

**העוררת:** **שיכון ובינוי מים בע"מ**

ע"י ב"כ עוה"ד אורית פפר  
ת.ד. 808 קרית אונו  
טלפון: 057-7773025; פקס: 03-5345304

-נגד-

**המשיב:** **מנהל הארנונה של עיריית רחובות**

ע"י ב"כ עוה"ד צומן, רוקח, לנקרי ושות'  
מרחוב פלאוט 10, קריית המדע, רחובות 76706  
טל': 08-9366699; פקס: 08-9366688

**החלטה**

הערר שבפנינו עניינו חיובי ארנונה, אשר הושתו על העוררת על ידי המשיב לשנות הכספים 2008 עד 2012 ולשנת הכספים 2013 בגין נכס המצוי בתחום שיפוטה של העירייה.

**להלן בקצרה העובדות נשוא הערר:**

1. העוררת הינה חברה בע"מ המספקת שירותים לטיהור מים.
2. העוררת רשומה בפנקסי העירייה כמחזיקה בנכס במכון וויצמן, המשמש כבאר, המצויה בתחום שיפוטה של העירייה.
3. בחודש מרץ 2012 שלחה העירייה לעוררת שומת ארנונה בגין הנכס המוחזק על ידה, החל מיום 1.1.2008.
4. ביום 7.3.2008 וביום 11.3.2013 העוררת הגישה השגות בגין שומת הארנונה לשנות הכספים 2008 – 2012 ושומת ארנונה לשנת הכספים 2013 אשר נדחו בתשובתו של מנהל הארנונה.

## טענות העוררת:

5. לטענת העוררת הוטל עליה תשלום ארנונה שלא כדין.
6. לטענת העוררת על פי הדין הארנונה צריכה להיות מוטלת על ה"מחזיק" בנכס, על פי המבחן של "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס" וכאן הרי שאין היא המחזיקה בנכס כי אם המכון ואילו העוררת רק מספקת שירותי טיהור מים למכון.
7. לטענת העוררת שימוש זה שהיא עושה בבאר טפל לשימוש העיקרי הנעשה בבאר שהוא שימוש של המכון, כשם שחברה המספקת בקבלנות שירותי ניקיון למכון אינה מחויבת בארנונה, כך העוררת המספקת שירותי טיהור לבאר המוחזקת על ידי המכון אינה יכולה להיחשב כ"מחזיקת" הבאר לצורך תשלום ארנונה.
8. לטענת העוררת זיקתו של המכון לבאר חזקה מזיקתה של העוררת, שכן המכון עושה שימוש בבאר לצורך אספקת מים למתקניו ובכך הוא מפיק תועלת כלכלית מן הבאר, לעומת זו זיקתה של העוררת לבאר מתמצה במתן שירותים לנהנה העיקרי מהנכס, הלא הוא המכון, אי לכך זיקה זו של המכון לבאר חזקה פי כמה מזיקתה של העוררת לבאר.
9. לטענת העוררת גם לפי מבחן ה"תועלת הכלכלית" זיקתו של המכון חזקה יותר מזיקתה של העוררת שכן תכליתה העיקרית והיחידה של הבאר הינה אספקת מים והשימוש המגשים תכלית זו הינו שימוש של המכון.
10. לטענת העוררת אין לקבל את טענת המשיב שטוען כי העוררת היא המחזיקה בפועל בנכס, אחראית לגידורו ולמניעת כניסת זרים לתוכו, ההחזקה בפועל במתחם הבאר היא של המכון, שהרי הבאר מצויה בתחומו של המכון והיא משמשת לאספקת מים לצרכיו, גדרות מתחם הבאר הוקמו על ידי המכון, כאמור העוררת מספקת שירותי טיהור מים למכון ומטבע הדברים שיהיו המפתחות למתחם מצויים בידה, אולם אין בכך בכדי להפוך את זיקתה של העוררת למתחם הבאר לחזקה יותר מזיקתו של המכון.
11. לטענת העוררת עצם הפקת תועלת כלכלית ממתן שירותים למכון בתפעול הבאר אינו הופך את זיקתה של העוררת לבאר חזקה יותר מזיקתו של המכון.
12. לחילופין טוענת העוררת, כי יש לראות אותה ואת המכון כמחזיקים במשותף היינו הן העוררת והן המכון שווים בזיקתם לנכס נשוא הערר ולפיכך, יש לחלק את החיוב באופן שווה בין השניים.

13. לטענת העוררת יש לסווג את הנכס נשוא הערר בסיווג "מבנים שונים שאינם נכללים בסיווג אחר" היות ואין סיווג מתאים לבאר.

14. לחילופין מבקשת העוררת לסווג את הנכס בסיווג מבנה תעשייה היות ותכליתו של מתקן המים היא השבחתם של המים והפיכתם ראויים לשתיה ולשימושים אחרים.

### טענות המשיב:

15. לטענת המשיב העוררת היא המחזיקה בנכס וזאת כפי שעולה מההודעה שנשלחה מטעם העוררת מינואר 2008. המשיב טוען עוד, כי העוררת מחזיקה בפועל בנכס ובמתקנים שהותקנו עליו המצויים בבעלותה ובפיקוחה והיא גם מפיקה ממנו תועלת כלכלית.

16. לטענת המשיב ההנאה והשימוש מן הנכס הינם הסיבה העיקרית להחזקתה של העוררת בנכס עד כי בהימנע השימוש היתה נשללת החזקתו כליל.

17. לטענת המשיב היות והחזקתה של העוררת בנכס מצמיחה לה פירות הנאה ותועלת כלכלית היא המחזיקה בנכס לצרכי ארנונה.

18. עוד טוען המשיב, מבלי לגרוע מטענת העוררת בעניין החזקה המשותפת שסעיף 316 לפקודת העיריות חל על המקרה הנדון ואין כל מניעה, כי המשיב יגבה את תוב הארנונה מאחד מן המחזיקים במשותף שעה שבנכס קיימים מס' מחזיקים וכי אין מניעה, כי חלוקת התשלומים תוסדר בין המחזיקים השונים בינם לבין עצמם.

19. לטענת המשיב גם אם העוררת הינה מחזיקה במשותף אין בכך כדי למנוע את גביית מלוא הארנונה ממנה ע"י המשיב בהתאם להוראת סעיף 316 לפקודת העיריות.

20. ביחס לשאלת סיווגו של הנכס טוען המשיב, כי יש לסווגו בסיווג "משרדים שירותים ומסחר" היות ותכליתו של הנכס הוא מתן שירותי השבחת מים כפי שעושה העוררת ביחס לנכסים זהים אחרים המוחזקים על ידה בתחומי השיפוט של המשיב.

21. עוד טוען המשיב, כי הנכס איננו מהווה מבנה תעשייה והפעילות המתבצעת בו איננה פעילות ייצורית והעוררת איננה עומדת במבחנים שנקבעו לשם כך בפסיקת בתי המשפט.

22. לטענת המשיב פעילותה של העוררת היא מתן שירותים ולפיכך, סווגה העוררת כדן.

## דיון והכרעה

### א. מיהו המחזיק בנכס?

23. סעיף 8(א) לחוק ההסדרים-1992 מסמיך את הרשויות המקומיות להטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על נכסים בתחומה שאינם אדמת בנין והוא מוסיף וקובע כי:

... " הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס."

24. שאלת המחזיק בנכס נידונה רבות בפסיקת בתי המשפט אשר קבעו, בין היתר, כי מחזיק בנכס לצרכי ארנונה הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר.

25. בפרשת משרד הבריאות רע"א 9813/03 מדינת ישראל משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון (פורסם בנבו האתר המשפטי) נאמרו הדברים להלן:

"ביחס להגדרת המונח "מחזיק" מפנה סעיף 7 לחוק ההסדרים-1992 אל סעיף 269 לפקודת העיריות, אשר שימש להגדרתו של מונח זה גם בעת שהסעיף המסמיך להטלת ארנונה היה סעיף 274ב(א) לפקודת העיריות. הרציפות אותה שימר המחוקק לעניין מיהותו של החייב בארנונה ולעניין הגדרתו של המונח "מחזיק" לאחר חקיקת חוק ההסדרים-1992 מלמדת כי לא חל כל שינוי בעניין זה מבחינת המסגרת הנורמטיבית ומבחינת התכליות שאותן מבקש המחוקק להשיג בהסמיכו את הרשות המקומית להטיל ארנונה. משכך, לא נס ליחס של המבחינים שקבעה הפסיקה לאורך השנים לעניין פירושו של המונח "מחזיק" לצורכי ארנונה, וניתן להחילם גם באשר לפירושו של מונח זה בסעיף 8(א) לחוק ההסדרים-1992 (ראו למשל: פרשת וינבוים וכן ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון, תק על 2003(1) 1478 (2003) (להלן: פרשת אחוזת ראשונים)).

