



בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

בפני: כבוד השופט גד גדעון

עמ"נ 4853-07-23

אור (ח.י.ו) סחר- און גל בע"מ ח.פ. 514457530
ע"י ב"כ עוה"ד טל יצחק אזרואל ועופר צוק

המערערת

נגד

מנהלת הארנונה של המועצה האזורית באר טוביה
ע"י ב"כ עוה"ד אשר אילוביץ ודרור יוספי

המשיבה

פסק דין

1

2 זהו פסק דין בערעור על החלטת ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית באר
3 טוביה לדחות עררים שהגישה המערערת, לאחר שהשגות שהגישה למשיבה בקשר עם סיווג
4 נכס שבו מחזיקה העותרת לעניין קביעת תעריף ארנונה – נדחו.

5

6 הוחלט לקבל את הערעור בחלקו, באופן שיוחזר לוועדה כדי לקיים בירור עובדתי נוסף,
7 כמפורט להלן.

8

9 זווי הטלת ארנונה כללית של מועצת באר טוביה בשנים הרלוונטיות שבמחלוקת קבעו, כי
10 "סכום הארנונה ... יהיה מכפלת שטח יחידת השומה בתעריף שנקבע לאותה יחידת
11 שומה, לפי השימוש העיקרי של יחידת השומה". הצווים כללו בין היתר את סוגי הנכסים
12 שלהלן:

13

14 "5. משרדים, שירותים ומסחר (שאינם מנויים במפורט בצו זה)";

15

16 "6. חנות", המוגדרת בצו: "כל נכס המשמש למטרה מסחרית או למכירה של מיטלטלין
17 או מקרקעין, והנמצא ברחוב, בשוק, בחוף הים, במרכז מסחרי, ביריד וכיוצא באלה.
18 לרבות דוכנים ומבנה חקלאי המשמש למסחר, ולמעט מסעדה";

19

20 "16. מרכז לוגיסטי", המוגדר בצו: "בניין המשמש באופן ייעודי לאחסנה או לשינוע, ואינו
21 מחסן של מפעל תעשייה, או של חנות או של מסעדה".

22

23 העותרת מחזיקה בנכס המצוי באזור התעשייה כנות בתחום השיפוט של המועצה.
24 על פי שומות המס לשנת 2020 ולשנת 2021, סווג הנכס בסיווג של "משרדים, שירותים
25 ומסחר".

26



בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

בפני: כבוד השופט גד גדעון

עמ"נ 4853-07-23

1 העותרת טענה, שהסיווג האמור אינו תואם את פעילותה בנכס, המשמש לאחסון ולשינוע
2 של חלקים וחומרים לכלי רכב. לשיטתה, יש לסווג את הנכס כ"מרכז לוגיסטי", שהוא
3 הסיווג בעל הזיקה הגבוהה ביותר לפעילות העותרת בנכס.

4
5 השגות שהגישה העותרת למנהלת הארנונה נדחו. מנהלת הארנונה השיבה, כי בהתאם
6 למידע שבידי המועצה, הפעילות העיקרית המבוצעת בנכס היא פעילות עסקית מסוג שיווק
7 והפצה של חלקי חילוף למשאיות, אוטובוס וכלי צמ"ה. אין מדובר בנכס המשמש לאחסון
8 אלא בנכס המשמש למכירה, ועל כן הסיווג כדין. במענה להשגה לשנת 2021 הוסף, כי הנכס
9 משמש לשיווק וממכר, וכך גם נערכת פעילות של משרדים בנכס, ומשכך הנכס אינו תואם
10 להגדרה של מרכז לוגיסטי.

11
12 העותרת הגישה עררים לוועדת הערר, וביקשה לתקן את סיווג הנכס ל"מרכז לוגיסטי".

13
14 ועדת הערר קיימה דיון מקדמי בעררים ביום 22.6.2021 בהשתתפות ב"כ המערער עו"ד
15 יונתן יצחק ומנהל הכספים של המערער מר נסים קפון, מנהלת הארנונה גב' מירי טל וב"כ
16 המועצה.

17
18 בדיון טענה המערערת כי הנכס משמש לאחסון ומשמש את "החברות של הקבוצה וגם
19 למכירה חיצונית בסיטונאות". המערערת הדגישה כי אין "מכירה שהיא לקוח קצה שבא
20 ומסתובב לבחור מוצר, הכל מאוחסן הכל בארגזים, זה לא חנות ... זה גם ממוקם במקום
21 שהוא כולו משמש למחסנים בפסאג', בתוך אזור התעשייה, ... זה טפשי לפתוח שם ...
22 חנות ... אין נגישות ... זה לא פונקציונלי לקבל לקוחות, זה כן פונקציונלי לקבלת משאיות
23 ולשינוע וזה מה שנעשה בנכס ואני חוזר על ההגדרה בצו הארנונה – מרכז לוגיסטי ... זה
24 בדיוק התנאים שאנחנו עומדים בהם ... ככל והוועדה תחפוץ להגיע לנכס לסיור ולהתרשם
25 באופן בלתי אמצעי אנחנו נשמח" (עמ' 4-5 לפרוטוקול מיום 22.6.21).

