

תאריך: 18 מאי 2020
ערר מספר: 18/10, 19/6

ועדת ערר לעניין
ארנונה כללית



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

העוררת: הקטורת אירועים בניחוח אחר

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-

המשיב:

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. רקע עובדתי:

1.1 ערר זה מתייחס לחיוב ארנונה של הנכס המדובר בקומפלקס מסחר, המצוי ברחוב העצמאות 67 בעיר בת ים, והרשום בספרי העירייה כנכס מס' 7147115088, מס' משלם 1486006 (להלן: "הנכס").

1.2 נושא הערר הינו חיוב העירייה בארנונה של מלוא השטחים אולם והמעברים המטבח והשירותים, כאולם אירועים כתעריף המוגדר בחוק.

1.3 ביום 12.09.2017 התקיים דיון בערר הנדון ע"י ועדת ערר לענייני ארנונה בת ים בה הוחלט: על פי בקשת העורר "ניתנה אורכה של 60 יום להגשת התייחסות בכתב".

1.4 ביום 06.05.2018, התקיים דיון נוסף בערר, בו הוחלט שיערך סיור משותף בשיתוף ועדת הערר.

1.5 ביום 29.10.18 התקיים סיור בנכס הנדון.

2. טענות העוררת:

במסגרת הערר מעלה העוררת את הטענות הבאות:

- 2.1 העוררת טוענת שהיא מחויבת לפי שטח של 2,065.92 מ"ר לפי סיווג "אולם אירועים"
- 2.2 המדובר בקומפלקס מסחר, רפואה ומשרדים, הכולל גם אולם אירועים בשם "שיין" (להלן: "האולם"). האולם כולל גם מטבח יצרני ושטחים שונים המשמשים למעבר הציבור.
- 2.3 עסקינן בנכס רב תכליתי הכולל מספר חלקים. המבואה משמשת כמעבר בין שי חלקי החניון וכחלק מהמתחם הכולל מספר פונקציות. בהתאם לכך יש לחייב את שטח המבואה המשותפת שטח משותף או כמעבר או כחלק מהחניון.
- 2.4 בקומה השנייה של הנכס יש אולם אשר אינו פעיל ועומד ריק ללא חפץ או אדם.
- 2.5 העוררת אינה הבעלים של הנכס או של האולם אלא המפעילה בתקופה הרלוונטית.
- 2.6 לאור מחלוקת שהתגלעה בעבר בהתייחס לנכס לעניין חיוב הארנונה המוחל על האולם נערכה מול מנהל הארנונה וגזבר העירייה ישיבה במסגרתה קבע חיוב הארנונה המתבסס הן על מדידה של מודד מוסמך והן על בחינת השימושים וכדקלמן:

- שטח של 80 מ"ר חויב לפי סיווג "משרדים".
 - שטח של 835 מ"ר חויב לפי סיווג "אולם שמחות".
 - שטח של 40 מ"ר חויב לפי סיווג " מבני עזר- שירותים".
 - שטח של 10 מ"ר חויב לפי סיווג "מלאכה- חדר חשמלי".
 - שטח של 125 מ"ר חויב לפי סיווג "מלאכה-מטבח".
 - שטח של 250 מ"ר חויב לפי עסק (חדר כניסה +חדר אירוח לצד האולמות).
 - שטח של 258 מ"ר מעברים משותפים.
 - שטח של 298 מ"ר חויב לפי מחסנים.
- 2.7 יצוין כי אין המדובר בנכס שהינו מקשה אחת אלא נכס הכולל מספר שימושים כגון: שטחי מעבר לציבור הרחב מנכסים אחרים, שטח מטבח יצרני, שטחי אחסנה ושטחי עזר.
 - 2.8 לטענת העוררת יש לסווג שטחים ספציפיים לפי סיווגים ספציפיים הקיימים בצו הארנונה של העירייה. המדובר בסיווג הדומה ביותר האפשרי לשימוש אשר נעשה בנכס וכל זאת בהתאם להלכת ביהמ"ש העליון שניתנה לאחרונה במסגרת בר"מ 3058/16 **מנהל ארנונה במועצה מקומית בנימינה- גבעת עדה נ' אפרת שותפות ליצור ושיווק אפרוחי פיטום**: "סיכומים של דברים סבורני כי יש להותיר על כנה את קביעתו של בית המשפט לעניינים מנהליים כי שני הסיווגים שהוצנו- "אדמה חקלאית" מחד גיסא ו" מלאכה ותעשייה" מאידך גיסא, אינם מתאמים לנכסים וזאת אף לא בקירוב. אולם, יש לבטל את קביעתו של בית המשפט לעניינים מנהליים כי בהכרח לא קיים מקור חוקי בדין לחיובה של המשיבה. בהקשר זה יש לקוות להניח כי המשיבה לא תיסוג מהעמדה אשר הציגה בפנינו לפיה אכן עליה להיות מחויבת בארנונה על פי תעריף כלשהו. ואולם, משנדחה עמדתה שך המועצה כי יש לסווג את הנכסים בסיווג "מלאכה ותעשייה" ובהיעדרן של טענות מצדה באשר לשאלה מהו מקור החיוב הראוי באם תידחה עמדה זו- לא על המשיבה בוודאי שלא על בית המשפט ובכל מקרה לא לראשונה בערכאת הערר במסגרת בקשת רשות ערעור לתור עבור המועצה אחר הקונסטרוקציה המשפטית הראויה לכך, ויהא עליה לשקול את צעדיה במסגרת הדין. טענותיהם של שני הצדדים בעניין זה שמורה להם. אכן, נראה שלא היה בהליך זה כדי לסיים את המחלוקת

