

העוררת:

**שותפות לב רחובות**

ע"י ב"כ נאור יאיר ממן  
רחוב החשמונאים 100 ת.ד 52570 תל אביב  
טלפון: 073-7690444 פקס: 073-7690445

-נגד-

המשיב:

**מנהל הארנונה של עיריית רחובות**

ע"י ב"כ עוה"ד אלי אליאס  
מרחוב ראול ולנברג 22 תל אביב  
טל': 03-5600111 פקס: 03-5600707

## החלטה

הערר שבפנינו עניינו חיובי ארנונה, אשר הושתו על העוררת על ידי המשיב עבור נכס המצוי בתחום שיפוטה של העירייה לשנות הכספים 2007-2014.

### להלן בקצרה העובדות נשוא הערר:

1. העוררת מחזיקה בנכס ברחוב יעקב 5 ברחובות (להלן: "הנכס").
2. מדובר במתחם מעורב המכיל 48 דירות מגורים ושטחי משרדים, מסחר וקניה.
3. במסגרת הליכי הערר שהתקיימו בין הצדדים הגיעו הצדדים להסכמות ביחס למס' סוגיות שהיו במחלוקות ביניהם וכל שנותר במחלוקת בין הצדדים הוא שתי סוגיות כפי שיפורט להן:
  - א. האם יש לחייב את העוררת בתשלום ארנונה בגין נכס מס' 4801711125 שהוא שטח אטום כאשר לטענת העוררת היות והנכס אטום הוא אינו בר חיוב בארנונה. ביחס לסוגיה זו הסכימו הצדדים, כי הכרעת הוועדה תחול על השנים 2007- אפריל 2014.
  - ב. האם יש לפטור את העוררת מתשלום מחצית שטח המעברים של החניון בשל השימוש שעושים דיירי הבניין לצורך חניית רכבים.

## **א. טענות העוררת:**

4. לטענת העוררת, השטח הכלוא הוא למעשה חלל שנוצר מכורח אילוץ תכנוני מודבר על שטח שנמצא בקומת המרתף מתחת לבניין המגורים.
5. לטענת העוררת מדובר על שטח של חלל אטום מוקף בקירות בטון ללא כל גישה ולא ניתן לפתוח את השטח הזה בשל קירות הבטון בעובי של 40 ס"מ.
6. לטענת, העוררת השטח הכלוא מעולם לא היה בבעלותה ו/אן בהחזקה ומעולם לא הושכר למאן דהוא.
7. לשיטת העוררת שטח זה אינו בר חיוב כלל בארנונה ובהתאם לפסיקה גם חללים ברמת מעטפת שטחם הושלמה בנייתם אינם ברי חיוב בארנונה וקל וחומר במקרה הנדון.
8. העוררת מחויבת בתשלום ארנונה עבור 24 מ"ר בגין שטח החניון כאשר 12 מ"ר עבור כל יחידת חניה ועוד 12 מ"ר בגין שטחי העברים ודרכי הגישה.
9. לטענת העוררת דיירי הבניין פטורים מתשלום בגין שטחי המעברים המשמש גם אותם ולפיכך, יש לבטל את החיוב במחצית משטחי המעברים ודרכי הגישה כך שהעוררת תחויב ב- 18 מ"ר בלבד במקום חיובה ב- 24 מ"ר.

## **טענות המשיב:**

10. לטענת המשיב השטח האטום הינו בר חיוב בארנונה היות והוא שטח בנוי לכל דבר ועניין ומהווה בניין בהתאם להוראת סעיף 269 לפקודת העיריות.
11. נוסף על כך, טוען המשיב, כי היות ומדובר בנכס בר חיוב הרי שהטענה בדבר איטומו איננה מהווה בסיס לפטור אותו מחיובי ארנונה.
12. עוד טוען המשיב, כי השטח מהווה מבנה ולפיכך, מתן פטור מחיובו בתשלום ארנונה איננו עולה בקנה אחד עם העיקרון המורה, כי אין לפטור חלק מנכס מחיובי ארנונה כללית.
13. מדובר על נכס המהווה חלק אינטגרלי מכל שטח הבניין המוחזק ע"י העוררת ולפיכך חיובו נעשה כדין.
14. לטענת המשיב העוררת הינה בעלת הנכס היות והיא בנתה אותו והחזיקה בו באופן בלעדי.

15. מבדיקה שנערכה במחלקת השומה העלתה, כי במסגרת בקשת העוררת להיתר בניה סומן שטח הנכס האטום צוינו מידותיו וצוין, כי הנכס ישמש מחסן.

