



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 41304-06-23 מנהלת הארנונה של עיריית ראשון לציון נ' אף.דבליו.אס
קמעונאות בע"מ

לפני כבוד השופט שמואל בורנשטין

מערערת מנהלת הארנונה של עיריית ראשון לציון
ע"י עוה"ד ניר רוקח ומיכל יהושע

נגד

משיבה אף.דבליו.אס קמעונאות בע"מ
ע"י עו"ד ענבל שמול-רביב

פסק דין

1

1. לפני ערעור על החלטת ועדת הערר לענייני ארנונה שליד עיריית ראשון לציון (להלן: "הוועדה") מיום 13.4.2023 אשר קיבלה את הערר שהוגש על ידי המשיבה וקבעה כי חלק הנכס נשוא הערר הוא בגדר "מחסן" כמשמעותו של זה בצו הארנונה של המערערת, ולפיכך כי יש לחייבו בתעריף מופחת של 50%.

2. מחסן מוגדר בסעיף 1.4 לפרק ב' בצו הארנונה כך:

"מחסן – מבנה המשמש לאחסנת טובין של בית העסק, ובלבד שהכניסה אליו אינה מהכניסה הראשית לעסק כך שהלקוחות אינם מבקרים בו, ישנה הפרדה בינו לבין מבנה עיקרי לעסק, ואין הוא משמש למכירה".

3. חלק הנכס המדובר, חדר עם דלת המשמש לאחסנת טובין, מצוי בחלקה האחורי של חנות השייכת למשיבה, לקוחות אינם נכנסים לאותו החדר והוא אינו משמש למכירה. עם זאת, מאחר שלא ניתן להגיע לאותו חדר אלא דרך הכניסה הראשית של החנות, טענה המשיבה כי אין מדובר במחסן, וכי כוונת הצו היא אך ורק למחסן שהכניסה אליו היא חיצונית ונפרדת מהכניסה לחנות עצמה.

15



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 41304-06-23 מנהלת הארנונה של עיריית ראשון לציון נ' אף.דבליו.אס
קמעונאות בע"מ

4. ועדת הערר קיבלה את הערר בסוברה כי תנאי זה, אותו קוראת המשיבה לתוך צו
1 הארנונה, דהיינו כי הכניסה למחסן היא נפרדת ועצמאית מהכניסה לבית העסק
2 עצמו, לא קיים בצו הארנונה, ולפיכך אין מקום לאמצו. הוועדה הוסיפה כי הדיבור
3 "כך שהלקוחות אינם מבקרים בו", הוא המשך לדרישה כי הכניסה למחסן אינה
4 מהכניסה הראשית לעסק, דהיינו כי הכוונה היא שלא תהיה כניסה ישירה למחסן
5 מהכניסה הראשית.
6
5. בערעורה טוענת המערערת כי שגתה הוועדה בהחלטתה וזאת מכמה נימוקים:
7
- ראשית, כי הוראותיו של צו הארנונה מלמדות על הכרחיותה של כניסה חיצונית,
8 נפרדת ועצמאית לשטח המחסן שאינה מהכניסה הראשית. לדידה, את הדיבור
9 "הכניסה אליו אינה מהכניסה הראשית" יש לקרוא כך שהכניסה למחסן אינה
10 "דרך" הכניסה הראשית. בהקשר לכך מציינת המערערת כי לפי צו הארנונה גם
11 למרתפים ולגלריות המשמשים לאחסנה ניתן תעריף מופחת כמו למחסן, ובכל זאת
12 מצא מתקין הצו לקבוע הגדרה מיוחדת למחסן על מנת להבדילו ממרתפים וגלריות
13 שהכניסה אליהם היא דרך הכניסה הראשית.
14
- שנית, כי התיבה "כך" אינה משנה את המשמעות שיש לתת לדרישה שהכניסה
15 למחסן אינה מהכניסה הראשית, שאם לא כן, מדוע היה צורך להוסיף את התנאי
16 לפיו "לקוחות אינם מבקרים בו".
17
- שלישית, כי התנאי לפיו הכניסה למחסן אינה מהכניסה הראשית, הינו תנאי מובחן
18 ונוסף לתנאי לפיו ישנה הפרדה בינו לבין המבנה, אך מסקנת הוועדה מאיינת אותו.
19
- רביעית, כי הדרישה לכניסה חיצונית ונפרדת קיימת גם בצווי הארנונה של רשויות
20 מקומיות נוספות, והיא תואמת את מדיניות העירייה לאורך שנים.
21
- חמישית, כי לפי גישת הוועדה, יוכל כל בעל עסק להפוך, בנקל, את אחד מחדרי
22 העסק ל"מחסן" – כגון חדר מחדרי משרד עורכי דין - ובכך להינות מהנחה
23 משמעותית בארנונה.
24