- במלואה, אך זו תוצאה של אופי והיקף הראיות שהוצגו והטענות שהשמיעו הצדדים ובעיקר המועצה. לעת הזו אין מנוס מאשר להסתפק בקביעה לפיה חיוב המשיבה בארנונה על פי המתכונת שעיצבה המועצה אינו יכול לעמוד"
- 2.9 העוררת טוענת כי לסווג שטחי העזר ע"פ הסיווג הספציפי הקיים בגין שטחים אלה בצו הארנונה של עיריית בת ים. ור' סעיף 7 לצו הארנונה. המדובר בשטח של 72.80 מ"ר.
- 2.10 העוררת טוענת כי יש לסווג את שטח המטבח ע"פ סיווג "מלאכה" וזאת בהתאם לעבודת הכפיים הנעשית בשטח זה (המדובר בשטח יצרני).
- 2.11 העוררת טוענת כי יש לחייב את שטחי המחסנים בנכס ע"פ סיווג ספציפי של "אחסנה" הקיים בצו הארנונה ובהתאם לכך לחייב שטח זה ע"פ תעריף מופחת של 50%.

3. טענות המשיב:

- המשיב ענה לטענות העוררת בטענות הנגד הבאות:
- 3.1 העוררת מחויבת בארנונה בגין הנכס המצוי בחזקתה ובשימושה, חויבה על שטח 2,065.92 מ"ר, בסיווג "אולם שמחות".
- 3.2 כידוע, הבסיס החוקי להטלת ארנונה והמבחנים לקביעת הנכסים השונים עליהם מוטל חיוב הארנונה, נקבעו החל משנת 1993, באמצעות סעיף 8 (א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1993:
- "(א) עירייה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בניין, הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשלום בידי המחזיק בנכס".
- (ב) השרים יקבע בתקנות את סוגי הנכסים וכן כללים בדבר באופן חישוב שטחו של נכס, קביעת שימושו, מקומו וסיווגו לעניין הטלת ארנונה כללית".
- 3.3 וראה סעיף 9 לחוק אשר כותרתו: כללים לארנונה הקובע את הדברים הבאים:
- "(א) השרים יקבעו בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לכל שנת כספים סכומים מזעריים וסכומים מרביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים, וכללים בדבר עדכון סכומי הארנונה הכללית, וכן רשאים הם לקבוע יחס בין הסכומים אשר יוטלו על כל אחד מסוגי הנכסים". נטל ההוכחה מונח לפתחה של העוררת ובנטל זו לא עמדה.
- 3.4 העירייה תבהיר כי מעת שלחה לעוררת שומת ארנונה עומד לזכותה חזקת תקינות המעשה המנהלי. טענה זו מקבלת משנה תוקף מקום בו העירייה צירפה להודעת תיקון השומה תשריטים ומדידות מפורטים ועדכניים. מנגד העוררת לא צירפה לכתבי טענותיה תשריט מדיד ואו אסמכתא כלשהי לתמיכה בטענותיה.
- 3.5 ברי כי כבר מטעם זה לא ניתן לבחון את טענותיה של העוררת, אשר הועלו מבלי שצורפה כל אסמכתא להוכחתן ועל כן דינן הוא דחייה על הסף.
- 3.6 ראה בעניין זה החלטו של בית המשפט העליון הדין בתקיפת היטל ביוב, בבר"מ 8499/06 עו"ד גדעון אליאב נ' עיריית הרצליה, דן בעניין זה ממש: " אשר לטענתו של המבקש בנוגע לאי סבירות העלאת תעריף היטל הביוב. חזקה על רשות שהיא פועלת כדין, והטוען כי פעולה מסוימת נעשתה שלא כדין הראיה.