16. בנוסף טוען המשיב, כי בהיתר בניה משנת 1992 אין כל אזכור לשטח האטום ומכאן, לשיטת המשיב עולה, כי הנכס האטום לא נבנה לשימוש דיירי הבניין כפי שנטעם אלא ע"י העוררת במסגרת בניית שטחי העסקים שבנתה.

17. מכאן, כי העוררת מחזיקה בשטח האטום ואף השכירה אותו למעדניית קרלברג העושה בו שימוש מאפריל 2014.

18. ביחס לטענת העוררת בדבר פטור מתשלום ארנונה בגין שטחי המעברים והחניה טוען המשיב, כי שטחי החניה והמעברים אשר בשימוש דיירי הבניין פטורים מחיובי ארנונה בהתאם להוראות צו המיסים, ואולם, אין שום הוראה הפוטרת שטחי חניות ומעברים ביחס לנכסים מסחריים ועסקיים ולפיכך, חויבה העוררת כדן.

19. המשיב מוסיף וטוען, כי מדובר על בניין בו מצויים שטחי חניה המשרתים הן את הדיירים ואת העסקים ואין הפרדה פיזית בין השטחים הללו ודיירי הבניין פטורים, ואולם, אין כל הצדקה לפטור את העוררת מתשלום.

## דיון והכרעה

20. סעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה") קובע:

"בנין" – כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו;

21. צו המיסים של עיריית רחובות קובע:

"בנין" – כל מבנה בתחום העירייה, או חלק ממנו, לרבות קרקע צמודה לבנין כהגדרתה בהחלטה זו.

22. סעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) התשנ"ג – 1992 (להלן "חוק ההסדרים") מתיר למועצת רשות מקומית להטיל ארנונה כללית על נכסים שבתחומה:

(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס; לשימושו ולמיקומו, ותשולם על ידי המחזיק בנכס.

(ב) סעיף 7 לחוק ההסדרים מפנה להגדרת "בנין" המצויה בסעיף 269 לפקודת העיריות שזה נוסחו:

"בנין" כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו...."

23. פרשנות המונח בניין נדונה בפסיקת בתי המשפט השונים כפי שיובא להלן:

24. בפרשת המגרש המוצלח (בר"ם 5711/06 **המגרש המוצלח נגד עיריית תל אביב**) דן אומנם בית המשפט בפטור מארנונה שניתן לבנין שנהרס או "שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו", אך לצורך בחינת היקפו של הביטוי "שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו", ראה בית המשפט להשוות ולהתייחס לחיוב ארנונה בבנין שבנייתו טרם הסתיימה ואמר: **"כשמדובר בבנין שטרם הסתיימה בנייתו וכל עוד אין הוא בשימוש ואין הוא ראוי לשימוש אין מחלוקת שלא מוטלת עליו ארנונה"**.

25. בפסה"ד המגרש המוצלח קבע בית המשפט כי המבחן אם מבנה ראוי לשימוש אם לאו נעשית לפי **"מצבו הנוכחי"** ולא לפי השאלה אם "כדאי" להביא לשינוי במצבו.

26. בעמ"נ (מרכז) 37796-05-10 **משה רבינוביץ נ' מנהל הארנונה של עיריית פ"ת נקבע כדלקמן:**

"בת"א 77083/92 **עיריית רמת גן נ' מנחמי בוני מגדל דוד רמת גן סבר בית המשפט (כב' השופטת רות רוני)** כי לצורך פרשנות המושג "בנין" בסעיף 269 לפקודת העיריות "יש להעזר [לצורך הפרשנות] בסעיף 330 הנ"ל לפקודה. יש לבדוק, לדעתי, לגבי כל בנין או חלק ממנו, לו היה מדובר בבנין או חלק ממנו שבניתו כבר הסתיימה, והוא נהרס או ניזק – האם היה ניתן לו פטור מארנונה, מכח סעיף 330? אם התשובה חיובית – הרי שאין מדובר "בבנין" בר חיוב בארנונה. אם התשובה שלילית – הרי שזה "בנין"."

27. בעמ"מ 11641/04 **ברוך סלע נגד מועצה אזורית גדרות** (פורסם בנבו האתר המשפטי) נקבע כדלקמן:

"בעניין אחר פירש השופט ויתקון את המונח בניין כ"בנינים שבני אדם עשויים להימצא בהם, אם למגורים **ואם לשימוש אחר, תהא אשר תהיה צורת מבנם**" (בג"ץ 162/69 פז חברת הנפט בע"מ נ' עיריית הרצליה, פ"ד כג(2) 444, 446 (1969)). עם זאת, בפסק דין מאוחר יותר הוחל המונח "בניין" גל על דיר לגידול חזירים (עע"ס 11137/04 יעקובוביץ נ' מועצה מקומית אעבלין, תק-על 2005(4), 2160 (2005)). **מלומדים אחרים הציעו להשתמש גם במבחן הכלכלי, כך שכל מבנה אשר מופקת ממנו תועלת כלכלית או שבמצבו הפיזי ניתן להפיק ממנו תועלת כלכלית לבעלים או למחזיק הווה "בניין"** (ראו הנריק רוסטוביץ, פנחס גלעד, משה וקנין, נורית לב ארנונה עירונית ספר ראשון 495 (מהדורה חמישית, 2001) (להלן: רוסטוביץ)). בין כך ובין כך נכנסים מרתף ומחסן

