

הרכב: עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק, עו"ד רמי טרבלסי

בעניין: העוררת:

טוגה נטוורקס בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד דרור יצחקי ואח'
רח' מאז"ה 22, תל אביב 61390
טל: 03-5445590; פקס: 03-5445598
מייל: office@di-adv.co.il

- נ ג ד -**המשיב:**

מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון
ע"י ב"כ עוה"ד טל שטיין אלבר
מרח' אבני החושן 34, מודיעין 7175105
טל': 077-3260036; פקס: 072-3373536

החלטה**פתח דבר**

- העררים שבנדון עניינם בחיובי הארנונה שהשיתה עיריית הוד השרון (להלן: "העירייה") על העוררת (להלן גם: "החברה") בשנים 2022 – 2023, בגין הנכסים המצויים במתחם "פארק היי-טק" (שבו חמישה מגדלי משרדים הידועים כבניינים A,B,C,D,E) המצוי באזור התעשייה נווה-נאמן, ברחוב החרש 4, הוד השרון (להלן: "המתחם").
- השטחים בהם מחזיקה העוררת במתחם משתרעים בחלקם על פני הבניינים C ו-D, כדלקמן:
 - נכס פיזי מספר 24130090300 מצוי בבניין C וכולל 5,817.43 מ"ר המסווגים כ"נכסים המשמשים לתעשייה עתירת ידע (היי-טק)", וכן 28.03 מ"ר המסווגים כ"מבנים המשמשים למלאכה ומחסנים סגורים באזור תעשייה".
 - נכס פיזי מספר 7210790006 מצוי בבניין D וכולל 1430.44 מ"ר המסווגים כ"נכסים המשמשים לתעשייה עתירת ידע (היי-טק)", וכן 106.77 מ"ר המסווגים כ"מבנים המשמשים למלאכה ומחסנים סגורים באזור תעשייה".
- (להלן יקראו שניהם: "הנכסים").
- עיקר המחלוקת בין הצדדים הוא בשאלה האם נכון לאחד את הנכסים תחת יחידת שומה אחת, מה שישפיע על הפחתת חיובי הארנונה של החברה. זאת משום שבצו הארנונה נקבע לסיווג "נכסים המשמשים לתעשייה עתירת ידע (היי-טק)", תעריף ארנונה גרסיבי, כך שהתעריף הולך ופוחת ככל ששטח הנכס הוא גדול יותר. ראו את נוסח הסיווג כפי שהוא מופיע בצו הארנונה לשנת 2023 (הנוסח לשנת 2022 זהה):

5.23 נכסים המשמשים לתעשייה עתירת ידע (היי-טק)		
א. עד 4,000 מ"ר - לכל מ"ר	(930)	146.45 ₪
ב. מ- 4,001 מ"ר עד 9,000 מ"ר - לכל מ"ר	(930)	75.37 ₪
ג. מעל 9,001 מ"ר - לכל מ"ר	(930)	50.36 ₪

טענות העוררת

¹ נציין כי בסיוור במתחם מצאנו שהעוררת מחזיקה גם בשטח בבניין A, המשמש אותה כמחסן. אין ביחס לשטח זה כל התייחסות בכתבי טענות הצדדים, ומכאן כי הגדרת "נכסים" שלעיל אינה חלה על שטח זה, והחלטתנו אינה נוגעת אליו.

- 4.1 טענת סף – ההשגה לשנת 2022 הוגשה ביום 30.3.2022, ואילו תשובת המשיב להשגה נשלחה רק ביום 13.6.2022. מכאן שתשובת המשיב ניתנה באיחור מהמועד האחרון בו היה עליו לעשות כן על פי דין (30.5.2022), ויש לראות את המשיב כאילו החליט לקבל את ההשגה במלואה, כפי שקובע סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר").
- 4.2 יש לאחד את חשבונות הארנונה של שני הנכסים תחת יחידת שומה אחת, וזאת בשל העובדה כי מדובר בעסק אחד המתבצעת בו פעילות אחת, ומשהנכסים מצויים שניהם בגוש 6574 חלקה 277 (אין תתי-חלקות). הפיצול כיום נובע מכורח של החברה, שכן אין בבנין אחד די שטחים להשכרה אשר יספיקו לכל השטח לו היא זקוקה, ולכן התרחבה לבנין הסמוך.
- 4.3 הבניינים הם בית משותף אחד שמחובר הן באמצעות מרתף תת קרקעי גדול והן באמצעות שטחי החניה בקרקע. כמו כן חלק ממערכות הבניינים הן מערכות משותפות.
- 4.4 החברה מקיימת את התכלית לשמה יצרה העירייה את התעריף המופחת לנכסים המשמשים לתעשיות עתירות-ידע ששטחם עולה על 4,000 מ"ר, ובאמצעות איחוד הנכסים תוכל החברה להנות מכך. מטרת התעריף המופחת היא לעודד חברות מסוג תעשייה עתירת-ידע להקים את משרדיהן בעיר הוד השרון (בטיט צו הארנונה לשנת 2023 אף ביקשה העירייה להפחית את התעריף הקבוע ל"תעשייה עתירת-ידע" מטעמים דומים).
- 4.5 המשיב מבקש להיתמך מפסק הדין בעניין עמ"נ (ת"א) 112/05 ע.ל.י.א. הולילנד פרודקס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (נבו, 27.9.2006) (להלן: "עניין הולילנד"), אלא שפסק הדין דווקא תומך בטענת איחוד הנכסים. באותו מקרה היה צורך ביציאה מבנין אחד על מנת להגיע לבנין השני, ואילו בענייננו הנכסים נמצאים בבניינים סמוכים הרשומים באותה הכתובת, והם משתמשים בחניון תת קרקעי משותף.

טענות המשיב

- 5.1 התייחסות לטענת סף - התשובה להשגה לשנת 2022 נושאת תאריך 24.5.2022, שזהו המועד בו נחתמה ויצאה תחת ידו של המשיב. על-פי הפסיקה, זהו המועד הקובע לעניין מניין הימים למתן תשובה להשגה מצד מנהל הארנונה, ומכאן שזו ניתנה בטרם חלפו 60 הימים הקבועים בחוק הערר, ויש לדחות את טענת העוררת בעניין זה.
- 5.2 אין לראות בשני הנכסים כנכס אחד משום שהם מצויים בבניינים נפרדים פיזית; הבניינים מרוחקים כ-30 מטרים זה מזה וביניהם מפריד כביש ושטח חניה המשמשים את כל באי המתחם; לכל אחד מהבניינים כניסה נפרדת ונדרש לצאת מבנין אחד כדי להגיע לשני; העוררת אינה מחזיקה בבעלות בשטחי הבניינים בשלמותם וישנם עוד מחזיקים נוספים שונים (מתוך סך השטחים המחויבים בבנין C החברה מחזיקה ב-33% ומתוך סך השטחים בבנין D העוררת מחזיקה ב-8%).
- 5.3 בנוסף, לא ניתן לראות בחניון התת-קרקעי המשותף כמקיים רצף טריטוריאלי, משום ששטח זה אינו מושכר לעוררת והיא אינה מחזיקה בו.
- 5.4 בנסיבות דומות נקבע ב"עניין הולילנד" כי אין לאחד באופן מלאכותי בין הנכסים. באופן דומה כך נקבע גם בהחלטת ועדת הערר לענייני ארנונה שליד רעננה בעניין "סייברביט בע"מ", אשר עסקה בנישומה שהחזיקה בנכסים בבניינים שונים המצויים משני צדי רחוב, שלהם מחשבים ותקשורת משותפת (וכן הגדרת יחידת שטח בצו הארנונה שם דומה לענייננו).
- 5.5 כך גם בעניין מש. מתכות קלות בע"מ דחתה ועדת הערר לענייני ארנונה שליד עיריית חולון את טענת איחוד הנכסים ביחס לשני מבנים שונים המצויים בסמיכות משני עברי כביש (ששניהם שימשו לעסק אחד), מהטעם שאין ביניהם רצף טריטוריאלי, קיים ביניהם כביש, ואין גישה מנכס אחד למשנהו.

