



העוררת:

מוצאים ראשון לציון (להלן: "העוררת")

ע"י ב"כ עוה"ד אסף גל ואו עוה"ד עופר ורד ואו ניר טקל
מרח' יעקב אליאב 5, ת.ד. 23177, ירושלים 91231
טל': 073-2554466 ; פקס: 073-2554455

- נגד -

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית אשדוד (להלן: "המשיב")
ע"י ב"כ עוה"ד דגנית כהן חזוט
מרח' הגדוד העברי 10, אשדוד

החלטה

העובדות בתמצית:

1. ביום 21.02.21 הגישה העוררת השגה בגין נכס ברח' האורגים 19 באשדוד.
2. ביום 07.04.21 לאחר שנבדק העניין הוחלט לדחות את ההשגה.
3. ביום 26.04.21 הוגש הערר.
4. לאחר מכן הוגש כתב תשובה לערר מטעם המשיב.
5. ביום 28.06.21 התקיים דיון בערר בפני ועדת הערר במעמד הצדדים.
6. בהודעות שהוגשו ביום 17.10.21 וביום 19.12.21 הובהר כי הוסכם בין הצדדים כי שטח בגודל 17 מ"ר יופחת מהשטח הבנוי של נכס העוררת וכי טענות בעניין סיווג והשטחים המשותפים יוותרו להחלטת הועדה.

עיקרי טענות העוררת:

1. הערר מוגש בגין חיובי ארנונה שהוטלו על העוררת בגין נכס מס' 30015800700 המצוי ברח' האורגים באשדוד.
2. לטענת העוררת שטח בגודל 16 מ"ר בגלריה מהווה פיר מעלית ולכן יש להפחית אותו – הנ"ל מסומן על גבי תשריט העירייה.
3. העוררת חויבה בשטח של 122.15 מ"ר כשטח בנוי משותף- לטענת העוררת היא אינה מחזיקה בשטח זה ואין לחייבה בגינו.
4. לכל הפחות יש לחייב שטחים אלה בהתאם לסעיף 7 (ב) לצו הארנונה על פי תעריף ראשון.
5. טענת סיווג- כיום הנכס מסווג בסיווג מסחר. הנכס משמש כאולם תצוגה למוצרי תינוקות ולפיכך יש לסווגו בהתאם לסיווג אולמות תצוגה.

6. לטענת העוררת, בניגוד לאמור בתשובה להשגה רוב מוצרי התינוקות מוצגים במקום ומסופקים ללקוח במסירה מאוחרת יותר. רוב השטח משמש לתצוגה.
7. לפיכך, יש לסווג את הנכס כאולם תצוגה.
8. בדיון הוסיף ב"כ העוררת כי באשר לטענת החיוב ביתר בגין שטח בגודל 122.15 מ"ר, בהתאם להלכת ביהמ"ש העליון בבר"מ 2462/19 מנהל הארנונה בעיריית ת"א נ' קניון רמת אביב, מקום שיש בעלים או חברת ניהול שמתחזקים ואחראים על השטחים המשותפים לסוגיהם יש לחייב את המחזיק הנכון שהוא הבעלים של חברת הניהול מכיוון שהם אחראים על כל תקלה שיש בשטחים אלה, תחזוקה וניקיון. עצם העובדה שהמפתח לחדרים הטכניים מצוי אצל חברת האחזקה אזי הם בעלי הזיקה הקרובה.
9. באשר לטענת הסיווג הוסיף ב"כ העוררת כי מדובר בחנות למוצרי תינוקות, הלקוח מבצע הזמנה והמוצרים מסופקים לו בשלב מאוחר יותר.
10. עוד הוסיף מר גיל כהן כי מרבית המוצרים לא מסופקים במקום בעקבות הזמנות לידה וכן עגלות, מיטות, שידות וכל המוצרים הגדולים מוצגים לתצוגה. המוצרים הקטנים כמו בקבוקים ומוצצים ניתנים לרכישה במקום כשירות ואינם העיקר.
11. בתגובה לדברי ב"כ המשיב הוסיף ב"כ העוררת כי זה שנמכרים בנכס מוצרים נלווים אינו מונע מהנכס להיות מסווג כאולם תצוגה כשם שבחניות רהיטים נמכרים גם מוצרים נלווים כגון כריות, כיסאות וכו'.
12. לאחר הדיון ניתנה החלטת הועדה ולפיה הצדדים יערכו בדיקה מחודשת לעניין טענת שטח ה-16 מ"ר.
13. בהודעות שהוגשו ביום 17.10.21 וביום 19.12.21 הובהר כי הוסכם בין הצדדים כי שטח בגודל 17 מ"ר יופחת מהשטח הבנוי של נכס העוררת וכי טענות בעניין סיווג והשטחים המשותפים יוותרו להחלטת הועדה.

