

ועדת ערר לענייני ארנונה
המועצה האזורית באר טוביה

העוררת: **סיטילייט הנדסה (2006) בע"מ 513811364**
מרח' אודם 23 כנות טלי 02-5716622
ע"י ב"כ עוה"ד ירון דיין מ.ר. 30234
מרחוב מנחם בגין 7 בית גיבור ספורט קומה 21 רמת גן
טלי 03-5094040, פקס' 03-5094030
דוא"ל: office@dayan.co.il

המשיבה: **מנהלת הארנונה של המועצה האזורית באר טוביה**
ע"י ב"כ עוה"ד דרור יוספי (מ.ר. 78141) ואח'
פריש שפרבר ריינהרץ ושות' - משרד עורכי דין
מרח' מוטה גור 9 ת.ד. 3363 פתח תקווה 49517
טלי: 03-9239010, פקס: 03-9239015
דוא"ל: info@fsrlaw.co.il

עררים מאוחדים לשנות המס 2020, 2021, 2022 ו-2024

החלטה

א. הנכס

1. הנכס נשוא העררים הוא נכס מס' 11003432, המצוי ברח' אודם 23, אזור תעשייה כנות, גוש 499 חלקה 17 (להלן: "הנכס"). הנכס סווג בצו הטלת הארנונה של המועצה כ"משרדים, שירותים ומסחר" (קוד 202), ולצידו שטח המסווג "קרקע תפוסה" (קוד 805). העוררת מחזיקה בנכס מאז שנת 2006.

ב. רקע דיוני והשומות

2. עד לשינוי נשוא העררים חויב הנכס לפי שומה שכללה 452 מ"ר "משרדים, שירותים ומסחר", 85 מ"ר "קרקע תפוסה" ו-77 מ"ר "חניון מקורה לחנויות". בעקבות סקר נכסים ומדידה שערכה המשיבה שונתה השומה, בשינוי שעיקרו הגדלת השטח הבנוי לחיוב והעמסת שטחים משותפים.
3. בעררי 2020-2022 עמדה השומה החדשה על 812 מ"ר "משרדים, שירותים ומסחר" ו-462 מ"ר "קרקע תפוסה", תוך חיוב מיום 1.7.2020. העוררת הגישה השגה (12.9.2022), נדחתה (31.10.2022), והגישה ערר (29.11.2022). במקביל הגישה העוררת עתירה מינהלית (עת"מ 50594-10-22).
4. בערר 2024, בעקבות שומה מתוקנת מיום 1.2.2024, עמד החיוב על 693 מ"ר "משרדים, שירותים ומסחר" ו-152 מ"ר "קרקע תפוסה". העוררת הגישה השגה (28.3.2024), נדחתה (התשובה נושאת תאריך 1.5.2024 והתקבלה אצל העוררת ביום 23.6.2024), והגישה ערר (21.7.2024).
5. ביום 15.12.2024 התקיים דיון בפני המותב הקודם של הוועדה, בו ניסו הצדדים להגיע להסכמות, בדיון שנותר חסר. משהתחלף המותב, נקבע בדיון מיום 29.4.2026 כי ההליך יתחיל

מחדש והצדדים יגישו תצהירים. דיון ההוכחות התקיים ביום 2.6.2026, ובו נחקרו מנכ"ל העוררת, מר דוד תורג'מן, ומנהל אגף ההכנסות מטעם המשיבה, מר נדב שפר. בתום הדיון הגישו הצדדים את סיכומיהם בכתב, אשר הומצאו לחברי הועדה ביום 21.7.26.

ג. הפלוגתאות

6. בפתח הדברים תבהיר הוועדה, כי טענת העוררת בעניין החיוב מיום 1.7.2020 אינה נמנית עם הפלוגתאות שבפניה. בנושא זה הגישה העוררת עתירה מינהלית נפרדת (עת"מ 50594-10-22), ומשכך נמנעת הוועדה מלדון בו - הגם שלעניות דעתה אין המדובר בחיוב רטרואקטיבי פסול, כי אם בהחלת מועד תחולה אחיד שנקבע מראש, מטעמי שוויון בין כלל הנישומים. ממילא לא טען מי מן הצדדים לעניין זה בסיכומיו.

7. לאחר שמיעת הצדדים ועיון בסיכומיהם, גובשו שתי פלוגתאות:

א. סיווג הנכס - "משרדים, שירותים ומסחר" (קוד 202) אל מול "מלאכה" (קוד 600).

ב. חיוב השטחים המשותפים -

1. ב. הרמפות ודרכי הגישה.

2. ב. הממ"דים וחדרי המדרגות

ד. סיווג הנכס

טענות העוררת

8. אין היא מחזיקה ב"משרדים, שירותים ומסחר", אלא בבית מלאכה. עיסוקה הוא יבוא גופי תאורה (תאורת רחוב לרשויות מקומיות ולחברות תשתית) וביצוע התאמות והתקנות בכל מתקן ומתקן, בהתאם לתקן הישראלי, לחוק החשמל ולצורכי הפרויקט הספציפי.

9. אין מוצר הנמכר ללקוח הקצה ללא שינוי והתאמה. כל גוף תאורה עובר סדרת פעולות - לעיתים כעשרים במספר - הכוללות פתיחה ופירוק, קידוחים, הלחמת קבלים ורכיבים אלקטרוניים, הוספת רכיבי בקרה, חיבור למחשב ובדיקת תקינות הזרמים, והתאמת האופטיקה ועוצמת התאורה לכל אתר.

10. בנכס יושבות מהנדסות המבצעות את חישובי התאורה לכל פרויקט - חלק בלתי נפרד ממנגנון המלאכה, ולא פעילות משרדית גרידא.

11. אין בנכס קבלת קהל ואין חדר תצוגה; אין מכירה קמעונאית אלא אספקה לפרויקטים; אף קבלנים מביאים לנכס גופי תאורה תקולים לתיקון. שטח המשרדים המשמש לשיווק הוא כ- 20 מ"ר בלבד.

12. שטח האחסון משמש למלאי גופי התאורה המיובאים במכולות, השווה בנכס פרק זמן קצר (עד כחודש) עד לביצוע ההתאמות והאספקה - אחסון טפל ונלווה למלאכה, ולא אחסון עצמאי לשם מכירה.

13. פעילות של שינוי, תיקון והתאמה של מוצר בעבודת כפיים - לרבות בשילוב מיכון - היא "מלאכה" (העוררת הפנתה, בין היתר, לעע"מ 2503/13 זהר ולפסיקה נוספת שהובאה בטיעוניה).

14. העוררת זנחה בסיכומיה את החלופות "מרכז לוגיסטי" ו"תעשייה", ומיקדה טענתה בסיווג "מלאכה".

טענות המשיבה:

15. הנכס משמש לפעילות עסקית-מסחרית של שיווק, מכירה והפצה של גופי תאורה, ומשכך סווג כדין תחת "משרדים, שירותים ומסחר" (קוד 202), ובגדר הגדרת "חנות" שבסעיף 1 לצו.

16. מדובר בפעילות מסחרית בהיקף ניכר - מאות סוגי מוצרים ואלפי יחידות. תכלית הנכס היא מכירת המוצרים, ולא ייצורם או תיקונם.
17. הפעילות אינה עונה להגדרת "מלאכה". לכל היותר מתקיימת פעילות התאמה בעמדת עבודה מצומצמת, בעוד שטחי המשרדים והאחסון גדולים ממנה - כך שהשימוש העיקרי הוא מסחרי.
18. "מלאכה" עניינה תיקון מוצר (כדוגמת מוסך), ולא שינוי והתאמה של מוצר מיובא; ובעסקי מלאכה אין מחסן חומרי גלם בהיקף של מאות מטרים, אין מהנדסות ואין פעילות יבוא ופינוסית מורכבת.
19. השומה נהנית מחזקת התקינות שבסעיף 318 לפקודת העיריות, ונטל השכנוע לסתירתה מוטל על העוררת, בהיותה "המוציא מחברו".

