

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית הרצליה

ערר מס': 28/21

הרכב הועדה:

יו"ר: עו"ד לירון רותם
 חברה: עו"ד יונה מרקוביץ'
 חברה: עו"ד מיכל גולדמן

העוררת:

הרצליה מדיקל סנטר בע"מ
 ע"י ב"כ עו"ד רועי רמר ממשרד מ. פירון ושות'
 רחוב השלושה 2, מגדל אדגר 360, תל אביב 6706054
 טל: 03-7588693 פקס: 077-2299693

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה – עיריית הרצליה
 ע"י ב"כ עו"ד שלומית סלע,
 מחלקה משפטית, עיריית הרצליה
 רחוב בן גוריון 2, שער העיר, ת.ד. 1 הרצליה 4610001
 טל: 09-9591518/9 פקס: 09-9591582

החלטה

1. פתח דבר

עניינה של החלטה זו בחיובם בארנונה של נכסים שונים המוחזקים על ידי העוררת ברחבי העיר כאשר הם נפרדים פיזית זה מזה אולם מבחינה פונקציונאלית נטען על ידי העוררת כי מהווים נדבכים שונים ואינצידנטלים לתפעול ואחזקה של בית החולים הפרטי מדיקל סנטר.

לשם כך, טוענת העוררת כי יש לראות בנכסים המוחזקים על ידה ברחבי העיר, בדגש על מרפאות המומחים ומשרדי ההנהלה, "**מתקן רב תכליתי**" לצרכי ארנונה ולחייבם בתעריף **בית חולים** פרטי על פי סעיף 12.2 לצו הארנונה של עיריית הרצליה לשנת 2021 (להלן – "**צו הארנונה**") ולא תעריף של **מרפאות או משרדים** על פי סעיף 2.1 לצו הארנונה כפי שקבע המשיב.

לאחר לבטים, ועדת הערר הגיע לכלל למסקנה כי הדין בענין זה עם המשיב. יש להותיר את השימושים שנקבעו על ידו ביחס לשטחי המרפאות והמשרדים על כנם, ודין טענותיה של העוררת להידחות. כאשר הנכסים אותם מחזיקה העוררת נפרדים זה מזה, הרי שנוכח נוסח צו הארנונה של עיריית הרצליה אשר קובע תעריף ספציפי וייחודי ל**מרפאות** ויש להעדיף אותו על פני הסיווג הכללי של **בית חולים פרטי**.

לעומת זאת וכפי שיובא להלן, כאשר ביקש צו הארנונה לקבוע כי יש לחייב את המשרדים הנלווים לשימוש של בנקים בסיווג בנקים, נקבע כך במפורש. ראו נא לענין זה סעיף 3.1 לצו הארנונה: "**בנקים ומבנים המשמשים את הבנק, לרבות סניפים ומשרדים**".

ודוק, ועדת ערר זו, מוגבלת ונדרשת לבחון את החלטתה לאור נוסח צו הארנונה המונח בפניה, ותו לא.

עוד יש לציין כי הקונסטרוקציה המשפטית אותה מציעה העוררת לפיה יש לראות בשטחי בית החולים, המרפאות והמשרדים "**מתקן רב תכליתי**" ולחייבם בתעריף אחיד של **בית חולים פרטי** אינה עולה בקנה אחד עם הלכות דיני הארנונה העוסקות בחיובו של מתקן רב תכליתי ותכלית השימוש בחיוב מסוג זה.

ככלל, סיווגם של נכסים לצרכי ארנונה צריך שיעשה לפי השימוש העיקרי שנעשה בנכס. על פי שימוש עיקרי זה יש לסווג את כלל הנכס כאשר "**הטפל הולך אחרי העיקר**" [ראו נא לענין זה עמ"נ (מרכז) 38160-04-13 מנהל הארנונה בעיריית ראשון לציון נ' עופר שערים אוטומטיים בע"מ (פורסם בנבו, 18.12.2013), בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קריית אתא (פורסם בנבו, 17.2.1999)].

למעלה מן הצורך, יוער כי תיוותר בצ"ע השאלה התיאורטית האם במידה והיו הנכסים נשוא ערר זה מצויים באותו מבנה ביחד עם מבנה בית החולים, ניתן היה לבחון יישומה של ההלכה בדבר **טפל ההולך אחר העיקר** ולשקול סיווגם של הנכסים בחיוב של **בית חולים פרטי**.

דא עקא וכפי שהובא לעיל, על מנהל הארנונה וועדת הערר בבוחנה את הטענות המונחות לפניה לבחון את השימושים על סמך העובדות והנתונים הקיימים, אשר במקרה בו הנכסים המוחזקים על ידי העוררת מפוזרים ברחבי העיר **ונכח לשון צו הארנונה אשר קובעת שימוש ספציפי של מרפאות** יש להידרש לבחינת השימוש אשר נעשה בנכס לגופו. מתוך כך עולה כי סיווג הנכסים בשימוש מדיקל סנטר על ידי מנהל הארנונה על פי סעיף 2.1 נעשה כדין.

חריג מכלל הטפל ההולך אחר העיקר, מאפשר לשנות סיווג של חלק מהנכס בסיווג המתאים לשימוש העיקרי בנכס, וכל זאת רק כאשר נמצא שהנכס הוא "**מתקן רב תכליתי**".

