

תאריך : 19 ינואר 2021  
ערר מס' : 2/2017

**ועדת ערד לעניין  
ארגוני כללית**

בפני ועדת ערד לעניין ארגונת

**שליד עיריות בת - ים**

לפי חוק הרשות המקומיות (ערר על קביעת ארגונה כללית) תשל"ו-1977

בפני חברות ועדת ערד :

יו"ר ועדת ערד : עוזי מטי לשם

חבר ועדת ערד : מר אדרן בן משה

חברה ועדת ערד : גבי דליה קצוב

**העוררת:** אלון שמעון טלמור בע"מ

באמצעות ב"כ עוזי מרים זקבץ וואו

משה ואנונו וואנו ניסים סוסיה ואח'

מרח' יגאל אלון 65 "מגדל טויוטה" ת"א

מע למכתבים : רח' זבוטינסקי 2, ת.ד. 664 נחריה 238041

טל: 04-9000582 פקס : 04-9000581

דוא"ל : law.moshe.v@gmail.com

- גגד -

**המשיבת:** מנהל הארגונה של עיריית בת-ים

באמצעות ב"כ ממשרד עוזי הדרי, טוייסטר ושות'

מרח' בית ב.ס.ר. 1, רח' בן גוריון 2, רמת גן 52573

מע למכתבים : ת.ד. 912, בני ברק 51108

טל: 03-7553800, פקס : 03-7553801

**החלטה:**

**1. רקע עובדתי:**

1.1 ערר זה מתייחס לחזב ארגונה של נכס המצו依 ברחוב הפלדה 14 בת - ים ורשום כנכס מס' 7122068005 (להלן : "הנכס").

1.2 הנכס מוחזק ע"י "אלון שמעון טלמור" (להלן : "העוררת") הנכס ממוקם ברחוב הפלדה 14 ומהווה עסק למכירת רכבים ו/או השכרת רכבים, הנכס מהוווה : משרד בשטח 30 מ"ר הבניין על מגרש בשטח 996 מ"ר, שאר שטח המגרש משמש לחניית הרכבים המיועדים למכירה ו/או השכלה.

1.3 אין מחלוקת בין הצדדים לעניין חיזב הארגונה של המשרד האמור המופיע כ"עסק".

- 1.4 בהתאם לשומות המשיבה, הארנונה על הנכס מוחשבת מאופן הבא: מחלוקת משטה המגרש בשטח C-498 מ"ר מסוג כ- "משרד חנות" והמחזית השניה של המגרש בשטח C-498 מ"ר מסוג כ- "קרקע תפוצה".
- 1.5 העוררת הגישה השנה על שומת הארנונה, ובקשת לסוג את כל הנכס כ- "קרקע תפוצה" או לחילופין "חניון", למעט שטח המשרד, לאחר ולעונתה הנכס מוחווה קרקע ריקה.
- 1.6 המשיבה, דחתה את טענות העוררת בהשגה, לטעונתה, לאחר וחשתה משמש לחצנת רכבים לכרייה מדובר בשימוש למטרה עסקית ולכן יש לחיבב בהתאם.
- 1.7 העוררת הגישה כתוב ערך והמישיבה הגישה כתוב תשובה והתקיים דיון עם הצדדים.
- 1.8 להלן טענות הצדדים.

