

ועדת ערר לארנונה כללית שליד עיריית הרצליה

ערר 192/13

העוררת: קמילה ניהול והשקעות בע"מ
ע"י עו"ד צחי הורוביץ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית הרצליה
ע"י עו"ד מורן מרוז

החלטה

רקע עובדתי, טענות הצדדים וראיותיהם

1. ערר זה עוסק בשאלת סיווג הנכון של נכס לצרכי ארנונה, הנמצא ברח' המנופים 8, אזור התעשייה הרצליה (מס. נכס 642000211190). באופן ממוקד יותר – האם הסיווג הנכון לעסקה של העוררת הוא מקום שעשועים – מקום לעריכת פעילויות לגילאי חטיבת ביניים ובפרט מסיבות "בת מצווה", לפי סעי' 12.6 לצו הארנונה העירוני, כטענת העוררת, או שמא משרדים, שירותים ומסחר לפי סעי' 2.1 לצו¹, כטענת המשיב.
2. בתחילה הגישה העוררת את הערר כאשר היא אינה מיוצגת על ידי עורך דין. בכתב הערר הקצר ציינה העוררת כי היא רכשה את הנכס מחברה אחרת אשר ניהלה את אותה הפעילות ושילמה ארנונה בהתאם לסיווג של מקום שעשועים. היא סיכמה בכך ש- "יש לאשר את סיווג העסק על פי הנאמר לגודל הנכס 222 מ"ר בעלות של 139.13 למטר לשנה ע"פ סעיף 12.6 מפקודת הארנונה".
3. המשיב בתשובתו לערר ביקש לסלקו על הסף ולחלופין לדחותו לגופו של עניין. על הסף, בשל כך שהערר הוגש כחודש וחצי לאחר קבלת התשובה להשגה, כאשר התקופה להגשת ערר בהתאם לסעי' 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 היא תוך שלושים יום. לגופו של עניין, בשל כך שהסיווג המתאים לשימוש אשר נעשה בפועל בנכס הינו סעי' 2.1 לצו, וזאת הן על סמך התיאור של העוררת עצמה בהשגה והן על סמך ממצאי ביקורת אשר נערכה מטעם העיריה. לבסוף, בתשובה נטען שהערר כלל גם טענה לגבי השטח לחיוב, ולפיכך ניתן פירוט מדוע השטח לחיוב הינו נכון.

¹ זהו הסעיף השיורי בצו, אם כי יש לציין שנוסח הסעיף כולל גם "אולמות שמחה", אשר לטענת המשיב תואם את השימוש בנכס, כפי שיפורט בהמשך ההחלטה.

