

בס"ד

**ועדת הערר לענייני ארנונה  
של עיריית רחובות**

**עריים:** 72/13 - 30/14

**העוררת:**

**זברה**

ע"י ב"כ אסף גל ו/או ניר טקל ואח'  
ת.ד 23177 ירושלים 91231  
טלפון: 073-2-554466 פקס: 073-2-554455

-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 העירייה לשנים 2013-2014.

**להלן בקצרה העובדות נשוא הערר:**

1. העוררת מחזיקה בנכס המצוי בקניון רחובות (להלן: "הנכס") המחויב בחשבון ארנונה לפי מס' נכס 3910206450.
2. העוררת הגישה השגות כנגד חיובה בתשלום הארנונה ביחס לגודל הנכס וסיווגו ומכאן הערר הנדון.

**טענות העוררת:**

3. לטענת העוררת אין לחסום את דרכה בשל טענת המשיב להגשת ההשגה לשנת הכספים 2013 באיחור.
4. עוד טוענת העוררת, כי אין ממש בטענת המשיב להגשת ההשגה באיחור היות והמועד הקובע להגשת ההשגה נספר מהמועד בו הגיעה לידי העוררת הודעת השומה.

5. לטענת העוררת הנטל להוכיח, כי חלפו למעלה מ- 90 ימים מיום קבלת השומה מוטל על המשיב שהוא הגיש את הבקשה לסילוק בבחינת "המוציא מחברו עליו הראיה".
6. לטענת העוררת שטח הנכס לחיוב הוא 501 מ"ר לתמיכה בטענה זו צירפה העוררת תשריט שלא נסתר מטעם המשיב ולפיכך, דין טענת העוררת ביחס לגודל הנכס להתקבל.
7. טענה נוספת בפי העוררת מתייחסת לסיווג הנכס כאשר לשיטתה יש לסווגו בסיווג "כלבו" היות ושטחו עולה על 500 מ"ר כפי שנדרש בהוראות צו הארנונה.
8. לטענת העוררת בנכס נמכרים מגוון רחב של פריטי לבוש לרבות, בגדי ילדים ומבוגרים, בגדי נשים וגברים, הנעלה מסוגים שונים, כלי מיטה ואקססוריס שונים.
9. העוררת טוענת, כי בהתאם לפסיקה כאשר כפות המאזניים לגבי תכלית החקיקה מעוינות יש לפרש אותה לטובת הנישום (העוררת במקרה הנדון).

### טענות המשיב:

10. לטענת המשיב ההשגה שהוגשה ע"י העוררת ביחס לשנת הכספים 2013 הוגשה באיחור ובשל עקרון סופיות השומה יש לדחות על הסף את טענותיה של העוררת בעניין זה. במילים אחרות היות ולטענת המשיב אי הגשת ההשגה במועד הפכה את השומה לחלוטה וסופית ואיננה ניתנת עוד לערעור.
11. ביחס לגודל הנכס טוען המשיב, כי יש לדחות טענה זו מהסיבה ששומת הארנונה נקבעה בהתאם לדיווח שנמסר לעירייה ומבדיקה שבוצעה בשטח שלא נסתרה ע"י העוררת במשך 8 שנים.
12. לטענת המשיב תשריט המדידה שצורף ע"י העוררת איננו משקף נכונה את גודל הנכס וכל תכליתו הוא לסלול את הדרך לסיווג "בתי כלבו".
13. ביחס לסיווג הנכס טוען המשיב, כי על מנת שנכס יהיה מסווג בסיווג כלבו עליו לעמוד ב- 3 תנאים מצטברים:
- א. חנות גדולה.
  - ב. מגוון רב של מוצרים.
  - ג. חלוקה למחלקות שונות.
14. לטענת המשיב 2, מתוך 3 תנאים אינם מתקיימים קרי הנכס משמש את העוררת לממכר בגדים ואביזרי אופנה ולא ניתן למצוא בו מגוון רחב ועשיר של מוצרים מתחומים שונים

ולכן אין מדובר בחנות כלבו ובנוסף החנות איננה מחולקת למחלקות שונות ולפיכך, סיווג הנכס בסיווג משרדים שירותים ומסחר נעשה כדין.