המסגרת המשפטית

20. גדר סמכותה של ועדת הערר קבוע בסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, ובכלל זה הסמכות לדון בטענה כי סיווג הנכס לא נעשה בהתאם לצו. טענת העוררת לשינוי סיווג מצויה אפוא במובהק בגדר סמכות הוועדה.
21. עקרון היסוד הוא כי הסיווג נגזר מן השימוש הנעשה בנכס בפועל. סעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, קובע כי הארנונה תיקבע בהתחשב בסוג הנכס, בשימושו ובמקומו. תקנה 1 לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז-2007, מגדירה "סיווג נכס" כ"קביעת סוג הנכס בהתאם לשימוש בו", ותקנה 5(א) מורה כי אין לשנות סיווג אלא אם השתנה השימוש בפועל.
22. הסיווגים שבמחלוקת מעוגנים בצו הטלת הארנונה של המועצה: "משרדים, שירותים ומסחר" (קוד 202, קטגוריה 4) מזה, ו"מלאכה" (קוד 600, קטגוריה 12) מזה.
23. משאין בתקנות ההסדרים הגדרה למונח "מלאכה", נדרשה הפסיקה למלאכת פרשנות, תוך היעזרות בהגדרה המילונית ובתכלית החקיקה. בע"מ 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים (4.2.2015) התווה בית המשפט העליון מודל של ציר, שבשני קצותיו "תעשייה" ו"שירותים", וביניהם "מלאכה":

בניסיון להתוות את המאפיינים של "מלאכה" ו"שירותים" ואת ההבחנות ביניהם, ניתן לצייר את שני הסיווגים הנ"ל, יחד עם הסיווג "תעשייה", על ציר אחד - כשבקצהו האחד מצויה "תעשייה", בקצה הנגדי מצויים "שירותים" ובתווך מצויה ה"מלאכה", שיש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים - שירות אישי, המאופיין בעבודת כפיים מקצועית (כמובן שבעידן המודרני מדובר בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים).

24. עוד נקבע בעניין זה, כי שילוב מיכון בעבודת המלאכה אינו מוציא אותה מגדר "מלאכה" אל עבר "שירותים", וכי אבן הבוחן היא עבודת כפיים מקצועית של בעל מקצוע ("צווארון כחול") במבנה בעל אופי תעשייתי, להבדיל ממתן שירות אישי של בעל מקצוע חופשי ("צווארון לבן") במשרד:

השירות שהן מעניקות מאופיין בעבודת כפיים של בעלי מקצוע (צווארון כחול), המבוצעת בחלקה באופן ידני ובחלקה באמצעות מכונות, במבנה בעל אופי תעשייתי ולא במשרד; זאת בשונה מנותני שירותים, כגון עורכי-דין, רואי-חשבון, רופאים וכיו"ב (צווארון לבן). שילוב של מיכון בעבודתן... אינו מוציא את עיסוקן מגדר מלאכה, ובוודאי שלא לעבר שירותים.

25. ההגדרה המילונית תומכת אף היא במסקנה זו. מילון אבן שושן מגדיר "בית מלאכה" כ"מקום שעובדים שם במקצוע מסוים בעיקר בעבודת ידיים... כגון נגריה, מסגריה, סנדלריה", ו"בעל מלאכה" כ"אמן, עוסק בעבודת ידיים במקצוע מסוים, כגון נגר, מסגר, חרט, ספר". המאפיין הדומיננטי של בית מלאכה הוא אפוא עבודת הכפיים.

26. יישום ישיר של אמות מידה אלה, בנסיבות הדומות במהותן לענייננו, נעשה בעמ"נ (ת"א) 22010-02-13 אוטוסנט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו (22.1.2014). באותו עניין דובר בנכס שבו יובאו והורכבו גופי תאורה ונורות, ואשר העסיק מהנדסים בתחומי הפיזיקה, החשמל והאלקטרוניקה ועובדי ייצור, לצד פעילות שיווק מצומצמת. בית המשפט קבע כי הנכס הוא "בית מלאכה", וכי יש לבחון את השימוש הנעשה בנכס בפועל - ולא את זהות העוסק, מבנה הארגון או היקף פעילותו:

"מתוך 12 עובדים, אייל המנהל ועוזרו הם היחידים העוסקים בשיווק, ומלבד מנהלת החשבונות, יתר העובדים הינם מהנדסים ועובדי ייצור העוסקים בהרכבת גופי התאורה שהינה מלאכת כפיים במלוא מובן המילה... אין לשייך את הנכס כנכס מסחרי העוסק ברובו בפעילות שיווק ומכירות."

