

לפי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו 1977

העוררת: [REDACTED]  
באמצעות ב"כ עוה"ד גליה גרימברג ואח'  
ת.ד. 23177 ירושלים 31231  
טל: 073-2554466 פקס: 073-2554455

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית קרית ביאליק  
שד' ירושלים 16  
קרית ביאליק

### החלטה

#### עובדות

1. העוררת הינה חברה בע"מ המעבירה [REDACTED]
2. העוררת מהזיקה בנכס המצוי [REDACTED] קרית ביאליק בבנין ברח' [REDACTED] בתחום השיפוט של עיריית קרית ביאליק.
3. הנכסים נשוא המחלוקת רשומים בספרי העירייה כנכסים מס' [REDACTED] 21, [REDACTED] 21.
4. נכס מס' [REDACTED] 21 בשטח של 326 מ"ר נמצא בקומה [REDACTED] בבנין ונכס מס' [REDACTED] 21 בשטח 140 מ"ר נמצא בקומה מס' [REDACTED] בבנין.
5. הצדדים הגישו לועדה הודעה על הסדר דיוני בהסכמה והועדה קיבלה את ההודעה.
6. בדיון עלתה טענה לגבי איחוד הנכסים.
7. חוסכם על הצדדים כי העוררת תגיש סיכומיה בתוך 60 יום ממועד מתן התוקף של ההחלטה להודעה זו של ההסדר הדיוני והמשיב יגיש סיכומיו בתוך 60 יום לאחר מכן.

## טענות העוררת

1. העוררת טוענת שכיוון שהיא מחזיקה בשני הנכסים הנמצאים באותו הבניין, באותה בעלות והיא משתמשת בהם לאותו שימוש ואשר מהווים יחידה כלכלית אחת, יש לאחד את החיוב לנכס אחד.
2. עוד טוענת העוררת כי בצו הארנונה של העירייה, המס מוטל בצורה רגרסיבית אשר תכליתו להיטיב עם נישומים המחזיקים עסקים גדולים בתחומי העירייה וע"י כך לעודד את הפעלתם בכך שיקבלו הפחתה במיסי הארנונה.
3. טוענת העוררת כי זה ששני הנכסים נמצאים בקומות שונות באותו הבניין לא שולל את הטענה שמדובר באותו מבנה, באותו מחזיק, נעשה בשני הנכסים אותו שימוש ושני הנכסים משרתים את אותו העסק ועפ"י מבחנים אלו יש לקבוע את החיוב בארנונה במסגרת יחידת שומה אחת.
4. העוררת טוענת שעל המשיב לעודד הרחבת פעילותו של הנישום בתחומי הרשות ולא לפרש את צו המיסים באופן מחמיר.  
כמובן שאם ניתן היה לשכור נכסים סמוכים אחד לשני העוררת היתה שמחה ומעדיפה לעשות כן גם משיקולים כלכליים, דבר אשר עפ"י גישת העירייה היה מאפשר את איחוד הנכסים.

## טענות המשיב

1. המשיב טוען בראשית דבריו כי שאלת היותו של נכס יחידת שומה, נתון לשיקול דעתו הבלעדי ואשר מושפע ממצבם הפיזי של הנכסים.
2. היות וקביעת יחידת השומה הינה בסמכות מנהל הארנונה אשר קבע כי מדובר בשני נכסים נפרדים מבחינה פיזית (ולא רק מבחינה רעיונית) כך שאין אפשרות להכנס מחלק אחד של הנכס לחלק אחר שלו ויש כניסה ויציאה לכל נכס בנפרד, אזי אין מקום לאחד את הנכסים.

