



תאריך: 31 במאי 2016
מספרנו: 223223/16

לכבוד:

דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד ירון נדם ו/או נטע-לי איתן
בן אליעזר ושות', משרד עורכי דין
רח' תובל 13, רמת גן 5252228

שלום רב,

הנדון: החלטה חלקית בעררים
עררים מס' 113/14 + 80/15 ע"ש דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ

מצ"ב החלטה בעניין סיווג חנות הנוחות מיום 25/05/2016.

בברכה,

מזכירות ועדת ערר
שליד עיריית הרצליה

העתקים:

מר שלמה אסולין – מנהל ארנונה
הררי טויסטר ושות' - ב"כ המשיב
תיק הערר

עררים 80/15 + 113/14

בעניין שבין העוררת: **דלק - חברת הדלק הישראלית בע"מ,**
ע"י ב"כ עוה"ד ירון נדס ו/או עו"ד נטע-לי איתן.

- נ ג ד -

המשיבה: **מנהל הארנונה – עיריית הרצליה**
ע"י בא כוחו ממושרד 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 חלקית

חבר הועדה – עו"ד שי גילי:

1. במסגרת הליך ערר זה, הגישה העוררת את כתב הערר כנגד החלטתו של המשיב לסווג את המבנה בגודל של 75 מ"ר, המצוי בתוך שטחי תחנת הדלק – בסיווג של פריט 2.8 בצו הארנונה של עיריית הרצליה (מבנים וסככות של תחנת דלק). כמו כן, העוררת טענה בדבר אי החזקתה בשטחים מסויימים המצויים בתחנת הדלק (מחלוקת שהותרה להכרעה נפרדת במסגרת הליך זה).
2. כאמור, המחלוקת העיקרית שבין הצדדים עמדה על שאלת הסיווג של המבנה האמור, באופן שלטענת העוררת - המבנה משמש לצורכי פעילות של "חנות שרות" (הידועה כ- "מנטה") ולפיכך יש לסווג לטענתה את מלוא שטח המבנה בסיווג של פריט 2.1 לצו הארנונה ("חנויות"), ולא בסיווג של "תחנת דלק" כאמור לעיל.
3. במסגרת הדיון שאירע ביום 6.4.16, נשמעו טענות הצדדים וסיכומיהם בסוגיית הסיווג לעיל, שעה שנציג העוררת לא התייצב לדיון ולא נתן כל עדות על הנעשה במבנה נשוא המחלוקת. עוד במסגרת הדיון - באת כוח המשיבה, חזרה על טענתה כי יש לסווג את מלוא שטח המבנה בסיווג של "תחנת דלק", נוכח העובדה כי חלק משטח זה משמש לצורכי משרד, מחסן ושירותים (באופן שאלו מהווים חלק בלתי נפרד מתחנת הדלק), ואילו בחלק הנוסף של המבנה מתבצעת פעילות של "חנות שרות" אשר אף היא משרתת את פעילות תחנת הדלק, תוך שלפי "הלכת עיקר הטפל" יש לסווג גם את שטחה כ"תחנת דלק".
4. בא כוח העוררת טען מנגד, כי כל שטח המבנה האמור, צריך שיסווג בפריט של "חנויות", הואיל ולטענתו אין כל קשר או זיקה עוצמתית שבין הפעילות המתבצעת בשטח המבנה לבין פעילות

תחנת הדלק, וזאת על אף שהמבנה מצוי בתוך תחומי תחנת הדלק ומוחזק על ידי אותו מחזיק של תחנת הדלק.

5. לשם הכרעה בסוגייה הנדונה, יש תחילה לדרוש ברובד המשפטי, ולבחון מהם הקריטריונים שבמסגרתם יש לפצל את הסיווג בשטח או בנכס מסויים אחד, והאם ניתן כלל לראות בכלל שטחי תחנת הדלק כמעין נכס רב תכליתי (שבו שטח מסויים יסווג בפריט "תחנת דלק" ואילו שטח או מבנה אחר יסווגו בפריט של "חנויות").

