

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית שליד עיריית פתח-תקווה

עררי ארנונה מס' 85/22, 31/23
67/24 61-25 ו-ערר 46-26.



העוררת:

דקטלון בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד אריה סער ו/או מתן לחמנוביץ'

-נגד-

המשיב:

מנהל הארנונה בעיריית פתח-תקווה
ע"י ב"כ עוה"ד אריאל ליבר ו/או דרור יוספי ממשד עורכי דין פריש, שפרבר,
ריינהרץ ושות'.

עמי ב.ס.ר סיטי הפעלה וניהול בע"מ (עמי דן טאון הפעלה וניהול בע"מ),
ח.פ. 516524378. ע"י ב"כ עוה"ד עדי מוסקוביץ ו/או טל יצחק אזרואל ו/או
אוהד כרמי.

החלטה

מבוא ורקע עובדתי

הנכס נשוא הערר והסכמי השכירות.

1. הנכס העומד במוקד העררים שבפנינו מזוהה בפנקסי העירייה כנכס מספר 13900100003, וממוקם ברחוב שחם 1 פינת רחוב זיבוטינסקי 61 בפתח תקווה, בגוש 6393, חלקה 14. הנכס משמש את העוררת לצורך הפעלת חנות מסחרית רחבת היקף לממכר ציוד ומוצרי ספורט.
2. החל מחודש אפריל 2022, עם פתיחת החנות לציבור, שכרה העוררת וחתיקה בפועל בשטח חנות כולל של 3,560.40 מ"ר, אשר התפרס על פני שתי קומות במתחם המסחרי: שטח של 3,346.65 מ"ר בקומה 1- ושטח נוסף של 217.12 מ"ר בקומת הקרקע.
3. במהלך תקופת ההחזקה חלו שינויים פיזיים בשטחים שהוחזקו על ידי העוררת. החל מיום 1 בפברואר 2024, בהתאם להסכם שנחתם בין העוררת לבין בעלי הנכס, החזירה העוררת לבעלים חלק מהשטח ששכרה מלכתחילה, בהיקף של כ-680 מ"ר. כתוצאה מהחזרת שטחים זו, נותר בידי העוררת שטח עיקרי מוחזק של 2,620 מ"ר בלבד.

השתלשלות הוצאת שומות הארנונה והחיוב בגין השטחים המשותפים

4. המחלוקת בין הצדדים נסובה על החלטת המשיב להשית על העוררת חיובי ארנונה בגין שטחים משותפים וציבוריים המצויים מחוץ לשטח החנות הפיזי ששכרה, וזאת בנוסף לחיוב בגין השטח העיקרי המוחזק על ידה באופן בלעדי.
5. עם פתיחת החנות בחודש אפריל 2022, חייב המשיב את העוררת בארנונה לפי שטח של 4,191 מ"ר. בעקבות מדידה שנערכה בנכס על ידי נציגי המשיב, נשלחה לעוררת ביום 7 בנובמבר 2022 הודעת שומה מתוקנת, לפיה הועמד שטח הנכס לחיוב על 4,531 מ"ר. תיקון זה ביטא תוספת חיוב משמעותית של 970.60 מ"ר בגין שטחים המוגדרים על ידי המשיב כשטחים ציבוריים ומשותפים במתחם.
6. על פי הפירוט והנתונים שהמציא המשיב לעוררת, תוספת השטחים המשותפים בסך 970.60 מ"ר חולקה לשלוש קטגוריות חיוב נפרדות, אשר הועמסו על העוררת באופן יחסי.
 - שטח משותף מסחר מתחם תחתון: שטחים המשותפים לקומת המסחר התחתונה בלבד, אשר הועמסו על העוררת בשיעור יחסי של 18%, המסתכם בתוספת חיוב של 662.48 מ"ר.

- **שטח משותף כלל מסחרי:** שטחים המשותפים לכלל שטחי המסחר במתחם, אשר הועמסו על העוררת בשיעור יחסי של 3.62%, המסתכם בתוספת חיוב של 133.63 מ"ר.
- **שטח משותף לכלל המתחם:** שטחים המשותפים לכלל המתחם כולו, אשר הועמסו על העוררת בשיעור יחסי של 1.4%, המסתכם בתוספת חיוב של 49.79 מ"ר.

7. לאחר החזרת השטחים לבעלים בחודש פברואר 2024, התאים המשיב את חיובי הארנונה והעמיד את שטח החיוב של העוררת על 3,211 מ"ר החל מיום 1 בפברואר 2024, ובהמשך על שטח של 3,299 מ"ר החל מיום 1 ביולי 2024. חיובי ארנונה מעודכנים אלו שיקפו שטח עיקרי מוחזק של 2,620 מ"ר, בתוספת חיוב יחסי בגין שטחים משותפים וציבוריים בהיקף של כ-679 מ"ר.

הגשת ההשגות, העררים וצירוף צד ג' להליך

8. העוררת, אשר התנגדה נחרצות להעמסת השטחים המשותפים והציבוריים על שומותיה, הגישה השגות למשיב ומשאלו נדחו על ידה, העוררת הגישה עררים לוועדת הערר בגין שנות המס שבנדון, אשר נרשמו כעררים מספר 85/22, 31/23 ו-67/24. טענתה המרכזית של העוררת במסגרת הליכים אלו הייתה כי השטחים המצויים מחוץ לכותלי החנות הפיזית הם שטחים ציבוריים המצויים בשליטתה הבלעדית ובאחזקתה המלאה של חברת הניהול או הבעלים, וכי לעוררת אין כל זיקה קרובה או זכות ייחודית בהם המצדיקה את חיובם בארנונה בגינם.

9. **ביום 9 ביולי 2023 התקיים דיון ראשוני בפני ועדת הערר בעררים 85/22 ו-31/23**, במהלך הדיון עלתה שאלת זהות הגורם בעל הזיקה הקרובה ביותר לשטחים המשותפים, ובפרט שאלת חבותה של חברת הניהול של המתחם. ב"כ העוררת טען כי לא ניתן לברר את המחלוקת העובדתית והמשפטית במלואה מבלי לזמן את המשכיר או חברת הניהול כצד להליך. ב"כ המשיב לא התנגד לצירוף זה, ואף ציין כי חברת הניהול היא הגורם המכיר בצורה המיטבית את חלוקת השטחים המשותפים במתחם ראה פרוטוקול דיון בערר דקטלון מיום 9.7.23.

10. בתום הדיון מיום 9 ביולי 2023, החליטה ועדת הערר כי על העוררת להגיש בקשה פורמלית לצירוף חברת הניהול כצד ג' להליך, בהמשך להגשת הבקשה, הורתה הוועדה על צירופה של צד ג' כצד שלישי בתיקי הערר המאוחדים.

