



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

עת"מ 19-05-58816 היפרטוי בע"מ נ' עיריית רחובות ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט שמואל בורנשטין

עותרת היפרטוי בע"מ
באמצעות ב"כ עו"ד ניר טקל

נגד

משיבים

1. עיריית רחובות
2. ראש עיריית רחובות
3. מועצת עיריית רחובות
- באמצעות ב"כ עו"ד אשר אילוביץ'

פסק דין

1. בפניי עתירה שעניינה ההחלטה לערוך בצו הארנונה של עיריית רחובות לשנת
2019 תיקון בנוסח הגדרת הסיווג "סופרמרקט, היפרשוק וכל-בו".
 - למענת העותרת, תיקון זה נעשה שלא כדין ושלא על פי אישור השרים כנדרש
בדיני "ההקפאה" כאמור בתקנות ההסדרים במשק המדינה. לטענתה,
כתוצאה מהתיקון האמור היא הוחרגה מהסיווג האמור, שהתעריף הקבוע בו
נמוך מהתעריף הקבוע לסיווג "משרדים שירותים ומסחר", ונדרשה לפיכך
לשלם ארנונה בסכום גבוה יותר.
 2. המשיבים, עיריית רחובות, ראש העירייה ומועצת העירייה, טוענים כי
התיקון האמור אינו אלא בבחינת "הבהרה", וכי הוא אינו טעון אישור
השרים ולפיכך הוא נעשה כדין. ועוד הם טוענים כי ממילא העתירה הוגשה
באיחור ובשיהוי ודי בטעם זה לדחותה.
- 12



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

עת"מ 19-05-58816 היפרטוי בע"מ נ' עיריית רחובות ואח'

תיק חיצוני:

3. זו לשון ההגדרה בטרם התיקון כאמור בסעיף 6 לצו הארנונה של עיריית רחובות לשנת 2018 (צורף כנספח א' לעתירה):

"מחסנים, היפרשוק, כל-בו – חנויות ששטחן הכולל (למעט מחסנים ומבני עזר) עולה על 500 מ"ר"

4. וזו לשון ההגדרה לאחר התיקון כאמור בסעיף 6 לצו הארנונה של עיריית רחובות לשנת 2019 (צורף כנספח ב' לעתירה):

"סופרמרקט, היפרשוק, כל-בו – חנויות כגון סופרמרקט, היפרשוק, כל-בו וכיוצ"ב, בהן מסופק מגוון רב של מוצרים והן מחולקות למחלקות שונות, ששטח הכולל של חנויות מסוג זה (למעט מחסנים ומבני עזר) עולה על 500 מ"ר."

5. לא למותר לומר כי העותרת, העוסקת בענף הצעצועים ומפעילה את רשת הצעצועים "טויס אר אס" בישראל, מחזיקה בחנות בקניון עופר ברחובות ששטחה עולה על 500 מ"ר, ואולם, כעולה מכתבי הטענות, היא מסכימה לכך שהיא אינה עונה על ההגדרה של "כל-בו" על פי צו הארנונה לשנת 2019.

6. קדמו לעתירה זו שלושה הליכים שנדנו במאוחד בעמ"נ 17-02-5512 גוטקס ואח' נ' עיריית רחובות, (להלן: "עניין גוטקס") במסגרתם קיבל בית המשפט המחוזי ערעור שהוגש על ידי עותרות שונות כנגד החלטת ועדת ערר לענייני ארנונה כללית אשר אימצה את פרשנותה של העירייה לסיווג האמור.