4. ביום 29.4.2015 נקבע דיון בערר בפני הרכב מקביל של ועדת הערר, אליו העוררת לא התייצבה. על אתר ניתנה החלטה הדוחה את הערר תוך קבלת טענת הסף, קבלת עמדת המשיב לגופם של דברים ולאור אי-התייצבות העוררת.
5. לאחר כשנה הגיעו הצדדים להסכמה בדבר ביטול ההחלטה הנ"ל וניהול הערר, כאשר העוררת מיוצגת על ידי עורך דין ונטען שעותק מהחלטת ועדת הערר הומצא לעוררת רק במהלך פגישה בעיריה ביום 2.6.2016.
6. בעקבות הסכמה זו הוגשה בקשה לביטול ההחלטה מיום 29.4.2015 וכן להגשת כתב ערר מתוקן, כאשר המשיב התנגד לבקשת-התיקון. ביום 18.8.2016 ניתנה החלטה בדבר ביטול ההחלטה אך הדוחה את הבקשה להגשת כתב ערר מתוקן.
7. ביום 5.1.2017 הגישה העוררת תצהיר של גב' אורלי מלמד, עובדת לשעבר של העוררת אשר היתה כנטען אחראית לפעילות בנכס, לצד שלוש תמונות ותשריט של הנכס.
8. ביום 11.1.2017 נערך דיון מקדמי בערר. ב"כ העוררת טען שלמרות ניסוח כתב הערר, קיימת מחלוקת גם לגבי שטח החיוב. לעניין הסיווג, היפנה ב"כ העוררת לאמור בתצהיר של גב' מלמד, לפיו הנכס שימש כמקום להפעלות של תלמידי חטיבות ביניים, בגילאי בר/בת מצווה, ללא אוכל. לפיכך, נטען, לא מדובר באולם שמחה אלא במקום שעשועים. בנוסף נטען שככל שהשימוש תואם סעיף פרטני, סיווג זה גובר על סעי' 2.1 לצו, שהוא סעיף סל שיורי. לבסוף, חזר ב"כ העוררת על הטענה בכתב הערר לפיה המחזיקה הקודמת בנכס חויבה בארנונה לפי סעי' 12.6 לצו, כאשר היא ביצעה את אותה הפעילות.
9. ב"כ המשיב טען שהעוררת בכתב הערר – אשר בקשה לתיקונו נדחתה – ויתרה על טענה לגבי שטח החיוב. לעניין הסיווג, נטען שהסיווג לפי סעי' 12.6 לצו מתאים לנכסים "עתירי שטחים", כגון קארטינג, באולינג וכדומה, וסעי' 2.1 לצו כולל מפורשות גם "אולמות שמחה". כמו כן הובהר שקיימת מחלוקת עובדתית לגבי אופי הפעילות במקום. לבסוף, חזר המשיב על טענת הסף לפיה הערר הוגש באיחור.
10. לעניין טענת הסף, טען ב"כ העוררת שהערר לא הוגש באיחור, וכי הסכמת המשיב לביטול ההחלטה מיום 29.4.2015 משמעה גם הסכמה לניהול הערר לגופו של עניין.
11. התיק נקבע להגשת תצהירים ולהוכחות, כאשר העוררת הגישה תצהיר נוסף, של מר דניאל קשמיר – המנהל הנוכחי (באותו מועד) של העוררת, לצד שלוש תמונות מאירוע אחד בנכס (אשר נחזות להיות אותן תמונות אשר צורפו לתצהירה של גב' מלמד). המשיב הגיש תצהיר משלו עם נספחים, ובכללם תמונות של הנכס והדפסות מהאינטרנט אודות הפעילות במקום, לרבות הדפסות אשר נחזות להיות מתוך דף הפייסבוק של גוף בשם Royal Clubs עם תמונות ומידע אודות אירועים למבוגרים עם אלכוהול.
12. ביום 10.5.2017 נערך דיון הוכחות בערר. בפתח הדיון חזרה בה העוררת מן הטענה לגבי שטח החיוב. כמו כן הוברר שגב' מלמד לא התייצבה לעדות. יחד עם זאת, ביקשה העוררת ליתן משקל כשלהו לתצהירה. לבסוף, ביקשה העוררת למחוק מספר סעיפים

מתצהיר המשיב וכן ולפסול את המוצגים אשר צורפו לתצהיר, מן הטעם שהם מהווים הרחבת חזית לעומת הנטען בתשובה לערר.

13. לעניין תצהירה של גבי מלמד, עמד המשיב על זכותו לחקירה נגדית ולאור אי-התייצבותה – על הוצאת התצהיר מתיק הערר, על נספחיו. לעניין הטענה בדבר מחיקת סעיפים מתצהירו והוצאת מוצגים, טען המשיב שמדובר בבקשה כוללנית אשר לא ניתן להתייחס אליה ולא ניתן לקבלה.

14. בהחלטה דיונית אשר ניתנה על אתר הובהרה לצדדים זכותם לחזור על טענות דיוניות בסיכומיהם, ובכללן טענות אודות הרחבת חזית, היעדר משקל לתצהיר עליו לא נערכה חקירה נגדית, עדות שמיעה וכיו"ב.

15. לאחר מכן נחקר מר קשמיר על תצהירו. הוא סיפר שהשם המסחרי של העסק היה "האלה" וכי שם זה היה בשימוש עובר להחזקתה של העוררת בנכס. הוא הבהיר שהוא היה המנהל של העוררת בתקופה הרלוונטית לערר וכי עסק בשיווק ובהתנהלות מול ספקים, כאשר גבי מלמד היתה אחראית לפעילות עצמה – מסיבות "בת מצווה". הוא חזר על האמור בתצהירו לפיו הפעילות נערכה ללא אורחים מבוגרים כגון קרובי משפחה של הילדה בת המצווה. כאשר עומת עם תמונות מאתר פייסבוק בהן ניתן לראות לכאורה בנכס אנשים מבוגרים ומידע אודות אירועים למבוגרים (תמונות אשר צורפו לתצהיר המשיב), טען מר קשמיר שבתקופת הפעילות שלו בנכס – שמונה חודשים בפועל – השיווק היה לאירועי בת מצווה בלבד, והעלה אפשרות שמדובר בפעילות אשר בוצעה לפני ו/או אחרי תקופת החזקתה של העוררת בנכס, על ידי חברה בשם רויאל קלאבס. מר קשמיר חזר והעיד שהעוררת עסקה באירועי "בת מצווה" בלבד וכי הפרסומים נעשו על ידי צד שלישי וכי יש להפנות אליו שאלות אלו. הוא הודה כי קיים בר שתיה קלה בנכס, ללא אלכוהול, וכי באירועים הוגשו חטיפים בקעריות אשר הונחו על הבר.

