

בס"ד

ועדת הערר לענייני ארנונה  
של עיריית רחובות

עררים: 20/11,34/12,36/13,42/14

העוררת:

**יורטקס טקסטיל בע"מ**

ע"י ב"כ עוה"ד גליה גרימברג חברת עורכי דין  
ת.ד 23177 ירושלים 91231  
טלפון: 073-2554466 פקס: 073-2554455

-נגד-

המשיב:

**מנהל הארנונה של עיריית רחובות**

ע"י ב"כ עוה"ד אלי אליאס  
מרחוב ראול ולנברג 22 תל אביב  
טל': 03-5600111 ; פקס: 03-5600707

## החלטה

הערר שבפנינו עניינו חיובי ארנונה אשר הושתו על העוררת על ידי המשיב עבור נכס המצוי בתחום שיפוטה של העיריה.

### להלן בקצרה העובדות נשוא הערר:

1. העוררת מחזיקה בנכס בקניון רחובות ברחוב ביל"ו 2 (להלן: "הנכס") המחויב כדלקמן:

א. ח-ן ארנונה מס': 3910201500 בגודל 121 מ"ר בסיווג "משרדים, שירותים ומסחר".

### טענות העוררת:

2. לטענת העוררת ההשגה שהוגשה לשנת 2010 לא נענתה ולפיכך, יש לקבלה.

3. לטענת העוררת שטח בגודל 4.65 מ"ר המצוי בחלקה האחורית של הנכס וכן שטח בגודל של 5.52 מ"ר הינם שטחים אטומים שאינם בשימוש ויש להפחיתם מסך גודל הנכס לחיוב בארנונה.

4. לטענת העוררת שטחים אלו הם "פיר" חדר משאבות וחדר גנרטורים שאין אליהם גישה היות והם אטומים ויש לפוטרם מתשלום ארנונה.
5. לטענת העוררת שטח בגודל של 3.66 מ"ר המהווה שטח כניסה לחנות יש לפטור את העוררת בגינו מתשלום ארנונה ולגרוע שטח זה מסך שטח הנכס.
6. לטענת העוררת בנכס מצוי מחסן בגודל 49 מ"ר המשמש לאחסנה בלבד ולפיכך, יש לפצל שטח זה מסך השטח הכללי של הנכס ולסווגו תחת סיווג מחסנים.

### טענות המשיב:

7. לטענת המשיב לא נתקבלה במשרדו כל השגה לשנת 2010 שהוגשה מטעם העוררת לפי טענתה ולפיכך, יש לדחות את טענת העוררת בעניין זה.
8. לטענת המשיב הלכה היא כי שטחים שנאטמו מחויבים בתשלום ארנונה גם שאינם בשימוש.
9. ביחס לשטח בגודל 3.66 מ"ר לטענת המשיב העוררת מודה, כי בשטח זה היא עושה שימוש לשם הצבת מעמד המכיל חומר פרסומי וכן השטח משמש ככניסה ללקוחות ועובדי החנות ולפיכך, מדובר על שטח בר חיוב בארנונה.
10. ביחס לפיצול המחסן טוען המשיב, כי המגמה השולטת בפסיקה היא שיש להימנע ככל האפשר מפיצול סיווגים של הנכסים כאשר יש להעדיף סיווג הומוגני ואחיד לגבי אותו נישום.
11. לטענת המשיב הנכס כולו משמש כחנות נעליים והמחסן משמש כחלק בלתי נפרד מהמהות והתכלית של הנכס היינו מדובר על נכס אחד ולפיכך, יש לסווג את המחסן בהתאם לשימוש העיקרי שעשה בנכס.

## דיון והכרעה

12. לטענת העוררת, יש לקבל את טענותיה בהשגה לשנת 2010 שלא נענתה על פי טענתה.
13. אנו דוחים את טענת העוררת בעניין זה. העוררת לא צירפה מטעמה כל ראיה, כי השגה מטעמה לשנת 2010 הוגשה.

14. בנוסף העוררת לא צירפה כל אסמכתא מטעמה, כי ככל שאכן הוגשה השגה מטעמה שהשגה זו התקבלה במשרדי המשיב.

15. בנסיבות אלו לא עמדה העוררת בנטל המוטל עליה להוכיח טענתה זו ולפיכך, אנו דוחים את טענתה.

16. בעניין זה נקבע בבר"מ 4804/15 שותפות עמיתי מלון הרצל ירושלים נגד מנהל הארנונה של עיריית ירושלים (פורסם בנבו) כדלקמן:

"נקודת המוצא צריכה להיות כי מי שטוען כי מנהל הארנונה לא השיב במועד על השגה אמור להביא ראיה לכאורה לכך, בהתאם לנסיבות הקונקרטיים של המקרה, בבחינת "המוציא מחברו". משהובאה ראיה לכך, ולו ראשונית בלבד, יעבור הנטל למנהל הארנונה"....(הדגשה לא במקור)

#### חיוב השטחים האטומים:

17. הסמכות להטלת ארנונה נקבעה בחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, בסעיף 8(א) הקובע:

"מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס".