26
27 ב"כ המועצה טען כי בהתאם לבדיקה שערכה המועצה, עלה כי מדובר "בפעילות של מכירה
28 של שמנים, תוספים לשמנים, ציוד טכני, שיווק של חלקי חילוף וכיוצא בזה. פעילות
29 שעונה להגדרה של פעילות מסחרית ומטרתה היא מכירה של הסחורה המאוחסנת
30 במקום". לטענתו, הסחורה שבנכס נמכרת בסיטונאות ונמכרת לחנויות, לכן הסיווג של
31 מרכז לוגיסטי אינו מתאים לפעילות של העוררת בנכס, שהיא פעילות מסחרית הכוללת
32 מחסן של חנות. זאת ועוד, פעילות העוררת בנכס מתאימה לתת-סיווג הברור של חנות
33 במסגרת משרדים שירותים ומסחר.

34





בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

בפני: כבוד השופט גד גדעון

עמ"נ 4853-07-23

1 יו"ר ועדת הערר שאל את ב"כ המועצה האם יש "איזה דוח ... שמישהו שהיה בנכס עקב
2 אחרי הפעילות? ... עפ"י דיווח של רו"ח? לפי מה ... המועצה הגיעה למסקנה שהמסחר
3 מתבצע משם? ... בעצם מה שהמועצה אומרת שהמסחר, המסחר מתבצע באתר הזה.
4 אנחנו נחקור את זה" (עמ' 7 לפרוטוקול).
5
6 ב"כ המועצה השיב כי אם יודעים שנערכת פעילות מסחרית במקום ושמיגיעים לקוחות
7 וקונים במקום "אנחנו אומרים את זה. במקרה הנדון המועצה לא עמדה על האינדיקציה
8 הספציפית הזאת. יכול להיות שבאמת מתבצעת פעילות של מכירה במקום של סיטונאות
9 ... לא יודע אם זה הפעילות שקורית בנכס אבל אני אומר גם אם לא קורית פעולה כזאת,
10 ולא קורית פעילות של ממכר במקום, סבורה המועצה שכאשר מדובר באחסנה שמטרתה
11 להימכר, סחורה שמיועדת רק לממכר, לא מיועדת לאיזשהו סוג של שינוע סחורה למקום
12 כזה או אחר, אלא כל מטרתה של הסחורה המאוחסנת במקום היא להימכר ... המועצה
13 סבורה שעומדת בפניה אינדיקציה שכזו שנעשתה ממספר בדיקות, אנחנו בודקים
14 מרימים טלפון לחנות ובודקים, בודקים באתרי האינטרנט כפי שמציגים ... שמציגים את
15 הפעילות של הדוחות פיקוח, מדידה שנערכת בנכס, יש מספר אינדיקציות שמעניין את
16 הארנונה שלפני שהיא מחליטה לסיווג היא בודקת, וכאשר היא בדקה את זה, ראתה שזה
17 סוג הפעילות וכך היא סבורה" (עמ' 7 – 8 לפרוטוקול).
18
19 מנהלת הארנונה גבי מירי טל הפנתה לאתר האינטרנט של המערער, שבו מצוין כי
20 מתבצעת מכירת שמנים ותוספים, וטענה, כי אם מגיע סיטונאי לנכס ומוכרים לו טובין,
21 הרי שהנכס איננו בגדר "מרכז לוגיסטי קלאסי" (עמ' 8 – 9 לפרוטוקול).
22
23 ב"כ המערער טען מנגד כי הצבעה על "אינדיקטור מסחרי..." אינה מעידה על
24 השימוש בנכס. לדבריו: "אנחנו לא מכחישים שנעשית מכירה סיטונאית ... המכירה הזו
25 מתבצעת באמצעות הזמנה בטלפון או באמצעות אתר האינטרנט, מדובר בלקוחות שהם
26 לקוחות חוזרים, לא לקוחות רנדומליים ובכל מקום, בכל מקרה יש שמה משרד שבו
27 מתבצעות ההזמנה ויש את המחסן שהוא מחסן לוגיסטי שיש שמה אחסנה בכמות גדולה,
28 לא אחסנה של מוצרי מדף קצה, אחסנה בכמות גדולה וסיטונאית וההגדרה אומרת
29 אחסנה של חנות. .. מכירה כשלעצמה היא לא חנות. ... חנות זה מקום שבו לקוחות
30 נגישים אליה. יכולים להיכנס יכולים לצאת. שיש אולם תצוגה ... זה לא המקום. המקום,
31 בסופו של דבר הוא משנע את המוצרים שלו באמצעות משאיות בכמויות גדולות, ולרוב,
32 רוב הזמן השטח הוא מחסן..." (עמ' 9 - 10 לפרוטוקול הנ"ל).
33



בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

בפני: כבוד השופט גד גדעון

עמ"נ 4853-07-23

1 נציג המערערת הסביר, כי "החברה היא חברת הפצה. רוב הפעילות המסחרית זה פעילות
2 ... שמתבצעת דרך הסוכנים שלא מתבצעים במקום. הם כל הזמן מסתובבים בשטח.
3 הלקוח לא מכיר את המקום ... הם מכירים את הסוכן ... הלקוחות הם לקוחות בתחום
4 של ציוד כבד... בעלי חנויות, סיטונאיים, בעלי מוסכים, חברות אוטובוסים, חברות סמ"א
5 [צ"ל: צמ"ה], הם אפילו לא מכירים את המקום הם לא יודעים איפה אנחנו נמצאים. הם
6 מכירים את הסוכנים, וכך מתבצעת המכירה ... אני מציע באמת לחברי הוועדה לבוא
7 ולהתרשם אם יהיה צורך בכך, הוא לא נגיש בכלל לכלל הציבור, הוא נמצא בקומה שנייה
8 ... זה מקום שבעצם, כדי להגיע אליו, זה מאוד מאוד קשה ... בנוסף ... לחברה יש עוד
9 סניף בצפון שהחברה משנעת לפחות חלק גדולה מהסחורה לסניף עצמו, ז"א המקום עצמו
10 משמש לאחסנה ... אין פה עניין של חנות ... שנמצאת כאן ברחוב שמישהו בא ... קונה.
11 או מגיע. אין מכירות מהמקום עצמו" (עמ' 13-14 לפרוטוקול).

