

בפני:

עו"ד חנוך דרך ארליך, יו"ר הועדה

יעקב מלכה, חבר הועדה

צבי בירנבוים, חבר הועדה

עוררת: יוסף נחמיאס ובניו בע"מ

העוררת:

יוסף נחמיאס ובניו בע"מ

נגד

המשיב:

מנהל הארנונה בעיריית אשדוד

החלטה

1. בפנינו ערר לשנת 2016 על החלטת המשיב בהשגה על שומת ארנונה לשנת 2016 לנכס המצוי ברח' היהלומים פינת רח' הבנאים באשדוד הידוע בספרי המשיב כנכס מס': 30013800000 המוחזק על ידי העוררת ובו מופעלת חנות כלבו בשם "ביג שופ".
2. ביום 21/11/16 התקיים דיון בערר. בדיון קיבלה הועדה החלטה שלא לדחות את הדיון לצורך התייצבות מצהיר מטעם העוררת, שכן הבקשה הוגשה ערב לפני הדיון והובאה לעיון הועדה במעמד הדיון בלבד. כמו כן החליטה הועדה שאין מקום לקיים סיור בנכס העוררת.
3. כמו כן ניתנה החלטה על צירוף תמונות וסקיצה שהוגשו על ידי העוררת וכן על ידי המשיב.

עיקר טענות העוררת:

4. שלוש טענות עיקריות בערר.
5. **טענה ראשונה:** שיש לסווג את נכס העוררת בתת סיווג 300 תת סיווג 359 לצו הארנונה, מכיוון שהעוררת מפעילה חנות כלבו בה נמכרים מוצרים מסוגים שונים, לרבות טואלטיקה, מוצרי חשמל, ביגוד, כלי בית ומשחקים.
6. **טענה שנייה:** שיש לסווג את המחסן המצוי בנכס, כמחסן עזר, מכיוון שהוא מחסן נפרד מאולם המכירה ועומד בהוראות צו הארנונה להגדרת מחסן עזר.
7. **טענה שלישית:** העוררת אינה עושה שימוש בכל שטחי החנייה שהיא מחויבת בהם ולכן יש לחייב אותה לפי שטחי חנייה המוגדרים בתקנות רישוי החנייה; ואת יתרת השטח אין לחייב בכלל שכן מדובר "ברחוב" כמשמעותו בפקודת העיריות. את החניות יש לחייב בסיווג של חניונים מעל 15,000 מ"ר.

בפני:

עו"ד חנוך דרך ארליך, יו"ר הועדה

יעקב מלכה, חבר הועדה

צבי בירנבוים, חבר הועדה

עוררת: יוסף נחמיאס ובניו בע"מ

עיקר טענות המשיב:

8. המשיב דוחה את טענות העוררת וטוען שבכנס של העוררת מופעל עסק שעיקר עיסוקו במכירת טכסטיל ומוצריו ולכן הוא מוחרג מהגדרת תת סיווג 359 הנ"ל.
9. עוד טוען המשיב, שמחסן עזר יוכר רק אם הוא מופרד מהעסק לחלוטין, בקיר בנוי ללא כל אפשרות לגישה או מעבר ביניהם והכניסה אליהם נפרדת. הואיל המחסן של העוררת צמוד לעסק וקיימת ביניהם דלת מקשרת - מהווה המחסן חלק מהעסק.
10. עוד מבהיר המשיב, שבעבר נחסמה הדלת המקשרת ואז הוכר המחסן "כמחסן עזר". מרגע שהוסרה החסימה - מוגדר שוב המחסן כחלק מהעסק ולא "כמחסן עזר".
11. לעניין החנייה טען המשיב, שתקנות רישוי חנייה אינן רלבנטיות לחיוב בארנונה; שטח החנייה המחויב נקבע בהתאם להודעת הבעלים של הנכס בו מצוי עסק העוררת ולפי הסכמי השכירות והוראות החוק. חיוב העוררת נעשה בהתאם לחלקה היחסי של העוררת בשטחים המשותפים ובחניות.
12. עוד טוען המשיב, שאין לבטל חיוב חלק מהשטחים בגין "רחוב", שכן אלה שטחים פנימיים המשמשים את בעלי הנכסים במתחם בו פועלת העוררת והם הנהנים העיקריים משטחים אלה.
13. לעניין החנייה, טוען המשיב, שאין לחייב לפי סיווג של חניות מעל 15,000 מ"ר, שכן חלקה היחסי של העוררת בשטח החנייה קטן מ- 15,000 מ"ר.