6. אם כן, ולפי שורת הדין, אבאר שמקום בו מבוצעות שתי פעילויות שונות בשטח אחד, ניתן באופן עקרוני להורות על פיצול הסיווג של השטח, אולם זאת רק במקרה שבו מדובר על שתי פעילויות שאין ביניהן כל תלות ממשית ושאינן פעילות אחת נועדה לשרת את הפעילות העיקרית האחרת שבשטח האמור.

עמד על כך בית המשפט בעמ"נ 13-02-14848 עופר שערים אוטומטיים בע"מ נ' עיריית ראשון לציון [אתר נבו]:

"..ככלל, סיווג נכסים לצורך חיוב בארנונה צריך שיעשה לפי השימוש העיקרי שנעשה בנכס. על פי השימוש העיקרי זה יש לסווג את כלל הנכס, כאשר ה"טפל הולך אחרי העיקר", קרי: "כאשר השימוש בחלק אחד של הנכס הכרחי למהות השימוש העיקרי בנכס, ולמימוש תכליתו, הולך הטפל אחרי העיקר ויסווג על פי השימוש העיקרי שנעשה בנכס כולו". (ראו עמ"נ 182/05, קואופ ת"א דן השרון בע"מ, ריבוע כחול ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה, מיום 2.12.2007 (פורסם בנבו) וכן בג"ץ 764/88, דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא, פ"מ מו(1) 793 מיום 17.2.1992 (להלן: "בג"ץ דשנים וחומרים כימיים"). זהו הכלל. במקרים מסוימים, יוצאים מהכלל, אשר מאפייניהם נקבעו בפסיקה, ניתן לחרוג מכלל זה ולסווג חלק מהנכס בשונה מהסיווג המתאים לשימוש העיקרי בנכס. חריגה כאמור תתאפשר רק במקרים בהם נמצא שהנכס הוא "מתקן רב תכליתי". "מתקן רב תכליתי", כשמו כן הוא, הוא מתקן המשמש למספר תכליות שונות שאין קשר ביניהן, ובהתקיים תנאי זה, ניתן להפריד בין חלקיו השונים ולסווגם בנפרד, בהתאם לשימוש והתכלית של כל אחד מחלקי הנכס. כך בפרשת מצפה ים סוף (ברם 5557/06, מצפה תת ימי ים סוף בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית אילת, מיום 31.10.2006 (פורסם בנבו)): "ההלכה הפסוקה באשר לסיווג נכסים לצורך חיוב בארנונה קובעת כי יש לסווג את הנכס בהתאם לשימוש שנעשה בו. עוד נקבע כי כאשר מדובר במתקן רב-תכליתי רחב מימדים, בעל שימושים מגוונים, אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד". הקריטריונים להבחנה בין מתקן רב תכליתי למתקן הומוגני (מתקן שאינו רב תכליתי) נקבעו בע"א 7575/98, אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון, מיום 9.2.2003 (פורסם בנבו) (להלן: "בר"מ אחוזת ראשונים"), כדלקמן: "השימוש הוא אחד המבחנים לסיווגו של נכס. כאשר מדובר ב'מתקן רב-תכליתי' בעל שימושים מגוונים שניתן להפריד בין מתקניו השונים, ייעשה הסיווג

לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד (בג"ץ 764/88, 1437/90, 1985 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא, פ"ד מו(1) 793, 816). באותו עניין הפריד בית המשפט לצרכי ארנונה בין משרדים לבין מתקן תדלוק לבין מאזני גשר, שהיו כולם חלק מ'מתקן רב-תכליתי' (והשוו: בג"ץ 4225/95 לקסן (ישראל) בע"מ נ' עיריית אילת ואח' (לא פורסם) [פורסם בנבו]). השאלה היא, אם כן, מתי נאמר כי ביחידות שטח סמוכות נעשה שימוש שונה בכל אחת מהן, המצדיק סיווג נפרד, ומתי נאמר שגם אם בכל אחת מיחידות אלה מתרחשת אמנם פעילות שונה, משולבות פעילויות אלה זו בזו ותכליתן אחת ועל כן אין מקום לפצלן לצורך הסיווג. לעניין זה הוצעו מספר מבחנים. מבחן אחד הוא, בחינת קיומה של זיקה בין תכליתה של יחידה אחת לבין תכליתה של יחידה סמוכה. אם קיימת זיקה כזו, נראה ב'מתקן הרב-תכליתי' נכס אחד ואילו בהעדר זיקה כזו, הרי שכל יחידה תסווג בנפרד (ע"ש 944/93 (ת"א) פרג' אולפני צילום בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו (לא פורסם) [פורסם בנבו]). מבחן אחר הוא, האם השימוש בחלק ספציפי, הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו (ע"ש 28/90 אגד אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ נ' עיריית דימונה (לא פורסם) [פורסם בנבו]; ע"ש 122/00 לעיל). יישום המבחנים האמורים הוביל את בתי המשפט המחוזיים להבחין בין אולפן צילום ובין מעבדה (ע"ש 944/93 לעיל); בין מרתף ששימש את העובדים כחדר ספורט לבין יתר חלקי העסק (ע"ש 28/90 לעיל). לעומת זאת, לא נערכה הבחנה בין שטחי עזר המשמשים אולמות אירועים ובין האולמות עצמם (ה"פ 1998/92 לעיל); בין ממגורה ובין טחנת קמח (ע"ש 122/00 לעיל); בין שטח הבנק ובין מחסן בקומת המרתף המשמשת כארכיון לבין קומת המשרדים המשמשת את הנהלת המחוז (ע"ש 485/98 (נצ') הבנק הבינלאומי הראשון בע"מ נ' מנהל הארנונה (לא פורסם) [פורסם בנבו])....אם כך, ההלכה מורה כי נכס יוגדר כ'מתקן רב תכליתי' במקרים בהם מדובר בנכס רחב ממדים, בעל שימושים מגוונים שניתן להפריד בין חלקיו השונים, כאשר בין תכליתה של יחידה אחת ליחידה אחרת לא מתקיימת זיקה, וכאשר שימוש באותו חלק אותו מבוקש לפצל, אינו הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו."

7. ומן הכלל אל הפרט: במקרה דנן, לא הייתה מחלוקת בין הצדדים כי "חנות השרות" אכן מהווה חנות המוכרת מוצרים שונים לבאי תחנת הדלק, ולפיכך עליו לבחון – האם אכן קיימת זיקה ארגונית בין שטחי המבנה לפעילות תחנת הדלק והאם הפעילות המתקיימת במבנה היא הכרחית ו/או חיונית לפעילותה של תחנת הדלק (קרי, פעילות נלווית במבנה שאיננה עצמאית אלא טפלה לפעילות תחנת הדלק).

8. לאחר שמיעת טענות הצדדים וסיכומיהם, הגעתי למסקנות הבאות: לגבי השטחים המצויים בתוך המבנה הנדון, המשמשים כחדר שירותים, חדר משרדי תחנת הדלק וחדר המחסן, השתכנעתי כי אכן מדובר בשטחים שהפעילות בהם היא חלק בלתי נפרד מפעילות תחנת הדלק ואף חיונית להפעלתה.

שכן, חדר השירותים הינו טפל וחיוני למטרת פעילות תחנת הדלק (תוך שהחדר משמש את באי תחנת הדלק). כך גם המחסן שיש בו כדי לאחסן ולשרת את מוצרי תחנת הדלק (והעוררת לא הוכיחה אחרת), וכך גם חדרי המשרדים החיוניים לצורך הפעלת תחנת הדלק. אם כן, ברי כי שטחים אלו מצויים בליבה של פעילות תחנת הדלק ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

ואפנה בעניין זה, בהיקש, לאמור בבעמ"נ 13-02-14848 עופר שערים אוטומטיים בע"מ נ' עיריית ראשון לציון [אתר נבו]:

"..השימושים המתוארים לעיל הם השימושים שעושים העובדים במשרדים בשטחי הנכס. אין ספק שניהול, רכש, בטיחות, טיפול ותיקון תקלות, מזכירות, והנהלת חשבונות הכרחיים בכל מפעל מייצר, ומממשים את תכליתו, את המטרה לשמה הוא הוקם ולשמה הוא פועל. כל אחד מהתפקידים הללו הוא חלק מהמערך הכולל, אין בלתו והוא אינו עומד בפני עצמו, באופן שיכול להתקיים במנותק מהמפעל (ואין הכוונה במנותק פיזית מהמפעל, אלא במנותק מקיום המפעל עצמו).."