## דין והכרעה

15. סעיף 3 א' לחוק הרשויות המקומיות (ערי על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו – 1976 מורה כדלקמן:

- (א) מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:
- (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
  - (2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;
  - (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;
  - (4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס

16. הסעיף לעיל אכן קובע 90 יום כמניין הימים שעל נישום הרוצה להשיג על שומת הארנונה לעמוד בו.

17. פסיקת בתי המשפט קבעה, כי י" הפרוצדורה אינה מיטת סדום שבה מקצצים את רגליו או מתיזים את ראשו של בעל-דין כדי להכניסו לתוכה כנכה או כבר-מינן. הפרוצדורה היא מסגרת רחבה וגמישה למדי המכוונת לתת לבעל-דין את מלוא האפשרות להציג ולפתח את ענינו בצורה מלאה ושלמה. היא חייבת להישאר כך גם כאשר קורית תקלה או כשבעל-דין עושה שגיאה במהלך המשפט הניתנת לתיקון בלי לגרום עוול לבעל-הדין האחר, ועל בית-המשפט להרשות תיקון כזה בנדיבות וברחבות. ב"עוול" מתכוון אני לעוול מהותי וממשי הפוגע בזכות מטריאלית או מקפח לגוף העניין, ולא רק לאי-נוחות נוהלית.

18. אי-נוחות מסוג זה ניתנת בדרך כלל לתיקון בצורה נאותה בלי לקפח את ענינו של אף אחד מבעלי-הדין. כבר אמרנו הרבה פעמים שכמעט ואין לך דבר שבסדר דין שאינו ניתן לתיקון על-ידי האמצעי של פסיקת הוצאות. זו הדרך המתאימה שעל בית-המשפט לנקוט בה ובלבד, כאמור, שלא יהא בכך משום עשיית עוול לצד השני, כי אין מתקנים עוול בעוול. אילו כך נהגו בתי-המשפט באופן שיטתי היו פוסקות התנגדויות הסרק הבלתי-מוצדקות מצד עורכי-הדין בעניני נוהל, שמטרתן לנצל עד הסוף כל שגיאה או צעד מוטעה של הצד השני, אף כי לא היה בהם כדי לפגוע באופן ממשי במתנגד או להצר את צעדיו בהצגת ענינו הוא במשפט. (עא 189/66 עיזי ששון נ' "קדמה" בע"מ, בית חרושת למכונות וציוד פ"ד כ(3) 477.)

19. אנו סבורים, כי שיקול נוסף אותו יש לשקול במסגרת העניין הנדון הוא בירור אמיתי של המחלוקות לגוף העניין וחתירה למס אמת.

20. אשר על כן, ומהנימוקים שפורטו לעיל אנו סבורים, כי יש לקבל את טענת העוררת ולדון בערר גם ביחס לשנת 2013.

### גודל הנכס:

21. לטענת העוררת גודל הנכס 501 מ"ר.

22. להוכחת טענתה צירפה העוררת תשריט מדידה.

23. מנגד המשיב לא סתר את תשריט העוררת ע"י תשריט נגדי מטעמו ולא צורפו כל ראיות אחרות לסתור את טענת העוררת ביחס לגודל הנכס.

24. לפיכך, אנו קובעים, כי גודל הנכס הוא 501 מ"ר.

### סיווג הנכס:

25. צו הארנונה של עיריית רחובות קובע:

**סופרמרקט, היפרשוק, כל-בו – חנויות ששטחן הכולל (למעט מחסנים ומבני עזר) עולה על 500 מ"ר.**

26. בשאלת סיווג הנכס לשון צו הארנונה של עיריית רחובות מגדיר כל בו כחנות ששטחן הכולל עולה על 500 מ"ר.

27. יחד עם זאת בבואנו לפרש את צו הארנונה עלינו לעשות מלאכה זו בהתאם לכללי הפרשנות החלים על כל חקיקה אחרת.