דיון

חובת ההוכחה ונטל הראיה

14. כלל יסוד במשפט, "שהמוציא על חברו עליו הראיה". לכלל מהותי זה קיים חריג דווקא בהשגות או ערעורים על ענייני מס, ולפיו "המוציא" - היא הרשות, נהנית מהחזקה שפעולתה נשוא ההשגה או הערעור נעשתה כדין ודווקא "חברו" הוא הנישום הטוען כנגד פעולת הרשות ומבקש את ביטולה או שינויה, נושא בנטל לשכנע שאכן יש לבטל או לשנות את פעולת הרשות. זוהי חובת ההוכחה.
15. הווי אומר, שהוצאת שומת המס לתשלום ארנונה על ידי הרשות המקומית, מוחזקת כפעולה שנעשתה כדין ובהתאם לכללים הנדרשים מרשות ציבורית, והעוררת המבקשת לשנות את שומת המס, לבטלה או לתקנה, צריכה להוכיח את טענותיה כדי לשכנע את הטריבוטל הדן בטענותיה, שהצדק עימה.
16. כאן המקום לציין, שהחריג הנ"ל אינו מוחלט, ולטעמנו, ייתכנו מקרים, כל אחד ונסיבותיו, בהם ייקבע שנטל השכנוע מוטל דווקא על הרשות, למשל כאשר הרשות שינתה קביעה קודמת שלה בקשר לנכס הנישום, לדוגמא בעניין השימוש והסיווג או השטח.

בפני:

עו"ד חנוך דרך ארליך, יו"ר הועדה

יעקב מלכה, חבר הועדה

צבי בירנבוים, חבר הועדה

עוררת: יוסף נחמיאס ובניו בע"מ

17. לצורך עמידה בחובת ההוכחה, יש להביא די ראיות להוכחת העובדות המבססות את הערר או את ההשגה או לחילופין, במקרים בהם נטל השכנוע מוטל על הרשות, כדי להוכיח את העובדות נשוא השומה.

18. הבאת ראיות היא נטל הראיה. נטל זה יכול לעבור מצד מתדיין אחד לצד מתדיין שני, בהתאם לכמות הראיות שהובאו, חוזקן ומשקלן. לעיתים יהיה די בראשית ראיה להעברת הנטל לצד השני ולעיתים תידרש כמות גדולה של ראיות, מבוססות ויציבות.

הגשת הראיות:

19. כשנשוא המחלוקת כולל מחלוקת עובדתית בין הצדדים, כל צד צריך להוכיח את הטענות העובדתיות שנטענו בכתב טענותיו והוא **חייב** להגיש **ביוזמתו** ראיות, לרבות תצהירים, התומכים בהן.

20. הבחינה אם הובאו ראיות בכלל, או הובאו ראיות דיין או אם יש להעביר את נטל הבאת הראיות מצד אחד לצד שני, תיבחן על ידי הועדה בהתאם לכל מקרה ומקרה ובהתאם לנושא בנטל.

21. אולם, צד שאינו מוכיח את העובדות הכלולות בכתב טענותיו, יחשבו עובדות אלו כעובדות שלא ניתן להסתמך עליהן, למעט עובדות שלא הוכחו במפורש על ידי הצד השני והופכות, בשל כך, להיות עובדות מוסכמות.

22. מבלי לפגוע בחובתו של צד להליך להגיש ביוזמתו את ראיותיו, ניתנה לוועדה, בתקנה 14 לתקנות הערר, הרשות לדרוש מבעל דין שיגיש לה תצהיר.

23. סבורים אנו, שרשות זו שניתנה לוועדה, אינה מאיינת את חובתו של כל צד להגיש תצהירו ביוזמתו, אלא באה בנוסף לכך ומאפשרת לוועדה להפעיל שיקול דעתה במקרים מסוימים, ולדרוש כי עובדות שונות יוכחו בתצהיר, למשל, כאשר מוגשת ראיה, דוגמת דו"ח פקח, שלא באמצעות תצהיר ויש צורך, לדעתה של הועדה, להציג ראיה זו באמצעות תצהיר או כאשר צד להליך אינו מיוצג ואינו בקיא במשמעות של ההליכים ועל הוועדה להסביר לו את המשמעות או אף לחייבו להגיש תצהיר.

