



עררים: 29/11,36/12,27/13,10/14

בס"ד
וועדת ערר לענייני ארנונה
של עיריית רחובות

בעניין:

העוררת:

בזק כל תקשורת בע"מ

באמצעות חברת בזק בינ"ל בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד מרים זקבך ואח'

רחוב זיבוטיסקי 2 נהריה 2238041

מרחוב דרך מנחם בגין 11 רמת גן 52573

טלפון: 04-9000581; פקס: 04-9000582

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית רחובות

המשיב:

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 -2004
2014 בגין הנכס המוחזק על ידה בתחום שיפוטה של העירייה.

להלן בקצרה העובדות נשוא הערר:

1. העוררת מחזיקה נכס בגודל של 11 מ"ר בבניין ברחוב אופנהיימר ברחובות (להלן: "הנכס") החברה מחזיקה בנכס המשמש למתן שירותי הנדסה אזרחית וייעוץ מדעי, ברחוב המדע מס' 6, ברחובות.
2. בבדיקה שנערכה ע"י עיריית רחובות בשנת 2010 נמצא, כי העוררת לא חויבה כלל בתשלום ארנונה בגין שטח הנכס נשוא הערר חרף השימוש שהיא עושה בו.
3. בהתאם לממצאי הבדיקה שלחה עיריית רחובות לעוררת הודעת שומה מתוקנת לשנים 2004-2011 ובנוסף שלחה הודעות שומה שוטפות לשנת הכספים 2012 ואילך בהתאם לסיווג עסקים ב' בגין השטח של 11 מ"ר.

טענות העוררת:

4. סעיף 274 ב(ג) לפקודת העיריות קובע פטור למתקני חיבור ולטענת העוררת ההגדרה שבסעיף מתאימה למקרה הנדון ויש להחילה על העוררת ולפטור אותה מתשלום ארנונה.
5. לטענת העוררת קווי תשתית בהתאם לסעיף כוללים גם קווים להולכת חשמל "ובזק" כהגדרתו בחוק התקשרות (בזק ושירותים) התשמ"ב-1982 הכולל שידור, העברה או קליטה של סימנים אותות כתב צורות חזותיות וכדומה.
6. עוד טוענת העוררת, כי המחוקק העניק פטור מתשלום ארנונה למתקני חיבור ששטחם עד 32 מ"ר וזאת על מנת למנוע את האבסורד בהטלת ארנונה על כל מתקן חיבור ששטחו מינימאלי ואין מדובר בנכס עסקי.
7. לטענת העוררת בנכס נשוא הערר מותקנת מרכזיה משוכללת אליה מתחברות כל מערכות הטלפוניה המיועדות למשתמשים הרבים.
8. לטענת העוררת בנכס לא מתקיימת כל פעילות משרדית ו/או פעילות של מכירה ולקוחות אינם מבקרים בו.
9. לחילופין טוענת העוררת, כי לכל היותר יש לסוג את הנכס בסיווג "מבנים שונים שאינם נכללים בסיווג אחר" ולחילופי חילופין יש לסווגו בסיווג "תעשייה".
10. לטענת העוררת הסיווג תעשייה מתאים במקרה הנדון היות ומדובר על פעילות טכנית בלבד המתבצעת ללא מגע יד אדם.
11. ביחס לסוגיית החיוב הרטרואקטיבי טוענת העוררת, כי יש לבטל חיוב זה שהושת על העוררת החל משנת 2004.
12. חברת בזק כל מוזגה עם חברת בזק בינ"ל בהודעת מיזוג מיום 11/2/2007 ולכל הפחות יש לבטל את החיוב קודם ליום המיזוג.
13. העוררת טוענת כי עד ליום המיזוג היא לא היתה המחזיקה בנכס ולפיכך, אין לחייבה בתשלום ארנונה עובר למועד המיזוג.

טענות המשיב:

14. לטענת המשיב, בהתאם לממצאי בדיקה שנערכה בנכס נמצא, כי העוררת עושה ועשתה שימוש בנכס עד היום וכי העוררת מחזיקה בנכס החל מדצמבר 2003 בהתאם להסכם שכירות שהומצא לעירייה מיום 20/2/2011.