28. בע"מ 4068/10 עיריית חולון נגד קר פרי בע"מ פרי אור (פורסם בנבו) נקבע כדלקמן:

"על פרשנות דיני מס, וארנונה בכלל זה, יש להחיל את אותם כללי פרשנות החלים בפרשנותה של כל חקיקה אחרת. נקודת המוצא לפרשנות היא הלשון כאשר מבין מגוון האפשרויות הלשוניות הנתונות לדבר החקיקה על בית המשפט לבחור את הפרשנות המגשימה את תכליתו.

קיימות גם המטרות והמדיניות שכל דבר חקיקה נועד להגשים בחברה דמוקרטית מודרנית. מדובר למעשה במה שמכונה התכלית האובייקטיבית של החקיקה (ראו ע"ס 1446/06 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מרכז נ' השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ, פסקה 13 (טרם פורסם, 21.9.2010)). לתכלית האובייקטיבית רמות הפשטה שונות המתורגמות לחזקות אותן מניח הפרשן באשר לטקסט החקיקתי. "חזקות אלה אינן מבוססות על הרצון הריאלי של היוצר. הן משקפות את הרצון ההיפותטי של השיטה. הן פרי מהותה של שיטת המשפט, שאיפותיה ויעדיה. הן משקפות את תפיסתה החוקתית. הן חלות בגדריו של כל טקסט משפטי" (אהרן ברק פרשנות תכליתית במשפט 221 (2003) (להלן: פרשנות תכליתית במשפט)). אחת מאותן חזקות היא כי תכליתו של כל דבר חקיקה היא לקדם ולשמר את ערך השוויון (ראו אהרן ברק פרשנות במשפט כרך שני – פרשנות החקיקה 566 (1993) (להלן: פרשנות החקיקה)).

29. בע"א 165/82 קיבוץ חצור נ' פקיד שומה רחובות, פ"ד לט(2) 70 נבעו הדברים כדלקמן:

"כמו כל חוק אחר, גם לעניין חוק מס נקודת המוצא היא לשון החוק, והשאלה היא, אם לאפשרויות השונות יש עיגון, ולו מינמאלי, בלשון ההוראה. מבין האפשרויות הלשוניות השונות יש לבחור אותה אפשרות, המגשימה את מטרתה של חקיקת המס. לעתים מטרת החקיקה היא הטלת מס, ולעתים מטרתה היא פטור ממס. בזו כבזו על הפרשן ליתן אותו פירוש, המביא להגשמת תכלית החקיקה. אין עליו לפרש את החוק לטובת הנישום... כשם שאין עליו לפרשו לרעתו. טובתו של נישום אחד היא לעיתים רעתו של נישום אחר. אין עליו לפרש את החוק באופן דווקני, כשם שאין עליו לפרשו באופן ליבראלי"

בין התכליות העיקריות שעומדות בבסיס חקיקת המס נמצאות הבטחת הכנסה לרשות הציבורית, ומטרות בעלות אופי חברתי, הכוללות עידוד והגשמת פעולות רצויות, המניבות תועלת לציבור, ומאבק בתופעות שליליות. כמו כן מתקיימות מספר חזקות: חזקה כי דבר החקיקה מבקש להשיג תוצאות צודקות, סבירות והגיוניות; חזקה שתכלית החוק היא למנוע השתמטות ממנו או את עקיפתו; חזקה שתכלית החוק שואפת להרמוניה.

במידה שמוצה הניתוח הלשוני והתכליתי של החוק, והשופט טרם הגיע לתשובה באשר לשאלה המונחת בפניו, עליו לפרש את החוק בהתאם לעקרונות הכלליים של השיטה. כאשר מדובר בחקיקת מס אחד העקרונות הרלוונטיים הוא שמירה על קניין הפרט והגנה עליו מפני התערבות שלטונית לפיכך, במידה שלא נמצאה תשובה, כאמור, במסגרת הפרשנות התכליתית, יש לפרש את הוראת המס לטובת הנישום". (הדגשות אינן במקור)

30. בנדון דיזן ובחינת תכלית חקיקת המס אנו סבורים, כי יש לפרש את המונח "כלבו" בהתאם לתכלית צו הארנונה של עיריית רחובות והיא הבטחת הכנסה לרשות הציבורית כאשר למונח כלבו יש ליתן את הפרשנות המתאימה לו גם על פי ההיגיון והשכל הישר.