"וכן, הלכה היא לשם הרמת נטל ראייתי זה לא די בקיומה של תחושה בעלמא, המבוססת על השערות והנחות בלבד, אלא יש להניח תשתית עובדתית לטענה (בג"צ 4566/90 דוד דקל נ' שר האוצר, פ"ד מה (1) 28, עמ' 35-36). עוד נקבע ביחס להטלת חיובי ארנונה- אך הדברים יפים גם לעיינו- כי לעירייה שיקול דעת רחב בבואה לקבוע את אמות המדיניות להטלתם, וממילא מצומצמת התערבות בית המשפט בשיקול דעתה בנימוק של אי סבירות. וכן כי על המבקש להשיג על תקופה של ההחלטה המנהליות בעילת חוסר סבירות, להוראות כי ההחלטה לוקה באי סבירות רבתי".

3.7 וראה בעניין זה את שנקבע בע"א 6066/97 עיריית תל אביב יפו נ' אבן אור פסגת רוממה בע"מ: "לדעתי לא היה מקום לקבוע כי היטל הביוב הוטל שלא כדין אמת החלטת הרשו המקומית לא נמצאה. אי בכך כדי לפגוע בחוקיות ההיטל, שכן לרשותה של הרשות המקומית עומדת חזקה התקינות (או החוקיות). על פי חזקה זו, נקודת המוצא הינה כי המינהל פעל באופן חוקי ותקין. *omnia praesumuntur rite et solemniter esse acta*. ניתן כמובן לסתור החזקה. הנטל מוטל על המבקשת לעשות כן. חזקה זו נתקבלה בפסיקה הישראלית."

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

3.9 המדובר בנכס אשר תכליתו אחת ויחדיה היא – לשמש כאולם אירועים מסחרי.

3.10 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 הפעולות הנעשית בו וכל תכליתו העיקרית היא אחת ולפיכך סיווגם הנכון של ככל השטחים המשמשים כחלקים אורגניים של אולם האירועים, אשר סווגו בהודעת תיקון הרשומה כחלק מאולם אירועים, נעשה כדי. די באמור בכדי לדחות את כלל הטענות העוררת בדבר סיווג הנכס.

3.11 מבליע לגרוע מהאמור, ואם אם נמצא מהנחה כי מדובר "בנכס רב תכליתי" (ולא כן היא), הרי שבהתאם 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 בבנו} (28.10.09). עמנ (י-ם) 276018-05-14 אור ודרך נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים {פורסם בבנו} (23.8.15).

3.12 בעניינו כאמור לעיל, לא יכול להיות חולק כי עסקנין בנכס אשר תכליתו העיקרית אחת, וממילא תכליתם העיקרית של כל חלקיו היא לשמש לפעילות אולם האירועים, כאשר לשטחים השונים בנכס אשר סיווגו כחלק מאולם אירועים זיקה הכרחית לעיקר הפעילות בנכס, די בכך כדי לדחות את טענות העוררת בדבר פיצול שטחי הנכס והפרדתם לצורך החיוב בארנונה.

3.13 באשר לטענת העוררת כי העירייה חייבה באופן שגוי שטחים המשמשים כשירותים, מטבח ומחסנים עפ"י הסיווג הקבוע לנכסים מסוג "אולמות אירועים", הרי שדין להידחות מכל וכל, כפי שיפורט להלן.