24. נשאלת השאלה, מהו המועד להגשת הראיות. האם יחד עם הגשת כתב הערר ובמצורף לו, או שמא רק לאחר קיום דיון ראשון בערר.

25. בהוראות החוק והתקנות הרלבנטיות, להבדיל למשל מהוראות תקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד - 1984 וחוק בתי המשפט, לא קיימת הוראה בדבר קיום יותר מדיון אחד בערר, או חלוקה לדיון מקדמי ודיון הוכחות, או הוראה על מועד הגשת ראיות, ועל כן סבורים אנו, שאין כל חובה לאפשר הארכה וסרבול של ההליכים בפני ועדת הערר, ולאפשר להגיש ראיות רק לאחר קיום דיון ראשון בערר.

26. אף נוהלי העבודה של הועדה, שלה אינם מוקצים ימי דיון קבועים ותכופים, אינם מאפשרים, בדרך של קבע, לקיים מספר דיונים בכל תיק או לפצל את הדיונים לדיונים מקדמיים ולדיון הוכחות.

27. לדעתנו, יש להגיש את הראיות יחד עם כתב הערר ולכל המאוחר, לאחר קבלת כתב התשובה של המשיב, לאחר בדיקה מהן העובדות השנויות במחלוקת.

בפני:

עו"ד חנוך דרך ארליך, יו"ר הועדה

יעקב מלכה, חבר הועדה

צבי בירנבוים, חבר הועדה

עוררת: יוסף נחמיאס ובניו בע"מ

28. בעניינו, נוהגת הועדה לשלוח לצדדים החלטה על הגשת ראיות עובר למועד הדיון בערר, ואכן הצדדים הגישו ראיותיהם.

29. נוסף ונציין, שרצוי ועדיף היה שראיות הנישום יוגשו כבר עם הגשת ההשגה למשיב. הגשת הראיות יחד עם ההשגה מחזקת את טענות הנישום ופורשת בפני מנהל הארנונה את מלוא יריעת המחלוקת, ומחייבת את מנהל הארנונה להתייחס אליהן, גם אם באופן אגבי. פעולה זו עשויה להוביל לדיון מעמיק בהשגה ואולי אף לקבלת ההשגה, בשלמותה או בחלקה, אבל בוודאי שתוביל לדיון ממצה ומעמיק בין הצדדים ביחס לטענות הנישום כלפי מנהל הארנונה.

המחלוקת בעניינו:

סיווג הנכס העיקרי

30. תיאור המבנים בתת סיווג 359, כמצוין בחלק ב' של צו הארנונה הינו כדלקמן:

"לעסקים הנמצאים באזור התעשייה אשר אינם משמשים לממכר מזון, טכסטיל ו/או מוצריו, או למשרדים. לא יכללו בסוג נכס זה עסקים הנמצאים באזור התעשייה הגובל ברח' ז'בוטינסקי בדרום, ברח' בעלי המלאכה במזרח, ברח' הבושם בצפון ובכביש D (הנמל) במערב."

31. הנה כי כן, החלת הסיווג של נכס מותנית בשני תנאים מצטברים ושווים, לא משנה מה סדרם, כדלקמן:

תנאי 1: לא יכללו בסוג נכס זה עסקים הנמצאים באזור התעשייה הגובל ברח' ז'בוטינסקי בדרום, ברח' בעלי המלאכה במזרח, ברח' הבושם בצפון ובכביש D (הנמל) במערב.

32. באופן לא ברור, אף אחד מהצדדים לא טען דבר לעניין התנאי הראשון והתייחסותם הייתה רק לתנאי השני בלבד.

33. בדיקה במפה מגלה שנכס העוררת פועל במבנה ברח' בעלי היהלומים פינת רח' הבנאים. רח' היהלומים הוא מערבי לרח' בעלי המלאכה המצוין בהגדרת הסיווג הנ"ל כגבול המזרחי. רח' הבנאים הוא דרומי לרח' הבושם, המצוין בהגדרת הסיווג כגבול הצפוני.