## 2. טענות העוררת:

- במסגרת העורר, מעלה העוררת את הטענות הבאות:
- 2.1 הנכס הנדון מהו קרקע המשמש לחניית רכבים המיועדים למכירה ועליה משרד בשטח של כ- 30 מ"ר. העוררת מבקשת לשנות את סיווג הנכס וטענת כי החיבור הרואוי שייש להחיל על הנכס הינו "קרקע תפוצה" או "חניון", מלבד שטח המשרד שיישאר מסוג כ"עסק".
- 2.2 לטענת העוררת על המשיבה לפעול לפי הדין כאשר ברצונה לקבוע סיווג נכס לצורך חיבור בארנוינה. הדין הרואוי הינו ס' 8(א) לחוק ההסדרים<sup>1</sup> שקובע כך:
- "מוועצה תatial בכל שנת כספים ארנוינה כללית, על הנכסים שבתחומה שאיןם אדמות בניין/הארנוינה תחשב לפי ייחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו ותשלום בידי המחזיק בנכס."**
- 2.3 לטעונתה, המחוקק קבע בס' זה את סדר המבחנים שיש לעשות טרם קביעת סיווג של נכס ועל המשיבה לפעול כך: ראשית "סוג הנכס", ככלומר מהות הנכס האם מדובר בקרקע או במבנה, לאחר מכן "שימוש הנכס" בפועל ולבסוף "מייקום הנכס".
- 2.4 כמו כן, טענת לפיקוח נס' 4 לתקנות ההסדרים<sup>2</sup> כי ראשית על המשיבה לקבוע האם הנכס הינו קרקע או בניין ורק לאחר מכן לבחון מהו השימוש בו ולכן טענת שכאשר המשיבה בחונת ראשית את מהות השימוש טרם בדיקת מהות הנכס היא טועה.
- 2.5 בפסק' סלע נקבע כי בניין קרקע תפוצה ואדמה חקלאית הם אבות חיבור בארנוינה ואך לאחר קביעה בנוגע לאב חיבור ישחול על הנכס הספציפי לבחון את השאלה מהו השימוש וכتوואה לכך גם מה הסיווג המתאים לנכס... סיווג נכס מוגדר בתקנות כ"קביעת סוג הנכס בהתאם לשימוש בו". ויובהר תחת כל "אב חיבור בארנוינה" ניתן לפרט סוגים שונים בעלי חיבור שונים... וכן בתקנות קבועים סכומים מירביים ומינוריים לסוג נכסים שונים, אשר חלים משתיים ל"אב החיבור" של "בנייה" כגון מבנה מוגדים, מושדים, שירותים וمسחר... וכדומה..."
- 2.6 בהתיחס כאמור לעיל, העוררת טוענת שסוג הנכס מוחווה קרקע ריקה ויש לבחון את הסיווג המתאים ביותר לנכס מבין כל הסיווגים הרשומים בצו הארנוינה.
- 2.7 לעניין סיווג הנכס כ- "עסק", לטעונתה אין אפשרות להחיל סיווג זה על הקרקע בנכס הנדון, לאחר ומהות של הסיווג הינו מבנה המוקם על קרקע ולכן כאשר אין מבנה, כמו במקרה דען, אין יכולת להחיל את הסיווג.

<sup>1</sup>: חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יודי התקציב), תשנ"ג 1992  
<sup>2</sup>: תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנוינה כללו בירושות המקומיות), התשס"ז - 2007

<sup>3</sup>: ע"מ 11641/04 ברוך סלע ' מועצת אוצרות דורות פורסם בנו"ם 17.7.2006

- 2.8 פירוט הנכסים המנויים בצו הארכוגה תחת סעיף "עסקים" הם כוללים נכסים בניויים או מקורים, כגון אולמות צגונה, שטח מקורה וכו'... ולכן לטעתה העוררת מתקין הצו לא התקoon להסית חיוב של עסקים לעסק הממוקם על הקרקע לא קיורי או מבנה.
- 2.9 העוררת מאשרת ולא חולקת על כך שמדובר בקרקע המשמש למטרות עסקיות, כאמור החנית רכבים לצורך מכירה/השכרה וכן הסיווג המתאים ביותר הינו "קרקע תפוצה" או "בנייה".
- 2.10 לטעתה העוררת הסיווג המתאים לנכס הינו "קרקע תפוצה" וזאת מסתמכת על ס' 269 לפקודת הריביה (נוסח חדש):
- "**בנייה – כל מבנה... לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה בחדר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה....**
- קרקע תפוצה – כל קרקע... שאינה אדמה חקלאית, משתמשים בה ומוחזקים אותה לא יחד עם בניין..."**
- 2.11 כמו כן, לטעתה גם צו הארכוגה מתאים לעניין סיווג הנכס כ"קרקע תפוצה", פירוט הנכסים תחת הגדרה זו יותר דומים לנכס הנדון לדוגמא: מנש גראוטאות, בתילםון, אחסנה וכו'... כולם מהווים שטח קרקע המשמש לפעילויות עסקית.
- 2.12 העוררת טוענת כי סיווג של "עסק" חל על שטח בניוי המשמש למטרת עסקית ואילו "קרקע תפוצה" חל על שטח קרקע המשמש למטרת עסקית.
- 2.13 כמו כן, לעניין סיווג הנכס כקרקע תפוצה ולא לבניין, העוררת טוענת לפי פס' ד' דור אנרגיה: "על מנת שקרקע תחשב כ"בנייה" לפי סעיף 269 עליה לעמוד בשני תנאים: 1. שעיקר שימושה של הקרקע יהיה עם המבנה. 2. שימושו השטח לאחר מגanken בעץ הטלת הארכוגה. אם המועצה לא קבעה כלל את השיטה המירבי שיחסב כ"בנייה", קרי, התנאי השני אינו מתקיים, לא ניתן לסתור קרקע שעיקר שימושה עם המבנה ללא הנבלת בשטחה, ובמקרה מעין זה, תסוווג כל הקרקע בתחום המועצה, למעט אדמה חקלאית ואדמות בניין, כקרקע תפוצה..."
- 2.14 עוד נקבע בפס' ד' שיתכונו מוצבים שניין לקבוע בצו ארכוגה תעריף לפעילויות עסקיות מסוימת המבוצע על קרקע שונה מהתעריפים המזוערים והמירבאים בתקנות החסדרים, לטענתה לצורך סיווג קרקע בתעריף עסק יש צורך בהגדירה מפורשת בצו הארכוגה לגבי עסקים מהווים קרקע לא מקורה כמו מנשי רכבים.
- 2.15 העוררת טוענת כי לגבי חיוב מחצית מהנכס כ"עסק", המשיבה פועלת בגיןו לדין, הסיווג "עסק" אינו נכון והיה עליה לפעול לתקן הטעות ולשנות את הסיווג, כפי שנקבע בפס' ד' העליון בעניין **מפעלי הפיס**, שם נקבע כי: "...שעה שבצו הארכוגה מופיע סיווג רלבנטי כלשהו, יש לפעול על פיו... לא סבירות המשיבות כי הסיווג הקיים אינו נכון, או שהוא אינו משקף מצב לשורו, עליהם לפעול לשינוי צו הארכוגה בהתאם לחוק..."
- 2.16 בהתאם לאמור לעיל, העוררת טוענת שעיל המשיבה לתקן את הצו ושאו ביכולתה לשנות מדיניות במונתק מהצד, אין אפשרות לחייב מחצית ומחצית כאשר מדובר במקרה ייינום שהנכס לא מתאים אף סיווג קיים וכן אין אפשרות לקבוע שקרקע הסוכוכה לנכס בניוי תחויב בתעריף של הנכס הבניין.
- 2.17 מוסיף העוררת שחייב של הנכס בניין אינו סביר מכך ומפיק תועלת כלכלית כמו הנכס בניוי ומדובר בחוסר סבירות קיצוני מצד המשיבה.

