

שליד עיריית הרצליה

העוררת: מיכאל הוברשט

ייצוג עצמי

-נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית הרצליה

ע"י ב"כ עוה"ד דביר ליבוביץ'

פסק דין

1. בפנינו ערר המעלה את השאלה האם הנכס נשוא הערר שבו עושה שימוש העורר הינו מסווג בגדר מחסן או שיש לסווגו כחנות.

2. לאחר שבחנו את העדויות ושמענו את הצדדים בחקירות נגדיות וקראנו את התצהירים והסיכומים, הגענו לכלל מסקנה כי מדובר בנכס שיש לסווגו כמחסן ולא כחנות בהתאם לשימוש העיקרי.

ולהלן טעמינו:

א. עד סוף שנת 2023 החזיק העורר בחנות לכלי בית ואקססוריוז במרכז צמרות בהרצליה. בעקבות סגירת החנות, ולאור מלאי שנוצר בחנות, החליט העורר לשכור מחסן לשם אחסון המלאי שנותר. במקביל, חזר לעיסוקו המקורי בענף הבניה, שהינו שיפוץ, חיפוי וריצוף בריכות. ובהתאם לתצהירו, החל מאוגוסט 2023, זהו עיסוקו העיקרי. נוכח השינוי בעיסוקו, המחסן אותו שכר משמש ברובו לטובת אחסון ציוד וחומרים המשמשים אותו לעבודתו העיקרית בתחום הבריכות.

ב. העורר טען כי השטח בו מאוחסן המלאי מהחנות הינו שטח קטן, בשטח של כ-9 מ"ר, כאשר השטח הכולל של המחסן הינו 180 מ"ר.

ג. בסעיף 12.4(א)(1) לצו הארנונה, קובע כך: **'(א) מחסנים, למעט ברח' סוקולוב: (1) מבנה המשמש אך ורק לאחסנה ולא מתבצעת בו פעילות עסקית. (2) מבנה המשמש מחסן לחנות והרשום בלשכת רישום המקרקעין כחלקה נפרדת או כחלקת משנה נפרדת'.**

3. המחלוקת במקרה שלפנינו היא, האם מתבצעת פעילות עסקית בשטח מושא הערר, אם לאו. הנכס ממוקם בקומה שלישית של בניין עורפי, אין

לו פניה לרחוב, אין בו שילוט, אין בו חלון ראוה, אין בו תצוגת סחורות (ראה צילומים שצורפו לתצהיר), אין בו קופה או מערכת סליקה, אין בו עובדים, אין בו תנועת לקוחות. הנכס סגור רוב שעות היום. העורר עצמו עובד מרבית שעות היום באתרי העבודה ולא בנכס. כל אלה מחזקים את העובדה שמדובר במחסן ולא בחנות.

4. לגבי מבחן "התפל אחר העיקר", אנו משוכנעים כי עיקר השימוש בנכס הינו לצורכי אחסון הכלים והסחורה הנדרשת לתפעול עבודתו בתחום שיפוץ הבריכות ואילו השטח המוקצה לאחסון תכולת מלאי החנות הינו מזערי ביחס לשטח המוקצה למחסן כהווייתו ועל כן, בהתאם לפסק דין עמ"נ 10-10-2053 מירב אלפנדרי פלקון נ' עיריית הרצליה, "הסיווג ייקבע על פי השימוש העיקרי והדומיננטי בנכס, ולא על פי שימוש משני או אגבי". בבחינת "התפל אחר העיקר".

5. המשיב טען כאילו בוצעו פעולות מכירה בנכס, אך כאשר מעיינים בחקירה הנגדית עולה כי: **"זה קרה פעם אחת עם הזמנה שנעשתה בצמרות והלקוח בא לאסוף שם כי הוא לא הספיק לאסוף. אף אחד לא היה יכול לקנות שם. לא הייתה שם קופה"** (יובהר כי "צמרות" מתכוון לחנות). אנו לא רואים בפעולה של מכירה בודדת כפעילות עסקית אשר אמורה להשית חיובי ארנונה נכבדים, ללא כל הצדקה והיגיון. אין בפעולת מכירה בודדת בתקופת התפר בין סגירת החנות לשינוי תעסוקתי של העורר בכדי להעיד על פעילות עסקית ערה, אשר תצדיק השכרת מחסן בשטח כה גדול והפיכתו לכאורה לסוג של נקודת מכירה. לא עמדו בפנינו ראיות נוספות המצביעות על פעילות עסקית נוספת כלשהי שבוצעה מהמחסן שיכולה לחזק שאכן מדובר בעסק ולא במחסן.

