

**בתי המשפט**

עמנ 000254/05	בית משפט מחוזי תל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני: כב' השופט נ. ישעיה

בעניין: מגדל אחזקות נדל"ן בע"מ

ע"י עו"ד א. גבע

**המערערת**

נ ג ד

מנהל הארנונה עיריית תל-אביב-יפו

ע"י עו"ד ל. ריבלין

**המשיב****פסק דין**

1. הערעור שבפני מופנה כנגד חיוב המערערת בארנונה לגבי השנים 1998-2000 בגין נכס שהיא מחזיקה ברח' קרליבך 23 בתל-אביב, אשר שימש אותה כארכיב וכמחסן לטפסים.

על פי החלטת המשיב וועדת הערר, סווג הנכס, לשם חיובו בארנונה, כ"חברת ביטוח". לטענת המערערת יש לסווגו לפי השימוש שנעשה בו, היינו כמחסן.

אין מחלוקת בין הצדדים לגבי אופי השימוש בנכס. הנכס אכן משמש בעיקר כארכיב ומחסן טפסים של חברת הביטוח מגדל. הוא אינו נמצא בסמיכות או בצמוד למשרדיה הראשיים או המרכזיים של חברת הביטוח מגדל. אין אף חולק כי המערערת הינה בבעלותה המלאה של חברת הביטוח מגדל והיא משמשת אותה, את חברת הביטוח, ואותה בלבד, ככלי לרכישת ואחזקת נכסים ורכוש קבוע אחר. ככזו, ואף על כך אין מחלוקת, אין למערערת עובדים משלה. היא מנהלת את פעילותה באמצעות עובדי חברת הביטוח מגדל אשר מממנת את שכרם.

ועדת הערר בפניה ערערה המערערת קבעה על יסוד העובדות הנ"ל בהחלטתה בין השאר כי:

"מסתמן עקרון ברור לפיו כל נכס המוחזק ע"י בנק או חברת ביטוח יחויב לפי תעריף של בנק או חברת ביטוח, לפי הענין גם אם הפעילות המתבצעת בו אינה פעילות בנקאית או ביטוחית מובהקת, גם אם הפעילות הנ"ל מתבצעת ע"י גוף משפטי נפרד שאינו בנק או חברת ביטוח ובלבד שהפעילות הנ"ל הינה חלק מהעסק הכולל של הבנק או של חברת הביטוח" (סעיף 11 להחלטת ועדת הערר).

לאור קביעה זו נדחה ערר המערערת ומכאן הערעור שבפני.

2. טוענת המערערת כי על אף העובדות שפורטו לעיל ואשר אינן שנויות במחלוקת, אין לחייבה בתשלום ארנונה לפי הסיווג של "חברות ביטוח ומבטחים", שכן לפי צו הארנונה, יש להטיל חיוב על פי הסיווג הנ"ל על "מבטחים" בלבד והיא אינה כזאת. טענה זו היא מבססת על אישור המפקח על הביטוח שצורף כנספח ב' לכתב הערעור. העובדה כי היא למעשה חברת בת של חברת ביטוח ופועלת בעבורה בלבד אינה הופכת אותה, את המערערת למבטחת או חברת ביטוח, לצורך חיובה בארנונה. בנוסף לכך טוענת המערערת, כי אף אם תסווג פעילותה בנכס כפעילות של חברת ביטוח, אין עליה לשלם עבור הנכס הנדון, אלא בהתאם לאופי השימוש בו. משמדובר בשימוש כמחסן, או בשימוש אחר, כמו שימוש תעשייתי, יש לחייבו בארנונה בהתאם לסיווג המתאים לשימוש זה, אף אם המשתמשת הינה חברת ביטוח. במקרה זה יש לסווג את הנכס הנ"ל כמחסן ולחייב בארנונה בהתאם, ללא התחשבות במיהות המשתמש, אלא וכאמור, באופי או סוג השימוש בלבד.

המשיב דוחה טענות אלה של המערערת וטוען כי משאין חולק כי המערערת המחזיקה בנכס היא בבעלות מלאה של חברת ביטוח ופעילותה משרתת את חברת הביטוח בלעדית, יש לסווג את הנכס אותו היא מחזיקה כנכס של חברת ביטוח ומבטחים.

### 3. דין:

א. סעיף 3.4.14 בפרק 3 לצו הארנונה הרלוונטי קובע:

**"חברות ביטוח ומבטחים"**

**מבנים המוחזקים ע"י מבטח יחויבו ב-466.44 ₪ למ"ר לשנה בכל האיזורים ובכל סוגי הבניינים.**

**"מבטח" – כמשמעותו בחוק הפיקוח על עסקי ביטוח תשי"א-1951, דהיינו מי שעוסק בישראל בעסקי ביטוח מכח עצמו, שלא כסוכן או כמורשה או כמתווך בלבד וכן תושב ישראל העובד בישראל ובחו"ל בעסקי ביטוח, כאמור".**

אין חולק, כאמור, כי המערערת עצמה, המחזיקה בנכס, אינה חברת ביטוח על פי ההגדרה הנ"ל. עם זאת, ואף על כך אין חולק, פעילותה כחברת אחזקות ובכלל זה השימוש שהיא עושה בנכס בר החיוב, נועדו לשרת או לשמש **בלעדית** חברת ביטוח או "מבטח" (כלשון צו הארנונה), היינו כמחסן או ארכיב לאחסון תיקיה או טפסיה של חברת הביטוח מגדל שהיא לכל הדעות "מבטח". משכך, ניתן לראות את המערערת כאורגן וכחלק בלתי נפרד של חברת הביטוח, לצורך סיווג פעילותה בנכס.

כשם שלא ניתן להפריד, לצורך סיווג נכס מסוים על פי צו הארנונה, בין הפעילות העסקית, השיווקית או היצרנית של תאגיד עסקי או יצרני, לבין פעילותו בתחום אחזקת נכסיו הקבועים, או רכישתם, כך לא ניתן ליצור הפרדה כזו, שהיא מלאכותית באופיה ואינה משקפת את הפעילות הכוללת והאמיתית שלו, אך משום שזו נעשתה באמצעות גופים משפטיים נפרדים הנשלטים במלואם ע"י התאגיד ומופעלים בלעדית ע"י מנהליו ועובדיו. הפרדה כזו תסכל כליל את הכוונה המוצהרת של מחוקק המשנה ואת התכלית שביקש להשיג, היינו להשית חיובי ארנונה בשיעורים גבוהים יותר על בנקים ומבטחים, בשל רווחיותם הגבוהה באופן יוצא דופן, ע"י קביעת סיווג נפרד למחזיקי נכסים שהם בנקים וחברות ביטוח.

אין חולק, כאמור, כי השימוש בנכס, נשוא דיונינו, ואחזקתו נועדו כל כולם לצרכי חברת ביטוח או מבטח, ולפיכך יש לסווגו כנכס המוחזק ע"י "מבטח" כלשון הצו, אף אם הוא מוחזק בפועל באופן פורמלי ע"י חברת בת מטעמו. (ראה: [ע"ש 413/84](#) מרכז סליקה בנקאי בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל-אביב).

מקובלת עלי, איפוא, קביעת ועדת הערר והנמקתה בענין זה, כפי שצוטט לעיל.

ב. האם יש לאופי השימוש בנכס השפעה בלעדית על סיווגו לצורך חיוב הארנונה, ללא קשר למהות או זהות המשתמש, כפי שטוענת המערערת?

סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעד התקציב) 1992, מסמיך את המועצות של הרשויות המקומיות להטיל ארנונה בתחומיהן אשר תחושב: "לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימוש ולמקומו ותשולם ע"י המחזיק בנכס".

מלשון ההוראה ואף על פי הפסיקה שעסקה בפרשנות שיש ליתן להוראה זו, ניתן להסיק כי מבחן השימוש בנכס לצורך סיווג נכסים הוא אחד המבחנים על פיו תקבע מועצת הרשות המקומית את סיווג הנכסים לצורך הטלת חיובי ארנונה. אחד הקריטריונים ואולי החשוב שבהם, אך לא הבלעדי. בפרשת כרטיסי אשראי לישראל בע"מ – עיריית חיפה (רע"א 11304/03) קבע בית המשפט העליון, מפי כב' השופטת ארבל, כי אין לפסול, מיניה וביה, סיווג במקרים מסוימים המכיל מרכיב של "מיהות המשתמש". ממשיכה וקובעת השופטת ארבל:

**"אמנם כל סיווג צריך להתחשב בשימוש אשר נעשה בנכס, אך מבחן משולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש יכול להיות במקרים מסוימים לגיטימי. עמדה זו נתמכת אף בתקנות ההסדרים שמפרטות רשימה של סכומים מירביים ומזעריים עבור סוגי נכסים שונים. רשימה זו מכילה את הסיווג "בנקים וחברות ביטוח" שהינו סיווג המורכב מהמבחן המשולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש".**

בכל הכבוד, פרשנות זו מקובלת עלי, ויש לה תימוכין במילות החוק הקובע (בסעיף 8א' הנ"ל) כי הארנונה תוטל בהתאם "לסוג הנכס לשימוש ומיקומו". יש להבחין, אמנם, בין שימושים שונים לצורך הטלת הארנונה ומיקומם של הנכסים, אך גם בין סוגי הנכסים, כאמור בסעיף 8א' הנ"ל. אבחנה מעין זו יכול שתעשה על יסוד מיהות שונה של המחזיק בנכס אשר תשפיע על שיעור הארנונה שתוטל עליו. העובדה שמחוקק המשנה מצא לסווג בנקים וחברות ביטוח תחת סיווג נפרד, על מנת לחייבם לשלם ארנונה בשיעור גבוה יותר, מצביעה על מגמת מחוקק המשנה לא להסתפק במבחן השימוש לצורך סיווג של

נכס בצו הארנונה ולשלב מבחנים נוספים, כמו מבחן "מיהות המשתמש" בקביעת הסיווג באופן צודק יותר.  
פרשנות אחרת של הוראת סעיף 8(א) הנ"ל תעוות את כוונת המחוקק ואת התכלית שביקש להשיג בחוקקו את סעיף 8(א) לחוק ההסדרים הנ"ל.

יתירה מכך: על פי המצב המשפטי שהיה קיים לפני חקיקת חוק ההסדרים הנ"ל (ב-1992) הוטלה ארנונה על בנקים וחברות ביטוח על פי המבחן של מיהות המחזיק ללא התחשבות בשימוש שהם עושים בנכס ספציפי כזה או אחר, כך משום שכבר אז ניתן משקל של ממש לעובדה שסוגי עסקים אלה נהנים משיעורי רווח גבוהים באופן ניכר ביחס לעסקים או ענפים משקיים אחרים.  
(ראה בענין זה בג"צ 397/84 בנק דיסקונט – עיריית גבעתיים פד"יי ל"ט (2) 13).

לא שוכנעתי כי חקיקת חוק ההסדרים הנ"ל ב-1992 שינה או ביקש לשנות מצב משפטי זה. לא זו היתה כוונת המחוקק ולא כך משתמע מהוראות סעיף 8(א) הנ"ל.

משנקבע ע"י ועדת הערר, ועל כך אין, כאמור, מחלוקת, כי השימוש בנכס מהווה "חלק אינטגרלי ובלתי נפרד ממנגנון עסקיה של מגדל", יש לסווג את הנכס נשוא דיונינו, לפי סיווג של "מבטח" ולא סיווג של מחסן או סיווג אחר כל שהוא כפי שטוענת המערערת.

4. לאור כל האמור לעיל, אני דוחה את ערעורה של המערערת.

המערערת תשלם למשיב הוצאות המשפט ושכ"ט עו"ד בסך - 30,000 ₪ בצרוף מע"מ.

המזכירות תמציא פסק דין זה לבאי כח הצדדים.

נ. ישעיה 54678313-254/05

ניתן היום ט' בשבט,

תשס"ט (3 בפברואר)

**2009) בהעדר הצדדים.**

**נ. ישעיה, שופט**

ח.ס.

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה