כאמור אין צו להוצאות.
27. לעוררת ולמשיב זכות ערעור לבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים תוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לידי, בהתאם להוראות סעיף 6(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו – 1976 ובהתאם להוראות סעיף 3 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000.



ההחלטה ניתנה ביום 12 במאי 2022, י"א באייר תשפ"ב.