

אלכסנדר כהן ת.ז. 3432895

**העורר:**

**בעניין:**

**מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון**

ע"י ב"כ עו"ד אלישע חקק ממשרד עו"ד חמד ושות'  
דרך אבא הלל 12, רמת גן  
טל': 076-8049300 ; פקס: 076-8049290

**המשיב:**

## החלטה

### פתח דבר

1. ערר זה עניינו בחיובי הארנונה שהשיתה עיריית הוד השרון (להלן: "העירייה") על העורר, בגין הנכס המצוי ברחוב הפרדס 5, הידוע בספרי העירייה גם כנכס שמספרו 2110020700 (להלן: "הנכס").
2. וביתר פירוט – ערר זה עניינו בהודעת השומה מתאריך 4.8.2022, הנסמכת על ביקורת ומדידה שנערכו בנכס ביום 10.7.2022, לפיהם קבעה העירייה כי יש לחייב את הנכס בארנונה (החל מיום 1.9.2022) לפי הסיווג הקבוע לתעריף "מגורים אזור 1" (קוד סיווג 130), ביחס לשטח של 405.17 מ"ר.
3. הנכס הוא בנין מגורים דו-קומתי שהוקם כתוספת למבנה קיים משנות ה-40, כאשר עיקר המחלוקת נוגעת לאופן הסיווג של קומת הקרקע בנכס (ששטחה 96.43 מ"ר), כאשר טענת העורר היא כי אין לסווג כ"מגורים", אלא כ"מחסן חקלאי".

### טענות העורר

4. בהשגה מיום 1.1.2023 ובערר:
  - 4.1 המשיב שגה כאשר סיווג גם את הקומה התחתונה שבנכס כ"מגורים", משום שהיא משמשת כמחסן לציוד חקלאי כחלק מעיסוקו של העורר כחקלאי ואגרונום.
  - 4.2 למעשה, השימוש בקומת הקרקע כמחסן לציוד וכלים חקלאיים הוא הסיבה לבנייתה של קומת הקרקע (וליתר דיוק סגירתה של קומת עמודים מפולשת), וזו נעשתה מכוח היתר חוקי שניתן לכך בשנת 1988.
  - 4.3 השימוש בקומת הקרקע כמחסן חקלאי נמשך מאז בנייתה ועד היום, ובהתאם כך גם סווגה לצורכי ארנונה כ"מבנה חקלאי סגור" (קוד סיווג 960).
  - 4.4 טענת העירייה כי השימוש בקומת הקרקע הוא של מגורים ולא כמחסן חקלאי, נטענה ללא ביסוס ומתעלמת מתיעוד שביצע בנכס מודד מטעם העירייה עצמה.
  - 4.5 קומת הקרקע אף אינה מותאמת למגורים משאין בה חדר אמבטיה, מטבח, ריהוט בסיסי (מיטות, כיסאות, כורסאות) וכיו"ב, והיא מלאה עד אפס מקום בציוד חקלאי.
  - 4.6 כוחו של היתר לעשות שימוש בקומת הקרקע כמחסן חקלאי יפה גם בימינו, ואם סבור המשיב כי השימוש שעושה העורר הוא בניגוד לדין, אזי יתכבד ויפנה אל מחלקת הפיקוח בעירייה כדי שתפעל בעניין.
  - 4.7 ועדת הערר מתבקשת להתחשב בגילו של העורר (87) ולאפשר את הגשת ההשגה חרף האיחור בהגשתה.

### טענות המשיב

5. בתשובה להשגה מיום 7.2.2023 ובתשובה לערר:

- 5.1 **טענת סף** – דין ההשגה להידחות על הסף משום שהוגשה באיחור מסד הזמנים הקבוע בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"), כך ששומת הארנונה שנשלחה לעורר ביום 4.8.2022 הפכה סופית וחלוטה.
- 5.2 טענות העורר לעניין השימוש בנכס נטענו בעלמא. העורר אינו חולק על גודל הנכס אלא על השימוש בו, ולעניין זה צירף כראיה תכנית מקלט ומחסן חקלאי ישנה וארכאית.
- 5.3 השימוש שנעשה בפועל בקומת הקרקע שונה לגמרי מתכלית ההיתר הישן, ובהתאם למדידה עדכנית שנערכה בנכס נראה כי הנכס כולו, לרבות קומת הקרקע, משמש למגורים.
- 5.4 המבחן לקביעת הסיווג הוא לפי כלל השימוש העיקרי, בו הטפל הולך אחר העיקר, וקומת הקרקע מהווה חלק אינטגרלי מהנכס עצמו, וחזקה כי העורר עושה בקומת הקרקע שימוש תדיר שהוא הכרחי למהות השימוש בנכס העיקרי כמגורים.
- 5.5 כמו כן בהתאם לתשריט המדידה ומהביקורת שנערכה בנכס נראה כי מדובר בנכס בעל דלת כניסה ראשית אחת בלבד, כך שהגישה אל הקומות העליונות בנכס הם דרך התפצים והכלים השונים הפזורים על פני קומת הקרקע. בהעדר כניסה נפרדת לשטח המחסן יוצא כי מדובר בחלק מבית המגורים.
- 5.6 לחלופין, גם אם הייתה כניסה נפרדת לשטח המחסן, לא ניתן היה להכיר בקומת הקרקע כמתקן רב תכליתי, וזאת לפי מבחני הפסיקה המהותיים והפונקציונאליים המתייחים לנכס רב-ממדים. בענייננו מדובר בנכס רגיל ואופייני, שאינו מצדיק סטייה מהכלל לפיו הטפל הולך אחר העיקר.

#### הליכים בפני ועדת הערר

6. ביום 12.9.2023 נערך דיון בפני הוועדה, במהלכו שבו הצדדים על טענותיהם כפי שהועלו בכתבי הטענות (נעיר כי תשובת מנהל הארנונה לערר הוגשה בפנינו בבוקרו של יום הדיון ומבלי שהוצג לכך נימוק כלשהו, וזאת כאשר הערר עצמו הוגש כחצי שנה קודם לכן).
7. במהלך הדיון למדנו כי בחלל קומת הקרקע ישנו מקלט בשטח של 9.6 מ"ר<sup>1</sup>, וכי יש גרם מדרגות פנימי דרכו מתאפשרת הגישה לקומת הקרקע (ובהתאם לשטח האחסון ולמקלט) מתוך הנכס. בתום הדיון הצענו לצדדים לסיים את המחלוקת באופן בו יקבע כי רק שטח המקלט יסווג כ"מגורים", ויתרת קומת הקרקע תסווג כ"מבנה חקלאי", וביקשנו מהם להודיענו האם הם מקבלים את ההצעה, אם לאו.
8. ביום 28.9.2023 הודיענו ב"כ העירייה כי אין באפשרותם להיעתר להצעת הפשרה שהועלתה מצד הוועדה. לפיכך, הורינו לצדדים ביום 8.10.2023 להגיש את סיכומיהם בכתב במקביל בתוך 14 ימים.

#### סיכומי הצדדים

9. במסגרת הסיכומים שב העורר על הנטען בערר תוך שהוא מדגיש כי קומת הקרקע סווגה כ"מבנה חקלאי סגור" במשך כל שנות קיומה (35 שנה), ולתמיכה בכך צירף לסיכומיו חשבונות ארנונה משנים עברו (2003, 2008, 2013, 2018, 2022) בהן נראה החיוב "מבנה חקלאי סגור" בגין שטחה של קומת הקרקע (שהוגדרה אז כנכס נפרד שמספרו 2110020800).
- באשר לשאלת אופן הגישה אל קומת הקרקע, ציין העורר כי זו נעשית דרך דלת חיצונית רחבה, דרכה הוא מכניס אל קומת הקרקע את הציוד החקלאי ואף מאחסן בה את הטרקטור. זאת כאשר לנכס עצמו, בית המגורים, ישנן שתי דלתות כניסה ויציאה נפרדות - אחת ראשית והשנייה הפונה לחצר המשק (תיעוד של שלוש הדלתות האמורות צורף אף הוא לסיכומיו).
10. המשיב מצדו שב גם הוא על הנטען בתשובה לערר, והדגיש כי קומת הקרקע מהווה חלק אינטגרלי מבית המגורים, כאשר לא ניתן להפריד בין הקומות השונות בנכס, ובין שטחים שונים בקומת הקרקע עצמה, שלכולם חיבור פיזי במבנה הומוגני אחד. בעניין זה הוסיף, גם קיומה של כניסה נפרדת לקומת הקרקע, אין בה כדי להפוך את הנכס למתקן רב תכליתי המשמש את העורר במספר שימושים.

