

בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

עמ"נ 34145-10-13 בי"ה פול קלאב בע"מ נ' עיריית באר שבע

תיק חיצוני:

בפני כב' השופט אליהו ביתן

המערערת: בי"ה פול קלאב בע"מ

נגד

המשיבה: עיריית באר שבע

חקיקה שאוזכרה:

[פקודת העיריות \[נוסח חדש\]: סע' 1](#)

פסק דין

כללי

1. המערערת שוכרת מ"האגודה למען החייל בישראל" חלק ממתחם שלה הנמצא בבאר-שבע, הכולל חדר כושר וספינינג, חדרי סאונה, בריכה ומתקני שירות הצמודים לה (להלן: "המושכר"). ועיריית באר שבע חייבה אותה בארנונה על שטח המושכר, לפי פריט בצו הארנונה שלה שכותרתו "מתקני נופש, ספורט ובריכה".
2. המערערת טוענת, כי הבריכה שבשטח המושכר היא בריכה פתוחה, לא מחוממת, המופעלת על ידה רק בעונת הקיץ, בין ה 20/6 ל 1/9, ושבשאר ימות השנה לא ניתן לעשות בה שימוש והיא לא עושה בה שימוש, וטוענת, כי בתקופת השנה בה היא לא מפעילה את הבריכה אין לראות אותה כ"מחזיקה" בה ואין לחייבה בארנונה על שטחה.
3. מנהל הארנונה של המשיבה דחה את השגת המערערת, בה העלתה את הטענות האמורות, וועדת הערר לארנונה של המשיבה דחתה את ערר המערערת על החלטת מנהל הארנונה בהשגה (ערר מס' 97/2012).

4. מכאן הערעור.

טענות הצדדים

1. המערערת חוזרת בערעורה על טענתה העיקרית, לפיה, בתקופת השנה בה היא איננה מפעילה את הברכה, אין לראות בה כמחזיקה בה וממילא אין לחייבה בארנונה על שטחה.
2. המשיבה טוענת, כי המערערת היא המחזיקה בשטח המושכר כולו, כולל הברכה, בכל ימות השנה, ועל כן היא חייבת בתשלום ארנונה עליו ואין מקום לפטור אותה מתשלום ארנונה על שטח הברכה בתקופה בה היא לא מופעלת.

דיון והכרעה

1. המערערת לא טרחה לצרף לערעורה את הסכם השכירות שלה עם האגודה למען החייל בישראל והיא אפילו לא ציינה בכתב הערעור את העובדה שהיא שוכרת את המושכר, הכולל בין היתר את חדר הכושר ואת הברכה, אלא הסתפקה בתיאור לפיו חדר הכושר והברכה "מתופעלים" על ידה. אולם, החלטת ועדת הערר לארנונה בערר המערערת, מלמדת, כי הועדה עיינה בהסכם השכירות שבין האגודה למען החייל בישראל לבין המערערת ומצאה כי על פיו הברכה היא חלק בלתי נפרד ממתחם הכושר המופעל על ידי המערערת בכל ימות השנה ושהמערערת היא האחראית הבלעדית למתחם הכושר, הכולל את בריכת השחיה. והיא ערכה סיור במושכר והתרשמה שהברכה היא חלק בלתי נפרד ממתחם הכושר. ובנוסף, במהלך הדיון בערעור, ב"כ המערערת הצהיר את הדברים הבאים: "מוסכם עלינו שהמערערת שוכרת את הברכה כחלק מהמתחם הכללי שאותו היא שוכרת". "אני מסכים שאני בעל הזיקה הכי קרובה לברכה מתוקף הסכם השכירות".
2. אין חולק שהמערערת שוכרת את המושכר למלוא תקופת השנה; אין חולק שהברכה היא חלק מהמושכר; אין חולק שהמערערת היא זו המפעילה את הברכה ב"עונת הרחצה"; ואין חולק שאין אחר המחזיק בברכה בתקופת השכירות;
3. [סעיף 1 לפקודת העירינות](#) (נוסח חדש) מגדיר "מחזיק" כ"אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון". בנסיבות המתוארות, לא יכול להיות חולק על כך שהמערערת היא המחזיקה למעשה בשטח הברכה, כשוכרת, בכל ימות השנה.
4. טענת המערערת כי החיוב בארנונה על שטח הברכה מותנה בהפעלת הברכה בכל תקופת החיוב, משוללת יסוד. ככלל, תשלום ארנונה חל על ההחזקה בנכס ולא על השימוש בו, ואי השימוש בו בתקופות מסוימות איננו פוטר מתשלום ארנונה עליו בכל תקופת ההחזקה.

והמערערת לא הצביעה על קיומה של הוראת פטור מהסוג הנטען על ידה.

5. ארבעת פסקי הדין אליהם הפנתה המערערת לתמיכה בטענתה, אינם יכולים לסייע לה. **בהמרצה חי' 1350/61 אדגר לוי נ' ועדת השומה שלייד עיריית חיפה**, התעוררה השאלה האם קרקע מסוימת היא "קרקע תפוסה" כטענת המערער או "אדמת בנין" כטענת המשיבה. המערער טען כי די בכוונתו להשתמש בקרקע כמגרש חניה, גם אם הוא איננו יכול לממש את רצונו בנוגע לשימוש המסוים בה, כדי לקבוע כי הקרקע היא כזו ש"משתמשים ומחזיקים בה שלא ביחד עם בנין" ולהגדירה כ"קרקע תפוסה". ובית המשפט קבע כי כדי להגדיר קרקע כתפוסה יש להראות שנעשה בה שימוש ממשי וקבע, שבאותו מקרה לא היה שימוש ממשי בקרקע וגם לא ניתן היה מבחינה חוקית לעשות שימוש בקרקע לחניה ועל כן אין לראות בקרקע כ"קרקע תפוסה".

המצב בעניינינו שונה בתכלית. מבחינה חוקית ניתן לעשות שימוש בבריכה למטרה לה יועדה ובפועל המערערים משתמשים בבריכה בחלק מימות השנה. על כן ברור שהיא יכולה להיכנס לגדר "קרקע תפוסה".

בעמ"נ (ת"א) 264/06 גרף עסקי תעשיות תוכנה בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב, נדונה שאלת חיובו בארנונה של שטח גג בנין, המשמש את עובדי הבניין מידי פעם לצרכי עישון. ובית המשפט קבע כי הגג הנדון אינו מהווה שטח מגורים או שטח שניתן להשתמש בו בצורה רגילה ושוטפת כהמשך לשטח הנכס, הוא נמצא בקומה נפרדת והוא מופרד מהקומות שתחתיו במדרגות והשימושים שניתן לעשות בו דומים יותר לחצר מאשר לדירה. ועל כן קבע כי אין לכלול את שטח הגג במסגרת שטח הנכס לצורך חישוב הארנונה.

אין בקביעות בית המשפט דבר התומך בטענת המערערת. אדרבא, בית המשפט קבע כי השימוש כשלעצמו איננו קובע לצורך החיוב בארנונה, אלא אם כן הדבר מצויין במפורש בצו הארנונה, וציין, כי "חובת התשלום נובעת מהחזקה בנכס ולא מהשימוש בו, כשהרציונל העומד מאחורי זה הוא שגם בתקופה בה הנכס עומד ריק ואין משתמשים בו, הרשות ממשיכה לספק שירותים בגינו".

בעת"מ 24910-02-11 מקורות חברת מים בע"מ נ' מ.מ. מסעדה, נדונה עתירתה של חברת מקורות, המחזיקה במתקני שאיבה בשפת האגם של "בריכת רם", נגד חיובה בתשלום ארנונה גם על שטח בריכת המים עצמה. בית המשפט קיבל את טענותיה העובדתיות וקבע כי היא איננה מחזיקה בשטח המים של בריכת רם ועל כן אין לחייבה בארנונה עליו.

כאמור, בפסק דין זה נקבע עובדתית שחברת מקורות איננה מחזיקה בשטח המים של הבריכה ועל כן אין לחייבה בארנונה על שטח המים של הבריכה. אין בו כל קביעה הנוגעת

לענייננו או היכולה לתמוך בטענת המערערת כאן.

ע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח תקוה, הוא פסק הדין הקרוב לענייננו מבחינה רעיונית. נדונה בו טענת המערערת כי היא זכאית, על יסוד פטור חוקי מסוים, מתשלום ארנונה לחודשים מסוימים מדי שנה בשנה, שכן השימוש שהיא עושה במחסנים עליהם חוייבה בארנונה הוא עונתי (היא השתמשה במחסנים לאיחסון מצות בסביבות חג הפסח). בית המשפט העליון דחה את טענתה כי שימוש עונתי מזכה את המחזיק בבניין בפטור שניתן בגין תקופות של אי שימוש החוצצות בין תקופות של שימוש וקבע כי "שימוש חוזר בבניין בעונה או בתקופה מסויימת בשנה (כגון, שימוש במחסנים בחג הפסח, שימוש בבניין כבית אריזה בתקופת הקטיף, שימוש בדירה כדירת קיץ או חורף) מהווה שימוש בבניין במונח הוראות הפקודה בכל השנה, היינו גם בתקופות בהן אין בבניין נוכחות בפועל של המחזיק או שימוש פעיל בו... מחזיק, הבוחר משיקוליו להפעיל בניין לסירוגין, משתמש בו בכל תקופת ההחזקה."

אמנם, באותו עניין דובר בהוראת פטור מסויימת לה טענה המערערת שם, שאינה נטענת בענייננו, אולם העקרונות שנקבעו בפסק הדין יכולים לשמש גם לענייננו והם תומכים בחיוב המערערת בארנונה על שטח הבריכה גם על תקופת השנה בה הבריכה אינה מופעלת.

6. מהמקובץ עולה כי החלטת מנהל הארנונה והחלטת ועדת הערר, כי בתקופת שכירות המושכר המערערת היא המחזיקה בשטח הבריכה בכל ימות השנה ושכזו היא חייבת בתשלום דמי הארנונה גם על שטח הבריכה לכל ימות השנה בתקופת השכירות, מבוססות ואין מקום להתערב בהן.

7. נוכח האמור, אני דוחה את ערעור המערערת ומחייבה בהוצאות המשיבה בסך 6000₪.

ניתן היום, ג' אדר תשע"ד, 03 פברואר 2014, בהעדר הצדדים. המזכירות תעביר את פסק הדין לצדדים.

אליהו ביתן 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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