5.6 כך גם בהחלטת ועדת הערר לענייני ארנונה שליד עיריית פתח תקווה בעניין **אלדן ציוד אלקטרוני בע"מ**, שם נדונה טענה לאיחוד נכסים המצויים בשלושה מבנים סמוכים בעלי מתקנים משותפים, שחלקם אף מחובר פיזית באמצעות קומת גשר וחניון תת-קרקעי. נקבע כי הנכסים אינם מהווים יחידת שומה אחת משום שאינם צמודים זה לזה.

6. הליכים בפני ועדת הערר

- 6.1 ביום 5.9.2023 נערך דיון בפני הוועדה, במהלכו שבו הצדדים בתמצית על טענותיהם כפי שהועלו בכתבי הטענות. בתום הדיון החלטנו על קיום סיור בנכסים, על מנת שהוועדה תוכל להתרשם באופן בלתי-אמצעי מפעילות החברה הנעשית בכל אחד מהנכסים, וכן לעמוד על הזיקה ביניהם.
- 6.2 ביום 27.9.2023 נערך סיור בנכסים בהשתתפות חברי ועדת הערר, אבי פרוביזור – סמנכ"ל תפעול בחברה, הגב' אולה אופיר סוקולוב- סגנית מנהלת מחלקת שומה בעירייה, באי כוח הצדדים, ומזכירת ועדת הערר. במהלך הסיור קיבלה הוועדה הסברים ממר פרוביזור אודות פעילות העוררת בנכסים.
- 6.3 עיקר ממצאי הסיור פורטו בהרחבה בפרוטוקול הסיור אשר הועבר לצדדים, והתייחסותנו לכך תובא בהמשך ההחלטה (יוער כי הצדדים לא חלקו על הממצאים העובדתיים שהובאו בפרוטוקול).
- 6.4 בתום הסיור ציינו כי הוועדה סבורה שקיבלה תמונה מלאה אודות פעילות העוררת בנכסים, והורינו לצדדים להגיש את סיכומיהם במקביל בתוך 14 ימים. עוד הורינו לעוררת להגיש לוועדה את מסמכי רישום הבניין כבית משותף ואת היתר הבנייה שלו.

7. סיכומי הצדדים

- 7.1 במסגרת הסיכומים שבה העוררת על הנטען בעררים, ועוד הוסיפה כדלקמן:
 - העוררת מחזיקה בחדר שרתים מרכזי בקומת הקרקע של בניין D המוכר בעירייה כנכס פיזי מס' 7210790030, המחויב בשטח של 106.77 מ"ר בסיווג "מבנים המשמשים למלאכה ומחסנים סגורים באזור תעשייה" (קוד סיווג 921);
 - העוררת נאלצה לחלק את פעילותה בין שני הבניינים, ואילו היה הדבר תלוי בה הייתה מעדיפה לרכז במאחד בבניין אחד.
 - כשם שהעירייה מאחדת קומות בבניין לחשבון אחד, כך עליה לעשות גם במקרה של מבנים סמוכים.
 - בעררים בעניין **קונטרופ טכנולוגיות מדויקות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון** (להלן: "**עניין קונטרופ**"), קבעה ועדת הערר במותב זה כי יש לאחד שני נכסים לחשבון ארנונה אחד (כאשר באותו עניין המרחק בין שני הבניינים היה 50 מטר, ולא היה חיבור פיזי בקומת המרתפים כמו במקרה דנן).
 - ממעקב משלוחים של דואר ישראל עולה כי התשובה להשגה לשנת 2022 נשלחה בפועל רק ביום 13.6.2022 (כלומר 20 ימים מהמועד בו נטען כי היא נחתמה). המשיב לא סיפק הסברים הגיוניים לפער הזמנים, ויש בהתנהלות זו כדי לסדוק את חזקת התקינות העומדת לעירייה.
- 7.2 המשיב מצדו שב גם הוא על הנטען בתשובות לעררים, ועוד הוסיף כדלקמן:
 - אין מדובר בנכס אחד רציף: בין שני הבניינים מפרידים כביש גישה, משטח חניה, ורחבת הסבה ובה ספסלים ושולחנות המשמשים את באי המתחם כולו; לכל אחד מהבניינים לובי נפרד ומערכת מעליות המשמשת את כל עובדי ומבקרי הבניינים; אין כניסה לבניין אחד מותנית בכניסה לבניין האחר; בנייתו של בניין C הסתיימה בשנת 2002 ובנייתו של בניין D הסתיימה בשנת 2011.
 - אין די ברשת תקשורת שרתים כדי לשמש עילה לאיחוד נכסים המרוחקים פיזית זה מזה.

- בערר 76/13 פלוני נגד מנהל הארנונה בקרית ביאליק נקבע כי אין לאחד שתי יחידות המופרדות פיזית זו מזו, גם אם קיימת זיקה תכליתית ביניהן. כך גם נקבע בערר 140019054 עוגן נדל"ן מניב נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב כי העובדה ששטחים מוחזקים בידי אותו גורם ומצויים באותו מתחם, אין בה נפקות לצורך שאלת איחוד יחידות שומה.

דיון והחלטה

להלן תובא החלטתנו ביחס לטענות שהועלו בעררים, לאחר עיון בטענות הצדדים כפי שהועלו על הכתב, לפני הדיון ולאחריו, עריכת סיור בנכסים, ושמיעת טענות הצדדים בדיון שהתקיים בפנינו.

8. תחילה נדון ונכריע במחלוקת בדבר איחוד שני הנכסים וחיובם כיחידת שומה אחת, ולאחר מכן נתייחס לטענה לפיה ההשגה לשנת 2022 נענתה באיחור.

נאמר כבר עתה כי אנו מקבלים את טענות העוררת לעניין איחוד הנכסים.

איחוד הנכסים

9. בפתח הדברים הללו נבקש להביא את דברי המלומד ד"ר ה' רוסטוביץ מתוך ספרו "ארנונה עירונית", מהדורה חמישית (התשס"א-2001) ספר ראשון, עמ' 742 - 745:

המחלוקת בדבר איחוד או פיצול יחידות שומה, נוצרת בין פקיד השומה לבין הנישום, כאשר האיחוד או הפיצול משפיעים על תעריף הארנונה המוטל על הנישום, והשאלה היא - כיצד מחלקין וכיצד אין מחלקין את הנכס? לשם המחשת הסיגיה נביא מספר דוגמאות.

ועוד באותו עניין:

תעריף מדורג - באתר של מפעל תעשייה יש 20 מבנים. אם על פי צו ההטלה תעריף הארנונה המוטל על מפעלי תעשייה הוא רגרסיבי, יבקש הנישום לחבר את שטח כל המבנים ולשום אותם כיחידת שומה אחת, ובדרך זו להפחית את סכום הארנונה. אם תעריף הארנונה הוא פרוגרסיבי, יבקש הנישום לשום כל בניין כיחידת שומה נפרדת.

הצורך בקביעת יחידות שומה הוא תולדה של מציאות מורכבת, שבה באתר אחד יש נכסים אחדים, בנכס אחד יש שימושים אחדים, בנכס אחד יש נישומים אחדים, וכיוצא באלה, והדוגמאות לעיל אינן ממצות את המקרים שבהם יש לפצל את הנכס ליחידות שומה אחדות. על השאלות הרלוונטיות בקשר לקביעת "יחידת השומה" נמנה את העיקריות:

- האם השימוש בכל היחידות בנכס הוא בידי אותו נישום;
- האם כל היחידות בנכס משמשות באופן פונקציונלי לאותה תכלית כלכלית;
- האם השימוש הנעשה בכל חלק וחלק של הנכס הוא עיקרי או טפל לתכלית העיקרית, או האם מדובר ביחידה אינטגרלית אחת;
- האם השימוש בנכס נעשה בידי משתמש אחד או בידי אחדים;
- האם אחד מהמשתמשים זכאי להנחה או לפטור.

