



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

עמ"נ 10507-07-12 מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה נ' מרכז הנופש "ספורטן"
פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני: .

בפני כבוד השופטת זהבה בוסתן

מערערים מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה
ע"י ב"כ עו"ד אשר אילוביץ'

נגד

משיבים 1. מרכז הנופש "ספורטן" פתח תקווה
2. חברת ברטן אחזקות בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד מלכה אנגלסמן

פסק דין

1 בפני ערעור המכוון כנגד החלטת ועדת הערר לענייני ארנונה כללית שליד עיריית פתח תקווה
2 שניתנה ביום 21.05.12 (להלן: "ועדת הערר" ו"ההחלטה").
3
4

רקע והשתלשלות העניינים

- 5 1. המשיבות, מחזיקות ומפעילות מועדון ספורט "הספורטן" בפתח-תקווה החל משנת
6 1982 (להלן: "מועדון הספורט" ו"הספורטן").
7 מועדון הספורט משמש כקאנטרי קלאב וכולל מגרשי טניס, כדורגל וכדורסל; שתי בריכות
8 שחיה; משטחי דשא; שטחים מוצלים; גן עם מתקני שעשועים; בריכת פעוטות; מתקני
9 ספא; ג'קוזי וסאונות; משרדים; חנויות ומספרה.
10
11 2. עד לשנת 2009 חויבו המשיבות בארנונה בהתאם למה שהוסכם בין לבין עיריית פתח
12 תקווה (להלן "העיריה") אודות האופן בו יסווגו הנכסים המצויים בשטח הספורטן כמפורט
13 ב"הסכם שומות לספורטן – פ"ת" שנחתם ביום 19.7.90 (להלן "ההסכם").
14
15 3. בשנת 2009 ביצעה העיריה בדיקות ומדידות במועדון הספורט ולטענתה גילתה כי
16 במהלך השנים, מאז נחתם ההסכם, ביצעו המשיבות שינויים נרחבים בשטח הספורטן
17 מבלי לדווח על כך לעיריה. בהתאם לכך, החל משנת 2009, התאימה העיריה את חיובי
18 הארנונה בנכסים השונים בשטח הספורטן לממצאיה וחייבה את המשיבות בהתאם.
19

1 מתוך 10



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

עמ"נ 10507-07-12 מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה נ' מרכז הנופש "ספורטון"
פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני: .

- 1
 - 2
 - 3
 4. המשיבות טוענות כי במהלך השנים לא בוצע כל שינוי בשטח הספורטון או בשימושים
הנעשים בו, והן הגישו השגות למנהל הארנונה – המערער, בכל אחת מהשנים 2009;
2010; ו- 2011. בהשגות חלקו המשיבות על הסווג החדש שנעשה לנכסים ועל הגדרת
גודלם של הנכסים. המערער דחה את ההשגות.
5
 - 6
 7. על ההשגה לשנת 2009 השיב המערער באיחור. עתירה מינהלית שהגישו המשיבות
לבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (עת"מ 2445/09) התקבלה מטעם זה מבלי לדון
בטענות לגופן.
8
 - 9
 - 10
 11. ביחס להשגות לשנים 2010-2011, הגישו המשיבות עררים לוועדת הערר. ביום
21.5.12 קיבלה ועדת הערר את עמדתן של המשיבות בנוגע לסיווג הנכסים בספורטון.
12
 - 13
 14. על החלטת ועדת הערר הגיש המערער את הערעור דגא המת"ח לסאלת סווגם לצרכי
ארנונה של שני שני נכסים בשטח הספורטון – הבריכה המקורה ושטחי הדשא שמסביב
למגרשי הספורט.
15
 - 16
 - 17
 - 18
 - 19
 - 20
 - 21
 - 22
 - 23
 - 24
 - 25
 - 26
 - 27
 - 28
- החלטת ועדת הערר**
8. באשר לבריכה המקורה קבעה ועדת הערר כי בצו הארנונה קיים סיווג מיוחד המתאים
לשימושים הנעשים בנכסי המשיבות במובנם הרחב (פרק 3 סעיף 13.3 לצו הארנונה)



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

עמ"נ 10507-07-12 מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה נ' מרכז הנופש "ספורטן"
פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני: .

שכותרתו "מתקן ספורט". בפרק התעריפים (פרק 2) של צו הארנונה מפורטים
התעריפים הרלוונטיים של מתקני הספורט:

2.13.3.3"	מתקני ספורט, באולינג ולימודי מחול פרטיים.
התעריף בש"ח החל מהמ"ר הראשון לכל מ"ר לשנה בכל העיר.	
סוג המתקן	תעריף בש"ח
2.13.3.3.1	מבנים כולל משרד תפעול 82.53
2.13.3.3.2	שטחי מים (למעט בריכת פעוטות) 6.47
2.13.3.3.3	מגרשי ספורט 6.47
2.13.3.3.4	עסקים במסגרת מתקני ספורט 306.48

בתעריף המיועד לשטחי מים (סעיף 2.13.3.3.2) אין הבחנה בין שטח מים מקורה לשטח
מים שאינו מקורה. ועדת הערר היתה ערה לכך שהבריכה המקורה מהווה מבנה, אך
השימוש שנעשה במבנה זה הוא שימוש של שטח מים ולאור השימוש קבעה שהתעריף
הנכון לחיוב הבריכה המקורה הוא שטח מים, כפי שחויבה הבריכה בעבר עד לשנת
2009, ולא תעריף מבנים כטענת המערער.
עוד קבעה ועדת הערר כי, גם אם יש ספק איזה תעריף הוא התעריף הנכון - תעריף
מבנים או תעריף שטחי מים – על ספק זה לפעול לטובת הנישום. (ע"א 39/61 המשביר,
חברה מאושרת לייבוא וייצוא בע"מ ועמ"ז, איגוד ישראלי לייבוא מזון בע"מ נ' מנהל
הארנונה לפיצוי נזקי מלחמה, פ"ד ט"ו עמ' 1765. לאור האמור קבעה ועדת הערר כי
יש לחייב את שטח הבריכה המקורה ששטחה 1,000 מ"ר בתעריף "שטחי מים", כאמור
בסעיף 2.13.3.3.2 לצו הארנונה.

9. באשר לשטחי הדשא - קבעה ועדת הערר ששטחי הדשא מסביב למתקני הספורט
ולבריכות השחייה, מהווים חלק בלתי נפרד ממתקני הספורט. לשטחים אלה אין קיום
עצמאי והם נלווים וטפלים לשימוש העיקרי של פעילות ספורט, בלוי ונופש שנעשה
בקאנטרי קלאב. הפיצול אותו מבקש המערער לעשות בין שטחי הדשא לבין השטחים
האחרים של מתקני הספורט ובריכות השחייה, מלאכותי וחסר הצדקה.



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

עמ"נ 10507-07-12 מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה נ' מרכז הנופש "ספורטן"
פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני: .

ועדת הערר הסתמכה על תצהירו וחקירתו של מנהל הספורטן, מר קובי מימון, וקבעה כי השימוש הנעשה במשטחי הדשא הוא שילוב של ספורט בילוי ונופש. גם אם נעשים בשטחי הדשא מספר פעמים בודדות בשנה, פעילויות שאינן קשורות לפעילות ספורט, אין עובדה זו יכולה לשמוט את הבסיס מן העובדה ששטח זה במובנו הרחב מהווה שטח ספורט.

מנסח צו הארנונה היה ער לכך, ולכן נקט בהגדרת המונח "מתקן ספורט" בצו הארנונה (בסעיף 3.13.3) בלשון רחבה "מקום המשמש במובנו הרחב ומתייחס לכל פעולה, משחק או בילוי ...".

לאור האמור קבעה וועדת הערר שיש לחייב את שטחי הדשא בתעריף של "מגרשי ספורט" כאמור בסעיף 3.13.3.2 לצו.