11. צד ג' הגישה כתבי טענות ותצהירים מטעמה, בהם תמכה בעמדת המשיב וטענה כי בהתאם להוראות צו הארנונה של עיריית פתח תקווה ולהסכמים החוזיים שבין הצדדים, החיוב בגין השטחים המשותפים מוטל כדין על השוכרים השונים במתחם, ובכללם העוררת, לפי חלקם היחסי.

12. העוררת עותרת לביטול חיובי הארנונה שהושתו עליה בגין השטחים המשותפים והציבוריים המצויים מחוץ לכותלי החנות הפיזית ששכרה. לטענתה, חיובי ארנונה אלו, שהועמסו עליה באופן יחסי, משוללים כל יסוד חוקי ועובדתי, שכן היא אינה מחזיקה בשטחים אלו ואין לה כל זיקה קרובה אליהם.

טענות העוררת- חברת דקטלון בע"מ.

13. העוררת מדגישה כי השטחים הבנויים והחצר הפתוחה המצויים מחוץ לחנות הם שטחים ציבוריים המצויים בשליטתה הבלעדית ובבעלותה המלאה של חברת הניהול או הבעלים. חברת הניהול היא שמחזיקה במפתחות לשטחים אלו, מתחזקת אותם באופן שוטף, ומקבלת את ההחלטות הבלעדיות לגבי השימוש בהם. לעוררת אין כל זכות קניינית, זכות שכירות או זכות ייחודית אחרת בשטחים אלו, למעט זכות מעבר בלתי ייחודית המוענקת לה וללקוחותיה בדומה לכלל הציבור ובאי המתחם. בגין זכות מעבר זו ותחזוקת השטחים משלמת העוררת לחברת הניהול דמי ניהול נפרדים, אשר למיטב הבנתה כוללים גם את תשלומי הארנונה שחברת הניהול או הבעלים חבים בהם.

14. העוררת סומכת את ידיה על הלכת קניון רמת אביב [ע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק], וטוענת כי חברת הניהול היא הנישום הנכון והמחזיק החוקי בשטחים אלו לצורכי ארנונה. על פי הלכה זו, חברת הניהול היא הנהנית העיקרית מהשטחים הציבוריים, שכן הם אלו שמושכים את קהל המבקרים למתחם ומאפשרים לה לגבות דמי שכירות גבוהים יותר מהשוכרים [ע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק]. כמו כן, חברת הניהול מפיקה רווחים ישירים משטחים אלו על ידי השכרתם להצבת דוכנים ומכונות משחק, ומחזיקה בשליטה פיזית מלאה המאפשרת לה לגדרם או לסגרם [ע"א

9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק], העוררת דוחה את טענת המשיב לפיה הלכה זו מוגבלת לקניונים סגורים בלבד, וטוענת כי יש להחילה על כל מרכז מסחרי פתוח או מעורב בהתאם לאופיו הכלכלי והתפקודי.

15. בנוסף, העוררת מציגה אבחנה פרשנית מהותית בין שטח משותף לבין שטח ציבורי על פי צו הארנונה של עיריית פתח תקווה. לטענתה, סעיף 4 לצו הארנונה מבחין במפורש בין שני המונחים הללו. בעוד שסעיף 9 לצו קובע מנגנון לחלוקה והעמסה יחסית של שטחים משותפים – שבהם יש למחזיקים זכויות קנייניות יחסיות (בדומה לרכוש משותף בבית משותף) – הצו אינו קובע כל מנגנון העמסה לגבי שטחים ציבוריים שהשליטה והזכויות בהם נותרות באופן בלעדי בידי הבעלים. העוררת מפנה לפסק הדין בעניין הוס סנטר [נעמ"נ 27333-07-23 הוס סנטר בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית רעננה], שבו נקבע כי סעיף העמסה דומה בצו ארנונה מתייחס אך ורק לשטחים משותפים שיש בהם זיקה קרובה ושימוש משותף של הדיירים, ולא לשטחים ציבוריים מסחריים שבשליטת הבעלים.

16. העוררת מלינה גם על חיוב הרחבה הלא מקורה בשטח של 1,045 מ"ר כשטח משותף בסיווג של שטח בנוי. לטענתה, מדום בשטח קרקע פתוח המשמש את הציבור הרחב והבלתי מסוים, ואין כל הצדקה לחייב את העוררת בגינו. לבסוף, העוררת טוענת כי המשיב לא עמד בנטל הראיה להצדקת החיוב, שכן מנהל אגף השומה מטעמו, מר קובי גולומב, הודה בחקירתו הנגדית כי אינו יודע כיצד נערכו התחשיבים והמידות של השטחים הציבוריים שהועמסו על העוררת, ואילו שטחים ספציפיים נכללו בהם.

טענות המשיב - מנהל הארנונה בעיריית פתח-תקווה.

17. המשיב מנגד טוען כי חיובי הארנונה שהושתו על העוררת בגין חלקה היחסי בשטחים המשותפים הוצאו כדין ובהתאם להוראותיו הברורות של צו הארנונה של עיריית פתח תקווה, לטענת המשיב, נקודת המוצא לדיון היא כי נטל ההוכחה מוטל על הנישום הטוען כנגד כשרות הטלת המס, לשיטתו העוררת לא עמדה בנטל זה.

18. המשיב מדגיש כי הנכס נשוא הערר אינו מצוי בקניון כהגדרתו בצו הארנונה, אלא בבניין משרדים מעורב שבקומת הקרקע שלו מתקיימת פעילות מסחרית. בהתאם לכך, טוען המשיב כי אין להחיל על המקרה הנדון את הלכת מליסרון [ע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק] העוסקת בקניונים סגורים ומתוחמים, אלא יש להחיל את מנגנון ההעמסה היחסית הקבוע בצו הארנונה המקומי.

19. המשיב מפנה לסעיפים 4 ו-9 לצו הארנונה של עיריית פתח תקווה. סעיף 4 מגדיר שטח בניין באופן רחב הכולל מעברים וכל שטח רצפה לשימוש כלשהו, לרבות שטחים משותפים וציבוריים. סעיף 9 לצו קובע הוראה מפורשת ומנדטורית לפיה כל השטחים המשותפים בכל הבניינים יחולקו בין המחזיקים ביחס לשטח הבניין המוחזק על ידי כל אחד מהם, ויצורפו לשטח החיוב של הנישום. המשיב מטעים כי חוקיותו ותקפותו של מנגנון העמסה יחסי זה אושרו בפסקי דין רבים, ובראשם פסק הדין בעניין אגודים [נעמ"נ 33865-02-11 אגודים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה].

