

## החלטת 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: א. משי תעשיות בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד אהוד רינת

משרד עוה"ד גולדמן, ארליך, אדלשטיין, אביגד ושות'

מרחוב אבא הלל 14, בית עוז, ר"ג 5250607

טל. 03-6139906, פקס. 03-6139996

-נגד-

המשיבה: מנהל הארנונה של עיריית בת-ים

ע"י ב"כ עו"ד לינוי גיובאני

משרד עוה"ד שרקון בן עמי אשר ושות'

רחוב בר כוכבא 23 בני ברק

טל. 03-5662808 פקס 03-5662801

### החלטה:

1. רקע עובדתי:

1.1 עניינו של ערר זה הינו סיווג קומת המשרדים ששטחה 255 מ"ר, אשר בהתאם לחיוב ארנונה מסווגת ע"י מנהל הארנונה בסיווג של "משרדים ועסקים" ואילו העוררת טוענת כי יש לחייב כחלק אינטגרלי משטח המפעל, במפעל לייצור מוצרי קוסמטיקה הממוקם ברחוב שמעון הבורסקי 8, בעיר בת ים, נכס 7122076001 (להלן "הנכס").

1.2 הנכס שבעלות העוררת מחויב בארנונה בהתאם לסיווגים הבאים:

- 2,947 מ"ר בסיווג מבנה תעשייה.

- 493 מ"ר בסיווג מבנה עזר לתעשייה.

- 255 מ"ר בסיווג משרדים ועסקים

- 1,4525 מ"ר בסיווג קרקע תפוסה.

- 434 מ"ר בסיווג חניון צמוד לעסק.

- 1.3 העוררת מפעילה מפעל המתמחה בתחום הפיתוח והייצור של מגוון מוצרי קוסמטיקה, העוררת היא מפתחת ובעלת מותג MON PLATIN בתחום טיפוח השיער.
- 1.4 ביום 07.05.2020 העוררת הגישה השגה לעניין חיוב 255 מ"ר מהנכס הנדון בסיווג "משרדים ועסקים" ולא כחלק מהמפעל, שמפעילה העוררת בנכס, וטענה כי סיווג זה הינו שגוי וטענה כי אין לחייב שטח זה בסיווג זה כי אם בסיווג מבנה תעשייה, כמפורט "הלכה משפטית קובעת שככלל, סיווג נכסים, לצורך חיוב בארנונה, צריך שיעשה לפי השימוש העיקרי שנעשה בנכס, על פי השימוש העיקרי הזה יש לסווג את כלל הנכס, כאשר "הטפל הולך אחרי העיקר" במיוחד בנכס מסוג הנכס נשוא הערר זה, אשר המשרד שבו הינו בזיקה הדוקה לשימוש בכלל הנכס כמפעל הכרחי לניהולו של המפעל ולמימוש תכליתו ובייחוד כשטח המשרד הינו בשיעור של כ-6% בלבד משטח המפעל.
- 1.5 ביום 05.07.2020 המשיבה דחתה את טענת העוררת בהשגה בטענה כי בהתאם להסכם בין הצדדים, שינוי סיווג בנכס יעשה במקום בו יחול כל שינוי בו. מאחר והעוררת לא טענה לכל שינוי שהוא כאמור, אי לכך, לטענת המשיבה הסיווג שנקבע בהסכם בין הצדדים עומד בעיניו וימשיך לחול.
- 1.6 העוררת הגישה כתב ערר והמשיבה הגישה כתב תשובה. התקיים דיון עם הצדדים, התקיים סיוור בנכס, הצדדים לא הגיעו לידי הסכמה והגישו סיכומים כנדרש.
- 1.7 להלן טענות הצדדים.