9. ברם, השטח שעליו מצויה "חנות השרות" איננו יכול לטעמי שיוגדר כחלק בלתי נפרד מ"תחנת הדלק". באשר, פעילות "חנות השרות" הינה פעילות עצמאית לחלוטין שאיננה תלויה בפעילות תחנת הדלק, תוך שהחנות איננה משרתת רק את אלו הבאים לקבל את שירותי תחנת הדלק (אלא גם כל צרכן שחפץ לרכוש את מוצריה), ובהתחשב בכך שהחנות איננה מכילה רק מוצרי דלק הטפלים לפעילות תחנת הדלק (אלא מוצרים מסחריים מגוונים שאינם נוגעים לשירותי דלק), וכן בהתחשב כי חנות השרות יכולה שתפעל גם במקרה ולא הייתה קיימת תחנת הדלק במקום (או בשעות ובימים שתחנת הדלק איננה פעילה). כך גם במצב ההפוך: פעילות תחנת הדלק איננה תלויה בקיומה של "חנות השרות" (ולחווה ידוע, כי אף כיום עדיין קיימות תחנות דלק פעילות ללא שקיימת חנות שרות בצידן), הצרכן של תחנת הדלק איננו נדרש לעשות שימוש ב"חנות השרות" כתנאי לקבלת שירותי תדלוק, והפעילות של תחנת הדלק הינה פעילות עצמאית לחלוטין שיכולה להתקיים גם מקום שחנות השרות איננה פעילה.

ולחיוזק מסקנתי זו, אפנה לאמור בע"ש (מחוזי-ת"א) 2744/96 פז חברת נפט בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית גבעתיים [אתר נבו]:

"..האם כל המבנים והקרקע במתחם תחנת הדלק נופלים לסיווג תחנת דלק, כגירסת המשיב? בטרם דיון בשאלה לגופה, יש להזכיר כי עד שנת 1992, שאבה העירייה את סמכותה להטלת ארנונה על הנכסים שבתחומה, מסעיף 274ב(א) לפקודה. בשנת 1993 נדד מקור הסמכות לסעיף 8 לחוק. סעיף 7 לחוק, יש לומר, אימץ את הגדרת "בנין" כמשמעותה בסעיף 269 לפקודה שזה לשונו: " "בנין" - כל מבנה שבתחום העירייה או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה, כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה, למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו..". עינינו הרואות

אין בהגדרת המונח בפקודה, כל פירוט למונחים "מבנה" או "חלק ממנו", כך שיש לחפש את פירושים הנכון של מונחים אלה בפסיקה, ככל שזו התייחסה אליהם. מה הם איפוא המיבנים או חלקיהם בענייננו? ומה דינם לצורכי ארנונה? האומנם כגירסת המשיב, יש לפרש "מיבנה" או "בנין" לענין החיוב בארנונה כיחידה אוטונומית הכוללת שירותים שונים? חנות היין והמסעדה הממוקמים בתחנת הדלק, בשונה לחלוטין מסניפיו של הבנק וממחסנו, עסקים עצמאיים ונפרדים הם ממנה, ואינם באים לשרתה. אין החנות והמסעדה מהווים "סניפים" של תחנת הדלק, ובפועל, אינם מגבשים ביחד עימה מכלול עסקי אחד שנועד לספק אותם שירותים בכל אתר... אם נציב חנות יין או מסעדה, בבנק, במקום מרכז סליקה, נגיע למסקנה כי אין הן מהוות "לב ליבה" של הפעילות בו; וכך כמובן גם לגבי תחנת דלק, בהגדרתה כ"בנין"... החנות והמסעדה אינן מהוות חלק ממנה; אף אינן נותנות לה שירותיהן באופן בלעדי. חנות היין מוכרת יינות לכל דורש, והמסעדה מעניקה שירותיה לכל דיכפין. הווה אומר, אין עסקים אלה עומדים, לא במבחן הפונקציונאלי ולא במבחן הארגוני ואין לכוללם לפיכך, בתחנת הדלק - בסיווגה כ"בנין"... יש לשוב ולקבוע כי חנות היין והמסעדה נשוא דיוננו, אינן אינטגרליות כלל לתחנת הדלק, וכי בפועל מהוות הן יחידות אוטונומיות נפרדות ממנה, ומשמע שבהבדל מן הגלריה, סביר לסווגן לפי יעודן הספציפי ולא כחלק מתחנת הדלק... ושוב, המסקנה מן האמור אחת היא, לאמור, אין דינן של החנות והמסעדה להסתווג כחלק מתחנת הדלק תחת הכותרת "בנין", כפי שביקש המשיב לסווגן.