20. עוד טוען המשיב כי לעוררת קיימת זיקה מהותית, תפקודית וכלכלית הדוקה לשטחים המשותפים. לקוחותיה ועובדיה של העוררת עושים שימוש יומיומי והכרחי במעברים, בדרגנועים ובמעליות על מנת להגיע לחנות, והחנות עצמה מחוברת ונהנית באופן בלתי נפרד מהתשתיות המשותפות של הבניין, לרבות מערכות מים, ביוב, חשמל, גנרטורים, פינוי אשפה ושילוט פרסומי המותקן בשטחים הציבוריים. המשיב מדגיש כי ללא מעטפת השטחים המשותפים והתשתיות הללו, החנות של העוררת לא הייתה יכולה להתקיים ולפעול כלל, באשר לסיווג השטחים, המשיב טוען כי בהתאם להוראות הצו והפסיקה, יש לסווג את השטחים המשותפים לפי הסיווג העיקרי של הנכס המוחזק, קרי סיווג עסקים ומסחר.

טענות צד ג' - עמי ב.ס.ר סיטי הפעלה וניהול בע"מ.

21. צד ג' תומכת באופן מלא בעמדת המשיב וטוענת כי חיובי הארנונה בגין השטחים המשותפים הוטלו על העוררת כדין ובהתאם לחלקה היחסי. צד ג' מדגישה כי המתחם שבו ממוקם הנכס הוא מתחם פתוח מכל צדדיו, שאינו מהווה קניון סגור ומתוחם כדוגמת קניון רמת אביב, ואינו עונה על הגדרת קניון בסעיף 3.2.11.2 לצו הארנונה.

22. לטענת צד ג', העובדה שהיא מתחזקת ומנהלת את השטחים המשותפים מכוח תפקידה כחברת ניהול אינה הופכת אותה למחזיקה בשטחים אלו לצורכי ארנונה. המשתמשים בפועל והנהנים הישירים משטחים אלו הם השוכרים השונים במתחם, ובכללם העוררת, וכן לקוחותיהם ובאיהם. עובדי העוררת ולקוחותיה עוברים במעברים, בחדרי המדרגות ובדרגנועים כדי להגיע לחנות, משתמשים בחדרי השירותים המשותפים, והעוררת נהנית באופן שוטף מאספקת החשמל, שירותי הגנרטור וחדרי האשפה המשותפים. צד ג' מפנה לפסק הדין בעניין אליעד שרגא [עמ"נ 122/07 אליעד שרגא ושות' נ' מנהל הארנונה בעירית תל אביב יפו], שבו נפסק כי שטחי שירות ומעברים הנתונים לשימוש הפוטנציאלי של כלל דיירי הבניין ומבקריהם מעצם טיבם שטחים משותפים בבניין, ואין בעובדה שחברת הניהול מתחזקת אותם כדי להטיל עליה את חבות המס.

23. יתרה מכך, צד ג' מצביעה על זיקה משפטית והסכמית ישירה של העוררת לשטחים אלו. בהתאם לסעיף 10.1 להסכם השכירות שנחתם בין הצדדים, התחייבה העוררת במפורש לשאת בכל תשלומי הארנונה וההיטלים העירוניים המוטלים על השטחים הציבוריים והמשותפים במרכז המסחרי, באופן יחסי לחלקה. צד ג' טוענת כי התחייבות חוזית מפורשת זו יוצרת חשק ומניעות כלפי העוררת, ומונעת ממנה לטעון כעת כי אינה המחזיקה בחלק היחסי משטחים אלו, תוך שהיא מפנה לפסק הדין בעניין ת.י. תיאטראות [עמ"נ 273/09 ת.י. תיאטראות נ' עירית גבעתיים].

24. צד ג' מוסיפה ומציינת כי במהלך דיון ההוכחות הוכח שהעוררת אף עשתה שימוש מסחרי ייחודי ופרטי בחלק מהשטחים המשותפים. מנהל החנות מטעם העוררת, מר שבתאי גלמדי, אישר בעדותו כי העוררת הציבה בשטח הרחבה החיצונית המשותפת מתקני תצוגה וציוד מסחרי, לרבות שולחן פינג-פונג וקיאקים במהלך חודשי הקיץ, וכן שילוט מכוון ומקדם מכירות. שימוש מסחרי מובהק זה מעיד על שליטה וזיקה קרובה ביותר לשטחים אלו. לבסוף, צד ג' מזכירה כי קבלת עמדת העוררת תגרום להשלכות רוחב קשות ביותר על מערך גביית הארנונה בעיר פתח תקווה, ותפגע באופן בלתי סביר במודל חלוקת נטל המס המקובל בנכסים דומים.

דיון והכרעה

המסגרת הנורמטיבית וסיווג המתחם נשוא הערר - "קניון" לעומת "מרכז קניות" ו"בניין משרדים"

25. לשם הכרעה במחלוקת המשפטית שלפנינו, נדרשת הוועדה לבחון תחילה את הגדרות המונחים הרלוונטיים בצו הארנונה של עיריית פתח תקווה, המהווה את מקור הסמכות הסטטוטורי להטלת החיוב. סעיף 3.2.11.2 לצו הארנונה מתווה אבחנה ברורה בין קטגוריות שונות של נכסים מסחריים ומבנים משותפים.

26. על פי לשון הצו והפרקטיקה הנוהגת, "קניון" מוגדר כמבנה או בניין שיש לו כניסה משותפת אחת לפחות והוא מנוהל על ידי חברת ניהול או בכל שיטה אחרת. מנגד, הצו מגדיר "מרכז קניות" כבניין המוחזק על ידי חברה, תוך הבאת דוגמאות כגון שופרסל, היפרכל, שופ-גנים, אופיס דיפו וכדומה, כאשר מדובר ברשימה שאינה סגורה המסתיימת במונח "וכדומה".

27. האבחנה הפרשנית בין המונחים הללו אינה סמנטית בלבד, אלא היא נושאת השלכות מיסויים כבדות משקל. הגדרת "קניון" בצו הארנונה מכוונת ליצירת קטגוריה ייחודית של מבנים מסחריים בעלי אחדות ארכיטקטונית, תפקודית וניהולית מוגדרת, שבהם השטחים המשותפים מהווים חלק בלתי נפרד מחוויית הקנייה הכוללת והסגורה. לעומת זאת, בניין משרדים מעורב, המשלב קומת מסחר תחתונה או קומת קרקע פתוחה עם מגדלי משרדים מעליה, אינו נכנס תחת הגדרה דווקנית זו של "קניון", גם אם פועלת בו חברת ניהול לצורך תחזוקת המערכות המשותפות.

28. הוראות צו הארנונה של עיריית פתח תקווה אינן מותירות חלל נורמטיבי בכל הנוגע לדרך החיוב של שטחים משותפים במבנים שאינם עונים להגדרת קניון סגור. מנגד, החיוב הסטטוטורי קובע ברירת מחדל ברורה של חלוקה והעמסה יחסית של השטחים המשותפים על כלל המחזיקים בבניין, בהתאם ליחס שבין שטח הנכס שבחזקתם לבין כלל שטח הבניין - ראה עמ"נ 33865-02-11 אגודים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה). לפיכך, סיווגו הנכון של המתחם מהווה את מפתח השער לקביעת נתיב החיוב הראוי

– האם בדרך של הטלת החיוב במלואו על חברת הניהול כנהנית עיקרית, או שמא בדרך של העמסה יחסית על השוכרים השונים.