27. עוד נקבע שם, כי אחסון התוצרת והציוד ופעילות מינהלית נלווית - טפלים הם לפעילות המלאכה העיקרית ונבלעים בסיווגה:

"אחסנת הציוד ופעילות מנהלת החשבונות אך נלוות, אינטגרליות וטפלות לפעילות המרכזית בנכס שהיא מלאכת הרכבת הנורות לכל דבר ועניין ועל כן יש לסווג את כל הנכס בסיווג "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה".

28. מן המקובץ עולה כי הכרעת הסיווג נעשית לפי מבחן השימוש העיקרי בנכס בפועל; כי פעילות של שינוי, תיקון והתאמה של מוצר בעבודת כפיים מקצועית - לרבות בשילוב מיכון ותכנון הנדסי - היא "מלאכה"; וכי אחסון המשרת את פעילות המלאכה ונלווה לה נבלע בסיווג העיקרי.

מן הכלל אל הפרט

29. לאחר שבחנה הוועדה את עדות מנכ"ל העוררת, מר דוד תורג'מן, את עדות מנהל אגף ההכנסות מטעם המשיבה, מר נדב שפר, ואת מכלול המסמכים שבתיק, הגיעה למסקנה כי השימוש העיקרי הנעשה בנכס הוא "מלאכה", וכי בדין טוענת העוררת לשינוי הסיווג.

30. מר תורג'מן, המנהל את העסק מתוך ניסיון של למעלה משלושים שנה בתחום, תיאר בעדותו פעילות שכל-כולה עבודת התאמה מקצועית של גופי תאורה, המבוצעת בעבור כל מתקן ומתקן בנפרד. הוועדה התרשמה כי עדותו הייתה עקבית, מפורטת ואותנטית. עלה ממנה כי אין מוצר היוצא מן הנכס אל הלקוח כמות שהוא ראה חקירתו הנגדית עמוד 3 שורות 5-6:

"אין מוצר שאני לוקח ומספק אותו ללקוח, אין לי מוצר כזה"

כל גוף תאורה עובר רצף פעולות, לעיתים כעשרים ראה חקירתו הנגדית עמוד 7 שורות 11-15

אין גוף תאורה שאתם רק מדביקים עליהם מדבקות שמוציאים אותם ישירות ללקוח?
לא. אין כזה דבר. אני חייב לפתוח, לבדוק שהוא עובד, אני חייב לעשות לו התאמות. אני חייב לחבר אותו למחשב לראות שהזרמים שעוברים תקינים ואם לא, לשנות אותם. אין לי כזה דבר."

ש:

ת:

31. בתארו פרויקט תאורה בכיכר דיזנגוף הבהיר העד כי מדובר בפעולות של פירוק, קידוח, הלחמה, הרכבה והתאמה ממוחשבת: עמוד 5 שורות 10-17:

"כל גוף תאורה עובר שינויים מאד גדולים ואני אתן לכם דוגמה למשל מאתמול. יש לנו פרויקט בכיכר דיזנגוף שכולם מכירים, מחליפים את כל נושא התאורה שם בעמודים מיוחדים מאד. יש לי צילום רק כדי שתראו, אלה גופי תאורה, אני אעביר את זה ביניכם, שכוללים מספר מאד גדול של חלקים. כלומר, אתה צריך לפתוח את המוצר, לפרק לחלקים, לעשות לו התאמה עם חיבור למחשב. כל הדברים האלה הם לא משהו שניתן לעשות לא בשטח ובוודאי לא על ידי קבלן. אם הדברים האלה לא נקראים מלאכה אז אני לא יודע מה זה מלאכה. את זה אפשר להעביר שיראו."

32. פעילות זו עונה במובהק על מאפייני "מלאכה" כפי שהותוו בעניין זהר ובעניין אוטוסנט - עבודת כפיים מקצועית, המשלבת עבודה ידנית עם מיכון ותכנון הנדסי, המבוצעת במבנה בעל אופי תעשייתי.

