

העוררת:

שופרסל בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד לימור עמר
מרחוב יגאל אלון 98, תל-אביב
טל. 03-6089932 פקס. 03-6089379

המשיב:

-נגד-

מנהל הארנונה – עיריית בית שמש

מרח' דרך יצחק רבין 4, בית שמש
טל. 02-9909794 פקס. 02-9909958

פסק דין

רקע כללי

1. הנכסים נשוא הערר הינם שתי חנויות השייכות לרשת שופרסל בע"מ, בתחום שיפוטה של עיריית בית שמש; הנכס הראשון מספריו הם: 2957000, 2957001, 2957004, 2957005, 2957008 (שיכוננו להלן – הנכס הראשון), והנכס השני מספרו 44301000100 (שיכונה להלן – הנכס השני).
בגין הנכסים, הוגשו עררים לשנים 2013 - 2017. טענות הצדדים בעררים חוזרות על עצמן, משכך, החליטה הוועדה, ביום 23.10.2017, מכוח סמכותה לפי הוראות תקנה 19 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), תשלי"ז-1977, לאחד את הדיון בעררים, לדון בהם במשותף וליתן החלטה אחת בכלם.
2. ביום 1.1.2018 קיימה הוועדה סיוור בשני הנכסים, בנוכחות ב"כ העוררת והמשיב, פרוטוקול הסיוור נשלח לצדדים והם לא השיגו עליו.
3. במהלך שנת 2018, הגישה העוררת בגין שני הנכסים, עררים לשנת 2018 והמשיב הגיש תשובות לעררים אלה. טענות הצדדים בעררים לשנת 2018, חוזרות על טענותיהם בעררים לשנים הקודמות, ומשכך, אנו מחליטים לדון בעררים לשנת 2018 במשותף עם העררים הקודמים; אם כן, פסק הדין דן חל גם על העררים לשנת 2018.

טענות העוררת

4. טענות לגבי הנכס הראשון:
בעררים עד לשנת 2017, הופיעו רק שתי טענות: לעניין אזור המס והקרקע התפוסה. בערר לשנת 2017 הועלו בנוסף לשתי טענות אלה, טענות נוספות כפי שיפורטו להלן.
הערר לשנת 2017 שהוגש ביום 14.09.17, נסב על שומה מתוקנת שנשלחה בעקבות מדידה חדשה של הנכס ביום 28.3.17.
5. לפי השומה המתוקנת חויב נכס העוררת כדלקמן:

שטח לחיוב	מהות	סיווג
3,452.78 מ"ר	מסחר	308
233.19 מ"ר	יצייע/סככה	359
7,925.52 מ"ר	קרקע תפוסה	706

6. טענה לעניין **אזור החיוב**:
החיוב הוא לפי שטח בנוי באזור מסחר א', בעוד שלטענת העוררת הנכס נמצא ברחוב העליה, אשר כלול בצו המסים כאזור מסחר ב', לפיכך יש לסווג את הנכס תחת הסיווג הקבוע לאזור מסחר ב', שהתעריפים בו נמוכים יותר. טוענת העוררת, כי אף לשיטת העירייה ממוקם הנכס ברחוב העליה, שכן כך צוין בחוזה שכירות שנכרת בין העירייה לעוררת בשנת 1995.
7. טענה לעניין חיוב בגין **קרקע תפוסה**:
טוענת העוררת כי העירייה השיתה עליה את מלוא החיוב בגין הקרקע התפוסה, וזאת למרות שקיימים מחזיקים נוספים העושים שימוש בלעדי וייחודי בקרקע, כגון משרד הרישוי. העוררת אינה עושה שימוש בלעדי או ייחודי בקרקע התפוסה. יש לחלק את חיוב שטח הקרקע התפוסה בהתאם לשטחים המוחזקים בפועל ע"י העוררת ובהתאם לחלקה היחסי. לטענתה, בחיוב הקרקע התפוסה כלולים שטחים שנעשה בהם שימוש ע"י הציבור הרחב והם אינם ברי חיוב בארנונה.
8. טענה לעניין חיוב **מתקנים טכניים**:
לטעמה של העוררת, המתקנים הטכניים (שטח צינורות ששטחו 16.85 מ"ר, מתקן טכני ששטחו 11.90 מ"ר, מתקן סינון אוויר ששטחו 41.77 מ"ר ומתקן בלוני גז ששטחו 14.40 מ"ר), אינם בגדר מבנה או מבנה עזר ואינם ברי חיוב בארנונה. יש לפרש את דיני הארנונה באופן המקל עם הנישום. לטעמה של העוררת, מתקני צינורות ומתקני מזגן אינם כלולים בצו הארנונה של העירייה, כסוג מבנים בגינם היא רשאית ומוסמכת לחייב בארנונה. בהתאם למבחן הפונקציונאלי, יש לפרש את המונח "מבנה" רק כשטח אשר אדם עשוי להיכנס אליו. לפי דיני התכנון והבניה גובהם של המתקנים נמוך מהגובה המינימאלי הקבוע בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל - 1970. לפיכך יש להפחית את שטחי המתקנים מחיוב הארנונה.
- לחילופין, יש לסווג את שטחי המתקנים תחת סיווג מחסן באזור ב' (351), ולחילופי חילופין, תחת סיווג מחסן באזור א' (350).
9. יש לחייב את החלקים השונים בנכס **בהתאם לשימוש שנעשה בהם בפועל**:
א. שטח של 826.8 מ"ר חויב כמסחר למרות שהוא משמש לאחסנה בלבד.
ב. המשיב שינה שטח של 902.62 מ"ר שהיה מחויב כמחסן, למסחר.
ג. שטח של 303.37 מ"ר מהווים שטחים לצרכי קירוי ו/או יציע ואינם משמשים למסחר, ולא רק 233.19 מ"ר, לפיכך יתרת השטח של 70.18 מ"ר יש לסווג גם כסככות / יציע (סיווג 359).
10. בערר לשנת 2016 טענה העוררת לגבי נכס מס' 2957008, כי נעשה בו שיפוץ במשך שלושה חודשים, במהלך אותה שנה. העוררת העלתה טענה לקבלת לפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות [ניח], לתקופת השיפוצים, עקב עבודות מאסיביות של הריסה ושיפוצים. לחילופין, טענה העוררת כי לא נעשה בנכס שימוש מסחרי בתקופת השיפוצים, משכך יש לחייב את הנכס בתעריף הנמוך ביותר בצו המסים, ולא לפי התעריף הגבוה הנגזר מהפוטנציאל של הנכס.

11. טענות לגבי הנכס השני :
 ביום 7.3.2018 נשלחה לעוררת שומה מתוקנת במסגרתה הוסף לחיוב שטח של כ- 220 מ"ר בגין שטחים משותפים במרכז המסחרי.
12. טענה לעניין המחסנים :
 המחסנים מהווים כ- 50% משטח הנכס, והשימוש בהם הוא לצורך אחסנה בלבד, כאשר 80% מכלל שטחי האחסנה מצויים בקומה נפרדת המנותקת מאולם המכירה. העוררת מבקשת לפצל את שטחי האחסנה ולסווגם תחת סיווג ספציפי של אחסנה (סיווג 351). לטעמה של העוררת, מדובר בנכס רב תכליתי, כאשר שטח המכירה בו אינו תלוי בשטח האחסנה והוא בעל קיום עצמאי. מגמת הפסיקה היא לחייב נכס בארנונה לפי השימוש שנעשה בו בפועל, ובפרט כאשר קיים סיווג ספציפי לשטחי אחסנה.
13. טענה לעניין חיוב השטחים המשותפים :
 בהתאם לדין ולצרכי ארנונה, יש להשית את החיוב בגין השטחים המשותפים על בעל הזיקה הקרובה ביותר להם, ולטענת העוררת אין לה כל שליטה ו/או שימוש בלעדי בהם. לפיכך, ככל שיש לחייב בארנונה שטחים אלה, הרי שאת החיוב יש להשית על חברת הניהול בלבד. לחילופין, טוענת העוררת כי יש לסווג את השטחים המשותפים בסיווג הנמוך ביותר הקבוע בצו (סיווג 312, ולא בהתאם לסיווג 310).

טענות המשיב

14. טענות לגבי הנכס הראשון :
 ביום 28.3.2017 נערכה מדידה בנכס ע"י העירייה, ובהתאם לממצאי המדידה נשלחו לעוררת תשריט המדידה ושומה מתוקנת. טוען המשיב כי העוררת לא הגישה תשריט מדידה מטעמה הסותר את מדידת העירייה, ומשכך לא הרימה את נטל ההוכחה הרובץ לפתחה, להראות כי החיוב הינו שגוי.
15. לעניין אזור החיוב :
 טוען המשיב כי הנכס מצוי ברחוב יגאל אלון מס' 8, ולא ברחוב העלייה. על פי מפה ממרכז המידע של עיריית בית שמש, עולה כי הנכס מצוי ברחוב יגאל אלון וממסופר ברצף לפי הקבוע ברחוב יגאל אלון. רחוב יגאל אלון אינו כלול ברשימת הרחובות המשויכים לאזור מסחר ב', ולפיכך יש לסווג את הנכס תחת הסיווג לאזור מסחר א'.
16. יתרה מזו, תכלית ההפרדה בצו המסים לאזורי החיוב, נועדה להפחית את נטל המסים על העסקים הקטנים המרוחקים ממרכז העיר, וחיוב העוררת בתעריף המופחת אינו הולם את התכלית שביסוד ההפרדה לאזורים.
17. עוד טוען המשיב כי האזור בו מצוי נכס העוררת הוא אזור תעשייה ואינו אזור מסחר, כמוגדר בצו, וגם מטעם זה אין לכלול את נכס העוררת בקטגוריה של אזור מסחר ב'.
18. לעניין החיוב בגין קרקע תפוסה :
 טוען המשיב כי השטחים המחויבים כ"קרקע תפוסה" עונים להגדרת קרקע תפוסה לפי סעיף 269 לפקודת העיריות [נ"ח] והפסיקה ומתקיימים בהם האלמנטים של "חזקה" ושימוש".
19. בהתייחס לטענת העוררת בדבר קיום מחזיקים נוספים העושים שימוש בשטחים אלה, טוען המשיב כי ישום מבחן "הנהנה העיקרי" מצביע על כך כי ציבור לקוחות העוררת הוא הנהנה העיקרי משטחי הקרקע התפוסה, וזאת להבדיל מציבור בלתי מסוים.
20. כמו כן, אין מדובר ב"רחוב" שכן אין השטח עונה להגדרת רחוב כפי שהתפתחה בפסיקה: שטח הפתוח לציבור והמשמש למעבר של כלי רכב והולכי רגל מנקודה אחת לנקודה אחרת. במקרה

