

תאריך: 16 דצמבר 2021

ערר מס. 18/.....

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

חברי ועדת ערר:

יו"ר ועדת ערר: עו"ד מטי לשם

חבר ועדת ערר: מר אדיר בן משה

חברה ועדת ערר: גב' דליה קצב

העוררת:

תחנת דלק קוממיות בת ים בע"מ ו/או ספייס קאר בע"מ

באמצעות ב"כ עוה"ד ירון דיין

מרחה אבא הלל 12 (בית איילון קומה 20) רמת גן 5250606

טל: 03-5094040 פקס: 03-5094030

-נגד-

המשיבה:

מנהל הארנונה של עיריית בת-ים

באמצעות ב"כ עוה"ד איתי בסיס ו/או רועי רוזן ו/או גיא בן גל

ו/או אלעד כלב ו/או מיכל אליעז ו/או דורית גוזובסקי ו/או דניאל

מלסה ו/או דניאל כהן ו/או דרור נחמיאס ואח'

ממגדל אלון 1, רח' יגאל אלון 94, תל-אביב יפו 6789139

טל: 03-6868800, פקס: 03-6868801

החלטה:

1. רקע עובדתי:

- 1.1 ערר זה מתייחס לחיוב ארנונה של נכס המצוי ברחוב הקוממיות 26, בעיר בת-ים. רשום כנכס מס' 712212006/7/9, מס' משלם - 588425 (להלן: "הנכס").
- 1.2 העוררת הינה חברה בע"מ - תחנת דלק קוממיות בת ים בע"מ וחברת ספייס קאר בע"מ (להלן: "העוררת"), אשר מהוות הבעלים והמחזיקים בנכס המהווה שטח קומפלקס. עליו בנוי תחנת דלק, חנות נוחות, שטחי שטיפת רכבים ומבנה מסחרי הכולל עסקים שונים.
- 1.3 עד לשנת 2017 היה מחזיק אחר בנכס ובמהלך שנה זו, המחזיק הקודם עזב והעוררת קיבלה את החזקה בנכס. עם קבלת החזקה, החלה העוררת בשיפוץ כל המתחם. בשנת 2017 נערכו מדידות ובדיקה של הנכס ע"י מחלקת הארנונה של עיריית בת-ים (להלן:

"המשיבה"). בעקבותיהן, עודכנו השטחים אשר ברי חיוב בארנונה ושוננו הסיווגים בשטחים שונים בנכס. בהתאם לכך נשלחה שומת ארנונה לעוררת.

- 1.4 בשנת 2018, העוררת הגישה השגה בגין גובה היטל הארנונה. לטענתה, שומת הארנונה אינה תאמה למצב הנוכחי של הנכס, בעיקר כי באותה העת לא הושלמה בנייתו של הנכס. המשיבה בחנה את הטענות ובין הצדדים החל להתנהל מו"מ לצורך סיום בהליכי פשרה.
- 1.5 במסגרת הליך המו"מ, המשיבה ערכה בדיקה נוספת בנכס. לטענתה, בביקור זה, הבחינה כי בנייתו של הנכס הסתיימה לחלוטין ונמצאו שטחים גדולים יותר ממה שהיה ידוע לה. אי לכך, המשיבה שלחה לעוררת שומת ארנונה מעודכנת עבור הנכס הנדון.
- 1.6 העוררת הגישה השגה על שומה הארנונה (במהלך שנת 2019) ולאחר שמו"מ נוסף אינו צלח, הגישה כתב ערר. בהתאם לכך, המשיבה הגישה כתב תשובה והתקיים דיון עם הצדדים. נערך ביקור בנכס ביום 30.7.2019.
- 1.7 בחודש יולי 2019, העוררת הגישה כתב תביעה לבית המשפט המנהלי בנושא חוקיות צו הארנונה. נערך דיון בנושא ובהסכמת הצדדים, ביהמ"ש מחק את העתירה 1.
- 1.8 להלן טענות הצדדים.

2. טענות העוררת:

במסגרת הערר, מעלה העוררת את הטענות הבאות:

- 2.1 העוררת טוענת כי שומות הארנונה שנשלחו אליה בשנים 2017 ו-2018 הינן מופרכות ואינן תואמות את המצב הנוכחי של הנכס הנדון.
- 2.2 העוררת מחוייבת בארנונה בנכס הנדון, כדלקמן:

שטח	סיווג
206.32	מסחר
611.53	תחנות סיכה ורחצה
275.43	קרקע תפוסה

- 2.3 לטענתה, בפגישה שנערכה בשנת 2018 בין הצדדים, העוררת פרשה בפני המשיבה את התכנון להקמת סככות בנכס הנדון. זו לטענתה הסיבה לביקורת נוספת בנכס בשנה זו. עוד מוסיפה העוררת, כי לא בוצעו שום שינויים בנכס שאינם היו ידועים למשיבה ומדובר באותו המתחם שהיה לפני כן. זאת כאמור, מלבד הסככות שהוקמו באזורים שונים בנכס.
- 2.4 העוררת טוענת כי לא בוצע כל שינוי במבנה ובקרקע התפוסה. אולם המשיבה, הגדילה את השטח הפתוח המהווה רחיצת רכבים וסיווגה אותו כ"קרקע תפוסה". לטענתה מדובר בחיוב שאינו כדין.

¹ עת"מ 27089-04-19 תחנת "קוממיות" בת ים בע"מ ואח' נ' עיריית בת ים

2.5 עוד טוענת העוררת, כי המשיבה ביצעה שינוי בלתי חוקי בצו הארנונה של עיריית בת ים בהגדרת סיווג "תחנות סיכה ורחיצה". השינוי הוא - חיוב של "קרקע" כ"בניין" במכוני שטיפת הרכב. מאחר ונושא זה אינו בסמכות ועדת ערר, הוגשה עתירה מנהלית בסוגיה. לאור קביעת ביהמ"ש, העוררת תמתין להחלטת ועדת ערר בנושא ולאחריה תוכל להגיש את העתירה בשנית, לצורך קבלת החלטה ע"י ביהמ"ש.

2.6 סיווג תחנת רחיצה וסיכה מוגדר כך: **"השטח שמשמשים בו למתן שירותי רחיצה וסיכה באופן ידני או מכני בין שהוא מקורה ובין שאינו מקורה"**.

2.7 לטענתה של העוררת, על ועדת ערר לבחון את העובדות שבבסיס העתירה והנסיבות שהביאו לשינוי בצו הארנונה. עוד טוענת, כי על ועדת הערר לקבוע כי למשיבה אין אישור חריג לביצוע השינוי בצו הארנונה. לכן מדובר בשינוי שאינו חוקי וככזה, הועדה אינה מחויבת לפעול לפיו.

בהתאם לפס"ד אספיאדה²: **"בבסיס ההסדר הקבוע בחוק הערר עומדים מספר טעמים. ראשית, טענות הנוגעות לסיווג הראוי של נכסים כרוכות בדרך כלל בבירור עובדתי נרחב, אשר מצריך לעיתים את בדיקת המצב בנכס, באופן שמתאים להתקיים בפני אנשי מקצוע העוסקים בתחום הרלוונטי (כמו שאלה שממשיכים במקרים רבים, כחברים בוועדת הערר). שנית, סדרי הדין הגמישים ומאפיינים יחודיים נוספים של הליכי ההשגה והערר מאפשרים לקיים הליך יעיל, זול ומהיר, באופן יחסי. שלישית, במסגרת הליך ההשגה מתגבשת התשתית העובדתית הנדרשת להכרעה אשר תשמש את בית המשפט אם וכאשר הסכסוך יובר להערכה בפניו.."**

2.8 לעניין המחזיק בנכס, העוררת טוענת כי בעלת הנכס, חברת קוממיות, הסמיכו את מנהל חברת ספייס קאר (העוררת) לנהל את ההליכים בוועדת ערר. בהתאם לס' 325 ו-326 לפקודת הארנונה, העבירה דיווח למשיבה כי היא המחזיקה בנכס. יתרה מכך, טוענת היא שהמחזיק בנכס לצרכי ארנונה, מהווה בעל הזיקה הקרובה ביותר בנכס. מאחר והמשיבה מקבלת את תשלום הארנונה מהעוררת, היא למעשה מכירה בהחזקתה בשטח הנדון. כמו כן, המשיבה שינתה את רישום המחזיקים בנכס ורשמה את "ספייס קאר" למחזיקה, זו גם מהווה הוכחה לנכונות טענה זו.

