

עררים מס': 47/22 ; 53/23
 נכס מס': 6518020003500
כתובת: המשכית 6 הרצליה

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית הרצליה

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

העורר: סליסציקר פבלו גבריאל
 ע"י ב"כ עוה"ד דן עראמי
 מרח' צייטלין 1, תל אביב – יפו 6495601
 טל': 050-3332932 ; פקס: 03-5243786

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה – עיריית הרצליה
 ע"י ב"כ עוה"ד גיא ממך ו/או שגית אביבי-גליקסמן
 ו/או די"ר גיל שפטל ו/או בת חן גלעם ברתנא
 מרחוב מצדה 9 (מגדל ב.ס.ר 3) קומה 16, בני ברק
 טל': 03-9199923 ; פקס: 03-9199924

החלטה

1. הנכס והמחלוקת נשוא הערר

- 1.1 עניינם של עררים אלו בחיובי ארנונה לשנים 2022-2023 עבור נכס בקומה 1- (חניון) ברחוב המשכית 6 בהרצליה המופיע בספרי העיריה כנכס מס' 6518020003500, בשטח של 80 מ"ר (להלן – "הנכס"), הנמצא בתחום שיפוטה של עיריית הרצליה (להלן: "העיריה").
- 1.2 לעמדת העוררת יש לחייבה בארנונה בסיווג "מחסן" בהתאם לסעיף 12.4(א) לצו הארנונה של עיריית הרצליה (להלן – "צו הארנונה"), ולעמדת המשיב יש לסווג את הנכס בסיווג "משרד" לפי סעיף 2.4 לצו הארנונה.

2. תמצית טענות העוררת

- 2.1. סיווג הנכס אינו תואם את הפעילות שחלה בו.
- 2.2. יש לסווג את הנכס בסיווג "מחסן" בהתאם לס' 12.4(א) לצו הארנונה, שכן לא מבוצעת בו כל פעילות עסקית.
- 2.3. בנכס מתקיימת פעילות של הפצה בלבד באמצעות דואר ישראל וחברת שליחויות.
- 2.4. החברה משווקת סחורה לחנויות, מסעדות ורשתות מזון המציעות אוכל דרום אמריקאי ללקוחותיהן באמצעות האינטרנט או בהזמנה טלפונית של הסחורה.

3. תמצית טענות המשיב

- 3.1. הנכס אינו עומד בתנאי סעיף 12.4(א) לצו הארנונה, שכן מתבצעת בו פעילות עסקית.
- 3.2. הנכס מהווה באופן שוטף מרכז הפצה ושיווק של העסק הכולל מלאי זמין בעמדת המתנה.
- 3.3. מתמונות שצולמו בביקורת שנערכה בנכס עולה כי הנכס כולל גם משרד המשרת את העורר למתן שירותיו העסקיים.
- 3.4. על פי צו הארנונה, סיווג של "מבנה המשמש לאחסנה בלבד", הינו מצומצם ונועד ומוגדר לנכסים אשר הפעילות היחידה המבוצעת בהם היא פעילות אחסנה, ולא מתקיימת בו פעילות עסקית.
- 3.5. לפיכך, עסקינן בשלב מ"שרשרת" של מערך ממכר הסחורה של העסק. בנסיבות אלה, אין לראות בפעילות הנעשית בנכס – לכל הפחות במרכז הכובד שלה – כ"מחסן".

4. דיון והכרעה

- 4.1. הנושא במחלוקת במסגרת עררים אלו הינו טענת העורר שהסיווג של הנכס כ"משרד" על פי סעיף 2.4 לצו הארנונה שגוי, ויש לסווגו כ"מחסן" על פי סעיף 12.4(א) לצו הארנונה.
- 4.2. 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."

- 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."**

- 4.3. צווי הארנונה לאורך השנים קבעו סיווגים שונים בין התעריפים המזעריים והמירביים 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).
- 4.4. לאחר שבחנו את טענות הצדדים מצאנו כי דין הערר להידחות.
- האם יש לסווג את הנכס כ"מחסן" על פי סעיף 12.4(א) לצו הארנונה?**
- 4.5. סעיף 12.4 לצו הארנונה מגדיר מחסנים כלהלן:
 "12.4(א) מחסנים (למעט ברחוב סוקולוב):
1. מבנה המשמש אך ורק לאחסנה ולא מתבצעת בו פעילות עסקית.
 2. מבנה המשמש מחסן לחנות והרשום בלשכת רישום המקרקעין כחלקה נפרדת או כחלקת משנה נפרדת."
- 4.6. לשם בחינת הפעילות שמתבצעת בנכס, ראו נא מתוך חקירתו הנגדית של העורר מר פבלו גבריאלי במסגרת הדיון מיום 25.6.2024:
- "ש. אם אני כלקוחה רוצה לעשות הזמנה אני רואה באתר את המוצרים שיש לך ואתה מציע ולבחור ולעשות הזמנה ממך?
 ת. כן. זה אחד מהתהליכים.
 ש. אתה מקבל את ההזמנה, אתה מגיע לנכס ומלקט את המוצרים ומוציא את זה למשלוח ללקוח שהזמין?
 ת. כן.
 ש. אם אני כלקוחה רוצה לאסוף מהנכס את ההזמנה, יש לי אפשרות לעשות זאת?
 ת. מהנכס לא. מהמקום כן. עד לכניסה של המקום של המחסן. לא בתוך המחסן. יש חוק שכל מקום שיש לו באינטרנט צריך להיות אפשרות לאיסוף, יש שם היום בית קפה שפתחו שם ונפגשים שמה. לא בתוך המחסן. שם אף אחד לא נכנס. אני מוציא מהמחסן. אני קובע עם הלקוחות בשעה שאני יכול להגיע ודרך התשלום זה באשראי או בביט".
- 4.7. עוד ניתן להבחין מהתמונות שצורפו לתצהיר המשיב כי הנכס כולל גם פינה ובה עמדת מחשב המשרתת את העורר למתן שירותיו העסקיים.
- 4.8. כעולה מן האמור, במסגרת הנכס מוחזק מלאי עסקי אשר מועבר ישירות ללקוחות באמצעים שונים, בין עם פיזית / דואר ישראל / חברת שליחויות.
- 4.9. בנוסף, ראו נא לענין זה גם את סעיף 3(ב) לתצהיר העורר כלהלן:
 "לקוחות החברה מבצעים הזמנה אונליין של הסחורה. לעיתים מבצעים הלקוחות הזמנה טלפונית של הסחורה כאשר מתקשרים לנייד שלי".
- 4.10. הנה כי כן, במקרה דנא, כאשר המלאי העסקי של העורר מוחזק בנכס, ונשלח ממנו ישירות ללקוח, הגם שהמכירה מקוונת ו/או טלפונית, לא ניתן לומר כי בנכס לא מתבצעת פעילות עסקית. ראו נא לענין זה, בין היתר, בר"מ 7786/12 סופר פארם ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה (פורסם בנבו, 11.12.2012).

4.11. מכל האמור הגענו למסקנה כפי שנקבע בעת"מ (נצרת) 1064/05 תנובת העמק נ' מנהלת הארנונה בעיריית עפולה :

"שיווק הינו בגדר "עסק" ולא מחסן... נכס המאחסן בתוכו סחורה שלא לשם אחסון ככזה אלא במעין "עמדת המתנה" לממכר בכל זמן נתון, הגם שנועדה לממכר סיטונאי, אין לסווגו כמחסן אלא כ"עסק" לכל דבר ועניין..."

4.12. בנסיבות אלה, דין טענותיו של העורר לסיווג הנכס כמחסן נדחות.

5. סוף דבר

מכל הטעמים שהובאו לעיל, הערר נדחה. בנסיבות הענין אין צו להוצאות.

ההחלטה התקבלה פה אחד בהיעדר הצדדים, ביום ראשון ה' אלול תשפ"ד, 08/09/2024.

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.



חברה: עו"ד מיכל גולדמן

חברה: עו"ד יונה מרקוביץ

חברה: עו"ד לירון רוזם