פסק הדין ניתן ביום 25.6.2017 ובו נקבע כדלקמן:

"הפרשנות המילולית הפשוטה היא אפוא שכדי שהנכס יחויב בתעריף של "סופרמרקט, היפרשוק, כל-בו" - עליו להיות חנות ששטחה הכולל עולה על 500 מ"ר. כך נעשה בכל מקרה של הגדרה בדבר חקיקה. כאשר למונח יש הגדרה בחוק או בצו, שומה עלינו לפנות לאותה הגדרה, וזוהי דרך הפרשנות הבסיסית המתאימה גם למקרה זה. אמור מעתה: כאשר מדובר בחנויות ששטחן הכולל עולה על 500 מ"ר, עליהן להיות מחויבות בתעריף של "סופרמרקט, היפרשוק, כל-בו"... השאלה שיכולה הייתה לעלות בענייננו היא האם התכלית של צו הארנונה בחיוב הנדון היא להקל על בתי עסק גדולים בשל גודלם, או שמא התכלית הייתה להקל על בתי עסק גדולים שמוכרים בהם מוצרים מגוונים. כאמור, במקרה שלפנינו, הפרשנות המילולית היא פשוטה. ואולם, גם אילו הייתה עולה שאלת הפרשנות התכליתית כפי שהוצגה לעיל, לא הוצגה כל ראיה לכך שהתכלית הייתה להקל על



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

עת"מ 58816-05-19 היפרטוי בע"מ נ' עיריית רחובות ואח'

תיק חיצוני:

1 סופרמרקט וכל-בו דווקא, ואני מתקשה גם להבין מה הטעם
2 יכול להיות בהקלה על סופרמרקט וכל-בו להבדיל מאותם בתי
3 עסק גדולים שעניינם נדון במקרה זה. יצוין בהקשר זה כי
4 בצווי ארנונה רבים, שחלקם הוצגו בפניי גם היום, יש שיעורי
5 ארנונה פחותים כאשר מדובר בשטח גדול, והדברים ידועים
6 לכל מי שעוסק בדיני הארנונה."

7. בית המשפט המחוזי קיבל, איפוא, את הערעור וקבע כי יש לחייב את העותרות ד"שם
8 לפי תעריף החל תחת הסיווג "ספורמקט, היפרשוק וכל-בו". על פסק דין זה הוגשה
9 בקשת ערעור לבית המשפט העליון (בר"מ 6873/17), שנדחתה בהחלטה מיום
10 11.12.2017. כך נאמר באותה החלטה:

11 "לאחר שבחנתי את הבקשה ואת תשובת המשיבות, הגעתי לכלל
12 מסקנה כי דין הבקשה להידחות. כידוע, שאלת סיווגו של נכס
13 לצורך חיובו בארנונה אינה מקימה ככלל עילה למתן רשות ערעור
14 וזאת משום שמדובר בשאלות יישומיות באופיין..... לא שוכנעתי כי
15 הבקשה דנא – שעניינה כאמור סיווג הנכון של החנויות – באה
16 בקהלי המקרים החריגים המצדיקים מתן רשות לערער לפי אמת
17 המידה האמורה. אכן, בענייננו, קביעות בית המשפט לעניינים
18 מינהליים בשאלה אם באות החנויות נושא הבקשה בגדרי סעיף 6
19 לצו הארנונה, המתבססות על פרשנותו להגדרת הצו ל"סופרמרקט,
20 היפרשוק, כל-בו", מעוררות לכאורה קושי. ברם, גם אם נניח כי
21 מדובר בטעות, הלכה היא עמנו כי טעות ביישום הדין אינה מצדיקה
22 לבדה מתן רשות לערער ודברים אלה יפים גם למקרה הנוכחי (ראו
23 למשל רע"א 7727/17 איטונג בע"מ נ' ניסים, פסקה 3
24 (31.10.2017); בר"מ 1335/17 לוי נ' מנהל הארנונה של מועצת
25 שפיר, פסקה 4 (30.4.2017); בר"מ 8828/16 מנהל הארנונה
26 בעיריית תל אביב-יפו נ' מגדל חברה לביטוח בע"מ, פסקה 5
27 (22.2.2017); בר"מ 201/15 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ'
28 אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ, פסקה 8 (22.4.2015)). אשר
29 לטענות המבקש בדבר השלכות הרוחב הנובעות לכאורה מפסק
30 הדין של בית המשפט לעניינים מינהליים, יש לזכור כי אין מדובר
31 בהכרעה של בית משפט זה בדבר הפרשנות הרצויה להגדרה
32 הרלוונטית בצו הארנונה, ומשכך אין מניעה כי טענות אלו של
33 העירייה יוכלו להיבחן בהליך מתאים אחר."