ראו נא בהקשר זה בר"מ 5557/06 מצפה תת ימי סוף ים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית אילת (פורסם בנבו, 13.10.2006) כך:

"**ההלכה הפסוקה באשר לסיווג נכסים לצורך חיוב בארנונה קובעת כי יש לסווג את הנכס בהתאם לשימוש שנעשה בו. עוד נקבע כי כאשר מדובר במתקן רב-תכליתי רחב מימדים, בעל שימושים מגוונים, אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד.**"

הנה כי כן, השימוש במונח **מתקן רב תכליתי** לצרכי ארנונה דורש תנאי מקדים כי עסקינן **במתקן פיזי אחד** גם אם זה כולל בתוכו מספר מבנים **ובנסיבות אלו**, ולאחר מילוי מבחנים שקבעה הפסיקה, נועד לאפשר סיווגים שונים תחת אותו מתקן.

דא עקא, העוררת משאילה מונח זה לצרכיה אולם עושה בו שימוש אשר חורג בכל פרמטר מההלכות והרציונל אותו נועדה קונסטרוקציה משפטית זו לשרת. **ראשית**, מכיוון שבמקרה דנא אין מדובר במתקן אחד, כי אם מבנים המפוזרים ברחבי העיר. **ושנית**, בשעה שההלכות ביחס למתקן רב תכליתי נועדו לשרת מטרת של פיצול החיוב, העוררת מבקשת לצקת פרשנות זרה למונח זה ולטעון באמצעותו לאיחוד החיוב בהיותן של ההלכות בדבר טפל ההולך אחר העיקר לא רלוונטיות לאור הניתוק הפיזי של המבנים בהם היא מחזיקה.

מכל הטעמים שהובאו לעיל ויובאו להלן בהרחבה, מצאה ועדת הערר לנכון לדחות את טענות העוררת ביחס לחיוב הנכסים בשימוש מדיקל סנטר כהגדרתם להלן בחיוב של **בית חולים פרטי** על פי סעיף 12.2 לצו הארנונה.

לענין טענות העוררת בדבר חיוב שטחי החניונים ברחוב החושלים על פי סעיף 11.1 לצו הארנונה ולא על פי סעיף 11.4 לצו הארנונה כפי שחוייבה - התקבלו טיעוני העוררת לאחר שהוכיחה את טענותיה כי החניון נשוא המחלוקת הינו **חניון תת קרקעי בתשלום** ולפיכך יש לתקן את השומות עבור שטחי החניונים ברחוב החושלים על פי סעיף 11.1 **חניון מקורה, הפתוח לציבור הרחב, אשר החניה בו נעשית תמורת תשלום.**

2. תיאור וסיווג הנכסים נשוא הערר

2.1. העוררת הינה חברה שעיסוקה ניהול תפעול ואחזקה של בית החולים הפרטי "הרצליה מדיקל סנטר" הנמצא ברחוב אלי לנדאו 7 (לשעבר רחוב רמות ים) בהרצליה פיתוח. נכס זה שמספרו לצרכי ארנונה 6668069100100 בשטח של 8,854 מ"ר מחויב על פי צו הארנונה של עיריית הרצליה בסיווג 12.2 – בית חולים פרטי (מחיר למ"ר על פי צו הארנונה לשנת 2021 – 275.6 ₪) (להלן – "**מבנה בית החולים**").

2.2. עניינו של ערר זה בהחלטת מנהל הארנונה לדחות השגה אשר הוגשה לו בגין חיובם של הנכסים שיפורטו להלן אשר היקפם הכולל מסתכם ב- 4,075 מ"ר וחויבו בסיווג כמפורט בסעיף 2.1 לצו הארנונה, ולא בסיווג ב"ח פרטי לפי סעיף 12.2 לצו הארנונה כפי שצ"ל על פי טענות העוררת.

מספר נכס וכתובת	תיאור הנכס סיווג	שטח	מחיר למ"ר על פי צו הארנונה לשנת 2021
65920007100600 להלן: "נכס 600" החושלים 10/ הסדנאות 13	משרד סעיף 2.1 לצו	1,983 מ"ר	346.10 ₪
65920007100500 החושלים 10/ הסדנאות 13 להלן: "נכס 500"	משרד סעיף 2.1 לצו	1,261 מ"ר	346.10 ₪
6668067600100 להלן: "נכס 100"	מרפאה סעיף 2.1 לצו	168 מ"ר	346.10 ₪
6518036731600 מדינת היהודים להלן: "נכס 1600"	משרד סעיף 2.1 לצו	432 מ"ר	346.10 ₪
6668070502700 חבצלת השרון 37	שירותים/עסק סעיף 2.1 לצו	231 מ"ר	346.10 ₪

להלן: "נכס 2700"
סך כל שטח המצטבר של השטחים בטבלה זו הינו: 4,075 מ"ר והם יקראו להלן לצרכי החלטה זו: "השטחים בשימוש מדיקל סנטר".

