

ועדת ערר לארנונה כללית שליז עיריית הרצליה

ערר 82/18

העורר: פרדי רובין

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית הרצליה
ע"י עו"ד שלומית סלע

החלטה

רקע עובדתי, טענות הצדדים וראיותיהם

1. ערר זה עוסק בשאלת סיווג הנכון של נכס לצרכי ארנונה בשטח של 62 מ"ר הנמצא ברח' משכית 15, אזור התעשייה הרצליה (מס. נכס 6420005402100).
2. אין חולק כי העורר מנהל עסק של שליחויות מזון באזור הרצליה, אשר סווג במלואו על ידי המשיב לפי סעי' 2.1 לצו – הסעיף השירוי בצו, בתחילת הפרק אשר כותרתו "משרדים שירותים ומסחר". אלא שהעורר טען בכתב הערר כי יש לחלק את הנכס לשלושה חלקים, כל אחד עם סיווג שונה: סככה החיצונית בשטח של 17 מ"ר, המשמשת "לחניית האופנועים בלבד כאשר הם אינם נמצאים בפעילות" – סעי' 11.4 לצו הארנונה העירוני; שטח מבונה של 29.6 מ"ר, המשמש כסדנא לתחזוקה ולתיקון של האופנועים – סעי' 6 לצו; שטח מבונה של 9.8 מ"ר, בו מבוצעת "עבודה משרדית", לגביו הודה העורר כי ניתן לסווג כמשרד – סעי' 2.4 לצו¹.
3. כתמיכה לטענותיו צירף העורר לכתב הערר תמונות של הנכס וכן אסופת חשבוניות הקשורות לטיפול באופנועים (חלקי חילוף, כלי עבודה וכיו"ב).
4. המשיב בתשובתו לערר טען כי יש לסווג את הנכס בהתאם לשימוש העיקרי, קרי: מתן שירותים, וכי ככל שנעשים גם שימושים של תחזוקה ותיקון של צי האופנועים וחנייה, הרי שמדובר בשימושים טפלים, וזאת בהתאם לסעי' 4 לפרק הכללי של הצו. המשיב גם ציין כי מסקנה זו עולה מן הכלל הפסיקטי "הטפל הולך אחר העיקר", בוודאי במקרה בו מדובר בנכס קטן יחסית. בפרט טען המשיב כי חנייה זמנית של אופנועים בין משלוח למשלוח אינה מהווה "חנייה" במובן הצו, ובכל מקרה כאמור השימושים הנטענים של חניה וטיפול באופנועים אינם אלא חלק בלתי-נפרד של עסק אשר במהותו הוא שירות שליחויות.

¹ התעריף של משרד בגודל דנא זהה לתעריף לפי סעי' 2.1.

5. כתמיכה לטענותיו צירף המשיב לתשובתו לערר תמונות של הנכס אשר צולמו בביקורת מיום 9.12.2018. כמו כן צירף המשיב את ההשגה של העורר אשר כללה תמונות. בהשגה תוארו הדברים כך: "סככה לחניית האופנועים שלא בשימוש", "אזור תחזוקה, טיפול ותיקון אופנועים תקולים" ומשרד.

6. להשלמת התמונה יצוין כי ערר דומה אשר הגיש העורר בערר 14/16, לגבי נכס אחר באזור התעשייה בהרצליה, נדחה בהחלטה מיום ... (להשלים תאריך חתימה/הפצה)

7. ביום 15.5.2019 נערך דיון מקדמי בערר. העורר טען כי השימוש בנכס שונה לעומת המסד העובדתי בערר 14/16, כי "חוץ מחדר עם מחשב כל המקום הוא סדנת עבודה" וכי "המהות של העסק מתבצעת מחוץ למקום". לאור המחלוקת בין הצדדים נקבע התיק להגשת תצהירים ולהוכחות.

8. העורר הגיש תצהיר עצמי בו פירט והבהיר כי שכר את הנכס "לצורך תיקונים וטיפולים שוטפים לכלי הרכב, שמשמשים את העסק לצורך השליחויות" ובעצם כי מדובר במוסך עצמי. הוא ציין שהנכס נמצא באזור של מוסכים, כולם בייעוד מלאכה עם תעריף ארנונה תואם, ואף צירף לתצהיר דוגמאות של חשבונות ארנונה של מוסכים קרובים. העורר הדגיש כי "הפעילות השוטפת היום יומית והמהותית של העסק ... מתנהלת מחוץ "למוסך" " (גרשיים במקור) – פגישות עסקיות במסעדות של הלקוחות והנהלת חשבונות אצל מנהל חשבונות חיצוני. העורר טען כי התמונות אשר צורפו לתשובה לערר דווקא תומכות בעמדתו. כמו כן צירף תמונות נוספות של הנכס. לגבי המשרד בנכס חידד כי "הוא משמש למשרד אך ורק לצורך ניהול המוסך והזמנת חלקי חילוף, ניהול ספרי טיפולים וגו' ". לבסוף טען כי הוא מופלה לרעה לעומת המוסכים ובתי המלאכה הסמוכים.

