

העוררים: עו"ד שרון פוקס, ת.ז. 022387963 .
עו"ד משה פרץ, ת.ז. 031170020 .
פקס: 077-4702044, טל': 079-5551505

נ-ג ד-

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית קרית ביאליק
ע"י ב"כ עוה"ד איתן דוד ואח'
ממשרד ולדמן-דוד-זוכוביץקי-פריידין|עורכי-דין
מגדלי ב.ס.ר, 4 רח' מצדה, 7 בני-ברק 5126112
טל': 03-7734500, פקס': 03-7734515

החלטה

עובדות:

1. העוררים מחזיקים בנכס המצוי ברח' דרך עכו 178 קרית ביאליק ומחויב בארנונה כללית ע"י המשיב כנכס מס' 208517800103 (להלן: "הנכס")
2. בבניין בו מצוי הנכס קיימים בתי עסק שונים, משרדים וכן מספר חנויות המצויות בחזית הבניין הפונה לרח' דרך עכו. הכניסה למשרדים הינה דרך רחוב שבטי ישראל.
3. בתאריך 20/1/2019 הגישו העוררים השגה על שומת הארנונה לשנת 2019 בה טענו כי כתובת הנכס הנכונה הינה שבטי ישראל 2 קרית ביאליק ולא דרך עכו 178 קרית ביאליק ועל כן יש לחייב את הנכס בהתאם לתעריף ארנונה עפ"י כתובת שבטי ישראל 2 כאמור.
4. בתאריך 7/3/2019 השיב המשיב לעוררים ודחה את ההשגה.
5. העוררים הגישו בתאריך 15/3/2019 ערר לוועדת ערר לענייני ארנונה בקרית ביאליק.
6. בתאריך 30/12/2019 התקיים דיון בפני ועדת הערר בנוכחות הצדדים.

טענות העוררים:

7. לטענת העוררים טעה מנהל הארנונה בציון מיקום הנכס וסיווגו כפי שמופיע בחשבונות הארנונה ועל המשיב לחייב את הנכס לפי כתובת שבטי ישראל 2 סוג נכס ראשי 301 ובהתאם לתת הסיווג המתאים, ולא כפי שהנכס סווג בהודעות התשלום סוג נכס ראשי 300 תת סיווג 320 .
8. עוד טוענים העוררים כי בהחלטתו בהשגה הסתמך המשיב אך ולק על נתוני הרישום בלשכת המקרקעין ולא ערך את הבחינה הראויה לצורך קביעת מיקומו של הנכס. לרישום הנ"ל יש אמנם ערך ראייתי חשוב אך יש לשקללו במסגרת סך כל הראיות ואין להעניק לו מעמד של ראיה מכרעת.
9. לדעת העוררים סיווג הנכס היה נכון שיעשה בהתאם לכתובת הכניסה הראשית לבנין קרי: רח' שבטי ישראל 2 קרית ביאליק. כמו כן היה על המשיב לשקול שיקולים נוספים על פיהם ניתן ללמוד על כך שמיקומו הראוי והנכון של הנכס הינו רח' שבטי ישראל, וזאת בין היתר:
 1. על חזית הבניין מותקן גוף תאורה עליו נכתב רח' שבטי ישראל 2.
 2. הכניסה לדירי המבנה והכניסה לחניה נעשית דרך רחוב שבטי ישראל 2.
 3. לעוררים אין זיקה לרחוב דרך עכו 178.

4. ספקי תקשורת ואחרים, מכירים את עסקם של העוררים בהתאם לכתובת שבטי ישראל
2.
10. עוד טוענים העוררים, כי המשיב בהחלטתו מפלה אותם לרעה לעומת משרדים ודיירים אחרים
הפועלים מעברו השני של הרחוב בשבטי ישראל 1. למרות שגם הבניין שלהם פונה אף הוא
לרח' דרך עכו. בכך ננקטת מדיניות ארנונה אי שיויונית המפלה את העוררים לרעה, וכאשר
לא ברור כיצד לסווג את הנכס יש לבחור את הסיווג הנמוך וזה ע"פ הפסיק הוהפעלת שיקול
הדעת הבאה לקראת הנישום.