33. מאפיין השילוב שבין עבודת כפיים למיכון עלה במפורש בתשובת העד לשאלת חברת הוועדה, עו"ד שני בן דוד עמוד 8 שורות 4-14:

שני בן דוד: אני רק רוצה לחדד, אמרת שהכל מותאם אישית בהתאם לאותו פרויקט. כלומר, אין שום דבר גנרי ואין שום עבודה שהיא מבוססת על מכונות שאתה מריץ?
ת: יש דברים שלפעמים אנחנו צריכים לקדוח ולהוסיף אלמנטים לתוך גוף התאורה. למשל, יש עיריות שהן שולטות על גופי התאורה שלהן באמצעות בקרה. מה זה אומר? זה אומר שצריך לפעמים לקדוח בגוף התאורה ולהוסיף עוד אלמנט בקרה שהיצרן שלו יכול להיות יצרן ישראלי. זה לא משהו שאני יכול להגיד הנה המוצר אני שולח אותו לחו"ל אני אקבל אותו מוכן. אין מצב כזה.
שני בן דוד: אז זה שילוב של מכונות ואנשים?
ת: נכון.

34. בכך התקיים בענייננו בדיוק מבחנו של בית המשפט העליון בעניין זהר, לפיו שילוב מיכון בעבודת כפיים מקצועית אינו מוציא את הפעילות מגדר "מלאכה".

35. אף חישובי התאורה שמבצעות המהנדסות אינם, בנסיבות אלה, פעילות משרדית-שירותית העומדת בפני עצמה, אלא חלק אינטגרלי ממנגנון המלאכה - קביעת המפרט שלפיו מותאם כל מתקן. הדבר עולה בקנה אחד עם עניין אוטוסנט, שם נקבע כי העסקת מהנדסים ועובדי ייצור לצד יבוא גופי תאורה מאפיינת דווקא בית מלאכה.

36. הוועדה אף שוכנעה כי הנכס אינו משמש לתעשייה, כפי שהובהר בתשובת העד לשאלות חבר הוועדה עמודים 9-8 שורות 2-15:

אלכס גולדפרב: יש לי שאלה, קודם כל אני אומר את ההגדרות שאני רואה אותן, תקנו אותי אם אני טועה, מה זה בית מלאכה ומה זה תעשייה כי ההבדל הוא די דק. תעשייה זה משהו שמייצרים בפס יצור מוצר?
ת: מאפס, לוקחים חלקים ומרכיבים, זה לא המקרה.
אלכס גולדפרב: בית מלאכה זה משהו שמתקנים ומשפרים מוצר. השאלה היא עכשיו כזאת, האם אתם בתוך העסק שלכם אני לא אקרא לזה בית מלאכה ולא מפעל, מיצרים איזה שהוא מוצר בפס יצור? למשל, אתם רוצים לשפר גוף תאורה ואתם מייצרים את המוצר הזה.
ת: עוד פעם זה לא המצב. אני אנסה להסביר עוד פעם, יכולה להיות סיטואציה שבה משהו מאד פשוט כמו חנייה. לחנייה צריך לשים עמודי תאורה, לפעמים יש בניינים שעומדים ליד. היית רוצה שאור יכנס לחדרים של האנשים? זה בעייתי אני בטוח שאתם נפגשים בדברים האלה שאנשים מתלוננים שאור נכנס להם פנימה. מה

המשמעות של אור שנכנס פנימה, צריך לעשות שינוי בגוף כדי שלא יכנס לו אור פנימה, אתה צריך לשים שם מסתירי סנוור. אתה צריך להשתמש באופטיקות אחרות. זה משהו שהוא נקודתי. לפעמים אנחנו עושים את זה על ארבעה גופי תאורה כי זה ממש ליד החלון של הבן אדם.