16. בהמשך הדיון נחקר המשיב על תצהירו. הוא העיד שהתמונות צולמו על ידי פקחית ארנונה אשר היתה כפופה אליו והסכים שהן אינן נושאות תאריך, למעט תאריך אשר נרשם בכתב יד על התמונה הראשונה באוסף. המשיב העיד שהתמונות הגיעו עם דוח של הפקחית – אשר לא צורף לתצהיר. לשאלה כיצד ניתן לדעת שהתמונות אכן צולמו בנכס נשוא הדיון בתאריך הנטען, וללא צירוף הדוח הנטען, השיב "כרשות ציבורית, חזקה עלינו שנעשית העבודה בצורה אמינה ואין לנו אינטרס להציג נתונים לא נכונים".

17. המשיב הודה שלא רואים בתמונות אלכוהול (כי אם מתקן למזיגת בירה) או מטבח. כמו כן הודה שלא פנה לחברת רויאל קלאבס ולא זימן נציג שלה לעדות. בפרט, לגבי הפרסומים אשר נחזים להיות של רויאל קלאבס, השיב: "אינני יודע אם מדובר ברויאל קלאבס. אני יודע שרק במיקום שהנכס קיים, אלה הפעולות שנעשות בו, ואם המחזיק בנכס הוא קמילה או המחזיק הרשמי, השם המסחרי יכול להיות רויאל קלאבס או מועדון האלה ו/או כל שם אחר".

18. כאשר נשאל המשיב לגבי הטיעון בדיון המקדמי לפיו סעי' 12.6 לצו מתאים לנכסים "עתירי שטחים", השיב שמדיניות זו מבוססת על פסק דין "השקעות כדאיות נ' עיריית

הרצליה² (להלן: "פסק דין השקעות כדאיות"). עוד השיב שהסיווג תלוי במספר פרמטרים, וביניהם גודל הנכס, ייעוד המקום, קיום סיווג חלופי ושיקול דעת. במקרה דנן, הבהיר המשיב, הסיווג של "אולם שמחה" הוא סיווג מתאים יותר.

19. לגבי האבחנה בין שני הסיווגים, העיד המשיב כי אולם שמחה הוא מקום בו מתקיימים אירועים "שאינם שעשוע בלבד" בעוד מקום שעשועים הוא מקום בו מתקיימים אירועים "לשם השעשוע בלבד". המשיב הודה שלו הראיות היו מצביעות על כך שבמקום התקיימו באופן בלעדי "הפעלות של בני נוער, משחקי חברה, ללא אלכוהול, בלי מטבח להכנת מזון" – אז "יכול להיות" שהוא היה מקבל את עמדת העוררת. לבסוף, בתשובה לשאלת חברי הוועדה, חידד כי לטעמו הסעיף הנכון הוא 2.1 לא בגלל שמדובר בסיווג שיורי אלא בגלל שהסעיף כולל מפורשות גם "אולמות שמחה".

20. לאחר מכן הגישו הצדדים סיכומיהם בכתב.

21. העוררת בסיכומיה חזרה על טענתה הבסיסית לפיה הסיווג המתאים ביותר בצו הארנונה העירוני הינו סעי' 12.6 לצו: "מבנים מקורים המשמשים למטרות מסחריות כמקומות שעשועים, משחקים או ספורט", באשר בנכס התקיימו "הפעלות של תלמידי חטיבת הביניים בגילאי בר/בת מצווה למשחקים ("בת מיצווש"), שעשועי חברה וכיוצ"ב פעילויות חברה". העוררת חזרה על טענתה כי במקום לא התקיימו אירועים של מבוגרים עם אלכוהול והטעימה כי לא הוכח אחרת. העוררת הדגישה את הפערים בתשתית הראייתית אשר הציגו הצדדים. העוררת הגישה שני תצהירים בדבר השימוש של בנכס לצד תמונות של אירוע, כאשר מר קשמיר נחקר נגדית ועדותו לא נסתרה במאומה. לעומת זאת, המשיב הודה כי לא ביקר אישית בנכס, כי התמונות אשר צורפו לתצהירו אינן שלו, כי הדוח של הפקחית מטעם העירייה לא הוגש כמוצג וכי לא נערך בירור עם חברת רויאל קלאבס אשר ההדפסות מהאינטרנט נחזות להיות מן האתר שלה. העוררת אף טענה שהתמונות אינן מבססות את עמדת המשיב.

