

**עיריית בת-ים**  
**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית**

13-11-2019

מס' 62

ערר מס' .....

תאריך: 10.11.2019  
ערר מס': 62

ועדת ערר לענייני  
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:  
יו"ר: עו"ד מטי לשם  
חבר: מר אדיר בן משה  
חברה: גב' דליה קצב

**העוררת:** טורבו טקסטיל בע"מ ח.פ. 511441818  
מרחוב הקוממיות 11, בת ים

-נגד-

**המשיב:** מנהל הארנונה של עיריית בת-ים  
ע"י ב"כ עוה"ד הררי, טויסטר ושות' - עו"ד איתי גורן ואח'  
מדרך בן גוריון 2, מגדל ב.ס.ר. 1, רמת גן  
מען למכתבים: ת.ד. 912, בני ברק  
טל': 03-7553880; פקס 03-7553801

**החלטה:**

- 1. רקע עובדתי:**
  - 1.1 העוררת, טורבו טקסטיל בע"מ, מחזיקה בנכסים ברח' הפלדה 10 בת ים, הידועים לפי פנקסי העירייה כנכסים פיזיים שמספרם 7122066002 ו-7122066101 (להלן: "הנכסים").
  - 1.2 ערר זה מוגש עקב חויבה של העוררת החל מיום 01.04.2013 במיסים עירוניים בגין החזקתה בנכסים הנ"ל, בהתאם לפירוט הבא:  
מס' הנכס- 7122066002, שטח מבנה- 290 מ"ר, שטח קרקע תפוסה- 247 מ"ר, שטח סה"כ- 537 מ"ר.  
מס' הנכס- 7122066101, שטח מבנה- 994 מ"ר, שטח קרקע תפוסה- 302 מ"ר, שטח סה"כ- 1,296 מ"ר.  
סה"כ שטח מבנה- 1,280 מ"ר, סה"כ שטח קרקע תפוסה- 553 מ"ר, שטח סה"כ- 1,833 מ"ר.
  - 1.3 נכס זה משמש כמחסן בגדים. שטח הנכסים הכולל, קרי 1,280 מ"ר אינו נתון למחלוקת.
  - 1.4 בהתאם לפרוטוקול סיור בנכס של ועדת ערר לענייני ארנונה בת ים מיום 19.05.2015 נרשם כדלקמן: "נצפה חלק מרכזי בקומת הקרקע של הנכס, לדברי עו"ד עזרא רחמים החלק המרכזי בקומת הקרקע היה ריק וכיום קיימים בו מדפים. לדברי המערערים החל מחודש 1/15 השטח לא ריק וקיימים בו מדפים ושולחנות משרדיים. חשמל חובר בתאריך 20.10.2013, טופס אכלוס התקבל בתאריך 1.12.2013. בחלק האחורי של הנכס קיים מחסן ובו 2 דלתות שבעבר מאחת מהן הייתה כניסה. קיים מעלון מהקומה העליונה למחסן. מחוץ לנכס קיימת קרקע תפוסה- 7 מקומות חניה".

**2. טענות העוררת:**

- במסגרת הערר, מעלה העוררת את הטענות כדלקמן:
  - 2.1 שטח הנכסים- שטח הנכסים הכולל, בגינם חויבה העוררת בארנונה, הינו 1,280 מ"ר מבנה. לשטח בנוי זה, עליו אין מחלוקת, צורף חיוב בגין 553 מ"ר, המסווגים לטענת המשיב כ"קרקע תפוסה". בסה"כ חייב המשיב את העוררת בדמי ארנונה בגין 1,833 מ"ר.