מה עוד, שבעת גיבוש מסקנתי לעיל, גם הצטיידתי בדרך האנלוגיה, ברציונאליים שנפסקו בבית המשפט העליון - בע"מ 1446/06 - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מרכז נ" השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ ואח'. תק-על 2010(3), 4225:

"...עדיפה בעיני פרשנות המערערת לפיה "תחנת תדלוק" כשמה כן היא ואין לכלול בגדר ביטוי זה יעודים נוספים... הביטוי "תחנת תדלוק" אינו כולל יעודים נוספים ושאלו היה רוצה המחוקק להכלילם בו היה הדבר נאמר מפורשות... היעודים הנוספים אינם "איבר מאיבריה" של תחנת התדלוק, הם אינם בהכרח נלווים לתחנת התדלוק והם אינם אינהרנטיים לתיפקודה. מדובר ביעודים שכל אחד מהם עומד בפני עצמו בנפרד ואין הכרח לקשור ביניהם... גם בהקשר של דיני התכנון והבניה נקבע כי "מקום שבו פעילות מסוימת באה, כל כולה, לשרת פעילות עיקרית אחרת כאשר הראשונה נגזרת מהפעילות העיקרית ומשנית לה בחשיבותה, אין להפריד בדרך-כלל בין השתיים, ויש לראות במכלול כולו כפעילות אחת" (עניין אבוטבול, בעמ' 130 ה). ואולם, זה אינו המצב בענייננו. בענייננו אין לומר כי שירותי המסעדה ושירותי רחיצת הרכב באים לשרת את שירותי התדלוק או נגזרים מהם. לא ניתן גם לומר כי אין להם קיום משל עצמם או כי לא ניתן להפריד בינם לבין שירותי התדלוק. בנוסף, הם בוודאי אינם בליבו של התדלוק והם אינם נבלעים בו. יתר על כן בענייננו אין בהכרח זהות בקהל הלקוחות. כך, למשל, יתכן בהחלט לקוח שמגיע אך לשם תדלוק רכבו כשם שייטכן שלקוח יגיע אך בשביל המסעדה."

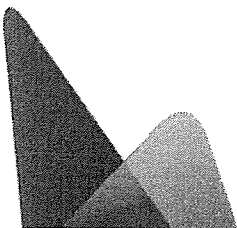
10. אמנם במקרה דנן, באת כוח המשיב, עו"ד אן ברלוביץ', הקשתה וטענה כי בכל זאת קיימת תלות וזיקה מסויימת בין פעילות תחנת הדלק לפעילות "חנות השרות", מעצם כך שצרכן של תחנת הדלק איננו יכול לשלם בעבור רכישת הדלק במזומן ללא שימוש בשירותי "חנות השרות" (ככל הנראה – הכוונה הייתה לשעות הלילה). אולם, המשיבה לא הביאה ולו ראיה לכאורה להוכחת טענה עובדתית זו, ואף במידה והייתה מובאת ראיה מסוג זו, עדיין הייתי סבור כי אין די בסיוע טכני ומופחת של "חנות השרות" לפעילות תחנת הדלק, כדי לעמוד במבחני "התלות הנדרשת" שבין הפעילויות השונות. היינו, אין פעילות "חנות השרות" הכרחית או חיונית לפעילות תחנת הדלק רק משום שצרכן כל שהוא, החפץ לשלם באמצעי תשלום ספציפי, נדרש לפנות לעובד המצוי ב"חנות השרות" (כשאינו ב"צורך" שולי ומינורי זה כדי להיות עוצמתי דיו כדי להפוך את כל תכליתה של "חנות השרות" ככזו הנועדה רק לשרת את פעילות תחנת הדלק ו/או להיות עוצמתי דיו לשם עמידה במבחני התלות כאמור לעיל).