2.3. עוד מתייחס הערר לטענות העוררת כנגד החלטת מנהל הארנונה לדחות את בקשתה לתקן את הסיווג של שטחי החניה המשרתים את מרפאות בית החולים ברחוב החושלים המסווגים בתעריף על פי סעיף 11.4 "שטחים באחד מן הבניינים המפורטים בפרק 2 סעיפים 2.1 – 2.4 ופרקים 3 – 6 המשמשים לחניה ושאינם פתוחים לציבור" לצו הארנונה לסיווג על פי סעיף 11.1 לצו הארנונה "חניון מקורה, הפתוח לציבור הרחב, אשר החניה נעשית בו תמורת תשלום" בתעריף 46.20 ₪ למ"ר. מפורטת לשם הנוחות טבלת שטחי החניונים בקטגוריה זו כלהלן:

מספר נכס וכתובת	תיאור הנכס סיווג	שטח	מחיר למ"ר על פי צו הארנונה לשנת 2021
65920007104000 החושלים 10/ הסדנאות 13 להלן – "נכס 4000"	שטחי חניה סעיף 11.4 לצו	994 מ"ר	70.36 ₪
65920007103900 החושלים 10/ הסדנאות 13 להלן – "נכס 3900"	שטחי חניה סעיף 11.4 לצו	426 מ"ר	70.36 ₪
סך כל שטח המצטבר של השטחים בטבלה זו הינו: 1,420 מ"ר והם יקראו להלן לצרכי החלטה זו: "שטחי החניונים ברחוב החושלים".			

3. תמצית טענות העוררת

- 3.1. בית החולים הוקם לפני כ- 40 שנים לשם מתן שירותים רפואיים ברמה גבוהה.
3.2. בית החולים מציע פתרונות רפואיים מגוונים בתחומים נרחבים: החל משירותים רפואיים כלליים, דרך בדיקות וניתוחים סבוכים ועד לטיפולים ייחודיים, חלקם נדירים מסוגם.

לענין סיווג השטחים בשימוש מדיקל סנטר

- 3.3. יש לסווג את כלל השטחים בשימוש מדיקל סנטר בסיווג אחיד וספציפי של בתי חולים פרטיים בהיותם של שטחים אלו מקיימים מהות אחת של בית חולים פרטי.
3.4. בהיבט הניהולי – הפעילות בכל הנכסים (בית החולים, מרפאות בית החולים ברחוב החושלים וברחוב מדינת היהודים, משרדי הנהלת החשבונות ברחוב חבצלת השרון) מנוהלות באופן מאוחד על ידי אותו צוות הנהלה. הצוות הניהולי של בית החולים אמון, בין היתר, על ניהול המרפאות והמשרדים ברחוב חבצלת השרון, המצויים בסמיכות למבנה הראשי של בית החולים.

- 3.5. בהיבט הפונקציונאלי – ישנה זיקה בלתי נפרדת בין פעילות המתבצעת במבנה בית החולים המרכזי לפעילות המתבצעת ברחוב החושלים ומדינת היהודים. העוררת מבקשת להמחיש דבריה באמצעות הדוגמאות הבאות:
- פעילות טרום ניתוח מתבצעת במרפאות בית החולים ברחוב החושלים.
 - הועדות הבריאטריות מתקיימות במרפאות בית החולים ברחוב מדינת היהודים.
 - מוקד זימון תורים במרפאות בית החולים ברחוב החושלים.
- 3.6. בהיבט התקציבי, כספי והחשבונאי – הניהול בכל הנכסים מאוחד. התשלום בגין שירותי הייעוץ בגין כל טיפול רפואי המבוצע בנכסים השונים, מבוצע במישרין לפקודת בית החולים.
- 3.7. בהיבט ניהול כוח האדם – במרפאות בית החולים ניתן לקבל ייעוץ מרופאים שהינם עובדי בית החולים. כך גם עובדי צוות האחראיות, הצוות הסיעודי והאדמיניסטרטיבי המסייע לפעילות הרופאים נמנה אף הוא על עובדי בית החולים.
- 3.8. בהיבט התפעולי – קיימת זיקה תפעולית ממשית בין בית החולים למרפאות ולמשרדי הנהלת החשבונות. בית החולים נושא בעלויות השכירות המבנים והחניונים וכן בעלות חברת הניהול וחברת הניקיון הדואגת לאחזקת השטחים.
- 3.9. על כן לעמדתה של העוררת לשטחים בשימוש מדיקל סנטר זיקה משמעותית למבנה בית החולים.
- 3.10. בהתאם לסעיף 1 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז-2007 (להלן – "תקנות ההסדרים") יעשה השימוש בכל נכס על פי מבחן השימוש הנעשה בו בפועל.
- 3.11. המבחן המשולב בוחן את השימוש שנעשה בנכס במובן הרחב, כלומר בהתייחסות למהות ותוכן הפעילות במבט כולל, תוך התחשבות במהות ותכלית שכלל הנכסים בתחומי אותה רשות מקומית משמשים את המחזיק במסגרת הפעילות השוטפת.
- 3.12. לטענת העוררת, השימושים המתבצעים במבנים השונים המחוזקים על ידי העוררת הם אותם השימושים המבוצעים בבנין המרכזי ויש להימנע מפיצול שטחים וליצר סיווג הומוגני לגבי אותו נישום.
- 3.13. עוד הפנתה העוררת בהקשר זה לשורה של פסק דין אשר קובעים לעמדתה כי הקשר הפיזי בין מבנים שונים אינו תנאי לחיוב אחוד כמתקן רב תכליתי.

לענין שטחי החניונים ברחוב החושלים

- 3.14. שטחי החניון המקורה מושכרים ומשרתים את עובדי העוררת כאשר לעוררת 40 מקומות חניה מסומנים. יתר שטחי החניה (שאינם מושכרים) פתוחים לשימוש הציבור הרחב ו/או לגורמים אחרים שאינם העוררת תמורת תשלום.
- 3.15. דא עקא, נכסים אלו ששטחם הכולל 1,420 מ"ר מסווגים על ידי המשיב מסיבה שאינה ברורה בתעריף השיורי הקבוע בסעיף 11.4 לצו.
- 3.16. הסיווג השיורי הקבוע בסעיף 11.4 לצו הארנונה מוגבל לשטחים בבניינים המפורטים בפרק 2 סעיפים 2.1 – 2.4 ופרקים 3 – 6 לצו הארנונה המשמשים לחניה, ועל כן אינו מתאים ככל ויקבע בערר כי החניון משמש כחלק מבית החולים המרכזי (סעיף 12.2 לצו הארנונה).