6. בהתייחס לטענה המקדמית, המשיב טוען כי העורר איחר בהגשת הערר לשנת 2025. לאחר שבחנו את הנושא הגענו למסקנה שדין הטענה המקדמית להידחות. הערר לשנת 2025 הוגש תוך כדי ההליכים שהתקיימו בפנינו לשנת 2024. הדיון בעררים לבסוף אוחד. כבר בשנת 2025, במענה של המשיב להשגה מיום 2.2.25 שהוגשה על ידי העורר ביחס לשנת 2025, מציין המשיב כי נשוא ההשגה נדון גם בערר מספר 36/24 אמירה שלכאורה בהכרח למי שאינו בקיא ברזי החוק והמשפט יכולה להצדיק את תחושת העורר כי משום שמדובר באותו נושא ועבור שנת 2024 טרם ניתנה החלטה, מן הסתם החלטה שתינתן עבור שנת 2024 תהיה תקפה גם לשנת 2025 ולכן המשיב ראה בזה בעגה המשפטית כאילו מדובר באיחוד עררים. לא די בכך גם קיימת התכתבות אל מול הוועדה ביחס לבדיקות שמבצעים בנכס. מכל הטעמים האלה אין מקום לטעון כי יש איחור בהגשת הערר לשנת 2025 וזאת משום שמדובר באותה סוגיה עקרונית בדיוק כמו זו שנדונה בערר לשנת 2024. בעניין זה, נבקש לציין כי העורר הינו אדם פרטי שאינו מיוצג על ידי עורך דין (אמנם חברתו לחיים היא עורכת דין, והדבר אף מופיע בפרוטוקול, והיא התייצבה יחד עמו לדיונים). מפרטי הפנייה בטופס הגשת "ההשגה" מיום 1.1.2025 נכתב רק: **"אני מבקש להזכיר לכם שאני עדיין מחכה לכם לבקר בנכס"**. (מפרטי הפנייה עולה כי כל מה שמעסיק את העורר בזמן הנתון הוא הביקור בנכס, הוא לא מפרט כלל את פרטי ההשגה,

משום שהוא לא מבין שהטופס הוא לצורך השגה לשנת 2025). כמו כן גם וכי עליו לחזור על טענותיו שכבר בכל מקרה נידונות בפני ועדה לעררים). מתשובת העורר מיום 12.2.2025 ניכר כי העורר לא בהכרח מבין כי לא באמת ניתן לדון בשנת 2024 ובשנת 2025 ביחד מבלי שתעשה פנייה פורמלית לגבי שנת 2025 בטרם ידונו בשתי השנים יחדיו. נראה כי העורר פעל בתום לב והאמין כי רק לאחר ביקור של המשיב בנכס תיפתר הסוגייה לגבי הסיווג בנכס ולכן היה כל כך נחוש לקיים ביקור זה גם בהתאם להחלטתו בערר לשנת 2024. בנסיבות מעין אלה, אין לדבר על איחור בהגשת הערעור לשנת 2025. היה ברור לצדדים כי העורר כופר בחבותו לשלם ארנונה בסיווג "חנות" והוא ממתין לביקור בנכס, שיסיים את המחלוקות, הן ל- 2024 והן ל- 2025.

7. לאור האמור החלטנו לקבל את הערר אין צו להוצאות.

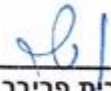
ההחלטה התקבלה פה אחד בהיעדר הצדדים, ביום חמישי, כ"ח אלול תשפ"ו, 10/09/2026.

בהתאם לסעיף 25(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 מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום קבלת ההחלטה.

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


חבר: רו"ח יואב דנה


חבר: עו"ד יצחק לב


יו"ר: עו"ד עירית פריבר נשר

נשלח לצדדים ביום 10/09/2026