

תאריך:  
ערר מס':

ועדת ערר לעניין  
ארנונה כללית  
עיריית בת ים

בפני ועדת ערר לענייני ארנונה

שליד עיריית בת ים

לפי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1977

בפני חברת ועדת ערר:

יור: עו"ד מטי לשם

חבר: מר אדיר בן משה

חברה: גב' זליה קצב

העורר: יורם אליהו זדה

מרחוב ניסנבוים 29, בת ים 5962023

טל': 0505263559

-נגד-

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית בת ים

ע"י ב"כ עוה"ד יעקב רוזן ו/או איתי בסיס ו/או

רועי רוזן ו/או גיא בן גל ו/או יפעת רחמני ו/או

מיכל רוטשילד ו/או אלעד כלב ו/או עדי סויסה

ו/או עומר עידו ואח'

מבנין קרית הממשלה, קומה 24

ת.ד 7300 תל אביב 61073

טל': 03-6868800; פקס: 03-6868801

דואר אלקטרוני: [office@jurist.co.il](mailto:office@jurist.co.il)

### החלטה:

1. רקע עובדתי:

- 1.1 ערר זה מתייחס לחיוב ארנונה של נכס המצוי ברחוב אהוד הר ניסנבוים 31, בעיר בת ים, מס' זיהוי נכס: 7129112122; מס' משלם: 1263121 (להלן: "הנכס").
- 1.2 הערר דן בשינוי סכום גבייתו של המשיב, ע"י חיוב כלל השטחים הנתונים בשימושו של העורר ומתייחס לשנים 2014-2016. אין מחלוקת על גודל השטח לחיוב.
- 1.3 בהתאם לפרוטוקול ביקור בנכס מיום 27.03.2018 נמצא כי:
  - "הנכס מצוי בתוך מבנה תעשייה ומשמש כנגריה.
  - הנכס מסווג כתעשייה גודלו סה"כ 113 מ"ר
  - הכולל 58 מ"ר בקומת הקרקע ו- 55 מ"ר גלריה.
  - קומת הקרקע משמשת כנגריה.
  - קומת הגלריה: ניתן לעלות אליה באמצעות מדרגות ברזל.

**גובה קומת הגלריה- גובה תקרת הבטון כ- 2 מ' ובחלקה תקרה אקוסטית  
לצורך הנמכת גובה הגלריה.  
הגלריה כוללת חדר שירותים, מייבש, מכונת כביסה ואכסון חומרי גלם".**

**2. טענות העורר :**

במסגרת העורר, מעלה העורר את הטענות כדלקמן :

- 2.1 שטח הגלריה מתחת ל- 1.8 מ' : העורר טוען כי הפרקטיקה הנהוגה בעירייה הינה שלא לחייב שטח גלריות מתחת לגובה 1.80 מ'. לדברי העורר עניין זה אף אושר מול מנהל הארנונה וקיבל חיזוק במכתב ובשיחת טלפון מול מחלקת הארנונה וגם בבדיקה פיזית שנערכה בעבר אשר בעקבותיה בוטל החיוב.
- 2.2 לשיטת העורר השימוש הנעשה או לא נעשה בשטח זה אינו מוריד מהעובדה ששטח גלריה מתחת ל-1.80 מ' אינו בר חיוב. לאור האמור מבקש העורר לפטור את שטח הגלריה במלואו.
- 2.3 אי הפחתת שטח מהלכי מדרגות : לטענת העורר אין לחייב את שטחי הגלריה ואולם, גם אם היה נכון לחייב שטחים אלו או אז על העירייה להפחית את מהלך המדרגות פעם אחת ולא לחייבו פעמיים.
- 2.4 חדרי עזר : העורר טוען כי בשטח מצוי שטח עזר בגודל 10 מ"ר המשמש כמטבחון ושירותים. השטח האמור נמדד וצולם על ידי נציג העירייה ואין מחלוקת לגבי הימצאותו. על כן יש לסווג חדר זה כ"חדר עזר".
- 2.5 חיוב רטרואקטיבי : העורר טוען כי כל חיוב רטרואקטיבי שהושת על העורר מנוגד לחוק ופסול מעיקרו. החיוב הרטרואקטיבי אינו מעוגן בחוק או בתקנה אשר מסמיכים את העירייה לדרוש מסי ארנונה לאחור.
- 2.6 לאור האמור, מתבקשת הוועדה הנכבדה להורות למשיב לקבל את הערר על כל חלקיו, ולתקן את נתוני חיובם של הנכסים בהתאם למפורט.