[ההדגשות הוספו]

8. בהמשך לכך, בבוא העירייה לאשר את צו הארנונה לשנת 2019 (פרוטוקול
שיבת מועצת העיר מיום 2.1.2019; צורף כנספח ה' לעתירה), הוצג בפני
חברי המועצה הצורך בתיקון נוסח הגדרת הסיווג "סופרמרקט, היפרשוק
וכל-בו". הוסבר שם כי פרשנותו של בית המשפט המחוזי בעניין **גוטקס** לצו



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

עת"מ 19-05-58816 היפרטוי בע"מ נ' עיריית רחובות ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הארנונה באשר לסיווג האמור, מנוגדת לפרשנות שנתנה העירייה לצו מעל 20
2 שנה, וכי הדבר גורם מצד אחד להפחתה הארנונה לחנויות מסוימות
3 ולהעלאת הארנונה לחנויות אחרות. הודגש כי מטרת התיקון אינה לשנות או
4 לתקן את המצב הקיים אלא רק להבהירו. בסופו של יום, ההצעה לתקן את
5 צו הארנונה התקבלה על ידי המועצה, ונוסח הגדרת הסיווג "סופרמרקט,
6 היפרשוק וכל-בו" בצו הארנונה לשנת 2019 תוקן בהתאם.
- 7 9. כאמור, לטענת העותרת, תיקון זה, שבא במסגרת צו הארנונה של עיריית
8 רחובות לשנת 2019, אינו כדין. לטענתה, על אף שתיקון ההגדרה מצמצם
9 למעשה את מספר הנכסים אשר ייחשבו כ"כל-בו" וכפועל יוצא מכך נישומים
10 רבים ברחבי העירייה, אשר נהנו עד כה מהתעריף המופחת, יחויבו מעתה
11 בתעריף היקר יותר - המשיבים לא טרחו להגיש בקשה לשרים לתיקון
12 ההגדרה.
- 13 לגישתה, ולאור פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין גוטקס, לא ניתן
14 לומר כי מדובר ב"הבהרה" אלא מדובר בשינוי המצב המשפטי, כפי שזה
15 נקבע על ידי בית המשפט המחוזי, ולפיכך חברי המועצה הוטעו בבואם לאשר
16 את התיקון. לטענת העותרת, התיקון עומד בניגוד לדיני "ההקפאה" וכי
17 המשיבים לא היו רשאים לבצעו בלא קבלת אישור השרים בהתאם לנדרש על
18 פי תקנות ההסדרים במשק המדינה. עוד הם טוענים כי מאחר שההחלטה על
19 הטלת ארנונה מתקבלת על ידי הרשות המקומית בכובעה כרשות מחוקקת,
20 הנטייה היא לקיים פיקוח מוגבר עליה.
- 21 10. אשר לטענת המשיבים בדבר השיהוי בהגשת העתירה, טוענת העותרת כי היא
22 גילתה את דבר השינוי בצו בדרך מקרה, שכן המשיבים לא פרסמו את השינוי
23 בדרך המקובלת, וכי משעה שנודע לה על כך, היא פעלה כדין להגשת העתירה.
24 עוד היא טוענת כי חיוב בניגוד לדיני ההקפאה הינו נושא ייחודי שבית
25 המשפט העליון קבע כי ניתן לתקוף אותו במגבלת דיני ההתיישנות (לעניין
26 זה מפנה העותרת לפסק הדין בע"מ 867/11 עיריית תל אביב נ' אי.בי.סי.
27 ניהול והחזקה בע"מ (28.12.2014); להלן: "עניין אי.בי.סי"). יתר על כן,
28 לטענתה, גם אם הוגשה העתירה כארבעה וחצי חודשים לאחר ההחלטה על