- דן, השטחים התפוסים משמשים למעברים וגישה אל המתחם בלבד. מדובר בשטח סגור ומגודר בו נעשה שימוש ע"י העוררת והבאים בשעריה, ולפיכך, יש לראות בעוררת לכל הפחות כבעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטחי קרקע אלה.
21. לענין החיוב בגין **השטחים הבנויים** :
22. הוראות סעיף 3 לצו המסים של עיריית בית שמש קובעות כי בחיוב שטח בניין שאינו למגורים, כלולים גם שטחים של מבנה עזר ומתקנים, לפי מידות חוץ. הצו מכון לכל סוגי המתקנים ללא אבחנה בין "מתקנים טכניים" למתקנים אחרים.
23. טוען המשיב כי לפי הפסיקה, המבחן שראוי להחילו לגבי פרשנות המונח "בניין" לצורכי מיסוי בארנונה, הוא מבחן כלכלי: האם צמחה למחזיק בנכס תועלת כלכלית המחייבת הטלת ארנונה. מבנה הוא מושג רחב יותר מאשר בניין וכל מתקן בנוי הוא בכלל מבנה. לטעמו, כל המבנים הטכניים לרבות מבנים ארעיים שפרטה העוררת מהווים "בניין" ועל כן הינם ברי חיוב בארנונה.
24. עוד טוען המשיב כי תכליתם של דיני התכנון והבניה שונה מתכלית דיני הארנונה ומשכך לא ניתן ללמוד במקרה דן מדיני התכנון והבניה לענין חיוב בארנונה של נכס אשר גובהו נמוך מ- 1.90 מ"ר.
25. המחסנים המשמשים את העוררת אינם עומדים בהגדרת "מחסן" לפי צו המסים, ולפיכך הם מסווגים לפי השימוש העיקרי של הנכס. ובכל מקרה סיווג 350 – מחסנים, חל על 50 מ"ר בלבד ושאר השטח מחויב לפי השימוש העיקרי של הנכס.
26. בדופן המבנה הראשי מותקנות סככות, העונות על הגדרת "סככה" בסעיף 8 לצו המסים של העירייה, המשמשות להצבת עגלות קניות, ארגזים וסחורות. לטענת המשיב, הסככות מהוות חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מהפעילות העסקית שבנכס וחייבות בארנונה על פי הדין.
27. השטח של 70.18 מ"ר ממקומם בקומת גריה בתוך המבנה הראשי ומשמש את העובדים למנוחה וכחדר אוכל. לטעמו של המשיב, שטח זה הינו מבנה לכל דבר ועניין ואינו עונה על הגדרת "סככה" בהתאם לצו המסים של העירייה.
28. לענין הטענה לפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות [נ"ח], לנכס מס' 2957008, לתקופה של 3 חודשים במהלך שנת 2016, טוען המשיב כי הנכס עדיין שימש למסחר ואף השביח את עצמו. סעיף 330 קובע מהו נכס הרוס, והנכס הנדון לא היה הרוס לפי הגדרת הפקודה. באותה תקופה הוא לא היה סגור, שימש את הלקוחות והמשיך לשמש כמסחר.
29. טענות לגבי הנכס השני :
- לטעמו של המשיב אין לפצל את הסיווגים של הנכס שכן עיקר שימושו הוא למסחר. שטחי האחסנה נלווים לשימוש העיקרי ומהווים חלק אינטגרלי ממהות העסק. בנכס המשמש לתכלית של סופרמרקט, המחסנים מעצם טבעם הינם טפלים לשימוש זה. מדובר בפעילות טפלה ההולכת אחר העיקר. משכך, שטחי המחסנים מסווגים לפי השימוש העיקרי של הנכס, קרי, "מסחר".
30. לא זו אף זו, בהתאם לאמור בסעיף 10.ב. לצו המסים של עיריית בית שמש, הסיווג כ-"מחסן" מוגבל רק למחסן עד 50 מ"ר, העונה על יתר התנאים בסעיף (קיום היתר בניה למחסן, כאשר שטח זה משמש בפועל כמחסן וכעזר לעיסוקו העיקרי של העסק).
31. החיוב בגין השטחים המשותפים במרכזים מסחריים מקורים, נעשה באופן יחסי לשטחו של כל אחד מהעסקים שבמתחם. משכך, העוררת חויבה בגין שטחים אלה באופן יחסי ובהתאם לסיווג של עסקה העיקרי.

דיון והכרעה

32. לעוררת קיימות טענות המשותפות לגבי שני הנכסים וכן טענות פרטניות המתייחסות לכל נכס בנפרד.
33. טענה רוחבית לגבי שני הנכסים היא הטענה לעניין **סיווג שטחי האחסנה**. בשני הנכסים קיימים מחסנים שהם בעלי היקף ניכר ביחס לשטח החנות עצמה בה נעשית המכירה ללקוחות.
- המחלוקת לעניין זה, האם מדובר בנכס הומוגני שלגביו מתקיימת ההלכה לפיה הטפל הולך אחר העיקר, ויש למסות את כל שטחי האחסנה בהתאם לסיווג העיקרי של הנכס, קרי מסחר, כעמדת העירייה, או שמא לנוכח היקף שטחי האחסנה והיותם בחדרים נפרדים (או בקומה נפרדת) מהחנות עצמה, הרי מדובר בשימוש בעל קיום עצמאי ויש לסווג את שטחי האחסנה בסיווג נפרד, כטענת העוררת.
34. שני הצדדים הפנו את הוועדה לפסקי דין רבים המצדדים בעמדותיהם, לכאן ולכאן, אך דא עקא, בצווי הארנונה של עיריית בית שמש, לשנים הרלבנטיות לעררים שבפנינו, אין פריט עצמאי ונפרד לנכס המשמש ל"שטחי אחסנה".
- טענתה של העוררת כי יש לפצל את חיוב הארנונה, באופן שלגבי אותו החלק מן הנכסים המשמש לאחסנה יחול סיווג "מחסן" איננה מתיישבת עם לשונו הפשוטה של צו הארנונה. ההגדרה הרלבנטית של מחסן הינה כאמור בסעיף 10 ב. לצו, כדלקמן:
- מחסן במבנים המשמשים למסחר - מבנה שהותר עפ"י היתר הבניה לשמש כמחסן והמשמש בפועל כמחסן ומשמש כעזר לעיסוקו העיקרי ובלבד ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר .**
- בהערת אגב, יוער כי בשנת 2017, הגישה עיריית בית שמש בקשה לאישור חריג, לשרי הפנים והאוצר, להוסיף לצו הארנונה פריט חדש עבור "נכסים המשמשים לאחסנה", אך דא עקא, בקשת העירייה לא אושרה.
- משכך, לא ניתן לקבל את טענת העוררת, כי יש לסווג כ"מחסן" את כל שטחי האחסנה בנכסיה, כי אם לכל היותר שטח של 50 מ"ר, בכל אחת מהחנויות, ובלבד ששטח זה עומד בשאר תנאי ההגדרה האמורה בסעיף 10. ב. לצו.
35. למעלה מן הצורך, נציין כי בפס"ד עמ"י (מחוזי תל אביב-יפו) 182/05 **קואופ ת"א דן השרון בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה** (פורסם בנבו, 02.12.2007), הודן בנסיבות דומות מאד לענייננו, נקבע כך (ההדגשות אינן במקור) :-
- "כך גם בענייננו, אין מקום להפריד בין המחסן בסופרמרקט, לבין הסופרמרקט עצמו, גם אם קיימת הפרדה פיזית ביניהם, והגם שבמחסן עצמו לא מתבצעת כל פעילות עסקית. הקריטריון שנקבע בצו הארנונה של עיריית הרצליה, תואם את פסיקת בית המשפט העליון, לפיה יש לחייב בארנונה על פי השימוש העיקרי גם שטחים בהם נעשה שימוש הטפל לשימוש העיקרי. ההלכה היא כי כאשר קיימת זיקה בין תכליתה של יחידה אחת, לבין תכליתה של יחידה סמוכה, יש לראות במתקן הרב-תכליתי נכס אחד לצורך ארנונה. כמו כן, כאשר השימוש בחלק אחד של הנכס הכרחי למהות השימוש העיקרי בנכס, ולמימוש תכליתו, הולך הטפל אחר העיקר ויסווג על פי השימוש העיקרי שנעשה בנכס כולו (למבחנים אלו ראה: בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא, פ"ד מו(1) 793; ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים נ' עיריית ראשון לציון, תק-על 1/2003 (1) 1478; ע"א 8838/02 אבי גולדהמר ושות' נ' עיריית חיפה, תק-על 3/2006 (3) 4589; בר"מ 5299/05 עיריית רמת גן נ' אורי חן, תק-על 4/2006 (4) 1046). זאת ועוד, ההלכה היא כי הסמכות לקבוע כיצד לדרג את הארנונה הכללית, ומהם הקריטריונים לאופן הטלת המס, היא בשיקול דעת ובסמכות הרשות המקומית, שמיטיבה להכיר את*