<sup>1</sup> ראו בעמ' 10 לפרוטוקול הדיון את דבריה של הגב' אתי שוטה (סגנית מנהלת מחלקת שומה בעירייה).

11. ביום 29.10.2023 קיבלנו את בקשת העורר להגיש תגובה לסיכומי המשיב, מהטעם שאלו הוגשו באיחור מהמועד אותו קבעה הוועדה ויש בהם כדי לעוות את דבריו שלו. במסגרת תגובתו התייחס העורר לאי-אלו דיוקים שהועלו לטענתו בסיכומי המשיב.

**דיון והחלטה**

12. לאחר עיון בכתבי הטענות ושמיעת הצדדים בדיון מיום 12.9.2023, החלטנו לקבל את הערר (ברובו) באופן בו קומת הקרקע תסווג כ"מבנה חקלאי – בניין סגור" (קוד סיווג 960), למעט שטח המקלט (9.6 מ"ר) אשר יסווג כ"מגורים", וזאת מהטעמים שיפורטו להלן.

13. במהלך הדיון למדנו כי למעשה הצדדים אינם חולקים על כך שקומת הקרקע משמשת כמחסן, אלא המחלוקת נוגעת לאופי התכולה (האם היא "חקלאית" או לא). ראו למשל מתוך עמ' 4 לפרוטוקול הדיון:

יו"ר הוועדה: בוא נעשה רגע אחד סדר. יש מחלוקת שהנכס הזה הוא מחסן?  
 עו"ד חקק: הוא מחסן, אין מחלוקת.  
 יו"ר הוועדה: יש מחלוקת שהנכס הזה מאחסן דברים חקלאיים? לא. אז מבחינה תפקודית, הדבר הזה משמש כמחסן חקלאי. עכשיו השאלה-  
 עו"ד חקק: רגע, רגע, רגע-  
 גב' א. סוקולוב: אין פה אחסנה חקלאית-

14. אולם, ככל שהשכלנו להבין מהעובדות שהוצגו בפנינו, נראה היה כי קומת הקרקע אכן משמש כמחסן לציוד וכלים חקלאיים.

15. כך למשל, כאשר נשאל העורר בידי בא-כוח המשיב בדבר אופי תכולתו של המחסן שבקומת הקרקע, השיב העורר כי מדובר במה שהוא מכנה "תשומות חקלאיות", קרי - ציוד וכלים חקלאיים שונים כגון טרקטור, מרסס, חומרי דשן והדברה וכו', המשמשים אותו בעבודתו כאגרונום וחקלאי המעבד 10 דונם קרקע חקלאית. ראו לשם כך גם כן מתוך עמ' 4 לפרוטוקול הדיון:

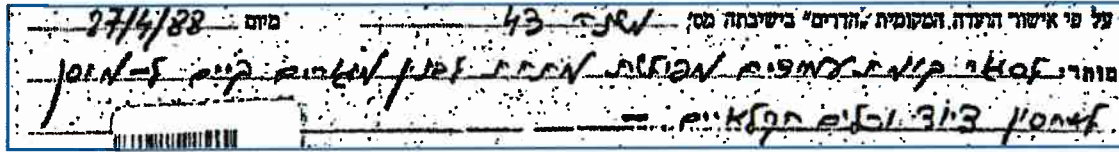
עו"ד חקק: אתה יכול להסביר איזה ציוד אתה מאחסן שם? אתה עובד כיום כאגרונום, או שאתה עושה בפנסיה? אתה עדיין עובד כאגרונום?  
 מר כהן: הנה, אני הבאתי איתי כאן את כל החשבונות של תשומות חקלאיות שקניתי בשנים האחרונות. גופרת אמון, שקים, כל הציוד-  
 גב' כהן: יש לנו בבית הרבה אדמה.  
 מר כהן: יש לי שם 10 דונם, והטרקטור, והמרסס. ואני קונה תשומות חקלאיות כל הזמן. רק לאחרונה קניתי אפילו מסור, לגזום את העצים, כי מה לעשות, ברוב עונותיי גם נעשיתי קצת יותר מבוגר, וקשה לי לעבוד עם מסור יד. קניתי, כל הזמן אני קונה ציוד-

(נעיר כי על אף שדברי העורר לא נאמרו במסגרת תצהיר או תחת שבועה, התרשמותנו היא כי מדובר באדם אמין, אשר אומר את הדברים כהווייתם, ומכאן מצאנו שאין מניעה להתבסס על כך בהחלטתנו).

