

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

**עררים 9/21, 28/20**

**העוררת:**

**יסודות צור בע"מ**

ע"י ב"כ עוה"ד ש. אבני ו/או ש. בירנבאום  
ו/או ת. אבני ו/או ע. בן שימול ו/או נ. ליפשיץ  
מרח' הנביאים 31, בית ארלדן, ירושלים 95103  
טל. 02-6256306; פקס. 02-6254305

- 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 המצוי בתחום שיפוטה של עיריית בית שמש שמספרו 780802000 (להלן: "הנכס" ו/או "המתחם").
2. ביום 02.07.2020 שלח המשיב לעוררת הודעת תיקון שומה לשנת 2020 לפיה הינה מחויבת בארנונה החל מיום 01.01.2020 בגין נכס בכתובת "רמת בית שמש 200" (להלן: "הודעת השומה") לפי שטח של 428.63 מ"ר לפי סיווג "תעשייה", 525.65 מ"ר לפי סיווג "מחסן בתעשייה", 131.76 מ"ר לפי סיווג "סככה" ו-1,156.61 מ"ר לפי סיווג "קרקע תפוסה".
3. ביום 27.07.2020 הגישו העוררים השגה ביחס למיקום הנכס.
4. ביום 02.11.2020 תוקנה הודעת השומה (להלן: "הודעה שומה מתוקנת") והנכס חויב בארנונה כללית החל מיום 01.09.2020 לפי שטח של 90 מ"ר לפי סיווג "תעשייה", 30 מ"ר לפי סיווג "מחסן בתעשייה".

**נימוקי העוררת**

5. העוררת טוענת כי דין השגתה להתקבל מן הנימוקים הבאים:
  - 5.1 הודעות השומה הנ"ל אינן כוללות זיהוי מדויק של הנכס בגינו העוררת חויבה בארנונה (גוש/חלקה, קוארדינטות או כתובת מדויקת).
  - 5.2 ככל שמדובר במגרש 200, אין לחייב את העוררת משעה שמדובר במגרש למגורים בהתאם לתכנית מי/במ/841 המצוי ברחוב גרוסמן בבית שמש (הידוע כגוש 5708 חלקות 54-58), שקיבל טופס 4 והדירות נמסרו לרוכשים.
  - 5.3 ככל שמדובר במגרש 602 (הידוע כגוש 5708 חלקה 29), מדובר בשטח התפעול ברחוב הרב גרוסמן פינת הרב אדלשטיין שפונה בחודש יולי 2020 ומשכך אין הצדקה לחיוב העוררת בגינו, ולחילופין יש לסווג את השימוש כ"קרקע תפוסה", לרבות 2 הסככות והמכולה הזמנית עד לחודש יולי 2020.
  - 5.4 ככל שמדובר במגרש 301, יש לסווג כ"קרקע תפוסה" ולא בסיווג "תעשייה".

5.5 העירייה משתמשת לרעה בכח שלטוני המסור בידיה ללא סמכות בדין וללא הצדקה ומפעילה לחצים פסולים על העוררת בכך שמעכבת מתן טופס 4 בבנייני מגורים במגרשים אחרים עד להסדרת חובות הארנונה הנטענים.

### טענות המשיב

6. המשיב דוחה את טענות העוררת מן הנימוקים הבאים:
- 6.1 הארנונה מוטלת על נכס בר קיימא ולא על כתובת. מספר הנכס הינו מספר פנימי שנקבע במשרדי מח' גביה לשימוש משרדי לצורך זיהוי החיוב ואינו תלוי במספר מגרש, מיקום גאוגרפי או בסוג הנכס. מעבר לכך, בתשובה להשגה מיום 04.08.2020 ניתנו לעוררת נקודת ציון ברורה לפי קורדינאטות.
- 6.2 העוררת בשוגג לא חויבה בארנונה ולא טרחה לפנות לעירייה ולהעמיד אותה על טעותה ולשלם ארנונה כדין.
- 6.3 העוררת לא תמכה את טענותיה באסמכתאות ו/או מדידה נגדית ומשכך יש לדחותן על הסף.
- 6.4 העוררת הקימה שטח תפעולי מגודר הכולל משרדים ומחסנים בתחום שיפוטה של עיריית בית שמש לצורך פעילותה השוטפת וכזוה יש לחייבה בארנונה כללית ע"פ דין.
- 6.5 הודעת השומה מתבססת על מדידה שנערכה בנכס ביום 11.02.2020.

### דין והכרעה

7. לעניין הכתובת שצויינה בהודעת השומה "רמת בית שמש 200", כמובהר בספרו של המלומד רוטטוביץ "על הודעת השומה לכלול את כל מרכיבי השומה – שם הנישום, סיווג הנכס על פי צו ההטלה, **כתובת הנכס נשוא השומה**, שטח הנכס, השימוש שנעשה בנכס וסכום המס." משעה שבהודעת השומה לא צוינה כתובת הנכס, אלא צוינה רק בתשובה להשגה מיום 04.08.2020, הרי שיש לחייב את העוררת רק החל ממועד זה.
8. לעניין סיווג נכס העוררת, המגרשים המשמשים אתר בניה בהם הציבה העוררת מכולה זמנית ועוד, נציין את עמ"נ 45786-05-17 א. דורי בניה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א יפו, שם דן בית המשפט המחוזי בתל אביב בשאלת הסיווג המתאים למכולות באתר בניה, ונקבע כי המכולות הזמניות ברות חיוב בארנונה כ"בניין" אולם הסיווג המתאים למכולות, המהוות חלק אינטגרלי מפעילות הבניה באתר, הינו סיווג "תעשייה".
9. לעניין מועדי תחילת וחדילת החזקה בנכס ע"י העוררת, כידוע, החובה לשלם ארנונה לרשות מקומית חלה על המחזיק בנכס. לפי סעיף 326 לפקודת העיריות [נוסח החדש] (להלן: "פקודת העיריות" או "הפקודה"): "נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס". בדומה לכך, סעיף 8(א) לחוק ההסדרים קובע כי הארנונה "תשולם בידי המחזיק בנכס". בהתאמה, פקודת העיריות מטילה חובות על הבעלים או המחזיק בנכס לעדכן את העירייה בכל הנוגע לחלופין בזהות המחזיק. לפי סעיף 325 לפקודה, על בעלים או על מחזיק של קרקע החייבת בארנונה חלה חובה אקטיבית להודיע בכתב לעירייה על הפסקת החזקה בנכס, וזאת כתנאי לפקיעת חבותו במס עתידי בגין הנכס האמור.
10. אין לוועדה זו סמכות עניינית לדון בטענות העוררת המועלית בסעיף 5.5 לעיל בדבר התנהלות המשיב ו/או מי מטעמו לעניין עיכוב מתן טופס 4.
11. לפיכך, היה על העוררת לעדכן את העירייה בדבר תחילת החזקתה בנכס וליתן הודעת חדילה כאשר חדלה מלהחזיק בנכס.

סוף דבר

12. לנוכח העולה מן האמור לעיל, דין הערר לשנת 2020 להתקבל בחלקו, כך שהעוררת תחויב בארנונה כללית החל מחודש אוגוסט 2020 ואילו הערר לשנת 2021 להידחות ללא צו להוצאות.
13. 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.
14. 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.
15. 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