2.9 לטענת העוררת, בענייני הארנונה, מעולם לא הייתה מחלוקת בין הבעלים. טוענת כי בעבר היה סכסוך בין הבעלים בענייני תכנון ובניה, אולם הוא נפתר ונשלחה על כך הודעה למשיבה. יתרה מכך, טוענת כי בשנת 2018, חברת ספייס קאר פעלה כמחזיקה בפועל והעבירה את כל האסמכתאות הרלוונטיות שיוכחו זאת. למרות זאת, לטענתה, המשיבה פועלת בחוסר תום לב בכל הנוגע לרישום המחזיקים בנכס ומסרבת לרשום את המחזיק בנכס כפי שנתבקשה. מה שמהווה פגיעה בעוררת, מאחר ואינה יכולה לרשום את תשלומי מיסי הארנונה בספרי הנהלת החשבונות.

² עע"מ 699315 עיריית תל אביב יפו נ' אספיאדה בע"מ (פורסם בנבו 16.8.2016)

- 2.10 לעניין סיווג הנכס – "תחנת רחיצה וסיכה". העוררת טוענת כי השטח החייב הינו אכן תחנת רחיצה, אולם אינו מהווה "סיכה", מאחר ומדובר בשירות החלפת שמנים לרכב, אשר לא ניתן כחלק מהשירותים שמציעה ללקוחות. לכן אינו משקף את השימוש בשטח במצבו כיום.
- 2.11 העוררת טוענת שמדובר בנכס "רב תכליתי" ולכן כל פעילות בשטחים, שאינם חלק מתחנת הרחיצה, אין להם כל זיקה לתחנת רחיצה ויש לסווגם בהתאם לשימוש בפועל. העוררת טוענת כי שאר השטחים שהמשיבה חייבה כמבנה, משמשים לצרכים אחרים, שאינם לרחיצה ושטיפה.
- 2.12 יתרה מכך, טוענת כי לאחר שינוי סיווג "תחנת רחיצה", גם זה לא תואם את מצב הנכס והשימוש בו כיום. לטענתה, רק השטח אשר בפועל משמש לשירותי רחיצה, הוא החייב בארנונה בסיווג זה. לטענתה חויבה בגין שטח של 611.53 מ"ר, אולם במצב הנוכחי בנכס, השטח המשמש לשירותי רחיצה בפועל מהווה 207.57 מ"ר בלבד. בשטחים אלו קיימים - מכונת שטיפה שאינה מקורה (פוליון 9) וסככת שטיפה עם יריעות בד (פוליון 10). מוסיפה העוררת, כי לכל היותר ניתן לחייב בסיווג זה, גם את עמדות שואבי האבק (פוליון 19,20,21,22).
- 2.13 פוליון 5 מהווה חנות לאביזרי רכב, חלק מפוליון 8 מהווה מעבר המוביל לחנות ופוליון 15 מהווה משרד של העוררת. אי לכך לטענת העוררת, את שטחים אלו יש לסווג כעסק.
- 2.14 לטענת העוררת, פוליון 1 שנמצא בחזית הבניין, מהווה שטח כניסה משותף לתחנת הדלק, לפנצ'ריה ולמכון השטיפה. יחד עם פוליון 3 המהווה כניסה למתקן השטיפה ופוליון 11,25 המהווה יציאה מהשטיפה ומעבר מתחנת רחיצה לתחנת דלק הצמודה. לטענת העוררת כל אלו מהווים שטח פתוח המוגדר "רחוב" ולכן אינם מחוייבים בארנונה. לטענתה, לכל היותר יש לחייבם כ"קרקע תפוסה".
- 2.15 חלק מפוליון 11 ו-3 אינם מקורים, מאחר ולטענתה, יריעות בד אינן מצריכות היתר ואינן נחשבות לקירוי או תקרה שהופכת את השטח ל"מבנה". לטענתה, היריעות בד היו קיימות גם בתקופת המחזיק הקודם והמשיבה לא חייבה אותו בגין זה כשטח מקורה. לטענתה, קונסטרוקצית הקירוי נמצאת בהיתר משנת 1993 ונבנתה לשם חיזוק הגדר ובמידות בשנים קודמות, לא חויבה בגינם כ"בניין".
- 2.16 העוררת טוענת כי בפוליון 23 ו-24 היו סככות לעמדות השאיבה. הסככות לא היו במועד הסיווג מאחר שפורקו בשנת 2018 לאחר צו שיפוטי שניתן ביוני. מוסיפה העוררת כי העבירה למשיבה את כל המסמכים הרלוונטיים בגין כך. לטענתה לא מדובר בשטח רחיצה, אלא בשטח של תמרון ומעבר. כמו גם פוליון 25 המשמש למעבר ונסיעה בין מקומות שונים בנכס הנדון. לטענת העוררת, מעברים אלו מהווים רחוב ולכן אינם ברי חוב בארנונה. אולם, המשיבה סיווגה אותם באופן שגוי כ"מסחר". עוד מוסיפה כי לכל היותר, בגין שטחים אלו ניתן לחייב "קרקע תפוסה". מאחר ולטענתה, חלקם מקורים ברשת וזו אינה סיבה מספקת בכדי להתייחס אליהם כמבנה. עוד טוענת כי שטחים אלו דומים לפוליון 1 ו-2 שסווגו ע"י המשיבה כ"קרקע תפוסה".

- 2.17 לעניין פולגון 5 המהווה מחסן שירות מתחת למדרגות ופולגון 6 המהווה חדר מדרגות לקומת גלריה, העוררת טוענת כי יש לסווג "חדרי עזר בתעשיה ומלאכה בעסקים". מאחר ולטענתה, עבודת שטיפה ורחיצה מהווה עבודת "מלאכה" באופיה וכי אין מניעה לסווג באופן זה את השטחים. מוסיפה כי, סיווג זה אינו מוגבל לסיווג תעשיה ומלאכה. אותו דבר לגבי המלתחות, חדר ההלבשה ומחסן לציוד, צבע ופוליש.
- 2.18 פולגון 8 מהווה מעבר כניסה והשטחים בו אינם בשימוש בלעדי של העוררת. לטענתה, שטחים אלו נמצאים בשימוש שלה בשיתוף עם טכנאים של חברת סלקום. מאחר וקיימת אנטה המוחזקת ומחוייבת ע"י חברת סלקום. אי לכך, העוררת טוענת שיש לחלק את התשלום בגין שטחים אלו, בינה לבין חברת סלקום.
- 2.19 פולגון 7 מהווה חדר המשמש לפוליש ננו המהווה חלק אינטגרלי מפחחות וציפוי לרכב. לכן, לטענת העוררת, יש לסווג שטח זה כ"מלאכה" מאחר ונעשות בו עבודות חידוש צבע לרכב, תיקון צבע וכו'. שכן פעילות זו לטענתה דומה למוסך פחחות רכב ולא מהווה חלק אינטגרלי מפעולת השטיפה. יתרה מכך, טוענת כי חדר פוליש אינו מצרך הכרחי, מאחר ופוליש רגיל לרכב לא מצריך חדר נפרד וסטריילי כפי שקיים בנכס הנדון.
- 2.20 פולגון 16 מהווה שטח המתנה שאין בו כל פעילות מסחרית. מעליו יש סוכך דינאמי (שנפתח ונסגר) ואינו קבוע המשמש רק בקיץ ובתקופת הגשמים בחורף. אי לכך, טוענת העוררת כי יש לסווג שטח זה "קרקע תפוסה" או "חדרי עזר בתעשיה ומלאכה" ולא מסחר.
- 2.21 פולגון 17 מהווה חדר חשמל המשמש את כל המתחם ומהווה מחסן. אי לכך טוענת העוררת שיש לסווג "חדרי עזר".
- 2.22 פולגון 26,27,28 מהווים שטחי מלתחות, מטבחון ומחסן. פולגון 28 מהווה מדרגות, פולגון 27 משמש מעבר לחדר אנטנות של סלקום ומלתחה ופולגון 26 משמש חציו כמחסן וחציו השני חדר אוכל ומטבחון. העוררת טוענת כי יש לסווג חדרי עזר בתעשיה ומלאכה בעסקים, או בסיווג מחסנים. מאחר ולטענתה, בהתאם לצו ארנונה, שטחים אלו עומדים בתנאים המצטברים לסיווג מחסנים: לטענתה, השטחים הינם שטחי אחסנה, אינם צמודים לנכס (ממוקמים בקומה 2), מופרדים לחלוטין מהנכס, אין אליהם כניסה של לקוחות ואינם ממוקמים באזור תעשייה.
- 2.23 פולגון 18 מופיע בשרטוטי הערייה ולטענת העוררת שטח זה מהווה מכולה שלא היתה קיימת בנכס בעת ביקורה של המשיבה (בשנת 2018), מאחר ובהתאם לדרישת רישוי עסקים היא פונתה מהשטח ולא הייתה קיימת במועד המדידה. לטענתה, המודד שביקר בנכס, שירטט את המכולה כקיימת, באופן שגוי, דבר המעיד על התנהלות שלא בתום לב של המשיבה.
- 2.24 לסיכום, העוררת טוענת כי יש לדחות את טענת המשיבה ולסווג את השטחים בנכס בהתאם למפורט בכתב הערר ולכל טענותיה במהלך הדיונים שנערכו. לטענתה, המשיבה מבצעת נגדה אכיפה סלקטיבית ובררנית אשר אינה תואמת את מצב הנכס בפועל.