אם כן, הסוגייה שבפנינו העוסקת באיחוד ופיצול מבנים המשמשים לתעשייה, כאשר משמעות הדבר הינה הפחתה או הגדלה של סכום הארנונה, היא בגדר חזון נפרץ, ונכון להכריע בכל מקרה ומקרה בהתאם לנסיבותיו.

10. אנו ערים לטענת המשיב לפיה ההכרעה בדבר איחוד/פיצול נכסים הוא עניין הנתון לשיקול דעת מנהל הארנונה, ומוקנית לו בדין. איננו חולקים על כך, אך נבקש להזכיר כי סמכותנו הטבועה כוועדת הערר היא לבחון האם נפלה טעות בשיקול דעתו.

11. כקו ישיר לאמור, נקבע בסוגייה דומה שנדונה במסגרת בר"מ 688/23 קניון העיר תל אביב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו (להלן: "הלכת קניון העיר תל אביב", פורסם בנבו, 5.2.2023) (ההדגשות הוספו – הח.מ.), כדלהלן:

"שאלה בדבר פיצולן של יחידות שומה היא בסופו של דבר שאלה פיזית-עובדתית, אשר יש לבחון אותה בהתאם למצב הדברים הקונקרטי בשטח, על-ידי הגופים האמונים על כך – בשלב ראשון, מנהל הארנונה, ובהמשך ועדת הערר – שלהם המומחיות המתאימה ר"היכרות עם השטח". כך למשל, לשם השוואה, בכל הנוגע לסיווג נכס לצרכי ארנונה הובהר כי "עניינים אלה דורשים, ככלל, בירור נסיבתי ויישומי באופי" (בר"ם 4012/18 מנהל הארנונה בפתח תקווה נ' המכללה למנהל, פסקה 7 [פורסם בגבון] (25.6.2018)). כן צוין בהקשר דומה כי "מחלוקות מסוג זה קשורות במאפייניו הספציפיים של הנכס העומד לדיון, באופן השימוש הקונקרטי שנעשה בו ובסיווגים השונים הקבועים בצו הארנונה הרלוונטי" (בר"ם 7813/13 מנהל הארנונה - עיריית ירושלים נ' תיכון תל אביב, פסקה 9 [פורסם בגבון] (24.12.2013)).

דברים אלה יפים גם למקרים מהסוג הנדון בענייננו, שבהם מתעוררת שאלה הנוגעת אך לאיחוד או פיצול של נכס ליחידות שומה, כאשר סיווגו לצרכי ארנונה הוא אחד (זאת להבדיל ממצב שבו מדובר בנכס רב-תכליתי, סוגיה שנדונה, בין השאר, בע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון [פורסם בגבון] (9.2.2003) ובבר"ם 9205/05 מנהל הארנונה - עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991 בע"מ [פורסם בגבון] (14.11.2006)).

12. כך נקבע גם בע"ש (י-ם) 56/66 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' עיריית ירושלים ואח' (פורסם בגבון, 1.3.1968):

"הנני מוכן לצאת מתוך ההנחה שמספר מיבנים המפוזרים על פני שטח מסויים לתכלית אחת אפשר לראותם בנסיבות מסויימות כבניין אחד..."

13. בהתאם לאמור לעיל, נכריע גם אנו בשאלת איחוד/פיצול יחידות השומה בהתאם למצב הדברים הקונקרטי בשטח כפי שראינו בענייננו במהלך הסיור בנכסים, בהתחשב בנסיבות המקרה שבפנינו, במאפיינים הספציפיים של הנכסים שבדיון, בשימוש הקונקרטי הנעשה בהם ובצו הארנונה העירוני.

סמיכות שני הנכסים מבחינה פיזית-עובדתית

14. סעיף 2 לצו הארנונה של העירייה עניינו ב"הגדרת שטחים לצורך חישוב הארנונה"². ביחס להגדרת שטחים לצורך חישוב הארנונה של "שטח מבנה שאינו למגורים", קובע צו הארנונה כי זה:

"כולל כל השטח הבנוי של המבנה (על פי מידות החוץ של המבנה) בכל הקומות, לרבות מעברים, מסדרונות, מחסנים, סככות, מרפסות יציעים, גלריות, חדרי שירותים, למעט משרדים, וכל מבנה עזר המשמש אותו מחזיק, בין אם אלה מהווים מבנה אחד או מספר מבנים ובין שהם מצויים במפלס אחד או במספר מפלסים, אלא אם צוין במפורש אחרת בצו הארנונה להלן".

נראה אם כן, כי צו הארנונה של העירייה מכיר באפשרות שבה שטח של מבנה (שאינו משמש למגורים) יתפרס על פני קומות שונות או מפלסים שונים, או במקרה הרלוונטי לענייננו – גם על פני מבנים שונים.

15. עיקר טענות המשיב בעניין זה, הן כי לא ניתן לראות בשני הנכסים יחידת שומה אחת משום שבין הבניינים ישנה הפרדה פיזית, ומשום שהעוררת אינה מחזיקה בבלעדיות במלוא שטחם של מי מהבניינים (אלא חלק משטחם מוחזק בידי אחרים). אולם, לא הוצג בפנינו מהו המקור החוקי העומד מאחורי אותם נימוקים, אלא כל שהוסבר הוא כי מדובר בהחלטה הנתונה למנהל הארנונה.

16. מלבד עצם האפשרות החוקית הקבועה בצו הארנונה להכיר בשני הנכסים כיחידת שומה אחת, אנו סבורים כי יש לכך גם הצדקה מעשית. כל זאת, בהסתמך על ממצאי הסיור שערכנו בנכסים ביום 27.9.2023, תיעוד של הנכסים אשר צורף לכתבי טענות המשיב, והיכרותנו את המתחם בו מצויים הנכסים. ומכאן – נפרט:

² החל משנת 2022 שונתה כותרתו בצו הארנונה ל"הגדרות".

- 16.1 שני הנכסים רשומים תחת כתובת אחת (רחוב החרש 4) ונמצאים במתחם "פארק היי-טק" הכולל בסך-הכול חמישה מגדלי משרדים הידועים כבניינים A,B,C,D,E. המתחם כולו תחום בגדר גבוהה, ובין המגדלים ניתן למצוא מעברים רגליים, שטחי גינון, כבישים פנימיים, מתקנים שונים, אזורי חניה לא-מקורה בתשלום, ועוד. על-מנת להיכנס למתחם עם כלי-רכב נדרש לעבור דרך עמדת שמירה המוצבת בכניסה אליו ולקחת כרטיס חניה לפתיחת השער החשמלי (כך בכל אופן לגבי מי שאינו נכנס למתחם דרך קבע, שאז יש להניח כי הוא בעל מנוי או הרשאה קבועה).
- 16.2 העוררת היא חברה הנמצאת בבעלות חברת וובי³ (חברת האם), שהיא חברה זרה (רשומה לפי הבנתנו בסין) ועוסקת בפיתוח עבור צרכיה השונים של חברת האם. החברה מעסיקה בישראל כ-550 - 600 עובדים (מתוכם כ-100 בחיפה והיתר בהודו השרון). המשרדים שבהם פועלת העוררת והיא המחזיקה בהם נמצאים בבניינים A, C, ו-D הכלולים כולם במתחם "פארק הייטק".
- 16.3 בנכסים ישנן מחלקות שונות העובדות על פיתוחים שונים, כולם מתחום ההיי-טק. חברת האם מייצרת מוצרי אלקטרוניקה (טלויזיות, טלפונים, שרתים ועוד), ופעילות החברה בנכסים היא פיתוח מעבדים, ואספקת ציפים עבור אותם מוצרי אלקטרוניקה.
- 16.4 לשאלת הוועדה האם החברה מקבלת משימות לפיתוח מוצרים בעלי מכנה משותף לכל הרכיבים, השיב נציג החברה כי "הכל הולך לאותו אבא". בסוף התהליך כל המוצרים המפותחים כאן יכולים להיות משולבים במוצרים שונים, שרתי מחשב כמו גם בינה מלאכותית. הפריטים המיוצרים אינם מתאימים למוצר קונקרטי אחד בלבד. במרכז הפיתוח מפתחים רכיבים אלקטרוניים לשירותים שונים לפי דרישות חברת האם.
- 16.5 אין הפרדה מחלקתית לא בין הקומות השונות, ולא בין הבניינים השונים. בכל קומה מפוזרים צוותי פיתוח שונים למשימות פיתוח המוטלות עליהם. במילים אחרות – כל המשרדים בנכסים משמשים את מרכז הפיתוח ללא הפרדה פונקציונלית.
- 16.6 כל המחשבים המשמשים את העובדים בעבודתם מחוברים – בכל קומה קיים חדר שרתים אשר אליו מחוברים כל חדרי הקומה, וכל חדר שרתים מחובר לחוות השרתים בנמצאת בבניין D.
- 16.7 להלן פירוט בדבר האופן בו פזורה פעילות על פני הקומות השונות בבניינים השונים במתחם:

בניין C:

- קומה 2** – מצויה כולה בחזקת העוררת. בקומה זו חדרים / משרדים או חלל עבודה משותף (אופן ספייס), חדר שרתים;
- קומה 7** – מצויה כולה בחזקת העוררת. בקומה זו חדרים / משרדים או אופן ספייס, 2 חדרי שרתים;
- קומה 8** – חציה מצוי בחזקת העוררת. בקומה זו חדרים / משרדים, חדר שרתים;
- קומה 9** – רבע ממנה מוחזק בידי העוררת;
- קומה 12** – מצויה כולה בחזקת העוררת. בקומה זו נמצאים בנוסף לעמדות פיתוח, גם משרדי ההנהלה של העוררת, מחלקות התפעול, הנהלת החשבונות, משאבי אנוש, כספים, מחלקה משפטית, חדר שרתים, וחדרי ישיבות המשמשים את כל עובדי העוררת, לרבות אלו שחדרי העבודה שלהם בבניין D;
- קומה 13** – חציה מצוי בחזקת העוררת;
- קומה מינוס 1** – חניון, מעבר בין בניינים C ו-D, לחברה ישנם 60 חניות "צפות", כלומר זכות לחנות רכב במקום בלתי מסוים.

בניין D:

³ אמנם כך נרשם במקור בפרוטוקול הסיום, אך נראה כי מדובר באי הבנה והכוונה היא אפוא לחברת "וואווי" – Huawei.

קומה 0 – חוות השרתים נמצאת בקומה זו. 2 חדרים גדולים המכילים את כל לוחות השרתים אליו מתחברים חדרי השרתים הנמצאים בכל אחת מקומות החברה בבניינים C ו-D. עוד מכילה קומה זו 10 יחידות קירור העובדות 24/7 (מלבד הציילרים). בחדרים ישנה חלוקה בין אזור חם לקר. כפי שהוסבר לנו, חוות השרתים חייבת להיות בקומת הקרקע בשל משקלם הכבד של פריטי הציוד. עוד הוסבר לנו כי גם אם בעתיד תעבור החברה לבניין עצמאי שיבנה עבורה, חוות השרתים תישאר במקומה הנוכחי;

קומה 6 – מצויה כולה בחזקת העוררת. בקומה זו חדרים / משרדים או אופן ספייס, חדר שרתים.

בניין A: מחסן.

עד כאן ממצאי הסיוור.

17. אם כן, בכל הנוגע לשאלת התקיימותה של סמיכות פיזית בין הבניינים, נראה כי סמיכות כזאת מתקיימת בין חוות השרתים המצויה בקומה 0 בבניין D, ובין חדרי השרתים הקומתיים המצויים בקומות השונות בבניין C, ובין חדר השרתים שבקומה 6 בבניין D עצמו (ומקל וחומר שחדרי השרתים הקומתיים מחוברים לעמדות המחשוב של כל אחד מהעובדים עצמם). בנוסף, בחניון המצוי בקומה מינוס 1, ובו לחברה יש 60 מקומות חניה בשיטת "כל הקודם זוכה" ("חניות צפות"), ישנו מעבר בין שני הבניינים.
18. באשר לטענת המשיב בדבר קיומו של מרחק "אווירי" בין שני הבניינים עצמם, הרי שלטעמנו בהתחשב בשטח של המתחם כולו, ובשקלול שטחם של הנכסים עצמם, המרחק הפיזי בין שני הבניינים הוא מרחק זניח ביותר (כ-30 מ'). לשם השוואה, ייתכן כי עובד החברה יידרש לצעוד מדי יום מרחק רב יותר בדרכו מהחדר בו הוא עובד אל מעלית הבניין או אל המטבחון המצוי בקומה שבה נמצא חדרו.
19. משקבענו כי שני הנכסים סמוכים מבחינה פיזית-עובדתית, נפנה לבחון האם הם יש ביניהם סמיכות מהותית.

סמיכות שני הנכסים מבחינה מהותית-פונקציונאלית

20. בענייננו השאלה העיקרית נוגעת לאיחוד או פיצול של נכס ליחידות שומה כאשר הסיווג הוא זהה (שכן הצדדים אינם חולקים על כך שעיקר פעילות החברה בנכסים מצדיקה את סיווגם כ"תעשייה עתירת ידע"), ולא בסוגיית פיצול נכס אחד לנכסים נפרדים לאור סיווג שונה. חרף זאת, מצאנו לנכון להיעזר גם בעקרונות שהותוו בהלכת מתקן רב-תכליתי לשם הקביעה האם הנכס בענייננו הוא נכס הומוגני שיש לראותו כיחידת שומה אחת, או שמא מדובר בשני נכסים נפרדים שיש לראות בכל אחד מהם כנכס בפני עצמו.
21. שני מבחני העזר העיקריים שנקבעו בפסיקה להכרעה בשאלה האם נכס מסוים הוא מתקן רב-תכליתי המצדיק את פיצול שטחו לסיווגים נפרדים, הם מבחן הזיקה בין השימושים הנעשים בשטח הנכס ומבחן הכרחיות השימושים הללו למהות הארגון.
- (להרחבה ראו פסקאות 8-9 בע"א 7575/98 **אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון** (פורסם בנבו, 9.2.2003) וכן עמ"נ 13-02-14848 **עופר שערים אוטומטיים בע"מ נ' עיריית ראשון לציון** (פורסם בנבו, 18.11.2013).
22. כפי שמצאנו בסיוור, בנכסי החברה פועלות מחלוקות פיתוח שונות, שבכולן מתבצעת פעילות של פיתוח רכיבים אלקטרוניים דוגמת שבבים ומעבדים. לפעילות זו מכנה משותף אחד והיא העובדה כי הם מיועדים לטובת חברת האם (חברת "וואווי", שהעוררת משמשת זרוע הפיתוח שלה), נעשים לפי דרישתה של חברת האם, ועתידים להשתלב במוצרי האלקטרוניקה שלה.
23. עוד מצאנו בסיוור כי אין הפרדה מובהקת בין המחלקות השונות בחברה, כך שצוותי הפיתוח עליהם מוטלות משימות הפיתוח פזורים בין הקומות השונות בכל בניין ובין שני הבניינים השונים (כאשר חלק מתבצע בחדרים וחלק בחלל עבודה פתוח - "אופן ספייס").

24. הנבדלת מעט בעניין זה היא קומה 12 בבניין C, שמלבד פעילות פיתוח היא משמשת גם את משרדי ההנהלה של החברה, מחלקות התפעול, הנהלת החשבונות, משאבי אנוש, כספים, מחלקה משפטית וחדר שרתים. להבנתנו, מחלקות אלו משרתות את כלל עובדי החברה ומוצריה, ללא הבחנה באילו מהבניינים הם נמצאים בפועל. כך גם חדרי הישיבות המצויים בקומה 12 בבניין C, משמשים את העובדים שבשאר הקומות בבניין זה, וכן את העובדים שבבניין D.