12
13 במענה לסברת חבר הוועדה כי במחסן מתבצעת מכירה למוסכים שהינם משתמשי הקצה,
14 השיב ב"כ המערערת כי אין הדבר כך, שכן המערערת מפיצה חלקי חילוף למוסכים,
15 והמוסכים מוכרים אותם למשתמשים הסופיים. כמו כן, לדבריו, מהנכס משונעת סחורה
16 לסניף בצפון, כך שזהו מרכז הפצה, ולא חנות (עמ' 14 לפרוטוקול).

17
18 ב"כ המועצה הדגיש, כי הנכס אינו עונה להגדרה של מחסן לוגיסטי, אלא להגדרה
19 הספציפית של חנות, וכי אין להיתפס להגדרה של חנות מסורתית דווקא (עמ' 16-17
20 לפרוטוקול).

21
22 יו"ר הוועדה הציע שרואה החשבון של המערערת יבצע ניתוח לחשבוניות ויראה כמה
23 מהסחורה נמכרה ללקוחות סופיים, "כי ברגע שנמכרים משם דברים ללקוחות סופיים אז
24 לדעתי זה לא. ... אני מציע להמשך, אלא אם כן אתם רוצים לעשות, בהוכחות לעשות
25 סיכומים" (עמ' 17 לפרוטוקול).

26
27 יו"ר הוועדה הוסיף וציין באותו שלב, כי העובדות הן ברורות, ועצם המחלוקת היא של
28 פרשנות צו הארנונה ולכן הציע להגיש סיכומים.

29
30 ב"כ המערערת טען, במענה לדברי יו"ר הוועדה שהעובדות אינן ברורות ו"העניין הוא
31 ששום דבר לא נחשב מחסן לוגיסטי וזה כנראה יגיע לערעור מן המניין. אני רק אומר
32 שהלקוחות קצה שאתה מדבר עליהם, מדובר בעוסקים, אנחנו נעשה את המיפוי הזה ואם
33 הוועדה רוצה, אנחנו נציג את הדוחות. יו"ר הוועדה הבהיר כי ההצעה לגבי בדיקת רואה





בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

בפני: כבוד השופט גד גדעון

עמ"נ 4853-07-23

- 1 חשבון היא כדי שהמערערת תבחן את הדברים לעצמה. שלא יהיו ספקות שהמערערת
2 עומדת בהגדרה" (עמ' 19-20 לפרוטוקול הנ"ל).
3
4 בסופו של הדיון ניתנה החלטה על הגשת סיכומים, ובהמשך, לאחר הגשת הסיכומים, ניתנה
5 החלטתה של ועדת הערר.
6
7 ועדת הערר החליטה לדחות את עררי המערערת מהטעמים שלהלן. 3.
8
9 ראשית בחנה ועדת הערר האם הנכס עומד בהגדרת הסיווג "מחסן לוגיסטי", ומצאה, כי
10 הנכס עונה על הרישה להגדרה, שכן, "מהחומר שהונח בפנינו אין ספק כי מדובר בנכס
11 המשמש לאחסנה וגם לשינוע אל חנויות שונות לרבות ללקוח קצה בהתאם להזמנות
12 שמתבצעות מרחוק לרבות באמצעות סוכנים ללא הגעה של לקוחות אל שטח הנכס עצמו".
13 ועדת הערר ביססה את קביעתה זו על דבריו של ב"כ המערערת שלפיה המוצרים מאוחסנים
14 בנכס.
15
16 הוועדה הוסיפה ובחנה האם הנכס עומד גם בתנאי שבסיפה להגדרה, הקובע כי הסיווג
17 "מחסן לוגיסטי" לא יחול על "מחסן ... של חנות". הוועדה הוסיפה וציינה, כי צו הארנונה
18 שותק לגבי "מחסן מסחרי ו/או תעשייתי" וכי הגדרת "מרכז לוגיסטי" שבצו הארנונה,
19 מבקשת להבחין בין נכס המשמש אך ורק לאחסנה לבין מתקנים אחרים, לרבות נכס רב
20 תכליתי המשמש בחלקו למחסן ובחלקו לחנות תוך שיש ביניהם זיקה; וכי בכל זאת, על פי
21 הפסיקה, קיימת הבחנה ברורה בין נכס המשמש לאחסנה ולשינוע באופן ייעודי, לבין נכס
22 המשמש באופן מובהק כעמדת המתנה לשיווק (ואף מבצע שיווק ומכירה בפועל באופן
23 המהווה פעילות מסחרית לכל דבר ועניין); ובהמשך לכך, כדי למצוא את הסיווג המתאים
24 ביותר, יש להבחין בין מחסן שמטרתו, קיומו ופעולותיו הם קבלת מוצרים שנרכשו כבר
25 לצורך אחסנה ושינוע בלבד, לבין מחסן שעניינו ייבוא, אחסנה, קבלת הזמנות, ביצוע
26 פעולות ליקוט ובעצם היותו עמדת המתנה או אף למעלה מכך לביצוע שיווק ומכירה
27 מהנכס.
28
29 בהקשר זה הסתמכה ועדת הערר על עדותו של נציג המערערת מר קפון, וציינה כי
30 "...מעדותו שלו עולה כי מדובר בנכס המבצע פעילות מסחרית של הפצה ומדובר בעצם
31 בעמדת המתנה לשיווק ומכירה גם אם בסיטונאות. המחסן הינו משמש לייבוא, מיון
32 הסחורות והתאמתם, קבלת הזמנות מחנויות ו/או מפעלים ו/או לקוחות אחרים לרבות של
33 הנישום עצמו, והפצתם". הוועדה הדגישה, כי מדובר במחסן שבו מבוצעת כל הפעילות
34 תחת הגדרת שיווק ומכירה של הסחורות, לרבות קבלת הזמנות. לעומת זאת, לסברתה,



בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

בפני: כבוד השופט גד גדעון

עמ"נ 4853-07-23

- 1 מחסן לוגיסטי משמש אך ורק לקבלת סחורות שכבר הוזמנו ונרכשו וביצוע שינועם ליעד.
2 לכן על פי תיאור המערערת עצמה, הנכס אינו עומד בהגדרת "מחסן לוגיסטי" שבצו
3 הארנונה.
4
5 שנית בחנה הוועדה מהי ההגדרה הקרובה ביותר המתארת את פעילות העוררת, והאם הוא
6 "משרדים שירותים ומסחר" כפי קבעה המועצה.
7
8 הוועדה קבעה שהמבחן צריך להיות מבחן הקצה: האם הסחורה מאוחסנת כסחורה במעבר
9 לצורכי מכירה ושיווק, ומהווה עמדת המתנה?
10
11 נקבע, כי נוכח פעילות המערערת בנכס שהיא פעילות של מסחר, ובהתאם להגדרות צו
12 הארנונה – ובהעדר סיווג של "מחסן" או "מחסן שיווק" המתאים למחסן המשמש מעין
13 עמדת המתנה לשיווק – הרי שהסיווג המתאים והקרוב ביותר הוא: "משרדים שירותים
14 ומסחר", כפי שקבעה המועצה, ועל כן דין העררים להידחות.
15
16 4. לטענת המערערת, לא התקיים במסגרת הערר בירור ראייתי מקיף: הוועדה לא ראתה לנכון
17 לקיים דיון הוכחות, ואף סירבה לבקשת המערערת לבקר בנכס ולהתרשם מן השימוש בו,
18 ונתנה את החלטה על בסיס קדם דיון ראשון בלבד. הוועדה ציינה אמנם, שישנם חסרים
19 ראייתיים אצל המשיבה, וש"אנחנו נחקור את זה", אך לא עשתה כך. הביקורת של הפקח
20 מטעם המועצה לא הוצגה בוועדה, ומקומה היה בהליך הוכחות שלא התקיים, כאשר אילו
21 התקיים, יכולה הייתה המערערת לחקור במסגרתו את נציגי המשיבה על הפרשנות לצו
22 הארנונה ועל סיווג נכסים אחרים בסיווג המבוקש. על כן, לשיטתה, אין בפנינו ראיות לעניין
23 היקף הפעילות המסחרית בנכס מבחינת ניצול השטח, ומבחינת החלק במחזור הפעילות.
24
25 אשר לפעילות המתבצעת בנכס, הרי שלטענת המערערת, אין חולק כי הנכס משמש
26 לאחסנה של סחורה. הוא אינו מכיל עמדות מכירה או קופות, והוא אף אינו נגיש לציבור.
27 המערערת פועלת באמצעות סוכנים ברחבי הארץ. מהנכס משונעת הסחורה בעיקר
28 ללקוחות המערערת, כדי שיימכרו אותו ללקוחותיהם, וחלק מהסחורה משונע לסניף בצפון
29 הארץ.
30
31 המערערת טענה, כי הוועדה דחתה את העררים, על בסיס הטענה שבנכס מתקבלות
32 הזמנות, אלא שהוועדה לא טרחה לברר טענה עובדתית זו. מדובר, לסברת המערערת,
33 בקביעה שרירותית העומדת בניגוד לדין ואף בניגוד לקביעת ועדת הערר כי מרכז לוגיסטי
34 יכול להיחשב ככזה אשר מבצע סוג של פעילות שעניינה מסחר. זאת, בעוד מנהל המערערת,



בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

בפני: כבוד השופט גד גדעון

עמ"נ 4853-07-23

1 מר ניסים קפון, מסר כי הפעילות הכמעט בלבדית בנכס היא של אחסנה ושינוע, ומתבצעות
2 מכירות בודדות.

3
4 עוד טענה המערערת, כי הוועדה קבעה קביעות עובדתיות על בסיס הנחות שגויות, ואף
5 יצרה באופן מלאכותי "הודאה" של נציג המערערת בהנחות עובדתיות אלה. כך, ועדת הערר
6 קבעה כי משום שהסחורה מועברת גם לאחרים, הדבר מקים פעילות של יבוא, הכנה, שיווק
7 ומכירה בנכס, שבה הודה הנישום. לטענת המערערת, "מדובר בקביעה **שעוריינית**
8 **אשר נועדה לייצר עובדות יש מאין, מבלי שניתנה למערערת הזכות להפריכן במסגרת**
9 **הליך עובדתי של בירור ראייתי, מה גם שחלק זניח ביותר מתוך הסחורה שבמרכז**
10 **הלוגיסטי מועברת לאחרים...**".