18. צו הארנונה של עיריית רחובות קובע:

הגדרת שטח החיוב בנכסים שאינם מגורים: השטח המחויב, כולל את כל השטח הבנוי של המבנה בכל המקומות, לרבות מסדרונות, מרפסות, חדרי שירותים בין שהם מצויים במפלס אחד או במספר מפלסים (להוציא משרדים בדירות, ראה הגדרה נפרדת).

19. סעיף 269 לפקודת העיריית קובע:

"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;

20. בע"מ 7518/09 משואה למלונאות ונופש בע"מ נגד עיריית ירושלים (פורסם בנבו) נקבע כדלקמן:

יש לקבל את טענת העירייה בנושא זה. השאלה הראשונה הנשאלת הינה, האם העירייה הייתה רשאית, מבחינה עקרונית, להטיל ארנונה על "השטחים הטכניים". עיון בחוק ההסדרים מלמד כי המחוקק לא מנע מהרשויות המקומיות לגבות ארנונה אף ביחס לשטחים טכניים דוגמת חדרי המכונות, החשמל והתקשורת בבית המלון נשוא הערעור. כך, קובע סעיף 8(א) לחוק ההסדרים, כי רשות מקומית תטיל ארנונה "על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין...". לצורך הגדרת הדיבור "נכסים" ומונחים אחרים (כמו "בנין") מפנה סעיף 7 לחוק ההסדרים להגדרה הקבועה בסעיף 269 לפקודת העירויות [נוסח חדש]. הסעיף האמור מגדיר נכסים כ"בנינים וקרקעות שבתחום העיריה, תפוסים או פנויים, ציבוריים או פרטיים, למעט רחוב". ההגדרה של "בנין" בסעיף זה, 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..." (ההדגשות הוספו – א' ג'). דומה, כי הגדרה זו מאפשרת לרשות המקומית להטיל ארנונה אף על "שטחים טכניים" הממוקמים בתוך בניין והמשרתים את צרכיו. יוער, כי מסקנה זו עולה בקנה אחד עם האופן בו פירש בית משפט זה, בהקשרים דומים, את ההגדרה לדיבור "בנין" (ראו למשל, ע"ס 11641/04 סלע נ' מועצה אזורית גדרות, פסקה 9 והאסמכתאות שם [פורסם בנבו], 17.7.2006) (להלן – עניין סלע)). ניתן להפנות, בנוסף, לעמדה שהובעה בספרות ולפיה ההגדרה של המונח "בנין" מאפשרת הטלת ארנונה על שטחי הקרקע המשרתים את צורכי הבניין, לדוגמה "מתקני חשמל, גז, מים, תקשורת, דודי שמש, הממוקמים סביב הבניין ומאפשרים לו לתפקד כבניין מודרני" (ארנונה עירונית, עמ' 335; ראו והשוו, ע"ס 11137/04 יעקובוביץ נ' מועצה מקומית אעבלין, פסקה 8 [פורסם בנבו], 1.12.2005) (להלן – עניין יעקובוביץ)). ברי, כי הוא הדין אף לעניין שטחים כאמור הממוקמים בתוך הבניין עצמו. המסקנה היא, כי המחוקק הראשי לא קבע מגבלה עקרונית לגבי הטלת ארנונה על שטחים טכניים בדומה לאלה העומדים במוקד הערעור. (הדגשות אינן במקור)

21. בהתאם לאמור לעיל, אנו סבורים, כי שטחי הפיר המשאבות והגנרטורים עונים להגדרת בניין וחיוכם בתשלום ארנונה נעשה כדין.

### שטח הכניסה לחנות:

22. לטענת העוררת, אין לחייב שטח זה בארנונה היות ומדובר בשטח כניסה לחנות.

23. אין בידנו לקבל טענה זו של העוררת.

24. ראשית טענה זו נטענה בעלמא ללא כל נימוק ו/או צירוף ראיות כאלו או אחרות מדוע שטח הכניסה לחנות אינו בר חיוב.

25. מעיון בתמונות שצורפו דווקא על ידי המשיב ניתן לראות, כי בשטח הכניסה לנכס מצוי עמוד ועליו תלויה תמונה עם שם החנות והמהווה למעשה פרסומת בגין עסקה של העוררת.

26. דבר נוסף, הרי אין חולק, כי כניסת החנות משמשת את העוררת לכניסת לקוחות, עובדים וספקים והכל לצורך מימוש תכלית הנכס ועסקיה של העוררת כחנות נעליים.

