

**וועדת 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:

יו"ר ועדת ערר: מטי לשם, עורכת דין.

חבר ועדת ערר: מר אדיר בן משה

חברת ועדת ערר: גב' דליה קצב

העוררת: **ואכלת ושבעת בע"מ**

באמצעות ב"כ עוה"ד מוטי איצקוביץ'

ממשרד כץ גבע איצקוביץ' עורכי הדין

מרחוב יוסף קארו 19, ת.ד. 7369 תל אביב- יפו

טל': 08-9797297, פקס: 077-4030789

-נגד-

המשיבה: **מנהל הארנונה של עיריית בת-ים**

באמצעות 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 ו/או לירון תורג'מן

ממגדל אלון 1, רח' יגאל אלון 94, תל אביב- יפו

טל': 03-6868800; פקס: 03-6868801

דואר אלקטרוני: office@jurist.co.il

**החלטה:**

1. **מבוא:**

1.1 ביום 11 מאי 2018 ניתן פס"ד ביהמ"ש המחוזי בתל אביב – יפו בשבתו כבית משפט לעניינים

מנהליים (להלן "ביהמ"ש"), עמ"נ 58270-09-17 ואכלת ושבעת בע"מ נ' עיריית בת ים, לפני

כב' השופט חגי ברנר, סגן נשיא.

1.2 ביהמ"ש דן על ערעור מנהלי שהוגש על החלטתה של ועדת ערר לענייני ארנונה שליד עיריית בת ים (להלן "ועדת ערר" ו/או "הועדה") מיום 06.12.2016, אשר דחתה ערר של המערערת בנוגע לחיובי ארנונה שהוטלו עליה בגין אולם ארועים שהיא מפעילה ברחוב העצמאות 67 בבת ים (להלן "הנכס") עבור שנים 2015-2009.

## 2. טענות הצדדים :

### 2.1 טענת העוררת :

סיווג הנכס: המערערת טענה בערר לביהמ"ש כי לא היה מקום לסווג את הנכס בשלמותו, כאולם אירועים משום שההסכם מיום 19.032009 קבע כי יסווג הנכס לפי מספר סיווגים, בהתאם לשימוש הספציפי שנעשה בכל אחד מהם.

טענת חיוב רטרואקטיבי: עוד טענה המערערת בערר לביהמ"ש, כי לא היה מקום להשית עליה חיובי ארנונה באופן רטרואקטיבי, והוא הדין בתשלומי פיגורים שהוטלו עליה.

2.2 תגובת המשיבה בפני ביהמ"ש: מנגד, המשיבה טוענת כי לוועדת ערר אין סמכות לדון בחיובים רטרואקטיבי, ולעניין הסיווג הנכון של הנכס, מסכימה המשיבה כי לא נומקה החלטת ועדת ערר כראוי, ומן הראוי להחזיר את הדיון לוועדת הערר לצורך הנמקה מחדש. ולחילופין שביהמ"ש יכריע על סמך החומר שבפניו.

### 3. החלטת ביהמ"ש :

3.1 חיוב רטרואקטיבי: טענה זו נדחתה ע"י ביהמ"ש אשר פסק: בכל הנוגע לקביעתה של ועדת הערר לפיה אין לה ולמנהל הארנונה סמכות לדון בטענות המערערת נגד החיוב הרטרואקטיבי שהושת עליה, הדין עם ועדת הערר, והדרך הדיונית שבה היה על המערערת לנקוט על מנת לתקוף חיובים רטרואקטיבי היתה באמצעות עתירה מנהלית.

3.2 סיווג הנכס: הערעור בפני בימ"ש התקבל בעניין אחד בלבד, והוא בעניין העדר הנמקה בשאלת הסיווג הנכון של הנכס. בעניין זה בלבד פסק ביהמ"ש: "תינתן החלטה משלימה של ועדת הערר".

### 4. החלטה משלימה :

בהתאם לפסיקתו של ביהמ"ש, ועדת ערר במתכונתה הנוכחית, מוסיפה החלטה משלימה לעניין סיווג הנכס.

4.1 לגבי סיווגו של הנכס – יודגש כי אין חולק בעניינו כי הנכס שבנדון, משמש כאולם אירועים מסחרי.

4.2 המדובר בנכס אשר תכליתו אחת ויחידה היא – לשמש כאולם אירועים מסחרי. מכאן, כי ככל אין מדובר בנכס רב תכליתי אשר ניתן לפצלו לסיווגים שונים ואין כל הצדקה לבצע פיצול מלאכותי כאמור, כי שמבקשת העוררת לעשות, אלא בנכס אשר הפעלות הנעשית בו וכל תכליתו העיקרית היא אחת ולפיכך סיווגם הנכון של ככל השטחים המשמשים כחלקים אורגניים של אולם האירועים, אשר סווגו בהודעת תיקון השומה כחלק מאולם אירועים, נעשה כדין.