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

עת"מ 19-05-58816 היפרטוי בע"מ נ' עיריית רחובות ואח'

תיק חיצוני:

- 1 שינוי הצו, אין בכך לפגוע באינטרסים של העירייה, וכי לא מתקיים במקרה
2 זה, לא שיהוי אובייקטיבי ואף לא שיהוי סובייקטיבי.
- 3 11. המשיבים עותרים לדחיית העתירה. לטענתם, המדובר, כאמור, בהבהרה
4 בלבד לצו הארנונה, היא עולה בקנה אחד עם החלטת בית המשפט העליון
5 שהובאה לעיל, וכי פסיקתו של בית המשפט המחוזי בעניין **גוטקס** עסקה
6 בשאלה מהי הפרשנות הראויה לסעיף 6 לצו הארנונה, ולא באיזה פגם או אי
7 חוקיות שנפלה בצו.
- 8 המשיבים טוענים כי בכל מקרה יש לדחות את העתירה על הסף מחמת איחור
9 ושיהוי, שכן העתירה הוגשה בחלוף כחמישה חודשים ממועד ישיבת המועצה
10 בה הוחלט על תיקון נוסח ההגדרה, ואף נוכח העובדה כי שומת הארנונה
11 התקבלה בידי העותרת ביום 29.1.2019 והיא אף שולמה עוד קודם לכן. אשר
12 להלכה שנקבעה בעניין **אי.בי.סי**. טוענים המשיבים כי אינה רלוונטית לעניין
13 שבפנינו, שכן אין מדובר בתקיפת חוקיות של צו ארנונה.
- 14 12. שקלתי את טענות הצדדים והגעתי למסקנה כי יש לדחות את העתירה.
- 15 13. אכן, בהתאם לדיני "ההקפאה" העירייה אינה רשאית לשנות סיווג של נכס
16 שיש בו משום העלאת החיוב בארנונה. איסור זה נועד למנוע מהרשות העלאה
17 עקיפה של תעריפי הארנונה (ראו: רע"א 11304/03 **כרטיסי אשראי לישראל**
18 **בע"מ נ' עיריית חיפה** (28.12.2005); בר"מ 1966/06 **המשביר הישן בע"מ**
19 **(בפירוק) נ' עיריית כרמיאל** (17.2.2008)).
- 20 יצוין כי דיני ההקפאה נקבעו כבר בשנת 1985 במסגרת החוק לייצוב המשק,
21 תשמ"ה-1985 וכן בשנת 1993 בהתאם לחוק ההסדרים במשק המדינה
22 (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 (להלן: "**חוק**
23 **ההסדרים**"), והתקנות שהותקנו מכוחו, כאשר הרלוונטיות לעניינו הן
24 תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות מקומיות) תשס"ז-
25 2007 (להלן: "**תקנות ההסדרים**").



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

עת"מ 19-05-58816 היפרטוי בע"מ נ' עיריית רחובות ואח'

תיק חיצוני:

14. בהתאם לסעיף 5(א) לתקנות ההסדרים "מועצה לא תשנה בשנת כספים מסוימת סוג, סיווג או תת-סיווג של נכס, באופן המשפיע על סכום הארנונה שרשאית הרשות המקומית להטיל לפי תקנות אלה, ולפי החוק, ואולם רשאית היא לשנות סיווג נכס אם בפועל השתנה השימוש בו".

בהתאם לסעיף 10(א) לתקנות ההסדרים "מועצה רשאית באישור שר הפנים ושר האוצר או מי שכל אחד מהם הסמיך – (2) לשנות סוג, סיווג או תת-סיווג של נכס שלא כאמור בתקנה 5".

