ועדת ערר לענייני ארנונה כללית **עררים מס': 2/24, 49/24, 59/25, 27/26**

שליד עיריית רמת-גן

העוררת: [redacted]
ע"י ב"כ עוה"ד מיכאל רוזן ואח'
ממשרד מיכאל רוזן, עורכי דין

נגד

המשיב: **מנהל הארנונה של עיריית רמת גן**
ע"י ב"כ עו"ד דביר ליבוביץ' ואח'
ממשרד ברק-גיט-מיסטריאל-ליבוביץ

החלטה

מבוא ורקע:

1. בפנינו ארבעה עררי ארנונה מאוחדים בגין שנות המס 2023-2026, שעניינם נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב [redacted]
2. המחלוקת בין הצדדים נסובה על שלוש סוגיות עיקריות: האחת, תחולתו של הסכם פשרה משנת 2016; השנייה, שטח הנכס לחיוב – 496 מ"ר לטענת העוררת לעומת 508 מ"ר לטענת המשיב; והשלישית, סיווג הנכס – בעוד המשיב מסווג את הנכס בסיווג "עסקים", העוררת דורשת לסווגו, במלואו או בחלקו הארי, כ"מלאכה/קונדיטוריה" או חלופית כ"תעשייה".
3. ביום 7.6.2026 התקיים דיון הוכחות בו נחקרה נציגת העוררת, ולאחריו הוגשו סיכומי הצדדים.

דיון והכרעה:

לאחר שבחנו את כתבי הטענות, שמענו את עדות נציגת העוררת, סיירנו בנכס ועיינו בסיכומי הצדדים, הגענו לכלל מסקנה כי דין העררים להידחות במלואם. להלן נימוקינו.

א. סוגיית הסכם הפשרה משנת 2016 והסמכות העניינית:

4. העוררת טענה כי בשנת 2016 נחתם הסכם פשרה המקבע את קובעי המס כל עוד לא חל שינוי עובדתי או משפטי, וכי המשיב לא הוכיח שינוי המצדיק סטייה ממנו (בהסתמך על עמ"נ 29761-10-02 וב סנס).
5. דין הטענה להידחות מטעמים של חוסר סמכות עניינית. סמכותה של ועדת הערר מוגדרת ומוגבלת בדין לסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976. ועדה זו אינה הערכאה המוסמכת לדון באכיפת הסכמים מול הרשות המקומית או בטענות להבטחה שלטונית. כפי שנקבע בעע"ם 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש, טענות מסוג זה מקומן להתברר במסגרת עתירה מנהלית.
6. למעלה מן הצורך יצוין, כי חיוב הארנונה הוא חיוב שמתחדש מדי שנת מס בהתאם לשימוש בפועל בנכס במועד הרלוונטי.

ב. מחלוקת שטח הנכס:

7. לטענת העוררת, שטח הנכס הוא 496.66 מ"ר כפי שהוסכם בעבר, בעוד שהמשיב מחייב בגין 508 מ"ר עקב יחוס שגוי של שטח מדרכה. מנגד, הציג המשיב מדידה עדכנית של מודד מוסמך.
8. מדידה הנערכת על ידי מודד מוסמך מטעם הרשות נהנית מחזקת התקינות המנהלית (עע"ם 4072/11 עיריית בת-ים נ' ירדנה לוי). הנטל לסתור חזקה זו מוטל לפתחה של העוררת (בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ). משבחרה העוררת שלא להגיש חוות דעת נגדית או תשריט של מודד מוסמך מטעמה, טענותיה נותרו בעלמא והיא לא הרימה את הנטל הראייתי הנדרש. על כן, אנו מאשרים את שטח החיוב שקבע המשיב.