37. עדות זו מבססת את מיקומה של הפעילות בתווך שבין תעשייה לשירותים - הוא מקומה של "מלאכה" על הציר שהותווה בעניין זהר.
38. הוועדה אינה מקבלת את טענת המשיבה כי "מלאכה" עניינה תיקון בלבד (כדוגמת מוסך), וכי שינוי והתאמה של מוצר מיובא אינם באים בגדרה. עמדה זו אינה מתיישבת עם ההלכה: בעניין זהר סווגה מכבסה מרכזית כ"מלאכה", אף שאין עניינה תיקון, בשל אופייה כעבודת כפיים מקצועית המשלבת מיכון; והמוסך המוזכר בהגדרת "מלאכה" אינו אלא דוגמה ("לרבות"), ולא גבול ההגדרה. למעלה מן הצורך יצוין, כי מן העדות עלה שבנכס מתבצעים גם תיקונים במובנם הצר. גופי תאורה תקולים המוחזרים על-ידי קבלנים, פותחים אותם ומתקנים אותם, מחוטים אותם בהתאם למה שנדרש.
39. אף טענת המשיבה, המבקשת לגזור את הסיווג מהיקף הפעילות המסחרית והכלכלית של העסק, אין בה כדי לשנות. ראשית, המצהיר מטעם המשיבה עצמו אישר בחקירתו כי השטח אינו הקריטריון היחיד וכי יש לבחון את השימוש הנעשה בנכס. אם לא די בכך המצהיר מטעם המשיבה לא שלל את עצם קיומה של פעילות המלאכה בנכס, ואישר בחקירתו שיש עמדה של 10 מטרים, שבה מתבצעת ההתאמה.
40. שנית, ובעיקר, בעניין אוטוסנט נדחתה גישה זו במפורש: זהות העוסק, מבנהו הארגוני והיקף מחזורו אינם הופכים מלאכה למסחר, ומבחן הסיווג הוא השימוש הנעשה בנכס בפועל.
41. אשר לשטח - טענה המשיבה כי פעילות ההתאמה מתבצעת בעמדת עבודה מצומצמת, בעוד שטחי האחסון גדולים ממנה. הוועדה סבורה כי אין בכך כדי לשנות את מהות השימוש. בעניין זה מצאה הוועדה לנכון להעמיק בבירור טיב השטח שכונה "אחסנה", ובתשובה לשאלות בעמודים 10-9 שורות 15-20 מבהיר כי אין מדובר באחסנה, לשם האחסנה יש לו מכולות, עמודי התאורה המצויים בנכס נשוא הערר הינם כאלו שנמצאים בהתאמה או הרכבה והם שוהים בנכס פרק זמן מצומצם יחסית, עד לסיום ההתאמות. ואז מועברים ללקוח.
42. הלכה היא כי אחסון המשרת את פעילות המלאכה ונלווה לה נבלע בסיווג העיקרי. משעה שהאחסון בנכס אינו אחסון עצמאי לשם מכירה, אלא אחסון חומרי הגלם לתהליך המלאכה, הרי שכפי שנקבע בעניין אוטוסנט הן נלוות וטפלות לפעילות המרכזית בנכס. לכן יש לסווג את הנכס כולו כמלאכה.
43. הוועדה שקלה אם יש לראות בנכס "מתקן רב-תכליתי" המצדיק פיצול הסיווג בין חלקיו, אך הגיעה לכלל מסקנה כי משעה שהאחסון והמשרדים נלווים וטפלים לפעילות המלאכה המהווה את מהות השימוש בנכס, אין מקום לפיצול, ויש לסווג את הנכס כולו במסגרת סיווג "מלאכה".
44. **לאור כל האמור לעיל** הוועדה קובעת כי השימוש העיקרי בנכס הוא "מלאכה", וזאת לכל שנות המס נשוא העררים.

ה. שטחים משותפים

1.ה. הרמפות ודרכי הגישה

טענת העוררת:

45. הגדלת השטח לחיוב נובעת מהעמסת שטחים משותפים, וזאת בעוד שרטוטי השטח המשותף לא הועברו לעוררת אלא סמוך לדיון ההוכחות. הרמפות ודרכי הגישה הן "רחוב" הפטור מארנונה לפי סעיף 269 לפקודת העיריות ופקודת הפרשנות; אין לחייב קרקע תפוסה פתוחה ללא שימוש בפועל; רמפת הגג מובילה אך לפאנלים הסולאריים ויש לייחסה למחזיק בהם; והממ"דים וחדרי המדרגות חויבו בכפל, כ"קומת קרקע" וכ"קומת גלריה", בעוד מדובר בקומה אחת. לשיטתה, יש להפחית את החלק היחסי המועמס עליה (כ-80 מ"ר בנוי וכ-152 מ"ר קרקע).

טענות המשיבה

46. השטחים המשותפים חויבו כדין לפי מדידה ולפי הצו, ואין המדובר בשטחי רחוב אלא בשטחים פנימיים למבנה המשרתים את כלל המחזיקים. הרמפות הן חלק אינטגרלי מהמבנה; רמפת הגג משמשת אף לחנייה, ושטח הפאנלים אינו מחויב אצל העוררת. השומה נהנית מחזקת התקינות, ונטל השכנוע מוטל על העוררת.