סיווגו הפיזי והתפקודי של מתחם ב.ס.ר סיטי

29. לאחר שבחנו את חומר הראיות שהונח בפנינו, ובכלל זה את תצהירי הצדדים ופרוטוקול דיון ההוכחות, הגענו לכלל מסקנה עובדתית ומשפטית חד-משמעית כי מתחם ב.ס.ר סיטי אינו מהווה "קניון" סגור ומתוחם, אלא בניין משרדים שבקומת הקרקע ובקומות התחתונות שלו מתקיימת פעילות מסחרית מגוונת.

30. מממצאים עובדתיים אלו עולה כי המתחם מעוצב כמרכז פתוח לחלוטין מכל צדדיו, ללא שערים, גדרות או מחסומים פיזיים המגבילים את כניסת הציבור הרחב או את תנועתו החופשית. מדובר בקומפלקס המשלב מגדלי משרדים רבי-קומות המתנשאים מעל קומות מסחר פתוחות, כאשר השטחים הציבוריים והמעברים משמשים בערבוביה הן את באי המשרדים, הן את לקוחות החנויות והן את עובדי האורח הרגילים.

31. עדותו של מנהל החנות מטעם דקטלון, מר שבתאי גלמידי, תומכת אף היא במסקנה זו. העד אישר בחקירתו הנגדית כי המתחם פתוח לחלוטין, אינו מגודר, וכי לקוחות החנות ובאי המתחם עוברים ברחבה הציבורית ובמעברים באופן חופשי ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מחברת הניהול או מחבעלים. אופיו הפיזי של המתחם כמרכז פתוח ומשולב שולל את קיומה של אותה אחדות מבנית ופונקציונלית המאפיינת קניונים סגורים מסורתיים, שבהם השטחים המשותפים נתונים לשליטה פיזית וניהולית הדוקה ובלעדית של הנהלת הקניון.

32. מבחינה תפקודית, השטחים המשותפים במתחם ב.ס.ר סיטי – לרבות הדרגנועים, המעליות, המעברים והרחבות הפתוחות – משמשים כעורקי תחבורה וגישה חיוניים המאפשרים את עצם פעילותם של העסקים השונים ושל משרדי החברות הממוקמים במגדלים. אין מדובר בשטחי פנאי ובידור מובהקים המנוהלים באופן ריכוזי לשם הפקת רווחים ישירה על ידי חברת הניהול, אלא בתשתיות מעבר וגישה הכרחיות המשרתות באופן ישיר ויחסי את כלל המחזיקים במתחם. על כן, סיווגו המשפטי הנכון של המתחם הוא כבניין משרדים ומסחר מעורב, עליו חלות הוראות החלוקה היחסית הרגילות של צו הארנונה.

33. העוררת מפנה בטענותיה להלכת מליסרון הידועה [ע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק], וטוענת כי מכוחה יש להטיל את חיובי הארנונה בגין השטחים המשותפים על חברת הניהול בלבד. אולם, ניתוח משפטי מעמיק של הלכה זו ושל נסיבות המקרה שלפנינו מוביל למסקנה כי קיים שוני מהותי המצדיק אבחון מוחלט של ענייננו מהלכת מליסרון.

34. בפסק הדין בעניין מליסרון, קבע בית המשפט העליון כי החבות בארנונה בגין השטחים המשותפים בקניון מוטלת על בעל הקניון או חברת הניהול, וזאת בהתבסס על מבחן "הנהנה העיקרי" והשליטה הפיזית המלאה, בית המשפט הדגיש שם כי לבעל הקניון יש יכולת למנוע מהציבור את המעבר באזור הציבורי על ידי סגירתו או גידורו, וכי הוא מפיק רווחים ישירים משטחים אלו באמצעות השכרתם לדוכנים ומכונות משחק, לצד הפקת ערך כלכלי עקיף בדמות משיכת קהל המאפשרת גביית דמי שכירות גבוהים יותר מהשוכרים.

נסיבות אלו אינן מתקיימות במתחם ב.ס.ר סיטי:

- העדר שליטה פיזית בלעדית וסגירה: חברת הניהול במתחם ב.ס.ר סיטי אינה בעלת יכולת מעשית או משפטית לסגור או לגדר את השטחים המשותפים והרחבות הפתוחות, חמהווים דרכי גישה ציבוריות פתוחות ומעברים הכרחיים למגדלי המשרדים ולרחובות הסובבים.
- אופי השטחים כ"כלי שרת": השטחים המשותפים במתחם אינם משמשים כמרחב קניות ממוזג וסגור המיועד אך ורק להגדלת רווחי חברת הניהול, אלא הם מהווים "כלי שרת" חיוני וטפל לנכסים העיקריים המוחזקים על ידי השוכרים, ללא מעברים אלו, ללא הדרגנועים וללא מערכות החשמל והתשתיות המשותפות, לא הייתה לעוררת כל אפשרות פיזית או כלכלית להפעיל את חנותה.

• **שימוש מסחרי ייחודי של השוכר:** בניגוד לקניון סגור שבו השוכרים מוגבלים בקפדנות לתוך כותלי חנויותיהם, הוכח בענייננו כי דקטלון עצמה עשתה שימוש מסחרי ופרטי בשטחים המשותפים מחוץ לחנותה, לרבות הצבת מתקני תצוגה, שולחנות משחק וקיאקים במהלך חודשי הקיץ, לצד התקנת שילוט מכוון ומקדם מכירות בשטחים הציבוריים. שימוש זה מעיד על זיקה קרובה והנאה כלכלית ישירה של דקטלון משטחים אלו, השוללת את החלת הלכת מליסרון כפשוטה.

35. משכך, האבחנה בין קניון סגור ומתוחם לבין בניין משרדים מעורב בעל קומת מסחר פתוחה היא אבחנה משפטית מושרשת, המונעת את העתקתה האוטומטית של הלכת מליסרון למקרה שבפנינו גם לו הועדה להקל בכך.

התייחסות לפסיקה הרלוונטית לעניין ההבחנה בין קניון לבניין משרדים מעורב.

36. בתי המשפט וועדות הערר נדרשו לא פעם להבחנה שבין קניון לבין בניין משרדים מעורב או מרכז מסחרי פתוח, וקבעו עקרונות מנחים התואמים את הגישה שבה אנו נוקטים בהחלטה זו.