כך גם, במידה ומתקיימים "מבצעים עסקיים" שבין תחנת הדלק לבין חנות השרות (כגון: הנחה כספית על רכישת מוצרים לצרכן אשר רוכש דלק מתחנת הדלק), אין בכך כדי לעמוד במבחני "התלות" או "ההכרחיות" שבין הפעילויות השונות, כפי שלא יעלה על הדעת לטעון לסיווג זהה שבין תחנת הדלק לבין "מכון שטיפת הרכבים" הסמוך, רק מחמת "מבצעים עסקיים" משותפים הנערכים ביניהם.

ומעבר לכל אלו, אבאר, כי גם לעצם העובדה כי שני העסקים מוחזקים על ידי אותם בעלים – אין כל משמעות לדידי, שכן מלאכת הסיווג בארנונה של עסק כזה או אחר איננה מבוססת על מיהות המחזיק או על הזהות הספציפית של אותם בעלים, אלא שמלאכת הסיווג צריכה שתיבחן רק לפי מהות הפעילות ותוכן השימוש בלבד, כאמור בהלכתו של בית המשפט העליון בע"א 4335/01 עיריית צפת נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ פ"ד נח(2) 17 (2003):

"..סעיף 8 לחוק ההסדרים, קובע לאמור: "(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה שאינם אדמות בנין; הארנונה תחושב לפי יחידות שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימוש ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס". הקריטריונים הרלבנטיים על פי סעיף זה, הם, איפוא, סוג הנכס, שימוש ומקומו. זהות המחזיק בנכס איננה נמנית על הקריטריונים הרלבנטיים. כך עולה מלשון סעיף 8 לחוק, ומן התכלית שלו, בדבר צמצום שיקול הדעת של הרשות המקומית בהטלת הארנונה."

11. אשר על כן, ולו תישמע דעתי, דין הערר בסוגייה זו להתקבל חלקית: השטחים במבנה נשוא הערר המשמשים לצורכי משרד, חדר שירותים ומחסן, יסווגו בפריט 2.8 לצו הארנונה (מבנים וסככות של תחנת דלק), ואילו השטח במבנה שבו מבוצעת פעילות מסוג של "חנות השרות" יסווג בפריט 2.1 לצו הארנונה (חנויות).



12. לגבי יתר המחלוקות בהליך זה (מחלוקות הנוגעות למיחות המחזיק בשטחים הפתוחים שבשטח תחנת הדלק), תינתן הכרעה בנפרד לאחר שמיעת כל הנוגעים בעניין – כמצוות החלטת הועדה מיום 6.4.16.


13. אמליץ, אפוא, לחבריי למותב לצרף דעתם לדעתי.



עו"ד שי גלילי – חבר הועדה

חבר הועדה – מר חגי רודנר:

1. בבואי לבחון את הערר, עבור לכך שאין מחלוקת בדבר השימושים של תחנת הדלק במבנה המשרת גם את "מנטה" כפי שפירט עו"ד שי גלילי, אני בוחן האם יכול שחנות "מנטה" מעין זאת הפועלת בשטח תחנת הדלק, תפעל באופן עצמאי. בחינת המציאות הידועה והמוכרת לנו במדינת ישראל מלמדת שאין חנויות "מנטה" (המאופיינות בין היתר בשטחן הקטן) במקומות שאינם תחנת דלק.
2. ב"כ העוררת לא הביא הוכחה שיש קונים מהמרכולת שמציעה "מנטה" שאינם מבין "שואבי הדלק". ב"כ העוררת ענה בשלילה על השאלה אם החנות מנוהלת בניהול חשבונות אוטונומי. אין ספק שהשירותים של תחנת הדלק משמשים גם את עובדי "מנטה".
3. העולה מכל הדברים הנ"ל הוא, שחנות "מנטה" ללא תחנת הדלק הינה "אבר מדולדל" שאין לו זכות קיום. ולכן הלכת "הלך הטפל אחרי העיקר", הולמת את המציאות בתחנת הדלק שבעת הכוכבים.
4. ליכולת להגדיר תא שטח במבנה, כמערכת עיסוקית אוטונומית עקב הבדלי שימוש, יש גבולות. השטח שנותר ל"מנטה" במבנה, בניכוי שטחי השירות של התחנה, מצומצם מאד עד כדי בלתי קיים כמעט. אין פלא שחברת הדלק הישראלית בע"מ, אינה מפעילה חנויות מעין אלה אלא בתחנות דלק.
5. לו דעתי הייתה נשמעת עלינו לדחות את הערר.