<sup>4</sup> ע"א 10977/03 דוד אנרגיה 1988 בע"מ נ' עיריית בני ברק פורסם בנוו 30.8.2006  
<sup>5</sup> בד"מ 11/1657 חמעצה המקומית איזור נ' מפעלי הפיס פורסם בנוו 5.6.2014

2.18 פס' י' אלביט<sup>6</sup>:

"רשות מקומית כפופה בקביעת צויה הארנונה גם לעקרונות המשפט הציבורי. בבואה של הרשות לקבע סיוגים שונים לנכסים או לקבע אזרוי שומה, עליה לפעול בגדלים של הכללים החלים על כל רשות ציבורית בחלהותה; עליה לפעול בהגינות, בשוויון, ללא משוא פנים, בסבירות ובמידתיות. עליה לבסט החלטתה על תנאים עובדיים לרבעתיים, לשקל את כל השיקולים והאינטראיסים הרלבנטיים להכרצה ולקבע את משקלו של כל שיקול..."

2.19 לאור כל האמור לעיל, העוררת טענות שאין לסתות מן הכלל בוג� להבנה בין קרקע לבין בניין ומאחר ומדובר בנכש בשימוש עסקי, הנסיבות מצדיקות את חיבורו כ"קרקע תפוצה".

2.20 לסיום טענת העוררת, כי אם המשיבה סבורה שיש שטחי קרקע שהפעילות העסקית בהם מצדיקה קביעת תעריך נבוח מהקובוע בצו יש לפעול בהתאם להנחות ולקבע זאת, אולם טרם שינוי מובהר אין להתייחס לכך.

3. טענות המשיבה:

המשיבה ענתה לטענות העוררת בטענות הנגד הבאות:

3.1 המשיבה טוענת שהנכש מחזיב מחלוקת כ"עסק" מאחר ומדובר בנכש המשמש למטרות עסקית מסחרית מובהקת שהיא הצגת רכבים למטרות שיוקם, מכירות או השכרתם.

3.2 לטענתה, קביעת סיוג הנכס מוסדר בס' 8(א) לחוק ההסדרים וכן בתקנה 1 להתקנות ההסדרים: "סיוג הנכס – קביעת סוג הנכס בהתאם לשימוש בו".

3.3 לטענת המשיבה, ס' 7 לחוק ההסדרים קובע שנכס שיש להטיל עליי ארנונה: "נכדים", "בנייה", "אדמה חקלאית", "קרקע תפוצה", "אדמת בנין"... לפי המשמעות שלהם בס' 269 לפוקדה.

3.4 לטענתה ס' 269 לפוקדה מתייר לרשوت להטיל ארנונה על הנכסים שבתחומה בכך מוגדר גם כקרקע וגם במבנה "נכדים" – בניינים וקרקעות שבתחום העירייה, תפוסים או פינויים, ציבוריים או פרטיים,מעט רחוב". ולכן ניתן לחיבר קרקע המשמש בעסק בסיווג של "עסק".