המסגרת המשפטית - הרמפות

47. סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה מסמיך את המועצה לחייב בארנונה מחזיקי "נכסים" בתחומה. הגדרת "נכסים" מצויה בסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש], והיא מוציאה מכלל הנכסים החייבים נכס שהוא "רחוב". סעיף 1 לפקודת הפרשנות מגדיר "רחוב או דרך" על דרך הריבוי, ככולל "כל מקום פתוח שהציבור משתמש בו או נוהג לעבור בו, או שהציבור נכנס אליו או רשאי להיכנס אליו".

48. ואולם, כפי שנפסק בע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית-ביאליק (14.12.1999), אין למצות את משמעות המונח "רחוב" בהגדרה המילולית הרחבה, ויש לפרשו לפי תכליתו:

"שחרור המחזיק ב"רחוב" מתשלום ארנונה מותנה איפוא בזיהויו של הנהנה מן הנכס ומן השירותים שמספקת הרשות המקומית לנכס. אכן, אם הנהנה הוא המחזיק בנכס, אין מדובר ב"רחוב". ואם הנהנה הוא ציבור בלתי-מסוים, הרי שהנכס הוא בגדר "רחוב"."

49. בעניין מליסרון אף נדחה ניסיון המחזיק לחלק את הנכס לחלקים ולקבוע לכל חלק מעמד שונה לצורכי ארנונה, בהיותו "מלאכותי ומנוגד לתכלית החוק". יישום ישיר, בנסיבות הדומות לענייננו, נעשה בעמ"נ (מרכז) 45335-10-12 אלפא מסופים ומדפסות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה (19.3.2013), שם נדונו רמפות גישה לחניון גג:

"כל ניסיון לעשות הבחנה בין שטחי החניה לנתיבי הגישה אל החניה הוא ניסיון מלאכותי, ודינו להידחות... השימוש העיקרי באותן רמפות הוא לאפשר ללקוחותיה/ספקיה/עובדיה/אורחיה של המערערת גישה אל החניון שעל גג הבניין... המערערת היא, אם כן, הנהנית העיקרית מן הנכס ומן השירותים הניתנים לו, ולא הציבור הרחב."

מן הכלל אל הפרט – הרמפות

50. יישום אמות המידה שלעיל על ענייננו מוליך למסקנה כי הרמפות אינן "רחוב". הנהנים העיקריים מן הרמפות הם מחזיקי הנכסים במבנה - ובכללם העוררת עצמה - ולא ציבור בלתי-מסוים. הדבר עולה מעדות מנכ"ל העוררת עצמו, שאישר כי הרמפה היא דרך הגישה לנכסו בעמוד 6-7 שורות 24-4 :

תסכים איתי שכשאתה רוצה להגיע לנכס להחנות את הרכב בסמיכות לנכס אתה חייב לעבור דרך הרמפה שמגיעה מקומה אפס או מקומה 1 ישירות לשטח של הכס שברשותך.	ש:
כן אני גם צריך להגיע דרך הכביש ולהגיע גם לבניין.	ת:
תסכים איתי שכדי להגיע לנכס אתה צריך לעבור דרך הרמפה?	ש:
מבחינתי זה כביש שמביא אותי עד לנכס.	ת:
אני שואל אם יש גישה.	ש:
יש גישה לקומה שלי.	ת:

51. עוד עלה מעדות המצהיר מטעם המשיבה כי הרמפה נבנתה כחלק מהיתר הבנייה של המבנה התעשייתי-מסחרי כולו, ואינה רחוב "בכל מבחן סביר". בכך מתקיים מבחן הנהנה שנקבע בעניין מליסרון ובעניין אלפא מסופים - הנהנה הוא המחזיק, ולא הציבור הרחב.

52. אין בידי הוועדה לקבל את טענת העוררת כי הרמפות הן "המשך של הכביש מלמטה" הפתוח לכל אדם. הגישה ברמפות נועדה לשרת את מחזיקי הנכסים במבנה ואת באיהם, ולא את מעבר הציבור מנקודה לנקודה. אף ניסיון לחלק את הנכס ולפטור את רכיב הרמפה בלבד עומד בניגוד להלכת מליסרון. למעלה מן הצורך תציין הוועדה, כי קבלת הטענה אף הייתה מכבידה את עול המימון על יתר מחזיקי המבנה ועל כלל הנישומים - תוצאה העומדת בניגוד לתכלית שבבסיס הפטור.