25. לאור האמור, מסקנתנו היא אפוא כי ישנה זיקה מובהקת בין פעילות החברה בשני הנכסים, המקיימות יחד את מהות החברה ומשמשות יחד לאותה התכלית (פעילות מסוג 'תעשייה עתירת ידע'). לטעמנו, פעילות החברה בשני הבניינים שלובה זו בזו, ולא מצאנו ביניהן שוני (והמשיב אף לא הצביעה בפנינו על כל שוני שהוא) אשר ימנע את איחוד הנכסים. כך גם יש להניח כי פעילות החברה הנעשית משטחו של בניין D, לא הייתה יכולה להתקיים אילו לא אותן מחלקות הניהול, הכספים וכיו"ב, הפועלות כאמור מבניין C הסמוך. לפיכך, אנו קובעים כי איחוד הנכסים הוא נכון גם מהבחינה **המהותית** של פעילות החברה.

26. זה המקום להזכיר כי מדרגות החיוב הקבועות בתעריף הסיווג "נכסים המשמשים לתעשייה עתירת ידע (היי-טק)", מתייחסות לשטחי נכס של עד 4,000 מ"ר, בין 4,000 מ"ר ל-9,000 מ"ר, ומעל 9,000 מ"ר.

למיטב ידיעתנו והיכרותנו את הנכסים השונים בעיר הוד השרון, בודדים הם הבניינים בהם בכלל יתאפשר לקיים פעילות מסוג תעשייה עתירת-ידע בהיקף המצריך שטח משרדים גדול, כמו אלה של העוררת, באופן שפעילות זו תרכז "תחת קורת גג אחת", קרי – בתוך תחומיו של בניין אחד ויחיד.

27. לטעמנו, לא לשווא נקבעה בצו הארנונה האפשרות שבה שטח של מבנה (שאינו משמש למגורים) יתפרס על פני מפלסים שונים ומבנים שונים. פרשנותו של המשיב המבקש לשים את הדגש על עצם קיומו של חיבור פיזי, והוא בלבד, עלולה לסכל את הוראות הסעיף המאפשר תעריף מוזל לנכסים המשמשים לתעשייה עתירת-ידע ככל ששטחם גדול יותר, עד כדי להפוך את הסיווג לאות מתה בצו הארנונה.

28. כל זאת, כשהדעת נותנת כי לו היה הדבר מתאפשר לחברה, אך ברי הוא כי הייתה מעדיפה לרכז את כל פעילותה בבניין אחד, ואף בקומה אחת. כשם שמנהל הארנונה בחר לאחד את כלל הקומות בבניין C ליחידת שומה אחת, תוך הפעלת שיקול דעתו ובהסתמכו על צו הארנונה, כך היה נכון לעשות גם בין הנכסים המצויים בבניינים הסמוכים.

29. לאור הטעמים שהובאו לעיל, אנו סבורים כי נכון במקרה זה לאחד את שני הנכסים ליחידת שומה אחת. זאת לאחר שמצאנו כי במצב הדברים הקונקרטי, ובהתחשב במאפייניהם הספציפיים של הנכסים, יש ביניהם סמיכות פיזית-עובדתית וסמיכות מהותית-פונקציונאלית, והכול לפי הוראות צו הארנונה המאפשר חיוב נכס ששטחו מהווה מבנה אחד או יותר.

התייחסות לפסיקה

30. על-מנת שלא ימצאו הדברים חסרים, נביא התייחסותנו לאסמכתאות המשפטיות אותן ציין המשיב, ואשר על בסיסן הוא ביקש לקבוע כי אין לאחד את הנכסים בענייננו ליחידת שומה אחת.

31. עמ"נ (ת"א) 112/05 ע.ל.י.א. הולילנד פרודקס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 27.9.2006).

באותו מקרה דובר על שני חלקי מגרש, ביניהם הפרידה רצועת קרקע ברוחב 10 מטר, אשר שימשה למטרות אחרות ולא הוחזקה בידי המערערת שם. נקבע, כי לנוכח ההפרדה הפיזית יש לקבל את גישת המשיב לפיה פיצול המגרשים אינו הגדלה מלאכותית של השטחים לצורך הגדלת החיוב. אנו סבורים כי "עניין הולילנד" שונה מענייננו במספר היבטים:

31.1 במהלך הסיור מצאנו כי בקומה מינוס 1, שבה עומדים לרשות החברה 60 מקומות חניה, ישנו מעבר מקשר בין בניינים C ו-D. עוד למדנו כי ישנו חיבור של תשתית בין השרתים הפרוסים ברחבי הקומות ובין הבניינים. מכאן, שהבניינים אינם מופרדים פיזית כפי שהיה בנסיבות המקרה ב"עניין הולילנד".

31.2 כמו כן כפי שפרטנו לעיל, גישת המשיב המבקשת לצמצם את הקביעה בדבר איחוד/פיצול נכס לעצם קיומו או העדרו של רצף טריטוריאלי, מעוררת לטעמנו קושי מסוים בהיגיון הדברים. כך למשל בבניין

C מחזיקה החברה בשטח המצוי בקומה 2 ובשטח המצוי בקומה 13. על אף העדר רצף טריטוריאלי מובהק בין שתי הקומות הללו, ואף יש להניח כי מפריד ביניהן מרחק הדומה לזה המפריד בין שני הבניינים עצמם (כ-30 מטר), לא התעורר כל ספק מצד המשיב בדבר איחוד שני המפלסים הללו תחת יחידה פיזית אחת (ואם יטען כי החיבור הפיזי נעשה דרך פיר המדרגות והמעלית, הרי שגם בכך יש קושי שכן לעיתים המעלית תקולה, לעיתים מעברי המדרגות נעולים, וממילא שניהם אינם שטח המוחזק בבלעדיות בידי העוררת). מכאן, שהמרחק הפיזי בין יחידות שטח שונות אינו בהכרח חזות הכול.

31.3 בנוסף, הגדרת שטחים לצורך חישוב ארנונה של שטח מבנה שאינו למגורים, כפי שהיא מעוגנת בצו הארנונה של הוד השרון, כוללת אפשרות בה שטח בנוי של מבנה יתפרס על פני קומות, מעברים, מפלסים, ואף מבנים. מנגד, צו הארנונה של תל אביב לא כלל התייחסות לכך (לפחות לא בזמנו של פסק הדין ב"עניין הולילנד"), וראו מתוך פסק הדין ב"עניין הולילנד" (ההדגשות הוספו – הח.מ.):

"סעיף 4 לצו הארנונה עוסק בקרקע תפוסה המוגדרת בסעיף 4.2.1 [...]."

אין באמור בסעיף הנ"ל, שמטרתו להגדיר את הנכסים השייכים לסיווג של "קרקע תפוסה". כל רלבנטיות לשאלה האם חישוב השטח ייעשה ביחס לחלקה בעלת רצף או לשתי חלקות סמוכות, וכל שניתן להסיק מסעיף 4.2.1 הנ"ל הוא, שנכס המסווג כקרקע תפוסה יחויב בחיוב פרוגרסובי באופן שלגבי 500 מ"ר ראשונים יהיה החיוב גבוה יותר מזה שביחס לשטח העולה על 500 מ"ר. גם ההגדרה שבסעיף 1.2.1 אין בה כדי לסייע, מאחר שאף היא עניינה אופן חישוב השטח והגדרת חלקי בנין שונים ושטחי העזר שלהם. סעיף 1.1 ב' לצו הארנונה מפנה להגדרת "נכס" ו"קרקע תפוסה" כמשמעותם בסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש] המגדיר: "נכסים" כ- "בניינים וקרקעות שבתחום העירייה, תפוסים או פנויים, ציבוריים או פרטיים למעט רחוב". ו- "קרקע תפוסה" כ- "כל קרקע שבתחום העירייה שאינה אדמה חקלאית שמשתמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בנין". מכאן שאין בהגדרות הנכס על פי סיווגו והשימוש הנעשה בו כדי לסייע לפתרון המחלוקת בין הצדדים."

