

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית הרצליה

ערר מס': 58/20, 15/21  
נכס מס': 6525006603700  
כתובת: רחוב הנדיב 71

הרכב הועדה: יו"ר: עו"ד לירון רותם  
חברה: עו"ד יונה מרקוביץ'  
חברה: עו"ד מיכל גולדמן

העוררת: חברת לייט אין בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד דוד גואטה ו/או אברהם קניג

נ ג ד

המשיב: מנהל הארנונה – עיריית הרצליה  
ע"י ב"כ עו"ד דביר ליבוביץ'

## החלטה

### 1. הנכס והמחלוקת נשוא הערר

- 1.1. עניינו של ערר זה בנכס בקומה תת קרקעית ברחוב הנדיב 71 בהרצליה המופיע בספרי העיריה כנכס מס' 6525006603700 בשטח של 549 מ"ר (להלן – "הנכס").
- 1.2. תקופת המחלוקת נשוא העררים הינה התקופה שבין הודעת המשיב בדבר שינוי סיווג מיום 7.8.2019 ועד ליום 31.12.2021 (כולל) (להלן – "תקופת המחלוקת").
- 1.3. לעמדת העוררת יש לסווגה בסיווג "מחסנים" על פי סעיף 12.4 לצו הארנונה של עיריית הרצליה (להלן – "צו הארנונה"), ולעמדת המשיב יש לסווג את הנכס על פי כעסק על פי סעיף 2.1 לצו הארנונה.

### 2. מהלך הדיון

- 2.1. בגין הנכס התקבלו השגות מהימים 6.12.2020 ו- 11.2.2021 בענין חיוב הנכס בארנונה בתעריף "עסק" ונטען כי יש לסווג את הנכס בתעריף "מחסן חלפים".
- 2.2. ביום 21.3.2021 ניתנה תשובת המשיב אשר דוחה את ההשגות ונטען כי הנכס חויב בארנונה כדין.
- 2.3. בימים 21.6.2020 ו- 11.5.2021 הוגשו על ידי העוררים עררים 58/2020 ו- 15/2021 בהתאמה.

2.4. בימים 25.6.2020 ו- 20.6.2021 הוגשו תשובות המשיב בעררים עררים 58/2020 ו- 15/2021 בהתאמה.

2.5. ביום 6.4.2021 התקיים דיון מוקדם במסגרתו הוחלט על הגשת תצהירים וניהול הוכחות.

2.6. לאחר הגשת תצהירים מטעם הצדדים, התנהל דיון הוכחות ביום 7.12.2021 והוגשו סיכומים מטעם הצדדים.

### 3. תמצית טענות העוררת

עררים 58/20 ו- ערר 15/21

3.1. במהלך שנים רבות ועד להודעת המשיב מיום 7.8.2019, סווג הנכס כלהלן: 396 מ"ר "מחסן עסק" ו- 112 מ"ר כ"עסק".

3.2. במכתב העירייה מיום 7.8.2019 צוין כי נמדדו הקומות התת קרקעיות בבנין ושטח הנכס גדל מ- 508 מ"ר ל- 549 מ"ר. כמו כן, שונה סיווג רוב של הנכס ממחסן לעסק.

3.3. בהשגה שהוגשה בגין חיוב זה ביום 11.2.2021 צוין כי הנכס משמש את החברה כמחסן בלבד לאחסון מוצרי תאורה כאשר הנכס ממוקם בקומה 1- שהיא קומת מחסנים.

3.4. העוררת מציינת כי כדי לעמוד בסטנדרט שירות גבוה, אם מגיע לקוח מזדמן, לא ישלחו פניו ריקם ויספקו לו את הסחורה המבוקשת אולם מדובר בהיקף זניח מכלל המכירות, 0.33%.

3.5. פעילות המכירה, לרבות מכירת עודפים עברה לחנות ברחוב שנקר 14.

### 4. תמצית טענות המשיב

4.1. יש לדחות את הערר לאור השילוט בכניסה לנכס. על פי סעיף 12.4(א)2 כי מחסן (שלא ברחוב סוקולוב) יהא מבנה המשמש אך ורק לאחסנה שלא מתבצעת בה פעילות עסקית.

4.2. גם אליבא לשיטת העוררת מתבצעת בנכס מכירה של מוצרים.

4.3. המשיב מפרט שורה של החלטות מהן הוא מבקש לגזור כי גם אם בעל הנכס מגדיר את עסקו כמחסן אין בכך כדי לשנות את סיווגו לכוזה.

4.4. עוד טוען המשיב כי אף לו היה הנכס משמש אך ורק כמחסן לוגיסטי, לא היה מקום לשנות את הסיווג היות וכל הסחורה המאוחסנת בנכס מיועדת לשיווק והפצה ללקוחות העוררת, ולכן אין זה חוסה בהגדרת "מחסן".

### 5. דיון והכרעה

5.1. הנושא במחלוקת במסגרת ערר זה הינו סיווג הנכס. האם יש לסווגו כ"מחסן" על פי טענת העוררת או להותיר את סיווג הנכס כ"עסק" על פי שומת וטענות המשיב.

הנה כי כן, המחלוקת בין הצדדים הינה בעיקרה עובדתית.

5.2. על אף שהעוררת טענה גם לענין גודל הנכס בהשגותיה ובעררים נשוא דיון זה, לא הוגש תצהיר בנושא זה ומטעם זה, נדחות טענות העוררת ביחס לגודל הנכס.

5.3. סעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב), תשנ"ג-1992, קובע כלהלן:

"(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, כל נכסים שבתחומה שאינם

אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימוש

ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס."

5.4. עוד קובע סעיף 1 לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 (להלן – "תקנות ההסדרים") כלהלן:

"סיווג נכס – קביעת סוג הנכס בהתאם לשימוש בו."

- 5.5. צווי הארנונה לאורך השנים קבעו סיווגים שונים בין תעריפים המזעריים והמירבים המוגדרים בתקנות ההסדרים וכל זאת תחת מגבלות דיני ההקפאה. אבן יסוד בפסיקת בתי המשפט בהתייחס לסיווגם של נכסים בארנונה הינה כי יש לסווג נכסים בהתאם לשימושים שנעשו בהם בפועל [ראו בין היתר ע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ (פורסם בנבו, 30.3.2002) ועע"מ 9530/05 ריבוע כחול – ישראל בע"מ נ' עיריית עפולה (פורסם בנבו, 16.1.2008)].
- 5.6. לענין סיווג הנכס - במסגרת תצהיר העוררת, מר אבישי לוי, אשר משמש כבעלים ומנכ"ל העוררת נטען כי רובו ככולו של הנכס מכיל חלקי גופי תאורה, נורות, וציוד אחר המשמש לתאורה בקופסאות ובארונות אחסון עד להפצתו ללקוחות החברה. בדלפק בכניסה למשרד יושב מנהל מחסן ועמדת הוצאת תעודות משלוח.
- עוד הצהיר מר אבישי כי כל פעילות המכירה והתצוגה מתבצעת בנכס אחר המשמש את העוררת ברחוב שנקר 14. הפעילות של מכירה למבקרים מזדמנים בנכס נועדה על מנת לספק סטנדרט שירות גבוה עבור לקוחות העוררת, ומהווה 0.33% בלבד מכלל פעילות המכירות של העוררת. לתצהיר מר אבישי לוי צורף כנספח ג' רואי החשבון של העוררת, נחמיאס גרינברג שחר, רואי חשבון.
- 5.7. לתצהיר המשיב, מר שלומי אסולין, צורפו ממצאי ביקורות מהימים 7.5.2020 ו- 14.3.2021 מכוחם נטען כי בנכס מוצגים גופי תאורה רבים אשר עודם מוצגים למכירה.
- 5.8. כמו כן, נטען כי על פי אתר האינטרנט של החברה, מתבצעות מכירות ברשת המקוונת, ועל כן הפעילות הינה עסקית גם אם לקוחות אינם באים לרכוש גופי תאורה בנכס.
- 5.9. במסגרת דיון ההוכחות נטען על ידי ב"כ העוררת כי מנהל הארנונה אינו מוסמך להצהיר בשם הפקח אשר היה בנכס וכתב את דו"ח הפיקוח. ב"כ המשיב השיב כי מדובר בנוהג שגרת של ניהול עררי ארנונה בקרב הרשויות השונות.
- 5.10. בהמשך לאמור לעיל, יובאו הדברים מפרוטוקול הדיון מיום 7.12.2021 כלהלן:
- "יו"ר הועדה: אתה מוותר על החקירה?**
- ב"כ העוררת: אני חושב שאין טעם לחקירה. כל דבר שאשאל הוא יגיד: "אני לא יודע, אני לא הייתי שם". אני אשאל שאלה או שתיים כדי להוכיח את הטענה שלי.**
- ש: איך אתה יודע שהסחורה שבנכס מוצגת ומותקנת ומיועדת למכירה? אולי זה לתצוגה? אולי זה מפויח ומאובק ולא יכול להימכר ללקוח?**
- ת: לא הייתי במקום אבל אני למד מהנתונים הקיימים שזה מה שנעשה.**
- ש: הנתונים הקיימים זה התמונות, בתמונות אתה לא רואה אם זה מפויח או מאובק?**
- ת: מהתמונות ומהטענות. אין הכחשה שלא נעשית שום פעילות עסקית בנכס.**
- ש: אתה יכול להראות לי בתמונות איפה נמצא איש המכירות והשיווק?**
- ת: לא.**
- ש: אתה יכול להראות לי בתמונה איפה נמצאת קופה רושמת?**
- ת: לא.**
- ב"כ המשיב: אין חקירה חוזרת."**
- 5.11. כעולה מן האמור, כאשר מבקש המשיב להתבסס על תמונות הנכס כאשר אלו צולמו על ידי פקח מטעם המשיב, אין מניעה כי תמונות אלו יצורפו לתצהירו של מנהל הארנונה, וככל שתבקש העוררת להפריך את נכונותן של תמונות אלו, תוכל לעשות כן במסגרת חקירות ועדים מטעמה.

- 5.12. יחד עם זאת, וכפי שעולה מהציטוטים המפורטים לעיל, המשיב לא הרים את נטל ההוכחה בעדותו כי על פי דו"ח הביקורת מבוצעת בנכס פעילות של מכירה.
- 5.13. בהמשך לאמור לעיל, אנו סבורות כי לא ניתן לראות במכירות ללקוחות מזדמנים בנכס שסך רכישותיהם מהוות 0.33% מסך מחזור המכירות של העוררת כמכירות שיש בהן כדי להפוך את השימוש בנכס לשימוש אשר יצדיק את סיווגו כ"עסק".
- 5.14. נותרה לדיון השאלה האם יש בעובדה כי נעשות פעולות איסוף ומשלוח סחורות מהנכס כדי להצדיק את סיווגו כ"עסק".
- 5.15. הצדדים הביאו פסיקה העוסקת במקרים עובדתיים שונים ומתייחסת להגדרת "מחסנים" בצו הארנונה בתל – אביב יפו. ראשית, עסקינן במחלוקת עובדתית בה הסיווג נגזר מהשימוש הנעשה בפועל על ידי כל חברה וחברה על מאפייניה ופעולותיה בנכסים שונים, ועל כן אין לגזור ממקרה אחד למשנהו.
- 5.16. שנית, אין לגזור מהגדרת צו הארנונה של תל-אביב יפו לצו הארנונה של עיריית הרצליה שכן עסקינן בהגדרות שונות מכוחן יכול מחסן להיחשב ככזה בעיר בהרצליה אולם לא בהכרח היה חוסה בהגדרה זו על פי צו הארנונה של עיריית תל – אביב יפו.
- 5.17. אנו מפנות לשם ההמחשה, להגדרת מחסנים על פי צו הארנונה של עיריית תל אביב יפו לשנת 2021 אשר מובאת לשם הנוחות כלהלן:

### 3.3.2 מחסנים (סמלים 770 – 773)

מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשווק והפצה, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן:

תעריף למ"ר בש"ח לשנה	
התעריפים המפורטים בסעיף 3.2	עד 100 מ"ר
105.42	מעל 100 מ"ר ועד המ"ר ה-500
75.30	מעל 500 מ"ר ואילך

5.18. בהמשך לדברים אלו, ראו נא סעיף 3.2 לצו הארנונה של עיריית תל אביב – יפו אשר מובא כלהלן:

**3. בניינים שאינם משמשים למגורים (המשך)**

**3.2 התעריפים**

הארנונה הכללית לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחשב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3 להלן התעריפים האחידים עבור בניינים שאינם משמשים למגורים, ואין עבורם תעריף נפרד:

האזור	תעריף למ"ר בש"ח לשנה
1	396.23
2	330.43
3	271.10

בתי קפה ומסעדות 3 יחויבו בתעריף של 257.21 ש"ח למ"ר.

5.19. הנה כי כן, צו הארנונה של עיריית תל-אביב – יפו כולל בתוכו תנאים רבים יותר לתחולתו של הסיווג, וממילא ב- 100 מ"ר הראשונים של סיווג מחסנים מחויב תעריף מלא של משרדים, שירותים ומסחר.

5.20. לעומת זאת, צו הארנונה של עיריית הרצליה לשנת 2021 מגדיר "מחסנים" בסעיף 12.4 לצו באופן שונה, ונוסחו כלהלן:

**פרק 12: נכסים אחרים**

12.1	מוסדות ציבוריים שלא למטרת רווח (מלכ"ר לפי אישור משלטונות המס).	41.8
12.2	בתי חולים פרטיים	275.60
12.3	בתי חולים סעודיים	66.89
12.4	<b>(א) מחסנים (למעט ברח' סוקולוב):</b>	
	1. מבנה המשמש אך ורק לאחסנה ולא מתבצעת בו פעילות עסקית)	143.17
	2. מבנה המשמש מחסן לחנות והרשום בלשכת רישום המקרקעין כחלקה נפרדת או כחלקת משנה נפרדת.	143.17
	<b>(ב) מחסנים ברח' סוקולוב:</b>	
	1. מבנה המשמש אך ורק לאחסנה ולא מתבצעת בו פעילות עסקית, הנמצא בקומת מרתף	143.17
	2. כל יתר המחסנים	338.38

5.21. ובהשלמה ראו נא סיווגו על עסק על פי סעיף 2.1 לצו הארנונה כלהלן :

**פרק 2: משרדים שירותים ומסחר**

שיעור הארנונה השנתית בש"ח לכל מ"ר	תיאור	סעיף
346.10	חנויות לרבות רשתות שיווק ומרכולים לכל מ"ר ב-1,000 מ"ר ראשונים, עסקים מסעדות, בתי קפה, מעבדות, מרפאות, אולמות שמחה, דוכנים, בתי מרקחת וכן כל מבנה שלא פורט בצו זה, למעט מבנים אלה, המצויים בשכונות המפורטות בסעיף 2.2.	2.1

5.22. הנה כי כן, השוואה בין פסיקה המתייחסת לצו הארנונה של עיריית תל-אביב – יפו לבין סיווגים על פי צו הארנונה של עיריית הרצליה, במקרה זה מהווה השוואה בין שונים.

5.23. ודוק, סעיף 12.4(א)(1) לצו הארנונה קובע כתנאי לתחולתו ש"לא מתבצעת בו פעילות עסקית". הגדרה זו אינה ברורה כלל ועיקר, ולמעשה מותירה לבחון כל מקרה לגופו על פי נסיבותיו.

5.24. במקרה דנא, נטען על ידי העוררת ולא נסתר כי פעילות המכירה מתבצעת ברחוב שנקר ולא מתבצעת בנכס, אלא בהיקפים זניחים (0.33% מכלל מחזור המכירות של העוררת).

5.25. לדעתנו, כאשר המחסן נמצא בכתובת נפרדת ומרוחקת ממקום החנות, ומשמש כנקודת איסוף ו/או משלוח, ולא הוכח כי מתבצעת במקום מכירה, הרי שיש לסווג בסיווג מחסנים.

5.26. אנו מוצאות לנכון לחזק את פרשנותנו גם מהאנלוגיה לסעיף 12.4(א)(2) לצו הארנונה, אשר ביקשה לראות יחידה עצמאית ונפרדת המשמשת כמחסן של חנות כנכס החוסה תחת סיווג "מחסנים". יש לבחון את הרציונל של סעיף זה תחת הרציונל הפונקציונאלי של השימוש בנכס. פרשנותו של סעיף זה על צד זהות המחזיק בלבד נעדרת משמעות בבחינת תכלית הצו ותכליתם של דיני הארנונה המבקשים לסווג את הנכס תחת השימוש שנעשה בו.

**6. סוף דבר**

מכל הטעמים שהובאו לעיל, הערר התקבל בחלקו וסיווג הנכס על פי הודעת המשיב מיום 7.8.2019 ועד ליום 31.12.2021 (כולל) ישונה והנכס יסווג בסיווג "מחסנים". טענות העוררת ביחס לגודל הנכס נדחו.

**ההחלטה התקבלה פה אחד בהיעדר צדדים, היום: 28.9.2022.**

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים עומדת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום קבלת ההחלטה.

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