27. היות והעוררת עושה שימוש בכניסה לחנות הרי שיש לחייבה בתשלום ארנונה.

### פיצול מחסן:

28. לטענת העוררת יש לפצל מחסן בגודל של 49 מ"ר ולסווגו תחת סיווג מחסנים.

29. אין בידנו לקבל טענה זו של העוררת.

30. פסיקת בתי המשפט הענפה בעניין זה קבעה במקרים רבים את ההלכה, כי אין לפצל נכס המקיים מהות אחת, לנתחים קטנים הטפלים למהות העיקרית, כדי לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימוש.

31. בעניין זה נפנה לעמ"נ 57088-11-13 סופר פארם (ישראל) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית רחובות והפסיקה שבו:

"סיווג המחסנים של המערערות תחת הסיווגים "משרדים, שירותים ומסחר" ו"סופרמרקט, היפרשוק וכל-בו", ולא בסיווג נפרד של "מחסנים", מתיישב גם עם פסיקתו של בית המשפט העליון בעניין פיצול הסיווג של נכס לצרכי ארנונה. כאשר מדובר ב"מתקן רב-תכליתי" בעל שימושים מגוונים שניתן להפריד בין מתקניו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד (בג"ץ 764/88 **דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא**, פ"ד מו(1) 793, 816 (1992)). ואולם, אין לפצל נכס המקיים מהות אחת, לנתחים קטנים הטפלים למהות העיקרית, כדי לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימוש. הפסיקה הכירה בכך שפיצול מסוג זה עלול להביא לתוצאות על גבול האבסורד, וכן עלול הדבר להגדיל ולהאדיר את הסכסוכים והמחלוקות בין הפרט והרשות. נקבעו מבחנים שבעזרתם ניתן יהיה לקבוע מתי נעשה ביחידות שטח סמוכות שימוש שונה המצדיק סיווג נפרד, ומתי משולבים השימושים השונים זה בזה ותכליתם אחת, כך שאין מקום לפצל את השטחים לצורך הסיווג. הווה אומר, מבחן הזיקה בין היחידות השונות ומבחן שלפיו יש לשאול האם השימוש בחלק הספציפי הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו (ע"א 7975/98 **אחוזת ראשונים רובינשטיין**)

**שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון** (9.2.03), פסקאות 8-9, להלן: "עניין אחוזת ראשונים".

במקרה דנן, שני המבחנים שצוינו תומכים במסקנה כי יש לסווג את מחסניהן של המערערות בדרך שסווגו על ידי המשיב. בין המחסנים לבין שטחיהן העיקריים של גולף וסופר פארם קיימת זיקה משמעותית, והמחסנים מטבעם משרתים את המערערות וקיומם הכרחי למימוש תכליתן של המערערות. ראו החלטות דומות בשורה של פסקי דין שעסקו בסוגיה של סיווג מחסנים הצמודים לבתי עסק – **בר"ם 7786/12 סופר פארם ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה** (11.12.12); **בר"ם 9205/05 מנהל הארנונה – עיריית טבריה נ' היפר שוק** 1991 בע"מ (14.11.06); **בר"ם 1715/05 מגנזי נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה** (4.4.05).

יפה לענייננו הערתה של השופטת ש' דברת בעת"מ (ב"ש) 17205-04-13 **סופר פארם ישראל בע"מ ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית אילת** (מיום 9.12.13; יצוין כי המערערות בערעורים שלפניי היו העותרות באותו הליך):

"עוד אוסיף, כי גם אלמלא הוכרע [ה]נושא על ידי הערכאות השונות – הרי שגם אני סבורה, כי לא ניתן לקבוע סיווג נפרד לעסק ולמחסנים הצמודים אליו, ללא הגדרה מפורשת לעניין זה בצו הארנונה. יתכן כי כאשר צו הארנונה מתייחס במפורש למעמדו של מחסן הצמוד לחנות, יש מקום לפרשנות אחרת; אך במקרה בו צו הארנונה שותק ואינו מגדיר מחסן מה הוא, יש לצעוד בעקבות הוראות הפסיקה בעניין זה, ואלה אינן משאירות מקום לפרשנותן של העותרות" (פסקה 11 לפסק הדין).

32. אשר על כן ומכל הנימוקים שפורטו לעיל אנו דוחים את הערר.

33. העוררת תישא בהוצאות המשיב ובשכר טרחת עורך דינו בסכום של 2,000 ₪ כולל.

34. זכות ערעור לבית המשפט בתוך 45 ימים מיום קבלת ההחלטה.

נתן היום, י"ג/אדר א'תשע"ו, 15/03/2016, בהעדר הצדדים.

---

מר שמואל פרץ  
חבר הוועדה

---

מירב ליברפרב עו"ד  
יו"ר הוועדה

---

מר אברהם מגן  
חבר וועדה