## 2. טענות העוררת:

- במסגרת הערר, מעלה העוררת את הטענות הבאות:
- 2.1 העוררת טוענת לעניין חיוב הארנונה בשטח של 255 מ"ר מהנכס הנדון בסיווג "משרדים" ולא כחלק מהמפעל, שמפעילה העוררת בנכס, וטענה כי סיווג זה הינו שגוי וכי יש לחייב שטח זה כחלק אינטגרלי משטח המפעל בסיווג "תעשייה". וכי סיווג נכסים, לצורך חיוב בארנונה, צריך שיעשה לפי השימוש העיקרי שנעשה בנכס, על פי השימוש העיקרי הזה יש לסווג את כלל הנכס, כאשר "הטפל הולך אחרי העיקר".
- 2.2 העוררת מציינת כי השטח המחויב כמשרד משמש בפועל כחדר ישיבות, משרד מנכ"ל ו משרד מנהל הייצור, הנהלת חשבונות, עמדת קפה וכיתת לימוד להעברת סדנאות מעשיות לספרים מהארץ ומחו"ל לשימוש במוצרי העוררת. ההכשרה המקצועית הני"ל, כוללת גם הנחיות בתחום הבטיחות, חיונית במכירת מוצרי כימיה, מסוג המוצרים שמייצרת העוררת, שבהתאם לכך גם לא מוכרת את המוצרים הני"ל לסרים, שלא עברו את הסדנה בפועל.
- 2.3 העוררת מציינת כי בהתאם לפס"ד בעניין תכפ סוכנויות 1993 בע"מ ועופר שערס אוטומטיים בע"מ, נקבע, כי השימוש בחלקי הנכס, אותם מצאה העירייה לפצל מהנכס העיקרי, כעמדת קבלה, חדר מנכ"ל, הנהלת חשבונות, מח' מכירות, מטבחון וכיו"ב, הכרחיים בכל מפעל מייצר, וממשים את תכליתו, את המטרה לשמה הוא הוקם ולשמה הוא פועל, כל אחד מהתפקידים הללו הוא חלק מהמערך הכולל, אין בלתו והוא אינו עומד בפני עצמו. באופן שיכול להתקיים במנותק מהמפעל. וכן ציינה פסקי דין נוספים בנושא.

### 3. טענות המשיבה :

המשיבה ענתה לטענות העוררת בטענות הנגד הבאות :

- 3.1 ראשית, המשיבה טוענת כי בהתאם לתקנה 1 לתקנת הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007 קובעת כי סיווג נכס הינו "קביעת סוג נכס בהתאם לשימוש בו" וכי שיש לחייב נכס ארנונה בהתאם לסיווג המטיב לבטא את השימוש שנעשה בו (בר"מ 3058/16 מנהל הארנונה במועצה המקומית בנימינה – גבעת עד נ' אפרת שותפות לייצור ושיווק אפרוחי פיטום).
- 3.2 המשיבה טוענת כי קומת המשרדים נפרדת למפעל העוררת ועומדת בנפרד מהמפעל כמתקן רב תכליתי, הכולל פעילות יצרנית במסגרת המפעל ופעילות הנהלה, שיווק, מכירה וסדנאות במסגרת המשרד.
- 3.3 המשיבה עוד טוענת כי המערערת מציינת מפורשות כי המשרד משמש כחדרי הנהלה, הנהלת חשבונות, חדר ישיבות, ו- "כיתת לימוד להעברת סדנאות מעשיות לספרים בארץ ומחו"ל לשימוש במוצרי העוררת, ההכשרה המקצועית הנ"ל כוללת גם הנחיות בתחום הבטיחות.."
- 3.4 אי לכך טוענת המשיבה כי המשרד אינו משמש אך לפעילות נלווית לפעילות היצרנית של המפעל ותכליתה התעשייתית, כי אם משרד הכולל מתן שירות לקוחות, הדרכות מוצרים, שיווק, סדנאות וכיו"ב. לכן לא ניתן לומר כי המשרד משמש כחלק ממבנה התעשייה באופן נכרך אחר שימוש העיקרי של המפעל כאשר בפועל הוא מקיים פעילות עצמאית שאינה הכרחית ומהותית לפעילותו העיקרית של המפעל ופעילותו היצרנית.
- 3.5 עצם העובדה כי המשרדים מצויים ליד המפעל המהווה את הפעילות העיקרית אינם בהכרח מובילים למסקנה כי סיווגם יהיה "משרדים במבנה תעשייה", כאשר הפעילות בהם מלמדת על שימוש נפרד, שימוש זה אשר אינו בהכרח למהות הארגון העיקרי המשמש כנכס כשיווק, הדרכות, מוקד טלפוני, וכיו"ב, משכך מדובר בפעילות עצמאית.
- 3.6 עוד ציינה המשיבה כי העוררת חתמה על הסכם בין הצדדים בו סווגו השימושים בנכס, על סמך הנתונים בשטח, העוררת קיבלה על עצמה את סיווג המשרדים וקעת, מבקשת להשתחרר מהסכמתה, מבלי שחל שינוי בשטח אשר מצדיק סטייה מהמוסכם על ידי הצדדים, משכך יש לדחות את טענות העוררת בדר סיווג המשרדים ואת הערר כולו.

### 4. סיכומי העוררת :

- 4.1 העוררת חזרה על טענתה בכתב הסיכומים, כי שטח של 255 מ"ר בנכס הנדון אינו יכול להיות מחויב בסיווג "עסקים". כמו כן ל=ציינה, כי צו הארנונה של בת ים קובע סיווג ספציפי למשרדים בתעשייה, בית המשפט העליון בהלכת בר"מ 4021-09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ קבע קטגוריות לעניין סיווג בארנונה כללית יש להעדיף את הסיווג הספציפי / רטני, הקרוב ששל שניתן לשימוש בנכס, על פני סיווג כללי, המתייחס לשלל קטגוריות ובמקרה זה סוגי עסקים בעיר בת ים מסופרמרקטים ועד מסעדות, בעלי מקצועות חופשיים וכיו"ב. אי לכך טוען העורר כי לא יכולה להיות מחלוקת שסיווג משרדים בתעשייה, תואם הרבה יותר את השימוש שעושה העוררת במשרדי המפעל מאשר סיווג "עסקים" הכללי.
- 4.2 העורר ציין כי המשיב מיקד את טענותיו בחדר הדרכה בשטח 50 מ"ר, בטענה שהפעילות בו אינה אינטגרלית לפעילות המפעל, בהקשר זה טוען העורר כי יש בהתאם להלכת מישל מרסייה להעדיף את הסיווג הספציפי של משרדים בתעשייה, על פני סיווג כללי של עסקים, כמו כן, טוען העורר כי חדר ההדרכה משמש כחלק אינטגרלי לכל דבר בפיתוח המוצרים, בדיקת המוצרים תוך כדי הליך הפיתוח, כל ההדרכות לספרים נעשות ע"י כימאים עובדי המפעל ולכן יכולות

להיעשות רק בשטח המפעל עצמו, המהווה פעילות אינטגרלית של המפעל, ואשר על כן, יש לקבל את הערר, ולהורות על חיוב משרדי המפעל בשטח 255 מ"ר בסיווג "משרדים בתעשייה" בהתאם לשימוש בהם בפועל.

## 5. סיכומי המשיבה :

- 5.1 המשיבה חזרה על דבריה בכתב הסיכומים, וטענה כי שטח המפעל כולל פעילות כפולה, פעילות ייצור ופיתוח מוצרי טיפוח ופעילות שיווק, פרסום ומכירה. בכלל שטח המשרד נעשים פעילות לשני השימושים: כך חדרי הישיבות משמשים גם לפעילות שיווק ומכירה ובו קבעו מדיניות מכירת מוצרים והסדנאות, לרבות פעילות היצרנית, כך בחדרי ההדרכה מוזמנים ספרים להדרכות וסדנאות על מוצרי הטיפוח של העוררת כאשר בסופם הספרים רוכשים את המוצרים כאשר מטרת ההדרכה היא לשם הקניה הסופית, מכירה משיאה רווחים לחברה ונעשית באמצעות פעולות שווק ופרסום, כך חדר מנכ"ל, האמון בין היתר גם על פעולות השיווק והמכירה, משמש אף לצרכי מדיניות הפרסום והמכירות בנוסף לפעילות היצרנית.
- 5.2 כמו כן, הסיווג למשרדים הינו בהתאם להסכם פשרה שנחתם בין הצדדים, הכולל סעיף שכלל שישנו שינוי בנתוני הנכס – ישקלו ויידונו סיווגים אלה בשנית, גם בהתאם לטענות העוררת לא חל כל שינוי בנתוני הנכס, ולכן הסכם הפשרה מחייב.
- 5.3 המשיבה עוד ציינה כי אינה ממקדת טענותיה בעניין חדר ההדרכה בשטח של כ- 50 מ"ר, אלא כפי שצוין לעיל במלוא השטח המחויב בפועל ועל פי הסכם פשרה שנחתם בין הצדדים.
- 5.4 בהתאם לפס"ד בה"פ 85/98 אחוזת ראשונים נ' רובינשטיין נ' עיריית ראשון, נקבע כי חדר אוכל, קפטריה, מרפאה חדרי הרצאות וחדרי חוגים הינם שטחים נלווים לדירות המגורים ומשכך התכליות זהות ואין להפריד בין הסיווגים, אך ביחס למשרדי הפרסום והשיווק נקבע כי אינם חלק אינטגרלי לבית המגורים ומשכך יסווגו כמשרדים נפרדים לצרכי ארנונה.
- 5.5 משכך מבקש המשיב לדחות את הערר.

## 6. דיון והכרעה:

- 6.1 קראנו היטב את טענות הצדדים ועיינו במסמכים המופיעים לפנינו, לרבות הטענות אשר הושמעו בישיבת הוועדה ואשר נכתבו היטב בסיכומים אשר הוגשו ע"י הצדדים ולרבות המצב המשפטי הרלוונטי לטענות הצדדים, לרבות הביקור שנשעה בנכס הנדון.
  - 6.2 במקרה דנן מדובר בנכס המהווה מפעל המתמחה בתחום הפיתוח והייצור של מגוון מוצרי קוסמטיקה, העוררת היא מפתחת ובעלת מותג MON PLATIN בתחום טיפוח השיער.
  - 6.3 העוררת טוענת לעניין חיוב הארנונה בשטח של 255 מ"ר מהנכס הנדון בסיווג "משרדים" ולא כחלק מהמפעל, שמפעילה העוררת בנכס, וטענה כי סיווג זה הינו שגוי וכי יש לחייב שטח זה כחלק אינטגרלי משטח המפעל בסיווג "תעשייה". וכי סיווג נכסים, לצורך חיוב בארנונה, צריך שיעשה לפי השימוש העיקרי שנעשה בנכס, על פי השימוש העיקרי הזה יש לסווג את כלל הנכס, כאשר "הטפל הולך אחרי העיקר".
  - 6.4 המשיבה טוענת כי קומת המשרדים נפרדת למפעל העוררת ועומדת בנפרד מהמפעל כמתקן רב תכליתי, הכולל פעילות יצרנית במסגרת המפעל ופעילות הנהלה, שיווק, מכירה וסדנאות במסגרת המשרד.
- בהתאם לפס"ד בה"פ 85/98 אחוזת ראשונים נ' רובינשטיין נ' עיריית ראשון, נקבע כי חדר אוכל, קפטריה, מרפאה חדרי הרצאות וחדרי חוגים הינם שטחים נלווים לדירות המגורים ומשכך