טענות המשיב:

11. בהתאם למסמכי הרישום המצויים בידי המשיב הנכס המדובר ממוקם ורשום בדרך עכו 178
קרית ביאליק, כך גם על פי נסח הרישום בלשכת המקרקעין ובוועדה המקומית לתכנון ובניה.
כל עדכון כתובת בעיר מבוצע באופן אחיד וקבוע אך ורק בהתאם לרישום בלשכת רישום
המקרקעין.
12. באותו בניין מדובר קיימים בתי עסק שונים המצויים בחזית השנייה של הבניין הפונה לדרך עכו
178. טענת העוררים תביא למצב שכל יחידה בבניין תסווג באופן פרטני ע"פ כיווני האוויר
אליה היא פונה, דבר זה אינו סביר ומחייב מרשם אחיד וקבוע. לכן קביעת כתובת הנכסים
לפי מרשם לשכת רישום המקרקעין הוא סביר נכון והגיוני וממילא מצוי במתחם הסבירות של
הרשות המנהלית ואין להתערב בו.
13. לטענת האפליה אין כל בסיס, כיוון שהאזורים השונים בעיר חולקו באופן ברור וקבוע לפי מרשם
המקרקעין והוא המרשם היחיד אשר על פיו פועלת העיריה בקביעת כתובת הנכסים לצורך
חיוב הארנונה. כל שיטה אחרת ע"פ דרישת העוררים היא זו שתוביל לאפליה ולחוסר אחידות.
14. ע"פ חוזה השכירות הכתובת המדויקת הינה דרך עכו 178 קרית ביאליק לפיכך לעוררים אין
זכות ישירה לדרוש את שינוי הכתובת בספרי העירייה וככל שהם מבקשים לעשות זאת הפניה
צריכה להיות של הבעלים - דבר שלא נעשה. כלומר - העוררים לא פעלו לשינוי כתובת הנכס
לא אל מול בעל הנכס ולא בלשכת רישום המקרקעין כך שאין כל מקום להיעתר לבקשה לשינוי
כתובת הנכס.

דין והכרעה:

15. בתאריך 30/12/19 התקיים דיון בפני ועדת הערר. בסיום הדיון התקבלה החלטה על הגשת
סיכומים מטעם הצדדים הנתמכת בפסיקה בכל הנוגע לטענות הצדדים ולמשקל הרישום
בלשכת רישום המקרקעין לגבי כתובת הנכס וסיווג הארנונה.
16. בפסה"ד בעניין עמ"נ 31978-08-14 מנהל הארנונה עיריית קרית אתא נ' ויקטור מוסרמן חזר
בית המשפט על הקביעה שבסעיף 8(א) של חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה
להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג - 1992 (להלן - "חוק ההסדרים") שבו הגדיר החוק את אופן
חישוב גובה הארנונה באופן הבא:
"מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על מבנים שבתחומה, שאינם אדמת בנין.
הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג המבנה, לשימושו ולמקומו ותשולם בידי
המחזיק בנכס." (ההדגשה אינה במקור ד.א.; א.ב.)
17. בע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ נדרש בית המשפט
העליון לסוגיית המבחן לסיווג נכס לצרכי ארנונה. שם נקבע בסעיף 13 לפסק הדין כדלקמן:

משחוקק חוק ההסדרים הקובע בסעיף 8 כי הארנונה תוטל בהתאם לסוג הנכס, שימושו
ומקומו, מוטלת על הרשות המקומית החובה לפעול בהתאם להוראת המחוקק ולסווג את
הנכסים בהתאם לסוגם, שימושם ומיקומם. התכלית של חוק ההסדרים היא צמצום שיקול
הדעת הרחב שהפעילו הרשויות המקומיות בעבר. וקביעת קריטריונים אחידים וברורים
לשם מניעת שרירות ויצירת אחידות, ודאות ושיוויון בין שוים. עם זאת נתונים מבחנים אלה
לפרשנות רחבה, כאשר מהותם של "סוג ושימוש" מומחשת ברשימה המופיעה בתקנות
שהותקנו על ידי השרים מתוקף תפקידים. (ההדגשה אינה במקור ד.א., א.ב.)