34. על כן יש לקבוע, שהנכס מוחרג מהגדרת הסיווג, שכן הוא מצוי באזור התעשייה התחום בגבולות המצוינים בהגדרת הסיווג ולפיכך אינו זכאי להיות מסווג בתת סיווג 359.

בפני:

עו"ד חנוך דרך ארליך, יו"ר הועדה

יעקב מלכה, חבר הועדה

צבי בירנבוים, חבר הועדה

עוררת: יוסף נחמיאס ובניו בע"מ

תנאי-2: שאינם משמשים לממכר מזון, טכסטיל ו/או מוצריו או למשרדים.

1. אמנם, אי עמידה בתנאי הראשון מחריגה את התאמת הסיווג ואין צורך בבחינת התקיימת התנאי השני. למעלה מן הצורך נבהיר, שגם אם היה הנכס מתאים לתנאי הראשון, לא היה בכך כדי לסייע להוכחת טענותיו, שכן סבורנו שאינו עומד בהוראות התנאי השני.
2. בהתאם לנטל הראיה ולחובת ההוכחה, כמפורט לעיל, הרי שהנטל על העוררת להוכיח שהסיווג הנטען על ידה הוא הסיווג הנכון ושהמשיב טעה בשומה שהוציא לעוררת.
3. דא עקא, שהעוררת לא השכילה לעמוד בנטל המוטל עליה ולא הביאה די ראיות להוכחת טענותיה העובדתיות, לפיהן ממכר מוצרי הטכסטיל בעסק הינו שולי וטפל באופן חריג לממכר טובין אחרים.
4. כל ראיותיה של העוררת הן מספר תמונות, שמראות שבנכס נמכרים לצד מוצרי הטכסטיל, בהיקף גדול, גם מוצרי טואלטיקה וכלי בית, מזנון וכו'; וכן תצהיר בעל המניות בעוררת שמאשר אף הוא שבנכס נמכרים מוצרי טכסטיל. אין כל התייחסות או ראיה (ואף לא טענה) שמוצרי הטכסטיל הינם טפלים למכירת טובין אחרים.
5. בנסיבות אלה, לא מצאנו גם לנכון שיש מקום לקיים ביקור בנכס, מה גם שמכירת מיטלטלין שונים אינה מצב עובדתי קבוע שניתן לבחון אותו בכל עת ומצבו נותר קבוע, אלא הוא נתון משתנה (הסרת פריטים או הוספת פריטים וכיו"ב).
6. לפיכך, אנו סבורים שהתנאי השני אינו מתקיים.

סיווג המחסן:

7. הגדרת "מחסן עזר" בצו ארנונה ברורה לחלוטין. העוררת לא צרפה כל ראיה להוכחת טענתה שהמחסן עומד בהוראות ההגדרה בצו הארנונה, למעט התייחסות כללית בתצהיר מטעמה.
8. העוררת גם נמנעה מלהתייחס לעובדה שבעבר נחסם המחסן ואז הוגדר על ידי המשיב כמחסן עזר, ורק לאחר הסרת החסימה שונה שוב הסיווג והמחסן שויך לנכס העיקרי. דהיינו יש בכך להסכים לעובדה שהיה שינוי וכיום אין הפרדה מוחלטת כנדרש עפ"י ההגדרה בצו הארנונה.
9. אף ב"כ העוררת אישר במעמד הדיון, שהמעבר מהנכס למחסן מאושר רק לעובדים ולא ללקוחות, ומבחינתם, למרות אפשרות המעבר, הם עומדים בהגדרה של מחסן עזר.
10. לאור האמור, אנו סבורים שאין להגדיר את המחסן כמחסן עזר.

בפני:

עו"ד חנוך דרך ארליך, יו"ר הועדה

יעקב מלכה, חבר הועדה

צבי בירנבוים, חבר הועדה

עוררת: יוסף נחמיאס ובניו בע"מ

החנייה והשטחים המשותפים:

11. בהתאם לאמור לעיל, העוררת לא צירפה ראיות שיש בהן לשנות מהקביעה של המשיב באשר לשטח החיוב או לעצם החיוב ואין בידנו לקבל טענתה.

12. לעניין סיווג החניות, מצאנו לקבל את טענת העוררת.

13. המשיב לא הכחיש כי החנייה הכוללת של המתחם הינה בשטח של מעל 15,000 מ"ר.