3.5 תקנה 4 קובעת את אופן חישוב הארנונה ביחיד בניינים, קרקע ואדמה, ואינה מתיחסת לנכסים אחרים שחוובה להטיל עליהם ארנונה והסמכות להטלת ארנונה אינם מכוח התקנות ההסדרים אלא מכוח חוק ההסדרים ופקודת הערים.

3.6 סיוג "עסקים" בצו הארנונה קבוע כך:

"ארנונה כללית למשרדים, שירותים ומסחר".

3.7 "הארנונה הכללית بعد חניות...מחסנים שבהם מתבצעים פעולות מכירה בכל תחומי העיר... וכל עסק אחר לרבות מחסנים הצמודים אליהם, לרבות שטחי יציעים ולרובות שטח מקורה הצמוד לעסק ומשמש לצרכי העסק".

טענת המשיבה סיוג הנכס כ"עסק" מתאים לצו הארנונה מאחר ומדובר בנכש למטרות עסקיות ומוסיפה שסיוג של "עסק" רק על שטח בניין, מהוות פרשנות שגניה של הצו ועלול להביא לריקון מתוכן של החוראות. לטענתה העוררת לא מפרשת בצורה נכונה את הצו כאשר המילה לרבות משמעתה להוסיף על הכלל ולא להuid על הכלל, כפי שטענה.

3.8 לעניין אבות החיוב טענת המשיבה שגם אם טענת העוררת נכונה, עדין קבוע שיש שיקולים המצדיקים סטייה מסיווג הנכס בהתאם לאבות החיוב. לטענתה במקורה בו כל כולל של שטח הנכס משמש לפעילויות עסקית מסוימת מובהקת ומדובר בעסק להשאת רווחים, בית המס עבר תושבי עירייה בת-ים מצדיקים את סיוג הנכס כ"עסק".

3.9 עוד מוסיפה המשיבה כי בהתאם לפס' י' קונטאל, המבחן העיקרי לצורך סיוג נכס וקביעת תעריך הארנונה שב יחויב הינו " מבחן השימוש שנעשה בו בפועל"

<sup>6</sup> עמי'ג (ח'י) 11/03/09 6709 אלביט מערכות סאילון בע"מ ואחר נ' המועצה האזורית מטה אשר פורסם בנו' 3.7.2012