3. טענות המשיבה:

המשיבה ענתה לטענות העוררת בטענות הנגד הבאות:

- 3.1 ראשית, המשיבה טענה לדחיית הערר. מאחר ולטענתה הוא מוגש ללא הסכמת כל הבעלים בנכס הנדון. לטענתה, העברת החזקה בין חברת קוממיות לחברת ספייס קאר, הינה עניין של ועדת ערר לענייני ארנונה, אשר קבעה כי אין לבצע העברת חזקה עד לעמידה בתנאים הקבועים בדיון. מוסיפה כי התנהלות העוררת הינה בחוסר תום לב ואינה עומדת בתנאים הקבועים בדיון להעברת חזקה ומאחר ולא בוצע שינוי עובדתי כלשהו דיון הטענה להידחות.
- 3.2 שנית, המשיבה טוענת כי קיום של חיוב מופחת בארנונה בנכס הנדון (כפי שדורשת העוררת), ייצור אפליה וחוסר שוויון בין שאר הנישומים והם אלו שישאו בנטל. בהתאם לסעיף 12 ג לחוק ההסדרים³, המשיבה אינה יכולה לבצע הפחתה במיסי ארנונה בצורה שאינה תואמת את הדיון: "**ג) מועצה לא תפחית תשלומי ארנונה כללית אלא אם כן נתקיימו במחזיר בנכס התנאים שנקבעו בתקנות לפי סעיף זה ובהתאם לכללים ולשיעורים שנקבעו**".
- 3.3 לעניין הבדיקות שנערכו בנכס הנדון, המשיבה טוענת כי הבדיקות שנערכו בשנת 2017 היו בזמן שיפוצים נרחבים לצורך השמשת שטחים נוספים לתחנת רחיצה. הבדיקות שבוצעו בשנת 2018, היו לצורך ניהול מו"מ ובוצעו כאשר בנייתו של הנכס הושלמה לחלוטין ובעת שהנכס פעיל ומקבל לקוחות.
- 3.4 לטענת המשיבה, כל סיווג מסוים של שטחים בנכס, נעשה בצורה עובדתית תוך התייחסות לשימוש הנעשה בפועל, מאפייני השטחים וסיווג נכון בהתאם להוראות צו הארנונה של עיריית בת ים.
- 3.5 לעניין הטענות בגין חריגה מן החקיקה, המשיבה טוענת, כי כל טענה ביחס לאי חוקיות אינה בסמכות ועדת הערר וכי התקיים דיון בביהמ"ש המנהלי בנושא.
- 3.6 המשיבה טוענת, כי במהלך הליך מו"מ בין הצדדים, העוררת הסתירה מידע הקשור לגודל השטחים בנכס הנדון והשימוש בהם. כחלק מההליך, המשיבה ביצעה בדיקות בנכס ונגלה לה כי העוררת מחוייבת במיסי ארנונה באופן שגוי. הן לגבי שטחים אשר מסווגים באופן שאינו תואם את השימוש בהם והן מאחר שקיימים שטחים שמבוצע בהם שימוש ע"י העוררת, אולם זו אינה מחוייבת בגינם כלל. אי לכך, בעקבות בדיקה זו, המשיבה שינתה את סיווגי השטחים, כך שיתאימו למצב בפועל ושלחה לעוררת שומת ארנונה מתוקנת.
- 3.7 לעניין זה, טוענת המשיבה ששומת הארנונה המתוקנת מהווה תיקון טעות בחיוב הנכס ולא מהווה הפרה של הסכם בינה לבין המשיבה ומוסיפה, כי בין הצדדים כלל לא נערך הסכם במסגרת הליך מו"מ. בהתאם לכך אינה מחוייבת לעוררת. וגם אם כן נחתם הסכם, טוענת כי במקרים בהם חיוב הארנונה מנוגד באופן מובהק לדיון, או לאינטרס הציבורי, קיימת לה הזכות להשתחרר מאותו הסכם.

³ חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשנ"ג 1992

בהתאם לפס"ד חברת החשמל⁴ נקבע כך: "הפן הציבורי עשוי בנסיבות מסוימות להטיל על הרשות חובה מנהלית להשתחרר מן החוזה כדי לקדם בכך אינטרס ציבורי כללי בעל משקל וחשיבות".

3.8 המשיבה מוסיפה כי קיימת לה החובה לבחון כל שנה את הנכס בכדי לוודא מהו החיוב המתאים למצב המשפטי והעובדתי של הנכס. במקרה דנן, הבדיקות הראו כי מצב הנכס בפועל אינו תאם את הגדרתו במנהל הארנונה ועל כן פעלה המשיבה לצורך תיקון הטעות בשומה.

בהתאם לס' 8(א) לחוק ההסדרים: "מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שאינם אדמת בניין. הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו ותשולם בידי המחזיק בנכס."

בהתאם לפס"ד של בג"ץ⁵: "...אין הצדקה להנציח טעות, ואין זכות קנויה לעותרת כי הסדר על פשרה שהמשיבה פעלה על פיו בעבר, או הנחות ספציפיות שקיבלה העותרת בעבר, יחייבו את המשיבה לעולמי עד, אף שאינם משקפים את המציאות."

3.9 לטענת המשיבה, בכל מקרה עומדת לזכותה "הלכת ההשתחררות", אשר מאפשרת להשתחרר מהסכמים או לחזור בהם, כאשר מקור ההחלטה הקודמת בטעות. בהתאם לפסיקות בג"ץ בעניין אהרון ויהודית שריג⁶: "סמכות הנתונה לרשות שלטונית בתחום העשייה המנהלית כוללת, מניה וביה, גם את הכוח לתקן, לשנות, להתלות או לבעל מעשה מנהלי שעשתה מכוח סמכותה. כלל הסופיות איננו חל על החלטות מינהליות ומקום שמתברר לרשות, כי ההחלטה שיצאה מלפניה בטעות יסודה, הרי היא רשאית - ולעיתים אף חייבת - לעשות את הדרוש לתיקון המעוות, אם בשינוי החלטתה ואם בביטולה."

3.10 מוסיפה את פס"ד בעניין מפעלי פלדה⁷ וכך נקבע: "לחילופין, ההסכם היה פרי פשרה בהקשר להליך של ערר לשנת 1996 וכפשרה אין לבדוק "בציניות" אם תואם הוא את החוק, אם לאו, אף אם הוסכם להחילו בשנים מאוחרות יותר, אין לראותו יותר כהסכם פשרה אלא כהסכם חדש העומד ברשות עצמו. כהסכם חדש, רשאית העירייה לחזור בה באשר נוגד הוא את תקנות ההסדרים..."

3.11 עוד טוענת המשיבה, כי קיימת לה זכות חזקת תקינות המעשה המנהלי, שקובעת כי כל פעולה מנהלית נעשית כדין. חזקה זו ניתנת לסתירה ע"י העוררת ונטל ההוכחה מוטל עליה. לטענתה, העוררת לא סיפקה ראיות ולא הוכיחה טענה זו ולכן חזקת התקינות נשארת.

⁴ עני"מ 8183/03 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' מועצה אזורית הגולן (פורסם ביום 22.08.10)
⁵ בג"ץ 1468/92 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא תק-על-95 (2) פורסם ביום 16.5.95
⁶ בג"ץ 715/89 אהרון ויהודית שריג ואח' נ' שר החינוך תק-על-93
⁷ ה"פ (חי) 199/99 מפעלי פלדה מאוחדים בע"מ נ' ד"ר שמריהו בירן, ראש עריית עכו תק-מח-2000,685

כך נקבע בפס"ד של ביהמ"ש העליון בעניין אליאב⁸: "אשר לטענתו של המבקש בנוגע לאי סבירות העלאת תעריף היטל הביוב. חזקה על רשות שהיא פועלת כדין, והטוען כי פעולה מסוימת נעשתה שלא כדין, עליו הראיה.