53. **לאור האמור** הרמפות אינן "רחוב", והן שטח משותף בר-חיוב המחויב באופן יחסי בין המחזיקים. טענת העוררת בראש זה נדחת ויש לחייבם בגין כל שנות הערר בהתאם.

ה. החיוב הכפול – הממ"דים וחדרי המדרגות

54. טענת העוררת בראש זה - כי אותם ממ"דים וחדרי מדרגות חויבו פעמיים, בהיותם משויכים הן ל"קומת קרקע" והן ל"קומת גלריה", בעוד שמדובר בקומה אחת בגובה כחמישה מטרים - עלתה לראשונה בדיון ההוכחות, ולא בא זכרה בכתבי הטענות. אכן, ככלל, אין בעל דין רשאי להרחיב את חזית המחלוקת מעבר למתוחם בכתבי טענותיו, וחברי הוועדה עמדו על כך שמדובר במחלוקת חדשה.

55. ואולם, הכלל בדבר איסור הרחבת חזית הוא כלל דיוני, שנועד להגן על הצד שכנגד; אין בו כדי לפטור רשות ציבורית מחובתה המהותית להטיל חיוב כדין בלבד. חיוב כפול בגין אותו שטח עצמו הוא חיוב שאינו כדין, והמועצה - כרשות שלטונית הפועלת בנאמנות כלפי הציבור ומחויבת בהגינות - אינה רשאית לגבותו. הוועדה אינה יכולה להעלים עין מאפשרות של כפל חיוב, אך ורק מן הטעם הדיוני שהטענה הועלתה באיחור.

56. לפיכך, וחרף העובדה שמדובר בהרחבת חזית, מורה הוועדה למשיבה לבחון האם אכן חויבו הממ"דים וחדרי המדרגות בכפל - קרי, האם אותו שטח חויב פעמיים, כ"קומת קרקע" וכ"קומת גלריה". ככל שיימצא כי אין כפל חיוב - יעמוד החיוב בעינו. ככל שיימצא כי קיים כפל חיוב - תתקן המשיבה את השומה ותסיר את החיוב הכפול, וזאת מכוח חובתה כרשות להטיל חיוב כדין בלבד.

ו. מסקנות וסיכום

57. לאור כל האמור, מחליטה הוועדה כדלקמן:
- א. סיווג: הערר מתקבל. הנכס יסווג כולו בסיווג "מלאכה" (קוד 600). לכל שנות המס נשוא העררים. המשיבה תתקן את השומות בהתאם ותשיב לעוררת כל תשלום שנגבה ביתר.
- ב. שטחים משותפים:
- 1.ב טענת ה"רחוב" לגבי הרמפות ודרכי הגישה - נדחית;
 - 2.ב באשר לטענת כפל החיוב (הממ"דים וחדרי המדרגות) - מורה הוועדה למשיבה לבחון האם חויב אותו שטח בכפל, וככל שכך - לתקן ולהסיר את החיוב הכפול.
- ג. סיכומו של דבר - הערר מתקבל בחלקו.
58. החיוב בארנונה בגין הנכס יחושב מחדש על-ידי המשיבה בהתאם לקביעות הוועדה בהחלטה זו - סיווג הנכס כ"מלאכה" (קוד 600) חלף "משרדים, שירותים ומסחר" (קוד 202), לכל שנות המס נשוא העררים. המשיבה תתקן את השומות בהתאם, ותשיב לעוררת כל סכום שנגבה ממנה ביתר, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד תשלומו ועד למועד ההשבה בפועל.
59. החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של המועצה האזורית באר טוביה, בהתאם לדין.
60. על החלטה זו ניתן לערער לבית המשפט המחוזי בבאר שבע, בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים, בתוך 45 יום מיום המצאת ההחלטה, וזאת בהתאם לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977.


אלכס גולדברג
חבר הועדה


Aug 11, 2026 22:07:32 GMT+2
שני בן דוד, עו"ד
חברת הועדה

ניתן היום 4.8.26


רותם גליקסברג,
עו"ד
יו"ר הועדה

Signature:

Email: shanib.d@gmail.com