- 2.2 קרקע תפוסה- העוררת טוענת כי השטח האמור (533 מ"ר המפוזרים מסביב למבנה) אינו נכנס בגדר "קרקע תפוסה", אלא הינו שטח ריק ופתוח ללא גידור המשמש בין היתר כדרך/ מעבר של עוברים ושבים מרח' הקוממיות לרח' הפלדה ולהיפך. בנוסף, בשטח זה מסומנות 7 חניות פתוחות, וככזה למעשה חופף להגדרת "רחוב או דרך", בס' 1 לפקודת העיריות. בנסיבות אלו אין להטיל על שטח זה ארנונה.
- 2.3 יחד עם זאת, ולמען הזהירות, במידה ותחליט הועדה כי שטחי החנייה הינם בגדר "קרקע תפוסה", הרי שיש לקזז שטחי החנייה מהשטח החופשי כולו, ולראות ביתרה כשטחי מעבר המשרתים את הציבור הרחב.
- 2.4 נכס לא ראוי לשימוש- העוררת מאכלסת את הנכס מתאריך 1.12.2013. הכניסה בוצעה לאחר קבלת טופס 4, אישור להספקת שירותים לפי תקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שרותי חשמל, מים וטלפון) התשנ"א-1981. המבחן העיקרי לקביעת מועד סיום הבנייה והיותו של בניין ראוי לשימוש הוא "המבחן הפונקציונלי", כדברי ד"ר הנריק רוסטוביץ בספרו ארנונה עירונית, מהדורה חמישית, בעמ' 322: "יש מספר מבחנים ל"גמר בנייה" של בניין: מבחן עיקרי שהוא המבחן ה"פונקציונלי" על פיו מגיעה בניית בניין לסיומה כאשר הוא ראוי לשימוש כלומר: הבניין כולל את כל התשתיות החיוניות למטרה שלה הוא נועד". בטרם חובר הנכס לשירותים אלו לא ניתן להכיר בו כראוי לשימוש, ולהשית עליו חיובי ארנונה ומשכך יש להורות למשיבה לתקן חיובי הארנונה באופן שכל חיוב אשר קדם לתאריך 1.12.2013 יבוטל. כל זאת למעט המרתף, עליו הוסכם ובגיננו שולמו דמי הארנונה.
- 2.5 פטור לנכס ריק- העוררת טוענת כי יש להכיר בשטח המצוי בקומת הקרקע ואשר נמצא ריק וללא שימוש, כ"שטח ריק"- העוררת ציינה בכתב הערר כי גודלו של שטח זה הינו 680 מ"ר. מס' זה אינו מדויק וטעות חישוב נפלה בו. מבוקש לתקן כך שיוזכרו 610 מ"ר בלבד כשטח ריק לתקופה של 12 חודשים המתחילים בחודש דצמבר 2013. השטח המדובר לא מהווה מעבר לשאר חלקי המבנה, ועל מנת להבטיח שלא יתבצע מעבר דרכו, אף התקינו מנועול על דלת המקום, וכי המפתח מוחזק בידי מנהל העוררת בלבד.
- 2.6 סיווג ייעוד השימוש בנכס- יש להורות למשיב לתקן חיובי הארנונה באופן שסך השטח הנותן לחיוב יחויב ע"פ סיווג הנכס כ"תעשייה ומלאכה", הינו: 151.20 ש' למ"ר לשנה. כל זאת, ע"פ האמור בס' 6 לצו המיסים לשנת 2013.
- 2.7 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 העוררת בטענות הנגד הבאות:
- 3.1 החל מיום 01.04.2013 מחויבת העוררת במיסים עירוניים בגין החזקתה בנכסים הנ"ל, בהתאם לפירוט הבא:
- מס' הנכס- 7122066002, שטח מבנה- 290 מ"ר, שטח קרקע תפוסה- 247 מ"ר, שטח סה"כ- 537 מ"ר.
- מס' הנכס- 7122066101, שטח מבנה- 994 מ"ר, שטח קרקע תפוסה- 302 מ"ר, שטח סה"כ- 1,296 מ"ר.
- סה"כ שטח מבנה- 1,280 מ"ר, סה"כ שטח קרקע תפוסה- 553 מ"ר, שטח סה"כ- 1,833 מ"ר. העירייה סיווגה את הנכס הנדון בסיווג "עסקים" בהתאם לסעיף 4.1 לצו הארנונה.
- 3.2 שטח הנכס מחויב כדן- שטח הנכסים כמו גם הסיווגים לחיוב בארנונה נקבעו על בסיס סקר מדידה שבוצע בחודש אפריל 2013. העוררת לא הרימה את נטל הראיה מקום בו נטל ההוכחה מוטל על הטוען כנגד שומת הארנונה. כמו כן, קיימת חזקת תקינות לגבי פעילות הרשות. העוררת לא המציאה מדידה נוגדת ולפיכך יש לדחות את טענתה בדבר שטח הנכס מכל וכל.
- 3.3 הנכס מסווג כדן- שטח הנכס הכולל הינו 1,280 מ"ר מבנה עליו אין מחלוקת, וכן צורף חיוב בגין 553 מ"ר בסיווג של "קרקע תפוסה" עליו העוררת מלינה. בהמשך לכך המשיב יטען כי בעת הסיווג בנכס הקרקע סביב לנכס הייתה מגודרת. הקרקע סביב לנכס ביחס לתקופת החיוב בארנונה שימשה את העוררת לפריקת סחורה וחניה. לפיכך, שטח הקרקע מסביב לנכס, חויב בהתאם להגדרת צו המסים של עיריית בת ים, המגדיר קרקע תפוסה כ"קרקע שעיקר שימושה עם מבנה תעשייה ומלאכה". על כן הסיווג שנקבע הוא הסיווג הנכון.