9. המשיב הגיש שני תצהירים – תצהיר עצמי ותצהיר של מר אלי עזרא, פקח ארנונה של עיריית הרצליה.

10. בתצהירו חזר המשיב על עיקרי עמדתו כפי שהם באו לידי ביטוי בתשובה להשגה (אשר העתק הימנה צורף לתשובה לערר) ובתשובה לערר. מר עזרא בתצהירו ציין כי ערך ביקורת בנכס ביום 9.12.2018 וצילם את התמונות אשר צורפו לתצהיר המשיב (אשר צורפו אף לתשובה לערר).

11. ביום 18.9.2019 נערך דיון הוכחות בתיק.

12. תחילה נחקר העורר חקירה נגדית. הוא השיב כי הוא מנהל את העסק "ברובו בבית" אך הודה כי קיימות 2 עמדות מחשב במשרד בנכס. יחד עם זאת הסביר כי שתי העמדות הועברו מהנכס הקודם וכי אין לו אפילו תוכנה לניהול שליחויות, אלא הוא מנהל קבוצת ווטסאפ (WhatsApp) עבור כל מסעדה עם כל הנתונים והוא מעביר את הנתונים למחשב בערב, בביתו. העורר העיד כי במהלך היום הוא מבצע שליחויות או מתקן אופנועים בנכס. כאשר נשאל לגבי האופנועים והאופניים אותם ניתן לראות בתמונות אותן צירף להשגתו, השיב כי "הם בתיקון או לפני תיקון" או בחניית לילה. כאשר נשאל לגבי אופנועים אותם ניתן לראות בתמונות של פקח הארנונה, השיב כי הם בחנייה. העורר העיד כי בנכס קיימים מתקן הרמה ("ליפט"), ארגז כלים וקומפרסור. כאשר נשאל מדוע לא ניתן לראות בתמונות אופנועים במהלך תיקון,

היפנה לתמונה של אופניים על שולחן וכן לתמונה בה ניתן לראות לטענתו מנוע מפורק. הוא ציין כי לא צירף לתצהירו תמונות של החלקים בנכס אשר בהתאם לאמור בכתב הערר משמשים לחנייה ולמשרד כנראה מתוך שכחה ו- "כי הדיון היה על העיקר ולא על הטפל". הוא חזר על האמר בתצהירו כי "המשרד" בנכס הוא בעצם "משרד כמו שיש לכל המוסכים". לבסוף הודה כי אין לו רשיון לניהול מוסך אך טען כי סוגיה זו אינה "עניין של הועדה".

13. לאחר מכן נחקר פקח הארנונה של העירייה חקירה נגדית אודות הביקורת אשר ערך בנכס. הוא אישר כי ראה ליפט אך הכחיש כי אמר לעורר עם הגיעו לביקורת כי המקום נראה לו כמו מוסך של אופנועים. כשנשאל מהי הפעילות בנכס, השיב "זה לא התפקיד שלי להגיד מה הפעילות של הנכס". מר עזרא טען שלא זיהה עגלת כלים או קומפרסור בנכס.

14. העורר ויתר על זכותו לחקור נגדית גם את המשיב, ובסוף הדיון סיכמו הצדדים בעל פה.

15. העורר סיכם בקצרה וטען כי יישום הכלל "הטפל הולך אחר העיקר" מחייב את המסקנה כי יש לחייב את כל הנכס כמוסך.

16. המשיב בסיכומיו טען כי המסד העובדתי מוביל למסקנה כי בנכס מתנהל עסק שליחיות ולא מוסך, וזאת גם אם העורר מתקן בנכס את כלי הרכב שלו. המשיב ציין כי העורר שינה את גרסתו העובדתית בין ההשגה וכתב הערר לבין התצהיר שלו וכי מדובר בשינוי חזית אסור.