31.4 בהקשר זה מציין המשיב כי גם צו הארנונה של עיריית תל אביב לשנת 2005 לא הגביל שטח נכס למבנה אחד⁴. אולם, לטעמנו יש שוני בין צו הארנונה של הוד השרון – הקובע בצורה מפורשת בהגדרותיו כי נכס יכול שיכלול שטחים המתפרסים על פני מספר מבנים, לבין צו הארנונה של תל אביב, אשר אמנם אינו מונע מלפעול כך, אך אין בו קביעה פוזיטיבית לעניין זה.

31.5 באשר לפסקי הדין המוזכרים ב"עניין הולילנד" (ע"ש 2170/96 חניוני בוגרשוב דנוביץ'-שדה בע"מ נגד מנהל הארנונה של עיריית תל-אביב – יפו וע"ש 3132/97 אילן את מרקוביץ פיתוח ושירותים בע"מ נגד מנהל הארנונה של עיריית תל-אביב – יפו) – לא הומצא בפנינו עותק של ערעורים אלה, ואף אנו כשלנו מלאתר אותם. במצב דברים זה לא נוכל להביא התייחסותנו אליהם. על כל פנים, יש להניח כי שני עניינים אלו עסקו אף הם בצו הארנונה של תל אביב, ובהחלטת מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, ולגבי כך נכונים הדברים שאמרנו לעיל לעניין השוני שבין צווי הארנונה של הוד השרון ותל אביב, ביחס להגדרת שטח נכס לחיוב בארנונה והאפשרות לחיוב נכס המתפרס על פני מספר מבנים.

32. עררים מס' 22/16, 14/17 סייברביט בע"מ נ' מנהלת הארנונה של עיריית רעננה (13.11.2017).

באותו מקרה דובר על שני בניינים שונים, משני צידי רחוב, אשר הוחזקו שניהם בידי אותה מחזיקה, אותם עובדים שהו בהם, ולשניהם הייתה תקשורת משותפת. על בסיס פסק הדין ב"עניין הולילנד", ולאור העובדה כי בין שני הבניינים הפריד כביש ציבורי, קבעה הוועדה שם אין לאחד את שני הנכסים. עוד בעניין זה מוסיף המשיב ומפנה להגדרת צו הארנונה של רעננה, אשר לדבריו כמעט זהה להגדרה המקבילה לו בצו הארנונה של הוד השרון⁵. אנו סבורים כי עניין זה שונה מעניינו במספר היבטים:

⁴ ראו סעיף 28 בסיכומי המשיב.

⁵ ראו סעיף 32 בסיכומי המשיב.

32.1 ראשית, כפי שצינו לעיל, במקרה של הנכסים בענייננו ישנו חיבור פיזי באמצעות החניון התת-קרקעי, ותשתית התקשורת, שלא כמו בנסיבות המקרה בערר "סייברביט".

32.2 שנית, בענייננו השטח המפריד בין שני הבניינים אינו כביש ציבורי, אלא הוא מעיין רחבה מרוצפת המיועדת למבקרים בבניינים, ואשר פזורים בה סככות, ספסלים, פחי אשפה, גינות וכיו"ב⁶, ואנו מניחים כי הם מיועדים לשמש גם את עובדי הבניינים בכללותם, וביניהם גם את עובדי החברה (ולא מצאנו סתירה לכך דוגמת שילוט או גידור המגביל את השימוש בהם אותם למחזיק ספציפי).

32.3 כך גם לא נכון להתייחס לשטחי המעבר והשטחים המרוצפים בין שני הבניינים ככביש ציבורי או כביש עירוני. מדובר בנתיבי גישה פנימיים במתחם, שהגישה אליהם והשימוש בהם אפשריים אך ורק לבאי הבניינים במתחם, וביניהם גם עובדי החברה, ומטרתם לאפשר לכלי הרכב מעבר ותמרון אל החניות העיליות והתת-קרקעיות שבמתחם. מעברים אלו שונים בתכלית מכביש ציבורי, ולא נכון לראות בהם ככאלה היוצרים חציצה או הפרדה כלשהי בין נכסים.

32.4 העובדה כי בין הבניינים בענייננו לא מפריד שטח ציבורי מובהק (שכן השטח עצמו מצוי בתוך המתחם, והשימוש בו מוגבל בפועל אך ורק לעובדי המתחם והמבקרים בו), מחלישה לטעמנו את ההפרדה בין שני הבניינים, וודאי שלא ניתן לקבוע בנחרצות כי "...במקרה שלפנינו מדובר בשני נכסים המופרדים ביניהם בכביש ציבורי ללא שום קשר פיזי בין הבניינים. קרי, קיימת הפרדה פיזית ומשמעותית בין שני הנכסים ואיחוד של שני הנכסים הינו פיקטיבי ולא נכון", כפי שקבעה ועדת הערר הנכבדה שליד עיריית רעננה בעניין "סייברביט".

33. עררים מס' 77/17, 63/18 מש. מתכות קלות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית חולון-

אותו מקרה נסוב על שני נכסים סמוכים, המצויים בכתובות שונות (רחוב היובל 3 והיובל 4). ועדת הערר שם קבעה כי בהעדר רצף טריטוריאלי, ובהינתן המרחק הפיזי בין הנכסים שמקורו בשטח כביש ציבורי העובר ביניהם, לא ניתן לאחד את יחידות השומה. אנו סבורים כי עניין זה שונה מענייננו במספר היבטים:

33.1 ראשית, וכפי שצוין לעיל, בענייננו נמצא כי מדובר בשני בניינים באותו מתחם, עם כתובת זהה, אשר ביניהם מתקיימים חיבורים פיזיים.

33.2 שנית, וגם כן כפי שצוין לעיל, השטח המפריד בין הבניינים שונה במהותו מכביש ציבורי, משום שמדובר בנתיבי גישה ותמרון שנועד לאפשר התניידות בכלי רכב בפנים המתחם (ובעיקר הגעה אל החניות העיליות והתת-קרקעיות המשותפות במתחם), ומשום שחלקו כלל אינו עשוי אספלט (אלא זהו שטח מרוצף ובו אזורי ישיבה ומרגוע, המיועד כפי הנראה לעובדים בבניין לרבות עובדי החברה ונעשה בו שימוש בפועל על ידם).

33.3 שלישית, בשונה מצו הארנונה של הוד השרון, צו הארנונה של עיריית חולון אינו מגדיר מהי יחידת שומה לצורך חיוב בארנונה, ואין בו הוראה או התייחסות ספציפית לסוגייה זו (בדומה לצו הארנונה של עיריית תל אביב)⁷.

33.4 עוד יוער כי בהחלטה אחרת של ועדת הערר לענייני הארנונה בחולון (ערר מס' 96/17 לאה מרכוס ונועם צארום נ' מנהל הארנונה של עיריית חולון) נדונה שאלת איחודם של שני נכסים המצויים באותו בניין, באותה הכתובת, שלכל אחד מהם כניסה נפרדת, כשביניהם מפרידה יחידת שומה אחרת המשמשת עסק אחר (עד כי כדי לעבור מנכס אחד למשנהו נדרש לצאת לרחוב).

באותו עניין נקבע כי על אף העדר רצף טריטוריאלי פיזי בין שני הנכסים יש לאחד אותם לצורך חישוב הארנונה, וזאת משהם מצויים באותה הכתובת, באותו המבנה, ומשהם משמשים לתכלית אחת (חנות ספרים ואחסנות).

⁶ ראו תמונות שצורפו כנספח א' לסיכומי המשיב.

⁷ ראו סעיפים 15 ו-27 להחלטת ועדת הערר חולון בעניין מש. מתכות קלות בע"מ.

34. ערר מס' 72/13 אלדן ציוד אלקטרוני בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה-

באותו מקרה ביקשה העוררת לאחד שלושה נכסים ליחידת שומה אחת, כאשר שניים מתוכם מצויים במבנים סמוכים (בכתובות רחוב השילוח 6 ו-8), שיש ביניהם חיבור פיזי באמצעות גשר מתכת המשמש למעבר בין שניים מהבניינים, וכן חניון תת-קרקעי משותף. נקבע כי אין לראות בנכסים כיחידת שומה אחת. כפי שנסיב, גם מקרה זה שונה מעניינו:

34.1 ראשית, בשונה מצו הארנונה של הוד השרון, צו הארנונה של עיריית פתח תקווה אינו מגדיר מהי יחידת שומה לצורך חיוב בארנונה, ואין בו הוראה או התייחסות ספציפית לסוגייה זו.