**3. טענות המשיב :**

המשיב ענה לטענות העורר בטענות הנגד הבאות :

- 3.1 במסגרת בדיקה אשר נערכה בשנת 2014, מצאה העירייה כי שטח הנכס נשוא הערר דין המצוי בעיר בת ים אינו מחויב כדין ויש לסווגו בסיווג מבנה תעשייה בשטח כולל של 113 מ"ר.
- 3.2 העורר הגיש השגה על שומת הארנונה המתוקנת לשנים 2012-2014 אשר נענתה בתשובת מנהל הארנונה. היות והעורר לא הגיש ערר על תשובת מנהל הארנונה להשגתו, במסגרת חמועדים הקבועים לכך בדין, הפכה השומה לחלוטה וסופית. בנסיבות אלה אין כל אפשרות להתייחס לשנות מס קודמות המהוות שנות מס חלוטות.
- 3.3 העורר לא צירף תשריט מדידה לתמיכה בטענותיו או כל אסמכתא אחרת וכבר מטעם זה יש לדחותן על הסף, שכן לרשות העירייה עומדת חזקת תקינות המעשה המנהלי לגבי פעילותיה אשר לא נסתרו ע"י העורר ולכן הוא לא עמד בנטל ההוכחה המוטל עליו להוכחת טענותיו.
- 3.4 גובה הגלריה : טענה זו דינה להידחות מהטעם שחיובי ארנונה מוטלים בהתאם לשימוש בשטח, העורר משתמש בשטח כמחסן למזרונים. צו הארנונה אינו מגדיר הגבלת גובה לשטחי נכסים וכל נכס יחויב בהתאם לשימוש הנעשה בו.
- 3.5 חיוב שטח של 10 מ"ר בסיווג "חדר עזר" : יובהר כי צו הארנונה קובע שבתי שימוש, מקלחות, חדרי הלבשה וחדרי אוכל- והם בלבד- יחויבו בתעריף המופחת הקבוע בצו הארנונה לחדר

עזר. העורר לא פירט מהו השימוש הנעשה לכאורה בשטח הנטען המזכה אותו בתעריף המופחת לשטחי עזר, ולפיכך ולו מטעם זה בלבד דין הטענות להידחות.

3.6 **חיוב רטרואקטיבי:** יובהר כי עסקינן בטענות אשר אינן רלוונטיות כלל לשנת המס הנדונה, שכן העורר כלל לא חויב בחיוב רטרואקטיבי במסגרת שומה זו.

3.7 נוכח האמור לעיל, יש לדחות את הערר על כל הטענות אשר הועלו במסגרתו, ובפרט טענות שאינן מצויות בסמכות הוועדה הנכבדה.

#### 4. דיון והכרעה:

4.1 בפני וועדת ערר הונחו סיכומים אשר הוגשו מטעם העורר וסיכומים אשר הוגשו מטעם המשיב.

4.2 קראנו היטב את כל טענות הצדדים ועיינו במסמכים המופיעים לפנינו, לרבות הטענות שהושמעו בישיבת הוועדה ואשר נכתבו היטב בסיכומים אשר הוגשו ע"י הצדדים ולרבות המצב המשפטי הרלוונטי לטענות הצדדים.

#### 4.3 סיווג הנכס:

סעיף 6 לצו- מיסים לשנת 2018<sup>1</sup> קובע כי:

"אֲרֻנוֹנָה כִּלְיִית עַל מְבֻנִים הַמְשֻׁמְשִׁים לְתַעֲשִׂיָה וּמְלֹאכָה אוּ מַחְסֵינִים לְתַעֲשִׂיָה אוּ מְלֹאכָה (כּוֹלֵל יְצִיעִים) וּמְשֻׁרְדִים 165.82 ש"ח לִמ"ר לְשָׁנָה.  
הַחִיּוֹב לְבִנְיַיִ תַּעֲשִׂיָה וּמְלֹאכָה יִהְיֶה אַחִיד מְבֻלִי לְקַחַת בְּחִשְׁבוֹן אֶת הַחוּמְרִים מֵהֶם נִבְנוּ הַמְבֻנִים.  
סִכְכָּה מְקוּרָה שִׁישׁ לֵה לְמַעֲלָה מְשֻׁנֵי קִירוֹת וּבִגּוּבָה 2 מ' וּמַעֲלָה, תִּחְשַׁב כַּמְבֻנָה תַּעֲשִׂיָה וּמְלֹאכָה."

