העוררת: **י. זילברמינץ ובנו בע"מ**
ע"י ב"כ עוה"ד גיא הרמלך
מדרך מנחם בגין 23 תל אביב
טל: 03-5604422 פקס': 03-5604442
דוא"ל: gyu@guy-harmelech.com

-נגד-

המשיבה: **מנהלת הארנונה - מועצה אזורית דרום השרון**
ע"י ב"כ עוה"ד דרור אפשטיין ואח'
מרח' העמל 11, בית אשבד, פארק אפק, ראש העין
טל: 03-9011199 – פקס' 03-9033311
דוא"ל: epstein@l-e.co.il

החלטה

בפנינו ערר הנוגע לשומת ארנונה שהוציאה המשיבה לעוררת לשנת 2024 ביחס לנכסים במרכז מסחרי שבבעלות העוררת בצור יצחק ברחוב נחל איילון 20 ונחל אלכסנדר 19.

יצוין כי העוררת הגישה עררים לשנים 2020 עד 2023 אך הצדדים הגיעו להסדר ביחס לשומות של השניים הללו. כן הגיעו הצדדים לפשרה חלקית ביחס לשומה לשנת 2024 (שמבחינתם תהא תקפה גם לשנים 2025 עד 2029) באופן שעל הועדה להכריע בשאלה אחת: מיהו המחזיק בשטחים המשותפים של המרכז המסחרי; האם העוררת – בתור הבעלים ומי שמנהלת את המתחם – או השוכרים השונים של החנויות במרכז המסחרי.

הצדדים הסכימו ביניהם על היקף השטחים המשותפים, החלוקה הפנימית שלהם ועל סיווגם, כפי שמפורט בסעיף 2 לסיכומי העוררת, כאשר נכונות הנתונים הללו אושרה בידי ב"כ המשיבה בסיכומי המשיבה.

לטענת העוררת יש לחייב בארנונה באופן יחסי את כלל מחזיקי הנכסים במרכז המסחרי בעוד שלטענת המשיבה יש לראות את העוררת כמי שמחזיקה בכלל השטחים המשותפים וכפועל יוצא – כמי שנושאת בחבות לתשלום הארנונה בשטחיים הנ"ל.

העוררת הגישה תצהיר של מנהלה, מר דוד זילברמינץ. המשיבה הגישה תצהיר של מנהל הארנונה הקודם ומי שקיבל את ההחלטות הרלוונטיות לנושא הערר, מר יצחק אגוזי.

בטרם הגיעו הצדדים לפשרה שהסדירה את שומות הארנונה לשנים 2020-2023, החליטה הועדה לבקש תגובתם של שוכרי הנכסים השונים, לעררים. קבוצה של 22 שוכרי נכסים הגישה תגובה באמצעות בא כוחם בעוד מחזיקה נוספת, ויקטורי רשת סופרמרקטים בע"מ (להלן: **"ויקטורי"**) הגישה תגובה נפרדת. בתגובות הנ"ל טענו השוכרים כי יש להשית את הארנונה ביחס לשטחים המשותפים על העוררת.

באי כח השוכרים אף השתתפו בדיון שנתקיים בפני הועדה שבמהלכו נעתרו חברי הועדה לבקשת הצדדים לקיים סיור במקום. שניים מתוך שלושת חברי הועדה, עורכי הדין גבי דור ומרדכי האן-מרקוביץ, קיימו סיור במתחם בנוכחות הצדדים, באי כוחם וחלק מהשוכרים. יו"ר הועדה, עו"ד מנשה מלמוד, לא יכול היה להיות נוכח בסיור.

בחודש ספטמבר 2024 – בסמוך לאחר שהצדדים הגיעו לפשרה שסיימה את המחלוקות ביניהם ביחס לשומות לשנים 2020 עד 2023 ולפשרה החלקית ביחס לשנת 2024 - התקיים דיון הוכחות בו נחקרו

המצהירים על תצהיריהם. בסוף הדיון הועדה הורתה לב"כ הצדדים לשלוח לשוכרים השונים במרכז המסחרי הודעה בדבר זכותם להגיש טיעון לועדה ביחס לסוגיה שנותרה במחלוקת. הודעות כאמור אכן נשלחו לשוכרים. בעקבות משלוח ההודעות רק ויקטורי טרחה לשלוח תגובה לועדה בה היא חזרה על עמדתה לפיה יש להשית את תשלום הארנונה ביחס לשטחים המשותפים על העוררת.