22. העוררת ציטטה את תשובתו של המשיב לשאלה האם יש אפשרות שהיה מסווג את הנכס לפי סעי' 12.6 לצו – "אם כל העובדות עליהן הצהיר מר קשמיר נכונות ואין עוד נתונים נוספים, אזי יכול להיות שכך". כמו כן טענה העוררת שהאמירה בפסק דין השקעות כדאיות לעניין השימוש בסעיף זה רק במקרים של נכסים עתירי שטחים מהווה אוביטר בלבד, ובכל מקרה ציינה שהמשיב העיד שהשימוש בסיווג זה תלוי גם בפרמטרים נוספים לרבות הפעלת שיקול דעת.

23. המשיב בסיכומיו חזר הן על טענת הסף והן על עמדתו לגופו של עניין. לעניין טענת הסף, טען כי הסכמתו לביטול ההחלטה של ועדת הערר בהרכבה המקביל לא כללה ויתור על טענותיו למעט לעניין אי-ההתייצבות של העוררת לאותו דיון. לגופו של עניין, המשיב חידד שוב כי לא מדובר בסיווג שיורי אלא בסיווג כ- "אולם שמחה" הכלול בסעי' 2.1 לצו. המשיב הטעים כי נטל ההוכחה לעניין הסיווג מוטל על העוררת וכי במקרה זה הוכח שמדובר ב- "אולם אירועים לכל דבר ועניין, המתאים ומשמש בפועל לכל סוגי האירועים" (הדגשה לא במקור), תוך כדי הפנייה לעדות מר קשמיר עצמו וכן להדפסות מהאינטרנט. המשיב חזר על עמדתו לפיה הסיווג של "מקום שעשועים" שמור לנכסים עתירי שטחים, תוך כדי הפנייה לפסק דין השקעות כדאיות. המשיב

² מדובר בעמ"נ 255/07 השקעות כדאיות בע"מ נ' עיריית הרצליה, פורסם בנבו.

סיכם כי גם אירועי בת מצווה הינם אירועים אשר נערכים באולם שמחות וכי זהו הסיווג הנכון בנסיבות העניין.

דיון והכרעה

טענת הסף

24. נקדים ונאמר שאיננו רואים לנכון לקבל את בקשת המשיב לדחות את הערר על הסף בגלל איחור בהגשתו, כפי שיפורט להלן.

25. ביום 10.7.2016 הוגשה לוועדת ערר העתק מתכתובת בין הצדדים אשר עניינה, בין השאר, בקשה לביטול ההחלטה בערר אשר ניתנה במעמד צד אחד על ידי ועדת הערר בהרכבה המקביל. בסעי' 4 כתב ב"כ העוררת למשיב כי הוא נדרש ליתן הסכמה לביטול ההחלטה "ולקיום דיון ענייני במחלוקת בפניה" (הדגשה לא במקור). על גבי מכתב זה כתב המשיב "אין לי התנגדות לאמור בסעיף 4 לעיל", ועל עמדתו זו חזר גם בתגובה לבקשת העוררת להגיש כתב ערר מתוקן (סעי' 4 לתגובה). הסכמה לקיום "דיון ענייני" פירושה ויתור על טענת סף בדבר איחור בהגשת הערר.

26. אנו גם מסכימים עם טענת העוררת לפיה בנסיבות המתוארות לעיל, אין כל הגיון לתת הסכמה לביטול ההחלטה של ועדת הערר בהרכבה המקביל ולעמוד בפני הרכב זה על טענת סף בדבר דחיית הערר עקב איחור בהגשתו. לפיכך, אנו דוחים את הבקשה.

שאלת הסיווג

27. בפתח הדיון המהותי, יש להזכיר כי בהתאם לפסיקה, נטל ההוכחה להוכיח טעות בסיווג אשר נקבע על ידי מנהל הארנונה, מוטל על העוררת. לעניין זה ניתן להפנות, בין היתר, לעמ"נ 10-02-29761 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב-יפו, סעי' 9 לפסק הדין; עת"מ 15-07-59283 אברהם בן שואף נ' מנהל ארנונה עיריית תל אביב-יפו, סעי' 22 לפסק הדין; עמ"נ 15-09-9977 ביסופט תוכנה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, סעי' 11 לפסק הדין. (כל פסקי הדין פורסמו ב**נבו**).

28. כמו כן נציין כי הלכה מושרשת היא לפיה "המבחן האמיתי לסווג ולקביעת הארנונה המתחייבת, יעשו על סמך **השימוש בפועל** הנעשה בנכס" (עמ"נ 14-08-44487 טי.אמ.סי.אס תקשורת בע"מ נ' עיריית פתח תקווה, פורסם ב**נבו**; הדגשה במקור).

29. בערר אשר עסק במחלוקת דומה³ אמרנו את הדברים הבאים:

מילון אבן שושן מגדיר "שעשוע" כך: "משחק, דבר הגורם תענוג והנאה לעוסק בו", וכן את המושג "בית שעשועים" כך: "בית שיש בו מכשירים ואביזרים שונים למשחק ולבידור (ביליארד, כדורת, מכונות זכיה, רובים לקליעה למטרה וכדומה)".

³ ערר 156/14 לה פייסטה בוגי קלאב בע"מ נ' מנהל הארנונה, עיריית הרצליה

המילון האינטרנטי "מילוג" מגדיר שעשוע כך: "בילוי מהנה; משחק; בידור". אין ספק שככלל, אירוע של שמחה – חתונה או בת מצווה – הינו בילוי מהנה. ברם, לא ניתן לומר שזהו מהות השימוש. באותה מידה ניתן לומר שגם ארוחה במסעדה או שופינג בכל בו גדול מהווה בילוי מהנה עבור אנשים הפוקדים מקומות אלו. האם יעלה על הדעת כי גם עסקים אלה יסווגו כמקום שעשוע? ההנאה היא תוצר לוואי של אופי השימוש, אך היא אינה מגדירה אותו. זאת, בניגוד לבילוי ב- "בית שעשועים" מובהק, כגון הדוגמאות המובאות במילון אבן שושן: "ביליארד, כדורת, מכונות זכיה, רובים לקליעה למטרה וכדומה". לדעתנו, מקום לעריכת שמחות ו/או אירועים הוא "אולם שמחה" ו/או "אולם אירועים", בין אם מדובר באולם רחב-ידיים, בו נערכות חתונות, עם הסעדה הכוללת הכנת אוכל במקום ומשקאות אלכוהוליים, ובין אם מדובר באולם אירועים קטן יחסית בו נערכות בעיקר – אך לא רק – מסיבות לילדים, עם כיבוד קל ואוכל אשר מחממים במקום ומשקאות קלים ומוגזים בלבד. לא למותר להעיר כי בתצהירה אף נציגת העוררת כינתה את המקום "אולם אירועים" ותיארה את השימוש בו ככולל מסיבות למבוגרים ואירועי חברות, וכי אין מחלוקת שקיים בנכס בר עם כיור וכלים רב-פעמיים וכן שולחנות וכסאות. לפיכך, הסיווג המתאים ביותר בצו הינו סע' 2.1.

30. אלא שהמסד העובדתי השונה במקרה זה מוביל, לטעמנו, למסקנה שונה.

31. במה דברים אמורים? באותו מקרה, הוכח בפנינו כי נערכו במקום גם מסיבות למבוגרים ואירועי חֵבְרוּת והוגשה גם תקרובת אשר כללה אוכל אשר חומם במקום. לעומת זאת, במקרה דנן, העיד מר קשמיר כי הנכס שימש בלעדית להפעלות חברתיות בגיל בר/בת מצווה וכי הכיבוד כלל שתיה קלה וחטיפים בלבד. עדות זו לא נסתרה במאומה ועדותו של מר קשמיר הותירה עלינו רושם אמין. בנוסף, החלטנו לתת משקל מסוים גם לכך שהוגש לנו תצהיר דומה אם לא זהה של גבי מלמד, אשר ניהלה בפועל את הפעילות במקום. לשני התצהירים צורפו, כפי שצוין לעיל, תמונות מאירוע אחד לדוגמא התומכות לכאורה בטענת העוררת.