- 3.14 סיווג חדרי עזר : לטענת העוררת יש לחייבה בגין שטחים מסוימים משטחי הנכס בגודל 72.8 מ"ר עפ"י הסיווג הקבוע בצו הארנונה ל"חדרי עזר" דין הטענה להידחות.
- 3.15 ראשית, העוררת כלל לא טרחה לפרט מהו השימוש הנעשה בשטחים אלה, אשר יש בו לשיטתה בכדי להביא לסיווגם בסיווג חדרי עזר, אלה הסתפקה בהפניה כללית לסעיף בצו הארנונה. בנסיבות אלה כאשר מדובר בטענה בלתי מפורטת ובלתי מנומקת- יש לדחותה על הסף מבלי לדון בה כלל.
- 3.16 שנית 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, ענייני בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב- יפו נ' חברת מישל מרייסה בע"מ), הסעיף אף ממוקם בצו הארנונה בסמכות לסיווג לתעשייה ומלאכה.
- 3.17 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 ולברות שטח מקורה הצמוד לעסק ומשמש לצרכי העסק.
- 3.18 לפיכך, ברי כי העיירה נהגה כדין עת התאימה את חיוב העורר בגין שטחים המוחזקים על ידה והמשמשים אותה לצרכי אולם האירועים, לסיווג אולמות אירועים בהתאם להוראות צו הארנונה.
- 3.19 יש לדחות את טענת העוררת בדבר סיווג שטחי המטבח בסיווג מלאכה, מאחר ובהתאם להדרת צו הארנונה אף שטחים אלה באים בגדר הסיווג אולמות אירועים כאמור לעיל.
- 3.20 לכך יש להוסיף כי סיווג נכס נקבע בהתאם לשימוש הנעשה בנכס בפועל, ובענינו מדובר בחלק אינהרנטי 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.
- 3.21 יובהר עוד, כי על מנת להוכיח כי השטח הנטען בא בגדר הסיווג מלאכה, על העוררת היה להוכיח כי השימוש הנעשה בנכס מהווה פעילות מלאכה כהגדרתה בדיני הארנונה, ובנטל זה לא עמדה.
- 3.22 זאת ועוד, בבחינת למעלה מן הצורך ולמען הזהירות בלבד יובהר, כי אין כל ספק, ופרט לאור הגדרת צו הארנונה המרחיבה לנכסים מסוג " משרדים ועסקים" הכוללת את הסיווג "אולם אירועים כי שטחים מקוריים הצמודים לבית העסק ומשמשים אותו באופן בתי נפרד, יסווג בהתאם לסיווג העיקרי של הנכס.
- 3.23 ממילא כאמור לעיל, עסקנין בשטחים אשר תכליתם לשרת את אולם האירועים וכל מטרתם הינה לשמש כחלק מאולם האירועים ולשרת את אולם האירועים.

- 3.24 מכאן כי דין טענות העוררת להידחות.
- 3.25 סיווג שטחי "מחסן": מבלי לפגוע באמור בכל מקום ולעיל ולמען הזהירות יובהר, כי אין לקבל אף את טענת העוררת לפנייה ויש לחייב שטחים משטחי הנכס בסיווג "מחסן".
- 3.26 העוררת כלל לא טרחה לציין וממילא לא הוכיחה כי אכן נערך שימוש כלשהו לאחסנה במקום, ודי בכך כדי לדחות טענותיה.
- 3.27 לגופו של עניין 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.
- 3.28 הנה כי כן, צו הארנונה קובע מפורשות כי לא יינתן סיווג מופחת למחסנים מקום בו המחסן צמוד לעסק. ברי כי כין זה המקר בעניינו. ויובהר, לא רק שהעוררת לא הוכיחה כ השטח שבנדון עונה ליתר הקבועים בצו בארנונה לסיווג מחסן, הרי שהעוררת ממילא כלל לא הוכיחה עמידה בתנאי העיקרי- כי קיימים בנכס שטחים בהם נעשה שימוש לאחסנה בהתאם לצו הארנונה ביחס למלוא השטח הנטען על ידה- ומכאן ברי כי דין טענותיה להידחות מכל וכל.
- 3.29 אף בהתייחס לטענות העוררת לעניין "שטחי מעברים" כאמור לעיל, עסקנין בנכס אשר תכילתו אחת, והמדובר למעשה בחלק בלתי נפרד מאולם האירועים בו הזיקה הקרובה ביותר הינה של העוררת ולצרכי הפעלת אולם האירועים, עסקנין בשטחים המהווים חלק בלתי נפרד מהאולם אשר לעוררת הזיקה בקרובה ביותר אליהם היא המחזיקה בהם והיא העושה בהם שימוש כחלק מהעסקה המסחרי.