11
12 הוועדה שגתה לטענתה, בפרשנותה את הסיווג "מרכז לוגיסטי", תוך ש"חוקקה" אותו
13 מחדש, וקבעה פרשנות הסותרת את לשון הסעיף. לסברת המערערת, פרשנות הוועדה
14 מרוקנת מכל תוכן את הסיווג של מרכז לוגיסטי.

15
16 עוד הפנתה המערערת לכך שמליאת המועצה החליטה לשנות את צו הארנונה לשנת 2022
17 ולכלול בו תיקון ותת-סיווג חדש, בכפוף לאישור שרי הפנים והאוצר. אולם הבקשה לשינוי
18 חריג נדחתה, וצו הארנונה נותר ללא כל שינוי. התיקונים שהתבקשו היו -
19 תיקון הגדרת מרכז לוגיסטי:

20 "מרכז לוגיסטי – בניין המשמש באופן ייעודי לאחסנה או לשינוע של סחורות שלא
21 לעסקים אחרים, ואינו מחסן של מפעל תעשייה או של חנות או של מסעדה ואינו משמש
22 למטרת אחסון חומר גלם ו/או תוצרת גמורה" [ההדגשה הוספה].

23
24 הוספת תת-סיווג חדש בסעיף 5 לצו הארנונה:

25 "מחסנים למטרת מסחר לרבות מחסני שיווק" – מחסן המשמש כאתר שיווק לתוצרת
26 כלשהי, ממפעלים מהארץ או מחו"ל, לעסקים אחרים בסיטונאות או ליחידים". תעריף
27 הארנונה לסיווג "מחסנים למטרת מסחר" יהיה בהתאם לתעריף הקבוע בסעיף 5 לצו
28 הארנונה של המועצה עבור "משרד שירותים ומסחר".

29
30 כאמור, הבקשה לאישור שינויים אלו לא אושרה.

31
32 לטענת המערערת, בקשת המועצה לשרים מהווה הודאת בעל דין בטענות המערערת, ואילו
33 החלטת ועדת הערר הוסיפה לתוך הסיווג הנדון תנאים שנדחו במפורש על ידי השרים עת
34 דחו את בקשת המועצה להוסיף תנאים אלה לתוך הגדרת הסיווג הנדון בצו הארנונה.





בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

בפני: כבוד השופט גד גדעון

עמ"נ 4853-07-23

- 1 לטענתה, דחיית בקשת המועצה מהווה הסדר שלילי ופרשנות מחייבת באשר לסיווג הנדון
2 ולתנאיו, ואף שהמערערת טענה את האמור בסיכומיה, ועדת הערר לא התייחסה
3 בהחלטתה לעובדות אלו בקשר עם הבקשה לתיקון צו הארנונה.
4
5 על כן עתרה המערערת לקבלת הערעור ולשינוי הסיווג לנכס; או לחלופין להשבת הדיון
6 לועדה על מנת להשלים את הבירור העובדתי הנדרש.
7
8 5. המשיבה טענה, כי ועדת הערר בחנה היטב ולעומק את טענות המערערת, ובצדק קבעה כי
9 יש לסווג את הנכס בסיווג "משרדים שירותים ומסחר". הפעילות העסקית והמסחרית
10 הנערכת בנכס ברורה לכל. על כן אין מקום להתערבות בית המשפט בהחלטתה של ועדת
11 הערר.
12
13 אשר לטענות במישור הדיוני, טענה המשיבה, כי ועדת הערר אינה כפופה לדיני הראיות, לא
14 עמדה כל מחלוקת עובדתית בעניין הפעילות הנערכת בנכס, ועל כן הסתפקה הוועדה
15 בהגשת סיכומים. נטען, כי ב"כ המערערת לא עמד על קיום הליך הוכחות במסגרת הדיון
16 בערר.
17
18 המשיבה הדגישה, כי הסחורה שבנכס מוחזקת לצורך שיווק ומכירה בחנויות, וזאת
19 בהתאם לבדיקה שערכה המועצה בשימוש שנערך בנכס, ואף בהתאם לביקורת של פקח
20 מטעם המועצה, המלמדת כי לקוחות המערערת יכולים גם להגיע פיזית לנכס ולרכוש
21 מוצרים.
22
23 יתרה מכך, לטענתה, אם מתבצעת פעילות של הזמנות באמצעות סוכנים מתוך שטח הנכס
24 עצמו, המדובר במעין חנות וירטואלית שעונה להגדרה של מסחר, ובמצב זה, הסיווג הקרוב
25 והדומה ביותר לפעילות בנכס היא של מסחר.
26
27 משכך, הנכס עונה על הגדרת חנות בצו הארנונה, שהיא גורפת ונועדה לכסות כל פעילות
28 מסחרית או עסקית, ולפעולות והסיווג של "משרדים שירותים ומסחר". לעומת זאת,
29 הגדרת מרכז לוגיסטי היא מצומצמת ומתייחסת לבניין נפרד ועצמאי המשמש באופן ייעודי
30 בלבד לאחסנה או לשינוע. הסיווג עונה להגדרה של נכסים המשמשים לאחסון גרידא, ולא
31 נכסים שעיקר מטרתם ופעילותם העסקית היא אחסון אך ורק למטרת שיווק ומכירה.
32
33 אשר לבקשה לתיקון צו הארנונה, הרי שלטענת המשיבה, זו אינה רלוונטית כלל לפרשנות
34 הוראות צו הארנונה. ועדת הערר קבעה בשיקול דעתה העצמאי תוך פרשנותה להוראות צו





בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

בפני: כבוד השופט גד גדעון

עמ"נ 4853-07-23

- 1 הארנונה, מהו הסיווג הקרוב והדומה לפעולות הנערכת בנכס, ואין עילה להתערב
2 בהחלטתה.
3
- 4 6. ארנונה כללית מוטלת מכוח חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי
5 התקציב), תשנ"ג-1992. סעיף 8 לחוק ההסדרים קובע, בין היתר:
6 **"(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם**
7 **אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימוש**
8 **ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.**
9 **(ב) השרים יקבעו בתקנות את סוגי הנכסים וכן כללים בדבר אופן חישוב שטחו**
10 **של נכס, קביעת שימוש, מקומו וסיווגו לעניין הטלת ארנונה כללית".**
11
- 12 תקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 הותקנו
13 מכוח חוק זה, ומתחדשות מדי שנה. סעיף 1 לתקנות מגדיר את המונח "סיווג נכס":
14 **"קביעת סוג הנכס בהתאם לשימוש בו".** בהתאם לכך, נקבע לא אחת בפסיקה, כי המבחן
15 העיקרי לצורך סיווג נכס וקביעת תעריפי הארנונה בהם יחויב הנישום, הינו מבחן ייעוד
16 השטח הרלוונטי והשימוש בו (ע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית
17 לתקשורת בע"מ, פ"ד נז(3) 337 (2003)).
18
- 19 תקנות אלה קובעות רשימה של סוגי נכסים שהם בני חיוב בארנונה. עבור כל סיווג קובעות
20 התקנות תעריפי מינימום ותעריפי מקסימום.
21
- 22 צווי הטלת ארנונה כללית של מועצת באר טוביה שהוצאו מכוח סמכותה על פי חוק
23 ההסדרים, בשנים הרלוונטיות, קובעים כי **"סכום הארנונה ... יהיה מכפלת שטח יחידת**
24 **השומה בתעריף שנקבע לאותה יחידת שומה, לפי השימוש העיקרי של יחידת השומה".**
25
- 26 כאמור, הצווים כוללים בין היתר את סוגי הנכסים שלהלן:
27
- 28 **"5. משרדים, שירותים ומסחר (שאינם מנויים במפורט בצו זה)";**
29
- 30 **"6. חנות", המוגדרת בצו: "כל נכס המשמש למטרה מסחרית או למכירה של מיטלטלין**
31 **או מקרקעין, והנמצא ברחוב, בשוק, בחוף הים, במרכז מסחרי, ביריד וכיוצא באלה.**
32 **לרבות דוכנים ומבנה חקלאי המשמש למסחר, ולמעט מסעדה";**
33



בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

בפני: כבוד השופט גד גדעון

עמ"נ 4853-07-23

1 "16. מרכז לוגיסטי", המוגדר בצו: "בניין המשמש באופן ייעודי לאחסנה או לשינוע, ואינו
2 מחסן של מפעל תעשייה, או של חנות או של מסעדה".
3
4 7. מהעובדות שהוצגו בפניי הוועדה, עולה כי מאפייני הפעילות בנכס הם כדלקמן: הנכס
5 משמש את המערערת לאחסון של חלקים וציוד, ולשינוע שלהם אל לקוחות המערערת או
6 אל מחסן אחר של המערערת הנמצא בצפון הארץ. המערערת מפעילה סוכנים הנמצאים
7 בקשר מול הלקוחות, ודרכם מזמינים הלקוחות את המוצרים.
8
9 בנכס מתבצעת מכירה ישירה של מוצרים משטח הכנס, בהיקף שלא הוברר. לדברי ב"כ
10 המערערת: "נתונים כאלה לא נמסרו כי לא התבקשו כי לא נוהל הליך הוכחות שאפשר
11 הגשת הוכחות אך מדובר בכמות מצומצמת במיוחד" (עמ' 2 לפרוטוקול הדיון בערעור מיום
12 31.1.24).
13
14 סבורני, כי הגדרת מרכז לוגיסטי שבצו הארנונה הקיים אינה שוללת הכרה במחסן
15 שמאוחסנת בו סחורה שמטרתה להימכר, כנכלל בהגדרה. ההגדרה שבצו הארנונה
16 מתייחסת לכל נכס המשמש לאחסון ולשינוע (למעט מחסן של חנות, ועל כך להלן), ואין
17 בהגדרה דרישה כי יהיה מדובר באחסון קבוע. אין התייחסות לאחסון של סחורה המיועדת
18 או ממתינה לשיווק. על כן ההגדרה הקיימת יכולה לסבול גם פרשנות מרחיבה יותר,
19 לאחסון ולשינוע של כל סחורה, בין אם נועדה למכירה ולהפצה או לאו, ובין אם נועדה
20 לתקופה ממושכת או זמנית.
21
22 זאת, להבדיל מהגדרות המצויות בצווי ארנונה של רשויות מקומיות אחרות, ואשר נדונו
23 בפסיקה. בצווי ארנונה של רשויות מקומיות אחרות נקבע סיווג ספציפי של "מחסן שיווק"
24 או בדומה לכך, ולעתים גם ההגדרה של מחסן הייתה שונה, מצמצמת יותר (למשל שאין
25 מתקיימת בו פעילות של מכירה או תצוגה). על כן נעשתה באותם פסקי דין הבחנה בין נכס
26 המשמש לאחסון טובין המיועדים למכירה, לבין נכסים המשמשים לאחסון טובין שאינם
27 מיועדים למכירה. כך למשל: עמ"נ (ת"א) 10-23825-02 פדרל פרטס שותפות מוגבלת נ' **מנהל הארנונה של עיריית פתח תקוה** (27.2.11); עמ"נ (מרכז) 10-52973-11 **סטימצקי**
28 (2005) בע"מ נ' **מנהל הארנונה עיריית פתח תקוה** (5.4.2012); עמ"נ (מרכז) 11-55879-03 **סופר פארם ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית פתח תקוה** (15.7.12); עמ"נ
29 (מרכז) 12-45335-10 **אלפא מסופים ומדפסות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית פתח**
30 **תקוה** (19.3.13).
31
32
33



בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

בפני: כבוד השופט גד גדעון

עמ"נ 4853-07-23

1 יצוין, כי לעומת זאת בעת"מ (נצ') 1064/05 תנובת העמק נ' מנהלת הארנונה בעירית
2 עפולה (7.11.05), בפסקה 34 ואילך, דן בית המשפט במחלוקת כיצד לסווג נכס שאליו
3 מגיעים פירות וירקות לשם שיווקם בסיטונאות. בצו הארנונה לא הייתה הגדרה לסיווג
4 "מחסן", ולא תת הגדרה של "מחסן שיווק". נקבע, כי "נכס המאחסן בתוכו סחורה שלא
5 לשם אחסון ככזה אלא במעין "עמדת המתנה" לממכר בכל זמן נתון, הגם שנועדה לממכר
6 סיטונאי, אין לסווגו כמחסן אלא כ"עסק" לכל דבר ועניין, אין לומר כי החלטת הרשות
7 בסיווג הנכס נגועה בחוסר סבירות קיצוני, המצדיקה התערבות". צוין עם זאת, כי "ראוי,
8 עדיף ונכון היה לפרט בצווי הארנונה הגדרות כהלכתן ומוטב שהמשיבה אכן תנהג כך";
9 וכי "אכן קבעתי בסופו של יום ולא בלי התלבטות, כמבואר לעיל, כי לא מדובר ב"מחסן"
10 והכף הכריעה לטובת הסיווג כמשיבה אך ראוי היה כי הנכס יסווג כחודו ובצווי ארנונה
11 מדוייקים".

12
13 בענייננו, קיימת הגדרה ל"מרכז לוגיסטי" וכאמור, מדובר בהגדרה רחבה, והיא יכולה
14 לסברתי לקבל לתוכה גם נכס שמאוחסנת בו סחורה המיועדת למכירה.
15
16 הסקת מסקנות מפסיקה שניתנה ביחס לרשות מקומית אחרת מעוררת אפוא קושי, שהרי
17 כל רשות מקומית מגדירה בצו הארנונה מטעמה סיווגי נכסים לצרכי ארנונה לפי שיקול
18 דעתה.

19
20 בצו הארנונה הנדון אין הגדרה ספציפית ל"מחסן שיווק" אלא מצויה הגדרה אחת כוללת
21 ל"מרכז לוגיסטי", ועל כן אין ניתן להקיש מפסקי הדין האחרים לענייננו.

22
23 מכיוון שכך, קביעתה של ועדת הערר כי הפסיקה מבחינה בין נכס המשמש לאחסנה ולשינוע
24 באופן ייעודי, לבין נכס המשמש באופן מובהק כעמדת המתנה לשיווק – אינה רלוונטית
25 לסברתי לנכסים שבתחומה של המשיבה, מכיוון שבצו הארנונה אין התייחסות להגדרה
26 כזו.

27
28 זאת ועוד, נסיונות המועצה לשנות את ההגדרה של "מרכז לוגיסטי", ולהוסיף תת-סיווג
29 נוסף, של "מחסן שיווק", אכן תומכים לסברתי בפרשנות האמורה, ובעמדת המערערת,
30 והיה מקום לתן לעובדות אלה משקל בפרשנות צו הארנונה.

31
32 יוסף, כי הסיווג "מרכז לוגיסטי" הוא, לסברתי, תת-הסיווג הספציפי והקרוב ביותר
33 מבחינת השימוש הנעשה בנכס, ודווקא סיווג של משרדים שירותים ומסחר הוא סיווג כללי.





בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

בפני: כבוד השופט גד גדעון

עמ"נ 4853-07-23

1 ככלל, יש להעדיף סיווג ספציפי על-פני סיווג שיווי (בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של
2 עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ (20.12.2010)).

3
4 צו הארנונה שולל מפורשות רק הכרה במחסן של מפעל תעשייה, של חנות או של מסעדה;
5 ואינו שולל מפורשות הכרה במחסן, מקום שהוא משמש לייעודים המפורטים בהגדרה
6 הרלוונטית בצו, בשל מטרתו מסחרית כלשהי.

7
8 המסקנה היא, כי בהינתן צו הארנונה הנדון והגדרותיו, וכל עוד לא שונתה ההגדרה, הרי
9 שהגדרת מרכז לוגיסטי יכולה לכלול בתוכה גם מחסן המיועד לאחסון סחורה המיועדת
10 לשיווק.

11
12 אשר לתנאי השולל היותו של המרכז הלוגיסטי מחסן של "חנות" ולטענת המשיבה בדבר
13 הפעילות המסחרית המתבצעת בו –

14
15 אין חולק, כי המערערת אינה מחזיקה "חנות" פיזית במובנה המסורתי, ואינה מחזיקה
16 מבנה נוסף על הנכס הנדון. אלא שלטענת המועצה, הפעולות הנעשות בנכס מלמדות על
17 פעילות מסחרית בו.