15. לטענת המשיב העוררת מודה, כי מיום 1/1/2004 ועד היום היא חייבת בתשלומי ארנונה ביחס לנכס נשוא הערר בהתאם למכתב אותו היא שלחה ולפיכך, חיובי הארנונה לשנים 2004-2011 אינם שנויים במחלוקת.
16. המשיב טוען, כי בסיכומיה הרחיבה העוררת את חזית טענותיה בסוגית סיווג הנכס כתעשייה טענה שלא נטענה על ידה במסגרת ההשגה ובמסגרת הערר ודין טענה זו להידחות.
17. לטענת המשיב העוררת בזק היא המחזיקה בנכס בגין כל התקופה נשוא הודעת השומה וזאת בהתאם להסכם שכירות מיום 19/12/2003 לפיו תקופת השכירות הינה ל- 10 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות לפיכך, מאחר ולא הומצא לעירייה הסכם שכירות חדש הרי שהעוררת ממשיכה את הסכם השכירות שנחתם עם בזק כל וכל עוד לא דווח אחרת.
18. מעבר לכך, טוען המשיב, כי עצם המיזוג לא מבטל את חובותיה והתחייבויותיה של בזק כל ואינו מוחק חובות ואשר על כן, בזק כל ובזק בינ"ל חייבות בתשלום הארנונה ביחד ולחוד.
19. לטענת המשיב המרכזיה איננה פטורה מתשלום ארנונה מכח סעיף 274ב(ג) לפקודת העיריות, מדובר בנכס בנוי המשמש כמרכזיה המצוי בתוך מבנה לכל דבר ועניין.
20. העוררת לא הוכיחה את טענתה כי הנכס נשוא הערר פטור מארנונה ודין טענה זו להידחות מסיבה זו.
21. לטענת המשיב הפטור שבסעיף 274 ב(ג) איננו חל על העוררת לא מדובר במיתקן חיבור היות ומדובר במבנה ולא במיתקן כאשר כוונת המחוקק בדיברה מתקן היתה מתקנים בלבד כגון עמודים, תיבות ארגזים.
22. היות ומדובר על מרכזיה יוצא איפוא, כי נכס זה משמש את העוררת במתן שירותי תקשורת ואיננו משמש מתקן חיבור ו/או קווי תשתית בהתאם לדרישת סעיף 274ב(ג).
23. סיווגו של הנכס בסיווג משרדים שירותים ומסחר נעשה כדין היות והמרכזיה משמשת את העוררת כחלק בלתי נפרד ממתן השירותים שהיא מעניקה ללקוחותיה ומהווה למעשה חלק בלתי נפרד מעסקיה של העוררת.
24. לטענת המשיב סיווגו של העוררת בסיווג תעשייה איננו נכון היות ולא מתקיימת פעילות ייצורית בנכס כדרישת החוק והמבחנים בפסיקה וכפי שהדבר עולה מהחקירה שנתקיימה במסגרת דיון ההוכחות בערר הנדון.

25. ביחס לחיוב הרטרואקטיבי טוען המשיב, כי מדובר על תיקון החיוב שהינו מותר היות ונמצא, כי העוררת איננה משלמת ארנונה כלל וכלל, וכי הרשות המקומית רשאית לתקן שומת ארנונה שהוצאה על בסיס ממצאים עובדתיים שאינם נכונים.

דיון – והכרעה

האם העוררת פטורה מתשלום ארנונה?