להגדרות אלו. עם זאת, עדיין אין בכך מענה לשאלה האם הוספת חיוב בגין מרתפים ומחסנים בצו ארנונה של מועצה מקומית מסוימת עומד בהוראות ההקפאה או מפר אותן.

במסגרת האפשרות לחייב בניינים בארנונה כללית, ניתן ליצור סיווגים שונים של נכסים. "סיווג נכס" מוגדר בתקנות ההסדרים כ"קביעת סוג הנכס בהתאם לשימוש בו". ויובהר, תחת כל "אב חיוב בארנונה" ניתן לפרט סוגי נכסים שונים בעלי חיוב שונה. סעיף 9(א) לחוק ההסדרים קובע כי שר האוצר ושר הפנים יקבעו בתקנות סכומים מזעריים וסכומים מרביים אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים. ואכן בתקנות קבועים סכומים מרביים ומזעריים לסוגי נכסים שונים, אשר חלקם משתייכים ל"אב החיוב" של "בניין", כגון מבנה מגורים; משרדים, שירותים ומסחר; בנקים וחברות ביטוח; תעשייה; וכדומה. במסגרת כל סוג נכס יכולה המועצה המקומית לקבוע תתי סיווגים. "תת סיווג" מוגדר בתקנות ההסדרים כ"סיווג משנה של סוג נכס, לרבות בשל מקומו". כך למשל ניתן לחלק נכס מסוג מלונות לתתי סיווגים בהתאם למספר הכוכבים של כל מלון (ראו בג"ץ 4225/95 לקסן (ישראל) בע"מ נ' עיריית אילת, תק-על 97(2), 673 (להלן: עניין לקסן)).

28. בנדון דידן וכפי שעולה מהראיות שעמדו בפנינו אנו סבורים, כי העוררת לא הוכיחה בפנינו כי השטח הכלוא איננו מהווה בניין וכי לא נעשה בו שימוש לאורך השנים.

29. יצויין, כי חיוב בארנונה נעשה גם ביחס לנכסים ריקים.

30. בנוסף וכפי שהתרשמנו מתצהירו של מר אברמוביץ חנן, נעשה מטעם המחזיקה כיום בנכס פתח אל השטח הכלוא כדי לאחסן בו את מנועי המקררים.

31. תצהירו של מר אברמוביץ מחזק את מסקנתנו לפיה השטח הכלוא הוא בר שימוש הגם כי הוא מכותר בקירות בטון.

32. בנסיבות שבהן נעשה שימוש בפועל בשטח הכלוא הרי שמדובר על בניין ולפיכך, הינו בר חיוב בארנונה.

### **פטור מחיוב מחצית משטחי המעברים ודרכי הגישה:**

33. סעיף ד' לצו המיסים של עיריית רחובות מורה להלן:

בשטח היחידה המחויבת בארנונה למגורים, נכללים כל שטח היחידה המקורה, כולל קירות פנימיים, מרפסות ושטחים מקורים. לא יכללו בשטח היחידה המחויבת קירות

חיצוניים, שטחים משותפים (כגון: חניה, מקלט, חדר מדרגות, ומבני עזר שונים) ומחסן וחניה לשימוש ביתי.

34. הוראה זו מעניקה פטור מתשלום ארנונה לשטחים הנלווים לדירות מגורים.

35. אין כל הוראה בצו הפוטרת שטחי מעברים וחניות ביחס לנכסים עסקיים ובפרט שבנסיבות העניין אין מחלוקת, כי שטחים אלו משמשים את העוררת הן מכח בעלותה ו/או החזקתה ו/או מטעם כל מחזיק אחר ( עסקים שונים) וכך גם ביחס לשטחי המעברים בבניין.

36. אשר על כן, ומכל הנימוקים שפורטו לעיל אנו דוחים את הערר.

37. בנסיבות העניין לא מצאנו ליתן צו להוצאות.

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

ניתן היום, י"ב/כסלו/תשע"ז (12/12/2016) בהעדר הצדדים.

---

**מר אברהם מגן**  
חבר הוועדה

---

**מירב ליברפרב עו"ד**  
יו"ר הוועדה

---

**גד שהרבני עו"ד**  
חבר וועדה