

ערר 18/15

בעניין שבין העוררת:

**מאפיית עלית בע"מ**

ע"י ב"כ עוה"ד עדי מוסקוביץ ושגית ישראלי  
מרחוב החשמונאים 100, תל אביב.

- נ ג ד -

המשיבה:

**מנהל הארנונה – עיריית הרצליה**

ע"י בא כוחו ממשד הררי, טויסטר ושות' עו"ד  
ממגדל ב.ס.ר.1, דרך בן גוריון 2, רמת גן 52573  
מען למכתבים: ת.ד. 912, בני ברק 51108  
טל': 03-7553800 פקס: 03-7553801

## החלטה

1. במסגרת הליך ערר זה, הגישה העוררת את כתב הערר כנגד החלטתו של המשיב שלא לקבל את השגתה, ושעל פיה התבקש מנהל הארנונה לפצל את הסיווג באופן שהקומה התחתונה בנכס (בשטח המסתכם ב-80 מ"ר) תסווג בסיווג של "תעשייה" או "מלאכה" (היות ומתקיימת בה פעילות של מאפייה), ואילו הקומה העליונה (בגודל שטח של 152 מ"ר) תוותר בסיווג 2.1 לצו הארנונה (היות ושם מתקיימת פעילות מסוג של "בית קפה"). כמו כן, הכליל כתב הערר את הטענה שלפיה אין לכלול את שטח הגלריה (שטח בגודל של 20 מ"ר) בשטחים ברי החיוב בארנונה.
2. מנהל הארנונה הגיש כתב תשובתו לערר, ובגדרה טען כי אין לפצל את הסיווג בין חלקי הנכס, היות ובית המאפה המצוי בקומה התחתונה איננו נפרד באופן פונקציונאלי מפעילות בית הקפה (שהיא הפעילות העיקרית בנכס בכללותו), כמו גם טען מנהל הארנונה כי תנאי לפיצול הנכס הוא כי גודל הנכס (שלגביו מתבקש הפיצול בסיווג) יהא נרחב ומשמעותי. עוד טען מנהל הארנונה בכל הנוגע לטענת חיוב שטח הגלריה בארנונה, כי מדובר למעשה ב"קומה" לכל דבר ועניין, עת שנעשה בה שימוש בדרך של הנחת שולחנות וכיסאות לנוחות באי בית הקפה.
3. לאחר קריאת טענות הצדדים, ולאחר שמיעת חקירתו הנגדית של מנהל העוררת, מר זוהר אריאלי, ועיון בתמונות שצורפו לתיק, הננו סבורים כי יש לפצל את הסיווג בנכס האמור. תחילה, הואיל והוכח בפנינו כי מדובר על שתי פעילויות עצמאיות (פעילות בית המאפה ופעילות בית הקפה), שאינן תלויות זו בזו. כך, בית הקפה יכול שיתקיים גם ללא בית המאפה (בדרך של הזמנת דברי מאפה ממקור אחר), וגם בית המאפה יכול שיתקיים ללא בית הקפה (עת, שמנהל העוררת העיד, ללא שעדותו נסתרה, כי בית המאפה מספק דברי מאפה לספקים חיצוניים ולא רק לבית הקפה).

4. בנסיבות אלה, שבגדרן הוכח כי אין כל תלות בין פעילות אחת לבין הפעילות השנייה בנכס, והזיקה ביניהן הינה מטעמי נוחות ואיננה הכרחית, יש להורות על פיצול הסיווג, ואין כל הצדקה משפטית או מוסרית לחייב את מלוא הנכס בסיווג אחד, ודווקא בסיווג היקר יותר (ללא שהוכח מהו השימוש העיקרי הנכס, עת שניתן לסבור כי דווקא בית המאפה הוא השימוש העיקרי בנכס ולא דווקא בית הקפה).

