



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 18-10-26980 קמינר נ' עיריית קרית ביאליק

בפני כב' השופט רון סוקול, סגן נשיא

המערער שמואל קמינר
ע"י ב"כ עוה"ד מ' בן חיים

נגד

המשיבה עיריית קרית ביאליק
ע"י ב"כ עוה"ד א' דוד ואח'

פסק דין

1. המערער מחזיק בנכס המצוי באזור התעשייה בקריית ביאליק. בשל החזקתו בנכס מחויב המערער בתשלומי ארנונה. בעקבות סקר נכסים שנערך על ידי העירייה בשנת 2016 שונו חיובי הארנונה המושגים על המערער. המערער הגיש השגה ומשזו נדחתה ערער על החלטת ועדת הערר לענייני ארנונה. גם ועדת הערר דחתה את טענות המערער ועל-כן הגיש את הערעור המונח להכרעת כעת.

המערער מעלה בערעור מספר טענות ובהן טענות לעניין שטח הנכס החייב בארנונה, סיווג השימוש בנכס, ופיצולו לנכסים בשימושים שונים.

רקע

2. המערער מחזיק בנכס המצוי ברח' החרושת 74 באזור התעשייה קריית ביאליק ומסומן בספר העירייה כנכס מס' 302807400203 (להלן: הנכס). במשך שנים רבות סווג הנכס כבית מלאכה בשטח של 54 מ"ר והמערער נדרש לשלם ארנונה בהתאם.

בשנת 2016 ערכה העירייה סקר נכסים. במהלך הסקר התברר כי המערער מנהל בנכס משרד המשמש כסוכנות ביטוח. כן התברר כי שטח הנכס, כולל חלק יחסי ברכוש המשותף, הוא 64 מ"ר. בהתאם עודכן חיובו של המערער בארנונה והוא נדרש לשלם ארנונה על פי הסיווג המעודכן – משרדים – והשטח המעודכן – 64 מ"ר. לטענת המערער שינויים אלו הגדילו את חיובי הארנונה ב-53%.

3. המערער הגיש השגה על דרישת הארנונה ומשזו נדחתה הגיש ערר לוועדת הערר לענייני ארנונה שליד עיריית קרית ביאליק (להלן: ועדת הערר).

בערר שהוגש על ידי המערער בעצמו (סומן מש/2 לעיקרי הטיעון של העירייה), העלה המערער מספר טענות; האחת, שטח הנכס אינו כנטען אלא קטן יותר. לטענתו חלקו בשטחים המשותפים הוא רק 2.5 מ"ר ולא כפי שחושב על ידי העירייה; שנית, סיווג הנכס כמשרדים מוטעה שכן הנכס מצוי



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 18-10-26980 קמינר נ' עיריית קרית ביאליק

באזור התעשייה במבנה המיועד למלאכה ותעשייה; שלישית, הנכס משמש בחלקו למגורים; הרביעית, המערער משכיר חלק מהנכס לשימוש כמחסן.

4. ועדת הערר שמעה את טענות הצדדים ודחתה את הערר. בהחלטתה מיום 30/7/2018 קבעה הוועדה כי סיווג הנכס צריך להיעשות לפי השימוש העיקרי בו. הואיל והשימוש העיקרי הוא משרד לסוכנות ביטוח, לא נפל כל פגם בסיווג. הוועדה קבעה כי לא ניתן לפצל את הנכס לתכליות השונות ולהפריד ביניהן. הוועדה דחתה גם את הטענה לעניין שטח הנכס. הוועדה קבעה כי יש לסמוך על המדידה שנערכה על ידי העירייה וכי אין לסמוך על תכנית מדידה בלתי ברורה שהגיש המערער לאחר הגשת הערר.

הערעור

5. על החלטת ועדת הערר הוגש הערעור שבפניי. בערעור שהוגש על ידי עו"ד בן חיים, חוזר המערער על טענותיו כפי שפורטו בפני ועדת הערר. המערער מדגיש כי לא היה כל בסיס למדידה חדשה של הנכס, ומכל מקום, בהתאם לתכנית ההגשה להיתר הבנייה (הגרמוסקה) יש לקבוע כי השטחים המשותפים הם רק 254 מ"ר מתוך שטח כולל של 2934 מ"ר. על-כן יש לחשב את חלקו של המערער בשטחים המשותפים. חישוב זה יביא לקביעת שטח הנופלת מהשטח בו חויב בעבר ועל מבקש הוא לקבוע כי המערער חייב רק בשטח שנקבע בעבר.

6. המערער חזר וטען כי הוא מתגורר בחלק מהנכס וכי חלק אחר משמש כמחסן. על-כן היה מקום לשנות את הסיווג ולהכיר בפיצול הנכס בין המחזיקים והשימושים השונים.