- 3.10 יתרה מכך, המשיבה טוענת כי החלק בשטח המהווה קרקע הינו חלק אינטגרלי בעסק ואין לסוג את המשרד ואת הקרקע בסיווגים שונים מאחר והקרקע אינה טפה לעסוק וצריכה להיות ממושה יחד עם המשרד ללא הפרדה.
- 3.11 עוד טוענת המשיבהSSI<sup>7</sup> "עסק" לא בהכרח חייב להיות בנכס המהווה בניין, וכן נקבע בפס' 17 ד/or אנרגיה: "... כל הדוגמאות המפורטות בסיווג "משרדים, שירותים ומסחר" הן בהכרח "בנייה" בהגדرتו בסעיף 269, אף כי מרביתן יסוגו כמובן כ"בנייה" בהגדرتו בסעיף זה וחיקם חסמכה להם תסוווג כ"שטח קרקע שיעקר שימושו עם המבנה" או לחילופין "קרקע תפוצה". לעניין זה יפה הטענה כי קבלת פרשנותה של המערערת לפיה "תחנת דלק" בהגדرتה בתקינה 1 היא בהכרח "בנייה" בהגדרתו בסעיף 269, תוביל למצב בו יונבלו רשותות מקומית בתעריף הארכונה המוטלים על תחנת דלק נטולת מבנים, בגיןו לכל הדיוון כלכלי סביר ויחד סביר בין התועלות המופתקת מן הנכס לבין שיעור הארכונה שהתקנות המקומית רשאית להטיל עליו, ולא יחס סביר בין שיעור הארכונה שניתן להטיל על תחנות דלק בעלות מבנים, לבון תחנות דלק נטולות מבנים"
- 3.12 לעניין SSI<sup>8</sup> הנכס כ"חניון", המשיבה דוחה טענה זו של העוררת, מאחר ושתה הנכס אינו מהווה חניון אלא משמש לעסק לתצוגה ושיווק כדי רכב לשם מכירותם או השכרתם, העוררת היא היחידה המבצעת שימוש בשטח שהוא מתוחם ומוגדר ומהוות חלק בלתי נפרד מהעסק. הנכס אינו שירות ציבור בלתי מסויים של אנשים ולא עונה על התכליות הבסיסית במונח של SSI<sup>9</sup> מיזח של חניה לציבור.
- 3.13 בהתאם לפס' 17 כל אווטו שם דנו בשאלת SSI<sup>10</sup> הנכס המשמש כמגרש חניה לרכבי החברה לפי מסירותם לлокחות, שם סוג הנכס "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן עסקים), המערערת בפס' 17 טוענה לSSI<sup>11</sup> של חניון, באותו מקרה לא הتبצעה פעילות עסקית או מסחרית והנכס שימש כמגרש חניה ארעי לרכבים לפני מסירותם לлокחות החברה, וכן נקבע כי לצורך SSI<sup>12</sup> הנכס יש לבחון גם את ייעוד חניית הרכבים:
- בנסיבות העניין, השימוש בנכס לצרכי חניית רכבים בשאלת הסיווג אינו מבדיע. בצדק בחנה הועדה את SSI<sup>13</sup> הנכס במטרת עולל, והבאה בחשבון הון את ייעוד חניית הרכבים במקומות בפעילות העסקית של המערערת והן את תכליית קביעת תעריף חיבוי נמוך לחניונים"
- 3.14 ולכן טוענת המשיבה שאם بكل אווטו נקבע SSI<sup>14</sup> סיכון Usk<sup>15</sup> במקום שלא מתבצעת פעילות עסקית, על אחת כמה וכמה במרקחה שלנו אכן מתבצעת פעילות עסקית בנכס ולכן יש לסוגו כ"עסק".
- 3.15 לעניין SSI<sup>16</sup> "קרקע תפוצה": לטענת המשיבה אין לסוגך את הנכס מאחר ומדובר בשטח המהווה את לב ליבו ומהותו של העסק ובעליו אין תכליות לקיום העסק.
- 3.16 לטענתה כוונת מתקין הכו ב"קרקע תפוצה" הינה קרקע שבعليה נהנה מימנה וועשה בה שימוש מסויים ואנייה בשימוש עסקי כמו גרוותאות, אחסנה, גן וכו'.. העוררת לא משתמשת בנכס לאחסנה של רכבים אלא יותר להציגם לראווה.
- 3.17 המשיבה טוענת כי פעולה בזרה מידתית וסבירה וחיבבה רק על מחצית מהנכס בחווב של "עסק" ולענין זה מציינת את פס' 17 פרויווחם, שם נקבע ביהםישך:
- ...שכנן מגש מכונות מהוות את ליבת העסק והוא חלק אינטגרלי ובלתי נפרד ממנו. ברם אני מסכימה כי החיבור שיוטל בעקבות הלכת הנsson ופרשת דור אנרגיה בגין כל מ"ר "קרקע תפוצה" על פי הגדרתה קודם להלכת הנ"ל יהיה שווה במחair לכל מ"ר בניין...אין מקום לחייב מחיר זהה לכל מ"ר משטח המצוין מחוץ למשרדים המבונים (שטח הקרקע התפוצה) באופן זהה לכל מ"ר משטח המשרדים, אלא נקודות המוצא אכן תהיה מחיר לכל מ"ר לפי שטח

<sup>7</sup> ע"מ 15/803 עיריית פתח תקווה נ' קונטאל אוטומציה ובקרה בע"מ פורסם בנבו 4.9.2012

<sup>8</sup> עת"מ (ז"א) 173/09 קל אותו פורקטים בע"מ י' מנהל הארכונה בעירייה תל אביב יפו פורסם בנבו 28.8.2011

<sup>9</sup> עת"מ (מרכז) 31041/09/10 פרויווחם - חברה לרכוב בע"מ י' עיריית חולון פורסם בנבו 7.4.2011

**המהוּב אֵיךְ הַקְבִּיעָה הַסּוֹפִית תְּהִא מְדוֹרֶגֶת... דָּרְךְ זוּ שֶׁ מִיסְיָה הַדָּרוֹגִי .. מְהֻוּת אִזּוֹן רָאוּי בֵּין  
איינטראס הפרט לאינטראס הרשות"**

- לטענה, חיוב הנכס כ"עסק" אינו סותר את דיני הארנונה ואילו פרשנות החוק כפי שהעוררת רואה יכול להשיב למסבב בו לא ימוסו שטחים בסיווג הנכס וبنיגוד לתכלית העיקרית של מתיקין צו הארנונה - שהיא הטלת ארנונה גבוהה יותר לעסקים. עד מוסיפה המשיבה כי מבין התכליות העיקריות של בסיס המש נמצאת תכילת הבטחת הכנסת לרשות הציבורית ומטרות בעלות אופי חברתי הכוללות עידוד והשנתה פעולות רצויות המביבות תועלת לציבור.
- לסיום, טוענת המשיבה שלרשות המנהלית עומדת חזקת תקינות המעשה המנהלי אשר פירושה שחזקת כל פעולה מנהלית נעשית כדי. חזקה זו ניתנת לסתירה אך יש צורך בראיות ונintel ההוכחה על הצד שרוצה להוכיח ומאחר ולא נטענה הטענה או נטענה ולא הוכחה, נשארת חזקת התקינות.