4.3 בהתאם לפסיקה נקבע כי "מקום בו מדובר במתקן "רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד. אולם מקום בו מדובר במתקן רב תכליתי בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת- אין מקום לפצלן לצורך הסיווג. וכי "שאלת אופיו של מתקן זה או אחר נבחנת בשים לב לזיקה הקיימת בין תכליתה של יחדה אחת לתכליתה של היחידה הסמוכה. ובשים לב לשאלה אם השימוש בחל ספציפי הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו". (בר"מ 8099/09 ונדום אופנה בע"מ נ' עיריית תל אביב- מנהל הארנונה {פורסם בנבו} (28.10.09). עמנ (י-ם) 276018-05-14 אור ודרך נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים {פורסם בנבו} (23.8.15).

בעניינו כאמור לעיל, אין חולק כי עסקנין בנכס אשר תכליתו העיקרית אחת, תכלית העיקרית של כל חלקיו היא לשמש לפעילות אולם האירועים, כאשר לשטחים השונים בנכס אשר סיווגו כחלק מאולם אירועים זיקה הכרחית לעיקר הפעילות בנכס.

4.4 סיווג חדרי עזר: לטענת העוררת יש לחייבה בגין שטחים מסוימים משטחי הנכס עפ"י הסיווג הקבוע בצו הארנונה ל"חדרי עזר", טענה זו עומדת בניגוד להוראות צו הארנונה הקובע בצורה מפורשת כי הסיווג המופחתת "חדרי עזר" יחול בתעשייה ומלאכה בלבד, בהתאם לשימוש בשטחים אלה, ויודגש הסיווג יכול לחול רק כאשר מדובר בנכס המשמש לתעשייה ומלאכה, כמו כן לא יכול להיות חולק כי הסעיף שבנדון שייך לתעשייה ומלאכה, לאור הרציונל לעודד מפעלי תעשייה ובתי מלאכה, להבדיל מעסקים, על דרך של מתן תעריף ארנונה מופחת (ר' בינות רבים, עניינים בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב- יפו נ' חברת מישל מריסה בע"מ).

4.5 נוסף על כך, בשל חשיבות הדברים תובא הלן הגדרות "משרדים ועסקים אולמות אירועים" שבצו הארנונה של עיריית בת ים, ולפיה כלל השטחים המשמשים לאולם שמחות, יחויבו בהתאם לסיווג הנכס, והמדובר בהגדרה ספציפית לאולם אירועים " הארנונה הכללית בעד חנויות, משרדים, משרדי מפלגות, בת מסחר, אולמות תצוגה, מרפאות, קיוסקים, (לרבות בחוף הים\*, בתי ספר, בתי קפה, אולמות שמחות, מחסנים שבהם מתבצעת פעולת מכירה בכל תחומי העיר סניפי דואר וסוכנות דואר שבהם ניתנים שירותים לציבור וכל עסק אחר לרבות מחסנים הצמודים אליהם, לרבות שטחי יצעים ולרבות שטח מקורה הצמוד לעסק ומשמש לצרכי העסק."

סיווג נכס נקבע בהתאם לשימוש הנעשה בנכס בפועל, ובענינו מדובר בחלק אינטגרלי ובלתי נפרד מהכנס ובפעילות הקשורה בקשר הדוק ובלתי נפרד בפעילות אולם אירועים, ומהווה יסוד מיסודות הפעילות באולם- ברי כי ללא מטבח אין מתקיים אולם אירועים.

4.6 לעניין חיוב כמחסנים: צו הארנונה קובע 3 תנאים מצטברים לחיוב נכס בסיווג מחסן: **ארנונה כללית- מחסנים:**

מחסנים בסעיף זה- חלק מהמבנה אשר משמש כמחסן או מרתף ואינו משמש למכירה במקום אלא לאחסנה בלבד ושאינו צמוד לעסק ואינו ממוקם באזור התעשייה ישלם 50% מהארנונה הכללית לעסק.

4.7 הנה כי כן, צו הארנונה קובע מפורשות כי לא יינתן סיווג מופחת למחסנים מקום בו המחסן צמוד לעסק, אין זה המקרה בעניינו.

4.8 אף בהתייחס לטענות העוררת לעניין "שטחי מעברים" כאמור לעיל, עסקינן בנכס אשר תכילתו אחת, והמדובר למעשה בחלק בלתי נפרד מאולם האירועים בו הזיקה הקרובה ביותר הינה של העוררת ולצרכי הפעלת אולם האירועים, עסקינן בשטחים המהווים חלק בלתי נפרד מהאולם אשר לעוררת הזיקה בקרובה ביותר אליהם היא המחזיקה בהם והיא העושה בהם שימוש כחלק מהעסקה המסחרית.

## 5. דיון והכרעה:

5.1 קראנו היטב את כל טענות הצדדים והחלטת ועדת ערר מיום 06.12.2016, ופסיקת ביהמ"ש ("עמ"נ 58270-09-17 (בנכס הנדון), ועיינו במסמכים המופיעים לפנינו, לרבות הטענות שהושמעו בישיבת הוועדה ואשר נכתבו היטב בסיכומים אשר הוגשו ע"י הצדדים ולרבות המצב המשפטי הרלוונטי לטענות הצדדים.

### 5.2 השימוש הנעשה בנכס בפועל:

סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה<sup>1</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.."

