

עולים 180, 340, 588

בפני ועדת ערר לארנונה כללית

ע י ר י ת - ב ת - י ס

בפני יריד - גבי רחל גדרון איקונומו, עריד

חבר - מר ניסים בנפשיאן

חבר - מר מלומבו איזידור



העוררת: סומר סאראם בע"מ

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית בת - ים

בשם העוררת: עו"ד אבינועם סימני ואו אורן סרוסי

בשם המשיב: גבי מדבר

פסק - דין

פתח דבר

1. בפני הועדה מונחים שלושת העררים שבכותרת, המבוססים על עבדות ונתונים דומים, ולפיכך מעלים סוגיה משפטית זחה, הנדרשת להכרעה במסגרת הערר דנן.
2. העוררת טוענת כי יש לסווג את קומת הקרקע בנכס (לחלן: "חמרתף") בסיווג "מחסן", וזאת כסיווג נפרד מחלקו העיקרי של הנכס, הקומה העליונה - המסווגת כ"מסחרית".
3. מנגד, לשיטת המשיב, יש לראות את קומת חמרתף כחלק בלתי נפרד, חלק צמוד ואינטגרלי מהנכס בכללותו, ומשכך יש לחייב את הנכס על בסיס סיווג "מסחרית", בשים לב לצו הארנונה של עיריית בת - ים.
4. לצד מחלוקת מרכזית זו, העלו הצדדים טענות מן היקב ומן הגורן באשר למועד הגשת ההשגה מטעם העוררת ומתן התגובה לה מטעם המשיב.
5. וזאת יש לדעת, מרבית הטענות לא גובו בראיות ולא עמדו למבחן עובדתי בפני הועדה, אך חשוב מכך, אנו סבורים כי הסוגיות שעלו מטעם שני הצדדים, בין אם העוררת איחרת בהגשת החשגה ובין אם המשיב איחר במתן תגובתו, הרי שעסקינן בפגם טכני, ככל שישנו, ולא בפגם מהותי, אשר יש בכוחו לשמוט את הקרקע מלדון בסוגיה שבפנינו לגופה.
6. יתרה מכך, כאמור בפני הועדה שלושה ערים המתמקדים בשאלת סיווג המרתף, אולם הטענות באשר להתנהלות הפרוצדוראלית של מי מהצדדים עלו במסגרת העררים של השנים 2011 ו- 2012, וכמצופה נזנחו במסגרת הערר של שנת 2013.
7. אם כן, לא זו בלבד שהועדה סבורה כי בנסיבות העניין מדובר בעניין טכני גרידא, אשר אין בו כדי לפגוע מדיון בגופם של דברים, אלא שיש ליתן החלטה בערר של שנת 2013, כך שהשאלה הפרוצדוראלית "נבלעת" בשנית.
8. זאת ועוד, ביום 4.6.13 קיימה הועדה ביקור בנכס. פירוט בנוגע לחתרשמות הועדה מהביקור בנכס יפורט בהמשך החלטה זו.

9. לעניין טענות הסף של הצדדים ייאמר כי הצדדים הסכימו לביקור האמור, ולמעשה הכשירו את הקרקע לדון בגופם של דברים בסוגיה המרכזית העולה במסגרתו של הערר דנן ובנוגע לכל שלושת העררים.

רשע

10. הנכס (שמספרו 1557353, לחלן: "הנכס") נשוא הערר הינו נכס הממוקם ברחוב שדרות העצמאות 67, בת - ים, שלא באזור התעשייה.

11. הנכס מתולק לקומה ראשית - ששטחה 502 מ"ר, המשמשת לצרכי מסחר וקומת מרתף, ששטחה 215 מ"ר, המשמשת לטענת העוררת לצורכי אחסנה בלבד.

טענות העוררת

12. בתקנות החסדרים נקבע כי סיווג הנכס ייקבע בהתאם לשימוש בנכס. ניתן לקבוע סיווג משני לנכסים בעלי שימושים זהים בהתאם לסוג הנכס ולמקומו, אולם הסיווג הראשוני חייב להיקבע על פי השימוש. בהתאם לעקרונות יש תעריפים לפי הסיווג (שימושים) ותתי סיווגים (סוגי נכסים/מקומות שונים לאותו שימוש), על פי צו הארנונה.

13. בהתאם לכך יש להפריד בין תעריף "המשרדים, שירותים ומסחרי" לבין תעריף מחסן, וזאת לאור העובדה כי מידת התועלת הכלכלית פחותה בשטחי המחסנים.

14. סעיף 4 לצו הארנונה של עיריית בת ים קובע כי מחסן הוא חלק ממבנה אשר משמש כמחסן או מרתף ואשר אינו משמש למכירה במקום, אלא לאחסנה בלבד. אם כן, גם הגדרת המחסן בצו הארנונה נקבעת על פי השימוש.

15. מחסן העוררת עומד בכל תנאי הסעיף - לקוחות לא נכנסים למחסן והמחסן מצוי בקומה נפרדת.

16. אין מחלוקת כי המחסן לא משמש לתצוגה או למכירה.

17. הלכה ידועה היא, שעה שיש ספק לגבי סיווג נכס, כי יש להעדיף את הפרשנות המקלה עם העוררת.

טענות המשיב:

18. המרתף אינו יכול להיחשב כחידת שומה נפרדת, שכן הוא מהווה חלק בל ינתק מכלל הנכס (צו העירייה קובע שמחסן לא יחיה צמוד לעסק).

19. צו הארנונה של עיריית בת ים מכיר במחסן רק כשהוא חלק מנותק מחמבנה הראשי.

20. זאת ועוד, גם הלכת "הטפל חולך אחר העיקר" תומכת בטענה זו, לפיה יש לסווג את השטח הטפל על פי הסיווג הראשי.

21. אין לערוך הפרדה מלאכותית. יש לבחון את העסק כמכלול.

דיון והכרעה

22. לאחר שבחנו את טענות הצדדים, בשים לב לאינטרסים המתנגשים במקרה דנן, הגענו לכלל מסקנה, עם כל הצער שבדבר, כי דין הערר להדחות.

23. לצורך הדיון יש לבחון את צו הארנונה של עיריית בת - ים לעניין הגדרת מחסן ואופן חיבו.

24. סעיף 4.1 לצו חמיסים של עיריית בת - ים קובע כהאי לישנא:

"הארנונה הכללית בעד הנויות, פני מסחר, אולמות תצוגה, קיוסקים (לרבות בחוף הים), פני ספר, פני קפה, אולמות שמחות, מחסנים בהם מתבצעת מעלת מכירה בכל תחומי העיר, סניפי דואר וסוכנויות דואר, שבהם ניתנים שירותים לציבור וכל נכס, לרבות מחסנים הצמודים אליהם, לרבות שטחי יציעים ולרבות שטח מקורה, הצמוד לעסק ומשמש לצרכי העסק".

25. אין ספק, אפוא, שסעיף זה בא לעולם בכדי ליתן מענה להלכת "הטפל חולך אחרי העיקר". הסעיף קובע ברחל בתך הקטנה כי על מחסן הצמוד לבית העסק יש להחיל את הארנונה הכללית.

26. לאור האמור, הרי גם אם נאמץ את גישת העוררת, כי עסקינן "רק" במחסן, המשמש אך ורק לאחסנה, הרי שלמשיב נתונה הסמכות להטיל על קומת הקרקע ארנונה כללית.

27. יחד עם זאת, המשיב נטן דעתו למקרים ספציפיים, העשויים להקנות חקלות בחיוב הארנונה, וזאת על בסיס סעיף 4.4 לצו הארנונה של עיריית בת - ים.

28. סעיף 4.4 לצו הארנונה של עיריית בת - ים, קובע כדלקמן:

"מחסנים בסעיף זה - חלק מהמבנה אשר משמש כמחסן או מרתף ואשר אינו משמש למכירה במקום, אלא לאחסנה בלבד ושאינו צמוד לעסק אינו מסוּקם באזור תעשייה".

29. והנה כי כן, לשון סעיף 4.4 לצו הארנונה של עיריית בת - ים ברורה וחד משמעית, ומונה ארבעה פרמטרים מצטברים לשם מתן ההנחה בחיוב היטל הארנונה, ואלו הם:

א. האזור נשוא בקשת הפטור (להלן: "המחסן") - מחווה חלק מהמבנה, משמש כמחסן או מרתף.

ב. המחסן אינו משמש למכירה במקום, אלא אחסנה בלבד.

ג. אינו צמוד לבית העסק.

ד. אינו ממקום באזור תעשייה.

30. בחינת הפרמטרים שחוזכרו לעיל ביחס לנכס נשוא הערר, מלמדת מחד כי אין מחלוקת בין הצדדים באשר לסעיפים א', ב' וד', מאידך הצדדים חלוקים ביניהם באשר לדרישה של סעיף ג'.

31. ונחדד אף יותר. אין מחלוקת כי עסקינן בקומת מרתף, אשר הגישה אליה מחקומה העליונה. ללקוחות העסק אין גישה לקומת המרתף, כך שגם אין מחלוקת כי המקום אינו משמש למכירה, אלא לאחסנה בלבד.

32. זאת ועוד, אין מחלוקת כי מדובר בנכס הנמצא במרכז העיר ולא באזור בתעשייה.

33. מכל מקום בנדון, כפי שחובחר לעיל, סלע המחלוקת המרכזי מתמקד בשאלה - האם המחסן / המרתף, נשוא הערר, הנמצא בקומה התחתונה, צמוד או לאו לקומה העליונה של בית העסק?

34. באשר לשאלה זו, נחה דעתנו כי קומת המרתף מחווה חלק בל ינתק משטחו של כלל הנכס, וזאת על בסיס טענות הצדדים, ובשים לב לביקור בנכס, שנערך ביום 4.6.13.

35. חברי הוועדה התרשמו כי בין הקומות ישנו חיבור פיזי, הן באמצעות מדרגות והן על ידי מעלית.
36. בנוסף, לא זו בלבד שאין חציצה בין שתי הקומות, חבאה לידי ביטוי ביציאה לרחוב או סגירה פרוביזורית כלשהי, חרי שאין כניסה נפרדת אל הקומה התחתונה, כך שהכניסה אליה היא בהכרח מחקומה העליונה.
37. עוד ייאמר כי בחלק מקומת המרתף אף נמצאים עובדי העסק אשר, כפי התרשמות חברי הוועדה, עסקים בעבודות משרדיות שונות, אף חדרו של מנהל חסניף מצוי בקומה זו ולכל אלה הכניסה חניה אותה הכניסה והיציאה מחקומה העליונה של חסניף.
38. במאמר מוסגר ייאמר, כי במהלך הביקור בנכס הבחינו חברי הוועדה כי ישנה דלת יציאה מחקומה התחתונה אל הפסאז' ברחוב, אולם דלת זו משמשת למקרי חירום בלבד.
39. כמו כן, לאור שאלות חברי הוועדה, השיבו נציגי העוררת, בהגינותם, כי דלת זו אכן משמשת למקרי חירום בלבד ואינה מהווה גישה לפריקת סחורה או העמסתה.
40. בנסיבות אלה, בהתבסס על כל אחד מן הטעמים שהוזכרו לעיל ובעיקר על בסיס העובדה שאין לקומת המרתף שום גישה אחרת, מלבד כניסה מחקומה העליונה, בכל הכבוד ועם כל הרצון הטוב, לא ניתן לראות את שתי הקומות כשתי יחידות נפרדות.
41. אומנם העוררת לא מאפשרת ללקוחות לרדת אל הקומה התחתונה וכן המדפים בקומת המרתף אינם זומים במראם, טיבם ואיכותם לאלו הממוקמים בקומת העליונה, אך אין בכך כדי להכשיר את הקומה התחתונה כ"מחסן" בניגוד לצו העירייה של העיר בת ים.
42. מבלי לפגוע באמור, חברי הוועדה מוצאים לנכון להעיר שתי נקודות - הערות חשובות, אשר ללא ספק הן את הקושי במתן החלטת דן.
43. הראשונה, חברי הוועדה סבורים כי צו הארנונה של עיריית בת - ים אינו מטיב עם הנשומים, שברשותם מחסן. עצם הדרישה כי המחסן לא יהיה צמוד לבית עסק מקשה על ניהול תעל של עסק.
44. הנקודה השנייה, אשר שלובה בצורה כזו או אחרת בנקודה הראשונה, היא שפסק דין זה מבוסס על צו הארנונה של עיריית בת - ים והפרשנות שהברי הוועדה נתנו לו בנסיבות דן.
45. לא מן הנמנע כי צו ארנונה של עירייה אחרת היה מוביל לתוצאה - החלטת אחרת ו/או הפוכה.
46. צווי הארנונה של הערים השונות נותנים ביטוי לסיווג נפרד למחסנים, וחם מחויבים בתעריף זול יותר בהשוואה לבתי העסק אליהם הם משויכים, כאשר כל עירייה קובעת לה פרמטרים וקריטריונים להגדרת שטח כ"מחסן".
47. מעיון בצווי ארנונה של מספר ערים עולה כי הדרישות לכך שהמחסן יהווה מקום אחסנה בלבד ושטח שלקוחות אינם מבקרים בו, הן בסיסיות ואלמנטאריות, ברם השוני בדרישות המופיעות בצווי הארנונה של העיריות השונות, הרלוונטיות לענייננו, מתייחסות לקשר הפיזי המחבר בין הקומה המרכזית בה מתנהל בית העסק לבין המחסן.
48. כך לדוגמא, בעוד עיריית בת - ים קבעה בצו הארנונה ששטח יוגדר כמחסן אם אינו צמוד לבית העסק, חרי שעיריית תל אביב - יפו קבעה כי שטח יוגדר מחסן, בנוסף לדרישות הבסיסיות שהוזכרו לעיל, כאשר אינו נמצא בקומה רצופה עם בית עסק, כדוגמת קומת הקרקע בנכס נשוא הערר.
49. כאמור, אין בהערות אלה בכדי לשנות את החלטת הוועדה. התעדה גיבשה מסקנתה על בסיס צו הארנונה של עיריית בת - ים וזוהו המרם המחייב בענייננו.

10.000. 2012 1.42

50. ידגש כי התערבות בבעלות אלה ושיעור אלק מצויית במסגרת סמכות חוזה, אלא כמפורט לאישור שר הפנים ושר האוצר לביטול סיווג חדש של מחסן עסקי בעיר בת - ים.

צו דבר

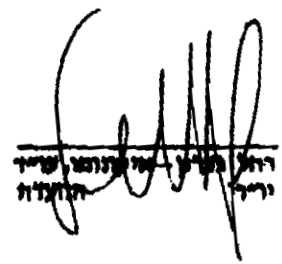
51. העולה מן המקובל, נוח דעתנו כי בצדק תעל מי דין זהו חמשיב את השגת הטרדת, בקי תכנס נשוא הערר, ולפיכך יש לדחות גם את הערר דן.

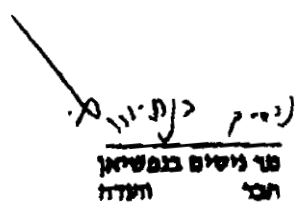
52. טופו של יום, חברי העדה מחליטים לסבך לדחות את הערר, במובן זה שיש לראות את שתי קומות חונס כמקשה אחת, ומשכך להטיל על קומת הקרקע חיוב ארענה כללית כמות החיוב בקומת העליונה, זאת בגין השנים 2011-2013.

53. בגסיבות העניין, אין צו לחוצאות.

ניתן חיום 14.10.13, י"א בתשרי, תשע"ד, באגוד העררים.


מ"ר אגודת העררים
חבר


מ"ר אגודת העררים
חבר


מ"ר אגודת העררים
חבר