

**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית בית שמש**

**תיק ערר 11/21**

**העוררת:**

**אליקים בן ארי בע"מ**

ע"י ב"כ עוה"ד ליאב ברק  
ליאב ברק - חברת עורכי דין  
ת.ד. 4014 מיקוד 4050000  
טל. 09-8992901; פקס: 09-8991901

- נגד -

**המשיב:**

**מנהל הארנונה - עיריית בית שמש**

מרחוב דרך יצחק רבין 4, בית שמש  
טלפון: 02-9909974; פקס: 02-9909958

**החלטה**

1. הנכס נשוא הערר הינו שטח מגודר בצד כביש 38 בכניסה הדרומית לבית שמש (גוש 34184) המצוי בתחום שיפוטה של עיריית בית שמש שמספרו 4200000100 (להלן: "הנכס" ו/או "המתחם").
2. ביום 09.09.2019 שלח המשיב לחברת בן ארי תל רם פרויקטים בע"מ הודעת תיקון שומה לשנת 2019 לפיה הינה מחויבת בארנונה בגין נכס ברחוב נהר הירקון 2 בבית שמש (גוש 34270 חלקה 26) (להלן: "הודעת השומה").
3. ביום 22.09.2019 הגישו העוררים השגה ביחס למיקום הנכס.
4. ביום 07.12.2020 תוקנה כתובת הנכס בהודעת השומה והנכס חויב בארנונה כללית החל מיום 01.01.2019 לפי שטח של **180.13 מ"ר** לפי סיווג "תעשייה", **229.40 מ"ר** לפי סיווג "מחסן בתעשייה" ו-**2,507 מ"ר** לפי סיווג "קרקע תפוסה".

**נימוקי העוררת**

5. העוררת טוענת כי דין השגתה להתקבל מן הנימוקים הבאים:
  - 5.1 אין לחייב בארנונה כללית את נכס העוררת משעה שמדובר באתר בניה ו/או עבודות בכביש 38, אותו לא ניתן לחייב, וכן את המבנים שהונחו בנכס שכן מדובר במבנים יבילים ללא חיבור קבע שהונחו באופן ארעי לתקופת פרויקט הקמת המחלף בכביש 38 (להלן: "הפרויקט"), אשר יפוגו בסוף שנת 2021, מועד סיום הפרויקט.
  - 5.2 הסיווגים השונים מהווים הפרדה מלאכותית שכן המבנים הנ"ל משמשים את העובדים ו/או מנהלי העבודה ו/או המהנדסים באתר באופן שוטף ויומיומי לצורך הקמת הפרויקט.
  - 5.3 אין מדובר במשרדי שיווק של קבלן אליו מגיעים לקוחות לצורך מכירת דירות וכד' אלא בשטחים המשמשים את העוררת אך ורק לצורך ביצוע הפרויקט, וכן לא מתקיימת במקום כל פעולה עסקית ו/או מסחרית בנכס.

- 5.4 שטחי המתחם הינם שטחים הטפלים לשימוש העיקרי שהינו אתר בניה לצורך סלילת כביש ולא ניתן להשית ארנונה ע"פ הלכת "הולך הטפל אחר העיקר".
- 5.5 העוררת הינה הקבלן היחיד בתחום השיפוט של עיריית בית שמש המחויב בארנונה כללית ומדובר באפליה אסורה.
- 5.6 לחילופין, ככל שיש לחייב את העוררת בגין אחזקת הנכס אזי מועד תחילת החזקה לפיו יש לחייבה הינו 01.06.2019 ולא 01.01.2019.
- 5.7 לחילופין, ככל שיש לחייבה בארנונה בגין 32.36 מ"ר סככות, אזי הסיווג הנכון לטענת העוררת הינו "סככות בתעשייה".

### טענות המשיב

6. המשיב דוחה את טענות העוררת מן הנימוקים הבאים:
- 6.1 נכס העוררת מהווה שטח תפעולי מגודר הכולל משרדים, מחסנים ושטחי קרקע תפוסה בתחום שיפוטה של עיריית בית שמש וככזה יש לחייבה בארנונה כללית ע"פ דין שהוקמו על מנת לתפעל את הפרויקט ולא באתר בניה כפי שטוענת העוררת.
- 6.2 העירייה מחייבת את כל הנכסים בתחומה לרבות שטחי התפעול של כל קבלני הביצוע.
- 6.3 הודעת השומה מתבססת על מדידה שנערכה בנכס ביום 04.11.2021.
- 6.4 הטענה בדבר מועד תחילת האחזקה של העורר בנכס לא נתמכה במסמכים ולכן דינה להידחות על הסף.