5.3 תקנה 1 לתקנות הסדרים במשק המדינה<sup>2</sup> קובעת כי:

"סיווג נכס- קביעת סוג הנכס בהתאם לשימוש בו".

5.4 כך נפסק בע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ<sup>3</sup>-  
"משחוקק חוק ההסדרים 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 ההסדרים"

5.5 סעיף 4 לצו- מיסים לשנת 2018<sup>4</sup> קובע כי:

"הארנונה הכללית בעד חנויות, בתי מסחר, אולמות תצוגה, קיוסקים (לרבות בחוף הים), בתי ספר, בתי קפה, אולמות שמחות, מחסנים שבהם מתבצעת פעולת מכירה בכל תחומי העיר סניפי דואר וסוכנויות דואר שבהם ניתנים שירותים לציבור וכל עסק אחר לרבות מחסנים הצמודים אליהם, לרבות שטחי יציעים ולרבות שטח מקורה הצמוד לעסק ומשמש לצרכי העסק. עסקים בשטח עד 300 מ"ר - 99.352 ₪ למ"ר לשנה 421 לכל מ"ר נוסף - 57.317 ₪ למ"ר לשנה".

5.6 מכאן עולה כי, המבחן העיקרי לסיווג נכס וחיובו בארנונה הינו מבחן השימוש בפועל. בענייננו, מדובר בשטחים הקשורים בקשר הדוק ובלתי נפרד מפעילות אולם האירועים, ומהווים יסוד מיסודות הפעילות באולם האירועים. אין המדובר בשימושים נפרדים אלא בשימושים לתכלית אחת והיא פעילות מסחרית של אולם האירועים. לאור זאת, הסיווג המתאים ביותר עבורם הינו הסיווג ששייך להם המשיב, דהיינו- ס' 4 לצו הארנונה- ארנונה כללית למשרדים, שירותים ומסחר הכולל בתוכו את הסיווג הספציפי של אולם שמחות.

5.7 בהתאם לסעיף 2 לצו הארנונה בת ים<sup>5</sup> הגדרת שטח נכס הינה:

1 ס' 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ב-1992.

2 תקנה 1 לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007.

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

4 ס' 4 לצו-מיסים לשנת 2018.

5 ס' 2 לצו-מיסים לשנת 2018.

"פירושו השטח שנקבע בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות תש"ל 1970) כולל קירות חיצוניים, פנימיים, מרפסות ומרפסות פתוחות (מרפסת שמש) וכולל 30% משטח הגג הצמוד לאותה דירה. יחידת שטח פירושה כל מטר מרובע או חלק ממנו".

5.8 בהתאם לסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש]<sup>6</sup> הגדרת בניין הינה: "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"

5.9 בבר"מ 8099/09 ונדום אופנה בע"מ נ' עיריית תל אביב-מנהל הארנונה<sup>7</sup> נקבע כי: "הלכה פסוקה היא כי יש לסווג נכס בהתאם לשימוש שנעשה בו. מקום בו מדובר במתקן "רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד... אולם, מקום בו מדובר במתקן רב תכליתי בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצלן לצורך הסיווג... שאלת אופיו של מתקן זה או אחר נבחנת בשים לב לזיקה הקיימת בין תכליתה של יחידה אחת לתכליתה של היחידה הסמוכה; ובשים לב לשאלה אם השימוש בחלק ספציפי הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו".

#### 6. החלטה:

מכל הטעמים שזכרו לעיל, אנו סבורים כי צדקה ועדת ערר בהכרעתה בדבר העובדה שעסקין בנכס אשר תכליתו העיקרית אחת ויחידה והיא לשמש כאולם אירועים ללקוחותיו, וממילא תכליתם העיקרית של כל חלקיו היא לשמש גם כן כאולם אירועים, כאשר לשטחים השונים בנכס אשר סווגו כולם כאולם אירועים- שטחי מטבח, משרדים ועוד, זיקה הכרחית לעיקר פעילות בנכס. מכאן, שאין המדובר כלל בנכס רב תכליתי ולפיכך סיווגם הנכון של כלל שטחי הנכס אשר סווגו בהודעת תיקון השומה בסיווג מסחרי כאולם אירועים נעשה כדין. המבחן העיקרי לסיווג של נכס וחיובו בארנונה הינו מבחן השימוש בפועל. בענייננו, מדובר בשטחים הקשורים בקשר הדוק ובלתי נפרד מפעילות אולם האירועים, ומהווים יסוד מיסודות הפעילות באולם האירועים. אין המדובר בשימושים נפרדים אלא בשימושים לתכלית אחת והיא פעילות מסחרית של אולם האירועים, לאור זאת הסיווג המתאים ביותר עבורם הינו הסיווג ששייך להם המשיב, דהיינו- ס' 4 לצו הארנונה- ארנונה כללית למשרדים, שירותים ומסחר הכולל בתוכו את הסיווג הספציפי של אולם שמחות.

#### 7. סיכום:

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

ניתנה היום 24 מאי 2020

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

דליה קצב

מטי לשם, ערר  
י"ר ועדת ערר-ת"מ  
יו"ר מטי לשם

אדיר בן משה