הצדדים הגישו סיכומיהם כולל סיכומי תשובה מטעם העוררת. הועדה אף נעתרה לבקשת ב"כ המשיבה לצרף לסיכומיה פסק דין של בית המשפט המחוזי מרכז בעמ"נ 27333-07-23 שניתן בחודש מאי השנה בעניין הום סנטר ואח' נ' מנהלת הארנונה בעיריית רעננה ואח' (להלן: "**עניין קניון רננים**") והצדדים הגישו בהסכמה הדדית ובאישור הועדה השלמת טיעון בעקבות פסק הדין הנ"ל.

<u>דיון והכרעה</u>:

לאחר שבחנו את טענות הצדדים לרבות סיכומיהם, העובדות הרלוונטיות כפי שעלו מתצהירי הצדדים וחקירות המצהירים והפסיקה הרלוונטית לסוגייה שבפנינו – הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להידחות. להלן הנימוקים:

1. נקדים ונאמר כי עיקר המחלוקת כאן הינה משפטית, ולא עובדתית. הצדדים השכילו "לנטרל" את המחלוקות העובדתיות העיקריות בהסכמות דיוניות ואנו מברכים אותם על כך. כפי שיתואר להלן קיימת מחלוקת מסוימת על אופיו של הנכס נשוא הערר אך גם היא נסבה בעיקר על פרשנות משפטית.

2. לפי ההלכה הידועה והמושרשת היטב בפסיקה, בקביעת זהות "המחזיק" לצורכי תשלום ארנונה יש לבחון מיהו הצד בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

3. סוגיית היריבות בין הבעלים של קניון מסחרי שגם מתפקד (במישרין או באמצעות גוף מטעמו) כחברת הניהול של הקניון לבין השוכרים שמחזיקים בחנויות השונות בקניון, בשאלה מי נושא בחבות לתשלום ארנונה בגין השטחים המשותפים בקניון, נדונה בשורה של פסקי דין שלא היו אחידים בתוצאותיהם. אולם לטעמנו פסק דין החשוב ביותר בעניין זה הינו פסק הדין של בית המשפט העליון בבר"ם 2462/19 <u>מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' קניון רמת אביב בע"מ</u> (להלן: **"ענין קניון רמת אביב"**) – פורסם בנבו.

4. בענין קניון רמת אביב, אף כי המשיבה – הנהלת הקניון – הסכימה לקבל את הצעת בית המשפט כי הערעור יתקבל, בית המשפט ראה לנכון, לאור חשיבות הדיון בנושא לגבי מקרים עתידיים, לפרוס את משנתו בסוגיה בפסק הדין.

5. חשוב לציין – כהערה מקדמית – כי פסק הדין של בית המשפט העליון בעניין קניון רמת אביב התייחס לסוגיה העקרונית מבלי להיכנס בפירוט לעובדות המקרה, אף שהיו פרוסות בפניו במסגרת כתבי הטענות של הצדדים. לפיכך ובטרם נקיטת עמדה בנושא, ראינו לנכון לעיין גם בפסק הדין נשוא הערעור של בית המחוזי המחוזי בתל אביב בעמ"נ 58784-07-18 (פורסם בנבו). מעיון בפסק הדין של בית המשפט המחוזי עולה -- בדומה למקרה שלפנינו – כי שוכרי החנויות הסכימו, במסגרת הסכמי השכירות בינם לבין בעלי קניון רמת אביב, שלשטח הספציפי המושכר להם יתווספו חלקים יחסיים ובלתי מסוימים ברכוש המשותף (ראה סעיף 4 לפסק הדין של בית המשפט המחוזי וכן עמוד 4 להחלטת ועדת הערר שצורפה כנספח 2 לסיכומי המשיבה; יצוין כי בית המשפט המחוזי לא התערב בקביעותיו העובדתיות של ועדת הערר כי המדובר בחלקים בלתי ספציפיים ברכוש המשותף). בית המשפט המחוזי קבע כי למנהל הארנונה שיקול דעת מצומצם, אם בכלל, לסטות מן ההסכמות החוזיות של הצדדים והסיק מכך שמנהל הארנונה מנוע מלהטיל את החבות בתשלום הארנונה בשטחים הללו על הנהלת הקניון.