וכן, בלכה היא כי לשם הרמת נטל ראיתי זה לא די בקיומה של תחושה בעלמא, המבוססת על השערות והנחות בלבד, אלא יש להניח תשתית עובדתית לטענה.. עוד נקבע ביחד להטלת חיובי ארנונה כי לערייה שיקול דעת רחב בבואה לקבוע את אמות המידה להטלתם, וממילא מצומצמת התערבות בית המשפט בשיקול דעתה בנימוק של אי סבירות. וכן, כי על המבקש להשיג על תקפותה של החלטה המנהלית בעילת חוסר סבירות, להראות כי החלטה לוקה באי סבירות רבתי. "

עוד לכך נקבע בפס"ד בעניין ירדנה לוי⁹: "חזקת התקינות המנהלית קובעת שברגיל ניתן להניח לטובתה של הרשות כי נהגה כדין. חזקה זו היא חזקה פרגמטית. רשויות המנהל אינן יכולות ואינן צריכות, כעניין שבשגרה, להתמודד עם טענות שיחייבו אותן להוכיח כל פעם, ומההתחלה, כי החלטות שהתקבלו בהן ומשמשות בסיס לפעולותיהן אכן התקבלו כדין. "

3.12 לעניין טענות הנוגעות לסיווג הנכס, המשיבה טוענת כי סיווג הנכס בוצע כדין. לטענתה, מדובר בתחנת סיכה ורחיצה הפועלת לצד תחנת דלק וכן מדובר בנכס שתכליתו היחידה היא לשמש כתחנת רחיצה וסיכה. לכן, אין לסווג את הנכס כ"רב תכליתי" ואין לפצל ו/או להפריד את השטחים בנכס לשם חיוב בארנונה, מאחר וזו התכלית העיקרית שחלה על כל חלקיו של הנכס. זאת מלבד שטחים מסחריים, שחיובו מלכתחילה בהתאם בסיווג מסחרי, מאחר ואינם קשורים במישרין לפעילות תחנת רחיצה וסיכה, או שקיימת זיקה נמוכה.

בהתאם לפס"ד בעניין ונדום אופנה¹⁰ ואור ודרך¹¹: "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 לפצל 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 הספציפי הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו."

3.13 כמו כן, לטענת המשיבה, כל השטחים שאינם קשורים באופן ישיר לפעילות התחנת רחיצה וסיכה ואינם מהווים חלק אינהרנטי מפעילות התחנה (כגון שטחי מעבר שונים), מלכתחילה חויבו לפי סיווג קרקע תפוסה.

⁸ בר"מ 8499/06 ע"ד גדעון אליאב נ' עיריית הרצליה (פורסם בנבו)

⁹ עע"מ 4072/11 עיריית בת ים נ' ירדנה לוי (פורסם בנבו)

¹⁰ בר"מ 8099/09 ונדום אופנה בע"מ נ' עיריית תל אביב מנהל הארנונה (פורסם בנבו 28.10.09)

¹¹ עמ"נ (ים) 27608-05-14 אור ודרך נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים (פורסם בנבו 23.8.15)

- 3.14 לעניין שטחי פוליון 5,8,15 המשיבה טוענת כי הצדדים מסכימים שיש לחייב שטחים אלו בסיווג "מסחר".
- 3.15 לטענת המשיבה, שטח פוליון 3 מהווה שטח מקורה בעל 3 קירות המשמש כחלק בלתי נפרד מתחנת הרחיצה (תמונה של מנהרה צהובה). בהתאם לדיון הוכחות, קיים קירוי וקורות בחלק העליון, כולל מנורות (שנדלקות בהתאם לצורך) ונקודות חשמל. אי לכך, לטענתה אין לחייב אותו כפי שהעוררת מבקשת ויש להשאיר את הסיווג הנוכחי.
- 3.16 לטענתה, צו הארנונה קובע כי בתחנת רחיצה וסיכה, יש לחייב שטחים מקורים ושאינם מקורים בסיווג של תחנת רחיצה. והיא אינה יכולה לסווג שטחים באופן שעומד בניגוד לצו.
- 3.17 לטענת המשיבה, פוליון 11,25 מהווים שטחים אשר משמשים בפועל את העוררת לשימוש כחלק אינטגרלי מהתחנת רחיצה וסיכה ולכן הם גם ברי חיוב בגין זה. לטענתה, אין מדובר ברחוב, אלא בשטחים ברי חיוב מאחר ויש בהם קירוי בד.
- 3.18 בפוליון 16 המשיבה טוענת כי מדובר בשטח מקורה המשמש כפינת ישיבה ללקוחות העוררת. בהתאם לצו הארנונה, מדובר בשטח שיש לסווג מסחרי מאחר והוא משמש לצרכי העסק.
- 3.19 הרחבת חזית אסורה - המשיבה טוענת בעניין פוליון 16, שאין לדון בטענת העוררת לסווג כ"חדרי עזר לתעשייה ומלאכה" מאחר וזו טענה שהועלתה לראשונה בסיכומי העוררת ולא הועלתה בהשגה או בהודעת הערר משנת 2021.
- 3.20 לטענת המשיבה, בפוליון 18 קיימת מכולה, שנמצאה בביקורת בשנת 2018 ולא הייתה קיימת בתחילת אותה השנה. לטענתה, העוררת לא הציגה ראיות או אסמכתאות שמפריכות את בדיקת המשיבה בנכס ועל כן יש לדחות טענה זו.
- 3.21 פוליון 6,17,5,26,27,28 המשיבה טוענת כי שטחים אלו אינם זכאים לסיווג חדרי עזר בתשלום מופחת (כפי שדורשת העוררת), מאחר ואינם עומדים בתנאים של צו הארנונה. בצו נקבעו מספר שימושים:
- "חדרי עזר בתעשייה ומלאכה הכוללים בתי שימוש, מקלחות, חדרי הלבשה, חדרי אוכל יחויבו 51.34 ש"ח למ"ר לשנה"**
- 3.22 כמו כן, טוענת כי על הפעילות בשטחים אלו, להיות קשורה בפעילות ובשימוש הנכס העיקרי. במקרה דנן, אין פעילות תעשייה או מלאכה בשטח הנכס אלא מדובר בתחנת רחיצה וסיכה שמהוות פעילות עסקית ומסחרית. בנוסף, טוענת כי השימושים הנטענים ע"י העוררת, לא הוכחו על ידה ועומדים בניגוד לממצאי העירייה בפועל.
- 3.23 המשיבה טוענת כי לאור צו ארנונה, לא ניתן להחיל על שטחי פוליון 26,27,28 סיווג מחסן מאחר ואינם עומדים בתנאים המצטברים שנקבעו.

"ארנונה כללית - מחסנים:

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

- 3.24 לטענתה, שטחים אלו צמודים לנכס ומהווים חלק בלתי נפרד מימנו ולא הוכח שהם משמשים בפועל לאחסנה.
- 3.25 המשיבה טוענת כי בכל הנוגע לטענת העוררת לשטחים משותפים, מדובר בשטחים אשר נמצאים בשימוש ובחזקת העוררת ולה הזיקה הקרובה ביותר להם ולא הוכח למשיבה אחרת.
- 3.26 פוליון 7 לטענת המשיבה משמש כחנות להתקנת מערכות ולכן מסווג כמסחרי. אין אפשרות לסווג שטח זה לחדר המשמש לפוליש, מאחר והשימוש בו אינו לפוליש או לחלק מפעילות שטיפה ורחיצה. כמו כן, טוענת כי אין מדובר בפעילות מלאכה, אלא בפעילות שירותית מסחרית. אולם, המשיבה מוסיפה כי ניתן לחילופין פעילות רחיצה וסיכה ידנית בהתאם לבקשת העוררת. סיווג תחנת רחיצה וסיכה מוגדר כך: **"השטח שמשמש בו למתן שירותי רחיצה וסיכה באופן ידני או מכני בין שהוא מקורה ובין שאינו מקורה"**.
- 3.27 המשיבה טוענת כי בהתאם למדידות ולבדיקה שביצעה, כל השטחים לרבות פוליון 1, נמצאים בחזקה ושימוש העוררת כחלק מפעילותה בכלל השטח (לרבות שטחי הקרקע). מוסיפה כי לצורך חיוב ארנונה אין צורך לחזקה משפטית פורמלית ודי בחזקה בפועל. מחזיק מוגדר בס' 1 לפקודת העירייה: **"..המחזיק למעשה בנכס כבעל או שוכר או בכל אופן אחר.."**
- 3.28 המשיבה טוענת כי העוררת הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר בשטחים אלו (לרבות פוליון 1) ועושה בהם שימוש כחלק בלתי נפרד מפעילות העסק ולכן היא הנהנת העיקרית, אשר עושה בשטחים אלו שימוש עיקרי ומהווה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.
- כפי שנקבע בפס"ד חברת בתי גן¹²: **"..הנני סבור, כי כאשר נקט הלה את המונח "למעלה", החובק את שלושת המונחים "בעל", "שוכר" או מחזיק "בכל אופן אחר", לא נתכוון להחזקה פיסית בפועל דווקא, אלא בא להבחין בין סוגי המחזיקים השונים בינם לבין עצמם ולדרג אותם..הרי הכוונה היא, כי כמחזיק לצורך החובות והזכויות שבפקודה ייחשב זה מבין השניים, שהוא, במערכת הנסיבות שנוצרה, בעל הזיקה הקרובה יותר לבניין..זיקתו של בעל הנכס, לצורך עניין זה, יכולה להידחק למקום שני, אם יש שוכר או בר-רשות או מחזיק באופן אחר, אולם היא שרירה וקיימת וראשונית, כאשר אין גורם חוצץ כאמור, והבעל נשאר בגפו מול הרשות. בנסיבות כגון אלה אין גורם אחר כלשהו, אשר החזקתו למעשה מקדימה את מעמדו כלפי הרשות למעמדו של הבעל לצורך אותן חובות, המוטלות על המחזיק לפי**

¹² ר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עריית תל אביב יפו פ"ד לט (3)

הפקודה. מכאן, כי הבעל של הנכס, שלא העביר זכויות כלשהן בנכס לאחר, הוא תמיד המחזיק"

בהתאם לפסיקת ביהמ"ש בעניין מליסרון¹³: "בדרך כלל, אף בנכס שהנהנה העיקרי ממנו הוא ציבור בלתי מסוים מפיק מחזיק הנכס הנאה מסוימת מן הנכס שברשותו. מנגד, אף במקום שבו מוטל החיוב במס הארנונה על המחזיק בנכס בלבד - לגבי "נכסים" שאינם "רחוב" - ברור שגם ציבור בלתי מסוים נהנה במידה זו ואחרת מן השירותים הניתנים לנכס. אלא, שלנוכח הקושי למדוד את הנאתם היחסית של המחזיק בנכס ושל הציבור הרחב מן השירותים הניתנים לנכס, תוטל ארנונה על הנהנה העיקרי בלבד."

3.29 לטענת המשיבה, שטחי פוליון 23,24 היו קיימים, בנויים ומאובזרים במועד הבדיקה (2018) ולכן סווגו וחוייבו כדין. וכן טוענת המשיבה שהעוררת מסרה גרסאות סותרות בנוגע לשטחים אלו. ראשית טענה, שהם אינם קיימים בפועל מאחר ולא קיבלו אישור. בפרוטוקול טענה, שהם היו קיימים "כחודשיים" ואילו בתצהיר (2019) נטען ע"י העוררת, שפירקה את הסככות מיידית לאחר קבלת הצו (שניתן ב-24.6.18).

3.30 לטענת המשיבה, מדובר בסתירות, עמימות ואי ודאות בטענות העוררת. היא לא לא צירפה ראיה תומכת לאף אחת מהטענות, כולל לעניין מועד הפירוק. מוסיפה כי מלבד הטענה הראשונה, השתיים האחרות לא נטענו ע"י העוררת בהשגה לועדת ערר (2021) ולכן, דינן להידחות מחמת הרחבת חזית אסורה.

3.31 כמו כן, בהתאם לבדיקה נמצא כי שטחים אלו מהווים חלק מכביש גישה פנימי של תחנת שטיפה ורחיצה המשמשים את תחנת השטיפה כחלק בלתי נפרד מימנה ומאפשרת את פעילותה. לכן יש לסווגם כמו יתר עמדות הרחצה, או לחילופין, תחנת רחיצה שאינה מקורה (מאחר ונהרסו בהתאם לצו ארנונה).

3.32 לסיכום, המשיבה טוענת שיש לדחות את הערר, מכל הטענות שהועלו לעיל. במיוחד לאור העובדה, שהעוררת אינה סיפקה הוכחות וראיות אשר יתמכו בטענות שהעלתה.

4. דיון והכרעה:

4.1 קראנו היטב את טענות הצדדים ועיינו במסמכים המופיעים לפנינו, לרבות הטענות אשר הושמעו בישיבת הוועדה ואשר נכתבו היטב בסיכומים שהוגשו ע"י הצדדים ולרבות המצב המשפטי הרלוונטי לטענות הצדדים.

4.2 טרם ההכרעה במקרה דנן, יש לציין את עניין החיוב הרטרואקטיבי, לועדת ערר יש הסמכות לדון בנושא חיוב הארנונה, אולם לעניין המועד הקובע בגין חיוב רטרואקטיבי וכל טענה הקשורה לנושא זה, אין לוועדה סמכות לדון בה ועל הצד שמבקש זאת, יש לפנות לערכאות המתאימות. אי לכך, ועדת ערר תדון בערר הנוכחי שהוגש לפניו בהתאם למצב הנכס כיום.

¹³ ע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עריית קרית ביאליק (פורסם בבנו)

- 4.3 במקרה דנן מדובר בנכס המהווה שטח קומפלקס עליו בנויים תחנת דלק, חנות, שטחי שטיפת רכבים ומבנה מסחרי.
- 4.4 העוררת טוענת כי יש לחייבה בגין שטחים עיקריים, שטחי שירות, חדרי עזר וקרקע תפוסה בהתאם לחישוב המובא בטענותיה. עוד טוענת כי כאשר זכתה במכרז עבור הזיכיון בנכס, חיובי הארנונה שהיו באותה עת על הנכס היו נמוכים מאשר הם היום.
- 4.5 המשיבה טוענת שהעוררת מחזיקה שטחים גדולים יותר מאשר עליהם מחוייבת בארנונה וכן טוענת לחזקת תקינות המעשה המנהלי לגבי כל פעולות הגביה שהיא מבצעת. כמו כן, טוענת כי העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה עבור רוב טענותיה.
- 4.6 בין הצדדים התקיימו בעבר דיונים בגין סיווג השטחים בנכס הנדון, הצדדים היו בהליך מו"מ ואף הועלתה סוגיה בעניין חוקיות צו הארנונה בביהמ"ש המנהלי.

חוקיות השינויים שבוצעו בצו הארנונה

- 4.7 ראשית, יש להתייחס לעניין חוקיות השינויים שבוצעו בצו הארנונה. העוררת טוענת שהמשיבה ביצעה שינוי שאינו חוקי בצו הארנונה של עיריית בת ים, תחת סיווג "תחנות סיכה ורחיצה". המשיבה טוענת כי נושא זה מהווה חריגה מסמכויות ועדת ערר ואין לדון בו.
- 4.8 יש לציין כי כאמור לעיל, העוררת עתרה לביהמ"ש המנהלי, נערך דיון בין הצדדים ובהסכמתם, נמחקה העתירה, תוך שמירה על זכות העוררת לעתור בשנית כרצונה (לאחר קבלת החלטת ועדת ערר בנושאים האחרים).
- 4.9 כפי שטענה המשיבה, כל טענה בגין אי חוקיות של צו הארנונה, אינה מצויה בסמכות ועדת הערר ולכן לא נדון בו. על הצדדים לפעול בהתאם לפסיקת ביהמ"ש המנהלי.

סמכות המשיבה לחייב בגין מיסי ארנונה

- 4.10 העוררת טוענת כי בעבר חוייבה במיסי ארנונה נמוכים בגין הנכס הנדון ואילו המשיבה טוענת כי בוצעו שינויים אשר מחייבים עדכון של שומת הארנונה.
- 4.11 בהתאם לס' 8(א) לחוק ההסדרים: "מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שאינם אדמת בניין.."
- 4.12 בפס"ד בעניין דשנים וחומרים כימיים, שצויין לעיל, נקבע כך: "אין הצדקה להנציח טעות, ואין זכות קנויה לעותרת כי הסדר על פשרה שהמשיבה פעלה על פיו בעבר, או הנחות ספציפיות שקיבלה העותרת בעבר, יחייבו את המשיבה לעולמי עד, אף שאינם משקפים את המציאות.."
- 4.13 תקנה 4(א) של תקנות הסדרים במשק¹⁴ קובעת כך: "הנחות שקבעה המועצב לפי תקנה...או הנחות שקבעה בהסתמך על תנאים או מבחני משנה שנקבעו כאמור בתקנה

¹⁴ תקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג 1993

2א, יינתנו על פי בקשה חתומה שהמציא המבקש לרשות המקומית לפי טופס 1
שבתוספת השניה לרבות פרטים שנכללו בו לפי תקנה 19."

4.14 בהתאם לפס"ד בעניין אביבה קפלן¹⁵ כך קבע ביהמ"ש:

"...תכליתה של תקנה 4(א) אינה למנוע הטלת ארנונת אמת על פי צו הארנונה כפי שהיה בתוקף גם שנה קודם לכן. אין תכליתה לשמר טעויות, אם היו כאלה, במדידת שטחי דירות, או לקבוע חיובי ארנונה מוטעים בשיעור פחות מן המגיע על פי צו ארנונה תקף ומחייב. צודקת המשיבה בעמדתה על פיה לא שינוי של הסוג או הסיווג או התת סיווג נעשה על ידה בשנת 2000 - שהרי השינוי שבתקנה 4(א) מתייחס לשינוי בצו הארנונה, אשר בו לא חל כל שינוי. אין זה מתקבל על הדעת שטעות או מחדל יונצחו עקב דיני ההקפאה של הארנונה...תוצאה כזו גם גורמת לחוסר שוויון בין מי שמשלמים ארנונת אמת לבין מי שמשלמים ארנונה בשיעור מופחת רק בשל טעות או מחדל בעבר.."

