

## ועדת ערר לארנונה כללית שליד עיריית הרצליה

תאריך: 25/01/17

### בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: חי חיימסון, עו"ד

חבר: שי גלילי, עו"ד

חבר: חגי רודנר

### העוררת:

שם: חב' אקרשטיין בע"מ

כתובת הנכס: רח' מדינת היהודים 103

- נ ג ד -

המשיב: מר שלומי אסולין, מנהל הארנונה, עיריית הרצליה  
עו"ד שגית אביטל אסף, מנהלת מח' שומה, עיריית הרצליה  
עו"ד שי שמאי, ב"כ המשיב, משרד הררי טויסטר

### נוכחים:

העוררת/ : עו"ד מאיה ליפין – יועמ"ש פנימית של העוררת  
מר סנדר וינר – מנהל משאבי אנוש של העוררת  
ב"כ העוררת/ : עו"ד רינה צדקה

### פרוטוקול

ב"כ העוררת: אנו חוזרים בנו מהבקשה להוספת טיעון שמופיעה בערר 17/16, כך שנותרת להכרעה אך ורק השאלה כיצד יש לסווג את הנכס נשוא הערר, היינו, האם בסיווג תעשייה כטענתנו, או בסיווג משרדים, כטענת העירייה.

ב"כ הצדדים: אנו מבקשים לאחד הדיון בעררים הבאים: 92/15, 96/15, 113/15, 17/16, 20/16, 44/16.

### החלטה

לבקשת הצדדים, אנו מאחדים הדיון בעררים 92/15, 96/15, 113/15, 17/16, 20/16, 44/16.

הועדה: מר סנדר וינר יצא מהשיבה.

המצהירה, עו"ד מאיה ליפין, משיבה לשאלות ב"כ המשיב בחקירה נגדית:  
ש: בסעיף 4 לתצהירך, את מציינת שלעוררת 3 מפעלים ברחבי הארץ המייצרים מוצרי בטון. היכן המפעלים האלה ממוקמים?  
ת: אחד בירוחם, השני באשדוד, השלישי בחצור הגלילית.  
ש: האם יש מוצרים נוספים מלבד מוצרי בטון שהעוררת מייצרת?  
ת: החרוג היחיד הוא לבני סליקת והם מיוצרים במפעל באשדוד.

ש: האם בשטחים מושא העררים מייצרים מוצרי בטון או סיליקת?

ת: המוצרים עצמם לא מיוצרים שם, אלא במפעלים שלנו שאותם פרטתי קודם. אבל המוצרים במפעל לא היו יכולים להיות מיוצרים לולא הפעילות שנעשית בשטחים נשוא העררים.

ש: כשאת אומרת בסעיף 5 לתצהירך, שחלק מפעילותה התעשייתית של העוררת מבוצע מהנכס בהרצליה, מהו אותו חלק של הפעילות התעשייתית שאת מדברת עליו?  
ת: מעבר לתהליך היציקה שנעשה במפעלים, יש עוד פעילות נוספת, כמו למשל: קביעת הרכבי החומר גלם שיוזן לתוך המכונות, בקרת איכות ובדיקות מעבדה לגבי טיב המוצר, בטיחות בעבודה בכל מה שנוגע לבטיחות המכונות, בטיחות עובדים והנחיות בטיחות, איפיוני המוצר, למעשה נותנים את שרטוט המוצר למפעל ובעקבות נתון זה יודעים איזה מוצר לייצר במפעל. כל נושא התפ"י, כל הנושא הלוגיסטי, מלגזות במפעלים, כלים כבדים, הובלת חומרי גלם, הובלת תוצרת גמורה.

ש: מאיפה מובילים?

ת: מהמפעלים. הייצור נעשה במפעלים. אבל יש מערך תומך שלם שנדרש למפעלים שמבוצע כפעילות תעשייתית בנכס בהרצליה. מכיוון שאנחנו בפריסה גאוגרפית צפון-דרום-מרכז נוצר מצב שצריך את הפעילות התומכת במקום מרכזי אחד וזה נעשה בהרצליה.

ש: בסעיף 7 את אומרת שהנכס בהרצליה מהווה "בסיס אם", מה הכוונה?

ת: רוב בעלי התפקידים שנושאים בנטל שסיפירתי לכם, את רוב זמנם הם לא מבילים במשרד בהרצליה, אלא במפעלים. אבל כשהם צריכים להוציא את הטבלאות, לרכז נתונים שהם מביאים מהמפעלים, לסכם את יומם, הם מגיעים למשרד בהרצליה, אני מעריכה שפרק הזמן שהם מבילים בהרצליה הוא כ- 20% מזמנם. אציין גם ששעות העבודה שלהם לרוב חופפות את שעות העבודה במפעלים.

ש: אני מבין שבהרצליה נעשית הפעילות המשרדית ניהולית אדמיניסטרטיבית של החברה והפעילות הייצורית נעשית במפעלים. האם נכון?

ת: לא כמו שניסחת את זה.

ש: מה לא נכון בפעילות שתיארת?