צרכיה ואת הדרך הנכונה לחלק את נטל המס, ובית המשפט לא יתערב על נקלה בקריטריונים אלו (בג"צ 764/88 הנ"ל בעניין דשנים, פסקה 10; רע"א 11304/03 כרטיסי אשראי לישראל בע"מ נ' עיריית חיפה, תק-על 2005(4) 3513, פסקה 14; ע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק, פ"ד נו(3) 337, פסקה 6; רע"א 10643/02 הנ"ל בענין חבס, פסקה 11). מן האמור לעיל עולה, כי שטחי האחסנה בסופרמרקטים של המערערות הם חלק בלתי-נפרד מן הסופרמרקט עצמו, ונועדו לשרתו; על כן, הטפל ילך אחר העיקר, ושטחי האחסון יסווגו על פי השימוש העיקרי הנעשה בנכס".

36. אם כן, אנו קובעים כי על פי צווי הארנונה של עיריית בית שמש, וכן על פי ההלכה הפסוקה, אין מקום לקבל את טענת העוררת בדבר פיצול סיווג הנכס בגין השימוש במחסנים.
37. ועתה נדון בטענות הנוספות ביחס לחיוב הנכס הראשון. ראשית, הטענה לעניין **אזור החיוב**: הנכס גובל מצדו הצפוני ברחוב יגאל אלון ובצדו המערבי ברחוב העליה, משכך לכאורה, ניתן ל"שייך אותו" לאחד משני הרחובות הללו. כפי שעולה מפרוטוקול הסיוור שערכה הוועדה במקום ביום 1.1.2018, לנכס קיימות כניסות הן מרחוב העליה והן מרחוב יגאל אלון. העוררת מסתמכת על הסכם שכירות ישן (מלפני למעלה מעשרים שנה) בין העיריה לעוררת, שבו נרשמה כתובת הנכס כרחוב העליה. זו אינה ראייה "חזקה" לנוכח חלוף השנים וההתפתחות האורבנית של העיר, ולנוכח עמדת המשיב לפיה על פי מפה ממרכז המידע של עיריית בית שמש, הנכס מצוי ברחוב יגאל אלון ומסופר ברצף לפי הקבוע ברחוב יגאל אלון.
- יתרה מזו, מבדיקה באתר הממשלתי של המרכז למיפוי ישראל (www.mapi.gov.il), לאיתור כתובת הנכס, המצוי במקרקעין הידועים כגוש 5205 חלקה 15 (הם המקרקעין אשר גם העוררת לא חולקת כי הנכס מצוי בהם), עולה כי הכתובת הינה רח' יגאל אלון 10 ולא רחוב העליה. דהיינו, גם באופן רשמי, על פי סוכנות המיפוי הלאומית של ישראל, כתובת הנכס היא רח' יגאל אלון.
38. משכך, אנו דוחים את טענת העוררת לעניין אזור החיוב, וקובעים כי כדין סיווג המשיב את הנכס לפי סיווג 308 שהוא אזור מסחר א'.
39. לעניין הטענה לגבי החיוב בגין **קרקע תפוסה**: העוררת אינה חולקת על כך כי שטחי הקרקע המחויבים כקרקע תפוסה עונים על הגדרת "קרקע תפוסה" לפי סעיף 269 לפקודת העיריות [ני"ת] והפסיקה, ומתקיימים בהם האלמנטים של "חזקה" ו"שימוש", אלא שלטעמה קיימים מחזיקים נוספים המשתמשים בשטחים אלה ומשכך יש לחייב את העוררת בחלקה היחסי בלבד.
40. כעולה מפרוטוקול הסיוור שערכה הוועדה בנכס, אכן התרשמה הוועדה כי החניה משמשת גם נכס נוסף שבו יש עסק למכירת קרמיקה "עוז קרמיקה".
41. הוועדה סוברת כי הלכת "הנהנה העיקרי" עליה סומך המשיב בהשתת מלוא החיוב בגין הקרקע התפוסה על העוררת, מתאימה בדרך כלל לנסיבות בהן למעט ציבור בלתי מסוים והמחזיק העיקרי, אין עוד "מחזיק" אחר המשתמש בקרקע. הטעם לכך מובא בהחירות בפס"ד ע"א 9368/96 **מליסרון בע"מ נ. עיריית קרית אתא** (פורסם בנבו): משיקולי יעילות הגבייה. וכן בפס"ד עמ"נ (מנהלי ירושלים) 226/02 **א"מ חניות ירושלים 1993 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים** (פורסם בנבו, 05.05.2004) שם נקבע:-
- "כאשר המחזיק בנכס הוא הנהנה העיקרי בנכס ויחד עמו נהנה מהנכס גם ציבור בלתי מסוים, תוטל הארנונה על הנהנה העיקרי בלבד. הטעם לכך נובע מהקושי לכמת את הנאתו היחסית של המחזיק בנכס לעומת הנאתו היחסית של הציבור הרחב...".
42. אך דא עקא, בעניין דנן קיים מחזיק נוסף: מחזיק העסק "עוז קרמיקה" המשתמש גם הוא, עם לקוחותיו, בקרקע התפוסה. (לגבי המחזיק "משרד הרישוי" העיד המשיב בפנינו בפרוטוקול הדיון מיום 23.10.2017 כי הם עזבו את המתחם). ואף כי נניח כי ציבור הלקוחות