4.15 אנו סבורים, כי על הסיווג בארנונה להיות תואם את המצב בפועל של הנכס ושעל העוררת לשלם "ארנונת אמת" בהתאם למצב הנכס. לאור כך, אנו נוטים להסכים עם טענות המשיבה. במהלך השנים, כאשר נכס משתנה, הן מבחינת השימוש בו והן מבחינת גודלו, יש לעדכן את שומת המס בהתאם. יתרה מכך, קיימת חובה על המשיבה לבחון כל שנה את הנכסים שבגבולותיה, בכדי שבמידת הצורך תעדכן את שומת הארנונה. בהתחשב בעובדה שצו הארנונה יכול להשתנות כל שנה, החוקים משתנים וגם הפסיקה. כאשר מחזיק ו/או בעלים בנכס מסויים מבצע שינויים כאמור, במצב הפיזי של הנכס ובשימוש בו, עליו לקחת בחשבון שסיווג הנכס בארנונה ישתנה גם הוא בהתאם ותעדכן שומת מס הארנונה. למשיבה קיימת החובה להתאים את שומת הארנונה למצב הנכס בפועל.

4.16 בנוסף לאמור לעיל, העוררת טוענת כי נערך הסכם בין הצדדים לעניין סיווג הנכס והמשיבה טוענת ל"הלכת ההשתחררות". אנו מסכימים עם טענת המשיבה, מ-2 סיבות עיקריות. ראשית כל, לא הובאה לידינו שום ראיה התומכת בטענת העוררת שנערך הסכם מחייב בין הצדדים. שנית, בהתאם לפסיקת בג"ץ בעניין אהרון ויהודית שריג, שהוזכר לעיל: "כלל הסופיות איננו חל על החלטות מינהליות ומקום שהתברר לרשות, כי ההחלטה שיצאה מלפניה בטעות יסודה, הרי היא רשאית - ולעיתים אף חייבת - לעשות את הדרוש לתיקון המעוות, אם בשינוי החלטתה ואם בביטולה."

4.17 אי לכך, אין לחייב את המשיבה לפעול ולחזק טעות שבוצעה, אלה זו מחויבת להתאים את שומת הארנונה למצב הנכס בפועל.

4.18 יתרה מכך, כפי שטענה המשיבה, קיימת לה תקינות המעשה המנהלי. בפס"ד בעניין אליאב נקבע כך: "חזקה על רשות שהיא פועלת כדין, והטוען כי פעולה מסויימת נעשתה שלא כדין, עליו הראיה."

4.19 אי לכך, בעבור כל טענה שנישום מעלה כנגד רשות, בכל נושא הקשור לשינוי סיווגים בארנונה, עליו להמציא ראיות תומכות, אסמכתאות ומסמכים נוספים רלוונטיים אשר

¹⁵ ע"מ 104/3 אביבה קפלן ואח' נ' עיריית רמת גן (מורסם בנב)

יוכיחו את טענותיו. במקרה דנן, לאחר קריאת טענות הצדדים, נמצא שהעוררת אינה העבירה ראיות מספקות בגין חלק מטענותיה.

4.20 על שני הצדדים להתנהל בתום לב. על העוררת לספק את כל הראיות הנדרשות על מנת לסתור כל טענה של הרשות המנהלית שברצונה לסתור ועל המשיבה להתייחס למסמכים שהועברו אליה ולדון בכל מקרה לגופו ובהתאם לפסיקות ולדין.

המחלוקות בין הצדדים

4.21 כפי שוועדת ערר רואה את טענות הצדדים, קיימות מס' מחלוקות עיקריות בגין חיוב הנכס במיסי ארנונה.

הבעלים בנכס

4.22 בהתאם לס' 8(א) של חוק ההסדרים: "מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית... ותשולם בידי המחזיק בנכס". כאמור, מיסי הארנונה ישולמו ע"י המחזיק בנכס הרשום בספרי העירייה.

4.23 הבעלים בנכס הינה חברת קוממיות. לטענת העוררת החברה הסמיכה אותה לנהל את ההליכים בוועדת ערר. מעבר לכך, טוענת כי היא המחזיקה בנכס. בין היתר לאור העובדה שהיא משלמת את מיסי הארנונה. לטענתה, בעבר היה סכסוך בין הבעלים שלא בענייני ארנונה והסכסוך נפתר. משנת 2018 העוררת היא המחזיקה בפועל של הנכס כמוכן, מוסיפה שהעבירה למשיבה את כל המסמכים והאסמכתאות הרלוונטים לכך.

4.24 לטענת המשיבה, העוררת אינה רשומה כמחזיקה בנכס, מאחר ולא ביצעה שינוי מחזיקים ואינה עומדת בתנאים הכתובים בחוק. אי לכך, מאחר והעוררת אינה מהווה הבעלים בנכס, יש לדחות את הערר כי הוא מוגש שלא בהסכמת הבעלים.

4.25 בהתאם לס' 325 לפקודת העיריות¹⁶: "חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בניין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים.."

4.26 בהתאם לס' 326 לפקודה: "נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יבא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם הייתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם... למסור לעריה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר. כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו.."

4.27 לצורך שינוי שם מחזיק בנכס. כאמור בפקודת העיריות לעיל, על העוררת להודיע למשיבה על השינוי ובהתאם לדרישות המשיבה, יש לצרף מסמכים רלוונטיים. העוררת טוענת כי

¹⁶ פקודת העיריות (נוסח חדש) תשכ"ה 1965

הודיעה על שינוי שם המחזיק, צירפה את כל המסמכים שנתבקשו ואף נדרשת לתשלום ארנונה ע"י המשיבה. אולם המשיבה טוענת כי העוררת אינה עומדת בתנאים.

- 4.28 ועדת ערר מסכימה עם טענת העוררת בעניין שעצם דרישת התשלום מאת המשיבה, מהווה הסכמה והוכחה לכך שהמשיבה מכירה בזכויות העוררת בנכס. לכן, עבור הדיון בערר זה, ועדת ערר תתייחס לעוררת כאל בעלת הזכויות. אולם, ועדת ערר ממליצה לעוררת ולמשיבה לבצע את שינוי המחזיקים בנכס בהקדם. על העוררת לבדוק את החוק, התנאים לקבלת השינוי ולהעביר למשיבה מסמכים ו/או אסמכתאות בהתאם לבקשתה. על המשיבה לוודא קבלת מסמכים אלו וטיפול בפניה של העוררת על מנת שהמצב הרישומי יהא תואם את המצב בפועל, בהקדם האפשרי. על שני הצדדים לבצע פעולות אלו ללא השתהות וללא דיחוי.

סיווג השטחים

- 4.29 בהתאם לטענות הצדדים בכתב ערר זה, הנכס הנדון משמש לתחנת רחיצה ומחוייב ברובו "תחנת רחיצה וסיכה", בחלקו "מסחר" ובחלקו "קרקע תפוסה".
- 4.30 ראשית נדון בסיווג הכולל של הנכס. העוררת טוענת כי מדובר בנכס "רב תכליתי" שמורכב משטחים שונים בהם מבוצעים שימושים שונים ולכן בגין כל שטח יש לסווג באופן התואם את המצב בפועל. המשיבה טוענת שאין לסווג את הנכס כ"רב תכליתי" מאחר ומבוצע בו שימוש עיקרי אחד. זאת מלבד שטחים שונים אשר מסווגים כ"קרקע תפוסה" וכ"מסחר".
- 4.31 בפס"ד ונדום אופנה קבע ביהמ"ש כך: **"מקום שבו מדובר במתקן "רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים אשר ניתן להפקיד בין חלקיו השונים, יעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד."** אנו סבורים כי בנכס דנן, קיימים שטחים שונים שמבצעים בהם פעילות שונה, אשר קשורים לסיווג העיקרי של הנכס, אך ניתן להפריד בין השימוש בחלקיו. הרי אף המשיבה, שטוענת שאין מדובר בנכס רב תכליתי, מחייבת את העוררת בסיווגים שונים עבור שטחים שונים. אי לכך, אנו נתייחס לנכס כאל נכס "רב תכליתי" ונבחן את השטחים המצויין במחלוקת בנפרד ונקבע את השימוש ההוגן והראוי להם.
- 4.32 **שטחים שבגינם אין מחלוקת בין הצדדים:** קיימים שטחים, שבהתאם לטענות הצדדים, אין לגביהם כל מחלוקת הקשורה לסיווג ולחויב בארנונה. להלן השטחים שאינם במחלוקת: פוליון 9, 10, 19-22 - מסווגים "תחנת רחיצה וסיכה". פוליון 5, חלק מפוליון 8 ופוליון 15 - מסווגים "מסחר". אי לכך, מאחר ואין מחלוקת בין הצדדים בגין שטחים אלו, ועדת ערר לא תדון בכך.