32. בה במידה שאמרנו באותה החלטה כי "ההנאה היא תוצר לוואי של אופי השימוש, אך היא אינה מגדירה אותו", יש לומר במקרה דנן שהעובדה שהפעילות של משחקים ושעשועים לילדים נערכת בגלל שילדה חוגגת בת מצווה, אינה בהכרח מגדירה את השימוש בנכס כ- "שמחה"; מהות השימוש בהתאם למסד העובדתי אשר הוצג בפנינו קרובה יותר למקום שעשועים מאשר לאולם שמחות.

33. כאן המקום להתייחס לבקשת המשיב להוציא את תצהירה של גבי מלמד מתיק הערר בשל אי-התייצבותה לחקירה נגדית, תוך כדי הפנייה לתקנה 16 לתקנות לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977 (להלן: "התקנות"), אשר זו לשונה:

"הודיע אחד מבעלי הדין כאמור בתקנה 15, לא ישמש התצהיר שעליו ניתנה ההודעה ראיה, אלא אם היה המצהיר נוכח בשמיעת הערר כשהוא מוכן לחקירה שכנגד, זולת אם היתה הועדה משוכנעת שקבלת התצהיר דרושה למען הצדק."

34. וזו לשון תקנה 15 המוזכרת בתקנה 16 :

"רצה אחד מבעלי הדין לחקור חקירה שכנגד אדם שמסר תצהיר בהתאם לתקנה 14, יודיע על כך בכתב לבעל הדין השני ארבעה ימים לפחות לפני מועד השמיעה וימסור עותק של הודעתו ליושב ראש הועדה."

35. ראשית, המשיב לא פעל לפי הסיפא של תקנה 16, למיצער מבחינת מסירת עותק מהודעה ליו"ר הוועדה. שנית, דעתנו היא שקבלת התצהיר דרושה למען הצדק, ולכל הפחות יש להעניק לה משקל כלשהו כגיבוי לתצהירו של מר קשמיר.

36. יתרה מזאת: הפוסל – במומו פוסל. כפי שצוין לעיל, המשיב נמנע מלהגיש תצהיר של הפקחית אשר ערכה בפועל את הביקורת בנכס, לרבות צילום התמונות, ואף נמנע מלצרף לעיוננו את דוח הביקורת אשר ערכה אותה פקחית. בנסיבות אלו, התצהיר של המשיב והתמונות אשר צורפו אליו מהווים עדות שמיעה מובהקת, ומבחינה מהותית, נפגעה זכות החקירה הנגדית של העוררת.

37. לא התרשמנו מן המסד העובדתי אשר עמדו בבסיס החלטת המשיב לסווג את העסק כאולם שמחות. כפי שציינה העוררת בסיכומיה, לא הוכח, גם לא לכאורה, הקשר בין התדפיסים השונים לבין הנכס נשוא הערר, ובפרט, לא הוכח, גם לא לכאורה, זיקה בתקופה נשוא הערר בין אותה חברת רויאל קלאב לבין העוררת. המשיב הודה בחקירתו הנגדית כי איננו יודע אם מדובר בחברת רויאל קלאב וכי לא פנה לחברה זו. לא הוגש כאמור דוח הביקורת של הפקחית וגם התמונות אשר צורפו לתצהירו של המשיב אינן מבססות את מסקנתו בדבר הסיווג הנכון לנכס.

38. לבסוף יצוין שהמשיב – בהגינותו, יש לומר – ענה בחקירתו הנגדית לשאלה לו הראיות היו מצביעות על כך שבמקום התקיימו באופן בלעדי "הפעלות של בני נוער, משחקי חברה, ללא אלכוהול, בלי מטבח להכנת מזון" כי "אם כל העובדות עליהן הצהיר מר קשמיר נכונות ואין עוד נתונים נוספים, אזי יכול להיות שכן". בהמשך ישיר למעין-הודיה זו, נציין שהתרשמנו שהעובדות עליהן הצהיר מר קשמיר נכונות וכי אין עוד נתונים נוספים אשר מצדיקים מסקנה חלופית.