18
19 דא עקא שאין בצו הארנונה דרישה כי לא יכללו בנכס פעולות של הפצה.

20
21 חנות, כהגדרתה בצו הארנונה הרלוונטי, היא נכס הנמצא במקום הפתוח לציבור, וכל
22 הדוגמאות שהובאו בצו מתייחסות למקומות פומביים.

23
24 ענייננו דומה לעמ"נ 196/08 ביתן ספארק סחר 1980 נ' עיריית תל אביב (4.8.08), שם פורש
25 התנאי שלפיו הנכס אינו משמש לשיווק ולהפצה על פי צו הארנונה של עיריית תל אביב וקבע
26 כי "נדרש שיתקיימו הן פעולות שיווק והן פעולות הפצה, ולא די בפעולות הכרוכות
27 בעצם האחסנה שיש בהן לסייע להפצה שהינה נלווית להוצאת טובין מאחסנתם...".

28
29 אשר לפעולות השיווק או המכירה הישירה שמבצעת המערערת מתוך הנכס -

30
31 דברי החקיקה הרלוונטיים לעיל, מורים כי תעריף הארנונה נקבע לפי השימוש העיקרי
32 בנכס.

33
34 אילו ראיות עמדו בפני הוועדה לגבי השימוש העיקרי בנכס?





בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

בפני: כבוד השופט גד גדעון

עמ"נ 4853-07-23

1
2 העדות שעמדה בפני הוועדה היא עדותו של נציג המערערת שלפיה הנכס משמש לאחסנה,
3 וכי אין מכירות ממנו עצמו, אלא באמצעות סוכנים העומדים בקשר עם הלקוחות, ומשונעת
4 סחורה גם אל סניף בצפון; ודבריה של מנהלת הארנונה, שלפיהם המערערת מציגה עצמה
5 באתר האינטרנט כעסק למכירת שמנים ותוספים ומפרסמת לשם כך דרכי יצירת קשר.
6
7 הוועדה ציינה, כי מעדותו של נציג המערערת עולה, כי אין מדובר במחסן שעניינו רק אחסנה
8 ושינוע של סחורות שכבר הוזמנו ונרכשו, אלא מחסן המבצע את כל הפעולות תחת הגדרת
9 שיווק ומכירה של הסחורות לרבות מיון, התאמה, קבלת הזמנות, שיווק, מכירה והפצה.
10
11 דווקא המשיבה לא עמדה על כך שמתבצעת מכירה במקום הנכס עצמו, אלא עמדתה נשענה
12 על הפרשנות המשפטית שלפיה מרגע שמדובר בסחורה המיועדת למכירה, אין להכיר
13 במחסן כמרכז לוגיסטי.
14
15 אלא שלא הונח בפני הוועדה דוח ביקורת בנכס, או ראייה אחרת, העשויים לסתור את
16 התיאור שמסרה המערערת בדבר הפעילות העיקרית הנעשית בנכס.
17
18 ועדת הערר קבעה את הדיון כקדם משפט ראשון, והעירה כי היא רואה מקום לברר
19 עובדתית שאלה מסוימת, אך בהמשך הדיון הורתה על סיכומים בכתב. הוועדה לא קיימה
20 הליך הוכחות ולא ניתנה לצדדים הזדמנות להגיש ראיות. כך, למערערת כמו גם למשיבה,
21 לא ניתנה אפשרות להביא ראיות בדבר היקף המכירה ישירה המתבצעת מהנכס או היקף
22 השינוע לסניף הנוסף.
23
24 מהפרוטוקול נלמד, כי לא היה ויתור על בירור עובדתי. להיפך - עו"ד יצחק דרש להוכיח
25 את העובדות, ואף יו"ר הוועדה ציין שיש לבחון את הפילוח ואת היקף הפעילות המסחרית.
26
27 יוזכר, כי הוועדה רשאית להורות שיוגשו לה פרטים נוספים בכל ענין הנזכר בכתב הערר
28 או בתשובה לפי תקנה 8 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי
29 דין בועדת ערר), תשל"ז-1977. הוועדה גם רשאית לדרוש מבעל דין שיגיש לה תצהיר
30 לאימות העובדות שעליהן הוא מסתמך בערר או בתשובה, לפי תקנה 14 לאותן תקנות.
31
32 במצב דברים זה, ונוכח האמור לעיל לעניין פרשנות הוראות הדין הרלוונטיות, יש לבטל את
33 החלטת הוועדה, להשיב את העניין לדיון לפנייה, על מנת שתברר את היקף הפעילות
34 המסחרית המתבצעת, אם בכלל, בנכס.





בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

בפני: כבוד השופט גד גדעון

עמ"נ 4853-07-23

1

2 8. הערעור מתקבל אפוא בחלקו, החלטת הוועדה מושא הערעור מבוטלת, והדיון בעניין

3 מוחזר אליה לצורך עריכת בירור עובדתי והכרעה במחלוקת בהתאם לאמור לעיל. הוועדה

4 תורה, על אופן עריכת הבירור העובדתי, לרבות לעניין הגשת ראיות, חקירות נגדיות וכיו"ב,

5 לפי שיקול דעתה.

6

7 בנסיבות העניין, נוכח טיב המחלוקת והיקף ההתדיינות, תישא המשיבה בהוצאות

8 המערערת בגין הדיון בערעור, בסך 15,000 ₪.

9

10

11

12

13

ניתן היום, י"א אדר ב' תשפ"ד, 21 מרץ 2024, בהעדר הצדדים.

14

15

ע

גד גדעון, שופט

16

17