16. דברי העורר תואמים גם תיעוד של קומת הקרקע (תמונה אשר צורפה לערר), ממנו עולה כי בקומת הקרקע מאוחסנים כלים חקלאיים, מרססים, צינורות השקיה, מסורים וכו':



17. בנוסף לכך ישנו היתר הבנייה משנת 1988, המתיר לעורר לסגור את קומת העמודים המפולשת שמתחת לבניין המגורים הקיים, ולהפוך אותה ל"מחסן לאחסון ציוד וכלים חקלאיים". ראו מתוך היתר הבנייה:



18. מנגד, לא מצאנו כל ראיה מצד המשיב שיהא בה לתמוך בהחלטתו לשנות את סיווגה של קומת הקרקע ל"מגורים", או לכך שהקומה משמשת למגורים בפועל.

19. גם אם העורר אכן מאחסן בקומת הקרקע ציוד שניתן לומר לגביו כי הוא קרוב יותר לשימוש "מגורים" (נזכיר, אין חולק כי מדובר בשטח המשמש לאחסנה), הרי שהיקף אחסנה זו לא הוכח בפנינו די הצורך, וככל שהדבר תלוי במה שקלטנו בחושינו, נראה כי האחסנה העיקרית המתבצעת בקומת הקרקע היא של ציוד וכלים חקלאיים.

20. נבהיר, כי באופן עקרוני למשיב נתונה הזכות לבצע שינוי סיווג של נכס ספציפי, גם אם בפועל לא חל שינוי בשימוש הנעשה בו. ראו לעניין זה את שקבע בית המשפט העליון בפסק הדין שניתן בעמ"מ 4068/10 עיריית חולון נ' קר פרי בע"מ (פורסם בנבו, 20.12.2011) (להלן: "קר פרי"):

**"...מנהל הארנונה העומד על שינוי סיווג של נכס ספציפי מסיווג אחד לסיווג אחר הקיים בצו הארנונה, גם אם בפועל לא השתנה השימוש בנכס הספציפי, רק מבקש להגשים את שנקבע להבנתו בצו הארנונה ולמעשה לתקן טעות שנעשתה לתפיסתו בעבר."**

21. אולם, השאלה היא האם צדק המשיב בפרשנותו לצו הארנונה, כשהחליט כי הסיווג החדש הוא הנכון והסיווג הקודם שגוי הוא. לכך התייחסה כב' השופטת (כתוארה אז) מרים נאור בפסק הדין "קר פרי" בציינה כי:

**"השאלה האם מנהל הארנונה צודק בסיווג החדש או שהוא טועה והסיווג הקודם הוא הנכון היא שאלה נפרדת שמקומה להתברר בהליך הערר הראוי שנקבע לשם כך כפי שפורט בראשית הדברים. כאשר מדובר בשינוי סיווג לאחר שנים רבות ייתכן שמנהל הארנונה לא יצליח לשכנע כי כל השנים עד כה הסיווג היה שגוי ודווקא הסיווג המועדף על ידו עתה הוא הסיווג הנכון."**  
(ההדגשות הוספו ע"י הח"מ).

22. במקרה זה, השימוש שעשה (ועושה) העורר בקומת הקרקע סווג במשך 35 שנים (!!) כ"מבנה חקלאי סגור", ולטעמנו מנהל הארנונה הציג במקרה זה בסיס דל למדי לתמיכה בקביעת הסיווג החדש, ושגה בפרשנותו לפעילות שעושה העורר בקומת הקרקע.

23. עוד נציין, כי במקרה זה לא מצאנו קושי לסווג באופן שונה את מפלסי הנכס הנמצאים במבנה אחד (נזכיר כי אין חולק על דבר קיומו של גרם מדרגות המאפשר את הגישה מפנים הנכס אל קומת הקרקע - גישה שלטענת העורר מתחייבת כדי לאפשר הגעה מהירה בעת חירום אל המקלט המצוי בחלל קומת הקרקע).