3.17. יש להחיל על שטחים אלו את הסיווג הספציפי הקובע בסעיף 11.1 לצו הארנונה החל על "חניון מקורה, הפתוח לציבור הרחב, אשר החניה בו נעשית תמורת תשלום."

4. תמצית טענות המשיב

לענין סיווג השטחים בשימוש מדיקל סנטר

- 4.1. השטחים בשימוש מדיקל סנטר אינם מצויים באותו בנין ואף לא באותו מתחם ביחד עם בית החולים. בהשגה לא התייחסה העוררת כלל לפעולות שנעשות בנכס.
- 4.2. פרטים נוספים ביחס לשימושים שנעשים בנכסים הובאו בכתב התשובה בלבד.
- 4.3. בהשגה מתייחסת העוררת לכך שיש להחיל סיווג של בתי חולים פרטיים עם כלל נכסי העוררת ואילו בהשגה מתייחסת העוררת רק לשטחים בשימוש מדיקל סנטר. המשיב מתנגד להרחבת חזית זו במסגרת הדיון בערר.
- 4.4. המבחן לקיומו של מתקן רב תכליתי הוא בראש ובראשונה מבחן של סמיכות פיזית במובן זה שהנכסים מהווים מתקן אחד שאינו ניתן להפרדה ולא די בסמיכות ארגונית.
- 4.5. סעיף 2.1 לצו הארנונה הינו סיווג המפרט באופן פוזיטיבי מרפאות ועל כן אינו מהווה סיווג שיורי.
- 4.6. סעיף 4 לצו הארנונה מגדיר מתקן רב תכליתי לנכסים שמצויים באותו מבנה. לעמדת המשיב בסעיף נכתב מבנה ולא "מבנים". לא ניתן לצרף יחדיו יחידות השוכנות במבנים שונים ולקרוא לכולם "מבנה".
- 4.7. יש להתייחס לשימוש שנעשה בכל נכס לגופו.

לענין שטחי החניונים ברחוב החושלים

- 4.8. סעיף 11.4 מתייחס לפעילות ספציפית של חניה ודי בכך כדי לקבוע שלא מדובר בקטגוריה גורפת שאינה מתחשבת בטיבם ובמהותם הייחודית של הנכסים.
- 4.9. בשעה שהחניות שמורות לעובדים ו/או אחרים מטעם הנישום, לא מתמלאים כל תנאי סעיף 11.1.
- 4.10. הטענה מהווה הרחבת חזית לעומת הטענות אשר עלו בהשגה.
- 4.11. בהשגה טענה העוררת כי מכיוון שיש לקבל את טענתה לענין סיווג הנכסים המבונים ברחוב החושלים 10 לפי סיווג 12.2 הרי שלא ניתן לסווג את הקרקעות הנלוות לנכסים אלו בסיווג לפי סעיף 11.4 לצו הארנונה, ויש לסווגם כקרקע תפוסה לפי סעיף 9.3 לצו. דא עקא, לא ניתן לסווג כקרקע חניון תת קרקעי.
- 4.12. במסגרת הערר נטען כי סיווג 11.1 לצו הארנונה הינו סיווג ספציפי וכי כל תנאי סיווג זה התמלאו ויש להחיל אותו בענייננו.
- 4.13. במקרה בו תתקבל הטענה כי יש לסווג את כל השטחים המבונים המוחזקים על ידי העוררת ברחבי העיר בסיווג לפי סעיף 12.2 לצו הארנונה, הרי שמקרה זה גם שטחי החניונים ברחוב החושלים יחויבו על פי הסיווג דלעיל.

5. דיון והכרעה

עו"ד לירון רותם, יו"ר הועדה:

5.1. בפני ועדת הערר עומדת לדיון שאלה מורכבת. לב המחלוקת בין הצדדים לענין השטחים בשימוש מדיקל סנטר מתרכזת בשאלה הבאה: העוררת מבקשת לראות בכלל פעילות בעיר כ"מתקן רב תכליתי" עם שימוש הומוגני לאור מטרות החברה העוררת והפעילות האינציטנטלית הכרוכה בענפי הפעילות של החברה, ואילו המשיב חייב את כלל הנכסים המוחזקים על ידי העוררת על פי השימוש הנעשה בהם בפועל כאשר הוא דוחה את טענות העוררת בראש ובראשונה לאור היעדר קשר פיזי בין המבנים נשוא ערר זה.

5.2. מחלוקת נוספת בין הצדדים עוסקת בטענותיה של העוררת לענין שטחי החניונים ברחוב החושלים, שם טוענת העוררת כי היה על המשיב לסווג שטחים אלו כחניון בתשלום על פי סעיף 11.1 לצו הארנונה ולא על פי הסיווג השיורי לסיווג חניונים הקבוע בסעיף 11.4 לצו הארנונה.