6. בית המשפט העליון בענין קניון רמת אביב ביטל את קביעתו הנ"ל של בית המשפט המחוזי. כדברי בית המשפט:

א. " נקודת המוצא לדיון בתיק זה היא שזיהויו של החייב בתשלום חובה נקבע בדין, ואינו נושא להסכמות חוזיות" (ראה סעיף 13 רישא לפסק הדין);

ב. " למעשה, המשיבה (הקניון) לא הצביעה על כל עיגון חוקי לאפשרות להמחות את החיוב במס לאחר. ואמנם, עיגון כזה לא קיים" (ראה סעיף 16 לפסק הדין);

ג. "עקרון כללי זה נתמך גם בהיבטים מעשיים. צדדים אינם יכולים "להעביר הלאה" את תשלום החוב. אילו היו עושים כך הדבר היה עלול להעביר את נטל התשלום אל כתפיו של מי שהרשות תתקשה בגבייה ממנו. כמו-כן, הכרה באפשרות כזו הייתה עלולה להוביל, כמו במקרה דנן, לעלויות גבייה הנובעות מפיצול החבות, תוצאה שאינה מתיישבת עם התכלית החקיקתית החותרת לייעל את הליך הגבייה מצידה של הרשות המקומית (ראה סעיף 17 שם);

ד. "לא למותר להזכיר כי במקרה דנן מדובר בשטחים הציבוריים של הקניון המתוחזקים ומוחזקים על ידי הנהלת הקניון – ולא בשטחים שנמסרו לחזקתם של שוכרי החנויות הלכה למעשה. מטענות הצדדים ניתן ללמוד כי לחנויות לא הוקצה שטח כלשהו בשטחים הציבוריים בו הן יכולות לעשות שימוש כרצונן, אלא שמדובר בחלוקה חשבונאית של סך השטחים הציבוריים בין כלל החנויות, כך שכל חנות נושאת בחלק יחסי מעלויות הארנונה בגין כלל השטחים הציבוריים. כאמור, החזקה בפועל בכלל השטחים הציבוריים הייתה ונותרה של הקניון. לכך נודעת חשיבות בענייננו, שכן משמעות הדברים היא שאין מדובר בשטח שניתן לומר בדרך פרשנית כי החנויות "מחזיקות" בו – בהתאם ל"מבחן הזיקה הקרובה ביותר לנכס" כאמור לעיל" (ראה סעיף 19 שם).

7. מאמצי העוררת לאבחן את פסק הדין בענין קניון רמת אביב מהמקרה שלפנינו לא שכנעו אותנו. פסק הדין הנ"ל עסק, בדומה למקרה דנן, במצב בו על פי ההסכמים בין הקניון לשוכרים, החלק היחסי בשטחים הציבוריים "צורף" לנכס המושכר – אלא שמדובר בחלק בלתי מסוים בשטח הציבורי כאשר לשוכרים אין בו חזקה הלכה מעשה. לטענת העוררת, בעוד שבעניין קניון רמת אביב נקבע כי לפי חוזי השכירות לא הוקנו לשוכרים זכויות כלשהן בשטחים הציבוריים, על פי הסכמי השכירות בענין דנן לשוכרים הוקנתה "חזקה" בשטחים הללו. אולם זוהי "חזקה" ערטילאית בשטחים בלתי מסוימים שאיננה מגובה בחזקה בפועל באותם שטחים.