37. במסגרת זו, ראוי להפנות לפסק הדין בעניין שיא פיט (ערר 77/22), אשר נדרש להבחנה בין מבנה משרדים לבין מרכז מסחרי או קניון כדוגמת קניון רמת אביב. באותו עניין הובהר כי במבנה שאינו קניון, שבו הלקוחות והמבקרים מגיעים באופן ממוקד לעסקים ולמשרדים הספציפיים, הזיקה הקרובה ביותר לשטחים המשותפים נותרת בידי בעלי המשרדים והשוכרים הנהנים מהם, ולא בידי חברת הניהול או הבעלים,

38. כמו כן, בעניין חמי דורון (עררים 16-19/22), נדרשה ועדת הערר להכריע בעניין חיוב שטחים משותפים במבנה מעורב שכלל קומת קרקע מסחרית ומגדל משרדים. הוועדה קבעה שם כי יש לבצע הפרדה ברורה בין שטחים משותפים בבניין המשרדים, אליהם קיימת זיקה ישירה של בעלי העסקים, לבין שטחים משותפים אחרים, ואישרה כי הכללים החלים על קניונים סגורים אינם חלים באופן אוטומטי על מרכזים מסחריים פתוחים או בניינים מעורבים.

39. פסיקה זו עולה בקנה אחד עם פסק הדין המנחה בעניין אגודים [עמ"נ 33865-02-11 אגודים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה], אשר אישר את חוקיותו ותקפותו של מנגנון ההעמסה היחסית הקבוע בסעיפים 4 ו-9 לצו הארנונה של עיריית פתח תקווה בבניינים שאינם למגורים. בית המשפט המנהלי הבהיר בעניין אגודים כי הוראות הצו מורות בבירור כי כל מחזיק יחויב בחלק יחסי מתוך השטחים המשותפים שבבניין, וכי מנגנון זה מהווה את דרך המלך לחלוקת נטל חמס במבנים משותפים בתחומי הרשות.

40. הניסיון לטעון כי כל מרכז מסחרי פתוח או בניין משרדים מעורב דינו כקניון לצורכי פטור מחעמסת שטחים משותפים, עומד בניגוד למגמת הפסיקה המגבילה את הלכת מליסרון לנסיבותיה הייחודיות, ומנוגד להוראותיו המפורשות של צו הארנונה המקומי שאושר בפסיקה.

מן הכלל אל הפרט- החלת הוראות צו הארנונה ומבחן הזיקה הקרובה ביותר במקרה דנן

ניתוח סעיף 4 לצו הארנונה – הגדרת "שטח בניין"

41. לשם קביעת חבותה של העוררת בשטחים שבמחלוקת, שומה עלינו לנתח תחילה את הגדרת "שטח בניין" חמונה בסעיף 4 לצו הארנונה של עיריית פתח תקווה. הוראה זו מתווה רשת מיסויית רחבה וכוללת במיוחד, אשר נועדה ללכוד בגדרה כל שטח בנוי ומקורה המצוי בתחומי הנכס או משרת. על פי לשון הסעיף, לצורך חיוב בארנונה ייקח המשיב בחשבון כל מטר רבוע של שטח רצפה הבנוי בכל קומות הבניין, לרבות שטחי עזר, פרוזדורים, מעברים, וכל שטח רצפה לשימוש כלשהו.

42. משמעות הדבר היא כי המחוקק העירוני גילה דעתו באופן שאינו משתמע לשני פנים, כי שטחי מעבר, מבואות ושטחים משותפים אינם פטורים מלשאת בעול המס, אלא הם מהווים חלק בלתי נפרד מהגדרת "שטח הבניין" החייב בארנונה. הכללת המונחים "מעברים" ו"שטחים משותפים/ציבוריים" תחת הגדרה אחת מלמדת על כוונת מכוון למנוע מצב שבו שטחים המשרתים את מחזיקי הבניין יוותרו מחוץ למעגל החיוב, ובכך יוטל נטל כספי חסר על הקופה הציבורית.

43. הוראה זו עולה בקנה אחד עם העיקרון לפיו נכס בנוי נמדד לפי שטח הרצפה הכולל שלו, כאשר השטחים המשותפים והמעברים נתפסים כחלק מהמעטפת המבנית והתפקודית המאפשרת את השימוש בנכס העיקרי, לפיכך, טענת העוררת לפיה אין לחייב שטחי מעבר ומבואות בארנונה כלל, עומדת בסתירה חזיתית להגדרה הסטטוטורית המפורשת שבסעיף 4 לצו הארנונה.

ניתוח סעיף 9 לצו הארנונה – מנגנון ההעמסה היחסית

44. בעוד שסעיף 4 לצו הארנונה מגדיר את השטחים החייבים במס, סעיף 9 לצו קובע את המנגנון האופרטיבי לחלוקת הנטל בגין השטחים המשותפים בבניינים שאינם למגורים. סעיף זה קובע הוראה ברורה, לפיה כל השטחים המשותפים בכל הבניינים יחולקו בין המחזיקים השונים בבניין באופן יחסי לשטח המוחזק על ידי כל אחד מהם. החלק היחסי המחושב בדרך זו מתווסף באופן אוטומטי לסה"כ השטח שבחזקת כל נישום ומחויב בארנונה בהתאם.

45. מנגנון זה מבוסס על ההנחה הכלכלית והמשפטית כי השטחים המשותפים בבניין מסחרי או בבניין משרדים אינם עומדים בפני עצמם, אלא הם משרתים את כלל היחידות העסקיות הפועלות במבנה. מאחר שלא ניתן לייחס חזקה בלעדית פיזית בשטחים אלו לנישום יחיד, יצר המחוקק העירוני פתרון של "חזקה קונסטרוקטיבית יחסית", המעמיסה את עלות המס על חנהנים הישירים מהנכסים העיקריים.

46. צו הארנונה מאפשר חריג יחיד למנגנון חלוקה יחסי זה, והוא קיומו של מסמך מוסכם בכתב בין המשכיר לבין השוכר הקובע חלוקה אחרת של השטחים המשותפים. בהעדר הסכם מפורש המורה אחרת ואשר הוגש למשיב כדין, ברירת המחדל הסטטוטורית של חלוקה יחסית לפי שטח מוחזק חלה במלוא תוקפה, ואין למשיב או לוועדה זו שיקול דעת לסטות ממנה.

דחיית האבחנה של העוררת בין "שטח משותף" ל"שטח ציבורי"

47. הועדה דוחה מכל וכל את האבחנה המלאכותית שמנסה העוררת ליצור בין המונח "שטח משותף" לבין המונח "שטח ציבורי" לצורך החלת סעיף 9 לצו הארנונה. לטענת העוררת, סעיף 9 עוסק אך ורק בשטחים משותפים שבהם יש למחזיקים זכויות קנייניות יחסיות (בדומה לרכוש משותף בבית משותף למגורים), ואילו השטחים שבנדון הם "שטחים ציבוריים" המצויים בשליטתה הבלעדית של חברת הניהול, ולכן לא ניתן להעמיסם עליה.