5.3. לאחר שהתחבטנו והפכנו שוב ושוב בשאלות העולות בערר זה, הגענו למסקנה כי ביחס לטענות בדבר השטחים בשימוש מדיקל סנטר, יש להותיר את החיובים והסיווגים על כנם, הדין עם המשיב ויש לדחות את הערר, ואילו ביחס לטענות העוסקות לענין שטחי החניונים ברחוב החושלים יש לקבל את טענות העוררת ולסווג את החניון כחניון בתשלום על פי סעיף 11.1 לצו הארנונה.

5.4. ועדת ערר זו אינה מוסמכת לקבוע עמדותיה אלא על פי לשון צו הארנונה המהווה נקודת מוצא לקביעותיה של ועדת ערר זו.

5.5. ודוק, צו הארנונה כולל שימוש של מרפאות יחויב בסיווג הכללי של סעיף 2.1 לצו הארנונה. ראו נא לשם הנוחות כלהלן:

"2.1 חנויות לרבות רשתות שיווק ומרכולים לכל מ"ר ב- 1,000 מ"ר ראשוניים, עסקים, מסעדות, בתי קפה, מעבדות, מרפאות, אולמות שמחה, דוכנים, בתי מרקחת וכן כל מבנה שלא פורט בצו זה, למעט במנים אלו, המצויים בשכונות המפורטות בסעיף 2.2."

5.6. על פי תצהיר מר זיו ביטון משנה למנכ"ל העוררת, עולה כי נכס 500, נכס 600, נכס 100 ונכס 1600 משמשים כמרפאות מומחים המוחזקים על ידי העוררת. ראו נא לענין זה סעיף 29 – 31 לתצהיר זה כלהלן:

"29. על רקע החלטה זו, שכרה העוררת שטחים בבנין המצוי ברחוב הסדנאות פינת רחוב החושלים בהרצליה, במקרקעין הידועים כחלקה 71 בגוש 6592. בשטחים אלו פועלות מרפאות המומחים של בית החולים, ובהן ניתן לקבל מענה מרופאי בית החולים בטרם ולאחר הליכי הניתוח/הליכים רפואיים שונים המבוצעים במבנה של החולים המרכזי (להלן – "מרפאות בית החולים ברחוב החושלים"). על פי אתר google maps המרחק בין המבנה המרכזי למרפאות ברחוב החושלים מסתכם בכ- 2 ק"מ."

30. בית החולים מחזיק מרפאות מומחים נוספות ברחוב מדינת היהודים 89, הרצליה פיתוח, בנין E, קומה 14, במקרקעין הידועים כגוש 6518 חלקה 367

- (להלן – "מרפאות בית החולים ברחוב מדינת היהודים"). על פי אתר google maps המרחק בין המבנה המרכזי למרפאות מסתכם בכ – 1.4 ק"מ.
31. נוסף על מרפאות המומחים הנ"ל, מחזיקה העוררת במרפאות מומחים נוספות במלון השרון (רחוב שד' אלי לנדאו 4). על פי אתר google maps המרחק בין המבנה המרכזי למרפאות מסתכם בכ – 150 מ"ר.
- 5.7. אף חקירתו של מר ביטון לא העלתה כל מסקנה אחרת על אף העובדה שיתכן ותוצאות חלק מהמלצות הרופאים המומחים במרפאות יסתיימו בניתוח בבית החולים. ראו נא לענין זה חקירתו של מר ביטון בעמ' 2 לפרוטוקול הדיון כלהלן:
- "ש: כשמנהל מגיע בבוקר, פותח את המרפאה, מה קורה שם בעצם?
ת: קבלת קהל במשך כל היום, הוא עובר שם יעוצים, בדיקות דימות שונות ומכוונות, יש אנשים שמגיעים לפעולות קולונוסקופיה או גסטרוסקופיה שם. יש שם פעילות מאוד מגוונת אשר מתקיימת במשך כל שעות היום.
ש: האם נכון שמגיעים אנשים שבסוף לא מגיעים לחדרי ניתוח?
ת: יש אנשים שמגיעים למרפאות החוץ ופוגשים את המנתח. אם עשרה אנשים פוגשים אותו, סביר להניח ששני אנשים יגיעו לניתוח בסופו של דבר."
- 5.8. ודוק, הלכה היא כי חיובם של נכסים לצרכי ארנונה נסובה על מהות השימוש ולא מהות המשתמש ולשון צו הארנונה במקרה דנא ברורה וחד משמעית.
- 5.9. יתרה מכך, הסיווג על פי סעיף 12.2 לצו הארנונה אשר תואמים לעמדת העוררת את השימוש הנעשה מגדיר את דלת אמות תחולתו בתוכנו "12.2 בתי חולים פרטיים".
- 5.10. ובאנלוגיה, כאשר ביקשה עיריית הרצליה לכלול בגדרי הסיווג על פי צו הארנונה מבני משרדים המשרתים את המטרה העיקרית, קבעה כך באופן שאינו משתמע לשני פנים. ראו נא לענין זה סעיפים 3.1 ו-3.2 לצו הארנונה כלהלן:
- "3.1 בנקים ומבנים המשמשים את הבנק, לרבות סניפים ומשרדים.
- 3.2 מבנים המשמשים כמשרדי הנהלת בנק בלבד כגון הנהלה ראשית או אזורית, לא כולל הנהלת סניף."
- 5.11. הנה כי כן, ועדת ערר זו אינו מוסמכת לקרוא לצו הארנונה את מה שאינו כתוב ומפורט בו, וכאשר הגדרת הסיווג הקבוע בסעיף 12.2 אינה כוללת בחובה סניפים ומשרדים המשמשים את העוררת למטרותיה וכאשר מבנים אלו מנותקים מבחינה פיזית ממבנה בית החולים, הרי שיש לאשר את חיוב המשיב לשטחי המרפאות על פי סעיף 2.1 לצו הארנונה ולדחות את טענות העוררת גם מטעם זה.
- 5.12. מבלי לגרוע מכלליות האמור, במסגרת תצהירה ודיון ההוכחות הוכחה המערערת כי קיימת זיקה תפעולית, ניהולית וכספית בניהול כלל עסקיה של המערערת ובכלל זה הן ביחס לבית החולים הפרטי והן ביחס למרפאות המומחים ושטחי הנהלה. דא עקא, אין בכל אלה כדי לשנות את מסקנתנו.
- 5.13. אכן, יכול ודיני הארנונה יביאו למסקנה שונה לו היו כל אותם מבנים נמצאים תחת מבנה/מספר מבנים במתחם אחד שם בצ"ע האם ניתן היה לקבוע סיווג אחיד בבחינת ההלכות בארנונה העוסקות ב"טפל ההולך אחר העיקר". ראו נא לענין זה עמוד 9 לפרוטוקול הדיון מיום 7.12.2021, חקירתו של המשיב כלהלן:

”חברת הועדה, עו”ד מיכל גולדמן: אם כל הפעילות שמבצעת במבנים אחרים בעיר היתה מתבצעת במבנה סמוך, האם זה היה עונה לטענתך על בית חולים, או שמבקרה כזה היית מפריד עדיין בין סוגי הפעילות?
 ת. מתחם סגור ומגודר שבו מספר מבנים עם מבנה אחד לא מספיק. כמו שרואים בבתי חולים שהרבה מבנים כולם קשורים לבית החולים וכל פעילות שם משרתת את בית החולים, ובמקרה כזה שכל המתחם הוא סגור ויש מספר מבנים אז טפל הולך אחר העיקר. במקרה כזה אפשר להתייחס לכלל המבנים שהם בתוך אותו מתחם סגור. כן אפשר לתת להם סיווג אחד עם מספר נכסים אבל סיווג אחד. לעומת זאת אם יש מספר מבנים שמפוזרים על עיר אחת ופעילותם לא בהכרח קשורה לפעילות שנעשית בבית החולים שיש לו סממנים של אשפוזים ו/או פעילות רפואית ויש אישור שהוא בית חולים, זה שיש לו אישור של בית חולים והוא מפעיל במקום אחר פעילות פרטית של הסרת משקפיים בלייזר. זה ברור שזה פעילות עסקית גרידא שיא אינה קשורה לבית החולים גם אם כותרתו הוא בית חולים..”

5.14. ואולם, החלטה זו מוגדרת ומוגבלת בנוסח צו הארנונה ובגבולות הדין, ונוכח מגבלות אלו, יוצא כי היות ועסקינן במבנים עצמאיים, המוחזקים אומנם על ידי העוררת למטרותיה, אולם משמשים לפעילות עיקרית של מרפאות, יש לסווגם כמרפאות על פי סעיף 2.1 לצו הארנונה ולא כבית חולים פרטי על פי סעיף 12.2 לצו

5.15. עוד נדרשת ועדת הערר לדון בסווגו של נכס 2700 אשר סווג כשירותים/עסק על פי סעיף 2.1 ולא כבית חולים פרטי על פי סעיף 12.2 כפי שטוענת העוררת. במסגרת תצהיריה, טוענת העוררת כי השימוש אשר נעשה בנכס זה הינו משרדי הנהלת החשבונות של העוררת. שימוש זה לא נסתר על ידי המשיב. באנלוגיה לקביעתנו ביחס לסיווג המרפאות בסיווג זה כלשונו על פי צו הארנונה, אנו סבורות כי יש להותיר חיוב עסק/שירותים על פי סעיף 2.1 לצו הארנונה גם במקרה זה. משרדי הנהלת חשבונות כמו כל משרד העוסק בהנהלת חשבונות מחויב על פי עסקו ולא על פי עיסוק לקוחותיו. עצם העובדה כי השירותים ניתנים עבור מבנה בית החולים כאשר עסקינן בנכס המנותק פיזית ממבנה זה, אינם מסווגים בבחינת טפל ההולך אחר העיקר ויש לבחון את השימוש הנעשה בהם לגופו. החלת מבחנים אלו על עובדות המקרה דנא, מובילה למסקנה כי יש להותיר על כנו את סיווג נכס 2700 כפי שקבע המשיב.

5.16. יובהר כי לצרכי מתן החלטה זו, לא עשתה ועדת הערר שימוש בתשריטים שהוגשו לעיונה לאחר מועד ההוכחות שנערכו ביום 21.9.2022, וכל זאת נוכח טענות המשיב בסיכומיו כנגד ערכם הראייתי והעדר האפשרות לחקור בגינם. די היה בחומר אשר עמד בפני ועדת הערר מתוך חומר הראיות שהובא בפניה במסגרת הגשת תצהירי הצדדים וחקירותיהם.