8. בענייננו, כמו בעניין קניון רמת אביב, העוררת שמה את עיקר יהבה על האמור בהסכמי השכירות. אלא שבית המשפט העליון לא קיבל גישה זו וקבע הלכה לפיה, מה שקובע הוא המצב בפועל; וכאשר אין לשוכרים חזקה אמיתית בשטחים ספציפיים – והיא נשארת בידי הקניון – כי אז "הזיקה הקרובה ביותר לנכס" ביחס לשטחים אלו הינה של הקניון.

9. א. הצדדים התייחסו בהרחבה לפסק הדין בעניין קניון רננים שניתן כאמור לאחרונה. לטענת העוררת, עובדות המקרה בעניין קניון רננים שונות מן העובדות במקרה דנן וכי פסק הדין שם דווקא תומך בעמדתה. בעניין קניון רננים – להבדיל מהמקרה שלפנינו – בהסכמי השכירות נקבע כי הקניון, ולא השוכרים, חייבים לשאת בחבות לתשלום הארנונה בשטחים המשותפים.

ב. אולם אין בפסק הדין בענין קניון רננים לסייע בידי העוררת לנוכח ההלכה שנקבעה בעניין קניון רמת אביב. זאת ועוד: בית המשפט בעניין קניון רננים לא הסתפק, לצורך קביעת זהות המחזיק, כנאמר בהסכמי השכירות בנוגע למי יישא בתשלום הארנונה.; אלא ניתח, על פי מכלול הוראות ההסכמים, מיהו השולט בפועל בשטחים הללו. בית המשפט הגיע לכלל מסקנה כי המחזיק בפועל באותם שטחים הינו הקניון. בית המשפט אף חידד את המשמעות של "חזקה" כשמדובר בקניון וקבע כי זכות הניהול מקנה לחברת הניהול שליטה בפועל בשטחים המשותפים וכי משמעות הדבר היא שהנהלת הקניון הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס (ראה סעיף 15 סיפא לפסק הדין). לפי בית המשפט, הדבר נובע "מהמודל העסקי הניצב בליבו של עסק הקניון – דאגה לסביבת קניות מיטבית, אשר קיומה מבטיח את רווחיהם של כלל המעורבים – ובעיקר בעלת הבית, הנהלת הקניון" (ראה סעיף 16 פסקה שניה בפסק הדין).

10. א. העוררת צירפה לתצהיר מטעמה (נספח ו' לתצהיר) פירוט בדבר שירותי הניהול ותחזוקה למתקנים המשותפים ולרכוש המשותף בבנין. נספח זה כולל, לצד התחייבויות העוררת לטיפול שוטף בניקיון ותחזוקה, תפעול של הרכוש והמתקנים המשותפים – גם פירוט הנהלים והסמכויות של העוררת (או מי מטעמה) ביחס לניהול הרכוש המשותף ובכללן: הסמכות לייעד חלק מן השטחים המשותפים לשימושים שונים (מעברים, מתקנים וכיוצ"ב); והסמכות לקבוע דרכי השימוש והתנהגות בשטחים המשותפים לרבות קביעת סידורי כניסה ויציאה מהמתחם.

ב. לטעמנו, מסמך זה ממחיש את ההלכה שנקבעה בעניין קניון רננים בדבר המשמעות של זכויות הניהול בקניון: קרי, הקניית הזיקה הקרובה ביותר לנכס בידי העוררת.

11. א. העוררת טענה עוד כי המאפיינים הפיזיים של המרכז המסחרי בצור יצחק שונים מאלה של קניון. לטעמה, השטחים המשותפים בקניון הינם "בעלי מעין קיום עצמאי" כאשר הנהלת הקניון שומרת לעצמה את הזכות לשימוש עצמאי בהם במנותק מצרכי השוכרים השונים; בעוד אין הדבר כך ביחס למרכז המסחרי שלה, שם שטח ציבורי פתוח מפריד בין שני חלקי המרכז המסחרי והשטחים הציבוריים נועדו לשרת אך ורק התכלית המסחרית של בעלי העסקים – השוכרים (ראה סעיף 20 להשלמת הטיעון מטעם העוררת).