14. בהחלטה בערר בעניין בבילון לשנת 2015 קבעה הועדה כדלקמן:

"סיווג ראשי 800 תת סיווג 805 לצו הארנונה קובע :

"חניה מקורה וכן חניה לא מקורה המשמשת לעסקים במרכזים מסחריים, לקניונים ולתחנת רכבת לנוסעים, והינה פתוחה לכלל הציבור בכל שעות פעילות העסקים, ובלבד שהחניה היא ללא תשלום, שטח החניה:

(א) עד 15,000 מ"ר - לכל מ"ר מהמ"ר הראשון 17.31 ש"ח

(ב) מ 15,001 מ"ר ומעלה - לכל מ"ר מהמ"ר הראשון 12.96 ש"ח"

העוררת למעשה טוענת, שיש לחייב אותה לפי התעריף הנמוך, שכן שטח החניון הכולל של המרכז המסחרי בו מצוי הנכס והחניון עומדים בכל הגדרות הסעיף. לשיטתה יש לחשב את השטח כמתייחס לשטח החניון הכולל ולא לשטח המוחזק על ידי העוררת בלבד.

המשיב, מאידך, חולק על העוררת רק בפרשנות הסעיף.

בהתאם לטענות בכתב התשובה. המשיב לא חלק על טענות העוררת שהקניון עומד בכל הגדרות הסעיף ואף דה פקטו עצם חיוב החניון על פי הסעיף הנ"ל, גם אם בתעריף הגבוה, מוכיח שאין מחלוקת על עמידת החניון בכל הגדרות הסעיף, ושהמחלוקת נסבה על שאלה אחת: האם שטח החניון לקביעת התעריף הוא השטח המוחזק על ידי מחזיק אחד בלבד או שטח החניון הכללי גם אם הוא מוחזק על ידי מספר מחזיקים יחד.

בעניין זה סבורנו, שהדין עם העוררת.

הגדרת הסעיף הנ"ל נוקטת בלשון רבים "המשמשת לעסקים במרכזים מסחריים" ולא לעסק במרכזים מסחריים או כל הוראה אחרת שיש בה לפצל את החיוב לפי שטח ההחזקה בפועל של כל מחזיק. לפיכך ברי בעניינו, שמדובר בסעיף שהנושא בו הוא החנייה ותכונותיה ולא זהות המחזיק בה או השטח של כל מחזיק.

חנייה שעונה להגדרות הסעיף, כחנייה במלוא השטח הפיזי הנמדד שלה, תחויב כולה לפי שטחה.

אם וככל שתשלום הארנונה לחנייה לא משולם על ידי בעלי הנכס אלא על ידי מספר מחזיקים כשלחוא, כל אחד לפי חלקו היחסי, אין בכך כדי לפגוע במחזיקים והתעריף שעליהם לשלם ייקבע לפי שטח החנייה הפיזי של המרכז המסחרי או הקניון ולא לפי השטח בו הם מחויבים בפועל, בדיוק שפי שהיה מחויב מחזיק יחיד או בעלים יחיד, המשלם לבדו ארנונה עבורה שטח החנייה.

על כן אנו קובעים, שיש לחייב את שטח החניון בו מחזיקה העוררת, לפי התעריף הנמוך המתאים לשטח חניון של 15,001 מ"ר, וזאת מיום תחילת החיוב."

בפני:

עו"ד חנוך דרך ארליך, יו"ר הועדה

יעקב מלכה, חבר הועדה

צבי בירנבוים, חבר הועדה

עוררת: יוסף נחמיאס ובניו בע"מ

15. בנסיבות אלה מצאנו לקבל את טענת העוררת, ואנו קובעים שתשלום העוררת בגין החניות יחושב לפי התעריף של סיווג 800 תת סיווג 805.

16. הערר ברובו נדחה למעט הסיווג של החנייה.

17. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

18. זכות ערעור בתוך 45 ימים לבימ"ש מנהלי בבאר שבע.

19. ההחלטה ניתנת לפרסום ותישלח לצדדים גם בדואר רשום.

ניתן בהיעדר הצדדים, היום 25 לחודש ינואר 2017

צבי בירנבוים
חבר הוועדה

חנוך דרך ארליך, עו"ד
יו"ר הוועדה

יעקב מלכה
חבר הוועדה