התייחסות לפסיקה שהובאה על ידי העוררת במסגרת כתבי טענותיה

5.17. ביחס להפניית העוררת לרע"א 11304/03 כרטיסי אשראי לישראל בע"מ נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו, 28.12.2005) על פיו טוענת העוררת כי במקרים מסוימים יש לקבוע סיווג משולב של מיהות המשתמש ומהות השימוש – לא מצאנו כי יש בהשוואה זו כדי לשנות

- ממסקנותינו, כאשר גם שם קבע בית המשפט העליון שהמבחן הראשי הינו מבחן השימוש ובקטגורית שימושים ייחודית ל"**בנקים וחברות ביטוח**" (על פי סעיף 7(3) לתקנות ההסדרים) ועל כן נקבע מבחן משולב של מהות השימוש ומהות המשתמש **כאשר הודגש כי המרכיב הדומיננטי הינו מבחן השימוש**.
- 5.18. ודוק, אף ביחס לקטגוריית השימוש של בנקים, בעטיה אפשרות השימוש במבחן המשולב הוכרה בפסיקה, קבע צו הארנונה ב"רחל בתך הקטנה" כי גם שימוש של סניפים ומשרדים של בנקים יחויב על פי סעיף 3.1 לצו הארנונה – שהינו השימוש בעל התעריף הגבוה ביותר בצו.
- 5.19. כעולה מן האמור, כאשר הסיווג של בית חולים פרטי אינו כולל משרדים המשמשים את בית החולים, יישום של צו הארנונה על עובדות המקרה מובילה למסקנה כי יש לסווג את המרפאות המוחזקות על ידי העוררת בשימוש ספציפי של "**מרפאות**" הקבוע כלשונו בסעיף 2.1 לצו הארנונה.
- 5.20. ביחס לטענת העוררת כי יש לראות בכלל הנכסים המוחזקים על ידי העוררת כ"**מתקן רב תכליתי**" על פי מבחני הפסיקה, ועל כן נוכח הזיקה המהותית והפונקציונאלית בין השימושים יש לסווג את כלל הנכסים בשימוש מדיקל סנטר **כבית חולים פרטי** על פי סעיף 12.2 לצו הארנונה – מצאנו שיש לדחות מסקנה זו.
- 5.21. לשם הוכחת טענותיה, מפנה העוררת לע"א אחוזת ראשונים 7975/98 **אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון** (פורסם בנבו, 9.2.2003) ומצוטטת מפסק הדין שם הוצעו מבחנים כלליים לקביעה של נכס כמתקן רב תכליתי שניתן לחלק את סיווגיו לשימושים שונים. דא עקא, אין בנושאים בהם דן פסק הדין בע"א 7975/98 (שם) כל רלוונטיות לדיון המונח לפני ועדת הערר כאשר במקרים הנדונים שם היתה סמיכות פיזית בין חלקיו השונים של הנכס אשר נבחן כ"מתקן רב תכליתי".
- 5.22. כך גם עיון בבר"מ 8242/08 **מפעלי נייר אמריקאים ישראלים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית חדרה** (פורסם בנבו, 22.7.2009) אליו הפנתה העוררת, אף הוא מחזק את עמדת ועדת הערר. במקרה זה, בית המשפט העליון אינו קובע מסמרות בשאלות העומדות להכרעה בפניו אולם מדגיש כי דווקא העובדה שצו הארנונה כולל סיווג ספציפי של "**משרד בתעשייה**" מוביל למסקנה כי יש ממש בטענת המבקשת שיש לסווג את המבנה/ים הרלוונטים בסיווג של "**משרד ותעשייה**" ולא "**תעשייה וחרושת**" כפי שסווגה כחייב אחד (שם, סעיף 13 לפסק הדין).
- באנלוגיה לענייננו, עצם העובדה ששימוש של **מרפאות** הינו שימוש ספציפי על פי צו הארנונה של הרצליה, מוביל למסקנה כי היה על המשיב לסווג את הנכסים המשמשים למרפאות בסיווג מרפאות על פי סעיף 2.1 לצו הארנונה ולא בסיווג כללי של בית חולים פרטי על פי סעיף 12.2 לצו הארנונה כמבוקש על ידי העוררת.
- עוד יש לציין כי עיון בפסק הדין בערכאות קמא במסגרת עת"מ (חי) 2708/08 **מפעלי נייר אמריקאיים ישראלים בע"מ נ' מנהלת הארנונה של עיריית חדרה** (פורסם בנבו, 7.8.2008) ועמ"נ (חי) 338/03 **מפעלי נייר אמריקאיים ישראלים בע"מ נ' מנהלת הארנונה של עיריית חדרה** (פורסם בנבו, 2.11.2004) לא מאפשר את ההשוואה אותה מנסה לגזור העוררת ביחס לחיוב מתקן רב תכליתי בארנונה מכיוון שפסק הדין נעדר פירוט עובדתי ביחס לנדבך החשוב ביותר בהשוואה זו. פסק הדין אינו מציין כי עסקינן

במבניים עצמאיים מבחינה פיזית ומרוחקים זה מזה כבמקרה דנא. על כן, כל השוואה אותה מנסה העוררת לגזור ביחס לעקרונות החיוב של מתקן רב תכליתי מהווה השוואה בין שונים.

5.23. כך גם פסק הדין בענין עמ"נ (מרכז) 38160-04-13 **מנהל הארנונה בעיריית ראשון לציון נ' עופר שערים אוטומטיים** (פורסם בנבו, 18.12.2013). איננו רלוונטי לצרכי השוואה לענייננו כאשר פסק הדין עוסק בחיוב מפעל אחד המשתרע על שטח של 985 מ"ר ורואה בו מתקן רב תכליתי אשר ניתן להפריד את השימושים בו. פסק הדין אינו דן /או עוסק בחיוב מתקן רב תכליתי של מבנים עצמאיים ומנותקים פיזית זה מזה.