מר חגי רודנר – חבר הועדה

יו"ר הועדה – עו"ד חי חיימסון:

1. החלטתי זו עוסקת בחלק מהערר שעניינו סיווג הארנונה של חנות הנוחות מנטה בשטח של 75 מ"ר. העוררת טוענת כי יש לחייבה על החנות בסיווג מסחר, היינו סיווג 2.1 לצו הארנונה, ואילו העירייה טוענת כי יש לחייב החנות כמו את תחנת הדלק כולה לפי הסיווג המופיע בסעיף 2.8 שכינויו "מבנים וסככות של תחנת דלק".
2. הנטל להוכיח כי העירייה שגתה בסיווג וכי יש לסווג את החנות בסיווג שונה מזה בו השתמשה העירייה – מוטל על העוררת.
3. לשם עמידה בנטל זה, היה על העוררת להביא ראיות ולשכנע כי החנות אינה מבנה של תחנת הדלק ולחילופין – כי השימוש העיקרי בחנות אינו קשור לתחנת הדלק.
4. במהלך הדיון הוצגו על ידי העירייה תמונות של החנות שסומנו כמוצגים מש / 1 עד מש / 3 ובהן רואים כי בחנות יש משרד של תחנת הדלק, שעל דלת הכניסה למשרד יש שלט "משרד תחנה", רואים משרד / מקום שהייה למתדלקים, רואים את השירותים של תחנת הדלק ורואים מחסן של המוצרים שנמכרים בתחנת הדלק.
5. יתר על כן, בדיון שהתקיים ביום 6.4.2016 הצהיר המשיב לפרוטוקול כי מדובר בחנות נוחות השולטת על תחנת הדלק, התשלום עבור רכישת הדלק יכול להיעשות בחנות עצמה, מהחנות יש שליטה על המתדלקים, על סגירה ופתיחה של משמרות, ולכן פעילות מכירת המוצרים בחנות הנוחות היא טפלה להיות החנות חלק מתחנת הדלק.
6. ב"כ העוררת אישר בדיון כי בחנות יש מחסן של תחנת הדלק וגם את משרד תחנת הדלק.
7. לדעתי, העוררת לא הרימה את נטל הראייה המוטל עליה על מנת להוכיח כי עיקר החנות משמש לממכר מוצרים שונים שאין להם קשר לפעילות תחנת הדלק.
8. העוררת, מטעמיה היא, בחרה שלא להביא עימה לדיון שהתקיים נציג שיוכל להעיד מידיעה אישית על הנעשה בחנות המדוברת, על אף שבהזמנה לדיון נאמר במפורש כי על הצדדים להביא נציג מוסמך.
9. לפיכך, לו תישמע דעתי, החלק בערר העוסק בחנות – יידחה.

עו"ד חי חיימסון, עורך-דין
 HAI HAIMSON, ADVOCAT
 מס' רישיון 29125 ת"א
 מס' כנין 52 ת"א
 עו"ד חי חיימסון – יו"ר הועדה

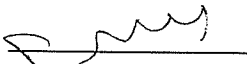
25/5/2016

תוצאת ההחלטה:

- הוחלט ברוב דעות, ובניגוד לדעתו של החולקת של חבר הועדה עו"ד שי גלילי, לדחות את הערר בסוגיית הסיווג.

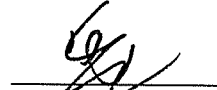
- החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית הרצליה, כמצוות סעיף 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977.

- ניתנה היום, 25 למאי 2016, בהיעדר הצדדים.


 מר חגי רודנר
 חבר הועדה


 עו"ד עייל חיימסון
 יו"ר הועדה

חייל חיימסון עיר-דן
 HAI HAIMSON, Advocate
 29125 רש"ד
 52, תניא


 עו"ד שי גלילי
 חבר הועדה