26. סעיף 274ב(ג) לפקודת העיריות (להלן: "החוק") קובע כדלקמן:

(ג) המועצה לא תטיל ארנונה על קווי תשתית ומיתקני חיבור; אין בהוראה זו כדי למנוע הטלת ארנונה על מיתקני ייצור, השנאה (טרנספורמציה) או איחסון הצמודים לקרקע או על נכס שעליו מוטלת ארנונה ושאינו קווי תשתית, המצוי באותה קרקע;

(2) על קרקע המוחזקת בידי חברת תשתית כמרווח ביטחון, סמוך לקווי תשתית, תשלום ארנונה לפי תעריף מרבי שאינו עולה על התעריף המשולם בעירייה בשל נכס מסוג אדמה חקלאית, ולא יותר מ-0.5 שקל חדש למ"ר (להלן – התעריף המרבי); החל בשנת 2004, יהיה התעריף המרבי צמוד למדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הידוע בתחילת כל שנה.

(3) לענין זה –

"קווי תשתית" – קווים עיליים, תעלות וקווים המונחים על הקרקע או קווים תת-קרקעיים להולכה או להעברה של חשמל, בזק כהגדרתו בחוק התקשורת (בזק ושידורים), התשמ"ב-1982, מים, ביוב, נפט גלמי, מוצרי נפט או גז, והקרקע שבה או שמעליה הם עוברים, בתוספת קרקע ברוחב 6 מטרים מכל צד של קו או תעלה כאמור, ולענין קווי חשמל – בתוספת קרקע ברוחב של 21 מטרים מכל צד של קו חשמל במתח על-עליון או 15 מטרים מכל צד של קו חשמל במתח עליון;

"חברת תשתית" – חברה שעיסוקה הולכה או העברה בקווי תשתית;

"מיתקני חיבור" – עמודים, תיבות, ארגזים, גובים תת-קרקעיים, מאגדים, מסגרות סעף, תיבות הסתעפות, עוגנים ואבזרים אחרים שאליהם מתוברים קווי תשתית או שבהם הם מושחלים, והקרקע שמתחת למיתקנים אלה, ובלבד ששטח הקרקע שמתחת לבסיסו של מיתקן יחיד כאמור אינו עולה על 32 מטרים רבועים.

27. בחוק התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-1982 הגדרת "בזק הינה לקמן:

"בזק" – שידור, העברה או קליטה של סימנים, אותות, כתב, צורות חזותיות, קולות או מידע, באמצעות תיל, אלחוט, מערכת אופטית או מערכות אלקטרומגנטיות אחרות;

28. תכליתו של סעיף 274ב(ג) נדונה בפסיקת בתי במשפט וכבר נקבע בעבר על-ידי בית המשפט העליון כי:

"תכליתו של סעיף 274ב(ג)... היא לפטור מארנונה קווי תשתית שאינם תופסים שטחי קרקע ניכרים ומשמעותיים ובאופן כזה למנוע העלאת המחירים לצרכן. הרציונל שמאחרי הפטור הוא להטיל ארנונה רק על קווים התופסים שטחי קרקע משמעותיים על-מנת שלא להעמיס על גבם של תושבי אזור מסוים את נטל הארנונה שלא נגבתה מגורם המספק שירות לכלל הציבור ולפטור מארנונה את מספק השירות לגבי קווי תשתית שאינם תופסים שטח קרקע משמעותי.

הימנעות מחיוב בארנונה בגין נכסים שאינם תופסים שטחי קרקע משמעותיים נובעת מהרציונל שבבסיס רעיון הארנונה, שהוא – גביית תשלום ממי שמתמש בפועל בקרקע שבתחום שיפוט הרשות המקומית ובשימוש זה מונע הוא מאחרים לעשות כן ונהנה משירותי המועצה, הממומנים חלקית על-ידי הארנונה... (ע"א 975/97 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות חברת מים בע"מ, פ"ד נד(2) 433, 448 (2000) (להלן: ע"א 975/97 בעניין עילבון))

סעיף 274ב(ג) לפקודת העיריות – הן בנוסחו המקורי הן בנוסחו החדש – מגדיר "מיתקני חיבור" כדלקמן:

"מיתקני חיבור" – עמודים, תיבות, ארגזים, גובים תת-קרקעיים, מאגדים, מסגרות סעף, תיבות הסתעפות, עוגנים ואבזרים אחרים שאליהם מחוברים קווי תשתית או שבהם הם מושתלים, והקרקע שמתחת למיתקנים אלה, ובלבד ששטח הקרקע שמתחת לבסיסו של מיתקן יחיד כאמור אינו עולה על 32 מטרים רבועים.