5. וברובד המשפטי, כבר נפסק כי הפרדה בחיוב הארנונה של שטחים שונים, המשמשים למטרות שונות, לפי מהות השימוש בנכסים אלה, היא בהחלט סבירה. וראה לעניין זה ב-עמ"נ (נצ' 1007/04 אביטל אברהם נ' מנהל הארנונה של עיריית קרית שמונה (פורסם בנבו, 03.05.2004):

**"בבג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים נגד עיריית קרית אתא, פ"ד מ"ו (1) עמ' 793, נקבע כי הפרדה בחיוב הארנונה לגבי שטחים שונים המשמשים למטרות שונות, לפי מהות השימוש בנכסים אלה היא בהחלט סבירה."**

ובבר"ע 28/90 "אגד" אגודה שיתופית לתחבורה בישראל, בע"מ נגד עיריית דימונה פס"מ תשנ"ג – 1993 חלק ב', עמ' 309, בעמ' 325, הרחיק בית המשפט לכת בקובעו כי:

**"לאחרונה דן בית המשפט העליון בסוגיה האמורה וקיבל את הגישה האחרת, לפיה יש להתייחס בנפרד לשימוש הנעשה בנכס, אפילו מדובר בשימוש טפל ונלווה (בג"צ 764/88 הנ"ל), באותו עניין נטען על ידי העותרת, כי משרדיה מהווים חלק ממפעלה ואין לסווגם בנפרד לצרכי ארנונה, אלא יש לראותם כחלק מן המפעל כולו. כב' השופט ד' לוי קבע, כי "השימוש שנעשה בנכס פלוני אפילו הוא חלק ממתקן רב תכליתי הוא הקובע. לפיכך נפסק, כי אף כאשר המשרדים של העותרת מפוזרים בין המבנים השונים המשמשים לתעשייה, הרי ניתן לחייבם בנפרד לפי סיווג של משרדים."**

6. במקרה דנן, הגם שמדובר בנכס אחד, הרי שעובדתית, יש להסיק כאמור לעיל כי הוא אכן מחולק ל-2 חלקים נפרדים, כאשר באחד מהם נעשה שימוש תעשייתי של ייצור, קרי בית מאפה, ובחלק השני שימוש מסחרי של חנות ובית קפה.

זאת גם ניתן להסיק על יסוד שני מבחני עזר שנקבעו בפסיקה, ואשר הוזכרו בפסק דין עמ"נ (מרכז) 14848-02-13 עופר שערים אוטומטיים בע"מ נ' מנהל הארנונה, עיריית ראשון לציון (פורסם בנבו, 18.11.2013) (להלן: "פרשת עופר שערים"), כאשר מטרת מבחנים אלה היא לקבוע האם מדובר בנכס רב תכליתי, שניתן לפצלו ליחידות שונות, בעלי סיווגים שונים של ארנונה, וכך נפסק שם:

**"כאמור וכפי שצוטט לעיל, בהלכה נקבעו שני מבחני עזר נפרדים לבחינת השאלה האם מדובר במתקן רב תכליתי המצדיק פיצול שטחיו לסיווגים נפרדים, תוך סטייה מן הכלל לפיו "טפל הולך אחרי העיקר". האחד - מבחן הזיקה: דרישה**



**לפיה בשטחי מתקן נעשים שימושים מגוונים, שונים, שאין ביניהם זיקה. השני – מבחן הכרחיות השימוש למהות הארגון.”**

7. ויש אף לציין, על פי קווים מנחים אלו, כי קיומו של בית המאפה במקרה דנן איננו הכרחי לקיומו של בית הקפה. השתכנעתי מעדותו של מנהל העוררת (שלא נסתרה בחקירה הנגדית) כי בית הקפה יוכל להתקיים באופן עצמאי, גם אם לא יהיה בית מאפה שיתנהל לצידו, ויספק לו מוצרי מאפה, שכן בית הקפה יוכל לקבל מוצרים אלה מבית מאפה אחר. יתרה מזאת, אין בעובדה שבית הקפה מוכר את מוצריו של בית המאפה, כדי להפוך את בית המאפה לחלק מהעסק של בית הקפה, במיוחד כשמדובר בבית מאפה שמוכר את מוצריו גם ללקוחות שאינם אורחים של בית הקפה.