**4. דיוון והכראה:**

- 4.1 קראנו הטיב את טענות הצדדים ועינו במסמכים המופיעים לפניו, לרבות הטענות שהושמעו בישיבת הוועדה ואשר נכתבו היבט בסיכון אשר הוגש ע"י הצדדים ולרבות המצב המשפט הרלוונטי לטענות הצדדים.
- 4.2 טרם ההכרעה במקורה דן, יש לציין את עניין החיוב הרטוראקטיבי. לעומת ערך יש הסמכות לדון בנושא חיוב הארנונה, אולם לעניין המועד הקובל בגני חיוב רטוראקטיבי וכל טענה הקשורה לנושא אין לוועדה סמכות לדון בה ועל הצד שմבקש זאת יש לפנות לערכאות המתאימות.
- 4.3 במקורה דן מדובר בקרע המהווה קרע לא מקורה המשמשת לתצוגת רכבים למקרה או להשכלה וعليיה מבנה בניו בשיטה של כ-30 מ"ר המשמש למשרד.
- 4.4 הנכס האמור מחויב בארנונה באופן הבא: מהצית משטח הקרקע הכלול את שטח המשרד מחויב כ-"עסק" ויתרת הקרקע מחויבת כ"קרע תפוצה".
- 4.5 תחילה, ברצון ועדת ערד לציין את העובדות עליהן אין מחלוקת בין הצדדים: סיווג וחיוב ארנונה בגין המשרד כ-"עסק", שני הצדדים מסכימים ועל כך אין מחלוקת.
- 4.6 כמו כן, מהות השימוש בנכס מסוימת על הצדדים, הנכס מהוות קרע ריקה המשמשת לפעילויות עסקית של העוררת וכן על כך מחלוקת ולכך ועדת ערד תתייחס לנכס בקרע שמהות השימוש בה חינה עבר עסק ומשמשת למטרות עסקיות.
- 4.7 יש להבחין שהקיימות תכליות חיוניות בסיס חיוב מסוים עיריה, העוריה גובה מיסים מהתושבים לצורך הרשות הציבורית ובunikrhoה לתועלות הציבור בעיר וככל המשטמע מכך. אי לכך, לגיטימי שחסכים יהיו גבויים יותר לעסקים מאשר לאנשים פרטיים. ולמרות התכליות הרואה מאוד של נביית המיסים, עדין על העירייה לגבות את המיסים באופן המתישב עם צו הארנונה, עם החוקים, הפסיקות ועם הדין הקיים.
- 4.8 כתע נדון לגוף של עניין, כפי שאנו רואים את טענות הצדדים מדווח בשתי מחלוקות עיקריות:  
- **סוג הנכס** – כיצד על המשיבה לסוג נכס מסוים בכך לקבוע את המס שעליו לשלים? האם כדי לסוג נכס בחיוב מסוים בארנונה, קודם בודקים מה השימוש בנכס האם השימוש פרטי או עסקי או שתחילה בודקים מהי מהות הנכס – האם מדובר בקרע / בניין / אדמה חקלאית, העורות סבורה שתחילה יש לבדוק את מהות הנכס ולאחר מכן את השימוש בו ולעתות זאת המשיבה טוענת שיש לבדוק תחילת השימוש בנכס ולאחר זאת המהות.  
- **סוג הנכס** – חתומהה של מהות הנכס לצו הארנונה, האם יש לסוג את הנכס הנדון כ"עסק" או כ "קרע תפוצה", העוררת טוענת שיש לסוג את הנכס כ"קרע תפוצה" ואילו המשיבה טוענת שיש לסוג כ"עסק".