הגדרה זו ברורה היא. כאשר שטח הקרקע שמתחת לבסיס המתקן עולה על 32 מטרים רבועים, אין המתקן נכנס להגדרה של "מיתקן חיבור", ומשכך חברת התשתית אינה זכאית בגינו לפטור כלשהו. למעשה, הלשון העברית התקנית (באמצעות השימוש שנעשה בביטוי "ובלבד") – בהנחה שהמחוקק אכן היה בקיא בה – אינה מאפשרת פרשנות אחרת, יהא הגיונה אשר יהא.

29. בהתאם להגדרה לעיל הרי שמיתקן חיבור הוא עמודים, תיבות, ארגזים מאגדים וכיוצ"ב כהגדרת הסעיף לעיל.

30. היות ומדובר במבנה לכל דבר ועניין יוצא, כי ההגדרה למתקן חיבור כפי שעולה מלשון הסעיף איננה חלה על העוררת הגם, כי שטח המבנה 11 מ"ר.

31. כפי שהתרשמנו מחומר הראיות שעמד בפנינו מדובר על מרכזיה שהיא למעשה מבנה שבה ישנם כרטיסים אלקטרוניים וספק כח מבזק מגיע סיב אופטי שעליו ישנם אותות אופטיים המומרים לאותות אלקטרוניים המתורגמים במרכזיה לקול ושמע כמו כן, ישנם חוטים היוצאים מן המרכזיה לארון סעיף הן לחדרים המצויים בבניין והן לקופסה של בזק.

32. המרכזיה ממוקמת בתוך מבנה המצוי בבניין אליה מתחברות כל מערכות הטלפוניה המיועדות ללקוחות העוררת.

33. אשר על כן, אנו סבורים, כי נכס זה משמש את העוררת במתן שירותי תקשורת ולפיכך, סיווגו תחת שירותים הינו סיווג נכון.

34. הדבר עולה גם מעדותו של מר יהושע פורר מטעם העוררת בדיון הוכחות שהתקיים בפנינו ביום 7/7/2013:

- ש. איזה שירותים נותנת העוררת?
 ת. שיחות בינלאומיות, מכירה של מרכזיות, מוצרי הבטחת מידע פרויקטים של תקשורת וכד'
 ש. כלומר החברה נותנת שירותי תקשורת ולא מייצרת טלפונים ומוצרים.
 ת. נכון.
 ש. את מי משרתת המרכזיה?
 ת. את הבניין ברחוב אופנהיימר 10.
 ש. מי הם הלקוחות שנהנים משירותי המרכזיה?
 ת. הדיירים בבניין

35. וכמו כן, מעיון בהסכם השכירות שצורף לכתבי הטענות נרשם בראשית ההסכם כדלקמן:

והואיל ובזק כל הינה בעלת רשיון למתן שירותי נס"ר (שירותי תקשורת עבור לקוחות עסקיים).....ובמכירה התקנה, ומתן שירותי תחזוקה למרכזות טלפונים, ציוד תקשורת וציוד קצה".

36. יוצא איפוא, כי העוררת עוסקת במתן שירותי תקשורת ולפיכך, סיווגה בהתאם לשימוש בו היא עושה בנכס נעשה כדין.

37. ביחס לסוגיית החיוב הרטרואקטיבי טוענת העוררת, כי יש לבטל את החיוב עובר ליום 11.2.2007 הוא מועד המיזוג שבין העוררת ובין בזק בינ"ל.

38. כמו כן לטענת העוררת מדובר בחיוב בלתי חוקי ולפיכך, יש לבטלו.

39. אין בדינו לקבל את טענות העוררת בשאלות הללו ונסביר.

40. מעיון בראיות שהונחו בפנינו עולה, כי ביום 20/2/2001 נמסרה הודעה מטעם חברת בזק בינ"ל לפיה היא שוכרת את הנכס נשוא הערר מיום 1/1/2004 ועד לשנת 2011.