עיקרי טענות המשיב:

14. ביום 21.02.21 הגישה העוררת השגה בגין נכס ברח' האורגים 19 באשדוד.
15. ביום 07.04.21 לאחר שנבדק העניין הוחלט לדחות את ההשגה.
16. ביום 26.04.21 הוגש הערר.
17. לאחר בדיקה עלה כי העוררת אכן חויבה בגין קונטיינר ושטח זה הופחת החל ממועד החיוב.
18. ביחס לפיר המעלית נמצא כי סך כל השטח הינו 2.98 מ"ר אשר הופחת מהחיוב.
19. ביחס לטענת השטח המשותף, יובהר כי העוררת מחויבת בהתאם למדידה שנערכה בגין קרקע תפוסה לפריקת סחורות לרבות מעבר משותף עם חברת קנקון ולמעט בגין שטח החניה הלא מקורה אשר מחויב בה בעלי המבנה כעולה מהסקיצה.
20. סיווג הנכס נקבע בהתאם לשימוש העיקרי שנעשה בו, בהתאם לבדיקת מפקח שומה נמצא כי השימוש העיקרי בנכס הנו לממכר טקסטיל, משחקים, עגלות וכיו"ב למכירה ישירה. בהתאם לכך סווג הנכס בסיווג שירותים/ מסחר ולא בסיווג שיווק ותצוגה.
21. לאור האמור לעיל יש לדחות את הערר.
22. בדיון הוסיפה ב"כ המשיב כי באשר לשטחים המשותפים, קיימת מדידה מטעם העירייה אשר לא נסתרה ע"י העוררת.
23. באשר לפסק הדין הנטען, בפסק הדין עסקו בקניון סגור בשטחי המעברים של אותו קניון אשר היו בשליטה של הבעלים/ חברת הניהול, שלא כמו במקרה דנן שהנכס נמצא במרכז מסחרי פתוח בו שטחי המעברים פטורים מתשלום.
24. פסק הדין לא שינה את ההלכה אלא חידד שהמבחן לשאלת השימוש בשאלת זהות המשתמש הינו מיהו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. במקרה דנן, המחזיקים הם בעלי הזיקה הקרובה

- ביותר לאותם שטחים משותפים אשר משרתים את הנכסים. יחד עם זאת, וככל שהבעלים יתן את הסכמתו, הרי שהעירייה תבחן את הזהות מחדש.
25. עוד הוסיף מנהל הארנונה כי בעיריית ת"א בהתאם לצו הארנונה החבות בשטחים המשותפים חלה בתנאים מסוימים ובמקרה של פסק הדין- על הבעלים. הבעלים ערכו חוזים עם המחזיקים והעבירו אליהם את החבות בדבר השטחים המשותפים ואז ציין ביהמ"ש כי החוזה לא רלוונטי אלא שיש לחייב את בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.
26. מנגד, בצו הארנונה של עיריית אשדוד ההעמסה של השטחים המשותפים חלה ישירות על המחזיקים בהתאם לסעיף 36 במבוא לצו הארנונה. לכן מעבר לטיעונים לגופו של עניין בדבר ההבדלים העובדתיים בין אופי הקניון לגביו ניתן פסק הדין ואופי המרכז המשותף נשוא הערר, הרי שמדובר בהבדל מהותי בין הנכס שנקבע בפסק הדין לבין הנכס באשדוד.
27. לגבי טענת סיווג הנכס מדובר בחנות אחת מתוך רשת שיווק אשר מוכרת מוצרים במכירה ישירה ובכלל זה טקסטיל, בגדים, עגלות, סלקלים, טיטולים, צעצועים, תיקים וכיו"ב. ובהתאם סווג הנכס בהתאם לשימוש העיקרי שנעשה בו תחת סיווג ראשי 300, תת סיווג 301, מסחר אשר כולל בתוכו גם כפי שניתן להיווכח מצו הארנונה, גם רשתות שיווק.
28. למען הסר ספק, סיווג אולם תצוגה מהווה סיווג לנכס אשר לא נעשית בו מכירה ישירה. במקרים כגון חנות רהיטים, חנות לממכר רכבים, שלא כמו במקרה דנן. עוד יובהר כי חברי טוען טענות בעניין שטח הנכס ובעניין כמות המכירות בהשלכה בעניין השימוש. אולם, לטענתנו שטח וכמות המכירות אינן מהוות קריטריון בשאלת השימוש העיקרי.
29. ביקור בנכס, מגלה כי קיימים מעברים שלמים של מכירת מוצרים לממכר ישיר. זאת בעוד המוצרים לממכר בהובלה כביכול, מהווים חלק שולי מהנכס. גם התצוגה של אותם המוצרים לא הופכת את הנכס לאולם תצוגה.