48. פרשנות זו אינה מתיישבת עם לשונו הברורה של צו הארנונה ועם תכליתו. סעיף 4 לצו הארנונה משתמש בלוחסן מפורש ומאחד בין שני המונחים הללו: **"שטחים משותפים/ציבוריים"**. השימוש בלוחסן זה מלמד כי בעיני המחוקק העירוני, לצורכי מיסוי עירוני, מדובר במונחים חופפים או משלימים המבטאים את אותה קטגוריה של שטחים שאינם מוחזקים באופן בלעדי על ידי נישום ספציפי, אלא משרתים את כלל הנישומים במבנה.

49. יתרה מכך, מתחם ב.ס.ר סיטי אינו בית משותף למגורים הרשום בפנקסי המקרקעין ככזה, אלא קומפלקס מסחרי ומשרדי מודרני. בנכסים מסוג זה, השטחים המכונים על ידי העוררת **"ציבוריים"** – כגון מעברים, דרגנועים, מבואות ורחבות כניסה – **הם השטחים המשותפים** המאפשרים את זרימת הלקוחות והעובדים אל העסקים השונים. ניסיונה של העוררת לייבא הגדרות קנייניות דווקניות מדיני המקרקעין אל תוך דיני הארנונה הכללית נדחה בפסיקה עקבית, שכן דיני המס מתמקדים במבחנים תפקודיים וכלכליים של שימוש והנאה בפועל.

50. באשר להסתמכות העוררת על פסק הדין בעניין הוס סנטר [עמ"נ 27333-07-23 הוס סנטר בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית רעננה], הרי שקיים שוני מהותי בין הוראות צו הארנונה של עיריית רעננה לבין הוראות צו הארנונה של עיריית פתח תקווה. בעוד שברעננה נוסח הצו הגביל עצמו למונח **"רכוש משותף במבנה"**, הרי שבפתח תקווה הגדרת שטח בניין כוללת במפורש **"שטחים משותפים/ציבוריים"**, וסעיף 9 קובע מנגנון העמסה גורף על כלל הבניינים שאינם למגורים. על כן, האבחנה הפרשנית של העוררת נדחית, ויש לראות בשטחים אלו כשטחים משותפים הניתנים להעמסה יחסית כדין.

יישום הלכת אגודים (עמ"נ 33865-02-11)

51. חוקיותו ותקפותו של מנגנון ההעמסה היחסית הקבוע בצו הארנונה של עיריית פתח תקווה נבחנו ואושרו בפסק הדין המנחה בעניין אגודים [עמ"נ 33865-02-11 אגודים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה]. באותו עניין, ניתח בית המשפט לעניינים מנהליים את הוראות סעיפים 4 ו-9 לצו הארנונה של

עיריית פתח תקווה, וקבע כי מדובר בהסדר חוקי, סביר וראוי לחלוקת נטל המס במבנים משותפים שאינם למגורים [עמ"נ 33865-02-11 אגודים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה].

52. בית המשפט הבהיר בעניין אגודים כי לשונו של סעיף 9 לצו מורה בבירור כי כל מחזיק בבניין יחויב בחלק יחסי מתוך השטחים המשותפים, וכי מנגנון זה מהווה את דרך המלך שקבעה מועצת העירייה לחלוקת נטל הארנונה בגין שטחים אלו. קביעה זו שומטת את הקרקע תחת טענותיה העקרוניות של העוררת כנגד עצם סמכותו של המשיב להשית עליה חיוב יחסי בגין שטחים המצויים מחוץ לכותלי חנותה הפיזית.

53. מאחר שקבענו כממצא עובדתי כי מתחם ב.ס.ר סיטי אינו קניון סגור אלא בניין משרדים ומסחר מעורב, הרי שברירת המחדל החוקית המאושרת בעניין אגודים חלה עליו באופן מלא [עמ"נ 33865-02-11 אגודים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה]. המשיב פעל אפוא בדלת אמותיה של הסמכות הסטטוטורית שהוענקה לו בצו הארנונה, ובהתאם להלכה הפסוקה המחייבת בעמ"נ 33865-02-11 אגודים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה.

54. ראוי להוסיף כי פסק הדין בעניין אלפא מסופים [עמ"נ 64474-05-16 מנהל ארנונה של עיריית פתח תקווה נ' אלפא מסופים ומדפסות בע"מ] הגביל את מנגנון ההעמסה היחסית רק לאותם מחזיקים שיש להם גישה ושימוש בפועל באותם שטחים משותפים ספציפיים. בעניינו, כפי שיפורט להלן, הוכח מעבר לכל ספק כי לעוררת; לעובדיה ולקוחותיה קיימת גישה ישירה, יומיומית והכרחית לשטחים המשותפים שהועמסו עליה, ובכך מתקיים גם התנאי המגביל שנקבע בעניין פסק דין אלפא מסופים [עמ"נ 64474-05-16 מנהל ארנונה של עיריית פתח תקווה נ' אלפא מסופים ומדפסות בע"מ].

55. מעבר לאמור בצו הארנונה, דיני הארנונה מבוססים על מבחן מהותי של זהות הנישום בעל "הזיקה הקרובה ביותר לנכס" בחינת חומר הראיות והעדויות שנשמעו בפנינו מעלה תמונה ברורה של זיקה מהותית, תפקודית וכלכלית הדוקה של העוררת לשטחים המשותפים שהועמסו עליה.

56. ראשית, הוכח כי השטחים המשותפים משמשים כעורק חיים חיוני והכרחי לפעילותה של החנות. מנהל החנות מטעם העוררת, מר שבתאי גלמדי, אישר בחקירתו הנגדית כי לקוחות החנות המבקשים להגיע אליה נדרשים לעבור במעברים, בדרגנועים או במעליות המשותפים, וכי אין להם כל דרך גישה פיזית אחרת לחנות. כמו כן, העד אישר כי עובדי החנות עושים שימוש קבוע במעברים ובחניון המשותף בקומה 1- לצורך כניסה לעבודה.

57. שנית, החנות של העוררת נהנית באופן שוטף ובלתי נפרד מהתשתיות הטכניות המשותפות של הבניין הממוקמות בשטחים אלו. החנות מחוברת למערכות המים, הביוב, הספרינקלרים, מיזוג האוויר, החשמל ושירותי הגנרטור של המתחם, ומשתמשת בחדרי האשפה המשותפים, ללא מעטפת תשתיות משותפת זו, החנות לא הייתה יכולה לפעול ולו ליום אחד.

58. שלישית, הוכח כי העוררת עשתה שימוש מסחרי ופרטי ייחודי בחלק מהשטחים המשותפים מחוץ לחנותה. מנהל החנות אישר בעדותו כי במהלך חודשי הקיץ הציבה העוררת בשטח הרחבה החיצונית המשותפת מתקני תצוגה וציוד מסחרי, לרבות שולחן פינג-פונג ושני קיאקים, וזאת לצורך קידום מכירות והרחבת חוויית הלקוח. כמו כן, הותקן שילוט מכוון ומקדם מכירות של דקטלון בשטחים הציבוריים ובמעברים. שימוש מסחרי אקטיבי זה מעיד על זיקה קרובה ביותר לשטחים אלו, השוללת את הניסיון להציג כשטחים זרים לעוררת.



