

בעניין:

קאי א. אברהם בע"מ ("העוררת")  
באמצעות עו"ד אילנית שרעבי

נ'

מנהל הארנונה של המועצה המקומית קדימה-צורן ("המשיב")  
באמצעות עו"ד אשר אילוביץ

### החלטה

1. עניינו של הערר דנן, אשר הוגש ביום 18.6.2017 (להלן: "הערר"), בהחלטת המשיב מיום 15.5.2017 בעניין ההשגה שהגישה לו העוררת על שומת הארנונה לשנת 2017 (להלן בהתאמה: "החלטת המשיב" ו- "ההשגה") של נכס מספר 1214001 הממוקם ברחוב הרצל 13 קדימה ("הנכס").
2. אין מחלוקת בין הצדדים כי עסקינן בנכס ששטחו הכולל הוא 217 מ"ר ובו שתי קומות: בקומה העליונה (קומת הקרקע של המבנה) ישנו בית מלאכה לייצור תכשיטים (להלן: "הקומה העליונה"); קומת המרתף של הנכס, ששטחה הוא כ- 60-70 מ"ר משמשת את העוררת לאחסנה (להלן: "קומת המרתף"). בשומת הארנונה נקבע כי הנכס כולו יחוייב על פי סיווג 400 בצו הארנונה שעניינו "בנייני תעשייה, מלאכה ובתי חרושת וסככות לתעשייה מכל סוג שהוא" ("סיווג מבני תעשייה").
3. במסגרת ההשגה טענה העוררת כי מדובר בנכס שמתבצעים בו שימושים שונים. טענת העוררת בהשגה, וכך גם בפנינו, היא כי יש לסווג באופן נפרד את הקומה העליונה ואת קומת המרתף, כך שקומת המרתף תחוייב על פי תת-סיווג 685 בצו הארנונה שעניינו "מחסנים של בנייני תעשייה" ("תת-סיווג מחסנים של תעשייה"). יצוין, כי התעריף החל על סיווג מבני תעשייה גבוה פי 3.5 לערך מהתעריף החל על תת-סיווג מחסנים של תעשייה.
4. במסגרת החלטת המשיב נדחתה ההשגה. המשיב נימק את החלטתו בכך שהפעילות בקומת המרתף מהווה "חלק בלתי נפרד מהשטח העיקרי" ו- "נועדה לשרת את המשיגה בפעילותה ולמעשה היא נלווית ומהווה חלק בלתי נפרד לשימוש העיקרי אשר מתבצע בנכס". לכן, כך לפי החלטת המשיב בהשגה, יש לסווג את קומת המרתף בהתאם לסיווג העיקרי, הוא סיווג מבני תעשייה.

מכאן הערר שבפנינו.

5. העוררת טוענת, כי המשיב שגה בקביעתו, כי לא ניתן להפריד בין השימושים השונים בנכס ולסווג את קומת המרתף באופן נפרד. לטענתה, עסקינן "בהפרדה ואבחנה פיזית ממש שכן מדובר בשני מפלסים" וכי שני המפלסים בנכס "מנוצלים לתכליות עצמאיות שונות האחד - לייצור השני - לאחסון".

6. המשיב טוען, כי הנכס חויב כדין, שכן עסקינן במקרה בו יש לסווג את כל הנכס בהתאם לסיווג העיקרי. לעמדת המשיב, קביעה זו מתחייבת נוכח הזיקה בין קומת המרתף לשימוש העיקרי בנכס. עוד נטען, כי המגמה בפסיקה היא "לחייב את כל השטחים המוחזקים על ידי מחזיק אחד על פי הסיווג העיקרי" [ההדגשה במקור].

7. יצוין, כי במסגרת הערר העלתה העוררת טענה נוספת בדבר השבת כספים ששולמו, לשיטתה, ביתר (נוכח אופן הסיווג של הנכס שהוא מושא הערר דנן). אולם, בשים לב לעמדת המשיב בעניין זה באשר לגדר סמכותה של הוועדה, במסגרת הדיון בערר שהתקיים ביום 7.12.2017 חזרה בה העוררת מטענה זו, תוך שהיא שומרת על זכויותיה לפנות לערכאה המתאימה בעניין. על כן, החלטתנו אינה עוסקת בסוגיה זו (עמוד 31 לפרוטוקול).

#### דיון והכרעה

8. דין הערר להתקבל.