- 4.9 ראשית נדון לעניין סיווג הנכס, העוררת טוונת שיש לבחון קודם את סוג הנכס ולאחר מכן את השימוש בו ואילו המשיבה טוענת להיפך, שיש לבדוק את השימוש בנכס טרם בדיקת סוג הנכס, בהתאם לסעיף 1 לתקנות היסודיים במשק המדינה (ארנונה כללית במשק המדינה התש"ז – 2007 (להלן "תקנות היסודיים") קובע כי סיווג הנכס יקבע בהתאם לשימוש בו, אי אף מקובל עליינו טענת המשיבה כי הסיווג בנכס יקבע בהתאם לשימוש בו המהווה עסק.
- 4.10 לעניין סוג הנכס – חוק היסודיים מסדיר את עניין הארנונה הכללית ברשות מקומות בס' 8(א):
- "....הארנונה תחושב לפי ייחדות שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו..".
- 4.11 כמו כן גם תקנות היסודיים במשק, בהתאם לתקנה 4 יש אבחנה בין בניין, קרקע תפוצה ואדמה חקלאית:
- "מוחצת רשותה להטיל ארנונה כללית לגבי –  
 (1) בניין – לכל מטר ורבו, בהתחשב בסוג הבניין, שימושו והמקום שבו הוא נמצא;  
 (2) קרקע תפוצה – לכל מטר ובעו בהתחשב במוקם שבו היא נמצאת או השימוש בה או בהתחשב בשני המבחנים אחד;  
 (3) אדמה חקלאית – לכל מטר רבוע או דונם, בהתחשב בשימוש בה."
- 4.12 בהתאם לעיל ועודת ערך מסכימיה עם טענת המשיבה כי הסיווג בנכס יקבע בהתאם לשימוש בו המהווה עסק.
- 4.13 התאמנה של מהות הנכס לצו הארנונה:
- ס' 269 לפוקודה גם מן מסדריון את סיווג הנכסים וחיווכם בארנונה, החנדראה של בניין: "כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו, לרבות שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנהಚדר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המוחצת..."  
 הגדרה של קרקע תפוצה: "כל קרקע שבתחום העירייה שאינה אדמה חקלאית, שמשתמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בניין".
- 4.14 כאמור, אין חלק כי שטח הנכס מתבצעת פעילות עסקית ומסחרית מובהקת של מכירת רבבים והשכרתם, וכן שטח המשרד והן שטח המגרש מהווים עסק אשר נועד למטרות מסחריות ועסקיות של העוררת, אולם גם בהנדרה של "קרקע תפוצה" הננו רואים שיש שימוש של עסק, גן ילדים, בית ספרם הינט עסקים ונועד למטרות רווח בסופו של דבר.
- 4.15 בהתאם לסעיף 4.1 לצו המיסים של עיריית בת ים קובע כדלקמן ההנדרה של "עסקים" (להלן "צו הארנונה"):
- "הארנונה הכללית بعد חניונות, בתים מסחריים, אולמות תצוגה, קיוסקים (לרובות בחו"ל), בתים ספר, בתים קפה, אולמות שמחות, מחסנים שבהם מתבצעת פעילות מסחרית בכל תחומי העיר סניפי דואר וסוכנויות דואר שבהם ניתנים שירותים לציבור וכל עסק אחר לרבות מחסנים הצומדים אליהם, לרבות שטחי יציעים לרבות שטח מקורה הצמוד לעסק ומשמש לצרכי העסק..."
- 4.16 לעניין הקרקע הצמודה לעסק – אינה מוגדרת בצו, ומשכך יש לבחון מה מהות החיבור לגביה.
- 4.17 בהתאם לצו הארנונה החנדראה של "קרקע תפוצה": "קרקע תפוצה המשמשת לכל צורך כגון: גינות, גנים, גני ילדים, שטחים בבית העממי וכיר'ב..."
- 4.18 בהתאם לצו הארנונה הנכס הנדון תואם לשימוש של "עסקים" אך מאוחר ובכומר הנכס הנדון מהוות קרקע ריקה ובסעיף 4.1 לצו המיסים אין סיווג ו/או קטגוריה העוניה על ההנדרה, ועל כן במקרה הנדון הגדרת "קרקע תפוצה" תואמת את סוג הנכס הנדון.