24. כל זאת, משום שלקומת הקרקע ישנה כניסה נפרדת, גדולה יחסית, דרכה מכניס ומוציא העורר את הציוד והכלים החקלאיים (ואף את הטרקטור שאותו הוא מחנה בקומת הקרקע). בנוסף, יש לנכס שתי דלתות, קדמית ואחורית, המשמשות את באי הנכס עצמו. כל אלה מניחים דעתנו כי ישנה הפרדת שימושים הנעשית בין מפלסיו השונים של הנכס - מגורים לחוד ואחסנה חקלאית לחוד.

25. אנו ערים לקושי שהועלה מצד המשיב לכך שהן פעילות המגורים והן פעילות האחסנה מצויות באותו המבנה, אולם אנו סבורים כי בידי המשיב הכלים לאפשר את ההפרדה האמורה. ולראיה (ולשם הדוגמה בלבד) צו הארנונה כולל התייחסות למקרים בהם מחזיק מבצע פעילות נוספת, עסקית, בדירת מגוריו. או אז נקבע כי שטח הנכס שיוגדר כמשמש לאותה פעילות עסקית יקבע לפי "השטח המוגדר בבירור לפעילות זו, או אם אין הבחנה ברורה כאמור - יחויב בעד שטח מינימלי של 20 מ"ר".

ראו מתוך סעיף 4 לצו הארנונה:

**4. פעילות עסקית בדירת מגורים**  
 4.1 בעד פעילות עסקית המנוהלת על-ידי המחזיק בדירת מגוריו (כגון קליניקה, משרד עו"ד, קבלת לקוחות וכו') יחויב המחזיק בארנונה לפי סוג הפעילות העסקית בשיעורים הקבועים בצו, בעד השטח המוגדר בבירור לפעילות זו, או אם אין הבחנה ברורה כאמור - יחויב בעד שטח מינימלי של 20 מ"ר.

26. מכאן אנו למדים כי צו הארנונה מאפשר למנהל הארנונה מרחב תמרון ושיקול דעת בהתמודדות עם מקרים מורכבים בהם ייתכן עירוב שימושים בנכס המשמש על-פניו למגורים, וכי ההכרעה במקרה כזה אינה בהכרח של "שחור או לבן", קרי- חיוב הנכס כולו כ"מגורים" או חיוב הנכס כולו כ"עסקים".  
 זוהי לטעמנו גם הגישה שעל המשיב לנקוט בנסיבות המקרה דנן, כאשר הפעילות החקלאית של העורר היא כה מובהקת.

27. אם כן, לאור התרשמותנו מהשימוש שהעורר עשה בעבר ועושה בהווה בקומת הקרקע לטובת אחסנת ציודו וכליו החקלאיים, ומשלא הוצגו בפנינו ראיות בדבר היותה של קומת הקרקע חלק מפעילות המגורים המתרחשת בקומה שמעליה, אנו סבורים כי במקרה זה שינוי סיווג קומת הקרקע ל"מגורים" הוא שגוי, למעט שטח המקלט (שאף העורר, בכנותו, הסכים כבר במעמד הדיון כי יש לסווגו כ"מגורים").

28. נציין כי מעיון בצו הארנונה נראה שהוא חסר סיווג מדויק לפעילות הנעשית בענייננו בקומת הקרקע, ומכאן שעלינו לפעול לפי עקרון תחולה של סיווג לפי התאמה "בקירוב". ראו לעניין זה מתוך בר"מ 3058/16 מנהל הארנונה במועצה מקומית בנימינה – גבעת עדה נ' אפרת שותפות ליצור ושיווק אפרוחי פיטום (פורסם נבו, 28.3.2017):

"[...] לשיטתי, על בית המשפט לעניינים מינהליים היה לבחון, לאחר שקבע כי הסיווגים שהוצגו אינם מתאימים לנכסיה של המשיבה, אם הם מתאימים, לפחות, בקירוב. בחינה זו מחייבת עמידה מדוקדקת על אופי הנכסים – מה היא הפעילות המדויקת שנעשית בהם, מה אופי הציוד שמוקדן בהם, וכיצד באלה נתונים עובדתיים שבחינתם תאפשר לבחון את האפשרות האם סיווג זה או אחר מבין הסיווגים הכלולים בצו הארנונה של המועצה יכול להתאים, ולו בקירוב."