- 3.4 הנכס לא זכאי לקבלת פטור נכס ריק- לעניין נכס 101 דין טענה זו להידחות שכן לא ניתן לפטור חלק יחסי מן הנכס כנכס ריק. נכס זה אינו מהווה יחידה אוטונומית ונפרדת ומשכך אינו יכול לקבל את הפטור. אותו שטח שבגינו מבוקש הפטור הינו, בין היתר, ליבו של העסק ומהווה מעבר/גישה אל יתר החללים במבנה בהם אישרה העוררת כי היא עושה בהן שימוש. באשר לנכס 002 יובהר כי מיום 1.10.13 עד ליום 30.4.14 חל על נכס זה פטור בשל היותו ריק למשך חצי שנה.
- נכס לא ראוי לשימוש- דין טענה זו של העוררת להידחות על הסף. על מנת שנישום יזכה בפטור לפי סעיף 330 לפקודה צריכים להתקיים שלושה תנאים מצטברים שנטל ההוכחה חלה על הנישום:
1. הנכס מושא השומה נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו;
  2. אין יושבים בו בפועל;
  3. המחזיק בנכס מסר לעירייה הודעה על כך בכתב;
- בעניינו שלושת התנאים הללו לא התמלאו. הנכס בתקופה הרלוונטית לערר היה מאוכלס, קרי ישבו בו בפועל. טענה זו לא נטענה בזמן אמת, אלא נטענה בדיעבד על ידי העוררת לראשונה בהשגה מבלי לצרף חוות דעת שמאית שיש בה כדי לסתור את ממצאי העירייה שהתקבלו בזמן אמת. המבחן הקובע לבחינת סיום בנייה של בניין הינו המבחן האובייקטיבי/ העובדתי הבוחן, בין היתר, האם נעשה שימוש בנכס או לא. על כן, לא הוכח כי הנכס עומד בקריטריונים הקבועים בדין על מנת לזכות בפטור נכס לא ראוי לשימוש.
- 3.5 נוכח האמור לעיל, דין טענות העוררת להידחות מכל וכל ולקבוע כי חיוב העוררת בארנונה הינו על פי כל דין.

#### 4. דיון והכרעה:

- 4.1 בפני וועדת ערר הונחו סיכומים אשר הוגשו מטעם העוררת 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 שטחי הנכס:

- סעיף 269 לפקודת העיריות<sup>1</sup> מגדיר את המונח "מבנה" כדלקמן:
- "בנין" – כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו;"**

כלומר, בהתאם לפקודה כל שטח המהווה חלק ממבנה קיים יש לסווגו בהתאם לסיווגו של אותו מבנה לצורך חיובו בארנונה כללית.

#### 4.4 נכס לא ראוי לשימוש:

- בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות<sup>2</sup> הגדרת "נכס שאינו ראוי לשימוש" הינו:
- "נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבנין במצב של נכס הרוס או ניזוק –**
- (1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה);
  - (2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בנין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג"

1- סעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש]  
2- סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש]

1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה – תקופת התשלום);  
(3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;  
(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר;  
אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה".

מכאן, על מנת שנישום יזכה בפטור לפי סעיף זה צריכים להתקיים שלושה תנאים מצטברים:

1. הנכס מושא השומה נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו;
  2. אין יושבים בו בפועל;
  3. המחזיק בנכס מסר לעירייה הודעה על כך בכתב;  
בענייננו שלושת התנאים לא התקיימו, שכן בתקופה הרלוונטית לערר הנכס היה מאוכלס, קרי ישבו בו בפועל. כמו כן גם התנאי השלישי שעניינו מסירת הודעה בכתב בזמן אמת לא יתמלא, שכן העוררת לא דיווחה בזמן אמת לעירייה כי הנכס לא ראוי לשימוש.
- 4.5 כד מסביר ביהמ"ש בפס"ד עא 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי<sup>3</sup>:
- "הסיפא של הוראת סעיף 330 האמור קובע, ברחל בתך הקטנה, כי "אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה". רוצה לומר: פטור שניתן לנישום בהתאם לסעיף 330 חל על חיובים המתהווים לאחר מועד מסירת ההודעה (היא כמובן הודעה מפורטת ומבוססת), ואין בו כדי לפטור את הנישום מחיובים שנתהוו לפני מועד המסירה".

