

הרכב הועדה:

יו"ר: עו"ד עירית פריבר נשר

חבר: עו"ד יצחק לב

חבר: רו"ח יואב דנה

העוררים:

בן ארצי את שבתאי בע"מ

ע"י עו"ד ירון דיין

נ ג ד

המשיב:

מנהל הארנונה – עיריית הרצליה

ע"י ב"כ עו"ד בת חן גלעם ברתנא

החלטה

ביום 19.11.2024 הגיעו הצדדים להסדר דיוני כדלקמן:

"הצדדים: הגענו להסכמות לפיהן השאלה שבמחלוקת הינה שאלה משפטית הכרוכה בפרשנות משפטית של צו הארנונה ואנו מוכנים להגיש סיכומים על מנת שהוועדה תכריע בשאלה המשפטית וזאת על רקע העובדות שיאנן שנויות במחלוקת כדלקמן: 1. בפועל משמש המחסן את החנות. 2. יש מעבר מקשר בין המחסן לבין החנות. 3. הצילומים והמוציגים שצורפו לכתבי הטענות מוגשים בהסכמה וכל צד יכול לסכם לגביהן"

עיינו בסיכומי הצדדים ובכל החומר שהוגש בשלב ההשגה והערר וכן קראנו את ההחלטה בערר מס' 15-21, 20-58, חברת לייט אין בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית הרצליה (להלן: "פרשת לייט אין") עליה בין היתר מסתמכת העוררת בסיכומיה והגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להידחות מהטעמים הבאים:

1. סעיף 12.4 לצו הארנונה של עיריית הרצליה קובע סיווג מחסנים ועושה הבחנה בין מחסנים הממוקמים ברחוב סוקולוב לבין מחסנים הממוקמים בשאר רחבי העיר. לגבי מחסנים הממוקמים ברחוב סוקולוב ישנם ארבעה מבחנים לסיווג מחסן כמחסן לפי סעיף 12.4.ב:
 - א. משמש לאחסנה בלבד.
 - ב. לא מתבצעת בו פעילות עסקית.
 - ג. נמצא בקומת מרתף או בעורף הבניין.
 - ד. איננו בחזית סוקולוב.
2. במקרה שבפנינו מדובר במחסן שאינו משמש לאחסנה בלבד ומתבצעת בו פעילות עסקית שבאה לידי ביטוי בהעברת הסחורות אל חנות העוררת בשם "מיני סטוק", רואים את הדברים בבירור בצילומים והדבר מדבר בעד עצמו.
3. אנו מקבלים את טענת המשיב כפי שפורטה בסעיף 10 לסיכומיו: "... התועלת הכלכלית המופקת ממחסן המהווה חלק אינטגרלי מפעילות מסחרית זהה לתועלת העיקרית המופקת מהנכס העיקרי שאותו הוא משמש (ולכן יסווג בהתאם לשימוש העיקרי מסחרי)" ואילו מחסן המשמש לאחסנה בלבד ומנותק מפעילות מסחרית כלשהי, מניב למחזיקו תועלת כלכלית מופחתת ולכן ייחנה מתעריף חיוב מופחת, לקטגוריה זו שייך הנכס המתואר בפרשת לייט אין

- ואנו קובעים כי האמור בפרשת לייט אין איננו חל בענייננו שכן מדובר בנכס שאיננו ברחוב סוקולוב והינו מנותק מהעסק העיקרי אותו הוא משרת בשונה מהמקרה שלנו.
4. אנו ערים לכך כי במחסן מושא הדין אין קופה רושמת וכי לקוחות של העוררת אינם מבקרים במחסן ועל פניו לכאורה לא מתבצעת פעילות עסקית גרידא, אך העובדה כי המחסן מספק סחורה באופן זמין ושוטף לעסק העיקרי היא מספקת כשלעצמה על מנת לקבוע כי מדובר בשטח אשר אמור להיות מחויב בארנונה בגין "משרדים, שירותים ומסחר" (בהתאם לפרק 2 לצו הארנונה) לכל דבר ועניין. בעניין זה נפנה לפסק דין עת"מ (נ"צ) 1064-05 תנובת העמק נ' מנהלת ארנונה בעיריית עפולה בו נקבע בין היתר "...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".
5. טענת העוררת כי מדובר במרכז לוגיסטי על אף שהנכס איננו מאופיין כמרלוג, ובכל מקרה הפסיקה קבעה כי גם מרלוג מחויב בארנונה לפי סיווג שטחי מסחר ואינו עונה על הגדרת מחסן, כפי שנקבע בפסק דין עת"מ (ת"א) 1165-01 מדי פישר בע"מ נ' מועצה אזורית עמק לוד.

לאור האמור לעיל אנו דוחים את הערר, וקובעים כי הסיווג של הנכס מושא הערר הינו בהתאם לשימוש העיקרי הנעשה בחנות שכן המחסן נועד לשימוש החנות והוא חלק אינטגרלי מהחנות. הכל כמפורט בהחלטה זו. אין צו להוצאות.

ההחלטה התקבלה פה אחד בהיעדר הצדדים, ביום שני, י"ז אב תשפ"ה, 11/08/2025.

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 מינהליים 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.


חבר: רות יאב דנה


חבר: עו"ד צחק לב


יו"ר: עו"ד עירית פריבר נשר