39. על מנת להשלים את הניתוח, יש להתייחס לטענת המשיב לפיה הסיווג אותו ביקשה העוררת מתאים רק לנכסים "עתירי שטחים", תוך כדי הפנייה לפסק דין השקעות כדאיות. אף טענה זו הועלתה בערר 156/14 הנ"ל, ובאותה החלטה אמרנו את הדברים הבאים:

"שקלנו גם את הטיעון של המשיב לפיו השימוש בסע' 12.6 שמור רק לנכסים בעלי שטח גדול, דוגמת אולם באולינג. אין לכך זכר לצו, והא ראייה, כשמועצת העיריה רצתה לקבוע סיווג תוך התחשבות בשטח הנכס, היא עשתה כן מפורשות, במספר סעיפים (ואפילו בסע' 2.1 דנן לגבי 1,000 המ"ר הראשונים של מרכולים). לפיכך, למשל, אולם קטן יחסית עם מתקני משחק אלקטרוניים (video arcade) יסווג, גם אליבא דמשיב, כך שיש להניח, לפי סע' 12.6 לצו.

ועדת הערר מכירה את אמרת בית המשפט המחוזי בעמ"נ 255/07 השקעות כדאיות בע"מ נ' עיריית הרצליה, פורבם בנבו, לפיה "ניתן להניח כי התעריף המופחת למקומות שעשועים נובע מהשטח הגדול עליו משתרעים נכסים מהסוג הנדון (בתי שעשועים מופיעים באותו הסעיף עם מגרשי משחקים ומגרשי ספורט). רציונל זה אינו רלוונטי לנכסים הנדונים אשר כאמור נועדו מלכתחילה לשמש כנכסים למסחר ולשירותים משרדיים שונים". אלא שפסק הדין עוסק בסוגיה אחרת לחלוטין, והיא כיצד יש לסווג נכס ריק אשר לגביו קיימים מספר שימושים חוקיים. באותו מקרה נקבע כי לא די בכך שנכס יכול תיאורטית לשמש למטרה מסויימת בהתאם למצבו התכנוני, אלא כי "סיווגו של נכס למטרות ארנונה אינו יכול להיעשות במנותק ממטרותיו, מהשימוש שנהוג לעשות בו וגם מהשימוש שייעשה בו בעתיד". לפיכך, ניתן לומר שהערה זו מהווה אוביטר ואינה מהווה קביעה מנחה שעה שמדובר במחלוקת על סיווג בתרחיש של נכס מאוכלס, כבמקרה דנן.

יצוין כי פסק הדין אושר בבר"ם 9362/08 השקעות כדאיות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה, פורסם בנבו, כאשר בית המשפט העליון לא נתן דעתו לקביעה בדבר גודל הנכס והסתפק באימוץ הקביעה לפיה הסיווג המבוקש "אינו מתאים לשימוש הפוטנציאלי החוקי במקום ולא להיתר הבנייה".

מכל מקום, לאור המסקנה שלנו לעיל לפיה הסיווג המתאים ביותר לנכס בהתאם לשימוש אשר נעשה בו בפועל הינו "אולם שמחה" ולא "מקום שעשועים", איננו רואים הכרח לקבוע מסמרות בעניין.

40. לאור מסקנתנו השונה בתיק זה, עלינו להוסיף ולקבוע כי לטעמנו לא ניתן לשלול את הסיווג המבוקש בנסיבות דנן רק בגלל שמדובר בנכס אשר גודלו הוא "רק" כ- 180 מ"ר.

41. לסיכום: דעתנו היא שהעוררת הצליחה להרים את הנטל להוכיח כי הסיווג המתאים ביותר לנכס נשוא הערר בתקופה נשוא הערר הינו סעי' 12.6 לצו הארנונה העירוני.

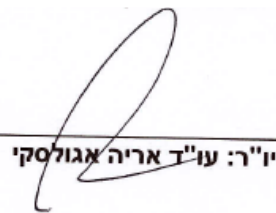
סוף דבר

42. התוצאה היא שאנו מקבלים את הערר וקובעים כי הסיווג המתאים ביותר הינו מקום שעשועים, קרי: סעי' 12.6 לצו.

43. המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך של 1,500 ₪, אשר ישולמו תוך 30 יום מיום המצאת החלטה למשיב. לא ישולם הסכום במועד – יתווספו הפרשי הצמדה וריבית.

44. החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של העיריה.

45. זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב תוך 45 ימים ממועד המצאתה.


יו"ר: עו"ד אריה אגולסקי


חבר: מיכאל בירן


חבר: עו"ד יוסף בן ארויה

ניתן שלא בנוכחות הצדדים ביום 24/09/19.