41. הערר שבכותרת הוגש ע"י חברת בזק כל באמצעות חברת בזק בינ"ל ולמעשה הן חייבות ביחד ולחוד בגין תשלומי הארנונה שהרי מיזוגן איננו מוחק ו/או מבטל את החובות של המחזיקים בנכס בתקופות הרלבנטיות בהן חלה חובת תשלום הארנונה.

42. אשר על כן, אין מקום להורות על ביטול חיוב העוררת עובר ליום 11.2.2007 ויש לחייבה ביחד ו/או לחוד עם בזק בינ"ל.

43. בפסיקה נקבע, כי אפשר וצריך לתקן טעות המשפיעה על חיוב הארנונה (ראו עת"מ 174/02 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' מועצה אזורית גולן, [פורסם בנבו], סעיף 13 לפסק הדין), וכי רשות מקומית רשאית לשנות מדיניות בחיוב בארנונה תוך הפעלת שיקול דעת (עת"מ 11641/04 ברוך סלע נ' המועצה האזורית גדרות, [פורסם בנבו], וכן גם עת"מ (באר-שבוע) 239/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה מקומית לכיש ואח', [פורסם בנבו]).

44. בנוגע לשיקולים שיש להביא בחשבון בשאלת תיקון חיוב רטרואקטיבי, נקבע בבית המשפט העליון, כי השיקולים הם גביית מס אמת, אינטרס הסופיות של החלטה מנהלית ואינטרס ההסתמכות של הנישום ומידת הסתמכותו, משך הזמן שלגביו מבוצעת התחולה הרטרואקטיבית, מידת היעילות והצדק שבחיוב רטרואקטיבי, האפשרות לברר כיום את העובדות לאשורן והאם הטעות נגרמה בשל הטעיה מצד הנישום. (ראו עניין ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל הנ"ל, בעמ' 784).

45. בע"א 8417/09 עיריית ירושלים נגד ששון לוי נקבע כדלקמן:

"אכן, גביית מס אמת היא עיקרון יסודי בדיני המס – "נשמת החוק ותכליתו" (ע"א 1527/97 אינטרבילדינג חברה לבנין בע"מ נ' פקיד שומה ת"א 1, פ"ד נג(1) 699, 719 (1999); ראו גם: ע"א 4030/03 מפעלי גרנות אגודה שיתופית חקלאית מרכזית בע"מ נ' מס הכנסה פקיד שומה למפעלים גדולים, פס' 30 לפסק דינו של

השופט י' עדיאל ([פורסם בנבו], 2.7.2007)). עם זאת, על-פי רוב, לא די בעיקרון זה, כשלעצמו, כדי להביא לסתירת החזקה נגד תחולה רטרואקטיבית. זאת שכן בפועל העיקרון של גביית מס אמת קיים תמיד, בכל עת שבו רשות מקומית מבקשת להשית ארנונה באופן רטרואקטיבי. כך הדבר כאשר הרשות מבקשת לגבות כספים שבשל טעות לא נגבו קודם לכן; כך הדבר כאשר הרשות מבקשת להשית ארנונה בגין שטחים חדשים שנתגלו; וכך הדבר גם כאשר הרשות מבקשת, כבענייננו, לגבות את הארנונה בדיעבד ממי שהחזיק בפועל בנכס. על-כן, מאליו מובן כי החזקה נגד תחולה רטרואקטיבית, אשר הוחלה והוטמעה בשורה ארוכה של פסקי דין אינה יכולה לסור באופן אוטומטי מפני העיקרון של גביית מס אמת.