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 41304-06-23 מנהלת הארנונה של עיריית ראשון לציון נ' אף.דבליו.אס
קמעונאות בע"מ

- 1 שישית, משום שכאשר העירייה פנתה לוועדת השרים בבקשה להוסיף להגדרה את
2 התנאי לפיו קיימת כניסה נפרדת למחסן, היא הדגישה כי מדובר ב"עדכון" שנועד
3 "להבהיר" את כוונת העירייה וכפי הנהוג במשך שנים.
- 4 6. לאחר שעיינתי בהחלטת הוועדה ונתתי דעתי לטענות הצדדים, בכתב ובעל פה,
5 ולאחר שמצאתי כי אין מקום לדחות את הממצאים העובדתיים שנקבעו על ידי
6 הוועדה, כי ממצאים אלה תומכים במסקנתה המשפטית של הוועדה וכי אין לגלות
7 בה טעות שבחוק – אני מורה על דחיית הערעור, וזאת בהתאם לתקנה 148(ב)
8 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018 ותקנה 28 לתקנות בתי משפט לעניינים
9 מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000.
- 10 7. למעלה מן הצורך אוסיף, כי אין לחדד שהגדרת "מחסן" בצו הארנונה של המערערת
11 היא הגדרה בלתי ברורה, המנוסחת באופן הרחוק מלהיות מיטבי, וניתנת
12 לפרשנויות שונות.
- 13 יתר על כן, בכל אחת מהפרשנויות האפשריות, זו של המערערת וזו של המשיבה,
14 קיימים קשיים.
- 15 כך למשל, הן בהתאם לגישת המערערת, לפיה מדובר במחסן חיצוני בעל כניסה
16 עצמאית ונפרדת, והן בהתאם לגישת המשיבה והוועדה לפיה די בכך שקיימת כניסה
17 נפרדת למחסן שאינה הכניסה הראשית (גם אם על מנת להגיע אליה יש לעבור דרך
18 הכניסה הראשית), אין זה ברור בשל מה נדרשה ההגדרה לתנאי הנוסף ולפיו קיימת
19 הפרדה בינו לבין מבנה עיקרי לעסק.
- 20 וכיוצא בכך, האם הדיבור "**כך שהלקוחות אינם מבקרים בו**" מהווה תנאי נפרד
21 לתנאי לפיו הכניסה למחסן אינה מהכניסה הראשית, או שהוא נועד להבהיר כוונת
22 התנאי הבא לפניו.
- 23 אם אין די באלה, דומה שהן המערערת והן המשיבה לא הצליחו ליתן טעם מספק
24 לגישתן. המערערת לא הסבירה מדוע ראוי ליתן הנחה מארנונה דווקא למחסן בעל
25 כניסה חיצונית ונפרדת, ולא למחסן המצוי בתוך בית העסק עצמו. מנגד, המשיבה,
26 כמו גם הוועדה, לא התמודדו עם החשש שהעלתה המערערת לפיה כל בית עסק יוכל
27 ליהנות מהנחה משמעותית בארנונה בכך שייסב אחד מחדר העסק לצורך איחסון.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 41304-06-23 מנהלת הארנונה של עיריית ראשון לציון נ' אף.דבליו.אס
קמעונאות בע"מ