ראו מתוך החלטתה של הוועדה שם⁸, אשר ציינה כי:

"צו הארנונה לעיר פתח תקווה קובע את סוגי הנכסים, את שיעור הארנונה ואת כללי חישובה. פרק 3 לצו הארנונה מגדיר "בניין", "שטח בניין", ו"מבנה". לא מצאנו בצו התייחסות למקרה בו קיימים מספר מבנים שהחזקה בהם ויש בהם מספר מרכיבים משותפים".

34.2 בעניין זה טוען המשיב כי גם צו הארנונה של עיריית פתח תקווה לא הגביל יחידת שטח למבנה אחד⁹, אולם לטעמנו יש שוני בין צו הארנונה של הוד השרון – הקובע פוזיטיבית בהגדרותיו כי נכס יכול שיכלול שטחים המתפרסים על פני מספר מבנים, ובין צו הארנונה של פתח תקווה – אשר אמנם אינו מונע לפעול כך, אך הוא נעדר התייחסות או קביעה ברורה למקרה שבו יש מספר מבנים בעלי חזקה זהה ורכיבים משותפים (כפי שציינה בעצמה גם ועדת הערר שליד פתח תקווה, כמובא לעיל).

34.3 שנית, הוועדה שם קבעה כי קיומם של חיבורים פיזיים (באמצעות גשר המתכת והחניון התת-קרקעי המשותף) אינו הופך את הבניינים ליחידת שומה אחת, וזאת כאשר לכל אחד מהבניינים כתובת שונה, והם שוכנים בחלקות רישום שונות בלשכות רישום המקרקעין.

בכך נבדל עניין זה מעניינו, כאשר כתובת שני הבניינים (C ו-D) היא רח' החרש 4, ורישומם הוא בגוש 6574 בחלקה 277 (דהיינו יחידה רישומית אחת).

35. ערר מס' 76/13 פלוני נגד מנהל הארנונה של עיריית קרית ביאליק-

במקרה זה נדונה שאלת איחוד שני נכסים אשר לטענת העוררת שם שימשו לאותו השימוש, ושירתו את אותו העסק, אלא שכל אחד מהם היה מצוי בקומה נפרדת באותו הבניין. נקבע, כי לאור ההפרדה הפיזית יש לראות בכל אחת מהקומות יחידת שומה נפרדת.

35.1 נזכיר, כי המשיב בעניינו מנסה להיבנות מהחלטה זו להוכחת טענתו כי גם אם קיימת זיקת תכליתית בין יחידות שומה שונות, די בקיומה של הפרדה פיזית ביניהן כדי לקבוע כי אין מקום לאחדן.

35.2 אלא, שהמשיב עצמו נוקט בפועל בגישה אחרת כאשר הוא מאחד תחת יחידת שומה אחת את השטחים בהם מחזיקה החברה באותו הבניין, חרף ההפרדה הפיזית, גם כאשר פעילותה נעשית בקומות ומפלסים שונים (למשל: בבניין C קומה 2 מופרדת מקומות 7, 8 ו-9, שאלו מופרדות כולן מקומות 12 ו-13). כאמור, גם אם יטען כי ישנו חיבור פיזי בין הקומות בבניין C בדרך של מעלית או פיר מדרגות החירום, הרי שגם שטחים אלו, בדומה לרחבה שבין שני הבניינים, אינם שטח המוחזק בידי החברה אלא יש להניח כי הם חלק מהרכוש המשותף של הבניין (ומכאן לטעמנו דין שטח הקרקע והכביש שבין הבניינים כדין המעלית ופיר המדרגות).

35.3 היות שהמשיב עצמו פועל שלא בהתאם לעקרונות בהחלטתה של ועדת הערר הנכבדה של עיריית קרית ביאליק, לא מצאנו גם אנו להסתמך עליה במקרה זה.

36. ערר מס' 140019054 עוגן נדל"ן מניב נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-

⁸ ראו פרק ד' סעיף 1 להחלטת ועדת הערר פתח תקווה בעניין אלדן ציוד אלקטרוני בע"מ.

⁹ ראו סעיף 40 לסיכומי המשיב.

באותו עניין נדחתה הטענה לאיחוד נכסים המצויים בשלושה בניינים שונים, מהטעם שהם אינם רציפים אלא נפרדים. עוד הודגש כי העובדה ששטחים מוחזקים בידי אותו גורם ומצויים באותו מתחם, אין לה נפקות לצורך שאלת איחוד יחידות שומה, אלא יש לבחון האם הנכסים מחוברים ביניהם.

לטעמנו המשיב אינו יכול להיבנות מהחלטה זו, הן לאור השוני בין צו הארנונה של תל אביב לזה של הוד השרון (כפי שפורט כבר בהרחבה לעיל), והן משום שהמשיב נוקט בפועל בגישה אחרת, כאשר הוא מאחד בין פעילות החברה גם בעת שהיא נעשית בקומות ומפלסים שונים לחלוטין.

37. עוד נביא את התייחסותנו לקביעת בית המשפט העליון בעניין **"הלכת קניון העיר תל אביב"** בניגוד לנסיבות המקרה אשר עמד בפני בית המשפט שם, בענייננו אין מדובר בעשרות מחסנים הפזורים על פני קומות שונות בקניון, אלא בשני נכסים המצויים בשני בניינים צמודים זל"ז, אשר התרשמנו כי שניהם יחד מהווים את לב פעילות החברה, ואף אחד מהם לא יכול להתקיים בלי השני.

38. בנוסף, באותו עניין קבעה ועדת הערר (קביעה שלימים התגלגלה לפתחו של בית המשפט העליון) כי כל אחד מהמחסנים הוא נכס בפני עצמו, וזאת מהטעם שקיימת ביניהם הפרדה בדרך של אמצעי זיהוי ומגננוני נעילה. אם מבקש המשיב לפעול לפי הלך הדברים שנבעו בהלכת קניון העיר תל אביב, מדוע אם כן לא הפריד בענייננו כל קומה ליחידת שומה אחת (שכן כל אחת מהקומות בהן מחזיקה החברה היא נכס נעול בפני עצמו).

39. לסיכום: סקירת הפסיקה האמורה, לרבות החלטות בעררים ברשויות אחרות, שאינן מהוות מבחינתו הלכה מחייבת, אלא בסיס להשוואה בלבד, חיזקה את דעתנו כי נכון וראוי להכריע בשאלת איחוד או פיצול של יחידות שומה בהתאם לנסיבותיו של כל מקרה ומקרה, בהתחשב במכלול טעמים (בין השאר- הפרדה פיזית בין הנכסים, האופן בו נעשית ההפרדה, המצאות הנכסים תחת כתובת אחת וגוש וחלקה זהים, הזיקה שבין הנכסים וכיו"ב), ובהתחשב כמובן בהוראותיו של צו הארנונה הרלוונטי, שהוא המקור הנורמטיבי ממנו נלמדת גם כוונתו של מחוקק המשנה.

סיכום

40. לאור הגדרות צו הארנונה של העירייה לעניין חישוב הארנונה של שטח מבנה שאינו למגורים, לאחר בחינת מכלול טענות הצדדים בדגש על הפעילות שעושה החברה בשני הבניינים השונים, מצאנו כי בנסיבות המקרה דנן יש לראות בשני הנכסים יחידת שומה אחת, משנמצא כי על אף שכל אחד משני הנכסים נמצא בבניין שונה, הרי שיש ביניהם הן סמיכות פיזית והן אחידות תפקודית מהותית. לכן כאמור אנו מקבלים את טענת החברה לעניין איחוד שני הנכסים תחת יחידת שומה אחת.

טענה לאיחוד במענה להשגה לשנת 2022

41.1 בעניין זה טענת העוררת היא כי ההשגה הוגשה ביום 30.3.2022, ואילו תשובת המשיב להשגה נשלחה רק ביום 13.6.2022 - משמע באיחור מסד הזמנים הקבוע בחוק הערר (שישים ימים מקבלת ההשגה). המשיב טוען כי התשובה להשגה נחתמה ויצאה תחת ידו של מנהל הארנונה ביום 24.5.2022, ומכאן שיש לראות בה כתשובה שניתנה בתוך סד שישים הימים.

41.2 בעררים מס' 31/19, 62/19 **גרטל נ' מנהל הארנונה בעיריית הוד השרון** (להלן: **"עניין גרטל"**), הובאה בפנינו סוגייה דומה בה נדרשנו לשאלה מהו **"המועד הקובע"** לפיו נקבע אם מנהל הארנונה **השיב** להשגה תוך שישים יום אם לאו. האם זהו המועד בו ערך וחתם את החלטתו או שמא המועד בו החלטתו נשלחה לנישום?

41.3 לאחר שסקרנו את הפסיקה הרלוונטית (שחלקה הועלתה גם בידי הצדדים כאן), קבענו כי :

47. [...] אם כן, המועד הקובע למניין שישים הימים הוא מועד מתן ההחלטה, ואילו למועד המשלוח נדרש רק כאשר שליחת ההחלטה לא נעשתה תוך זמן סביר מהמועד בו ניתנה. משמע, חזקה כי התאריך הנקוב בהחלטה הוא המועד בו היא נערכה, אולם כאשר היא נשלחת במרחק זמן שאינו סביר, אזי יכול שתתערער החזקה ויהיה מקום להפעיל את הסנקציה שבסעיף 4 לחוק הערר. כלומר, העובדה שמשלוח ההחלטה נעשה במועד שחורג משישים הימים, היא לבדה אינה יכולה לקבוע כי ההשגה לא נענתה במועד."

וכן קבענו כי-

49. לסיכום, אנו קובעים כי המועד הקובע למניין שישים הימים, הוא מועד מתן ההחלטה בידי מנהל הארנונה. בענייננו, המועד המצוין על גבי ההחלטה הוא בתוך טווח שישים הימים, ומכאן שתשובת המשיב ניתנה במועד. לאור זאת, ומאחר שאין מחלוקת כי ההחלטה הועברה למשלוח תוך זמן סביר לאחר שניתנה (ימים בודדים), אנו קובעים כי מנהל הארנונה השיב להשגה כחוק."

41.4 במקרה דנן נזכיר, המועד האחרון למתן התשובה היה ביום 29.5.2022 (כאמור ההשגה התקבלה ביום 30.3.2022). לטענת המשיב¹⁰, תשובת מנהל הארנונה נחתמה ויצאה תחת ידו ביום 24.5.2022, והועברה לטיפול מחלקת השומה אשר ביום 25.5.2022 הכינה את טופס "אישור על משלוח דברי דואר רשומים במרוכז"¹¹.

41.5 לאחר מכן, נמסרה התשובה להשגה לאחראית על הדואר בעירייה, אשר בפועל מסרה אותה לסניף הדואר להמשך טיפול במשלוח רק ביום 13.6.2022¹², קרי - 20 ימים לאחר המועד בו התשובה נחתמה בידי מנהל הארנונה, ו-14 ימים לאחר המועד האחרון הקבוע בדין לצורך מתן מענה להשגה.

41.6 נדמה לנו אפוא כי מדובר בפרק זמן ארוך מהדרוש לשם ביצוע פעולה פשוטה של משלוח דואר. העובדה כי דבר הדואר (התשובה להשגה) יצא את בית העירייה מספר ימים כה רב לאחר המועד החוקי, מלמדת לטעמנו גם על אדישות מסוימת מצד העירייה לחובה לעמוד במועדים הקבועים בחוק. התנהלות זו מערערת את חזקת התקינות העומדת לזכות העירייה, ואת האפשרות להסתמך על המועד הנקוב על גבי החלטתו של מנהל הארנונה לבדו. מכאן דעתנו היא כי התשובה להשגה לשנת 2022 ניתנה באיחור מהמועד הקבוע בדין.

41.7 אמנם לא הובהרה בפנינו הסיבה לאותו עיכוב, אולם לטעמנו סדרי העבודה הנהוגים בעירייה, ופרוצדורות פנימיות כאלה ואחרות, אינן מענייננו של נישום המבקש וודאות ומענה ביחס לפניותיו על-מנת שיוכל לכלכל את צעדיו בהתאם.

41.8 סעיף 4(ב) לחוק הערר קובע כי אם "לא השיב מנהל הארנונה תוך שישים יום - ייחשב הדבר כאילו החליט לקבל את ההשגה...". משקבענו כאמור כי תשובת מנהל הארנונה להשגה לשנת 2022 ניתנה באיחור משישים ימים הקבועים בדין, אזי למעשה יש לראות במנהל הארנונה כמי שהחליט לקבל את טענת העוררת בהשגתה ביחס לשנת 2022. המשמעות המעשית של קביעה זו היא כי לצורך חיוב הנכסים לשנת 2022, יש לראות בהם כיחידת שומה אחת. נחתום התייחסותנו זו כפי שחתמנו את החלטתנו בעניין גרטל, בתקווה כי אולי הפעם יופנמו הדברים:

¹⁰ ראו סעיפים 62 – 63 לסיכומי המשיב.

¹¹ צורף כנספח ג' לתשובה לערר לשנת 2022.

¹² כפי שנלמד מתדפיס מעקב משלוחים של דואר ישראל, אשר צורף כנספח 3 לערר לשנת 2022.

57. זה המקום לומר כי טוב יינשו המשיב אם ידאג להמצאת תשובתו לנישום באמצעי אחר, בנוסף למשלוח המענה בדואר, זאת כאשר הוא נדרש להשיב להשגה בשלהי התקופה הקבועה לרשותו בדין. לטעמנו לא דרושה לשם כך השקעה רבה מדי (משלוח המענה בפקס או בדואר אלקטרוני), ויכול שיחיה בכך לחסוך את ההתדיינות הרבה המכלה את זמנם היקר של הנישומים ושל העיריה עצמה. נסיים בעניין זה עם ציטוט מתוך ע"מ 2532/12 מועצה מקומית באר יעקב נ' י. פסטרנק ואח' (נבו, 2.10.13):

"נוסיף במישור הכללי, כי ערעור זה נסב על שאלה של מועדים, קרי, תחולתו העובדתית של מועד 60 יום, שלפי סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, הוא המועד לתשובת מנהל הארנונה על השגה. למועד זה משמעות דיוטית, שכן ככל שלא הושב למשיג במועד, מתקבלת ההשגה (למעט בהארכה על-ידי ועדת ערר). מנהלי הארנונה ראוי להם שיקפידו ליתן את התשובה זמן מספיק לפני 60 הימים, כדי שלא יסתבכו הדברים למחלוקת על חלקי ימים ועל שעות כמו במקרה דנא."

41.9 כאמור, קבענו כי העררים מתקבלים לגופם, במובן זה שיש לראות בשני הנכסים יחידת שומה אחת, וכן אנו קובעים כי התשובה להשגה לשנת 2022 ניתנה לאחר חלוף המועד הנקוב בחוק הערר.

סיכום

42. אנו מקבלים את טענת העוררת לעניין איחוד שני הנכסים תחת יחידת שומה אחת.

לא מצאנו לנכון לפסוק חוצאות בעניין זה.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התש"ס-2000; לפרט 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 החלטת זו רשאים הצדדים להגיש ערעור מנהלי לבית משפט לעניינים מנהליים תוך 45 יום מיום מסירת החלטתו.

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

עו"ד רמי טרבלסי (חבר ועדה)

עו"ד שמואל יצחק (חבר ועדה)

עו"ד עפר בר-און (יו"ר)

ניתן היום, 11 בינואר 2024, בהיעדר הצדדים.