- התכליות זהות ואין להפריד בין הסיווגים, אך ביחס למשרדי הפרסום והשיווק נקבע כי אינם חלק אינטגרלי לבית המגורים ומשכך יסווגו כמשרדים נפרדים לצרכי ארנונה.
- 6.5 עוד ציינה המשיבה כי העוררת חתמה על הסכם בין הצדדים בו סווגו השימושים בנכס, על סמך הנתונים בשטח, העוררת קיבלה על עצמה את סיווג המשרדים וכעת, מבקשת להשתחרר מהסכמתה, מבלי שחל שינוי בשטח אשר מצדיק סטייה מהמוסכם על ידי הצדדים
- 6.6 כפי שוועדת ערר רואה את טענות הצדדים, קיימת מחלוקת בגין סיווג קומת המשרדים בשטח של 255 מ"ר, אשר מחויב בסיווג של משרדים ועסקים, ואילו העוררת טוענת לחיוב כמשרדי מבנה תעשייה וכחלק אינטגרלי מהמבנה תעשייה.
- 6.7 לעניין **סיווג הנכס**, בהתאם לסעיף 1 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית במשק המדינה) התשס"ז – 2007 (להלן "תקנות ההסדרים") קובע כי סיווג הנכס ייקבע בהתאם לשימוש בו, אי לכך מקובל עלינו טענת המשיבה כי הסיווג בנכס יקבע בהתאם לשימוש בו המהווה עסק.
- לעניין סוג הנכס - חוק ההסדרים מסדיר את עניין הארנונה הכללית ברשויות מקומיות בס' 8(א):
- "...הארנונה תחושב לפי יחידות שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו..."**
- 6.8 במקרה הנדון ניתן להתרשם הן מכתב הערר וכתב התשובה והסיכומים והן מביקור בנכס כי קומת המשרדים אינה משמשת אך ורק לפעילות נלווית לפעילות היצרנית של המפעל ותכליתה התעשייתית, כי אם משרד הכולל מתן שירות לקוחות, הדרכות מוצרים, שיווק, סדנאות וכיו"ב. לכן לא ניתן לומר כי המשרד משמש כחלק ממבנה התעשייה באופן נכרך אחר שימוש העיקרי של המפעל כאשר בפועל הוא מקיים פעילות עצמאית השונה מפעילותו העיקרית של המפעל ופעילותו היצרנית, בהתאם לפס"ד בה"פ 85/98 אחוזת ראשונים נ' רובינשטיין נ' עיריית ראשון, נקבע כי גם בעסק אחד יכולים להיות שימושים שונים
- 6.9 הסכם פשרה – בהתאם להסכם פשרה שנחתם בין הצדדים ביום 16.02.2012 נקבע כי שטח של 255 יחויב כ"משרדים ועסקים", כמו כן צוין כי "שומה זו תהיה בתוקף, אלא אם יחול בעתיד שינוי במצב העובדתי בנכסים, לרבות בזהות המחזיק, השימוש בנכסים, גודל הנכסים, ו/או שינוי שבדין. במצב זה ההתאמה תיעשה לגבי השינוי בלבד וממועד השינוי ואילך",
- 6.10 הן בטענות העורר והן בתשובת המשיב, לא נטען כי חל שינוי בשימושים בנכס ו/או בגודלו ו/או במחזיק, אי לכך אין נפקמינא כי ההסכם הינו בתוקף על כל המשתמע ומוסכם בו. חוק החוזים (כללי): וחוק החוזים (תרופות) <sup>2</sup> מסדירים את נושא חתימת חוזים והסמכים בין צדדים, בית היתר הסכם זיכיון. בחוק החוזים פרק ג' ס' 24:
- "תכנו של חוזה, תכנו של חוזה יכול שיהיה ככל אשר הסכימו הצדדים"**
- יתרה מכך, גם העוררת אינה טוענת כי בוצעו שינויים בנכס הנדון ובשטחי המשרדים.

<sup>1</sup> חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג 1973

<sup>2</sup> חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א 1970

7. 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 ובעל 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. מכל הטעמים שנזכרו לעיל, אנו סבורים שלא ניתן לחייב נכס בסיווג ארנונה מבלי שיהיה תואם לצו הארנונה.

**לעניין שינוי סיווג שטחי המשרדים** – טענה זו נדחת, כפי שצוין שטחי המשרדים אינו משמש אך לפעילות נלווית לפעילות היצרנית של המפעל ותכליתה התעשייתית, כי אם משרד הכולל מתן שירות לקורות, הדרכות מוצרים, שיווק, סדנאות וכיו"ב. כמו כן, בהתאם להסכם פשרה שנחתם ב- 2012 בין הצדדים סווג השימוש בשטחי המשרדים בסיווג החיוב כמשרדים ועסקים ולא חל לא כל שינוי בנכס הנדון המצריך שינוי הסיווג האמור.

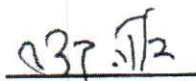
8. סיכום:


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

ניתנה היום 28 אוגוסט 2022

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

על החתום:

  
דליה קצב

  
מטי לשם, עו"ד  
י"ד ועדת ערר בת-ים

  
אדיר בן משה