נוכח ההגדרה הלקונית למונח "מחזיק" בסעיף 269 לפקודת העיריות ("מחזיק - למעט דייר משנה") נפסק בעבר לא אחת כי מן הראוי להיזקק כהשלמה להגדרת המונח "מחזיק" בסעיף 1 לפקודת העיריות (ראו: פרשת וינבוים, 860-861; אליהו וינוגרד דיני רשויות מקומיות כרך שני 564 (1998)). ההגדרה שבסעיף 1 לפקודת העיריות קובעת כך:

"מחזיק" - אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון;"

מיהו "המחזיק למעשה בנכס"? הזכות להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם היא חלק בלתי נפרד מזכות הבעלות במובן הקנייני (ראו סעיף 2 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969), אך בהטילו את חיוב הארנונה הכללית על ה"מחזיק" בנכס ולא דווקא על הבעלים, כיוון המחוקק ליצור זיקה ברורה בין השימוש בנכס ובין תשלום הארנונה. זאת משום שההצדקה להטלת מס מסוג ארנונה טמונה בהנאה אותה מפיקים הנישומים מן השירותים שמעניקה הרשות המקומית וכדברי בית המשפט בע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק, פ"ד נה(1) 156 (1999) (להלן: פרשת מליסרון):

הדעת נותנת, כי מקום שמחזיקי נכס נהנים משירותים אלו, ראוי כי ישתתפו במימון עלותם (שם, 164).

יחד עם זאת נפסק לא אחת כי השימוש בנכס וההנאה מן השירותים הניתנים לו על ידי הרשות המקומית אינם מהווים תנאי לחיוב בארנונה וכי חובת התשלום בארנונה כללית חלה גם על מחזיק פונקציונלי של נכס ריק (ראו ע"א 739/89 מיכקשוילי נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769, 775 (1991) (להלן: פרשת מיכקשוילי). ולעמימותו של הביטוי "החזקה" באופן כללי ראו ע"פ 250/84 הוכשטט נ' מדינת ישראל, פ"ד מ(1) 813, 819 (1985)). פרשנות מרחיבה זו למונח "מחזיק" נשענת על הגישה לפיה רואים לצורכי ארנונה כ"מחזיק למעשה" את מי שהינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס במועד הרלבנטי לחיוב. מבחן "הזיקה הקרובה ביותר לנכס" נקבע לראשונה בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד לט(3) 341 (1985) (להלן: פרשת בתי גן), ובית משפט זה שב ואימץ אותו לאורך השנים כמבחן מרכזי לקביעת "המחזיק" לצורכי ארנונה (ראו למשל: רע"א 2987/91 ריינר נ' עיריית ירושלים, פ"ד מו(3), 661, 663 (1992) (להלן: פרשת ריינר); פרשת אחוזת ראשונים, פיסקה 14; פרשת וינבוים, 861-862). עיקריו של מבחן זה תוארו בפרשת בתי גן כך:

המחוקק ביקש להדגיש, כי בנקטו את הביטוי "מחזיק" אין הוא מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא - יחסית כמובן - בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס. זיקתו של בעל הנכס, לצורך עניין זה, יכולה להידחק למקום שני, אם יש שוכר או בר-רשות או מחזיק באופן אחר, אולם היא שרירה וקיימת וראשונית, כאשר אין גורם חוצץ, כאמור, והבעל נשאר בגפו מול הרשות (שם, 343-344). (הדגשות לא במקור)

הנה כי כן, מבחן "הזיקה הקרובה ביותר לנכס" פורש רשת מס צפופה למדי על דרגות שונות של מי שנחשב על פיה כ"מחזיק למעשה" והחוקים הרלבנטיים (חוק ההסדרים-1992 ופקודת העיריות) מכוונים אף הם שלא להכביד על הרשות המקומית באיתור "המחזיק" החייב בארנונה (ראו פרשת מיכקשוילי, 775;

הנריק רוסטוביץ, פנחס גלעד, משה וקנין ונורית לב ארנונה עירונית 277 (מהדורה חמישית, 2001) (להלן: רוסטוביץ) וכן סעיפים 326 ו-330 לפקודת העיריות).

26. בנסיבות המקרה הנדון כפי שעולה מהראיות שעמדו בפנינו ואף מהסברי ב"כ העוררת כפי המובא בפרוטוקול הדיון, ישנו למעשה נכס המורכב מבאר מים המצויה בשטחו של מכון וייצמן והמשמשת לאספקת מים עצמית. לית מאן דפליג, כי הבאר שייכת למכון וייצמן.

27. בנוסף על הבאר קיים מתקן טיהור שבאמצעותו המים המצויים בבאר יהפכו להיות ראויים לשתיה. מתקן טיהור המים הינו למעשה מבנה שבתוכו קיים המתקן. לית מאן דפליג, כי המתקן הינו בבעלות ו/או החזקתה ו/או בשימושה של העוררת יובהר, כי המתקן מוצמד לבאר.

28. עניין לנו הלכה למעשה בבאר ובמתקן אשר קיומם תלוי האחד בשני היות ותכלית הבאר היא להכשיר מים לשתיה הרי שאין לה לבאר קיום משל עצמה ללא מתקן הטיהור, ולמתקן טיהור מי הבאר למים הראויים לשתיה אין קיום עצמאי משל עצמו ללא מי הבאר אותם עליו לטהר ולהפוך למים הראויים לשתיה.

29. בנסיבות אלו אנו סבורים, כי יש לראות את הבאר ואת מתקן המים לטיהור המים כנכס אחד המקיים תכלית אחת והיא טיהור המים והפיכתם לראויים לשתיה.

30. היות והא בהא תליא והיות והעוררת מחזיקה במתקן טיהור המים אנו קובעים, כי העוררת הינה המחזיקה כהגדרתה לצורך הטלת חיוב הארנונה.

31. לנוכח הוראות החוק והפסיקה לעיל אנו סבורים, כי רשאי היה המשיב להשית את מלוא הארנונה על העוררת, ואולם, יחד עם זאת אנו סבורים, כי ככל שהעוררת תמציא הסכמה מהבעלים כי הטלת חיובי הארנונה תחולק ביניהם באופן שווה או בכל אופן אחר, יהא זה ראוי וצודק לפצל את יחידת השומה בהתאם להסכמות.

## **ב. סיווג הנכס:**

32. המשיב מחייב את העוררת בסיווג של משרדים שירותים ומסחר, לטענת העוררת סיווג זה שגוי היות ויש להחיל על העוררת סיווג של מבנים שונים שאינם נכללים בסיווג אחר ו/או לחילופין לסווגה בסיווג תעשייה.

33. אין בידינו לקבל את טענת העוררת לסיווג שירי, מקום בו קיים סיווג המתאים לשירותים אותה מעניקה העוררת.

34. העוררת העלתה טענה חילונית כי יש לסווגה בסיווג "תעשייה".

35. בהתאם לתקנות התסדירים (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 מוגדרת תעשייה להלן:

"תעשייה" – לרבות מפעלי בניה, מחצבות, כתי תוכנה; לעניין זה, "מחצבות" – מתקני הייצור במחצבות וכן שטח החציבה שמתבצעת בו חציבה בפועל בשנת הכספים שבעדה מוטלת הארנונה;

36. המבחנים שנקבעו בפסיקה לצורך סיווג נכס כ"תעשייה":

37. לצורך סיווג נכס בסיווג של "תעשייה" נדרש כי התקיים בו "פעילות ייצורית" (נעמ"נ (חיפה) 405/01 אופנתיון בע"מ נ' עיריית חיפה דינים מחוזי לג(1) 330; ע"א 1960/90 פקיד השומה תל-אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, פ"ד מח(1) 200- לחלק "פסק דין רעיונות בע"מ").

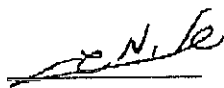
38. אין בידינו לקבל את טענתה החילונית של העוררת כי יש לסווג את הנכסים בסיווג "תעשייה", באשר פעילות העוררת אינה תואמת את הסיווג המבוקש.

39. יתר על כן, העוררת כלל לא טרחת להוכיח בפנינו כי הפעילות במקום עונה להגדרת "תעשייה", ההיפך מכך, התרשמנו כי המדובר במתן שירותים ומסחר לכל דבר ועניין, אשר בעטיים מקבלת העוררת את שכרה.

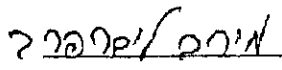
40. לאור המפורט, אנו מורים על דחיית הערר. בנסיבות לא מצאנו ליתן צו להוצאות.

זכות ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים.

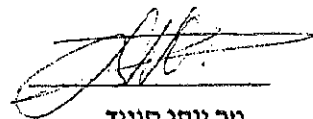
ניתן היום בהעדר הצדדים: כ"ב אלול תשע"ד (17/09/2014)



מר אברהם מגן  
חבר הוועדה



מירב ליברמן ע"ד  
יח"ר הוועדה



מר יוסי סוויט  
חבר הוועדה