להלן השטחים אשם סיווגם שנוי במחלוקת:

- 4.33 פוליון 1: מהווה שטח כניסה משותף לתחנת דלק, פנצ'ירה ומתקן הרחיצה. פוליון 3: מהווה כניסה למתקן הרחיצה. פוליון 11,25: מהווה יציאה ומעבר בין תחנת הרחיצה ותחנת דלק הצמודה.

העוררת טוענת כי שטחים אלו מהווים שטח פתוח המוגדר "רחוב" ואין לחייב בארנונה ולכל היותר יש לסווג "קרקע תפוסה". המשיבה טוענת, כי השטח נמצא בחזקת העוררת והיא מבצעת בו שימוש עיקרי כחלק מפעילות בלתי נפרדת של העסק. לכן העוררת הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר בשטח זה ולכן יש לחייבה. עוד טוענת המשיבה, כי הטענה לגבי פוליון 1 מהווה "הרחבת חזית אסורה" מאחר ולא הועלתה טרם לכן בהשגה של העוררת, אלא רק בסיכומים.

4.34 בפוליון 3 וחלק מ-11, המשיבה טוענת שמדובר בשטחים מקורים בעלי 3 קירות, קורות, מנורות ונקודות חשמל. אולם העוררת טוענת כי מדובר בקירוי של יריעות בד שלטענתה אינן מצריכות היתר. כמוכן מוסיפה כי היו קיימות בתקופת המחזיק הקודם (בהיתר משנת 1993) ולא חויב בגינם במיסי ארנונה.

4.35 בביהמ"ש בעניין מליסרון נפסק כך: "איתורו של הנהנה משירותי הרשות המקומית הניתנים לנכס אינו פשוט. שכן, קיים קושי לכמת במדויק את הנאתם של המחזיקים בנכס מחד גיסא, ושל כלל הציבור מאידך גיסא, משירותי הרשות המקומית הניתנים לנכס מסוים. במצב זה מכריעים את הכף שיקולים של יעילות הגבייה. על מנת שמש יחשב "מס טוב", נדרש כי יהיה יעיל. דרישת היעילות אינה מעוגנת בחוק, אך היא משמשת קו מנחה פרשני. יעילות זו מחייבת לקבוע את בסיס החבות לתשלום הארנונה בקשר לנכס שהוא "רחוב" על יסוד חיובו של נישום יחיד. זאת, אף אם הנישום החייב במס איננו הנהנה היחיד מן השירותים שמספקת הרשות המקומית לנכס. עם זאת, הנישום שחויב במס הארנונה צריך להיות הנהנה העיקרי מן השירותים שמספקת הרשות המקומית לאותו נכס.."

4.36 בהתאם להכרעת ביהמ"ש שטח הכניסה והיציאה "הנהנה העיקרי" הינה העוררת, לעניין פוליון 1. לעניין פוליון 3, הוא מהווה שטח כניסה לתחנת רחיצה, אשר תחום משני צדדיו עם קורות ומעל פרוסה רשת.

4.37 בהתאם לבדיקות בנכס ולטענות הצדדים, ראשית, העוררת היא המשתמשת העיקרית בשטחים אלו ומן הראוי שהעוררת תשא את חיובי מיסי הארנונה. שנית, אנו מסכימים עם המשיבה וסבורים, כי בגין פוליון 1 ו- פוליון יש לחייבם בהתאם לחיוב הקיים, וכן לגבי פוליון 11,25 המהווים מעברים, אנו סבורים שטחים אלו משמשים לתחנה ומקורות בחלקם יש לסווג שטחים אלו בסיווג הנוכחי.

פוליגון 3



פוליגון 25,11



4.38 פוליגון 23,24: לטענת העוררת, בשטחים אלו היו סככות שפורקו לאחר קבלת צו לפירוקם (בשנת 2018) וכיום מדובר בשטח של תמרון ומעבר בנכס. לטענתה מדובר ברחוב שאין לחייב במיסי ארנונה ולכל היותר "קרקע תפוסה". המשיבה טוענת כי השטחים האלו היו

מאובזרים ובנויים במהלך הבדיקה בשנת 2018 וטוענת שהעוררת מספקת גרסאות סותרות בנוגע אליהם. לטענתה, העוררת לא צירפה ראייה תומכת לטענותיה, כולל לעניין הפירוק ומדובר בהרחבת חזית אסורה.

4.39 שטחים המהווים פוליגון 23,24 קיימים במחלוקת מ-2 סיבות. ראשית העוררת טוענת לסככה שלא קיימת, המשיבה טוענת שלא סיפקה לה ראיות בגין זאת. שנית, לעניין הסיווג העוררת טוענת ל- "רחוב" או "קרקע תפוסה" או כפי שמחוייב היום. כאמור לעיל, ועדת ערר לא דנה בגין חיוב רטרואקטיבי של מיסי ארנונה ולכן לא נדון בחיובים הקודמים. לעניין הרחבת חזית אסורה, העוררת טענה לשטחים אלו כבר בערר שהוגש.

4.40 לעיין הסיווג הנוכחי והחיוב במיסי ארנונה, ככל שאין סככות בשטחים אלו כרגע, יש להתאים את שומת הארנונה למצב הנוכחי של הנכס ולשימוש של העוררת. באם העוררת קיבלה צו לפירוק הסככות והיא ביצעה כאמור בצו, יש להתחשב בכך. במידת הצורך, אנו ממליצים לבצע ביקורת נוספת בנכס, ואם ימצא כי הסככות אינן קיימות, יש לסווג את השטחים בהתאם לכך, . אנו ממליצים לעוררת להעביר ראיות ו/או אסמכתאות רלוונטיות למשיבה, אשר יוכיחו את טענותיה. לכל חיוב עבר, בנוגע לסככות ולטענות הצדדים על קיומן או אי קיומן, יש לפנות לערכאות המתאימות.

4.41 העוררת טוענת לשטחים מסויימים שיש לחייבם בארנונה לפי סיווג "חדרי עזר בתעשייה ומלאכה": פוליגון 6: שטח המהווה חדר מדרגות לקומת גלריה, פוליגון 5: המהווה מחסן שירות מתחת למדרגות, פוליגון 17: מהווה לטענת העוררת, חדר חשמל ומחסן ולטענת המשיבה חדר כביסות פוליגון 26-28: מהווים שטחי מלתחות, מטבח ואחסון. המשיבה טוענת כי שטחים אלו אינם עומדים בתנאים של צו הארנונה לסיווג המבוקש. וכן טוענת כי השימוש בשטחים אלו אינו קשור לפעילות של הנכס העיקרי - תחנת הרחיצה.

4.42 **חדרי עזר בצו הארנונה, מוגדרים כרשימה סגורה: "חדרי עזר בתעשייה ומלאכה הכוללים בתי שימוש, מקלחות, חדרי הלבשה, חדרי אוכל .."**

4.43 ועדת ערר מסכימה עם טענות המשיבה, לעניין סיווג של "חדרי עזר בתעשייה ומלאכה", שעל השימוש בשטחים האלו להיות קשורים בפעילות הנכס העיקרי. במקרה דנן, הנכס העיקרי מסווג כתחנת רחיצה וסיכה ואינו מהווה מלאכה ולא הוכח כי מתבצע בנכס שימוש התואם את סיווג תעשייה ומלאכה. לכן, במצב כיום, אין אפשרות לסווג שטחים אלו כחדרי עזר.

4.44 צו הארנונה קובע מסי תנאים שיש לעמוד בהם על מנת ששטח יסווג כמחסן: **"חלק ממבנה אשר משמש כמחסן או מרתף ואינו משמש למכירה במקום אלא לאחסנה בלבד ושאינו צמוד לעסק ואינו ממוקם באזור התעשייה.."**

4.45 לעניין פוליגון 26-28 אשר מהווים שטחי מלתחות ומטבחון, לאור כל האמור לעיל, אנו סבורים שמהווים חלק אינטגרלי מפעילות התחנה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

פוליגון 5,6,17 לטענת העוררת משמשים כמחסן, אולם לא הובאו ראיות לכך. ועדת ערר מסכימה עם המשיבה, שטחים אלו נמצאים בצמוד לעסק ומהווים חלק בלתי נפרד מימנו.

