

הרכב הועדה:

יו"ר: עו"ד עירית פריבר נשר

חבר: עו"ד יצחק לב

חבר: רו"ח יואב דנה

העוררים:

מד אופ אסתטיק טכנולוגיה בע"מ

ע"י עו"ד חגי בן שושן

נ ג ד

המשיב:

מנהל הארנונה – עיריית הרצליה

ע"י ב"כ עו"ד בת חן גלעם ברטנא

החלטה

בפנינו ערר העוסק בסיווג נכס המצוי ברחוב מדינת היהודים 60 בהרצליה.

המחלוקת בין העוררים למשיב הינה באשר לסיווג הנכס. לשיטת העוררים יש לסווג את הנכס לפי פרק 4 לצו הארנונה סעיף 4.2, לשיטת המשיב יש לסווג את הנכס לפי פרק 2 לצו הארנונה סעיף 2.4.

מדובר בשטח כולל של 420 מ"ר, המורכב משני נכסים, האחד בשטח 225 מ"ר והשני בשטח 195 מ"ר, שטח המפעל כולל אולם ייצור, שטחי אחסנה, משרדים, אולם תצוגה ושטחי שירות.

עיקר טענת העוררים הינה כי נוכח העובדה כי מדובר במגוון שימושים שונים בנכס אחד (נכס רב תכליתי) יש צורך "להפריד" בין חלקי הנכס השונים, לפי כל השימוש שנעשה בפועל. לטענת העוררים יש לחלק את הנכס למספר שימושים שונים, כמפורט בסעיף 5 לסיכומיהם. לטענת העוררים המבחינים לקביעת נכס רב תכליתי אינם בשאלת ההפרדה הפיזית אלא בשאלת הפונקציונליות המהותית. העוררים הפנו לפסקי דין בסיכומיהם לשם תמיכה בטענותיהם.

בנוסף טוענים העוררים, המשיב התחמק מלנמק את החלטתו וזאת בניגוד לכללים של המשפט המנהלי וכי בחקירה הנגדית נמנע מנהל הארנונה מלנמק את השיקולים שבבסיס החלטתו לגבי הסיווג.

לטענת העוררים שטח אולם הייצור והמחסן יחדיו עולה על שטח אולם התצוגה ומכאן השאלה מה התפל ומה העיקר. האם המשרדים משרתים את הייצור או את המכירות, וכן עובד אחד מכלל עובדי העוררת עוסק בשיווק ומכירה.

המשיב בסיכומיו טוען כי עיקר שטחו של הנכס משמש כאולם תצוגה, משרדי הנהלה, שטח המתנה ודלפק קבלה, כמו כן ישנם חדרים לאחסנת מוצרים מוגמרים ורכיבים אלקטרוניים וחלקי פלסטיק, חלק קטן מהנכס משמש להרכבת רכיבים. מדובר בשטח שאינו עולה על 20% מכלל השטח, ראה סעיף 3.1 לסיכומי המשיב. לטענת המשיב בהתאם לסעיף 4 בפרק המבוא בצו הארנונה של עיריית הרצליה, במבנה שהמחזיק בו עושה במקביל מספר שימושים יסווג בהתאם לשימוש העיקרי שעושה בו המחזיק וכן הפנה המשיב לפסקי דין, כאמור בסעיף 5 לסיכומיו. לטענת המשיב, החלק הארי של הנכס משמש לפעילות עסקית מסחרית. לטענת המשיב בהתבסס על חקירתו הנגדית של מר שלמה שרון מנכ"ל העוררת, מרבית העובדים שבנכס עוסקים בפעילות משרדית שיווקית. ראה סעיף 3.4 לסיכומים. לטענת המשיב מדובר בעסק אחד ויש לראות בכל הפעילות הנעשית בנכס חלק בלתי נפרד מהפעילות המסחרית הכוללת של העוררת. לטענת המשיב לא מדובר בנכס רב תכליתי שכן הנכס איננו עומד במבחנים שנקבעו בפסק דין ע"א 8838-02 אבי גולדהמר ושות' נ' עיריית חיפה. המבחינים הם מבחן הזיקה בין תכליתה של יחידה אחת לבין תכליתה של יחידה סמוכה, המבחן השני האם השימוש בחלק ספציפי הכרחי למהות הארגון והשימוש העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו.

הכרעה

לאחר שבחנו את טענות הצדדים ושקלנו את השיקולים בהתאם לפסקי הדין שהוצגו בפנינו, ועל בסיס כל חומר הראיות, הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות. המדובר בנכס שאיננו מתאים להגדרת נכס רב תכליתי כמותווה בפסיקה, המדובר בחברה שכל פעילותה מבוצעת מתוך הנכס האמור בלבד, בין כל חלקי הנכס יש זיקה ישירה וברורה וחד משמעית. בנכס מועסקים שבעה עובדים שמוזינים בפעילותם זה את זה וכל חלקי הנכס הם יחידה אחת ופועלים בסינרגיה. זה איננו המקרה שדומה לפסק דין גולדהמר. לפצל נכס כאמור היא פעולה מלאכותית שאיננה מתאפשרת הלכה למעשה. אנו קובעים כי הפעילות העיקרית שמבוצעת בנכס הינה פעילות התואמת את הסיווג שניתן על ידי המשיב. מדובר במכונות קוסמטיקה שמייצרת העוררת ומוכרת, נתונים בנדון נמסרו בפרוטוקול הדיון, מכונות הקוסמטיקה משווקות לקוסמטיקאיות ולמכוני יופי, כמו כן למכונות כאמור ניתנת תמיכה טכנית וכן אחריות. כל הנ"ל מבוצע מהנכס. מבחינת עובדים, מדובר בשבעה עובדים כולל המנכ"ל מר שלמה שרון, שהינם בתחום שיווק, מכירות, הנהלת חשבונות, מזכירות בכניסה, ויתר העובדים הם פועלי ייצור. מר אסולין בעדותו, הדגיש כי "אני מסווג נכס על פי שימוש עיקרי וכך מחייב אותי הדין וכך אני פועל" עמ' 5 לפרוטוקול.

אנו מקבלים את טענות המשיב בנושא הנדון וקובעים כי אכן יש לסווג את הנכס לפי השימוש העיקרי שנעשה בו וכי המשיב נהג כדין בנושא האמור.

לפיכך, הערר נדחה. העוררת תשלם למשיב הוצאות בסך 2000 ₪, לתשלום תוך 30 יום.

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 הרשיות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: רז"ה יואב דנה


חבר: עו"ד יצחק לב


יו"ר: עו"ד עירית פריבר נשר