## דין והכרעה

1. המחלוקת בדבר איחוד או פיצול יחידות שומה נוצרת בין פקיד השומה לבין הנישום, שעה שהאיחוד או הפיצול של יחידות השומה משפיע על סכום הארנונה המוטל על הנישום ובעניינינו ברגע שעפ"י צו הארנונה מוטל מס רגרסיבי, אזי לנישום יש אינטרס לאחד את הנכסים, לכן קביעת יחידת השומה מצריכה הפעלת שיקול דעת.
2. נקבע ע"י מספר ועדות ערר כי על מנת שניתן יהיה לאחד את הנכסים ליחידת שומה אחת קיימים מספר מבחנים המחייבים קיום זיקה פונקציונלית בין הנכסים לבין עצמם וחייב שיהיה קשר אינטגרלי בינם לבין תכליתו של הנכס כעסק, במקרה שלנו עיסוק בהעברת קורסי הכנה לבחינה הפסיכומטרית.
3. המבחנים שנקבעו הינם שיחידות הנכס יהיו מצויות באותו מבנה, הן מוחזקות בידי אותו מחזיק, נעשה בהם אותו שימוש ושהן משרתות את אותו העסק.
4. יחד עם זאת במספר פסקי דין של ביהמ"ש המחוזי ביניהם עמ"נ 112/05 ע.ל.י.א. הולילנד פרודקס בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א יפו נפסק כי במידה וקיימת הפרדה פיזית בין שני נכסים המחויבים בארנונה, גם אם הם עונים על המבחנים שנקבעו בסעיף 3 דלעיל, אזי רשאית הועדה להסיק שמדובר ביחידות נפרדות, מה גם ששאלת היותו של נכס יחידת שומה אחת נתונה לשיקול דעתו של מנהל הארנונה.
5. עוד קבע ביהמ"ש המחוזי כפי שמצוין בספרו של ד"ר הנריך רוסטוביץ "לב ארנונה עירונית" כי קביעת יחידת השומה מצריכה הפעלת שיקול דעת מנהלי של פקיד השומה של הארנונה. סמכות זו אינה נזכרת בדיוני הארנונה. סמכות זו היא סמכות טבועה של פקיד שומה של כל מס שהוא. בהעדר סמכות זאת, תהיינה ידיו של פקיד השומה כבולות במלאכת הכנת שומות הארנונה לנכסים כפי שהם במצבם הפיזי כנקודת המוצא לקביעת יחידות השומה.

6. לאור כל האמור לעיל ומכיוון שקיימת הפרדה פיזית ברורה בין הנכסים, אנו דוחים את טענת העוררת כאילו מדובר בנכס אחד לצורך חיוב הארנונה ולהשאיר את חיוב השומה על כנו, כלומר לשום את הנכסים כשתי יחידות שומה נפרדות.

### לעניין הוצאות

בנסיבות העניין, בשים לב לכך שבמקרה הנ"ל היתה מחלוקת אמת בין הצדדים אשר גובתה בהחלטות שונות של ועדות ערר למיניהן, כל צד ישא בהוצאותיו.

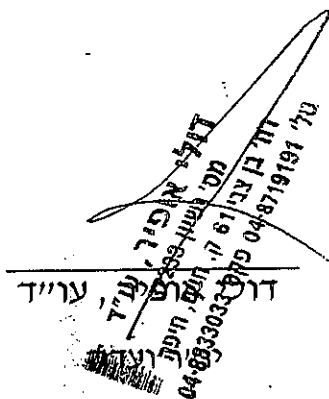
### לעניין ערעור על החלטת הועדה

החלטת הועדה נתונה לערעור בפני ביהמ"ש לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.

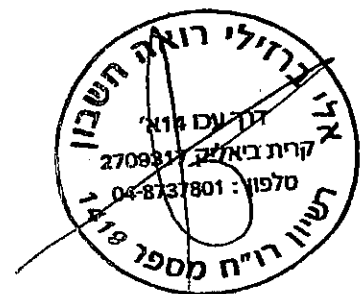
ניתן היום 06/04/2014



סמי בניסטי  
חבר ועדה



מס' תשלום - 270981  
מס' תשלום - 04-8719191  
ד"ר בן צבי, 617  
ד"ר חיים, חוקת  
04-833303  
עו"ד



אל"י ברזילי, רו"ח  
חבר ועדה