אישור לתיקון נוסח ההגדרה אמנם לא התבקש ולא התקבל, אך לטענת המשיבים אישור כאמור אינו נדרש, שכן אין מדובר בשינוי הסיווג אלא בהבהרה בלבד. מנגד, העותרת סבורה כי לאור פסק הדין המחוזי בעניין גוטקס, מדובר בשינוי המצב המשפטי.

15. דעתי בעניין זה היא כדעת המשיבים מהטעם הפשוט כי אף לטעמי יש לפרש את צו הארנונה משנת 2018 כמכוון רק לחנויות מהסוג הנזכר בכותרת, דהיינו סופרמרקט, היפרשוק וכל-בו (ובלבד ששטחו למעלה מ-500 מ"ר) ולא לכל חנות, מכל סוג שהוא, ששטחה מעל 500 מ"ר. אכן, נוסח זה שבצו הארנונה אינו בהיר דיו, אך המסקנה שאליה הגיע בית המשפט המחוזי בעניין גוטקס לפיה "הפרשנות המילולית הפשוטה" היא כי כל חנות, מכל סוג שהוא, תיכלל בסיווג זה, אינה בהכרח פשוטה. לטעמי, הדעת נותנת כי כותרת הסיווג, המתייחסת לסוגים מסוימים של חנויות, לא נכתבה לריק; אם מתקין הצו התכוון לכלול תחת סיווג זה כל חנות מעל 500 מ"ר, הרי שהיה מציין זאת באופן "פשוט" ולא בדרך שעשה כן בצו.

אשר לתכלית הסיווג, אכן לא הובהר מה עומד מאחורי ההבחנה בין סוגי החנויות, ולמה דווקא חנות מהסוג המנוי בהגדרה, תהנה מתעריף שונה, אך מנגד לא ניתן להתעלם אף מכך שסיווג נפרד בתעריף נפרד לכל חנות באשר היא ששטחה מעל 500 מ"ר, יוביל לא רק לתוצאה כי לגבי נכסים מסוימים, הנמצאים באזור חיוב מסוים, תשולם ארנונה נמוכה יותר (כדוגמת נכס העותרת המצוי באזור חיוב א'), אלא כי בעלי נכסים אחרים, המצויים באזור



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

עת"מ 19-05-58816 היפרטוי בע"מ נ' עיריית רחובות ואח'

תיק חיצוני:

- 1 שבו התעריף ל"משרדים שירותים ומסחר" נמוך יותר (אזורים ג' ו-ד'), יאלצו
2 לשלם תעריף גבוה יותר.
- 3 ואכן, יש להיזהר מפרשנות שנראית מקלה עם הנישום שכן **"טובתו של**
4 **נישום אחד היא לעתים רעתו של נישום אחר"** (ע"א 165/82 **קיבוץ חצור נ'**
5 **פקיד שומה רחובות**, פ"ד לט(2) 70).
- 6 16. משמע מכאן כי משעה שנוסח ההגדרה בצו הארנונה של שנת 2018 אינו בהיר
7 דיו, ומאחר שהעירייה הבהירה כי היא נהגה לפרש במשך שנים רבות את צו
8 הארנונה באופן זה שהסיווג האמור ייוחד לחנויות מהסוג המתואר בכותרת
9 (וכך אף פסקה ועדת הערר כשהסוגיה הגיעה לפתחה), ולאור חזקת התקינות
10 העומדת לה - החלטה להבהיר את ההגדרה במסגרת צו הארנונה לשנת 2019
11 נראית החלטה סבירה, ובכל מקרה לא כזו שעל בית המשפט המנהלי להתערב
12 בה.
- 13 17. לזאת יש להוסיף כי פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין **גוטקס** אין בו
14 בהכרח להעיד על המצב המשפטי הקיים, וזאת אף לאור החלטת בית המשפט
15 העליון בבקשת רשות הערעור שהוגשה עליו. כמצוטט לעיל, בית המשפט
16 העליון לא רק סבר כי פרשנות זו **"מעוררת לכאורה קושי"**, וכי גם אם מדובר
17 בטעות ביישום הדין, אין היא מצדיקה מתן רשות לערער, אלא אף הדגיש,
18 בהתייחסו לטענת העירייה כי לפסק הדין תהיינה השלכות רוחב, כי **"אין**
19 **מדובר בהכרעה של בית משפט זה בדבר הפרשנות הרצויה להגדרה**
20 **הרלוונטית בצו הארנונה, ומשכך אין מניעה כי טענות אלו של העירייה**
21 **יוכלו להיבחן בהליך מתאים אחר"**.
- 22 בנסיבות אלה, נראה כי החלטת העירייה לתקן את צו הארנונה לשנת 2019
23 ולהבהיר במסגרתו את הטעון, לדעתה, הבהרה לאור נוסחו הלא בהיר של צו
24 הארנונה לשנת 2018, וזאת באופן שיביא גם לצמצומן של "השלכות הרוחב"
25 (הן אלו שתוצאתן, אלמלא ההבהרה, הייתה הקטנת החיוב בארנונה והן אלו
26 שתוצאתן, אלמלא ההבהרה, הייתה הגדלת החיוב בארנונה) - אינה בלתי
27 סבירה, ואף אינה מחייבת לדעתי את אישור השרים.



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

עת"מ 19-05-58816 היפרטוי בע"מ נ' עיריית רחובות ואח'

תיק חיצוני:

18. על כך שהבהרה בלבד אינה טעונה אישור השרים, עמד בית המשפט העליון
בעע"מ 1721/10 מועצה מקומית גני תקוה נ' קופלביץ (9.8.2012) באומרו
כדלקמן (סעיף 17 לפסק הדין):

"כאמור, בית משפט קמא קבע כי השינויים בצווי הארנונה
ביחס לצו המוקפא אינם הבהרות אלא שינויים של ממש
בהגדרת השטח לחיוב בארנונה. הנני סבורה כי קביעה זו
אינה מתיישבת עם לשונו המפורשת של הצו המוקפא. בחינת
לשון הגדרת השטח לחיוב בצווי הארנונה השונים של
המועצה מעלה כי היא בנויה מהגדרה כללית ומרשימת
דוגמאות בלתי ממצה. מסקנה זו מתחדדת לאור הסיפא של
ההגדרה בצו המוקפא – "וכל שטח מקורה אחר". אכן,
חידושים בצווי ארנונה המאוחרים לצו המוקפא אסורים לפי
דיני ההקפאה, אולם הבהרות הינן מותרות. המבחן שנקבע
להבחנה בין חידוש להבהרה הוא "מבחן ההתעלמות" – יש
להתעלם מתוספת המילים בצו החדש, ולשאל האם יש בכך
כדי לשנות את החיוב בארנונה. ככל שהתשובה לכך שלילית
– מדובר בהבהרה, ואם היא חיובית – הרי שמדובר בחידוש
האסור על פי דיני ההקפאה (רוסטוביץ, ספר שני בעמ' 1219;
עת"מ (מחוזי ב"ש) 346/05 מקורות חברת המים בע"מ נ'
עיריית אשדוד, פס' 3 לפסק הדין ([פורסם בנבו],
23.7.2006)). במקרה דנן, ככל שנתעלם מהדוגמאות הנוגעות
לענייננו בצווי הארנונה מושא הערעור, נגיע למסקנה שגם
ככה ניתן למסות בגינן, שכן הן "נתפסות" בגדרה של ההגדרה
הכללית. זאת, מן הטעם שכל השטחים שבדוגמאות הנוגעות
לענייננו נמצאות ממילא בתוך שטח הבניין במדידה חיצונית
של קירותיו. מכאן, שאין בהתעלמות האמורה כדי לשנות את
השטח לחיוב בארנונה, ולכן מדובר בהבהרות בלבד שנוספו
במשך השנים. נוכח מסקנה זו, נראה שכבר בשנת 1986 יכולה
הייתה העירייה לחייב בגין שטחים משותפים בבנייני
מגורים, מחסנים ומרפסות בארנונה – כל עוד שטחים אלה
מקורים".

[ההדגשה הוספה]

19. לטעמי, אף לאור הגדרת הסיווג בצו הארנונה לשנת 2018, יש להחיל את
התעריף הקבוע תחת הסיווג "סופרמרקט, היפרשוק וכל-בו" רק על חנויות
מהסוג הנ"ל, או לפחות הדומות להן מבחינה מהותית. ממילא, תוספת
המילים בהגדרת הסיווג בצו הארנונה של שנת 2019 אינה בגדר חידוש, אלא
הבהרה.



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

עת"מ 19-05-58816 היפרטוי בע"מ נ' עיריית רחובות ואח'

תיק חיצוני:

20. אעיר, עם זאת, וכפי שהזכרתי לעיל, ובדומה לאמור על ידי בית המשפט המחוזי בעניין **גוטקס** (ראו סעיף 10 לפסק הדין) – כי לא הובררה התכלית העומדת מאחורי קביעת תעריף ארנונה מיוחד ושונה לסוג כזה של חנויות דווקא, ובמה הן שונות מחנויות אחרות. וגם אם היה ניתן לסבור כי התעריף המופחת נועד לחול על חנויות המוכרות בעיקר מזון, כדוגמת שופרסל והיפרשוק, הרי שהדבר אינו מתיישב עם קביעת התעריף האמור על חנויות "כל-בו".

יתר על כן, המונח "**כל-בו**" כשלעצמו אינו ברור. האם הכוונה לאותן חנויות ארכאיות, שמעטות כאלו נותרו כיום בישראל, כדוגמת "כל-בו שלום" או "המשביר לצרכן"? או שמא כל חנות גדולה שיש בה מגוון מוצרים? ברור שאין זה סביר שהשם שהעניק בעל החנות לעסקו הוא שיקבע את גובה התעריף (והרי ידוע כי קיימים בתי עסק רבים המכנים את עצמם "כל-בו", כגון "כל-בו לבית", "כל-בו לחתול ולכלב" או "כל-בו לנעל" וכיוצא באלה), אך מהו "מגוון מוצרים" לעניין זה?

בשעה שהתיקון הובא לאישור מועצת העיר, הוסבר כי המטרה היא להבהיר כי התעריף האמור חל על "נכסים המיועדים למכירה של מגוון מוצרים הפזורים במחלקות שונות **ללא קו מאפיין מובהק ומרכזי**", אך תוספת מודגשת זו נשמטה מנוסח צו הארנונה. כלום חנות בגדים או חנות צעצועים שבה מגוון גדול ורב של בגדים או צעצועים, מסוגים שונים, המיועדים לגילאים שונים, המחולקת למחלקות שונות, לפי סוג הבגד או הצעצוע, או לפי המחיר או הגיל, אינה חנות שבה מסופקים "מגוון רב של מוצרים והן מחולקות למחלקות שונות"?

כל האמור הוא מעבר לנדרש ואין בו כדי לשנות את הכרעתי, שכן במישור העובדתי העותרת כלל לא טענה, וממילא לא הוכיחה, שהיא נופלת בהגדרת "כל-בו" לפי צו הארנונה משנת 2019 (בדומה לטענות שהעלו המערערות בעניין **גוטקס**; ראו סעיף 13 לפסק הדין).