ת: בראיית, הפעילות שאתה קורא לה משרדית, אני קוראת לה תעשייתית. ההתקדמות הטכנולוגית הביאה לכך שחברה מסורתית כמונו, מעבר לפעילות של עבודה שחורה, לצקת בטון בתבנית ולייצר מוצר, דורשת אמצעים טכנולוגיים וכיום חלק מהפעילות נעשה מול מחשב. אציין גם לשאלת חבר הועדה כי פעילות השיווק לא נעשית בשטחים נשוא הערר. אנחנו חב' אקרשטיין תעשיות יושבים על 3 מפלסים לא מלאים בבניין. מינוס 1, מי שביקר בנכס, מרגיש אחרת כאשר יורד לקומת מינוס 1. הוא מנותק פיזית, יש מעבר מדרגות צר, הוא יחידה בפני עצמה, אותה יחידה תעשייתית שעליה אנו מדברים, כשאתה מגיע אליה אתה מרגיש אחרת. בקומה 0 נמצאים המשרדים של החברה, הנהלה, אדריכלות שלגביהן אנחנו מחויבים בתעריף משרדים ואין לנו על כך טענות, למעט נכס ארנונה אחד מופרד שנמצא בקומה 0 ובו יושבת מח' רכש של חומרי גלם ומח' רכב, שלגביהם אנו טוענים כי יש לסווג אותם כתעשייה.

בקומה 1 שזה נכס יחסית חדש שהתרחבנו אליו בשנת 2016, נמצאות שם מחלקות, שהן מחלקות מוצר (מח' מוצרי תשתית, מח' מוצרי קירות תומכים, מח' מוצרים שמסופקים למשרד הביטחון), המשמעות מבחינת אופי העבודה שנעשה במחלקות אלה הוא ליווי המוצר מתחילתו, משלב הייצור במפעל ועד שלב אספקתו והתקנתו בפרויקט.

בקומה 1 כל הפעילות היא של אותן מחלקות מוצר.

בקומה מינוס 1 כל הפעילות היא של אותן מחלקות שתיארת בסעיף 6 לתצהירי. עם זאת, אני מחדדת, שזה נכון לגבי שנת 2015, כאשר בשנת 2016 מח' תשתיות ומח' קירות תומכים עלתה לקומה 1, אותה תיארת קודם, כך שהתפנו שטחים בקומה מינוס 1 שנתרו ריקים, אבל אנחנו לא מבקשים עליהם פטור נכס ריק.

ש: כשאתם טוענים בעררים השונים להחלת עקרון הטפל הולך לאחור העיקר, אני מבין שהטפל זו אותה פעילות בנכס בהרצליה והעיקר זה הפעילות התעשייתית שמבוצעת במפעלים?

ת: זה עניין משפטי ואני לא יודעת להגיד עליו.

ש: במסגרת ההשגה של ערר 92/15, מפנה לנספח א' לכתב הערר, שהוא מכתב של העוררת מיום 07/04/15, טענתם שהנכס מהווה שטח אחסון של ארכיב וחלק ממנו שטח ריק. כיצד זה עולה בקנה אחד עם הטענה בעררים שמדובר בנכס שנעשית בו פעילות תעשייתית?

ת: המכתב מיום 07/04/15 בא נוכח שינוי מחזיקים שבוצע בעירייה לבקשתנו. עד לשנת 2015 ובעצם משנות ה-80 חויבנו בארנונה בגין השטחים נשוא העררים לפי סיווג תעשייה ולא לפי סיווג משרדים. השינוי בסיווג נעשה ע"י העירייה באופן חד צדדי מתחילת שנת 2015 למרות שבפועל לא היה שום שינוי בשימוש שלנו בשטחים האלה מאז שנות ה-80 ועד היום. ש: אני שאלתי לגבי הסיווג שאתם ביקשתם לשנות...

ת: בסעיף 1 כתבנו שהשימוש בנכס לא שונה. לשאלתך, בשנת 2015 התחלנו ברה-ארגון של השטחים המוחזקים על ידינו והנחנו שהשטח שבמינוס 1 יפונה ויתחיל לשמש רק כארכיב/מחסן ולכן כתבנו את מה שכתבנו באותו מכתב מחודש אפריל 2015. כמו כן, לדעתי בסעיף 2 למכתב נפלה טעות שנכתב 784 מ"ר כי בפועל השטח של קומה מינוס 1 הוא כ- 457 מ"ר. זמן קצר לאחר מכן, כאשר הבנו שלא נפנה את כל השטח, הוצאנו לעירייה הבהרה שחלק מהשטח ימשיך לשמש באותו שימוש שנעשה בו כל השנים והוא לא יהפוך לארכיב/מחסן במלואו.

**ב"כ המשיב: אין לי שאלות נוספות.**

**עו"ד ליפין:** לשאלת חבר הועדה, אני משיבה שהמבנה הארגוני שלנו הוא כזה שכל הניהול של המפעלים נעשה בנכסים נשוא העררים בתיק זה. אפילו מנהלי המפעלים מוגדרים אצלנו מבחינה ארגונית כמנהלי אתר ייצור, וכל מפעל אינו פועל כיחידת רווח עצמאית. הוא גם לא מבצע עבור עצמו את הרכש, את הבדיקות של בודקים מוסמכים, כל אלה נעשים מהשטחים נשוא הערר באופן מרוכז לכל המפעלים. גם כשמבקרים במפעלים עצמם רואים שאין במפעלים שטחי משרדים נרחבים, אלא רק משרדונים מצומצמים שמשמשים למנהל המפעל, מזכירתו וחדר ישיבות קטן.

הפעילות שתוארת נעשית ע"י בעלי התפקידים מחוץ לנכס בהרצליה, רוב הפעילות נעשית בהימצאותם של בעלי התפקידים בשטח, ולא במשרדים.

**ב"כ העוררת: אין לי חקירה חוזרת.**

### **המצהיר, מר סנדר וינר, משיב לשאלות ב"כ המשיב בחקירה נגדית:**

ש: אתה מציין בתצהירך שאתה מנהל משאבי אנוש בחברה. תסביר בבקשה באופן כללי מה אתה עושה במסגרת תפקידך.

ת: אחראי על כל משאבי האנוש בחברה, מרגע הקליטה של העובד ועד לסיום עבודתו.

ש: חוץ מהגדרת התפקיד של כל אחד מהעובדים בנכסים שאנחנו עוסקים בהם, אתה מעורב בפעילות שנעשית במפעלים ברמה היומיומית?

ת: כן.

ש: במסגרת תפקידך או במסגרת ידיעתך הכללית?

ת: במסגרת תפקידי.

ש: אם אני מגדיר את הפעילות המבוצעת בחלקים אלה כפעילות משרדית, אדמיניסטרטיבית, זה נכון?

ת: בחלקה זה נכון ובחלקה לא. אצלנו במשרדים יש הרבה עובדים שרוב זמנם הם בכלל לא במשרד, אלא נמצאים בשטח ובמפעלים כי זאת עבודתם.

ש: לאותם 20-30% מהזמן שבו העובדים נמצאים בשטחים נשוא הערר, האם נכון שהפעילות שהם מבצעים היא פעילות אדמיניסטרטיבית?

ת: זו פעילות הכנה לפעילות במפעלים, תוכנית תפ"י, תוכניות ייצור, שרטוטים.

ש: כלומר, פעילות אדמיניסטרטיבית ניהולית?

ת: חלק הארי של העובדים שמשרדיהם נמצאים בשטחים נשוא הערר לא מוגדרים כמנהלים.

ש: לא ניהולית בהגדרה של מנהל, אלא מנהלים את הפעילות של המפעלים, זו כוונתי.

ת: נכון.

ב"כ המשיב: אין לי שאלות נוספות.  
ב"כ העוררת: אין לי חקירה חוזרת.

**המצהיר, מר שלומי אסולין, משיב לשאלות ב"כ העוררת בחקירה נגדית:**

ש: האם היה שינוי מדיניות לעירייה בשנת 2015 שבעקבותיה שונה הסיווג של הנכסים נשוא העררים מסיווג תעשייה לסיווג משרדים?  
ת: לא שידוע לי.

ש: הסיווג שונה בעקבות פניית העוררת לשינוי שם המשלם?  
ת: יכול להיות שכן.

ש: בתצהיר ציינת שהיית נוכח בסיור מיום 31.05.15, הסיור בוצע ב-2 הקומות (מינוס 1 וקומה 0)?  
ת: ככל שזכור לי, כן.

ש: הנכס נשוא הערר נמצא בקומת קרקע או בקומת מרתף?  
ת: גם וגם. חלקו העיקרי בקומת המרתף. כמו שהבהרתי בסעיף 5 לתצהיר. למיטב זכרוני הסיור לא היה בקומה 1.

ש: התמונות שצורפו לתצהיר, לאיזה קומה הן מתייחסות?  
ת: גם לקומה 0 וגם לקומה מינוס 1.

ש: העוררת הגישה הבהרה להשגה בחודש יולי 2015, האם בעקבות פנייה זו ביצעתם סיור נוסף כדי לבדוק את הטענות?  
ת: לא זכור לי שנערך סיור נוסף לבדיקת הטענה הספציפית. נערכו סיורים נוספים במבנה

בגין עררים אחרים שחלקם היו בנוכחות נציגת העוררת.  
ש: אבל לא בקומה זו?  
ת: לא זכור לי.

ש: בסעיף 12 אתה כותב שמדובר בשימושים משרדים מובהקים וכי אין כל פעילות תעשייתית בנכס. מה זה שונה מהייטק?  
ת: אפשר לראות בנספח 1 לתצהיר שכשנערך הסיור, הנכס לא היה מאויש, כלומר לא ראינו אנשים עובדים שם. הטענה הייתה במעמד הסיור שמדובר במחסן/ארכיב ולכן אני לא רואה שום קשר לעניין של הבחנה זו, מה השוני בין הייטק לבין המשרדים הללו. משרדים ריקים.

במשרדי הייטק מייצרים תוכנה, לא מייצרים את התוכנה במפעל בסין ולא באזור תעשייה אחר. שם כותבים את התוכנה.  
ש: משרדי הייטק מסווגים כתעשייה ברחבי העיר?  
ת: אני לא מכיר את המושג משרדי הייטק. משרדים שרוצים שישווגו כבית תוכנה אנו בוחנים את זה עניינית ומחליטים אם זה בית תוכנה או לאו.

ש: משרדי הייטק מייצרים תוכנה, לא מייצרים את התוכנה במפעל בסין ולא באזור תעשייה אחר. שם כותבים את התוכנה.  
ש: משרדי הייטק מסווגים כתעשייה ברחבי העיר?  
ת: אני לא מכיר את המושג משרדי הייטק. משרדים שרוצים שישווגו כבית תוכנה אנו בוחנים את זה עניינית ומחליטים אם זה בית תוכנה או לאו.

ש: משרדי הייטק מסווגים כתעשייה ברחבי העיר?  
ת: אני לא מכיר את המושג משרדי הייטק. משרדים שרוצים שישווגו כבית תוכנה אנו בוחנים את זה עניינית ומחליטים אם זה בית תוכנה או לאו.

ש: משרדי הייטק מסווגים כתעשייה ברחבי העיר?  
ת: אני לא מכיר את המושג משרדי הייטק. משרדים שרוצים שישווגו כבית תוכנה אנו בוחנים את זה עניינית ומחליטים אם זה בית תוכנה או לאו.

ב"כ העוררת: אין לי שאלות נוספות.

**ב"כ המשיב בחקירה חוזרת:**

ש: נשאלת לגבי סיור בקומה 1, האם במועד הסיור הועלתה טענה לעניין סיווג השטח בקומה 1?  
ת: לא.

ש: נשאלת לגבי סיור בקומה 1, האם במועד הסיור הועלתה טענה לעניין סיווג השטח בקומה 1?  
ת: לא.

ש: נשאלת לגבי סיור בקומה 1, האם במועד הסיור הועלתה טענה לעניין סיווג השטח בקומה 1?  
ת: לא.

השטחים נשוא העררים עד סוף 2014 תאמו את השימוש בפועל בנכס. אני מחדד ששינוי הסיווג בא כתוצאה משינוי מחזיקים.

**ב"כ העוררת:** נוכח איחוד העררים, אנו מבקשים להשלים את עדותה של נציגת העוררת בחקירה ראשית וזאת על מנת שמלוא היריעה העובדתית תהא מונחת לפני הועדה.

**ב"כ המשיב:** אין לי התנגדות.

#### **עו"ד מאיה ליפין מעידה בחקירה ראשית:**

אני מבקשת לפרט את השימושים בנכסים נשוא העררים לגבי התקופה של שנת 2016:

לגבי קומה מינוס 1 (חלק מנכס 0200) השימושים בה הם כדלקמן:  
מחשוב, בטיחות בעבודה, איכות סביבה במפעלים, טכנולוג ראשי, לוגיסטיקה ותפ"י.

לגבי קומה 1 (נכס 0500) השימושים בה הם כדלקמן:  
תשתיות הנדסיות, מוצרים תת קרקעיים, רעפים, בטון אדריכלי, קירות תומכים.

לגבי קומה 0 (חלק מנכס 0200, 0300, 0400) השימושים בה הם כדלקמן:  
מוצרים ביטחוניים, תכנון מוצר, מוצרי פיתוח, הנדסת מכונות, פחים טמוני קרקע ואלמנטי קבורה.

בקומה זו יש גם חלק נוסף שמספרו לצרכי ארנונה הוא נכס 2400 והשימושים בו הם:  
רכש מרכזי ורכב (מלגזות, עגורנים, משאיות וכלים כבדים).

#### **כעת עו"ד ליפין משיבה לשאלות נציגי העירייה בחקירה נגדית:**

ש: תסבירי בבקשה מהו האלמנט הייצורי בכל המחלקות שתיארת קודם? תתמקדי בבקשה למשל במח' רכש, בטיחות בעבודה, איכות הסביבה ומוצרים ביטחוניים.

ת: מח' רכש – לא ניתן לייצר מוצרי בטון בלי אגריגטים, מלט, מים, צבעים, פיגמנטים. כלומר אם למפעלים לא תהייה הזנה של חומרי גלם אזי הם לא יוכלו לייצר. אני מחדדת שבמח' רכש חומרי גלם לא מייצרים חומרי גלם אלא מזמינים אותם.

ש: לשיטתך, כשאת קוראת פעילות תעשייתית, את מתכוונת תומכת תעשייה?  
ת: היא תומכת תעשייה ובלעדיה לא תהייה תעשייה.

בטיחות בעבודה – בלי בקרה שהעבודה במפעלים מתבצעת בצורה בטוחה, המפעלים לא יוכלו להמשיך לעבוד. אם לא נקפיד על בטיחות בעבודה נהייה חשופים לצווי הפסקת פעילות ולכן סוגיית הבטיחות בעבודה היא חלק בלתי נפרד מהפעילות הייצורית והיא נעשית באופן רחבי בשלושת המפעלים.

אני רוצה להוסיף שבשנת 2012 העירייה עשתה מדידה לבניין כולו ובעקבות מדידה זו היו הרבה שינויי סיווג אבל השטחים נשוא העררים היו בסיווג תעשייה ונותרו בסיווג תעשייה גם לאחר אותה מדידה. אני מבהירה שלמיטב זכרוני המדידה הזאת הייתה בשנת 2012 אבל אני לא זוכרת בוודאות בדיוק מתי היא נעשתה.

**ב"כ הצדדים:** תם שלב הראיות. אין לנו ראיות נוספות שאנו מבקשים להביא בפני הועדה.

**ב"כ העוררת:** אנו מבקשים לסכם בכתב. יש פה הרבה נכסים וחשוב שנגיש סיכומים מסודרים בכתב בצירוף פסיקה

## החלטה

ביום 13.01.16 הוחלט הן על הגשת הראיות והן על זימון דיון נוסף כאשר בהחלטה נכתב ברחל בתך הקטנה כי בדיון ישמעו הראיות וכי על ב"כ הצדדים להיות ערוכים לסכמ טענותיהם בע"פ. לפיכך, הבקשה נדחת וישמעו כעת סיכומים בע"פ.

### **ב"כ העוררת מסכמת:**

מדובר על 5 נכסים נשוא העררים שאוחדו. כפי שהוצג בתצהירים מטעם העוררת מדובר במחלקות שונות ומופרדות אשר משמשות לפעילות התעשייתית של העוררת. מדובר במתקן רב תכליתי שהמחלקות האלה הן יחידות נפרדות ועל כן אנו טוענים שיש לפצל את יחידות אלה ולסווגן בסיווג המתאים. לעניין זה אני רוצה להפנות לפס"ד של העליון בתיק אחוזת ראשונים נ' עיריית ראשל"צ.

כפי שציין מנהל הארנונה בחקירתו, לא ידוע לו על שינוי מדיניות של העירייה. הסיווג שונה בתחילת שנת 2015, ללא כל שינוי שנעשה בנכס.

בנוגע לקומה מינוס 1, 457 מ"ר, מדובר על נכס שנמצא בקומת מרתף, לא ברור למה מנהל הארנונה ציין שהשטח נמצא בקומה 0. התמונות שצורפו לתצהיר הן של קומה מינוס 1 בעוד שמנהל הארנונה הצהיר שמדובר ב-2 הקומות. מנהל הארנונה לא התייחס לשאלת סיווג התעשייה. הוא הצהיר שהתייחס לסיווג אחסנה, אבל מנגד טוען שזה לא תעשייה.

העירייה הייתה מס' פעמיים בנכס כמו שצוין, אך כאשר העוררת טענה לעניין סיווג תעשייה מנהל הארנונה הצהיר שהוא לא ביצע סיווג נוסף לבדוק את הטענות. כל המחלקות שתוארו בכל הנכסים, כל השטחים נשוא הערר, הם חלק בלתי נפרד מהפעילות הייצורית של העוררת. המפעלים השונים ברחבי הארץ לא יכולים להתקיים בלי מחלקות אלה. ועל כן לטענתנו יש לסווג את מחלקות אלה והשטחים האלה כתעשייה, בהתאם לשימוש ובהתאם לחיוב משנות ה-80.

### **ב"כ המשיב מסכם:**

בהתייחס לעררים מס' 92/15, 96/15 ו-113/15 הוגשה בקשה לסילוק על הסף. ביחס לעררים 92/15 ו-113/15 הבקשה נומקה מחמת הגשת ערר באיחור בחלוקף המועדים הקבועים בחוק. הוכח שהעוררת קיבלה את התשובות להשגה במועדים שפורטו בבקשה לסילוק וחרף זאת העררים הוגשו בחלוקף למעלה מ-30 ימים.

העוררת לא פנתה בבקשה לקבלת ארכה. כל שכן לא נמקה ולא פרטה מדוע העררים לא הוגשו במועד. על אף שוועדת הערר מוסמכת להאריך מועדים, הרי שהפסיקה קובעת שלא בנקל יוארך מועד אלא במקרים בהם קיימים טעמים חריגים המצדיקים מתן ארכה. טעמים שכאמור לא פורטו כלל בענייננו.

לגבי ערר 96/15 מדובר בערר שלכאורה הוגש על מכתב של המשיב, נספח ב' לכתב הערר, שהוא מכתב מענה להבהרה להשגה שנשלח ע"י העוררת ביום 01.07.15, כלומר גם העוררת עצמה לא סברה שמדובר בהשגה חדשה. בוודאי שלא ניתן להגיש השגה כפולה בגין אותה שנת מס בגין אותו נכס וממילא מכתב המשיב לא היווה תשובה להשגה כדין ולא ניתן היה להגיש עליו ערר. מכל הטעמים האלה אנו מבקשים לדחות את העררים הנ"ל על הסף.

בנוסף, בערר 92/15 נטען כי טענת העוררת לגבי סיווג הנכס כתעשייה מהווה הרחבת חזית ביחס לנטען בהשגה, שם טענה העוררת כי יש לסווג את הנכס כמחסן. ראוי לציין כי מדובר בטענות עובדתיות סותרות שלא ניתן להעלותן ודי בכך בכדי לדחות את הערר על הסף.

לגופו של עניין, מחקירות העדים של העוררת עולה בבירור ובאופן חד משמעי כי הפעילות שנעשית בנכס בהרצליה היא פעילות משרדית, ניהולית, אדמיניסטרטיבית. המצהיר מטעם העוררת, מר סנדר וינר, העיד במפורש כי הפעילות שנעשית היא פעילות אדמיניסטרטיבית בה מבצעים את הניהול של פעילות החברה, ניהול לא במובן של מנהלים, אלא פעילות ניהולית תומכת. גם על פי הפירוט של הפעילות בכל אחד מהחלקים שבמבנה כמפורט בתצהירים ופורט במסגרת העדות הראשית של העדה, הגב' ליפין, ברור לחלוטין שאין שום

פעילות ייצורית בנכסים אשר עומדים במבחנים שעומדים בפסיקה במסגרת פס"ד רעיונות ע"א 1960-90. בין היתר, יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. כך לדוגמה בנכס מבצעים הזמנות של חומרי גלם, תעודות משלוח וכיוצ"ב, פעילות משרדית מובהקת, הגם שהיא תומכת בפעילות התעשייתית של העוררת היא אינה מהווה כשלעצמה פעילות תעשייתית או ייצורית. דומה הדבר לכל חברה או תאגיד שמחזיק בנכסים בהם יש פעילות ייצורית ונכסים בהם נמצאת ההנהלה או הגורמים השונים שאחראים על הניהול האדמיניסטרטיבי של החברה. נוסף על כך, שעל פי העדויות של שני המצהירים, הרי שרוב או כל העובדים במחלקות השונות נמצאים כ-80% מהזמן מחוץ לנכס בהרצליה. וזה אומר שגם אם היה מדובר בפעילות תעשייתית הרי שממילא היא לא מתקיימת בנכס, אלא מחוץ לנכס במפעלים של החברה שנמצאים באזורים גאוגרפים שונים. בהתייחס לטענה כי נעשה שינוי סיווג בנכס משנת 2015 ואילך, הרי שמדובר בטענה שלא הועלתה באף אחד מהעוררים, ולא ברור מה טיבה. מדובר בטענה שבכל מקרה סותרת את הנטען בהשגה שבבסיס ערר 92/15 שגם העוררת בעצמה טענה כי היא עושה שימוש שונה בנכס ביחס לשנים קודמות, במקרה זה, אחסנה, ולכן לא יכולים להישמע טענה כלשהי ככל שעלתה כי לא ניתן לשנות את הסיווג בנכס מחמת אי שינוי בפעילות שנעשית בו בפועל. נקודה נוספת, העוררת העלתה מחד טענה משפטית שעל פי המכלול של הפעילות של החברה יש ללכת על פי העיקרון של הטפל הולך אחר העיקר, ולכן יש לסווג את כל השטחים בסיווג תעשייה. מנגד, בסיכומי העוררת נטען כי יש לפצל את הנכס ולראותו כמתקן רב תכליתי לכאורה כאילו אין כאן מכלול של פעילות. ככל שיש לבצע פיצול בין מרכיבים שונים של המבנה, הרי שהפיצול הוא בין משרדים לבין מפעלים. דא עקא שבנכס אין מפעל ואין פעילות ייצורית ולכן אין כל הצדקה לפיצול כלשהו. מכל מקום, סעיף 4 לפרק המבוא לצו וגם הפסיקה לאורך כל השנים וכל ההליכים שלפחות אנחנו מכירים, קובע כי עקרון הטפל הולך אחר העיקר חל במקרה שבו מדובר במבנה אחד שמחזיק עושה בו מספר שימושים. במקרה שלנו, לא מדובר במבנה אחד. הטענה של העוררת אשר גם נתמכה בתצהירי העדים, היא שהחלק הטפל הוא הפעילות שמבוצעת בנכס בהרצליה, כשהעיקר הוא המפעלים שנמצאים מחוץ להרצליה. ברור לחלוטין שלא ניתן ללכת לפי עקרון זה כשמדובר בנכסים שונים לגמרי בערים אחרות, אלא רק ככל שיש מספר שימושים במבנה אחד. לא למותר לציין כי קבלת טענה זו, יש בה השלכות רחב עוצמות והיא חותרת תחת כל המהות של דיני הארנונה. במהלך הדיון עלתה שאלה מטעם חבר הוועדה לגבי סיווג משרדי בנקים. כפי שציין המשיב סיווג משרדי בנקים קבוע בצו הארנונה באופן מפורש לפיו משרדים מסווגים בסיווג שונה מסניפי הבנק, מקום שבו יש משרד בתוך סניף צו ארנונה בסעיף 3.1 קובע במפורש כי הסיווג יעשה בהתאם לסיווג של בנק. לסיכום, כל הפעילות בנכסים משוא העררים היא פעילות ניהולית אדמיניסטרטיבית שתומכת בפעילות הכוללת של העוררת. היא אינה פעילות תעשייתית, ייצורית, אלא להפך, פעילות משרדית כמו כל חברה אחרת ועל כן בדין יש לסווגה על פי הסיווג הקבוע בסעיף 2.1.

### **ב"כ העוררת בסיכומי תשובה:**

בנוגע לטענות הסף בערר 92/15 – העוררת נמצאת בקשר ישיר ושוטף עם מח' הגבייה ומח' הארנונה בעירייה. העוררת פנתה באופן עצמאי למנהל הארנונה בנוגע לשינוי בסיווג ונערכו גם פגישות בעירייה כדי לנסות ולהבין את מהות השינוי. לאחר הגשת ההשגה הראשונה בחודש 04/2015 ע"י העוררת בוצע סיווג בשטח בנוכחות העירייה. בסיווג התברר שמלוא השטח, 784 מ"ר, כמו שציינה נציגת העוררת בתצהיר, מתייחס ל-2 מפלסים, ועל כן העוררת הגישה שוב באופן עצמאי הבהרה להשגה בעקבות גילוי הטעות. לאחר שראתה שהבקשה שלה נדחות היא פנתה לקבל יעוץ משפטי ולכן הוגש הערעור ע"י ב"כ העוררת ולכן גם צורפה הטענה לעניין הסיווג בשל גילוי הטעות במהלך הסיווג.

בנוגע לערר 96/15 – למען הזהירות הוגש ערר נוסף, מספרו 96/15, לאחר שהתקבלה תשובת מנהל הארנונה מיום 20.07.15.

בנוגע לערר 113/15 – כפי שציינה העוררת בערר, אין איחור בהגשת ההשגה. העוררת גילתה בתדפיס מיום 09.07.15 כי סיווג הנכס השתנה, במסגרת בדיקה שוטפת וכללית מול העירייה התקבל התדפיס, עם קבלת התדפיס שמציג שינוי סיווג הוגשה ההשגה. לא התקבלה הודעת שומה אצל העוררת.

**ב"כ המשיב:** לטענות העובדתיות ששמענו כעת מפי חברתי אין תימוכין בראיות שהובאו מטעם העוררת. מנגד, המשיב הציג את ראיותיו במסגרת תצהירו. לעניין זה נפנה לאמור בתגובתנו לעררים האמורים.

## החלטה

לאחר שקראנו את כתבי הטענות ושמענו את ראיות וטענות הצדדים, הגענו לכלל החלטה כדלקמן:  
ערר 92/15 נדחה בזאת על הסף מהטעמים הבאים: תחילתו בהשגה מיום 07.04.15, שבה טענה אחת בלבד והיא כי יש לשנות סיווגו של הנכס לאחסנה ולא לעסק. השגה זו נדחתה ביום 02.06.15 והערר הוגש רק ביום 02.08.15, היינו, בחלוף המועד הקבוע לכך בדיון. מעבר לכך, כאמור, בהשגה לא עלתה טענה כי יש לסווג את הנכס כתעשייה, אלא אך ורק כמחסן, ולפיכך, העלאת טענה זו בערר מהווה הרחבת חזית שאין לקבלה.

ערר 96/15 נדחה בזאת על הסף שכן הוא הוגש על תשובה מיום 20.07.15 למכתב מיום 01.07.15 שכותרתו "הבהרה להשגה". משלא הוגשה השגה במועד, הרי שלא קמה הזכות להגיש ערר ומטעם זה, ערר זה נדחה בזאת.

ערר 113/15 – באשר לטענת הסף שהועלתה ושעניינה איחור בהגשת ההשגה, אנו סבורים כי דין הטענה להידחות. מקובלת עלינו טענת העוררת כי על שינוי הסיווג היא למדה רק מהודעת העירייה מיום 30.07.15 שצורפה כנספח לבקשת העירייה לסילוק על הסף ולפיכך ההשגה מיום 11.08.15 הוגשה במועד, ומשהיא נדחתה בתשובת העירייה מיום 03.09.15, הרי שהערר שהוגש ביום 08.10.15 הוגש במועד ואנו מוצאים לנכון לדון בו לגופו, יחד עם שאר העררים שבפנינו.

לגופו של עניין, בכלל העררים שבפנינו, עומדת השאלה הבאה: האם השימוש שעושה העוררת בשטחים נשוא העררים מהווה חלק מהפעילות הייצורית התעשייתית של העוררת, או שמא מדובר בפעילות עצמאית נפרדת.

לטעמנו, ככל שנסבור שמדובר בחלק מהפעילות התעשייתית של העוררת, כי אז יש לחייב העוררת בארנונה לפי סיווג תעשייה, וככל שלא נסבור כך, הסיווג הנכון יהיה סיווג משרדים. מהראיות ששמענו עולה כי הסיבה היחידה לשינוי הסיווג בשנת 2015 היה חילופי מחזיקים וכי לשינוי זה לא נלוותה בדיקה כלשהי מצד העירייה. נבהיר כי שינוי המחזיקים נבע משינוי במבנה הארגוני של קבוצת אקרשטיין ולא נבע מכניסתו של צד שלישי חדש לשטחים נשוא הערר.

לפיכך, לטעמנו, ככל והעירייה חפצה לשנות את הסיווג, היה עליה לעשות כן על פי מסד עובדתי שהיה אמור להיות מונח בפנייה, ואולם כאמור מהראיות עולה כי מסד עובדתי שכזה- לא היה בנמצא.

חיזוק לכך אנו מוצאים בעובדה שמזה כ-30 שנה שהעוררת חויבה בארנונה בגין השטחים נשוא הערר בסיווג תעשייה וחיזוק כפול ומכופל אנו מוצאים בעובדה שבשנת 2011 או 2012 בוצעה מדידה ע"י העירייה של הבניין כולו וכי בעקבות מדידה זו מצאה העירייה לנכון לשנות סיווגים בחלק מהשטחים שבבניין, ואולם סיווג השטחים נשוא העררים שבפנינו נותר כשהיה, היינו, בסיווג תעשייה, על אף אותה מדידה, רוצה לומר שגם לגישתה של העירייה, ממצאי המדידה שנערכה חיזקו את המסקנה כי פעילותה של העוררת בשטחים נשוא הערר באותה העת תמכו בסיווגה כתעשייה לצרכי ארנונה.

נבהיר כי אין אנו סבורים כי העירייה מנועה מלשנות סיווג מקום בו היא סבורה כי שימוש בנכס אינו תואם את סיווגו בארנונה ואולם כאמור שינוי שכזה חייב להתבסס על בדיקה עובדתית של העירייה או על ראייה שנמצאת בידי העירייה, דבר שלא מתקיים בענייננו נכון לשנת 2015 ולמועד בו בחרה העירייה לשנות את הסיווג מתעשייה למשרדים, אך ורק נוכח שינוי זהות המחזיק.

מעבר לאמור, התרשמנו מהעדות של עדי העוררת כי הפעילות שנעשית בשטחים נשוא הערר הינה חלק ממערך הייצור התעשייתי הכולל של העוררת ובמובן זה העדויות ששמענו לא נסתרו.

לא נחזור עתה על התיאורים המפורטים ששמענו מהעדה מטעם העוררת, ונסתפק בכך שנציין שאנו סבורים שהפונקציות שמתקיימות בשטחים נשוא העררים הן כאלה שבלעדיהן לא תוכל העוררת לקיים את הפעילות שהיא מקיימת במפעלי הייצור שלה ברחבי הארץ. חיזוק לכך מצאנו גם בכך שהמבנה הארגוני של העוררת הוא כזה שהמפעלים אינם עומדים כיחידות עצמאיות בפני עצמן, אלא הן עתרי ייצור שמרכזן מצוי למעשה בשטחים נשוא העררים כאן.

נסתפק בכך שנאמר כי אנו סבורים שפעילות של תכנון המוצרים, הזמנת חומרי הגלם לשם ייצורם, בקרת תהליכי הייצור והקשר עם מזמיני המוצרים, מהווים לטעמנו, חלק בלתי נפרד מתהליך הייצור, ודומה שאין מחלוקת כי הפעילות שמבוצעת בכל אחד ממפעלי העוררת היא פעילות ייצורית תעשייתית.


תימוכין למסקנתנו ניתן למצוא בהחלטתנו בתיק וייסמד בע"מ (עררים 2/13 ו-67/12) שהדמיון ביניהם לבין העררים שבפנינו הוא רב, לרבות לפסקי הדין אליהם הפנינו ועליהם הסתמכנו בעניין וייסמד.

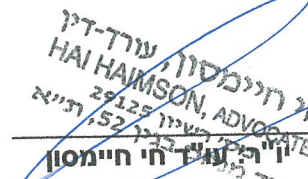
אשר על כן, אנו מקבלים את העררים במובן זה שהשטחים נשוא העררים יסווגו בסיווג תעשייה, למעט השטחים נשוא עררים מספר 92/15 ו-96/15, שסיווגם לא ישתנה בשנת 2015 בלבד נוכח סילוקם על הסף.

החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית הרצליה, כמצוות סעיף 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977.

בהתאם לסעיף 3 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי ביהמ"ש לעניינים מנהליים וזאת תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

  
חבר: חגי רודנר

  
חבר: עייד שי גלילי

  
חיימסון, עורך-דין  
HAI HAIMSON, ADVOCATE  
29125 ת"א  
ת"א 52, ת"א  
חיימסון

ניתן והודע בנוכחות הצדדים ביום 25/01/17