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 השימוש הנעשה בנכס בפועל:

סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה¹ 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.."

4.4 תקנה 1 לתקנות הסדרים במשק המדינה² קובעת כי:
"סיווג נכס- קביעת סוג הנכס בהתאם לשימוש בו".

4.5 כך נפסק בע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ³-
"משחוקק חוק ההסדרים הקובע בסעיף 8 כי הארנונה תוטל בהתאם לסוג הנכס, שימוש ומקומו, מוטלת על הרשות המקומית חובה לפעול בהתאם להוראת המחוקק ולסווג את הנכסים בהתאם לסוגם, שימושם ומקומם. הטעמים לכך

1 סי 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-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.

נובעים הן מלשון הוראת סעיף 8, הן מתכלית ההוראה הן מן הרקע לחקיקת חוק ההסדרים"

4.6 סעיף 4 לצו- מיסים לשנת 2018⁴ 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".

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.

4.7 בהתאם לסעיף 2 לצו הארנונה בת ים⁵ הגדרת שטח נכס הינה:

"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".

4.8 בהתאם לסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש]⁶ 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"

4.9 בבר"מ 8099/09 ונדום אופנה בע"מ נ' עיריית תל אביב-מנהל הארנונה⁷ 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".

4.10 תיקון שומת ארנונה:

בעת"מ (ת"א) 13620-09-12 שרותי רכב ישראל ואבי בע"מ נ' מנהל הארנונה, עיריית בת ים⁸ נפסק:

"באיזון האינטרס בין מידת ההסתמכות של העותר על הודעות השומה החדשיות לבין האינטרס הציבורי שבקיום החוק ובגביית מס אמת אני סבורה כי בענייננו האינטרס הציבורי גובר. העותר, ככל אדם סביר, ידע והיה עליו לדעת, כי שטח הנכס גדל אך הוא המשיך לקבל את החיובים השגויים ולא דיווח על כך לרשות עד אשר היא ביצעה בדיקה בעצמה. העותר גם ידע, וחייב היה לדעת, כי סיווג הנכס אינו תואם את המציאות. התנהלות זו של העותר אינה מצדיקה לאפשר לו "ליהנות"

4 ס' 4 לצו-מיסים לשנת 2018.

5 ס' 2 לצו-מיסים לשנת 2018.

6 ס' 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

7 ברמ 8099/09 ונדום אופנה בע"מ נ' עיריית תל אביב-מנהל הארנונה.

8 עתמ (ת"א) 13620-09-12 שרותי רכב ישראל ואבי בע"מ נ' מנהל הארנונה, עיריית בת ים.

מתעריפי ארנונה נמוכים ושגויים וקיים קושי, כאמור, לקבל את הטענה לפיה הופתע מהשומה המתוקנת."

מכאן, שהותר לעירייה לתקן שומה המתייחסת גם לחיוב עבר, במקרה שבו הנישום לא דיווח דיווח מלא ועדכני לעירייה.

4.11 כך נפסק גם ברע"א 3509/14 עומר אלוואחואח נ' עיריית לוד⁹:

"איני סבורה שנפלה טעות בפסקי דינן של הערכאות הקודמות. חרף ההקפדה הנוהגת בכל הנוגע להחלטות ש"פותחות" חיובי עבר, היינו החלטות שיש להן תוקף רטרואקטיבי או אפקט רטרואקטיבי, בית משפט זה כבר הכיר באפשרות לקבלן בנסיבות שבהן קיימת הצדקה מיוחדת לעשות כן. הצדקה כזו קיימת ודאי במקרה כמו זה שבפנינו, אשר בו השינוי לא היה בדין עצמו אלא ביישום על עובדות המקרה, וזאת כאשר לנישום היה חלק מכריע בכך שהן לא היו בידיעת הרשות בזמן אמת"

ביהמ"ש העליון אישר הלכה למעשה (בהליך אחר) את קביעת ביהמ"ש המחוזי בפס"ד שירותי רכב הנזכר לעיל וקבע כי במקרה בו מדובר בנישום שהיה לו חלק מכריע בכך שהעובדות לא היו ידועות לעירייה בזמן אמת, הרי שמוצדק לחייבו בגין שנות עבר.

4.12 בע"א 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל¹⁰ נקבע:

"השאלה היא אם מוסמכת הרשות המקומית לתקן שומת ארנונה באופן רטרואקטיבי כאשר מתגלית טעות בגודל הנכס החייב בארנונה. עם זאת יודגש, כי אין מדובר בהטלת ארנונה באופן רטרואקטיבי, אלא בתיקון השומה בלבד. החבות בתשלום ארנונה מקורה בהחלטות העירייה בדבר הטלת ארנונה... ולא במשלוח דרישת תשלום לאזרח. כלומר, שומת הארנונה, או דרישת הארנונה, אינה יוצרת את נטל המס אלא רק עושה אותו בר-ביצוע... יש להפריד בין הטלת ארנונה על-ידי העירייה לבין קביעת חיובו של כל נישום ונישום. הטלת מס לחוד ותהליך "כימוי" לחוד.."

כלומר, בהתאם לפסיקת ביהמ"ש תיקון השומה הינו חלק בלתי נפרד מחובתה של הרשות המקומית לפעול לחיוב כדין של הנכסים המצויים בשטחה, בהתאם למצבה העובדתית והמשפטי.

4.13 בעע"מ 89/13 עיריית רמת גן נ' אריה הראל¹¹ נקבע:

"...לא ניתן להכיר בהסתמכות לגיטימית על אי-גבייתו של תשלום חובה, אשר על-פי דין קיימת חובה ברורה לגבותו. במילים אחרות, נישום לא רשאי להסתמך על אי גבייתו של מס או תשלום חובה אחר, כאשר ברור כי היא נעשית בניגוד להוראות הדין."

מכאן, שקיימת הצדקה לחיוב בארנונה למפרע בין היתר בהעדר אינטרס הסתמכות בר הגנה למרות זאת, בהתאם לסעיף 3א' לחוק הרשויות המקומיות¹² אין בסמכותה של וועדת הערר להכריע בסוגיית חיובים רטרואקטיביים, לכן ערר בנושא זה נדחה ועל העוררת לפנות לערכאות המתאימות.

4.14 החלטה:

מכל הטעמים שנזכרו לעיל, אנו סבורים כי צודק המשיב בטענותיו 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 הפעילות 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 לסיווגו של נכס וחיובו בארנונה הינו מבחן השימוש בפועל.

⁹ רטא 3509/14 עומר אלוואחואח נ' עיריית לוד.

¹⁰ טא 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל, פ"ד נו(2) 773.

¹¹ ענמ 89/13 עיריית רמת גן נ' אריה הראל

¹² ס' 3א' לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976.

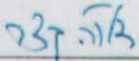
בענייננו, מדובר בשטחים הקשורים בקשר הדוק ובלתי נפרד מפעילות אולם האירועים, ומהווים יסוד מיסודות הפעילות באולם האירועים. אין המדובר בשימושים נפרדים אלא בשימושים לתכלית אחת והיא פעילות מסחרית של אולם האירועים, לאור זאת הסיווג המתאים ביותר עבורם הינו הסיווג ששייך להם המשיב, דהיינו- ס' 4 לצו הארנונה- ארנונה כללית למשרדים, שירותים ומסחר הכולל בתוכו את הסיווג הספציפי של אולם שמחות. לעניין החיוב הרטרואקטיבי בהתאם לסעיף 3א' לחוק הרשויות המקומיות אין בסמכותה של וועדת הערר להכריע בנושא זה ולכן ערר בנושא זה נדחה ועל העוררת לפנות לערכאות המתאימות.


5 סיכום:

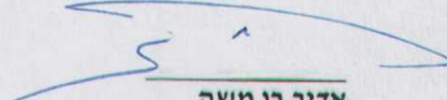
אשר על כן, דוחה הוועדה את הערר שהוגש ע"י העוררת כנגד מנהל הארנונה בעיר בת ים על שומת הארנונה בגין הנכס שבנדון.

ניתנה היום 21 מאי 2020

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


דליה קצב


מטי לשם, ע"ד
י"ר ועדת ערר בת-ים
יו"ר מטי לשם


אדיר בן משה

סיכום: