

בית המשפט המחוזי מרכז בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

01 דצמבר 2010

עת"מ 30790-07-10 קניית השלום
השקעות בע"מ נ' עיריית מודיעין ואח'

לפני כב' השופטת הבכירה נגה אהד

העותרת קניית השלום השקעות בע"מ

נגד

המשיבים
1. עיריית מודיעין
2. מנהל הארנונה בעיריית מודיעין**נוכחים:**ב"כ העותרת - עו"ד ארז גבע ועו"ד תומר נץ
ב"כ המשיבים - עו"ד הנריק רוסטוביץ
מנכ"ל עיריית מודיעין
גזברית עיריית מודיעין**פסק דין**

לפני עתירה מינהלית לפי סעיף 15(1) לחוק בתי המשפט לעניינים מינהליים, תש"ס-2000, בעניין חיובי ארנונה שהטילה המשיב על העותרת.

עניינה של העתירה בהטלת חיובי ארנונה על שטחי המעברים המצויים בתוך הקניון המוחזק בידי העותרת והחניונים הצמודים לקניון. הקניון גופו מהווה נכס ייחודי בשל גודלו בתחום שטח שיפוט המשיבה, מורכב מקניון, בנייני משרדי ומספר בנייני מגורים. החניון שהוקם בצמוד לנכס משרת את הקניון, המשרדים, מבני המגורים הצמודים ובאי תחנת הרכבת.

העותרת חלקה על החיוב והגישה השגות לעניין השנים 2008, 2009 ו-2010, וניהלה מו"מ במעבר שנים אלה עם המשיבה, מו"מ שלא צלח.

על פי העתירה, הסעד המבוקש הוא לקבוע כי החיוב שנקבע אינו סביר, יש לבטלו ולקבוע תעריפים נמוכים יותר, כאשר העותרת מסכימה כי התעריפים שנקבעו לשנת 2010, כפי שבאו לידי ביטוי בהחלטת המועצה ואשר הוצגו לעותרת, הינם סבירים ביחס לגובה הארנונה שהוטל במקומות שונים בארץ ואשר היו בלתי סבירים בעליל לשנים עברו, על פי החתך שהוצג לביהמ"ש.

לאחר עיון בחוות דעתו הכלכלית של רו"ח אופיר בוכניק, ולאחר עיון בתעריפים הנקובים בצו הארנונה והשוואתם לתעריפי הגבייה בקניונים המצויים בירושלים, תל אביב, חיפה, חולון, רמת גן, ראש"צ, פתח תקווה ועוד, אני מוצאת כי התעריפים שנקבעו לשנת 2008-2009 הינם בלתי סבירים בעליל, הם גבוהים במידה ניכרת מתעריפי הגבייה בקניונים אחרים ברחבי הארץ, בלא שום הצדקה. גם לא מצאתי הצדקה כלשהי לכך בטענות המשיבה לעתירה זו.

נוכח כך, אני מקבלת העתירה וקובעת כדלקמן:

התעריף בגין החניון המוחזק על ידי העותרת יעמוד על 57.212 ₪ לכל מ"ר, עד 4,000 מ"ר ראשוניים. מ- 4,001 מ"ר ועד 15,000 מ"ר התעריף יעמוד על 28.60 לכל מ"ר. מעל 15,000 מ"ר לכל מ"ר התעריף יעמוד על 17.16 ₪. (תעריפים אלה זהים לתעריף שנקבע על ידי המשיבה לשנת המס 2010).

לעניין שטח המעברים, אני קובעת כי התשלום יעמוד על 61 ₪ למ"ר, החל מהמ"ר הראשון, לכלל המעברים במרכז המסחרי, וזאת נוכח העובדה כי בשטח המסחרי מצויים שטחי מעבר בהיקף של למעלה מ- 3,000 מ"ר (השטחים בפועל הינם כפול משטח זה, אם לא יותר מכך). אין בכך כדי למנוע קביעת תעריף שונה לשטחי מעבר במבנה מסחרי אחר ששטחו קטן מ- 3,000 מ"ר.

עולה מתוך העתירה והטיעונים שהוצגו בפני ביהמ"ש, כי נעשה ניסיון והייתה הידברות בין הצדדים להגיע להבנות ולמנוע הגשת העתירה לביהמ"ש, אך ניסיון זה לא צלח.

נוכח העובדה כי לא הייתה כל סבירות בקביעת התעריפים הגבוהים לשנות המס 2008 ו- 2009, ונוכח העובדה כי העותרת עשתה ניסיונות כנים להגיע להבנות עם המשיבה, אך לדאבון הלב לא צלחה בכך, אני מורה כי התעריפים שנקבעו בעתירה זו, בהיותם סבירים, יחולו גם על שנות המס 2008 ו- 2009 לגבי העותרת.

בהערת אגב ארשה לעצמי לציין, כי לאחר עיון בתעריפי הארנונה שנקבעו לערים שונות בארץ במרכזים מסחריים מסוג זה, נראה לי נכון סביר וצודק כי התעריפים בגין המעברים, הראויים להיקרא "רחוביון", יהיו שווים בסכומם בכל רחבי הארץ, בסכום (מינימאלי) שייקבע, בין היתר, בשיתוף המרכז לשלטון מקומי ובעלי הקניונים.

לפני הבכירה נגה אחד 54678313

ניתנה והודעה היום כ"ד כסלו תשע"א, 01/12/2010 במעמד הנוכחים.

נגה אחד, שופטת בכירה

הוקלד על ידי: נטלי ליפר
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)