טענה זו בדבר נכס לא ראוי לשימוש נטענה בדיעבד על ידי העוררת לראשונה בהשגה, ואף כאשר כבר הועלתה הטענה היא נטענה מבלי כל צירוף אסמכתאות שיש בהן כדי לסתור את ממצאי העירייה שהתקבלו בזמן אמת.

- 4.6 בהתאם לפס"ד עתמ (חי) 46838-07-11 קורנבלום יולי נ' עיריית קרית אתא<sup>4</sup> נקבע כדלקמן:  
"מתן הודעה מראש ובכתב הוא תנאי הכרחי לדיון בשאלת הפטור וזאת על מנת לאפשר לרשות לבדוק בזמן אמת את מצב הדירה. תצהיר המתווך שצורף לכתב העתירה המתוקנת המתאר בדיעבד את מצב הדירה, אינו יכול להוות תחליף להודעה על פי החוק".

- 4.7 בפס"ד עתמ (י-ם) 21623-02-11 דורה זילברמן נ' המועצה האזורית מטה יהודה<sup>5</sup> נקבע:  
"שאלת קיומו או העדרו של טופס 4 אינה קונקלוסיבית, שכן יתכנו מקרים, כמו במקרה שלפנינו (בתקופות מסוימות), בהם גם בהיעדרו של הטופס ייעשה שימוש בנכס. במקרה כזה יהיה מנוע הנישום מלטעון כי אין לחייבו בתשלומי ארנונה בשל היעדרו של טופס 4. המבחן, כפי שקבע בית המשפט העליון, הוא מבחן עובדתי, התלוי בנסיבותיו הקונקרטיים של כל מקרה".

כלומר, המבחן הקובע לשאלת השימוש בנכס הינו המבחן העובדתי/ האובייקטיבי הבוחן האם נעשה שימוש בנכס או לא.

- 4.8 בפס"ד ברמ 42/12 עיריית הרצליה נ' חברת גב ים לקרקעות בע"מ<sup>6</sup> קובע ביהמ"ש כי:  
"גם... כאשר עסקינן בשאלה מתי בניין הנמצא בשלבי הקמה הופך להיות ראוי לשימוש (ולא רק כאשר מדובר בבניין שלם שניזוק). בהנמקה שהובאה לעיל נאמר כי הדרך לבחון האם בנייתו של הבניין הושלמה הינה אך ורק באמצעות המבחן האובייקטיבי, קרי בשאלה האם במצבו הנוכחי ראוי הנכס לשימוש אם לאו.

3- עא 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי  
4- עתמ (חי) 46838-07-11 קורנבלום יולי נ' עיריית קרית אתא  
5- עתמ (י-ם) 21623-02-11 דורה זילברמן נ' המועצה האזורית מטה יהודה  
6- ברמ 42/12 עיריית הרצליה נ' חברת גב ים לקרקעות בע"מ

לשאלה האם יכול המחזיק בנכס להשמישו בעלות סבירה – אין איפוא משמעות מבחינת דיני הארנונה הכללית".

4.9 כך נקבע גם בפס"ד עתמ (חי) 13-10-29631 שמחה פרץ נ' עיריית נשר<sup>7</sup>:  
"יש לבדוק האם נכס "ראוי לשימוש" לפי מבחן פיזי אובייקטיבי, בעיני האדם הסביר, ולא לפי מבחן סובייקטיבי. במקרי הביניים, ניתן להכריע לפי מבחן השכל הישר... מכאן, שהשאלה היא בראש וראשונה שאלה עובדתית, קונקרטית, האם נכסיה של המשיבה 3 במבנה מבחינה פיזית ראויים לשימוש".

4.10 פס"ד עמנ (חי) 12-10-23951 עו"ד אבנר כהן, כונס הנכסים על זכויות חב' מלונית פנינת נהריה בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית נהריה<sup>8</sup> מתייחס לנושא ואומר:  
"כן נקבע כי טופס 4 אינו חזות הכל וכי בשים לב למבחני הפסיקה המחמירים הפטור לנכס שאינו ראוי לשימוש יוענק אך ורק ל"בניין" ש"חדל להיות בניין" והכוונה היא ל"נזק משמעותי". נקבע כי הנכס כבר היה מצוי בשלב סופי בטרם קבלת טופס 4 ופרט להזנחה היה מצוי במצב בו ניתן לאכלסו ולא הובאו ראיות כי המערכות המותקנות בו אינן מתפקדות. על כן, נקבע כי דעתו של "האדם הסביר" אינה נוחה מכך כי בניין מסוג זה יזכה בפטור, שכן על בסיס הראיות שהוצגו בפני ועדת הערר ובהפעלת מבחן המצב האובייקטיבי לא שוכנעה ועדת הערר כי מדובר בנכס שלא הפך ל"בניין".