אנו למדים אם כך כי המבחן לצורך קביעת סיווג הנכס לצורכי הטלת מס ארנונה, הינו מבחן "משולש" הכולל את סוג המבנה, מיקומו ושימושו. כאשר נקבע כי רכיב השימוש בנכס הוא הרכיב הדומיננטי במסגרת קביעת סיווגו של נכס.

18. בענייננו אין חולק על כך שהמבנה הינו מבנה משרדים והשימוש בו הינו שימוש עסקי. לענין מיקומו (כתובת) של הנכס עומדת לעירייה חזקת התקינות המנהלית הקובעת כי כל עוד לא הוכח ההיפך הרי מוחזק המעשה המנהלי ככשר ראוי וסביר.

חזקת התקינות המנהלית קובעת שברגיל ניתן להניח לטובתה של הרשות המנהלית שהיא נהגה כדין. הנחה זו היא פרי יצירתם של בתי המשפט ואינה קבועה בחקיקה, זו אם כן נקודת המוצא כאשר בית המשפט בא לבחון את התנהלותם של רשויות מינהליות ובכללן הרשויות המקומיות. המשמעות היא שרשויות המנהל אינן יכולות ואינן צריכות, כענין שבשגרה להתמודד עם טענות שיחייבו אותן להוכיח כל פעם, כי ההחלטות שהתקבלו ומשמעות בסיס לפעולותיהן אכן התקבלו כדין. חזקה זו היא חזקה הניתנת לסתירה. פירוש הדבר הוא שלמרות קיומה של ההנחה הזו הרי שבמקרה ספציפי ניתן לטעון לכך שהרשות לא נהגה כדין, כאשר מצליחים לסתור את החזקה, עובר נטל ההוכחה לרשות לשם הוכחה שפעולתה כן הייתה תקינה.

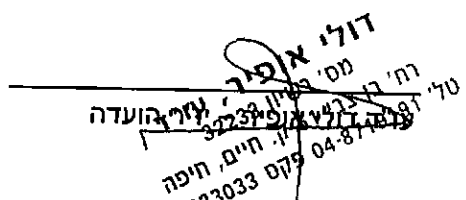
בענין שלפנינו כאשר הכתובת הינה אותה כתובת מזה שנים רבות ולא שונתה מעולם ובשום שלב על ידי העירייה, וכאשר קביעת הכתובת מתבצעת באופן אחיד בעיר בהתאם לרישום בלשכת רישום המקרקעין ואשר אף תואמת את כתובת הנכס בהסכם השכירות של העוררים עם בעל הנכס, הרי לא ניתן לאמור שחזקת התקינות המנהלית "נסדקה" בהנחת התקינות וקיימת בעייתיות לכאורה בפעולות הרשות.

מסקנות וסיכום:

לאחר בחינת טענות הצדדים קובעת הועדה כדלקמן:
אנו מקבלים את עמדת המשיב וקובעים כי חזקת התקינות המנהלית עומדת לזכותו של המשיב. העוררים לא סתרו או מצאו פגם כלשהו בהתנהלות המשיב.
לאור האמור לעיל כתובת הנכס לצורך חיוב ארנונה נותרת כשהייתה.

בנסיבות הענין ובהתחשב במכלול נתוני התיק לא ניתן צו להוצאות.

על החלטת הוועדה ניתן לערער לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 יום ממועד המצאת החלטה לצדדים.



ההחלטה ניתנה ביום 19 באפריל 2020 כ"ה בניסן תש"פ.