ג. סיווג הנכס – מבחן "המתקן הרב-תכליתי" ו"העיקר והטפל":

9. ליבת המחלוקת נוגעת לסיווג הנכס. העוררת טוענת לפעילות ייצורית מובהקת המחייבת סיווג "מלאכה/קונדיטוריה", כהגדרת המונח בפרק ו' לצו הארנונה. לטענתה, אזור הייצור מהווה למעלה מ-66% מהשטח ונדרש לרישיון יצרן מזון ממשרד הבריאות, בעוד החנות המשתרעת על כ-120 מ"ר היא טפלה למפעל.
10. הכלל המנחה בסיווג נכסים בעלי מספר שימושים מעוגן בפסיקת בית המשפט העליון בע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין נ' עיריית ראשון לציון ובר"מ 5299/05 עיריית רמת גן נ' אורי חן. הלכה זו, שעליה הסתמכו שני הצדדים, קובעת כי כאשר בנכס מתבצעות מספר פעילויות המשולבות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצל את הסיווג, ויש לקבוע את הסיווג על פי הפעילות העיקרית והדומיננטית, בעוד הפעילות המשנית "נבלעת" בה (מבחן הטפל ההולך אחר העיקר).
11. מחקירתה הנגדית של נציגת העוררת בפנינו, עלתה תמונה עובדתית ברורה השומטת את הקרקע תחת טענת ה"מפעל העצמאי":

* העדה הודתה כי 80% מהתוצרת המיוצרת במקום נצרכת בתוך הנכס עצמו על ידי באי המקום.
* המקום פתוח לקהל הרחב, מציע מקומות ישיבה, ומשווק כבית קפה המציע ארוחות חמות, סלטים, כריכים ופסטות. כמו כן, העסק מפעיל מועדון לקוחות פעיל השולח מסרונים שיווקיים.
* לשאלת הוועדה, העדה אישרה במפורש כי הייצור נועד לשרת בעיקר את החנות שבחזית, וכי "אם נסגור את החנות תסגרי את המפעל! ת. נכון.".

12. עובדות אלו מובילות למסקנה המשפטית כי פעילות הייצור במקום אינה בעלת זכות קיום כלכלית או תפעולית עצמאית. המהות הכלכלית המובהקת והדומיננטית של הנכס היא ניהול עסק קמעונאי של בית קפה ומסעדה. פעילות האפייה וההכנה, ענפה ככל שתהיה, מהווה הלכה למעשה "מטבח" המשמש כזרוע תפעולית הכרחית לקיומו של העסק המסחרי.

13. כשם שמסעדה המפעילה מטבח רחב-ידיים המכין את מזונה (ואף מספק שירותי טייק-אווי) אינה מסווגת כ"מפעל" ו"חנות" בנפרד, כך גם בענייננו. הפעילות הייצורית-הכנתית נועדה לשרת את התכלית המסחרית העיקרית של המקום ונבלעת בה. העובדה ש-20% מהתוצרת נמכרת בסיטונאות החוצה, אין בה כדי לשנות את צביונו המהותי והעיקרי של העסק, המשרת ברובו המכריע את לקוחות הקצה במקום.
14. באשר לטענת העוררת לפיצול שטחי אחסנה, הרי שבהתאם לאותו רציונל – המחסן אינו עומד בפני עצמו אלא משרת את הפעילות העסקית המרכזית, ולכן דינו כדין העסק כולו.
15. אכן, כפי שקבעה הלכת בר"מ 1676/15 ברודקאסט וידאו, יש להעדיף סיווג ספציפי על פני סיווג כללי. אולם, תנאי מקדמי להחלת הסיווג הספציפי "קונדיטוריה" בסעיף ה"מלאכה", הוא שמהות הנכס אכן תהא של מלאכה וייצור. משקבענו כי המהות הדומיננטית היא של בית קפה ועסק קמעונאי, הרי שהנכס אינו בא בגדרי הסיווג הספציפי של תעשייה ומלאכה, ואין מנוס מסיווגו כעסק.

סוף דבר:

16. לאור כל האמור לעיל, אנו דוחים את העררים. סיווג הנכס כ"עסקים" וחיובו לפי שטח של 508 מ"ר ייוותרו על כנם כפי שנקבע בשומת המשיב.
17. העוררת תישא בהוצאות המשיב בגין הליך זה בסך של 5,000 ₪, אשר ישולמו בתוך 30 ימים, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כדין.

ניתנה היום, 08/09/2026

זכות ערעור כדין.

עו"ד אסף שפרינגר יו"ר	עו"ד רוני גוילי חבר	רו"ח שגיא דמתי חבר