4.11 בפס"ד ברמ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו - מנהל הארנונה<sup>9</sup> פסק ביהמ"ש:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש, ואין כל מקום להמשיך ולבדוק כתנאי למתן הפטור האם לא קיימת כדאיות כלכלית "אובייקטיבית" או עלות "סבירה" אחרת ב"הפיכת" הבניין הלא ראוי לשימוש לבניין ראוי לשימוש. העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו. לכן גם אין לקבל את טענת המשיבות כי הפטור שלפי סעיף 330 מוגבל בזמן. המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיסי אובייקטיבי וכדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין".

בענייננו נעשה שבנכס שימוש בפועל ועל כן 2 התנאים הראשונים לא התקיימו. כמו כן טענת נכס "לא ראוי לשימוש" נטענה על ידי המערערת בדיעבד ועל כן גם התנאי השלישי לא המתקיים בענייננו.

4.12 נכס ריק:

בפס"ד עש (ת"א) 91/1559 מנהלת הארנונה של עיריית ראשון לציון נ' בנק מסד בע"מ<sup>10</sup> נקבע:

"העובדה שמחזיק במבנה אוטונומי ושלם הבוחר משיקולים השמורים עמו להשאיר חלק ממנו ריק, ובענייננו את ה"גלריה", אינה הופכת אוטומטית את החלק הריק "לחלק ממנו" במובן ההגדרה של "בניין", מאחר והוא עדיין משתמש במבנה כולו בכל תקופת החזקה. השארתו של חלק מהמבנה ריק לתקופה כזו או אחרת אינה מהווה אי שימוש במבנה בשלמותו, ולכן אינה יכולה לזכות את המחזיק בפטור הניתן למבנה ריק שאין משתמשים בו".

7-עתמ (חי) 13-10-29631 שמחה פרץ נ' עיריית נשר

8-עמנ (חי) 12-10-23951 עו"ד אבנר כהן, כונס הנכסים על זכויות חב' מלונית פנינת נהריה בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית נהריה

9 - ברמ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו - מנהל הארנונה

10-עש (ת"א) 91/1559 מנהלת הארנונה של עיריית ראשון לציון נ' בנק מסד בע"מ

**4.13 החלטה:**

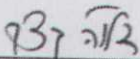
מכל הטעמים שזכרו לעיל, אנו סבורים כי צודק המשיב בטענותיו, בדבר העבודה כי הנכס אינו זכאי לפטור בשל "נכס אינו ראוי לשימוש" שכן הוא אינו עומד בשלושת התנאים המצטברים של סעיף 330 לפקודת העיריות. בתקופה הרלוונטית לערר הנכס היה מאוכלס, כך שישבו בו בפועל וגם מסירת הודעה בכתב נעשתה בדיעבד. לא ניתן לא ניתן לפטור חלק יחסי מן הנכס כנכס ריק. נכס זה אינו מהווה יחידה אוטונומית ונפרדת. כמו, כן שטח זה הינו ליבו של העסק ומהווה מעבר/ גישה אל שאר המשרדים, המחסנים וכיוצ"ב של העסק ולכן החלק המבוקש לא מהווה נכס ריק. בנוגע לטענת הקרקע תפוסה בהתאם לפרוטוקול סיור בנכס של ועדת ערר לענייני ארנונה בת ים מיום 19.05.2015 נרשם כי: ".... מחוץ לנכס קיימת קרקע תפוסה- 7 מקומות חניה". מכאן עולה כי, בעת הסיור בנכס הקרקע מסביב לנכס שימשה את העוררת. מכל האמור עולה כי, הסיווג הנכון ביותר לנכס הינו הסיווג שנתן לו המשיב, דהיינו סיווג "עסקים" בהתאם לסעיף 4.1 לצו הארנונה<sup>11</sup>.

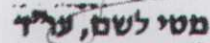
**5. סיכום:**

אשר על כן, הוועדה דוחה את הערר שהוגש ע"י העוררת כנגד מנהל הארנונה בעיר בת ים על שומת הארנונה בגין הנכס שבנדון.

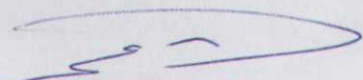
החלטה זו ניתנה ביום 10.11.2019

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

  
דליה קצב

  
יו"ר לשם, ערר  
י"ר ועדת ערר בת-ים

יו"ר מטי לשם

  
אדיר בן משה