דיון והכרעה

17. 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 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב-יפו, סעי' 9 לפסק הדין; עת"מ 59283-07-15 אברהם בן שואף נ' מנהל ארנונה עיריית תל אביב יפו, סעי' 22 לפסק הדין; עמ"נ 9977-09-15 ביסופט תוכנה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, סעי' 11 לפסק הדין. (כל פסקי הדין פורסמו ב**בנב**).

18. כמו כן יש להזכיר שוב את הכלל הפסיקתי "הטפל הולך אחר העיקר" (ר' ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה ואח' נ' עיריית ראשון לציון, פורסם ב**בנב**), המעוגן גם בסעי' 4 למבוא לצו הארנונה של עיריית הרצליה.

19. נתחיל דווקא בקבלת הטענה של המשיב בדבר שינוי חזית ללא אישור. במקרה זה, לא מדובר רק בקבלת טענה דיונית (ומבלי לגרוע מכך), אלא מדובר – כפי שטענה ב"כ המשיב בצדק בסיכומיה – בשינוי טיעון עובדתי אשר יש בו כדי להקרין על אמינותו של העורר.

20. במה דברים אמורים? כמפורט לעיל, העורר בהשגה ובכתב הערר טען כי בנכס קיימים שלושה חלקים – סככה לחניית אופנועים ואופניים, סדנא/אזור תחזוקה, טיפול ותיקון אופנועים ומשרד, בעוד בתצהירו טען כי "ניתן לראות בברור כי הנכס הוא

מוסד לטיפול באופנועים ובכלים דו גלגלים אחרים **ולא לכל שימוש אחר!!!** (סעי' 12 לתצהיר; הדגשה בקו תחתון במקור; הדגשה בפונט מובלט – שלנו). בהשגה ובערר טען המשיב כי קיים חלק המשמש למשרד, ללא פירוט, וגם בדיון המקדמי טען "**חוץ מחדר עם מחשב** כל המקום הוא סדנת עבודה" (הדגשה שלנו). רק בתצהירו טען העורר לראשונה כי "בחלק שבו נמצא החדר הפנימי הוא אינו משמש כמשרד לצורך העסק, הוא משמש למשרד אך ורק לצורך ניהול המוסד והזמנת חלקי חילוף וגוי" (סעי' 17 לתצהיר). לכך יש להוסיף את תשובתו הרפה של העורר מדוע קיימות שתי עמדות מחשב בנכס. לבסוף יש להעיר כי העורר גם לא היה עקבי לגבי החלק של הנכס המשמש כחניה – שימוש שהוא טפל לעסק של שליחויות ולא לעסק של מוסד, אך בחקירתו הנגדית הודה כי חלק מן האופנועים אשר נראים בתמונות הינם בחנייה / "בחניית לילה".

21. ממה נפשך: בין אם העורר טוען **שכל** הנכס משמש כמוסד ובין אם הוא טוען שקיימים כמה שימושים בנכס ברם יש ליישם את הכלל "הטפל הולך אחר העיקר" ולקבוע כי העיקר הוא **מוסד** – שתי החלופות אינן תואמות את המסד העובדתי ואת השכל הישר.

22. התרשמותנו מן העורר היא שגרסתו העובדתית לעניין השימוש בנכס כולו ובשטח המשרד ובשטח החניה בפרט, וכן לגבי אופן ניהול העסק, נועדה לצרכי ההליך, או יותר מדויק לומר, **התגבשה** לאורך ההליך. למיצער יש לומר שהעורר כשל בהרמת הנטל על מנת לשכנע אותנו להתערב בסיווג אשר נקבע על ידי מנהל הארנונה.

23. לסיום נעיר שהעורר צודק בכך שסוגיית רישוי מוסד אינה בסמכותנו. יחד עם זאת, אפשר להסיק מהיעדר הרישוי לענייננו ולתת משקל מסויים לכך שלו זה היה באמת מוסד, חזקה על העורר שהיה פועל לקבלת אישורים מתאימים מן הרשויות השונות כגון משרד התחבורה, מחלקת רישוי עסקים בעיריה וכיו"ב.

סוף דבר

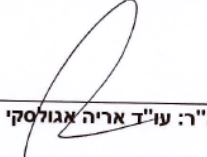
24. אנו דוחים את הערר.

25. המשיב בהגיונותו לא ביקש לחייב את העורר בהוצאותיו, ובהתאם איננו עושים צו להוצאות.

26. החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של העיריה.

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


חבר: מיכאל בירן


יו"ר: עי"ב אריה אגולסקי


חבר: עי"ד יוסף בן אריה

ניתן שלא בנוכחות הצדדים ביום 20/04/2020.