8. עם זאת, לאחר שחזרתי ושקלתי בדבר הגעתי, כאמור, לכלל מסקנה כי החלטת
הוועדה מוצדקת ונכונה, הן מבחינה עובדתית והן מבחינה משפטית, וכי אין כל
טעות שבדין בקביעתה לפיה גם מחסן "פנימי", כדוגמת זה המוחזק על ידי המשיבה,
עונה על הגדרת "מחסן" לצורך צו הארנונה.
9. דומני, כי לא רק הכלל לפיו יש להעדיף פרשנות המיטיבה עם הנישום, מוביל
למסקנה זו, אלא כי נראה שכשלונה של המערערת ליתן טעם להבחנה שהיא עושה
בשיעור הארנונה בין מחסנים "חיצוניים" ו"פנימיים", רב יותר מזו של המשיבה
במתן טעם לגישתה שלה. חרף הקלות היחסית בהפיכת אחד מחדרי העסק למחסן,
(והקושי לפקח על השימוש הנעשה באותו מחסן "פנימי"), בסופו של יום, נראה
שההנחה ניתנת לא בשל מיקומו של המחסן, אלא בשל השימוש בו. דומה שדווקא
העובדה כי למרתפים וגלריות, שבוודאי אינם חיצוניים, כאשר אלה משמשים
לאחסנה, ניתנת הנחה דומה מארנונה, מלמדת על מטרה זו של מתקין הצו.
10. זאת ועוד, גישת המערערת מחייבת, הלכה למעשה, לקרוא לתוך ההגדרה מילים
שאינם בה. כך למשל, המערערת אינה מסתפקת בלשון הנקוטה בצו: "הכניסה אליו
אינה ההכניסה הראשית" אלא מבקשת לקרוא זאת באופן הבא: "הכניסה אליו
אינה דר הכניסה הראשית". לטעמי, אין האחד דומה למשנהו. יתר על כן,
המערערת מבקשת להוסיף להגדרה את התנאי לפיו "הכניסה היא נפרדת" והיא אף
מדגישה כי תנאי מעין זה קיים בצווי ארנונה של רשויות אחרות. דא עקא, כי טענה
זו היא חרב פפיות בידה, שהרי קיומו של תנאי מפורש מסוג זה בצווים אחרים, היא
הנותנת כי התנאי אכן נדרש ואין הוא נלמד מיתר התנאים שבהגדרה. לא למותר
להזכיר בהקשר זה כי המערערת, המודעת לחסר זה שבהגדרה, אף פנתה בעבר
לוועדת השרים בבקשה לתקן את ההגדרה, **ובקשה זו נדחתה**. טוענת בעניין זה
המערערת, כי התיקון היה בבחינת "עדכון" ובגדר "הבהרה" בלבד, אך טענה זו קשה
לקבל. על פניו, אין מדובר ב"הבהרה" אלא בתנאי חדש ונוסף.
11. אך מעבר לכל האמור ועל פניהם של הדברים נראה, כי מטרתה האחת והיחידה של
ההגדרה, על כל התנאים הקבועים בה, היא להבדיל בין בית העסק גופו, אליו נכנסים
הלקוחות ובו מתבצעת פעולת המכירה, לבין אותו חלק בעסק המשמש לאחסנת



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 41304-06-23 מנהלת הארנונה של עיריית ראשון לציון נ' אף.דבליו.אס
קמעונאות בע"מ

- 1 הטובין, לקוחות אינם מגיעים אליו והוא נפרד ומובדל מבית העסק, דהיינו
2 שהשימוש בו הוא ב"עצמות" נמוכה יחסית ולפיכך ראוי להנחה מארנונה.
- 3 12. כמו הוועדה אף אני סבור שהדיבור "כך שהלקוחות אינם מבקרים בו" נועד לפרש
4 ולהבהיר את התנאי לפיו "הכניסה אליו אינה מהכניסה הראשית", ולמעשה, כל
5 חלקיה של ההגדרה, גם אם יש בהם חזרתיות מסויימת, נועדו לאותה מטרה:
6 להביא לכך שרק מחסן "אמיתי", בין אם חיצוני ובין אם פנימי, יהנה מההנחה.
- 7 אין זאת אלא, שהחשש שעמד בפני מתקין הצו בהגדרתו את המונח "מחסן", כי
8 יעשה נסיון לסווג חלקים נוספים בבית העסק כ"מחסן", על אף שאין הם באמת
9 מחסן, וזאת על יסוד הטענה כי מאוחסנים שם טובין (למשל, הסחורה המצויה על
10 המדפים). התנאים (או ההבהרות ו"הדיוקים") שבהגדרה נועדו כולם על מנת להדוף
11 נסיון מעין זה.
- 12 13. סוף דבר - הערעור נדחה.
- 13 14. המערערת תישא בהוצאות המשיבה בסך כולל של 20,000 ₪ שישולמו בתוך 30 יום
14 שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית החל מהיום ועד למועד התשלום בפועל.
- 15 15. המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים.
- 16
- 17 ניתן היום, י"ז ניסן תשפ"ד, 25 אפריל 2024, בהעדר הצדדים.
- 18

שמואל בורנשטיין, שופט