- של העוררת גדול משל העסק האחר, על פניו, אין בכך כדי לבטל לחלוטין את הזיקה של המחזיק האחר לשטחי החניה.
43. משכך, יש טעם בטענת העוררת כי יש להשית עליה רק את החלק היחסי בחיוב בגין הקרקע התפוסה. אנו מקבלים את טענת העוררת בעניין זה וקובעים כי על המשיב לפצל את החיוב בגין שטח הקרקע התפוסה ולחייב את העוררת רק בחלקה היחסי, בהתאם לשטח הנכס העיקרי של העוררת לעומת השטח העיקרי של המחזיק הנוסף.
44. לעניין הטענה לגבי החיוב בגין **המתקנים הטכניים** והחיוב בגין **השטחים הבנויים**: הוראת סעיף 3 לצו המסים של העירייה מגדירה את השטח לחיוב מבנה שאינו למגורים כדלקמן:
- "שטח בניין שאינו מגורים - לצורך חיוב כל הנכסים שאינם משמשים למגורים כגון: תעשייה, מלאכה, משרד, מסחר וכו', המדידה תהייה ברוטו כולל סככות, גלריות מבני עזר ומתקנים עפ"י מידות חוץ בכל הקומות..."**
45. דהיינו, לשון הצו גורפת ומכוונת לכל סוגי המתקנים ללא אבחנה בין "מתקנים טכניים" למתקנים אחרים. לפי הפסיקה כל מתקן שנבנה הוא בבחינת מבנה (ע"ש 681/87 **טית בית בע"מ נ. מנהל הארנונה עיריית פתח תקוה** (פורסם בנבו) וכן בג"צ 162/69 **פז חברת הגז בע"מ נ. עיריית הרצליה** (פורסם בנבו)).
- בפס"ד ע"מ 7518/09 **משואה למלונאות ונופש בע"מ נ. עיריית ירושלים** (פורסם בנבו) קבע בית המשפט העליון במפורש כי:
- "מפנה סעיף 7 לחוק ההסדרים להגדרה הקבועה בסעיף 269 לפקודת העיריות [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..."* **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"מ 11641/04 **סלע נ' מועצה אזורית גדרות**, פסקה 9 והאסמכתאות שם (פורסם בנבו), 17.7.2006). (ההדגשות אינן במקור).
- יודגש כי מפרוטוקול הסיור שערכה הוועדה במקום, ביום 1.1.2018, עולה כי:
- "כנ ראתה הוועדה בחצר האחורית את המתקנים של מיזוג האוויר, וכן בלוני גז שהיו במבנה מקורה".** דהיינו מדובר במבנה.
46. זאת ועוד, בפסיקתנו נקבע כי מקום בו מדובר בנכס המהווה "מתקן רב תכליתי" בו הפעילויות השונות משולבות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצל לצורך הסיווג לנתחים קטנים וטפלים למהות העיקרית. בפס"ד ע"מ 45786-05-17 **א. דורי בניה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו** (פורסם בנבו 27.05.18), נפסק כי:
- " המבחן שיש להחיל לגבי פרשנות המונחים לצורכי מיסוי ארנונה, הינו מבחן כלכלי הבוחר האם צמחה למחזיק בנכס תועלת כלכלית אשר מצדיקה את חיובו בארנונה ... ראה גם ע"א 8838/02 **אבי גולדהמר נ' עיריית חיפה** (פורסם בנבו, 20.09.2006), שם עמד בית המשפט על האופן בו יסווג חלקיו השונים של אותו נכס, כאשר מדובר במתקן רב תכליתי: "השאלה מתי חלקים שונים של אותו נכס יזכו לסיווג נפרד נדונה כבר בפסיקתו של בית משפט זה ונקבע כי כאשר מדובר ב'מתקן רב-תכליתי' בעל שימושים מגוונים, שניתן להפריד בין מתקניו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד ואילו כאשר הפעילויות המבוצעות בחלקים השונים משולבות זו בזו ותכליתן אחת, אין מקום לפצל את הסיווג ... עינינו הרואות: לענין הסיווג לצרכי*

ארנונה, הטפל הולך אחרי העיקר כאשר מדובר בחלקים שונים של אותו נכס "
(ההדגשות אינן במקור).