60. נסיבות אלו תואמות את העקרונות שנקבעו בפסק הדין בעניין אליעד שרגא [עמ"נ 122/07 אליעד שרגא ושות' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו], שבו נפסק כי שטחי שירות ומעברים הנתונים לשימוש הפוטנציאלי של כלל דיירי הבניין ומבקריהם מעצם טיבם שטחים משותפים בבניין, ואין בעובדה שחברת הניהול מתחזקת אותם כדי להפקיע את זיקתם של המחזיקים הנהנים מהם. הזיקה של העוררת לשטחים אלו היא זיקה ישירה, מוחשית וכלכלית, המצדיקה את חיובה במס בגינם.

61. חיזוק משמעותי ומכריע לזיקתה המשפטית של העוררת לשטחים המשותפים מצוי בהוראות הסכם השכירות שנחתם בינה לבין בעלי הנכס. סעיף 10.1 להסכם השכירות קובע התחייבות חוזית מפורשת ובלתי מסויגת של השוכר (העוררת) לשאת בכל תשלומי הארנונה, המיסים וההיטלים העירוניים המוטלים על השטחים הציבוריים והמשותפים במרכז המסחרי, אשר מחולקים באופן יחסי בין השוכרים השונים על ידי המשכיר.

62. התחייבות חוזית מפורשת זו נושאת משקל משפטי רב לעניין קביעת זכות המחזיק לצורכי ארנונה. בעניין זה נקבעה הלכה ברורה לפיה מקום שבו שוכר נטל על עצמו במסגרת הסכם השכירות את החובה לשאת בתשלומי הארנונה בגין חלקו היחסי בשטחים המשותפים, הוא יהיה מושתק ומנוע מלטעון כלפי הרשות המקומית כי אינו המחזיק בחלק יחסי זה.

63. ההיגיון המשפטי העומד בבסיס הלכת השתק זו מונע משוכר ליהנות מפירותיו של הסכם שכירות המעניק לו זכויות שימוש נרחבות בשטחים המשותפים תמורת התחייבות לשאת בעלויותיהם, ובמקביל להתנער מהתחייבות זו כלפי הרשות המקומית בניסיון לחמוק מתשלום המס. ההסכם החוזי משקף את ההסכמה המסחרית של הצדדים לגבי חלוקת הזיקות בנכס, והוא מהווה כלי פרשני ראשון במעלה המאשר כי העוררת ראתה בעצמה, בזמן אמת, כבעלת הזיקה הקרובה ביותר לחלק היחסי בשטחים אלו.

64. על כן, מכוח הוראות סעיף 10.1 להסכם השכירות ובהתאם להלכה, אנו קובעים כי העוררת מנועה מלטעון כי אינה המחזיקה בחלק היחסי מהשטחים המשותפים שהועמסו עליה.

65. התחייבותה החוזית עולה בקנה אחד עם מנגנון החיוב הסטטוטורי הקבוע בסעיף 9 לצו הארנונה, ומחזקת את המסקנה כי חיובי הארנונה שהושתו עליה בגין השטחים המשותפים הוצאו כדין ובסמכות.

הכרעה ממוקדת בטענותיה של העוררת

טענת הסיווג השגוי של השטחים המשותפים והרחבה הפתוחה.

66. באשר לשטחי המעבר והפרוזדורים הבנויים – משקבענו כי המתחם אינו עונה להגדרת "קניון" לפי צו הארנונה, הרי שאין מקום להחיל עליו את הסיווג הייחודי של "שטחי מעברים בקניון" (קוד 2.2.3.2). הלכה פסוקה היא כי שטחים משותפים בבניין משותף מסווגים לפי הסיווג העיקרי של הנכס המוחזק על ידי הנישום (בענייננו – סיווג עסקים ומסחר), שכן שטחים אלו מהווים "כלי שרת" טפל המשרת את הפעילות המסחרית העיקרית של החנות.

67. באשר לרחבה החיצונית הלא מקורה (1,045 מ"ר) – הוועדה דוחה את הדרישה לפטור שטחים אלו כ"כפל תכסית" או לסווגם כ"קרקע תפוסה". במהלך דיון ההוכחות הוכח באופן חד-משמעי (ואף אושר בעדותו של מנהל החנות מטעמה, מר שבתאי גלמדי) כי העוררת עשתה שימוש מסחרי אקטיבי וייחודי ברחבה זו לצורכי קידום מכירותיה (הצבת מתקני תצוגה, שולחן פינג-פונג, קיאקים ושילוט מכירות). שימוש מסחרי מובהק זה שולל את האפשרות לראות בשטח זה כשטח טפל או כקרקע תפוסה גרידא, ומצדיק את חיובו בהתאם לסיווג העסק העיקרי.

טענת הגדלת שטח החיוב באופן רטרואקטיבי

68. טענות העוררת על כך שהמשיב הגדיל את שטח החיוב בגין השטחים המשותפים באופן פתאומי ורטרואקטיבי בחודש נובמבר 2022 (בתוספת של 970.60 מ"ר), כחצי שנה לאחר פתיחת החנות באפריל 2022. לטענתה, ככל שישנה הגדלה, עליה לחול רק ממועד הוצאת השומה המתוקנת ולא למפרע. דינה

להידחות שכן -הודעת השומה המתוקנת מיום 7 בנובמבר 2022 הוצאה בעקבות מדידה פיזית שנערכה בנכס על ידי נציגי המשיב. תיקון שומה במהלך שנת המס, המבוסס על גילוי עובדתי של השטח האמיתי והנכון של הנכס, אינו מהווה "חיוב רטרואקטיבי אסור", אלא תיקון טעות עובדתית והעמדת השומה על מצב הדברים הנכון והחוקי בזמן אמת.

69. מאחר שהעוררת החלה להחזיק בנכס ולפעול בו החל מחודש אפריל 2022, ומאחר שהשטחים המשותפים היו קיימים ושירתו אותה החל ממועד זה, הרי שחובתה לשלם ארנונה בגין שטח המדויק חלה מיום תחילת ההחזקה בפועל. על כן, תיקון השומה מיום 7 בנובמבר 2022 המחיל את החיוב המעודכן החל ממועד פתיחת החנות (אפריל 2022) נעשה כדין.

טענת הגבלת החיוב ל-3% בהתאם להסכם השכירות

70. טענת העוררת: העוררת טוענת כי בהתאם להסכם השכירות שלה מול בעלי הנכס, נקבע כי השטח המושכר כולל את שטח החנות בתוספת שטחים ציבוריים השקולים ל-3% בלבד משטח החנות. לפיכך, לטענתה, העירייה אינה רשאית להעמיס עליה שיעור גבוה יותר (בפועל הועמסו כ-23% עד 28%). גם דין טענה זו להידחות שכן: הלכה היא כי הרשות המקומית אינה צד להסכמים החוזיים שבין המשכיר לשוכר, ואין בהסכמות מסחריות פנימיות אלו כדי לכבד את ידיו של מנהל הארנונה או לגרוע מהוראותיו המנדטוריות של צו הארנונה.