- אי לכך, אינם מתיישבים עם התנאים של צו הארנונה. בהתאם לצו שטח הצמוד לעסק ומשמש כמחסן יש לסווג כעסק. לכן בשטחים אלו, איננו מקבלים את טענת העוררת לחייב כמחסן.
- 4.46 פוליון 8: בחלקו שטח זה משמש מעבר לחנות ולכן מחויב "מסחר" ואין מחלוקת בין הצדדים על כך, כאמור בתחילת הדיון. אולם, העוררת טוענת כי בחלקו האחר, נעשה שימוש של חברת סלקום ולכן יש לחלק את חיוב הארנונה בין העוררת לבין חברת סלקום. אנו סבורים כי שטחים אלו נמצאים בשימוש העיקרי של העוררת ולה הזיקה הקרובה ביותר בהם. כאמור בפס"ד מליסרון, הנישום במיסי ארנונה הוא המשתמש העיקרי בשטחים. העוררת הינה המשתמשת העיקרית בשטחים, אלא אם הוכח אחרת. במקרה דנן, העוררת לא הוכיחה טענותיה אלו ועל כן יש להשאיר את הסיווג בשטחים אלו כפי שקיים.
- 4.47 פוליון 7: מהווה חדר טיפול נאנו שלטענת העוררת משמש כמוסך מאחר והלקוחות מקבלים טיפול לרכב, אי לכך טוענת לסיווג "מלאכה". המשיבה טוענת כי השטחים משמשים לשיטיפה ורחיצה וסיכה ידניים כפי שמצויין בתמונות ואלו פעולות נלוות לשיטיפה.
- 4.48 ראשית, נבחן את צו הארנונה בסיווג מלאכה: "**ארנונה כללית על מבנים המשמשים לתעשייה ומלאכה או מחסנים לתעשייה או מלאכה (כולל יציעים) ומשרדים.**" אנו סבורים כי בנכס דנן לא מבוצע שימוש של מלאכה, אלא מבוצע בשטח שימוש התואם ומשלים את השימוש של תחנת הרחיצה ושיטיפה. לכן, אנו מסכימים עם טענות המשיבה ואין לסווג את פוליון 7 מלאכה. אולם, ניתן לסווג ואף יותר מתאים, סיווג של: פעילות רחיצה וסיכה ידנית.
- 4.49 פוליון 16: מהווה שטח המתנה ושיבה ללקוחות העסק. מחד, העוררת טוענת כי אין בו כל פעילות מסחרית ושקיים מעליו סוכך שאינו קבוע (שנפתח ונסגר) ונמצא בשימוש בימי הקיץ ובחורף כשיש גשם. לכן טוענת כי יש לסווג את השטח - "קרקע תפוסה" או "חדרי עזר בתעשייה ומלאכה". מאידך, המשיבה טוענת כי מדובר בשטח המשמש כשטח מסחרי, בעל קירוי חשמלי, קורות ברזל ועמודים, המצוי כל עונות השנה ולכן מחוייב בסיווג "מסחר".
- 4.50 ראשית, לעניין טענת העוררת לסיווג של חדרי עזר, קיימים מספר שימושים בצו המהווים חדרי עזר: בתי שימוש, מקלחות, חדרי הלבשה וחדרי אוכל. בשטח זה לא מבוצע אף אחד מהשימושים הנ"ל ולכן אין לסווג אותו כך. וכן מהסיבה שלא הוכח שבנכס העיקרי מבוצעות עבודות מלאכה כלשהן, כאמור לעיל. שנית, אנו סבורים כי שטח המהווה פינת ישיבה והמתנה ללקוחות העסק - משמש באופן מובהק לצרכי העסק ולכן אנו מסכימים עם טענת המשיבה שיש לחייב את שטח פוליון 16 לפי סיווג "מסחר" ולא "קרקע תפוסה".
- 4.51 פוליון 18: מהווה מכולה שמסומנת בתרשים, אך אינה קיימת בפועל במועד ביקור הועדה בנכס (ביום 30.7.2019). העוררת טוענת כי המכולה לא הייתה קיימת בזמן המדידה וכי

העבירה אסמכתא שבחודש מאי 2018 פקח העירייה אישר שהמכולה הוסרה. המשיבה טוענת כי עפ"י המדידה שערכה, המכולה נמצאת במקום ושעל העוררת להעביר את האסמכתא.

4.52 על מנת שהעוררת תהא זכאית לחיוב ארנונה מקל בגין המכולה שלטענתה אינה קיימת, אנו ממליצים לה להעביר למשיבה, ללא דיחוי, את האסמכתאות הרלוונטיות. על שני הצדדים להתנהל בתום לב. לכן, כאשר המשיבה תקבל את האסמכתאות הללו בנוגע למכולה, עליה לעדכן את שומת הארנונה בהתאם ולהסיר את החיוב. יש לציין, כי בכל הנוגע לחיוב רטרואקטיבי בגין המכולה, אין בסמכותה של ועדת ערר לדון ויש לפנות לערכאות הרלוונטיות.

5. החלטה:

בבחינת האיזון בין האינטרסים של הפרט ושל הרשות, מצד אחד קיים הרצון והצורך של הרשות לגבות מיסים לטובת ניהול העיר ותושביה, דבר המהווה אינטרס חיוני בעל עדיפות עליונה. אולם מצד שני עומד האינטרס של הפרט והרצון להרוויח את פרנסתו בכבוד המהווה אינטרס לא פחות חשוב. תשלומי הארנונה חייבים להיות מידתיים ולהביא לידי ביטוי את האיזון בין האינטרסים. וכן חייבים להיות תואמים את מצב הנכס בפועל, את צו הארנונה והחוק ואת הפסיקה.

לעניין חוקיות צו הארנונה - כאמור לעיל, מדובר בחריגה מסמכותה של ועדת ערר ולכן המחלוקת תידון בערכאות הרלוונטיות כפי שקבע ביהמ"ש הנכבד.

לעניין הבעלים בנכס - לצורך הדיון בערר זה, העוררת היא אכן המחזיקה בנכס, ולו מלבד העבודה שהמשיבה שולחת אליה דרישות תשלום בגין מיסי ארנונה בנכס. בעצם כך, היא מכירה בה כמחזיקה. אולם, ועדת ערר ממליצה לעוררת להגיש את האסמכתאות הרלוונטיות למשיבה, על מנת לקבל רישום כדין.

לעניין סיווג השטחים השונים בנכס -

פוליון 5,9,10,15,19-22 וחלק מפוליון 8 - בגינם אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לסיווג. אי לכך, ועדת ערר לא דנה בנושא והסיווג ישאר כפי שקיים היום.

פוליון 1,3,11,25 - מכל הטעמים שהוזכרו לעיל, ועדת ערר סבורה כי יש לסווג שטחים אלו בהתאם לסיווג הנוכחי.

פוליון 23,24 - הוועדה סבורה כי יש לחייב את השטחים האלו בהתאם למצב בפועל. מאחר וקיימת מחלוקת בין הצדדים, אנו סבורים כי על המשיבה לבצע בדיקה נוספת בנכס ועל העוררת להעביר את המסמכים הרלוונטיים לצורך חיוב מקל בארנונה.

פוליון 5,6,17 - שירותים נלווים לתחנה ולכן יש להשאיר את הסיווג הנוכחי.

פוליון 26-28 - אנו סבורים כי בגין שטחים אלו יש להשאיר את הסיווג הנוכחי.

פוליוון 8 - לאור טענות הצדדים, לדעתנו שטחים אלו נמצאים בשימוש עיקרי של העוררת ולכן יש להשאיר את הסיווג הנוכחי. יש לציין כי אנו ממליצים לעוררת להעביר ראיות לטענותיה אלו למשיבה, על מנת שהיא תבדוק בשנית את הזכאות לסיווג המבוקש.

פוליוון 7 - אנו סבורים כי יש לסווג שטחים אלו כ"פעילות רחיצה וסיכה ידנית".

פוליוון 16 - אנו סבורים שהשטח מהווה פעילות עסקית מובהקת ולכן יש לסווגו כ"מסחר".

פוליוון 18 - מאחר ושוב, העוררת אינה העבירה למשיבה אסמכתאות ומסמכים רלוונטיים לטענותיה, אנו ממליצה לה לעשות כן, על מנת להיות זכאית לסיווג שונה ומקל בחיובי הארנונה.

לעניין כל חיוב רטרואקטיבי בנוגע לנכס - בהתאם לסעיף 3א' לחוק הרשויות המקומיות אין בסמכותה של ועדת הערר להכריע בנושא ולכן במידת הצורך, על הצדדים לפנות לערכאות המתאימות.

6. סיכום:

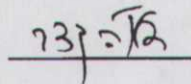
אשר על כן, הוועדה מקבלת חלקית את הערר שהוגש ע"י העוררת, כנגד מנהל הארנונה בעיר בת ים על שומת הארנונה בגין הנכס שבנדון.

איננו קובעים צו להוצאות.

ניתנה היום 16 דצמבר 2021

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

על החתום:

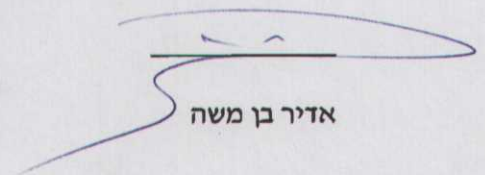


דליה קצב



מטי לשם, עו"ד
יור וות ערד מ-ים

מטי לשם, יו"ר



אדיר בן משה