47. משכך, ניתן לקבוע כי הן מלשון הצו והן מהפסיקה, עולה כי העירייה רשאית להטיל ארנונה על המתקנים הטכניים נשוא הערר, בהיותם בעלי ערך כלכלי לעוררת, וכן רשאית העירייה להחיל את הלכת "הטפל הולך אחרי העיקר" לעניין חיובם של השטחים הבנויים נשוא הערר (מבנה המתקנים הטכניים, הסככות, מבני עזר והגלריה), בהיותם חלקים המשולבים בתכלית עסקה של העוררת.

לפיכך, אנו דוחים את טענת העוררת כנגד החיוב בארנונה בגין המתקנים והשטחים הבנויים. 48. לעניין הטענה **לפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות [נ"ח]**, לנכס מס' 2957008 שנעשה בו שיפוץ, לתקופה של 3 חודשים במהלך שנת 2016:

סעיף 330 לפקודת העיריות [נ"ח], קובע, בתנאים מסוימים, פטור מארנונה לנכס המצוי במצב המתואר בסעיף: **"נהרס בניין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו,..."**.

49. יש לבחון את האופן בו פורשה בפסיקה הוראת סעיף 330 לפקודת העיריות ביחס לשאלה מהו נכס "שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו"?

בפס"ד שניתן לאחרונה, עמנ (ב"ש) 34382-05-18 **חברת מבני תעשיה בע"מ נ' עיריית ערד** (פורסם בנבו 5.12.2018), חוזר בית המשפט על ההלכה שנקבעה ע"י בית המשפט העליון בפס"ד בר"ם 5711/06 **חברת המגרש המוצלח בע"מ נ. עיריית תל אביב** ומצטט ממנו (ההדגשות במקור):

"מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא, כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו"... אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי..."

50. בענייננו, יאמר מיד כי מדובר בשטח שהינו חלק אינטגרלי מהחנות של העוררת, שהמשיכה לתפקד כחנות במהלך אותם שלושה חודשים. מכאן, שעל המערערת היה הנטל להוכיח על פי מבחן פיסי אובייקטיבי, כי במהלך כל התקופה לגביה התבקש על ידה הפטור, הנכס לא היה ראוי לכל שימוש חוקי. לטעמנו העוררת לא עמדה בנטל זה.

51. טוענת העוררת כי לחילופין, יש לחייב בתעריף נמוך ולא לפי הפוטנציאל של הנכס. לטעמה יש לחייב בתעריף הנמוך ביותר שהוא "מחסן". אך דא עקא, הַדְרָא קוּשְׁיָא לְדוּקְתָא, אנחנו חוזרים לראשית פסיקתנו (סעיף 34 לעיל), לפיה לא ניתן לסווג כ"מחסן" את כל שטחי האחסנה בנכסי העוררת.

משכך, אין לנו אלא לדחות את טענת העוררת לפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות [נ"ח] לנכס מס' 2957008 למשך התקופה המבוקשת בשנת 2016.

52. לעניין הטענה לגבי חיוב השטחים המשותפים בנכס השני: מקובלת עלינו תשובתו של המשיב כי החיוב בגין השטחים המשותפים במרכזים מסחריים מקורים, נעשה באופן יחסי לשטחו של כל אחד מהעסקים שבמתחם, ולפיכך, העוררת חויבה בגין שטחים אלה באופן יחסי ובהתאם לסיווג של עסקה העיקרי.

53. סעיף 3 שבפרק ההגדרות בצווי הארנונה של בית שמש הרלבנטיים לעררים דנן, מגדיר "שטח בניין שאינו מגורים" כדלקמן:

" שטח בניין שאינו מגורים - לצורך חיוב כל הנכסים שאינם משמשים למגורים כגון: תעשיה, מלאכה, מסחר וכו' המדידה תהייה ברוטו כולל סככות, גלריות, מבני עזר ומתקנים עפ"י מידות חוץ בכל הקומות. במרכזים מסחריים מקורים יכלול השטח גם

את השטח המשמש לפעילות עסקית והנמצא במעברים ו/או בחלקים המשמשים את כלל הציבור".

ההגדרה של מבנה שאינו למגורים היא כוללנית ומרחיבה, ולפיה במבנה שאינו למגורים, יש לחייב את כל השטחים שבמבנה, ברטו כולל, על פי מידות חוץ בכל הקומות. עוד יודגש כי אין בצווי הארנונה של עיריית בית שמש סיווג או תעריף נפרד לשטחים המשותפים בבניין שאינו למגורים.