### דיון והכרעה

7. לעניין חיוב ה"קרקע תפוסה", בעמנ (חי) 36801-09-12 **סקום (ישראל) בע"מ נ' עיריית עכו** בית המשפט דן בהרחבה ביחס ליסוד ה"שימוש" לצורך חיוב בארנונה לפי סיווג "קרקע תפוסה": האם עצם גידורו של הנכס שומט את הקרקע תחת הטענה כי היא מהווה אדמת בניין, היסוד הנדרש בכדי שקרקע תוגדר "קרקע תפוסה".
8. בהתאם לסקירת הפסיקה הנזכרת שם (עע"מ 4551/08 **עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ**, בר"ם 6239/04 **רפאל – רשות לפיתוח אמצעי לחימה בע"מ נ' שושנה וירון, מנהלת הארנונה של עיריית קריית ים ועוד**), המסקנה היא שגידור נכס יכולה שתהא למטרת הגנה על הקניין מפני פולשים, היינו למנוע הסגת גבול, שמירה על העוברים והשבים משום היות הנכס מסוכן ועוד, ומשכך אין בעצם הצבת הגדר כדי לראות את העוררת, בענייננו, כעושה "שימוש" בקרקע, וממילא, לא מתקיים יסוד ה"שימוש" בהגדרת קרקע תפוסה ואין לחייב שטח זה בגין ארנונה כללית.
9. לעניין חיוב המבנים ו/או המשרדים בנכס בסיווג "תעשייה" ו"מחסן בתעשייה" בית המשפט דן בכך בעת"מ 20811-03-13 **דניה סיבוס בע"מ נ' מועצה מקומית מג'ד אל כרום**, וקובע כי אתרי ההתארגנות אשר כללו מבנים שונים למשרדים, חדרי אוכל, חדרי מנוחה לעובדים ומקומות חניה שהוקצו למשאיות וכלי העבודה הינו שימוש לצורך עבודות הבניה ומשכך מדובר ב"שימוש לוואי במסגרת העבודות" ואין לחייבם בארנונה.
10. בסעיף 6 לכתב הערר מצייין ב"כ העוררת כי השטח נשוא הערר "...ממוקם בצמוד ומטרים בודדים מהשטח בו מבוצעות העבודות עצמן, הוא משמש את העובדים באתר לצורך ניהול ותפעול הפרויקט באופן שוטף ויומיומי ולצורך חניית ציוד וכלי הרכב המשמשים את הפרויקט במהלך ובסיום יום העבודה", ומשכך, אין חולק כי מדובר בשימוש שהוא שימוש לוואי לעבודות הפרויקט ואין מדובר בשימוש המהווה ניצול של הקרקע הנושא רווח כלכלי, העומד בפני עצמו, כפי שנדרש מהרשות

להוכיח בעת"מ 15-05-55495 דניה סיבוס בע"מ נ' עיריית בת ים, ולכן אין לחייב המבנים ו/או המשרדים בארנונה.

11. נוכח האמור לעיל, אין נפקא מינה למועד תחילת החזקה בנכס ע"י העוררת.  
 12. לעניין טענת "אפליה" אין לוועדה סמכות עניינית לדון בטענה לפי מדובר בחיוב סלקטיבי המתייחס לעוררת בלבד.

### סוף דבר

13. לנוכח העולה מן האמור לעיל, אנו מורים על קבלת הערר ללא צו להוצאות.  
 14. זכות ערעור תוך 45 ימים לבית משפט לעניינים מנהליים, לפי הוראת סעיף 6(ב) לחור הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976.  
 15. החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית בית שמש כהוראת תקנת 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977.  
 16. ניתן והודע בהעדר הצדדים ובאי כוחם, היום 09.11.2021.



דוד עמר  
חבר הוועדה



גילת בנדר, עו"ד  
יו"ר הוועדה



יצחק פרנקל, עו"ד  
חבר הוועדה