המערער מעלה גם טענות כנגד התנהלות ועדת הערר ובמיוחד כנגד כך שהוועדה לא בדקה בעצמה את המדידות.

דין והכרעה

7. כפי שיפורט להלן הגעתי למסקנה כי דין הערעור להידחות, וכי יש להותיר את החלטת ועדת הערר על כנה.

8. בטרם אתייחס לטענות לגופן, אזכיר את ההלכה ולפיה בית המשפט בשבתו כערעור מינהלי על החלטת ועדת ערר ממעט להתערב בקביעות עובדתיות. במיוחד נכון הדבר כאשר בפני ועדת הערר הובאו ראיות או כאשר ההחלטה מבוססת על שיקולים מקצועיים ומומחיות של הוועדה (ראו עע"מ 402/03 עמותת העצמאות באילת (לשכת המסחר) נ. ועדת ערר לתכנון ולבניה מחוז דרום, פ"ד נח(3), 199, (2004); בר"מ 5557/06 מצפה תת ימי ים סוף בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית אילת (2/1/2007); בר"מ 9362/08 השקעות כדאיות בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית הרצליה (27/11/2008). לאורה של הלכה זו אתייחס לטענות המערער ואפתח בטענה לעניין סיווג הנכס.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 18-10-26980 קמינר נ' עיריית קרית ביאליק

סיווג הנכס

9. העירייה סיווגה את הנכס במשך שנים רבות כבית מלאכה ורק בשנת 2017, לאחר סקר הנכסים, שינתה את הסיווג למשרדים. ועדת הערר קבעה כקביעה עובדתית, שעיקר השימוש בנכס הוא משרד לעסקי ביטוח – סוכנות ביטוח.

10. כידוע, נכס יסווג על פי השימוש בפועל שנעשה בו (ראו בר"מ 2723/10 הוצאת ספרים עם עובד בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב - יפו (23/05/2010); בר"מ 10569/08 מילים שירותי כתיבה ותרגום בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו (24/3/2009) סעיף 12 והאסמכתאות המובאות שם; בר"מ 8099/09 ונדום אופנה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (28/10/2009)). סיווג הבניין ואפילו הייעוד על פי היתר הבניה אינם מצדיקים שינוי הסיווג לצרכי הארנונה, גם אם הם שונים מהשימוש בפועל (רק כאשר מדובר בנכס ריק יש לפנות לסיווגו על פי היתר הבנייה או תכניות המתאר בר"מ 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, נ' בית ארלוזורוב חברה בע"מ (05/08/2018)). למעשה המערער לא חלק מעולם על כך שהנכס משמש כמשרד לעסקי הביטוח אותו הוא מנהל במקום. בפני הוועדה טען רק שהנכס משמש גם למגורים (עמ' 1 לפרוטוקול, עמ' 2). אפילו בהסכם השכירות, ולפיו השכיר המערער חלק מהנכס לסופר אבנר, נרשם כי "המשכיר הוא בעלים של משרד בן חדר אחד" (ההדגשה הוספה) (נספח לעיקרי הטיעון של העירייה).

11. הואיל ואין חולק כי בנכס נעשה שימוש כמשרד לעסקי ביטוח, הרי ששינוי הסיווג מבית מלאכה למשרדים נעשה כדין ואין להתערב בו.

פיצול הנכס

12. המערער טוען גם כי יש לפצל את הנכס לשימושים השונים שנעשים בו. חלקו משמש למגורים, וחלקו מושכר לשמש כמחסן. גם טענה זו דינה להידחות.

13. פיצול נכס לפי שימושו השונים מותנה בשאלה האם ניתן להפריד בין חלקיו השונים של הנכס, והאם ניתן לסווג כל חלק על פי ייעודו ושימושו. ההכרעה האם עסקינן בשטח הניתן להפרדה ולסיווג כנכס עצמאי או שמא יש לראותו כשטח נלווה לנכס העיקרי הינה שאלה מעורבת, עובדתית ומשפטית. היא מותנית בבירור השימוש שנעשה בכל חלק של הנכס, בזיקה הפיסית ביניהם, בזיקה בין השימושים בכל חלק וכו' (ראה עמדת השופטת מ' נאור בע"א 8838/02 אבי גולדהמר ושות' נ' עיריית חיפה (20/9/2006); רע"א 11304/03 כרטיסי אשראי לישראל בע"מ נ' עיריית חיפה (28/12/2005)).