טענות הצדדים

המערער

10. שטח כלל המבנים המקורים במרכז הספורט הוא 3,600 מ"ר והם כוללים – מלתחות, חדר כושר, מתקני ספא, ואף את הבריכה המקורה, שכן לא ניתן להפריד חלק זה של המבנה מחלקיו האחרים. הסיווג "שטחי מים" נועד רק לשטחים בלתי מקורים במתקני ספורט. הברכה מקורה בקירוי קבוע המהווה מבנה לכל דבר ועניין, גם על פיה הגדרות בחוק התכנון והבנייה ותקנותיו. המונח "בניין" בצו הארנונה מוגדר כ"כל מבנה שבתחום שיפוט העיריה, או חלק ממנו, העשוי מכל חומר שהוא....". העובדה שהבריכה מקורה בקירוי קבוע מכליל אותה תחת הגדרת "מבנה" ויש לחייבה בתעריף של "משרדים כולל משרד תפעול" ולא בתעריף של "שטחי מים". כדי לקבוע מהו התעריף המתאים לצורך חיוב נכס בארנונה, יש לקרוא תחילה את פרק 2 לצו הארנונה, פרק התעריפים, ורק אחר כך במידת הצורך ולשם מתן הבהרות את ההרחבות שבפרק 3 לצו, פרק הכללים, הגדרות ושיטות מדידה. וועדת הערר לא נימקה מדוע יש לחייב את הבריכה המקורה בתעריף "שטח מים", אלא קבעה שבמקרה של ספק לגבי התעריף הנכון, יפעל הספק לטובת הנישום, קביעה המנוגדת להלכות בדיני המס בנושא זה.

11. באשר למשטחי הדשא, על פי דברי מנכ"ל המשיבות, לא מתבצעת בהם פעילות ספורט והם משמשים לנוי, לשיזוף, למנוחה, למעברים, שבילים, גינות וכו'. לכן, לאחר הפחתת



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

עמ"נ 10507-07-12 מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה נ' מרכז הנופש "ספורטן"
פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני: .

- מגרשי הספורט, יש לחייב את יתרת שטח הספורטן, בו לא מתבצעת פעילות ספורט, אלא פעילות אחרת (עסקית, פנאי ובילוי) בהתאם לתעריף של "קרקע תפוסה אחרת – קרקע תפוסה שלא פורטה במקום אחר" (סעיף 2.8.7 לצו הארנונה) המצוי בפרק הדן בתעריפים לגבי קרקע תפוסה לסוגיה "קרקע תפוסה לכל סוגי העסקים" (פרק 2.8 לצו הארנונה).
- חיוב משטחי הדשא בתעריף "קרקע תפוסה" נעשה בהתאם למבחנים שנקבעו בפסיקה לחיוב קרקע כקרקע תפוסה - מבחן זיקת חזקה ומבחן התועלת הכלכלית – מבחנים המתקיימים בענייננו (בג"צ 129/84 פרופיל חן נ' המועצה המקומית יבנה [פורסם בבנו] (להלן: "בג"צ פרופיל חן"; בר"ם 6239/04 רפאל – רשות לפיתוח אמצעי לחימה בע"מ נ' שושנה ויירון, מנהלת הארנונה של עיריית קריית ים [פורסם בבנו] (להלן: "פסק הדין רפאל").
12. ועדת הערר התעלמה מתורת הפרשנות התכליתית לפיה, בפרשנות דיני מס אין להעדיף את הפרשנות העומדת לטובת הנישום
- המשיבות**
13. אין מקום להתערב בהחלטת ועדת הערר, בהתחשב בכך שלה מומחיות מיוחדת וידע מקצועי מיוחד, והחלטתה התקבלה לאחר בחינת מכלול הראיות והעדויות הרלוונטיות שהובאו בפניה על ידי הצדדים. החלטתה מנומקת וחד משמעית, ויש להותירה על כנה. על פי צו הארנונה של פתח תקווה, סווג נכס לצרכי ארנונה נעשה בשני שלבים. תחילה מסווג הנכס בהתאם להגדרות בפרק ההגדרות (פרק 3), ואחר כך נבחן התעריף הראוי לנכסים השונים, בהתאם לפרק התעריפים (פרק 2) על פי מאפייני הנכסים והשימושים הנעשים בהם. הגדרת "מתקן ספורט" בצו הארנונה (סעיף 3.13.3) היא רחבה ביותר והספורטן עונה על הגדרת מתקן ספורט. הספורטן הוא מתקן רחב ממדים המשמש לפעילויות ספורט רבות ומגוונות, בכל שטחיו לרבות בשטחי הדשא שבו. הפרדה בין חלקיו, כפי שעשה המערער הינה הפרדה מלאכותית ושגויה.
14. בפרק התעריפים בסעיף המתייחס ל"מתקני ספורט" (סעיף 2.13.3), מצויים ארבעה תעריפים המבוססים על השימושים השונים שנעשים במתקן ספורט כשלכל שימוש



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

עמ"נ 10507-07-12 מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה נ' מרכז הנופש "ספורטון"
פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני: .

- 1 תעריף משלו. ניתן לחייב את מתקן הספורט אך ורק באחד השימושים המנויים בסעיף
2 ולא ניתן לחייב נכס המסווג כמתקן ספורט בתעריפים אחרים, כפי שעשה המערער.
3
- 4 15. באשר לבריכה המקורה, אין לחייבה בתעריף של "מבנים ומשרד תפעול" שחל על שטחי
5 מנהלה ותפעול, נוכח העובדה הפשוטה שהשימוש שנעשה בנכס זה, זהה לשימוש
6 שנעשה בו בשנים עברו. כפי שחויב בשנים עברו, בתעריף למשטחי מים ולא למשרדים
7 ותפעול, יש להמשיך ולחייבו. עמדה זו התקבלה במלואה על ידי ועדת הערר שקבעה
8 שהתעריף הנכון לבריכה המקורה הוא "שטחי מים". הבריכה המקורה עומדת בכל
9 הדרישות הקבועות בקטגוריה "שטחי מים" (למעט בריכת פעוטות). הבריכה מצויה בתוך
10 מתקן ספורט היא שטח מים ואינה משמשת כבריכת פעוטות. על אף שהבריכה המקורה
11 מהווה גם מבנה, השימוש שנעשה במבנה הוא שימוש של שטח מים והתעריף הנכון הינו
12 "שטח מים", כפי שקבעה ועדת הערר. שטח הבריכה המקורה אינו משמש למשרדי
13 מנהלה או תפעול. עמדת המערער לפיה התעריף ל"שטחי מים" חל רק על שטחים לא
14 מקורים, שגויה שכן, בהגדרת "שטחי מים" בצו הארנונה לא קיימת אבחנה בין שטח מים
15 מקורה לבין שטח מים שאינו מקורה. די בכך כדי לקבוע שמדובר בשטח מים.
16 כמו כן, אין ממש בטענת המערער לפיה ועדת הערר לא נימקה את החלטתה, שכוללת
17 ארבעה נימוקים.
18
- 19 16. באשר לסווג שטחי הדשא שסביב מתקני הספורט, הם מהווים חלק בלתי נפרד ממתקן
20 הספורט כולו, מייעודו וממהותו. לשטחים אלו אין קיום עצמאי והם נלווים לשימוש העיקרי
21 שנעשה בספורטון, שהוא פעילות ספורט, בילוי ונופש. בשטחים אלה מבוצעת פעילות
22 ספורט מגוונת, כגון ריצות, משחקי כדור ושעורי אירובי עליהם העיד מנהל הספורטון, וכפי
23 שקבעה ועדת הערר כממצא עובדתי. לא ניתן להחריג את שטחי הדשא באופן מלאכותי
24 מהתעריפים המיועדים ל"מתקן ספורט" ולחייבם כ"קרקע תפוסה". התעריף ל"קרקע
25 תפוסה" מצוי בפרק אחר של צו הארנונה (פרק 2.8) שעל פי כותרתו ניתן להחילו על
26 נכסים המשמשים לעסקים ותעשייה בלבד. לעומת זאת, מתקני הספורט, ובכללם
27 הספורטון, נכללים בפרק "נכסים אחרים" והם אינם מהווים עסקים או תעשייה. לא בכדי
28 בחר המחוקק להשתמש בהגדרת "מתקן ספורט" במילה "מקום" ולא "מבנה" או "מגרש"



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

עמ"נ 10507-07-12 מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה נ' מרכז הנופש "ספורטן"
פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני: .

- 1 כך שכל מקום לרבות שטח דשא המהווים חלק ממתקן המשמש במובנו הרחב לספורט
- 2 יוגדר כ"מתקן ספורט".
- 3
- 4 17. בהתייחס לטענת המערער לפיה אבד הכלח על הגישה כי יש לפרש את חוקי המס
- 5 לטובת הנישום, הרי שבפסיקה נקבע כי כשם שאין על המחוקק לפרש את החוק לטובת
- 6 הנישום, אין עליו לפרשו לרעתו ובעיקר אין לפרש את החוק באופן דווקני. בכל הסוגיות
- 7 נשוא הערעור 'חטא' המערער בפירוש דווקני וצר של הוראות צו הארנונה ובמתן פירוש
- 8 מגמתי וקיצוני להוראות הצו לרעת המשיבות.
- 9
- 10 **דיון והכרעה:**
- 11 18. הלכה פסוקה היא שבית המשפט לעניינים מנהליים אינו מתערב בהחלטתה של רשות
- 12 מנהלית, אלא על פי עילות מתחום המשפט המנהלי ואם חרגה ההחלטה ממתחם
- 13 הסבירות (ראו בג"צ 4769/95 מנחם רון נ' שר התחבורה [פורסם בנבו], בג"צ 389/80
- 14 דפי זהב נ' רשות השידור [פורסם בנבו]).
- 15
- 16 בענייננו עסקין בערעור על החלטת ועדת הערר לענייני ארנונה, שהיא טריבונל מעין-
- 17 שיפוטי בעל מומחיות רבה בתחום הארנונה ובשאלות שבמחלוקת. לא אחת נקבע
- 18 בפסיקה שכל שהטריבונל דומה בטיבו יותר לערכאה שיפוטית ונהנה ממומחיות בתחום
- 19 עיסוקו תקטן הנכונות של בית המשפט להתערב בהחלטתו (בר"מ 7813/13 מנהל
- 20 הארנונה – עיריית ירושלים נ' תיכון תל אביב [פורסם בנבו]).
- 21
- 22 19. בטרם אבוא לבחון מהו הסיווג/התעריף הנכון לבריכה המקורה ומשטחי הדשא אציין כי
- 23 העובדה שבמשך שנים סווגו נכסים אלה בסווג או בתעריף מסוים אינה הנותנת כי כך יש
- 24 להמשיך ולסווגם, אם יתברר כי הסווג או התעריף היה מוטעה. על העירייה לבחון את
- 25 הסווג והתעריף לגופו ומותר לה לתקן את טעותה, אם אכן טעתה.
- 26
- 27 20. צו הארנונה של פתח תקווה מכיל ארבעה פרקים.
- 28 הפרק הראשון הוא פרק כללי והוא מצביע על מקור הסמכות של העירייה לקבוע את
- 29 הארנונה.



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

עמ"נ 10507-07-12 מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה נ' מרכז הנופש "ספורטן"
פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני: .

- 1 הפרק השני קובע את תעריפי הארנונה לשימושים השונים על פי סווג הנכס או המיקום.
- 2 הפרק השלישי עניינו כללים הגדרות ושיטות מדידה, ועל פיו נקבע סווג הנכס.
- 3 הפרק הרביעי דן בפטורים ובהנחות.
- 4 כדי לקבוע מהו תעריף החיוב לנכס מסוים, יש תחילה לסווג את הנכס בהתאם להגדרות
- 5 המצויות בפרק ההגדרות (פרק 3) ורק לאחר שסווג ניתן למצוא את התעריף המתאים
- 6 לו בפרק התעריפים.
- 7
- 8 בסעיף 3.13.3 בפרק ההגדרות מצויה הגדרה ספציפית למתקן ספורט:
- 9 **"3.13.3 מתקן ספורט**
- 10 **הגדרה – מקום המשמש במובנו הרחב ומתייחס, לכל פעולה, משחק או בילוי**
- 11 **המבוסס על תנועות – גוף או מיומנויות – גוף יסודיות או מורכבות,**
- 12 **המבוצעים ע"י היחיד, בדרך כלל בשעות הפנאי, שקיימים בהם יסודות**
- 13 **תחרותיים. יסודות אלה יכולים לבוא לידי ביטוי של אדם כנגד אדם, או בני**
- 14 **אדם אחרים, כנגד גורמים טבעיים, או כנגד בעלי חיים : או התמודדות של**
- 15 **קבוצת אנשים אחת (שניים ויותר) כנגד קבוצת אנשים, שנייה אחרת תוך**
- 16 **מגמה להגיע להישגים כלשהם, שיקבעו זכייה בהתמודדות. "** (ההדגשות אינן
- 17 במקור – ז.ב.)
- 18 סעיף זה מגדיר בצורה ברורה ומפורשת ובעיקר רחבה, מהו מקום שייחשב "כמתקן
- 19 ספורט", והוא מלמדנו כי יש לתת למונח "מובן רחב" כך שיכלול "כל פעולה" "משחק"
- 20 או "בילוי". הספורטן כולו, לרבות שטחי הדשא שלו עונה על הגדרת "מתקן ספורט".
- 21 כל שטח הספורטן משמש כקאנטרי קלאב המהווה מועדון ספורט ובילוי ועל פי העובדות
- 22 שנקבעו על ידי ועדת הערר הוא משמש לפעילויות רבות ומגוונות בתחום הספורט
- 23 שמתבצעות אף על משטחי הדשא.
- 24 לפיכך יש לחייב את כל הפעילויות המבוצעות בתוך מתחם הספורטן בהתאם לתעריפים
- 25 המיועדים למתקני ספורט בפרק התעריפים.
- 26
- 27 **22. ההפרדה בין הנכסים בספורטן, כפי שעשה המערער, כך שחלקם מחויבים בתעריפים**
- 28 **המיועדים למתקני ספורט וחלקם לתעריפים שאינם מתקני ספורט היא מלאכותית**
- 29 **ושגויה. השוני בין הנכסים השונים של הספורטן, מיועד כדי לקבוע את התעריף המתאים**



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

עמ"נ 10507-07-12 מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה נ' מרכז הנופש "ספורטן"
פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני: .

- 1 בהתאם לסעיפים הקטנים של סעיף התעריפים "מתקני ספורט, באולינג ולימודי מחול
- 2 פרטיים" (סעיף 2.13.3.3), על פי המאפיינים והשימושים הנעשים בכל נכס.
- 3
- 4 23. הסווג "מתקן ספורט" (סעיף 3.13.3 לצו הארנונה) מהווה אחד מתתי סעיפיו של הסעיף
- 5 הכללי שכותרתו "נכסים אחרים" (סעיף 3.13 לצו הארנונה), המייחד פרק לנכסים שלא
- 6 מתאימים לכל סיווג אחר.
- 7 העולה מהאמור הוא כי את כל שטח הספורטן יש לסווג כ"מתקן ספורט" ולקבוע את
- 8 תעריפי החיוב בהתאם לתעריפים המיוחדים ל "מתקני ספורט, באולינג ולימודי מחול
- 9 פרטיים". לו רצה מנסח הצו לחייב בסווג מתקן ספורט בגין קרקע תפוסה היה מציין זאת
- 10 באופן מפורש בהגדרת "מתקן ספורט" כפי שעשה כאשר הגדיר בסעיף 3.13.8.3 כי
- 11 "קרקע תפוסה למגרסה, ייצור בטון ותחנת דלק, תחויב לאחר ניכוי שטח הקרקע עליו
- 12 נמצאים המבנים והסככות, אך לא יותר משטח קרקע נוסף מגודל שטח שעליו בנוי הבנין",
- 13 ובפרק 2 קבע תעריף מיוחד לקרקע תפוסה למגרסה, ייצור בטון ותחנת דלק (סעיף
- 14 2.8.6).
- 15
- 16 24. לאחר שנעברה המסוכה הראשונה וכל שטח הספורטן סווג כ"מתקן ספורט" נדרש כעת
- 17 לעבור לשלב השני, ולבחון את התעריף הראוי לפי מאפייני הנכסים השונים על פי
- 18 השימושים הנעשים בהם. בפרק 2 לצו הארנונה יוחד סעיף 2.13.3.3 שכותרתו "מתקני
- 19 ספורט, באולינג ולימודי מחול פרטיים" לתעריפים למתקן ספורט.
- 20 ועדת הערר קיבלה את עדותו של מנכ"ל הספורטן וקבעה כי במשטחי הדשא מבוצעת
- 21 פעילות ספורט ועל כן יש לחייב את משטחי הספורט בתעריף הקבוע למגרשי ספורט.
- 22
- 23 25. הבריכה המקורה - בצו הארנונה אין אבחנה בין שטח מים מקורה לשטח מים שאינו
- 24 מקורה. ובצדק קבעה ועדת הערר כי לאור השימוש שנעשה בבריכה המקורה, התעריף
- 25 הנכון יותר הוא תעריף "שטחי מים" ולא תעריף "מבנים".
- 26
- 27 26. קירוי הבריכה אמנם עונה על הגדרת מבנה. אך גם אם תאמר כי עסקינן בנכס ששני
- 28 תעריפי חיוב מתאימים לו, אזי לא ימיר בית המשפט את שיקול דעתו בשיקול דעת ועדת



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

עמ"נ 10507-07-12 מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה נ' מרכז הנופש "ספורטון"
פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני: .

- 1 הערר. כפי שנאמר בעמ"נ(ת"א) 41787-10-12 רשת משחקי פעלתון בע"מ נ' מנהלת
2 הארנונה בעיריית רמת גן [פורסם בנבו]:
3 "הלכה היא, כי כאשר הדין מאפשר מספר סיווגים חוקיים, לא ימיר בית
4 המשפט את שיקול הדעת הנתון לוועדת הערר בשיקול דעתו, גם אם הוא
5 עצמו היה מגיע למסקנה אחרת, אילו בחן את הסיווג מלכתחילה (ראו עת"מ
6 (ת"א) 275/07 אינדקס מדיה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו
7 (לא פורסם) [פורסם בנבו], ניתן ביום 30.6.10."
8 דברים אלה יפים גם לענייננו.
9
10 27. המערער הצהיר כי ועדת הערר שגתה כאשר קבעה כי שטח משטח הדשא עומד על
11 1000 מ"ר בעוד שהוא עומד על 799 מ"ר בלבד (ראה סעיף 23 לעיקרי הטעון מטעם
12 המערער). חזקה על המערער כי יחייב את המשיבות על פי השטח הנכון.
13

סוף דבר

- 14
15 28. התוצאה מכל האמור היא כי הערעור נדחה. המערערת תשלם למשיבות את הוצאות
16 המשפט ושכ"ט עו"ד בסך של 25,000 ₪.
17
18
19
20 ניתן היום, ב' שבט תשע"ו, 12 ינואר 2016, בהעדר הצדדים.
21

ז. בוסתן

זהבה בוסתן, שופטת

- 22
23
24
25