הדין בערר והכרעה:

30. בפני ועדת הערר היו מונחים הערר, כתב התשובה לו הנספחים המצורפים להם.
31. קראנו בעיון את כתבי הטענות מטעם הצדדים, והגענו להחלטה כדלקמן;
32. הערר הנדון נסוב על שלוש טענות עיקריות:
- א. טענה ראשונה הינה כי שטח בגודל 16 מ"ר בגלריה מהווה פיר מעלית ולכן יש להפחיתו.
- ב. הטענה השנייה, הינה העוררת חובה בשטח של 122.15 מ"ר כשטח בנוי משותף- העוררת אינה מחזיקה בשטח זה ואין לחייבה בגינו.
- ג. טענה שלישית הינה טענת סיווג- לטענת העוררת הנכס משמש כאולם תצוגה למוצרי תינוקות ולפיכך יש לסווגו בהתאם לסיווג אולמות תצוגה ולא בסיווג מסחר כפי שסווג.

טענת הפחתתו של שטח בגודל 16 מ"ר המהווה פיר מעלית:

33. נדון תחילה בטענה הראשונה, בעניין הפחתת שטח בגודל 16 מ"ר בגלריה בשל היותו מהווה פיר מעלית.

34. לאחר הדיון שהתקיים בפניי ועדת הערר ביום 28.06.21 ניתנה החלטה ולפיה: "לעניין טענת שטח 16 מ"ר, הצדדים יערכו בדיקות בהתאם להסכמתם לעיל ויודיעו לוועדה תוך 30 יום תוצאות בדיקתם. ככל שתוצאות הבדיקה לא יהיו מוסכמות על הצדדים, הצדדים יגישו את ממצאי הבדיקה והוועדה תיתן החלטתה בעניין".
35. לאחר מכן הוגשה הודעה מטעם הצדדים ולפיה "הצדדים ביצעו בדיקה משותפת בנכס נשוא הערר ובעקבותיה הסכימו כי שטח של 17 מ"ר יופחת מהשטח הבנוי של נכס העוררת".
36. משכך, הדיון בטענה זו מתייתר.

טענת השטחים המשותפים:

37. באשר לטענה השנייה, לטענת העוררת, היא חויבה בשטח של 122.15 מ"ר כשטח בנוי משותף-לטענת העוררת היא אינה מחזיקה בשטח זה ואין לחייבה בגינו.
38. לכל הפחות יש לחייב שטחים אלה בהתאם לסעיף 7 (ב) לצו הארנונה על פי תעריף ראשון.
39. מנגד טען המשיב, כי העוררת חויבת בהתאם למדידה שנערכה בגין קרקע תפוסה לפריקת סחורות לרבות מעבר משותף עם חברת קנקון ולמעט בגין שטח החניה הלא מקורה אשר מחויב בה בעלי המבנה כעולה מהסקיצה.
40. לאחר הדיון הוגשה הודעה מטעם הצדדים ולפיה הופחת שטח בגודל 17 מ"ר משטח הנכס. ברם, העוררת הבהירה כי היא עדיין עומדת על טענתה בעניין השטחים המשותפים.
41. בדיון הוסיף ב"כ העוררת כי באשר לטענת החיוב ביתר בגין 122.15 מ"ר, בהתאם להלכת ביהמ"ש העליון בבר"מ 2462/19 מנהל הארנונה בעיריית ת"א נ' קניון רמת אביב, מקום שיש בעלים או חברת ניהול שמתחזקים ואחראים על השטחים המשותפים לסוגיהם יש לחייב את המחזיק הנכון שהוא הבעלים של חברת הניהול מכיוון שהם אחראים על כל תקלה שיש בשטחים אלה, תחזוקה וניקיון. עצם העובדה שהמפתח לחדרים הטכניים מצוי אצל חברת האחזקה אזי הם בעלי הזיקה הקרובה.
42. בעניין זה השיבה ב"כ המשיב כי קיימת מדידה מטעם העירייה אשר לא נסתרה ע"י העוררת.
43. בנוסף, ביחס לפסק הדין מדובר בפסק דין שעסק בקניון סגור בשטחי המעברים, אשר באותו המקרה היו בשליטה של הבעלים/ חברת ניהול, שלא כמו במקרה דנן בו הנכס מצוי במכרז מסחרי פתוח בו שטחי המעברים פטורים מתשלום.
44. עוד הוסיפה ב"כ המשיב כי פסק הדין לא שינה את ההלכה אלא חידד שהמבחן לשאלת השימוש בשאלת זהות המשתמש הינו מיהו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. במקרה דנן, המחזיקים הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לאותם שטחים משותפים אשר משרתים את הנכסים.
45. זה המקום לציין כי טענת העוררת בערר בדבר חיוב השטחים המשותפים ביתר נטענה בעלמא באופן לאקוני מבלי לצרף אסמכתאות להוכחת טענתה, מבלי לפרט מהם השטחים בגינם יש לחייב את העוררת לטענתה ו/או צירוף מדידה מטעמה ואף לא סימנה על גבי התשריטים שהועברו אליה מטעם העירייה מהם שהשטחים בגינם יש לטענתה לחייב את העוררת.
46. זאת אף לאחר שהועברו לעוררת תשריטי מדידה מטעם העירייה אשר אף צורפו לכתב הערר.
47. כלל יסוד במשפט, "שהמוציא מחברו עליו הראיה". חריג לכלל זה הינו בערעורי מס, ולפיו "המוציא" היא הרשות, הנהנית מחזקת התקינות שפעולתה נשוא ההשגה או הערעור נעשתה כדין ודווקא "חברו" הוא הנישום הטוען כנגד פעולת הרשות ומבקש את ביטולה או שינויה, נושא בנטל השכנוע שאכן יש לשנות ו/או לבטל את פעולת הרשות.
48. אם כן, נטל הראיה מוטל על הנישום מכח חזקת התקינות המנהלית, כפי שנקבע בעמ"נ 28710-10-11 חברת דלק הישראלית בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם באתר נבו).

49. כשנושא המחלוקת כולל מחלוקת עובדתית בין הצדדים, כל צד צריך להוכיח את הטענות העובדתיות שנטענו בכתב ועליו להגיש ראיות, לרבות תצהירים התומכים בהן.
50. אם כן, במקרה דנן העוררת לא צירפה כל אסמכתא להוכחת טענתה אלא טענתה טענה כללית אף מבלי לפרטה, מבלי לציין ו/או לסמן על גבי התשריט מהם השטחים שיש לחייבה בגינם ומדוע קבע כי אים לחייבה בגין אותם שטחים. מה גם שהטענה בעניין החלת פסק הדין בר"מ 2462/19 עלתה רק בדיון בערר ולא בהשגה או בערר.
51. באשר לפסק הדין בר"מ 2462/19 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו נ' קניון רמת אביב בע"מ (פורסם באתר נבו) שם נקבע כי: "נקודת המוצא לדיון בתיק היא שזיהויו של החייב בתשלום חובה נקבע בדיון, ואינו נושא להסכמות/ חוזיות. בעניין זה כבר נקבע כך בפסיקתו של בית משפט זה:
- "סעיף 1 לחוק יסוד: משק המדינה מורה, כי תשלומי חובה לא יוטלו, ושיעוריהם לא ישונו, אלא בחוק או על פיו. משמעות הדבר היא, כי הוראות החוק באשר לתשלומי חובה – התנאים להטלתם, שיעוריהם, וכל כיוצא באלה – הן הוראות בעלות אופי קוגנטי, והאיסור לסטות מהן נושא אופי של עקרון יסוד בעל מעמד-על. הרשות אינה רשאית לסטות מהוראות אלה, בין בהוראה חד-צדדית, ובין בדרך של עריכת הסכם עם הפרט הנישום. הסכמת הנישום לשאת בתשלום חובה שלא על פי דין אינה בעלת תוקף משפטי, ואין בה כדי להכשיר סטייה מעקרון-העל כי תשלום חובה לא יוטל אלא מכח חוק" (ע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה, [פורסם בנבו] פסקה 49 (27.6.2011)).
52. כך גם בתחום דיני הארנונה. על-פי הדין, בתשלום הארנונה חייב המחזיק בנכס. כך, סעיף 8(א) לחוק מסמין את הרשויות המקומיות להטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על נכסים בתחומן, ומוסיף וקובע כי: "...הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס" (ההדגשה הוספה).
53. עוד נקבע בפסק הדין כי "בפסיקתו של בית משפט זה נקבע זה מכבר כי המבחן לזיהויו של מחזיק הוא "מבחן הזיקה הקרובה ביותר לנכס". במסגרת זו ניתן משקל בכורה לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה מהשירותים שמספקת הרשות (ראו: ר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו, פ"ד (לט) (3) 341, 343-344 (1985); רע"א 9813/03 מדינת ישראל – משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון, [פורסם בנבו] פסקאות 8-9 (4.2.2007); בר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון (ביוב, ביעור יתושים וסילוק אשפה) נ' מועצה אזורית חבל מודיעין, [פורסם בנבו] פסקאות 19-27 (16.3.2008)). בכך מתחיל ומסתיים הדיון בשאלה מיהו החייב שהוא בעל דברה של הרשות".
54. ובהמשך פסק הדין הנ"ל נקבע כי: "לא למותר להזכיר כי במקרה דנן מדובר בשטחים הציבוריים של הקניון המתחזקים ומוחזקים על ידי הנהלת הקניון – ולא בשטחים שנמסרו לחזקתם של שוכרי החנויות הלכה למעשה. מטענות הצדדים ניתן ללמוד כי לחנויות לא הוקצה שטח כלשהו בשטחים הציבוריים בו הן יכולות לעשות שימוש כרצונן, אלא שמדובר בחלוקה חשבונאית של סך השטחים הציבוריים בין כלל החנויות, כך שכל חנות נושאת בחלק יחסי מעלויות הארנונה בגין כלל השטחים הציבוריים. כאמור, החזקה בפועל בכלל השטחים הציבוריים הייתה ונותרה של הקניון. לכך נודעת חשיבות בענייננו, שכן משמעות הדברים היא כי אין מדובר בשטח שניתן לומר בדרך פרשנית כי החנויות "מחזיקות" בו – בהתאם ל"מבחן הזיקה הקרובה ביותר לנכס", כאמור לעיל".
55. בענייננו, להבדיל מפסק הדין דנן, מדובר במתחם חנויות פתוח ולא בקניון סגור, כאשר במתחם חנויות פתוח בעלי העסקים לא מחויבים בגין שטחי המעברים ע"י עיריית אשדוד.
56. שנית, במקרה דנן, מדובר בשטחים משותפים המשרתים את בעלי הנכסים, שטחי חנייה, שטחי מקלט, מדרגות וכיו"ב.
57. החיוב בגין השטחים המשותפים הינו בגין שטחים המועמסים ע"י העירייה על כל נכס לפי חלקו היחסי של כל נכס וזאת בהתאם להוראות צו הארנונה.
58. על פי ס' 6(ג3) לצו הארנונה של עיריית אשדוד: "שטחים משותפים במבנה לרבות שטחים המשמשים את המחזיקים ו/או ציבור בלתי מסוים (עפ"י היתר הבניה), בין שהם רשומים

כשטחים משותפים ובין שאינם רשומים, יתווספו לשטח החיוב בארנונה של כל מחזיק, בהתאם לחלקו היחסי באותם השטחים".

59.

60. כך שלטעמנו המשיב פעל כדין ובהתאם לצו הארנונה ביחס להעמסת השטחים המשותפים, ומהטעם שעוררת לא הוכיחה טענתה ולא הרימה את נטל ההוכחה, דינה של טענה זו להידחות.

אם כן, נותר לדון בטענה השלישית, טענת סיווג הנכס.

טענת סיווג הנכס כ"אולם תצוגה":

61. באשר לטענה השלישית, הנכס נשוא הערר מסווג בסיווג "מסחר ושירותים". לטענת העוררת הנכס משמש כאולם תצוגה למוצרי תינוקות ולפיכך יש לסווגו בהתאם לסיווג אולמות תצוגה.

62. המשיב דחה טענה זו, שכן סיווג הנכס נקבע בהתאם לשימוש העיקרי שנעשה בו, בהתאם לבדיקת מפקח שומה נמצא כי השימוש העיקרי בנכס הינו לממכר טקסטיל, משחקים, עגלות וכיו"ב למכירה ישירה. בהתאם לכך סווג הנכס בצדק בסיווג שירותים/ מסחר ולא בסיווג שיווק ותצוגה.