71. סעיף 9 לצו הארנונה קובע מנגנון סטטוטורי אחיד וכופה לחלוקת השטחים המשותפים בין כלל המחזיקים בבניין לפי חלקם היחסי. החריג היחיד המאפשר סטייה ממנגנון זה הוא הגשת מסמך מוסכם בכתב החתום על ידי המשכיר והשוכר המציג חלוקה אחרת של השטחים המשותפים בבניין (כך שגורם אחר נושא ביתרת השטח). בענייננו, לא הוצג כל הסכם חלוקה מוסכם כזה המעמיס את יתרת השטחים המשותפים על מחזיק ספציפי אחר במתחם.

72. בעוד שסעיף 10.1 להסכם השכירות מקים השתק ומניעות כלפי העוררת עצם חבותה בשטחים המשותפים הרי שהגבלת ה-3% היא טענה חוזית-מסחרית השמורה לעוררת במישור היחסי שבניה לבין המשכיר/חברת הניהול בלבד, ואין בה כדי להפחית מחבות חמס הסטטוטורית שלה כלפי העירייה.

טענת אי-שימוש בפועל בשטחים טכניים ובשירותים הציבוריים

73. טענת העוררת: העוררת טוענת כי אין לה כל גישה, מפתחות או זכות שימוש בשטחים הטכניים של המתחם (כגון חדרי חשמל, גנרטורים ומכונות), וכי עובדיה ולקוחותיה אינם משתמשים בשירותים הציבוריים של המתחם אלא עושים שימוש בשירותים פנימיים ייעודיים המצויים בתוך החנות עצמה. דין טענה זו להידחות.

74. לצורך חיוב בשטחים משותפים בבניין משרדים ומסחר מעורב, המבחן הרלוונטי אינו החזקה פיזית בלעדית או החזקת מפתחות של שטחים טכניים, אלא מבחן הזיקה התפקודית וההנאה הכלכלית מהתשתיות המצויות בהם.

חנותה של העוררת מחוברת באופן בלתי נפרד למערכות המים, הביוב, החשמל, הספרינקלרים, מיזוג האוויר, הגנרטורים וחדרי האשפה המשותפים של המתחם. ללא שטחים טכניים אלו ותפקודם השוטף, החנות לא הייתה יכולה לפעול כלל. על כן, מתקיים לגביהם מבחן הזיקה הקרובה והשימוש הפונקציונלי.

כך גם באשר לחדרי השירותים הציבוריים- אלו מהווים חלק בלתי נפרד ממערך השירותים המשותפים המועמדים לרשות כלל באי המתחם ומבקרו (לרבות לקוחותיה הפוטנציאליים של העוררת) אשר מגיעים למקום. קיומם של שירותים פנימיים בתוך החנות אינו מפקיע את אופיים של השירותים הציבוריים כשטח משותף בבניין המשרת את המתחם כולו, ובהתאם לעקרונות שנקבעו בפסק הדין בעניין "אליעד שרגא", אין בעובדה שחברת הניהול מתחזקת אותם כדי לפטור את השוכרים הנחנים מהם מחלקם היחסי במס.

טענת אי-עמידה בנטל הראיה מצד מנהל הארנונה

75. טענת העוררת כי מנהל הארנונה הוא בגדר "המוציא מחברו" ועליו נטל הראיה להצדיק את החיוב בשטחים המשותפים. לטענתה, נציג המשיב (מר קובי גולומבק) התחמק ממתן תשובות מהותיות בחקירתו ולא ידע להסביר אילו שטחים ספציפיים נכללו בחישוב המדידה. טענה זו דינה להידחות, שכן, נקודת המוצא בדיני הארנונה היא כי נטל ההוכחה הראשוני מוטל על תישום המשיג על כשרותה ותקינותה של שומת הארנונה.

76. בענייננו, המשיב הציג נתונים מפורטים, ברורים ומדויקים המפרטים את חלוקת השטחים המשותפים שהועמסו על העוררת לשלוש קטגוריות חיוב נפרדות (שטח משותף מסחר מתחם תחתון בשיעור 18%; שטח משותף כלל מסחרי בשיעור 3.62%; ושטח משותף לכלל המתחם בשיעור 1.4%).

77. מנגד, העוררת לא הציגה כל חוות דעת נגדית של מודד מוסמך, לא סתרה את הנתונים המספריים והמדידות שהוצגו על ידי המשיב, והתמקדה בעיקר בטענות משפטיות עקרוניות בדבר עצם חבותה בשטחים אלו. חקירתו הנגדית של נציג המשיב לא שמטה את הקרקע תחת תקינות המדידות והתחשיבים שנערכו על ידי אנשי המקצוע מטעם העירייה. משכך, המשיב עמד בנטל הנדרש ממנו, והעוררת היא שלא השכילה להרים את הנטל לסתור את תקינות השומה.

לסיכום החלטה.

78. מן המקובץ, ולאור כל הנימוקים העובדתיים והמשפטיים שפורטו בהרחבה בפרקים הקודמים, אנו דוחים את עררי הארנונה לעיל.

79. בהתאם לכך, אנו מאשרים באופן מלא את חיובי הארנונה שהושתו על העוררת על ידי המשיב בגין חלקה היחסי בשטחים המשותפים והציבוריים במתחם ב.ס.ר סיטי, כפי שנקבעו בשומות שהוצאו לה לשנות המס שבנדון.

80. נוכח דחיית העררים, ובשים לב להיקף ההליכים, הדיונים המרובים והצורך בצירופה ובטיעוניה של צד ג', אנו מוצאים כי יש מקום לחייב את העוררת בהוצאותיהם של המשיב ושל צד ג' ובשכר טרחת עורכי דינם כדין. לפיכך, אנו מורים כדלקמן:

א. העוררת תישא בהוצאות המשיב ובשכר טרחת עורכי דינו בסכום כולל של 3,000 ש"ח.

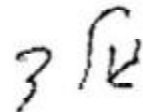
ב. העוררת תישא בהוצאות צד ג' ובשכר טרחת עורכי דינה בסכום כולל של 2,000 ש"ח.

81. הסכומים האמורים ישולמו בתוך 45 ימים ממועד המצאת החלטה זו, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

82. על החלטת הועדה החלטת ניתן לערער לפני בית המשפט לעניינים מנהליים שבאזור שיפוטו מצוי מקום מושבה, בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.

83. המזכירות תשלח החלטה לצדדים.

84. החלטה ניתנה בתאריך 25.6.26



מר פיליפ גולד, ר"ח
חברת הוועדה



ראובן יצחק, ע"ד
יו"ר הוועדה



מר דודו בריק
חבר הוועדה