ב. אין בידנו לקבל טענה זו. ראשית, במרכז המסחרי בצור יצחק, כמו בקניונים, קיים מספר רב של שוכרים כאשר השטחים הציבוריים מנוהלים על ידי חברת ניהול מטעם הבעלים. לחנויות אין חזקה בשטחים ציבוריים ספציפיים ואין להן שליטה בפועל בשטחים הללו, שנותרה בידי העוררת. כדברי בית המשפט המחוזי בענין קניון רננים, ה"תכלית המסחרית" של המרכז המסחרי, כמו של כל קניון, היא לדאוג לרווחיהם של כלל המעורבים ובראשם – העוררת. גם אין משמעות לעובדה כי שטח המעברים במרכז המסחרי מצומצם יותר לעומת בקניון אחר – (ככל שהדבר נכון; ממילא, זה לא הוכח בראיות ובמסמכים שבפנינו) ו/או לעובדה כי קיים שטח ציבורי שמפריד בין שני חלקי המרכז המסחרי (ידוע שיש קניונים אחרים אשר צמודים להם שטחים ציבוריים פתוחים). זאת ועוד: בדומה לקניונים אחרים, העוררת מחזיקה בשטחים באמצעותם היא מנהלת את התשתיות של המקום – חדר חשמל ושטחים נוספים שסווגו לפי סיווג 314 – תשתיות שהינן חיוניות לניהול המתחם. כמו כן, בחוזי השכירות שצורפו לתצהיר מטעם העוררת קיימות הוראות המקנות לעוררת זכות

שימוש וניצול בלעדיים של המקרקעין עליהם בנוי המרכז המסחרי וזכות לבצע עבודות בנייה וכיוצ"ב בקשר לפרויקט ולבנין של המרכז המסחרי (ראה סעיפים 3.1, 3.2 לחוזי השכירות שבנספח ד' לתצהיר מטעם העוררת).

12. נקודה נוספת הפועלת לרעת העוררת הינה התכלית החקיקתית של מניעת פיצול של חבויות, תוצאה שעלולה להקשות על מאמצי הגבייה של הרשות המקומית ולייקר את עלויות הגבייה (ראה סעיף 17 לפסק הדין בעניין קניון רמת אביב).

13. אנו דוחים את טענת העוררת כי המשיבה חרגה מההסדר המינהלי לרישום מחזיקים. למעשה, טענה זו קורסת תחת הנימוקים המפורטים לעיל. נוסיף כי קבלת טענת העוררת כי מנהל הארנונה דאז לא הכיר היטב את הנכס בטרם החליט שלא לקבל את הודעות העוררת בעניין זהות המחזיקים בשטחים המשותפים – הייתה מטילה על הרשות חובה שקשה היה לעמוד בה ושאיננה חיונית כלל וכלל. אולי מעבר לנדרש נציין כי תשובות המצהיר מטעם המשיבה, יצחק אגוזי, לשאלותיו של ב"כ העוררת בדבר אופי ההתייעצויות שלו בטרם קיבל את ההחלטה לחייב את העוררת בארנונה בגין השטחים המשותפים (ראה עמודים 16, 17 לפרוטוקול דיון ההוכחות) – היו סבירות והניחו את דעתנו.

14. אנו דוחים את טענת העוררת שיש לגזור גזרה שווה בין שטחים משותפים בבניין דירות – לגביהם קיימת הוראה ספציפית בצו הארנונה של המועצה המטילה את תשלום הארנונה על מחזיקי הדירות – לבין המצב במרכז המסחרי נשוא ערר זה. אין חולק כי הצו מתייחס ספציפית לבנייני מגורים. כבר עמדנו לעיל על האופי המיוחד של קניון שהוא שונה בתכלית מבית משותף. נציין עוד כי תשובתו של המצהיר מטעם המשיבה לפיה מדובר כאן במקום של שוכרי נכסים רבים וחברה אחת (העוררת) שהיא הבעלים של המקום והמשכירה של כל השטחים (ראה עמוד 21 לפרוטוקול דיון ההוכחות) – נראית לנו סבירה בנסיבות העניין.

15. לפיכך, אנו דוחים את הערר. על העוררת לשלם למשיבה הוצאות בסך 20 אלף ₪ בצירוף מע"מ. זכות ערעור כחוק.

ניתן ביום 3.8.25