54. מן הפסיקה הענפה בסוגיית השטחים המשותפים, עולה כי המעברים והשטחים המשותפים במרכז מסחרי מקורה, אינם בבחינת "רחוב" וכי הם ברי חיוב בארנונה, כאשר החיוב מוטל על בעלי הזיקה הקרובה ביותר אליהם, שהם מחזיקי הנכסים בבניין.

בפס"ד עת"מ (מנהלי תל אביב-יפו) 2854/05 ש.ל.מ.ר השקעות בע"מ נ' המועצה המקומית בית דגן (פורסם בנבו, 05.10.2008) נקבע כי:-

"ייעשו בעבר כמה ניסיונות לטעון נגד חיוב שטחי עזר בארנונה. נטען שהמעברים הציבוריים בקניונים הם בגדר "רחוב" כמשמעותו בפקודת העיריות ועל כן הם פטורים מחיובי ארנונה. טענה זו נדחתה בידי בית המשפט העליון [ע"א 9368/96 מליסרון נ' עיריית קריית ביאליק פ"ד נה(ג) 156, 167 (להלן: "מליסרון – עליון")]. מן העובדה שהניסיון לפטור מעברים בקניונים מחיוב בארנונה, לא צלח, יש להשליך על כל שטחי העזר, שגם אותם ניתן לחייב."

כך נפסק גם בע"א 8838/02 גולדהמר נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו) כי:-

"המעברעים מלינים על מעברים, חדרי מדרגות ושטחי גישה לעסקיהם ... אלו שטחים שזיקתם לשטח העיקרי ברורה ואינה שנויה במחלוקת ולא ניתן לסווגם כשטח עצמאי ונפרד מהשטח העיקרי. שטחים אלה הכרחיים לצורך השימוש בשטחים העיקריים."

בעמ"נ (מינהליים ת"א) 273-09 ת.י. תיאטראות 2004 בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית גבעתיים (פורסם בנבו, 08.12.2010) נקבע כדלקמן:-

"מי שנוקק לשטחים משותפים אלה על מנת לנחל את עסקו וליתן שירות הולם וחוויה של בילוי במרכז קניות, הם בעלי העסקים השוכרים שטחים בקניון. קניון בעצם הגדרתו נועד לספק מגוון שירותים תחת קורת גג אחת. בעלי העסקים, לרבות בית הקולנוע, בחרו למקם את עסקם דווקא בקניון על מנת ליהנות מהערך המוסף שמספק הקניון ללקוחותיהם והיותו גורם משיכה למספר רב של קונים פוטנציאליים. חלק מאותו ערך מוסף הוא שטחים ציבוריים. לפיכך, בהיות השוכרים (לרבות המערער) בעלי הזיקה הקרובה ביותר לשטחים המשותפים ובעלי האינטרס הכלכלי באזורים אלה, יש לראות בהם "מחזיק" בנכס ומי שחב בתשלום הארנונה בגינו."

55. עוד נציין כי טענתה החילופית של העוררת כי יש להשית את החיוב בארנונה בגין השטחים המשותפים על "חברת הניהול" נטענה בעלמא ולא הוכחה כראוי.

משכך, אנו דוחים את טענות העוררת כנגד החיוב בגין השטחים המשותפים.

56. סוף דבר:

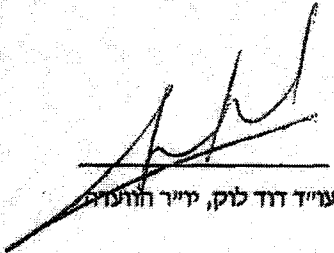
לאור כל האמור לעיל, החלטנו לדחות את הערר, למעט הטענה לגבי החיוב בגין קרקע תפוסה, לגבי הנכס הראשון.

אנו קובעים כי יש לתקן את החיוב בגין הקרקע התפוסה, החל משנת 2013 ואילך, ולהשית על העוררת רק את חלקה היחסי בשטח של 7,925.52 מ"ר המוגדר בשומה כ"קרקע תפוסה".
בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

4 בהתאם לחזרות תקנה 20 (ב) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארענה כללית) (סדר דין בועדת ערר), תשליז-1977 (להלן - תקנות הערר), החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.

5 בהתאם לחזרות תקנה 20 (ג) לתקנות הערר, החלטת הוועדה תפורסם באתר האינטרנט של עיריית בית שמש, תוך 10 ימים מיום הגעת ההחלטה לצדדים. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת ההחלטה ותינתן החלטה בהתאם.

תאריך: 7/1/19


עו"ד דוד לוק, יו"ר הוועדה


עו"ד מנדל אינדורסקי, חבר


עו"ד יצחק פרנקל, חבר