29. בהתאם לאמור, דעתנו היא כי סיווג קומת הקרקע כ"מבנה חקלאי סגור", כלשון דרישות התשלום, או כ"מבנים חקלאיים לבעלי חיים" (קוד 960), כלשון צו הארנונה, הוא הסיווג המתאים ביותר בנסיבות העניין בהתחשב באופי הפעילות והנכס, תוך מתן משקל מסוים לעובדה שכך סווג במשך עשרות בשנים (על אף שאין בנכס בעלי חיים דה-פקטו).

30. בכל הנוגע לטענת הסף לפיה שומת הארנונה סופית וחלוטה, משהעורר לא השיג נגדה בתוך סד הזמנים הקבוע בחוק הערר, דעתנו היא כדלקמן:

30.1 מעיון בהשגה נראה כי זו הוגשה באופן מקוון דרך אתר העירייה, ונחתמה ביום 1.1.2023 (וכן התקבלה בעירייה במועד זה). מכאן, שגם אם ההשגה הוגשה באיחור ביחס להודעת עדכון השומה מחודש אוגוסט 2022, הרי שאיננו מוצאים כל מניעה לראות בה כהשגה שהוגשה כדין ביחס לשנת 2023, ובהתאם לקבוע כי החלטתנו יפה לשנת 2023.

30.2 בכל הנוגע לחיובי הארנונה בתקופה שמיום החלת השומה המעודכנת (1.9.2022) ועד לתום שנת 2022 (בסה"כ 4 חודשים) המצב מעט שונה, וזאת לאור הוראותיו הברורות של חוק הערר לפיהם הפכה השומה סופית וחלוטה.

30.3 עם זאת, אנו קוראים מכאן למשיב לפעול לפנים משורת הדין, ולהחיל את החלטתנו בערר זה גם בגין תקופת החיוב שחלה בשנת 2022 (חודשים ספטמבר-דצמבר, כולל). לטעמנו הדבר מתבקש בהתחשב בעובדה כי העורר נעדר רקע משפטי ובחר לייצג בהליך זה את עצמו ללא סיוע משפטי, ובכך שהמשמעות הכספית של הוויתור מסתכמת בכמה מאות שקלים בסך-הכול.

עוד נציין כי גם למשיב היו בהליך זה מספר כשלים פרוצדורליים, כאשר כתב התשובה לערר הוגש לוועדה ביום הדיון עצמו, ומשסיכומי המשיב הוגשו באיחור מהמועד שקצבנו לכך (והמשיב אף ניצל את העיכוב בהגשת סיכומיו כדי להגיב בהם לסיכומי העורר, חרף הוראתנו להגישם במקביל).

**סיכום**

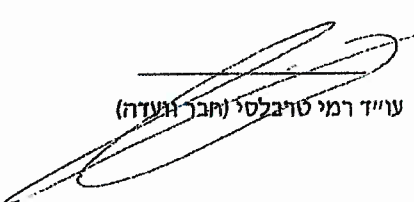
אנו קובעים כי הערר מתקבל, כך שקומת הקרקע תחויב בתעריף הקבוע לסיווג "מבנים חקלאיים לבעלי-חיים – בניין סגור (קוד סיווג 960), למעט השטח המשמש למקלט (ששטחו 9.6 מ"ר) אשר יסווג כ"מגורים אזור 1" (קוד סיווג 130). השינוי האמור יעודכן בספרי העירייה החל מיום 1.1.2023 ואילך.


באשר להוצאות, נציין כי שקלנו להטיל על העירייה הוצאות בסכום של 1,500 ₪, אולם ברוח הדברים האמורים בסעיף 30.3 לעיל, לא נעשה כן, מתוך ציפייה וכוונה שהעירייה תדע גם היא למחול לעורר על תקופת החיוב במהלך שנת 2022, שבה הפכה לכאורה שומת המס לחלוטה.


בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התשי"ס-2000; לפריט 7 בתוספת השנייה לחוק זה; לתקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 ולסעיף 6(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, על החלטה זו רשאים הצדדים להגיש ערעור מנהלי לבית משפט לעניינים מנהליים תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

מזכירת ועדת הערר תמציא העתק מהחלטה זו לצדדים באימייל או בפקסימיליה ובדואר רשום.

ניתן היום, 5 בדצמבר 2023, בהיעדר הצדדים.

  
עו"ד רמי טרבלסי (חבר הועדה)

  
עו"ד שמואל יצחק (חבר הועדה)

  
עו"ד עמר בר-און (יו"ר)