מכאן עולה כי, כי הסיווג המתאים ביותר עבור הנכס הנדון הינו בהתאם לס' 6 לצו הארנונה-תעשייה ומלאכה.

#### 4.4 סיווג הגלריה:

סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה<sup>2</sup> קובע כדלקמן:

"(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימוש ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.."

4.5 כך נפסק בע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ<sup>3</sup>-  
"משחוקק חוק הסדרים הקובע בסעיף 8 כי הארנונה תוטל בהתאם לסוג הנכס, שימושו ומקומו, מוטלת על הרשות המקומית חובה לפעול בהתאם להוראת המחוקק ולסווג את הנכסים בהתאם לסוגם, שימושם ומקומם. הטעמים לכך נובעים הן מלשון הוראת סעיף 8, הן מתכלית ההוראה הן מן הרקע לחקיקת חוק הסדרים"

4.6 פסי"ד עמ"נ 333/06 מנהל הארנונה של המועצה המקומית פרדס חנה- כרכור נ' מתי קטיעי<sup>4</sup> קובע כדלקמן:

"...מפקודת העיריות וכן מחוק הסדרים עולה כי הארנונה המשולמת בגין נכס נקבעת בהתאם לסוג הנכס ולשימושו. לכן נראה כי בהעדר הוראה אחרת בצו הטלת הארנונה, גם אם מדובר בשטח בנכס שגובהו פחות מ-1.8 מטר, אך שטח זה

1 ס' 6 לצו-מיסים לשנת 2018- תעשייה ומלאכה.

2 ס' 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשל"ג-1992.

3 ע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ.

4 עמ"נ 333/06 מנהל הארנונה של המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור נ' מתי קטיעי.

משמש, כשאר הנכס, למטרת מגורים, הרי שיש לקבוע את חיוב הארנונה לגבי שטח זה בהתאם לשימוש שנעשה בו".

#### 4.7 חדר עזר:

סעיף 7 לצו- מיסים לשנת 2018 קובע כי:  
 "חדרי עזר בתעשייה ומלאכה הכוללים בתי - שימוש, מקלחות, חדרי הלבשה, חדרי אוכל יחויבו ב- 54.06 ₪ למ"ר לשנה".

אי לכך, בתי שימוש, מקלחות, חדרי הלבשה וחדרי אוכל יחויבו בתעריף המופחת קבוע בצו הארנונה לחדרי עזר בתעשייה ומלאכה.

#### 4.8 התלטה:

מכל הטעמים שזכרו לעיל, מאחר ומדובר במבנה המשמש כנגריה הוא יחויב בהתאם לסעיף 6 לצו המיסים כמבנה תעשייה ומלאכה.  
 אי לכך, לענין קומת הגלריה ולאור הסיור שקיימה הוועדה בנכס הנדון, יש לטווג כ- 30 מ"ר משטח הגלריה המשמש עבור מטבחון ובתי שימוש בהתאם לסעיף 7 לצו המיסים בתעריף חדרי עזר בתעשייה ומלאכה.  
 שאר קומת הגלריה המהווה שטח של 25 מ"ר יטווג בהתאם לתעריף הקבוע בסעיף 6 לצו המיסים כמבנה המשמש לתעשייה ומלאכה.

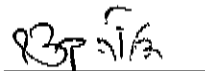
לענין החיוב הרטרואקטיבי לשנים 2012-2014, בהתאם לסעיף 3א' לחוק הרשויות המקומיות אין בסמכותה של וועדת הערר להכריע בנושא זה ולכן ערר בנושא זה נדחה ועל הערר לפנות לערכאות המתאימות.

#### 5. סיכום:

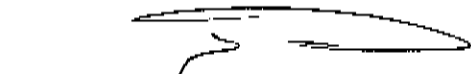
אשר על כן, הוועדה מקבלת באופן חלקי את הערר שהוגש ע"י העורר כנגד מנהל הארנונה בעיר בת ים על שומת הארנונה בגין הנכס שבנדון.

ניתנה היום 20/01/19

זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים באזור תל-אביב תוך 45 יום.  
 על החתום:

  
 דליה קצב

  
 יו"ר מטי לשם  
 יו"ר ועדת ערר בתים

  
 אדיר בן משה