46. אף-על-פי-כן, במקרה שלפנינו, סבורים אנו כי החזקה אכן נסתרת. זאת משום שבנסיבות העניין עוצמתם של הרציונאלים שעומדים בבסיס החזקה "חלשה" מהרגיל. היינו העוררת החזיקה בנכס נשוא הערר בידעה, כי החובה לשלם את המיסים חלה עליה כקבוע בהסכם השכירות החל מ-1.1.2004 על כן, החל ממועד זה חלה החובה על העוררת לשלם ארנונה. קשה להניח כי העוררת חברה ותיקה ומנוסה העוסקת במתן שירותי תקשורת גם לפי שיטתה לא יודעת, כי עליה לשלם ארנונה עבור הנכס אותו שכרה. יתר על כן, וזה העיקר, מעיון בהסכם שנחתם בין העוררת ובין אביליה עולה, כי סעיף 4.1 מגדיר במפורש, את חובתה של העוררת לשאת בתשלומי ארנונה ולכן לא יכול להיות ספק כי העוררת ידעה באופן וודאי ופוזיטיבי, שחבות הארנונה בגין הנכס מונחת לפתחה: וכך קובע סעיף 4.1 להסכם:

"בזקכל תישא בתשלום מיסי העיריה בגין חדר הנס"ר במידה וקיימים מיסים".

47. לנוכח האמור, ברור כי העוררת לא כלכלה את צעדיה בהסתמך על אי-החיוב, ומשכך חיובה באופן רטרואקטיבי אינו פוגע בתחושות הצדק וההגינות ואינו גורם כל עוול – והשוו: ע"א 2987/91 ריינר נ' עיריית ירושלים, פ"מ מו(3) 661, 663 (1992), שם הותר חיוב רטרואקטיבי בארנונה בנימוק כי "תיקון הרישום [והחיוב בארנונה שנלווה אליו], הגם שנעשה בחלוף שנים ובתוקף למפרע, לא שינה ולא עיוות מאומה, אלא רק התאים את הרישום למצב העובדתי" (ראו גם: עניין שמי בר, פס' 12; ע"א 4755/07 א.מ.י. תלפיות בע"מ נ' עיריית חיפה, פס' 6 ([פורסם בנבו]), 6.7.2009)).

48. לנוכח המפורט לעיל אנו סבורים, כי העירייה הייתה מוסמכת להשית על העוררת את הארנונה באופן רטרואקטיבי, ואולם, עלינו להמשיך ולבחון אם החלטתה לעשות כן הייתה גם סבירה בנסיבות העניין. ככלל, בחינה זו נעשית תוך איזון בין אינטרס הציבור לאינטרס של הפרט הנישום. כחלק מאינטרס הציבור, יש

לעמוד על שיקולים שעניינם קיום החוק, גביית מס אמת ורווחת תושבי הרשות – רווחה אשר עלולה להיפגע, באם הרשות לא תגבה את הכספים המגיעים לה. כחלק מאינטרס הפרט, יש להתחשב בשיקולים הנוגעים לעניינו של הפרט בסופיות ההחלטה ולמידת ההסתמכות שלו על ההחלטה (ראו: עניין עילבון הראשון, בעמ' 451-452; עניין עילבון השני, בעמ' 789; עניין גבעת שמואל, פס' 57; עניין אורט, פס' 36; עניין ט.ט. טכנולוגיה, בעמ' 784). במסגרת זאת, יש לתת את הדעת גם למשך הזמן שלגביו מבוצע החיוב הרטרואקטיבי, למידת הצדק, היעילות והנחיצות שבחיוב הרטרואקטיבי וכן להתנהלות הצדדים – הרשות המקומית, מחד גיסא, והנישום, מאידך גיסא (שם, שם). (הדגשות לא במקור)

49. בנסיבות המקרה, לאחר בחינת מכלול השיקולים, שוכנענו כי החיוב למפרע בגין התקופה שבין השנים 2004-2010 הוא חיוב סביר.

50. מכל הטעמים שפורטו לעיל אנו דוחים את הערר.

51. זכות ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים מיום קבלת ההחלטה.

ניתן היום בהעדר הצדדים: י"ח/אב/תשע"ה (03/08/2015)



מר אברהם מגן
חבר הוועדה



מירב ליברפרב, עו"ד
יו"ר הוועדה



מר שמואל פרץ
חבר וועדה