63. אם כן, השאלה שבמחלוקת הינה האם סיווג הנכס בסיווג "מסחר ושירותים" נעשה כדין או שמא יש לסווגו בסיווג "אולמות תצוגה". דהיינו, האם השימוש העיקרי שנעשה בנכס מתאים לסיווג "אולמות תצוגה", או לסיווג בו הינו מסווג כיום "מסחר ושירותים".

טענת סיווג הנכס:

64. הנכס נשוא הערר מסווג בסיווג "מסחר". לטענת העוררת בנכס יש לסווג את הנכס כ"אולם תצוגה", שכן הנכס משמש כאולם תצוגה למוצרי תינוקות.

65. מנגד, סבור המשיב כי בהתאם לבדיקת מפקח שומה נמצא כי השימוש העיקרי בנכס הנו לממכר טקסטיל, משחקים, עגלות וכיו"ב למכירה ישירה. בהתאם לכך סווג הנכס בסיווג שירותים/ מסחר ולא בסיווג שיווק ותצוגה.

66. השאלה שבמחלוקת הינה האם יש לראות בשימוש שנעשה בנכס כעונה על ההגדרה של "אולם תצוגה", כטענת העורר, או שמא יש לקבל את טענת המשיב, לפיה יש לסווג את הנכס בסיווג "מסחר ושירותים", בשל אופי הפעילות המתבצעת בו.

67. סעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג- 1992 קובע: "הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס".

68. חלק ב' לצו הארנונה, סיווג ראשי 300, תת סיווגים 301, 302, 303, 309, 318, 324, 804, 319, 320 מגדיר סיווג: "מבנים המשמשים לעסקים לרבות: מסחר, רשתות שווק, מרכולים, בתי אוכל, בתי קפה, שירותי בידור, שטחים משותפים בקניונים ובמרכזים מסחריים, משרדים,

משרדי ממשלה, רשויות ותאגידים ממשלתיים, מוסדות ציבור, שירותים, דירות מגורים בהם מתנהלת פעילות עסקית. דוכנים בקניונים הנכללים בסעיף זה."

69. חלק ב' לצו הארנונה, סיווג ראשי 300, תת סיווגים 353, 354, 355 מגדיר סיווג: "מבנים המשמשים להפצה וחלוקת סחורות, אולמות תצוגה, ארכיונים, אחסנת טובין של עסקים הנמצאים מחוץ לאשדוד".

70. כידוע בדיני ארנונה, סיווג נכס יקבע בהתאם לשימוש הנהוג בו, כך נקבע בס' 1 לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות בשנת 2000), תש"ס-2000: "סיווג נכס" – קביעת סוג הנכס בהתאם לשימוש בו".

71. לפי ס' 4 (א) לצו הארנונה של עיריית אשדוד נקבע כי: "כל מבנה, לרבות מספר מבנים המהווים מפעל אחד או בית עסק אחד, המשמש/ים בפועל לאחד או יותר מסוגי הארנונה המפורטים בחלקים ב' ו-ג' של צו זה יסווג/ו בסיווג אחד בהתאם למטרת השימוש העיקרי בו/בהם".

72. כמו כן, הלכה פסוקה כי היא כי ככלל נכס יסווג בארנונה לפי השימוש העיקרי שנעשה בנכס. הוזה אומר, אפילו היו נעשים בנכס שימושים מעורבים, עדיין הסיווג בארנונה יקבע בהתאם לשימוש העיקרי שנעשה בנכס.

73. אם כן, השאלה שבמחלוקת הינה האם השימוש העיקרי בנכס הינו אולם תצוגה לממכר מוצרי תינוקות שאז יסווג הנכס כ"אולם תצוגה" או שמא השימוש העיקרי הינו חנות לממכר מוצרי תינוקות ואז יסווג שניתן לו כ"מסחר ושירותים" מתאים לנכס.

סיווגו של הנכס- עיקר השימוש הנעשה בנכס / מבנה רב תכליתי

74. לפי ס' 4 (א) לצו הארנונה של עיריית אשדוד נקבע כי: "כל מבנה, לרבות מספר מבנים המהווים מפעל אחד או בית עסק אחד, המשמש/ים בפועל לאחד או יותר מסוגי הארנונה המפורטים בחלקים ב' ו-ג' של צו זה יסווג/ו בסיווג אחד בהתאם למטרת השימוש העיקרי בו/בהם".

75. כמו כן, הלכה פסוקה כי היא כי ככלל נכס יסווג בארנונה לפי השימוש העיקרי שנעשה בנכס. הוזה אומר, אפילו היו נעשים בנכס שימושים מעורב, עדיין הסיווג בארנונה יקבע בהתאם לשימוש העיקרי שנעשה בנכס.

76. הריג לכלל זה הינו במקרה של נכס "רב תכליתי" אשר נעשים בו שימושים מגוונים אשר ניתן להפריד ביניהם. במקרה כזה יש לפצל את הנכס לפי השימושים השונים הנעשים בו ולסווגם בהתאם.

77. בהקשר זה יפים את דברי ביהמ"ש העליון בע"א 7975/98 אחוזת ראשונים ואח' נ' עיריית ראשון לציון (פורסם באתר פסק דין): "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 1437/90, 1985, 764/88,

דשנים חומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא, פ"ד מו' (816, 793). 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)). פסיקת בתי המשפט המחוזיים יישמה הלכה זו בקובעה כי יש לפרשה באופן שהפרדה כאמור תיעשה רק כאשר כל חלק ב'מתקן הרב-תכליתי' משמש למטרה שונה המוגדרת כסיווג נפרד וכי אין לפצל כל נכס המקיים מהות אחת, לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימוש. הטעם לכך כפול: ראשית, הרחבת ההלכה כאמור עלולה להביא לתוצאות על גבול האבסורד, כגון: משרד שבו כלולים חדר מנוחה, שרותים וארכיון יחויב בשיעורי מס שונים לכל חלק; שנית, הרחבה כזו עלולה להגדיל ולהאדיר את הסכסוכים והמחלוקות בין הפרט והרשות (ה"פ 1998/92) ת"א (אולמי טקסידו ארועים ומסעדות בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו (לא פורסם); ע"ש 122/00) ת"א (מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו נ' טחנות קמח ישראליות בע"מ (לא פורסם)). ואכן, אין זה מעשי ולא ניתן לצפות מן הרשות המקומית לבחון ולערוך מעקב בדבר השימושים הנעשים בחלקים שונים של נכס הומוגני בעיקרו כאשר שימושים אלה שויים להשתנות מעת לעת וכך גם היחידות שבו".

78. למען הזהירות יובהר כי יודגש כי גם במקרה של נכס "רב תכליתי", עת נעשה שימוש מעורב ביחידת שטח ספציפית, ייקבע סיווגה של יחידה זו לפי השימוש העיקרי שנעשה בה.

79. אנו סבורים כי הנכס דנן אינו מבנה רב תכליתי מהטעם שהעורר עצמו לא ביקש את פיצולו של הנכס ומהטעם שהשימושים שנעשים בנכס קשורים זה בזה והכרחיים למהות העסק ולמימוש תכליתו.

80. לפיכך, הגענו למסקנה כי אין עסקינן בנכס רב תכליתי, ויש לקבוע את השימוש העיקרי שנעשה בנכס ולסווג את כל שטח הנכס בהתאם.

השימוש העיקרי שנעשה בנכס:

81. לטענת העוררת עיקר העיסוק בעסק הוא תצוגה של מוצרי תינוקות. העוררת לא הכחישה כי מתבצעת בנכס גם מכירה ישירה, אך לטענתה עיקר הפעילות בנכס הינה מכירת מיטות, שידות ועגלות שלא מסופקות במקום, בעת הרכישה.

82. מנגד, המשיב טען כי מדובר בחנות אחת מתוך רשת שיווק אשר מוכרת מוצרים במכירה ישירה, ובכלל זה טקסטיל, בגדים, עגלות, סלקלים, טיטולים, צעצועים וכיו"ב, ובהתאם לכך סווג הנכס בסיווג מסחר ושירותים.

83. לטענת המשיב בהתאם לבדיקת מפקח שומה שנעשתה בנכס, נמצא כי השימוש העיקרי בנכס הינו לממכר טקסטיל, משחקים, עגלות וכיו"ב במכירה ישירה.

84. מעיון בדוח המפקח ובתמונות עולה כי עיקר הפעילות בנכס הינה לממכר טקסטיל, משחקים, עגלות וכיו"ב במכירה ישירה.

85. כך שניכר שמרכז הכובד של פעילותה של העוררת בנכס הינה ממכר מוצרי תינוקות במכירה ישירה. בנכס קיימים מעברים שלמים של מכירת מוצרי תינוקות, טקסטיל, ביגוד, טיטולים, בקבוקים ומוצרי תינוקות שונים.

86. בשונה מאולם תצוגה של רהיטים ואולם תצוגה למכירת רכב, בנכס נשוא הערר ניתן לבצע רכישה ישירה בחנות, ואם המוצר אף נמצא במלאי (עגלות, סלקל וכיו"ב) ניתן לקחת אותו במקום מעבר לרכישת המוצרים הנוספים בחנות.

87. עצם העובדה שיש קונים שמעדיפים לבצע את הרכישה במועד אחד ולקבל את המוצרים במועד אחר (לאחר הלידה), או עצם העובדה שיש מוצרים שלא מסופקים במקום כמו מיטות ושידות, לא הופכת את הנכס לאולם תצוגה.

88. כמו שבאולם תצוגה לממכר רהיטים ניתן לעיתים לרכוש כיסא או מוצר מתצוגה במכירה ישירה זה לא הופך את הנכס לחנות למכירה ישירה, שכן עיקר הפעילות הינה מכירה שאינה ישירה, כאשר הרהיטים מסופקים ללקוח במועד אחר.

89. יתרה מזאת, העורר לא הציג כל אסמכתא להוכחת טענותיו, לא צירף תמונות למעט תמונה אחת שצורפה להשגה וכיו"ב.

חובת ההוכחה ונטל הראיה:

90. כלל יסוד במשפט, "שהמוציא מחברו עליו הראיה". חריג לכלל זה הינו בערעורי מס, ולפיו "המוציא" היא הרשות, הנהנית מחזקת התקינות שפעולתה נשוא ההשגה או הערעור נעשתה כדין ודווקא "חברו" הוא הנישום הטוען כנגד פעולת הרשות ומבקש את ביטולה או שינויה, נושא בנטל השכנוע שאכן יש לשנות ו/או לבטל את פעולת הרשות.

91. אם כן, נטל הראיה מוטל על הנישום מכח חזקת התקינות המנהלית, כפי שנקבע בעמ"נ 28710-10-11 חברת דלק הישראלית בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם באתר נבו).

92. כשנושא המחלוקת כולל מחלוקת עובדתית בין הצדדים, כל צד צריך להוכיח את הטענות העובדתיות שנטענו בכתב ועליו להגיש ראיות, לרבות תצהירים התומכים בהן.

93. הבחינה אם הובאו ראיות בכלל, או הובאו ראיות דיין תיבחן על ידי הועדה בהתאם לכל מקרה לגופו.

94. אולם צד שאינו מוכיח את העובדות הכלולות בכתב טענותיו, יחשבו עובדות אלה כעובדות שלא ניתן להסתמך עליהן, למעט עובדות שלא הוכחו ע"י הצד השני ומשכך הופכות להיות עובדות מוסכמות.

95. טענת העוררת הינה טענת סיווג, לטענתה עיקר הפעילות שנעשית בנכס מתאימה לסיווג כ"אולם תצוגה" ולא כ"מסחר ושירותים" כפי שסווג הנכס.

96. אולם לערר, לדיון וגם לאחריו לא הגישה העוררת כל אסמכתאות לחיזוק טענתה, העוררת לא צירפה לערר אסמכתאות שיש בהן להוכיח טענותיה, למעט תמונה שצורפה להשגה בה צולם חלק מהנכס.

97. משכך לא הרימה העוררת את נטל ההוכחה.
98. אם כן, הואיל ומדובר בטענות עובדתיות הטעונות הוכחה ולאור העובדה שנטל ההוכחה כאמור מוטל על העוררת אין מנוס מהקביעה שהעוררת לא עמדה בנטל ההוכחה ולא הוכיחה טענותיה.
99. בהיעדר ראיות, ולאור החזקה בדבר תקינות שומת הארנונה של המשיב, לאור כל האמור לעיל דין הערר להידחות.
100. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל, דין הערר להידחות, למעט ההסכמה אליה הגיעו הצדדים בדבר הפחתתו של שטח בגודל 17 מ"ר משטחו הבנוי של הנכס.
101. בנסיבות העניין לפני משורת הדין אין צו להוצאות.
102. זכות ערעור בתוך 45 יום לביהמ"ש המנהלי בבאר שבע.
103. ההחלטה ניתנת לפרסום ותישלח לצדדים גם בדואר רשום.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום, ג' באדר ב' תשפ"א, 06 בחודש מרץ 2022.

חנה דיין, רו"ח
חברת הוועדה

אורטל אלהרר, עו"ד
יו"ר הוועדה

משה דרור, ד"ר
חבר הוועדה