- 4.19 כמו כן, נטעה מצד העוררת טענה לחוב הנכס בסיווג של חניון והמשיבה התנגדה לכך. אנו סבורים כי הנכס הנדון אינו תואם להגדרת חניון וזאת מושם שבתקנה 1 לתקנות הסדרים חניון מהויה חניה בתשלום. במקרה הנדון, העורר הינו בעל הקרקע המשמשת לחניית רכבים של עסק, אין הוא משלם עבור חניית הרכבים וום אין מקבל תשלום בגין כך וכך לא ניתן לקבוע סיווג של חניון לנכס הנדון.
- 4.20 בהתאם לצו הארונונה ההגדירה ב"עסק" הינה רחבה אך רק עבור שטחים בניויים או מקורים. במקרה הנדון הנכס אינו כולל תחת הקטגוריה הספרטטיבית של "עסק" כמפורט בצו הארונונה במידה וחמשיבה סבורה שזה מוקמו, על המשיבה לתყן את הצו בהתאם לכל דין וחוק מאוחר ואין ביכולתה לחיב ללא אסמכתא מפורשת בהוראות הצו, ואילו בהוראות משתמע מכך שאין מניעה שקרקע תפופה תחא לפועלות עסקית כמשמעותו לכל צורך.
- 4.21 אנו סבורים כי אין רלוונטיות לטענת העוררת שקרקע שצמודה לנכס בניו לא צריכה להזות מחויבת בتعريف של הנכס הבניי, גם אם שבמקרה דן הקרקע מהויה 97% מול המבנה הבניי שהוא רק 3% מהקרקע, ודרישתה של העוררת כי אין ליחס לקרקע את החיבורים של המבנה הבניי מאוחר ואינו מגע למחלוקת מוגדלת, לאחר והמבחן הינו מבחן השימוש בפועל והסיווג של הנכס הנדון.
- 4.22 אכן מדובר בלב העסק כפי שציינה המשיבה, מוזכר בסוכנות רכב והקרקע מהויה חניון לרכבים הנשחרים בסוכנות, אולם צו הארונונה לוקח בחשבון בתוחם זה ועל המשיבה להחליט אם ברצונה להרים את הcpfpa ולדיק את הכתוב בצו, אם היא סבורה שיש שטחים שבהם יש פעילות עסקית שמצוידה תעריף גובה יותר מאשר רשום בקרקע תפופה או שמא יש עסקים שלא נופלים תחת אף הגדרה הרשומה בצו.
- 4.23 יתרה מכך, המשיבה מצד אחד טוענת שהקרקע מהויה חלק אינטגרלי בעסק ואין לסווג את המשרד והקרקע בסיווגים שונים, אולם בפועל המשיבה מחייבת את העוררת באופן בו מחזית מהחלוקת מסווגת כ"עסק" והמחזיות השנייה כ"קרקע תפופה" אשר דבר זה אינו מוגדר בצו הארונונה, מצד אחד טוענת המשיבה שעל הטפל לכלת אחר העיקר ומצד שני מפרידה את חיבור הארונונה לשני חיבורים שונים באופן שלא ברור לוועדה.
- 4.24 לעניין פס'ד דור אנרגיה, מדובר בתחום דלק לעניין החלקים בנכס שאינם בניי התחנה ואיים מקרים, המחלוקת הייתה האם רשותה העירייה לחיב קרקע פנוייה בתעריף גובה יותר לפי הגדרה של תחנת דלק, ביחס מש' העליון קבוע כך בפס'ד דור אנרגיה: "ארונונה הינה מס במתוותה... וכי על ההוראות השונות בעניינה להתחפר בנסיבות תכילתית דבר החקיקה, המלמדת על פרשנותו הרואה של דבר החקיקה מבין האפשרויות הלשוניות השונות... וכן עניין על פרשנות תכילתית בדייני המיסים... בעניינינו דרישים אנו לפירוש ההגדרה שנוצרה על ידי המועצה כמחוקק המוסמך לקביעת היטל הארונונה."
- 4.25 ועוד נקבע בפס'ד זה שכאשר איננו בטוחים לגבי תכלית צו הארונונה במיסים יש ללקת לקריאת הנישום, כולם העוררת: "בדייני מיסים כאשר תכליתו של דבר החקיקה אינה ברורה, יש לפרשה באופן דוקני, המקל עם הנישום..."

**5. המלצה:**

בבחינת האיוון בין האינטראסים של הפרט ושל הרשות, מצד אחד קיים הרצון והצורך של הרשות לגבות מיסים לטובת ניהול העיר ותושביה. דבר מהוועה אינטראס חוני ובעל עדיפות עליונה, אולם מצד שני עומד האונטרוס של הפרט והרצון להרוויח את פרנסתו בכבוד המהוועה אינטראס לא פחות חשוב. תלומי המהוועה חייבים להיות מידתיים ולהביאו לידי ביטוי את האיוון בין האינטראסים. מכל הטעמים שנזכרו לעיל, אנו סבורים שלא ניתן להשיב נכס בסיווג ארנונה מבלי שיתה וזואם לצו הארנונה, הנכס הנדון לנכל מפורשות בסעיף 1.4. לצו המיסים של עיריית בית ים לעסקים, יחד עם זאת חci תואם להגדרה תחת "קרקע תפוצה" ועל כן הוחלט שהאיוון הראווי לנכס יתממש ע"י סיווג כל הקרקע כ"קרקע תפוצה", למעט שטח המשרד המשוגג כ"עסק".  
במידה והמשיבה סבורה כי יש לחייב בארנונה קרקע תפוצה הצמודה לעסק כ"עסק" עליה לתקן את צו הארנונה בהתאם.

לענין החיבור הרטרואקטיבי בהתאם לסעיף 3א' לחוק הרשותות המקומיות אין בסמכותה של ועדת הערד להכריע בנושא זה וכן ערער בנושא בORITY הצורך יש לפנות לערכאות המתאימות.

**6. סיכום:**

אשר על כן, הוועדה מקבלת את הערד שהוגש ע"י העוררת נגד מנהל המהוועה בעיר בית ים על שמות המהוועה בנין הנכס שבנדון.  
איןנו קובעים צו להוצאות.

ניתנה היום 19 ינואר 2021

זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים באזרע תל אביב תוך 45 ימים.

על החתום:

דליה קצב  
3.1.23

מתוי לשם, עוזי  
ייר תחג עדר בת-ים  
Յוֹזֵר מַטִּי לְשָׁם

אדיר בן משה