27



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

עת"מ 19-05-58816 היפרטוי בע"מ נ' עיריית רחובות ואח'

תיק חיצוני:

21. לאור מסקנתי דלעיל איני נדרש לטענת האיחור והשיהוי שהעלו המשיבים.
למעלה מן הצורך אציין כי על פני הדברים, העתירה אכן לוקה באיחור
ובשיהוי. החלטת מועצת העיר לתקן את צו הארנונה התקבלה ביום
2.1.2019, פרוטוקול הישיבה עלה לאתר העירייה ביום 23.1.2019, ונציג
העותרת אישר שהשומה התקבלה בידי העותרת ביום 29.1.2019. (ראו דבריו
בדיון מיום 15.1.2020, עמ' 6 ש' 5). משמע כי היה על העותרת להגיש את
העתירה לא יאוחר מאמצע חודש מרץ, וזאת כאמור בתקנה 3 לתקנות בתי
משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 וזאת לא עשתה.
העתירה הוגשה רק לקראת סוף חודש מאי 2019, ולא ניתן על ידי העותרת
כל הסבר מניח את הדעת לאיחור בהגשת העתירה.
22. על פני הדברים העתירה לוקה אף בשיהוי (ראו תקנה 4 לתקנות הנ"ל). כידוע,
טענת שיהוי מצריכה בחינה של שלושה יסודות נפרדים: השיהוי
הסובייקטיבי, השיהוי האובייקטיבי וחומרת הפגיעה בעקרון שלטון החוק.
השיהוי הסובייקטיבי מתמקד בבחינת התנהגותו של העותר, והאם
התנהלותו מצביעה על ויתור משתמע על זכות הפנייה לערכאות.
- השיהוי האובייקטיבי מתמקד בשאלה האם ההשתהות בהגשת העתירה
הביאה לשינוי במצב הדברים ולנזק משמעותי שהיה נמנע אילו הוגשה
העתירה במועד.
- היסוד השלישי נוגע לשאלה אם דחיית העתירה מחמת שיהוי תגרום לפגיעה
חמורה בשלטון החוק ובאינטרס ציבורי חשוב.
- (להרחבה אודות יסודות השיהוי ראו: ע"מ 7061/12 טריגוסין בע"מ נ'
הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים (20.2.2014) בפסקה
27 לפסק הדין של כב' השופט סולברג; ע"מ 2273/03 אי התכלת שותפות
כללית נ' החברה להגנת הטבע (7.12.2006), בפסקה 86 לפסק דינה של כב'
השופטת פרוקצ'יה; ע"מ 8723/03 עיריית הרצליה נ' הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה, חוף השרון, פ"ד נח(6) 728 (2004), בפסקה 6 לפסק דינו של
כב' השופט טירקל).



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

עת"מ 19-05-58816 היפרטוי בע"מ נ' עיריית רחובות ואח'

תיק חיצוני:

1 גם אם לא ניתן לייחס לעותר שיהוי במובן הסובייקטיבי, הרי שנוכח הצהרת
2 העירייה לפיה היא מיישמת את פרשנותה לצו במשך למעלה מעשרים שנה,
3 קשה לומר כי השיהוי אינו פוגע באינטרסים שלה, ובכל מקרה בנסיבות אלה
4 לא נראה כי דחיית העתירה מחמת שיהוי תגרום לפגיעה חמורה בשלטון
5 החוק.

6 23. אוסיף כי איני סבור שההלכה שנקבע בעניין **אי.בי.סי.** יש בה כדי להועיל
7 לעותרת. גם אם צודקת העותרת בטענתה כי נפל "פגם" בצו הארנונה של שנת
8 2019, ברור שהוא אינו מהסוג שנדון באותו מקרה.

9 24. סוף דבר – העתירה נדחית.

10 25. העותרת תישא בהוצאות המשיבים בסך כולל של 15,000 ₪ שישולמו בתוך
11 30 יום שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית החל מהיום ועד למועד
12 התשלום בפועל.
13
14
15
16

17 ניתנה היום, ו' אייר תש"פ, 30 אפריל 2020, בהעדר הצדדים.
18

שמואל בורנשטין, שופט

19
20