31. אנו סבורים, כי ברמת הפרשנות המילולית של המונח כלבו היא איננה כוללת בתוכו את הפרשנות שמציעה העוררת המתייחסת לגודל הנכס בלבד.

32. והרי "כלל ידוע הוא, שכאשר ביטוי השגור בפי הבריות אינו מוגדר בחיקוק, יש לפרשו לפי המשמעות הרגילה שמייחסים לו בני-אדם" (ע"א 753/68 פרנסיס נ' רוזנברג, פ"ד כג(2) 187, 182 (1969); ראו גם ע"א 307/72 מוך נ' פקיד השומה, ירושלים, פ"ד כח(1) 419, 414 (1974)).

33. הגדרת המונח כלבו במילון ספיר הינו כדלקמן:

"כינוי לחנות גדולה המוכרת מגוון רב של סחורות".

34. בבר"מ 1966/06 המשביר הישן (בפירוק) נגד עיריית כרמיאל (פורסם בנבו האתר המשפטי) אומצה הגדרת המונח כלבו כפי שהוגדרה במילון אבן שושן ובלשון פסק הדין:

"תתכן איפוא אולי אפשרות פרשנית – בתחום הלשון המדוברת – ולפיה "חנות כל-בו" תכלול בתוכה גם מחלקה לממכר מזון או אפילו סופרמרקט. אולם, בלשון המדוברת לא מתקיימת האפשרות השניה לפיה חנות מסוג "סופרמרקט" כוללת בתוכה גם "חנות כל-בו". בלשון בני אדם המדברים עברית (בת ימינו) "סופרמרקט" אינו חנות כל-בו וחנות כל-בו אינה סופרמרקט.

ביטוי מילונאי למשמעויות אלה של הלשון המדוברת נוכל למצוא גם בהגדרות "מרכול" (המונח העברי החדש ל"סופרמרקט") ו"כל-בו" במילון אבן שושן. במילון אבן שושן (2006) מוגדר "מרכול" כ"חנות כל-בו בעקר למצרכי מזון...", ובמילונים אחרים מוצעות הגדרות דומות. **לעומתו המונח "כל-בו" מוגדר באותו מילון כ"חנות גדולה שיש בה מוצרים מסוגים רבים המסודרים במחלקות"**. ניתן לראות, כי בעוד שבחנויות מסוג "מרכול" או "סופרמרקט" נמכרים בעיקר מוצרי מזון, **הרי שחנויות מסוג "כל-בו" עוסקות במכירת מגוון של מוצרים, ובהם מוצרי חשמל, מוצרים וכלים לבית, בגדים ועוד.**

35. אנו סבורים, כי הפרשנות הלשונית והמילולית האמורה לעיל עולה בקנה אחד גם עם הפרשנות התכליתית המתבקשת לענייננו.

36. הדעת נותנת, שאין כלבו דומה לחנות שהרי לדידנו מלבד גודלו של הנכס ועל מנת שנכס יהווה כלבו צריכים להתקיים מס' מאפיינים נוספים כגון מכירת מגוון רב של מוצרים וחלוקה למחלקות שונות תנאים שבנדון דידן לא הוכחו בפנינו שאכן הם מתקיימים.

37. אשר על כן, ומכל הנימוקים שפורטו לעיל אנו קובעים כדלקמן:

א. גודל הנכס הוא 501 מ"ר.

ב. סיווג הנכס "במשרדים, שירותים ומסחר" יוותר על כנו.

38. נוסף ונציין, כי ההחלטה לעיל תחול על שנות הכספים 2013 ו- 2014.

39. באשר לשנת הכספים 2015 החלטה זו תחול על שנה זו בהתאם להסכמה הדיונית שבין הצדדים.

40. בנסיבות העניין לא מצאנו ליתן צו להוצאות.

**לצדדים זכות ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים מיום קבלת ההחלטה.**

**ניתן היום, א'/כסלו/תשע"ז (01/12/2016) בהעדר הצדדים.**

---

מר אברהם מגן  
חבר הוועדה

---

מירב ליברפרב עו"ד  
יו"ר הוועדה

---

גד שהרבני עו"ד  
חבר וועדה