14. בע"א 7975/98 אחזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון (9/2/2003) אומר בית המשפט:



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 18-10-26980 קמינר נ' עיריית קרית ביאליק

השאלה היא, אם כן, מתי נאמר כי ביחידות שטח סמוכות נעשה שימוש שונה בכל אחת מהן, המצדיק סיווג נפרד, ומתי נאמר שגם אם בכל אחת מיחידות אלה מתרחשת אמנם פעילות שונה, משולבות פעילויות אלה זו בזו ותכליתן אחת ועל כן אין מקום לפצלן לצורך הסיווג. לעניין זה הוצעו מספר מבחנים. מבחן אחד הוא, בחינת קיומה של זיקה בין תכליתה של יחידה אחת לבין תכליתה של יחידה סמוכה. אם קיימת זיקה כזו, נראה ב'מתקן הרב-תכליתי' נכס אחד ואילו בהעדר זיקה כזו, הרי שכל יחידה תסווג בנפרד (ע"ש 944/93 (ת"א) פרג' אולפני צילום בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו (לא פורסם)). מבחן אחר הוא, האם השימוש בחלק ספציפי, הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו (ע"ש 28/90 אגד אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ נ' עיריית דימונה (לא פורסם); ע"ש 122/00 (לעיל)).

יישום המבחנים האמורים הוביל את בתי המשפט המחוזיים להבחין בין אולפן צילום ובין מעבדה (ע"ש 944/93 לעיל); בין מרתף ששימש את העובדים כחדר ספורט לבין יתר חלקי העסק (ע"ש 28/90 לעיל). לעומת זאת, לא נערכה הבחנה בין שטחי עזר המשמשים אולמות אירועים ובין האולמות עצמם (ה"פ 1998/92 לעיל); בין ממגורה ובין טחנת קמח (ע"ש 122/00 לעיל); בין שטח הבנק ובין מחסן בקומת המרתף המשמשת כארכיון לבין קומת המשרדים המשמשת את הנהלת המחוז (ע"ש 485/98 (נצ') הבנק הבינלאומי הראשון בע"מ נ' מנהל הארנונה (לא פורסם)).

המבחנים האמורים מקובלים עלי. הם אינם מהווים רשימה סגורה. ניתן להיעזר בהם על מנת לסווג נכסים לצרכי ארנונה.

15. הקביעה העובדתית תעשה על פי הראיות המובאות בפני וועדת הערר ולעיתים יהיה צורך אפילו בעריכת ביקור במקום. מטבע הדברים בקביעות עובדתיות כאלו, המסורות לוועדת הערר ולא לבית המשפט הדן בערעור, יש עדיפות להכרעת הוועדה (ראה פסק דיני בעמ"נ (ח"י) 11364-04-09 הוט טלקום שותפות מוגבלת נ' מועצה אזורית מטה אשר (1/1/2010)).

16. במקרה הנוכחי מדובר בנכס המורכב מחדר אחד וחדר שירותים. אין טענה ואין ראיה לפיצול פיסי של החדר. לכאורה בנכס מסוג זה המורכב מחדר אחד קשה להפריד בין השימושים השונים הנעשים בו, וצדקה הוועדה כאשר בחנה מהו השימוש העיקרי. הואיל והוועדה קבעה כי השימוש העיקרי הוא למשרד, צדקה הוועדה בקביעתה שכל הנכס יסווג בסיווג זה.

שטח הנכס

17. בפני ועדת הערר הוצגה חוות הדעת של מודד אשר מדד את הנכס ואת המבנה כולו וקבע את חלקו של המערער בשטחים המשותפים. המערער לא הציג חוות דעת נגדית, אלא רק את תכנית ההגשה של המבנה, התכנית שהוגשה לקבלת היתר הבניה.

18. קביעת השטחים של המבנה ושל הנכס צריכה להתבסס על ראיות מהימנות. בפני הוועדה עמדה רק ראיה אחת שכזו, והיא חוות דעת המודד. מהגשת מסמכים אחרים, לרבות תכנית ההגשה,





בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 18-10-26980 קמינר נ' עיריית קרית ביאליק

לא ניתן להבין מהו השטח המדויק, אילו חלקים נבנו בפועל, אילו חלקים כלולים בשטח המשותף וכדומה. אם ביקש המערער לחלוק על המדידה שנערכה היה עליו להציג חוות דעת של מודד. בהעדר ראייה סותרת, צדקה הוועדה כשאימצה את המידות שנמדדו על ידי המודד.

סוף דבר

19. בשים לב לכל האמור, אני דוחה את הערעור על כל חלקיו. לא הרחבתי בנוגע לטענות כנגד התנהלות ועדת הערר שכן בסופו של יום נשמעו כל טענות המערער לגופן ונדחו.

המערער ישלם למשיבה הוצאות הערעור בסך של 5,000 ₪. המזכירות תעביר למשיבה את הסך האמור מתוך הכספים המופקדים. יתרת הכספים תוחזר למערער. כל התשלומים יבוצעו באמצעות באי כוח הצדדים.

ניתן היום, כ"ז אדר ב' תשע"ט, 03 אפריל 2019, בהעדר הצדדים.

רון סוקול, סגן נשיא