9. הצדדים שבפנינו אינם חלוקים בשאלה אם קומת המרתף משמשת את העותרת לאחסון. למעשה, טענתו של המשיב היא כי את הסיווג של קומת המרתף יש לקבוע בהתאם לסיווג העיקרי בנכס, דהיינו סיווג מבני תעשייה. השאלה שבמחלוקת היא אם יש להפריד בין הסיווג של החלקים השונים בנכס בהתאם לשימוש השונה שנעשה בהם, אם לאו.

10. במהלך הדיון שבפנינו שאלנו את המשיב באילו מקרים, להבנתו, יסווג נכס בהתאם לתת-סיווג מחסנים של תעשייה. מתשובת המשיב עולה, כי ככלל, מקום בו עסקינן במבנה אחד, לא ניתן לסווג באופן נפרד את החלקים השונים בו, והכלל הוא שהנכס כולו מסווג בהתאם לסיווג העיקרי. לעמדת המשיב, השימוש בתת-סיווג "מחסנים של תעשייה" ביחס לחלק מנכס ייעשה כאשר מדובר במבנה נפרד (ראו עמודים 33 - 34 לפרוטוקול). המשיב מסר, כי כאשר האחסון מצוי באותו מבנה של השימוש העיקרי לא ניתן להפריד ביניהם, וכי קיים גם קושי בפיקוח על השימושים השונים בכל חלק של הנכס (עמוד 35 לפרוטוקול). עוד נטען בפנינו, כי האחסון צריך להיות לתקופה ארוכה, ולא אחסון אשר נעשה לצורך שימוש שוטף וקצר טווח (עמודים 40 - 41 לפרוטוקול). כן ציין המשיב, כי למיטב זכרונו אין כיום אף נכס או חלק מנכס אשר חל עליו תת-סיווג מחסנים של מבני תעשייה.

11. בכל הכבוד, הבחנות אלו לא ניתן לקבל בעניינו.

12. לאור חשיבות הדברים נביא להלן את נוסחו של צו הארנונה באשר לסיווגים הרלוונטיים לענייננו :

2. שיעורי הארנונה בנכסים שאינם למגורים

מספר	סוג נכס	תיאור נכס	התעריף המבוקש לשנת 2017...	הערות
2.4	400	בנייני תעשייה, מלאכה ובתי חרושת וסככות לתעשייה מכל סוג שהוא, עבור כל מ"ר עד 100 מ"ר.	132.30	
		מעל 100 מ"ר עבור כל מ"ר נוסף.	155.68	
2.4.1	685	מחסנים של מבני תעשייה	31.02	

13. מהאמור לעיל עולה בבירור, כי סיווג "מחסנים של מבני תעשייה" הוא בבחינת תת-סיווג של סיווג מבני תעשייה. זאת, הן לאור מספורו ומיקומו בצו הארנונה, הן לפי לשונו.

14. ההגדרה מחסנים של מבני תעשייה כוללת, למעשה, שני מרכיבים או קריטריונים שלובים: האחד, **מהות השימוש** ולפיו נדרש כי השטח משמש לאחסנה; השני, לפי **מיהות המשתמש**, ולפיו האחסנה משמשת עסק מתחום התעשייה.

15. ואולם, ההבחנות אותם ציין המשיב בפנינו אינן מצויות בצו הארנונה ואינן מהוות תנאי לכך ששטח המשמש כמחסן של מבנה תעשייה יסווג בהתאם לסיווג זה:

15.1 **ראשית**, צו הארנונה אינו דורש, כי מדובר יהיה במבנים נפרדים לחלוטין. למעשה, ההגדרה של נכסים שאינם משמשים למגורים בצו הארנונה כוללת "מחסנים... בין אם אלה מהווים מבנה אחד או מספר מבנים, בין שאלה במפלס אחד או במפלסים אחדים". זאת, בשונה מהגדרתו של מחסן ביתי אשר קובעת במפורש, כי מדובר במחסן "המצוי מחוץ לבית המגורים".

אכן, מקובלת עלינו הדרישה, כי ניתן יהיה להפריד באופן ברור בין שטח האחסנה לבין יתר חלקי המבנה. למעשה, גם העוררת אינה חולקת על דרישה זו. אולם, אין בידינו לקבל את ההבחנה לפיה מקום בו מדובר במבנה אחד לא ניתן לסווג באופן נפרד את החלקים השונים בו - הבחנה זו סותרת חזיתית את צו הארנונה.

15.2 **שנית**, הטענה כי כאשר מדובר במבנה אחד קשה לפקח על הפרדה בין השימושים השונים אינה יכולה להצדיק הכללת סיווג זהה על כל המבנה. בכל הכבוד, קשיי פיקוח אינם ממניין השיקולים הרלוונטיים לסיווג של נכס.

15.3 **שלישית**, הבחנות בדבר משך האחסנה או מטרתה אינן רלוונטיות לענייננו. לא זאת בלבד שאין להבחנות אלה כל זכר בצו הארנונה, הן עלולות להיות גם שרירותיות ובלתי שיוויוניות.

15.4 **רביעית**, העובדה כי מדובר בתת-סיווג וניסוחו מראים בבירור כי **חייבת** להיות זיקה בין שימוש האחסנה לבין השימוש של תעשייה. כלומר, שטח האחסנה משמש עסק של "תעשייה, בית מלאכה ובתי חרושת וסככות לתעשייה מכל סוג שהוא" - זאת, בין אם בית המלאכה (כבענייננו) מצוי באותו הנכס או המבנה ובין אם בנכס או מבנה אחר.

16. מצב דברים זה שונה מהמקרים בהם מבוקש ליתן לנכס שני סיווגים נפרדים זה מזה, בגין שני שימושים נפרדים - או אז חלה ההלכה בדבר המבחנים לפיהם ניתן לקבוע סיווגים שונים במתקן רב תכליתי (ראו לדוגמא בר"ם 9205/05 **מנהל הארנונה - עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991 בע"מ** (14.11.2006, בפסקה 6); בר"ם 7786/12 **סופר פארם ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה** (11.12.2012, בפסקה 8). ויודגש - בשונה מהנטען על ידי המשיב, אין מדובר בכלל לפיו לנכס ייקבע תמיד סיווג אחד בהתאם לשימוש העיקרי, אלא במבחנים אותם יש ליישם בכל מקרה לגופו, על מנת לבחון אם יש לשום את הנכס כמתקן רב תכליתי, אם לאו.

17. מכל מקום, בענייננו כאמור, לאור **לשון צו הארנונה** והעובדה כי עסקינן בתת-סיווג של מבנה תעשייה - הזיקה בין האחסנה לבין השימוש העיקרי היא, למעשה, **מתחייבת**. קביעה לפיה הזיקה בין המחסן לבין האזור המיועד למלאכה סותרת את לשון צו הארנונה עצמו. כמו כן, דרישה כי מדובר במבנים נפרדים, אף היא אינה מתיישבת עם לשון צו הארנונה.

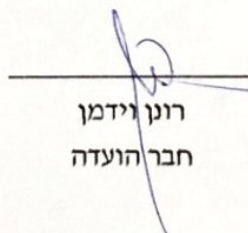
18. בסופו של דבר, המועצה קבעה תת-סיווג שלשונו היא מחסנים **של** מבני תעשייה. ההבחנות שציין המשיב מרוקנות אותו מתוכן הן להלכה הן למעשה (לאור הנתונים שציין המשיב בפנינו). אילו רצתה המועצה לקבוע מבחנים נוספים לעניין זה כמו דרישת ההפרדה בין מבנה המחסן למבנה המשמש לתעשייה, חזקה כי הייתה עושה כן באופן מפורש בצו הארנונה עצמו.

19. אשר על כן, נוכח העובדה, כי קומת המרתף משמשת לאחסנה של מבנה תעשייה; נוכח העובדה כי עסקינן בהפרדה חד-משמעית, פיזית וברורה, ולמעשה בשתי קומות נפרדות של אותו מבנה - אנו קובעים כי יש לסווג את קומת המרתף בהתאם לתת-סיווג 685 שעניינו "מחסנים של מבני תעשייה" ובהתאם לתעריף זה.

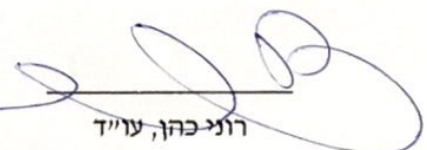
20. נוכח כל אשר פורט לעיל, דין הערר להתקבל.



נועם מולה, עו"ד  
חבר הועדה



רון וידמן  
חבר הועדה



רוני כהן, עו"ד  
יו"ר הועדה

היום, 15 בפברואר 2018