כך אף פסק בית המשפט המחוזי במקרה דומה – שב-עמ”נ (נצ’) 1007/04 אביטל אברהם נ’ מנהל הארנונה של עיריית קרית שמונה (פורסם בנבו, 03.05.2004), בהאי לישנא:

”...המדובר בעסק של בית קפה המתנהל בשטח של 46 מ”ר, מהנכס, ודומני כי איש לא יחלוק על כך שעסק בית הקפה יוכל להתקיים באופן עצמאי ולהמשיך לפעול מבלי שיהיה בית מאפה שיתנהל באותו נכס. גם אם מכירות עוגות ודברי מאפה אחרים היא בד”כ חלק מעסק בית הקפה, אין לומר שבית הקפה אינו יכול להתקיים ואינו יכול לתפקד בלי שיהיה בצמוד אליו בית מאפה שיספק לו את מוצריו. אין בעובדה שבית הקפה מוכר את מוצריו של בית המאפה כדי להפוך את בית המאפה מניה וביה, לחלק מעסק של בית הקפה, במיוחד כאשר מדובר בבית מאפה, שמוכר מוצריו לא רק בבית הקפה, אלא גם ישירות ללקוחות שאינם אורחים בית הקפה. אם נאמר אחרת, כיצד יש להתייחס למצב זהה בשינוי שהכנס עצמו מוחזק על ידי שני אנשים שונים, אחד מנהל בית קפה ושני בית מאפה, שמוצריהם נמכרים בין היתר לבית הקפה, האם גם אז היתה טוענת המשיבה כי המדובר בעסק אחד של בית קפה? שורת ההגיון מחייבת שלא כך הדבר. זהותו של המחזיק אינה צריכה לשנות מאומה מאחר, וכאמור, הסיווג לצרכי הטלת ארנונה, נעשה על פי השימוש בנכס ולא על פי זהות המחזיק.”

8. ולעניין טענתו של מנהל הארנונה בדבר גודל הנכס כתנאי לפיצול סיווג, יש לבאר כי בעוד שבמקום אחד בפסיקה נקבע כי נכס בגודל כולל של 292 מ”ר לא מספיק גדול כדי להיכנס לקטגוריה של נכס רחב מימדים לצורך פיצול סיווג (עמ”נ (ת”א) 233/06 תכפ סוכנויות 1993 בע”מ נ’ מנהל הארנונה בעיריית ת”א (פורסם בנבו, 06.05.2007) הרי שבמקום אחר - פרשת אביטל אברהם לעיל - קבע בית המשפט כי נכס בשטח כולל של 98 מ”ר בלבד, הינו נכס רב תכליתי, שניתן וצריך לחלקו לשני נכסים נפרדים ברי חיוב בארנונה. ובמקרה דנן, מדובר בחלקים נפרדים בגדלים משמעותיים, ובשימושים ברורים ונפרדים, שבנקל ניתן להבחין ביניהם, ואין מדובר בפיצולו של נכס לנתחים קטנים, טפלים ושוליים למהות העיקרית.



9. אשר על כן, ולאור כל המוטעם לעיל, אנו סבורים כי יש לקבל את הערר ולפצל את הסיווג בנכס, באופן שהקומה התחתונה (בית המאפה) תסווג בסיווג של "תעשייה", ואילו הקומה העליונה (בית הקפה) תמשיך ותסווג בסיווג של "עסקים" (בדומה להחלטה אחרת של ועדת הערר הידועה כערר 65/11 ניסו קייקס בע"מ נ' מנהל הארנונה – עיריית הרצליה).

10. בטרם נעילה, בשאלת חיוב בארנונה את שטח הגלריה, דעתנו היא כי יש להמתין עם ההכרעה בעניין זה, עד לתום הליך הערעור שהוגש מטעם מנהל הארנונה על פסק הדין שניתן לאחרונה (ת"צ 9539-06-12 דוד נוה נ' עיריית הרצליה - שדן בשאלת חיובי שטחי גלריות בארנונה בנכסים השוכנים בעיר הרצליה) שיכול שיהא בו כדי לייתר את ההכרעה בשאלה זו, וזאת כפי שאף הסכים לכך ב"כ העוררת בדיון, תוך שיג ושיח עם ועדת הערר. יובהר כי אין בעיכוב ההכרעה כאמור, כדי לגרוע מטענות הסף שהועלו על ידי מנהל הארנונה בכתב תשובתו.

- 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.

מודע בזאת לצדדים כי החלטת הוועדה נתונה לערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהלים שבאזור שיפוטו מצוי מקום מושבה של וועדה זו, בתוך 45 יום מיום המצאת ההחלטה לצדדים.

**ניתן היום, 25.11.2015, בהיעדר הצדדים.**

מר חגי רודנר  
חבר הועדה

עו"ד חי חיימסון  
יו"ר הועדה

עו"ד שי גילי  
חבר הועדה