5.24. בנוסף יובהר כי גם פסק הדין בענין עמ"נ (ת"א) 7469-12-15 **נידיץ את גלרט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית חולון** (פורסם בנבו, 29.6.2016) וברמ"מ 6322/16 אינו מועיל לטיעון העוררת באשר במקרה זה, העדר הדרישה לסמיכות פיזית לשם יישום סעיף 4.5 לצו ארנונה של עיריית חולון עולה בקנה אחד עם נוסח צו הארנונה אשר קובע באופן שאינו משתמש לשני פנים כי **"מחסנים לתעשייה ומלאכה הנלווים והמשרתים את אותם מפעל תעשייתי או בית מלאכה בתוך העיר יחויבו לפי התעריף המפורט בסעיף 4.1 לצו זה."**

5.25. כפי שהובא על ידי המשיב בסיכומיו בית המשפט התייחס לטענות דומות במסגרת עמ"נ (חיפה) 20650-10-15 **דפוס הנמל בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית חיפה** (פורסם בנבו, 10.1.2016) שם הגיע לכלל מסקנה כלהלן:

"22. כאשר קיימת הפרדה פיזית בין הנכסים, כאשר הם אינם סמוכים זה לזה, ברי שאין מדובר מתקן רב תכליתי אלא בנכסים עצמאיים שכל אחד מהם עומד עם רגליו שלו. העובדה כי חומרי הגלם המוחזקים בנכס משמשים לפעולות ייצור במקום אחד, אינה הופכת את הנכסים כולם למתקן רב תכליתי."

5.26. כעולה מן המקובץ, מכל הטעמים שהובאו לעיל במצטבר או לחלופין, נדחו טענות העוררת ביחס לסיווג שטחים המשמשים את מדיקל סנטר כבית חולים פרטי על פי סעיף 12.2 לצו הארנונה וסיווג הנכסים כפי שקבע המשיב יוותר על כנו.

5.27. **לענין טענות העוררת בדבר חיוב שטחי החניונים ברחוב החושלים בסיווג לפי סעיף 11.4** – מצאנו לנכון לקבל את טענות העוררת.

העוררת הוכיחה באמצעות תצהירו של מר זיו ביטון, המשנה למנכ"ל העוררת, אשר לא נסתר על ידי המשיב, כי החניון הינו חניון מקורה בתשלום ומטעם זה היה על המשיב לחייבו על פי הסיווג הקבוע בסעיף 11.1 לצו הארנונה **"חניון מקורה, הפתוח לציבור הרחב אשר החניה בו נעשית תמורת תשלום ולא כפי שחויב על פי סעיף 11.4 לצו הארנונה.**

לטענת המשיב בדבר הרחבת חזית לטענות העוררת בהקשר זה, אנו דוחים את הטענה. טענות העוררת כנגד סיווג החניון עלו עוד בכתב ההשגה. נכון הדבר שבהשגה נטען כי יש לסווג את החניון כקרקע תפוסה על פי סעיף 9.3 לצו הארנונה ולא על פי סעיף 11.1 לצו הארנונה. יחד עם זאת, בשעה שעלו טענות ביחס לחיוב וסיווג שטחי החניונים ברחוב החושלים העולות בקנה אחד עם הוראת סעיף 2)3 (לחוק הרשויות המקומיות) **(ע"ר על קביעת ארנונה כללית)**, תשל"ו-1976, ומטרת הדיון הינה קביעת שומת אמת, הרי שבשעה שהוכח על ידי העוררת כי השימוש שנעשה בנכס הולם את הסיווג הקבוע על פי סעיף 11.1 לצו הארנונה, ואינו עולה בקנה אחד עם הסיווג כפי שקבע המשיב והפנה לסעיף 11.4 לצו

הארנונה, נובע מכך כי תיקון שומת המשיב מצוי בסמכותה של ועדת הערר והיא נדרשת לעשות כן במסגרת מילוי תפקידה וחובתה.

עו"ד יונה מרקוביץ, חברת הועדה: אני מצטרפת לעמדתה של חברתי, עו"ד לירון רותם.

עו"ד מיכל גולדמן, חברת הועדה: אני מצטרפת לעמדתה של חברתי, עו"ד לירון רותם לענין קבלת הערר ביחס לתיקון סיווג שטחי החניונים ברחוב החושלים (נכס 3900 ו-4000) כאמור בסעיף 5.27 לעיל, ומתנגדת לעמדתה בדבר דחיית הערר ביחס לסיווג השטחים בשימוש מדיקל סנטר כמפורט בסעיפים 5.1 – 5.26 לעיל.

6. סוף דבר

מכל הטעמים שהובאו לעיל, הערר התקבל בחלקו, וסיווג שטחי החניונים ברחוב החושלים, נכס 3900 ונכס 4000, כאמור בהחלטה זו יתוקן על פי הסיווג הקבוע בסעיף 11.1 לצו הארנונה במקום חיוב על פי הסיווג הקבוע בסעיף 11.4 לצו הארנונה. יתר טענות העוררת ביחס לסיווג השטחים בשימוש מדיקל סנטר נדחו ברוב קולות.

אין צו להוצאות.

היום: יום שלישי, י"ט סיוון תשפ"ד, 25.06.2024

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים עומדת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום קבלת ההחלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חברה: עו"ד מיכל גולדמן

חברה: עו"ד יונה מרקוביץ

יו"ר: עו"ד לירון רותם