



העוררת:

שילב שיווק ישיר לבית היולדת בע"מ (להלן: "העוררת")

ע"י ב"כ עוה"ד ליאור ידעי ו/או אסף גל ו/או עוה"ד עופר ורד ואח'
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 23.01.22 הגישה העוררת השגה בגין נכס ברח' דרך הרכבת 1, באשדוד שמספרו 80010001128.
2. ביום 14.03.22 לאחר שנבדק העניין הוחלט לדחות את ההשגה.
3. ביום 08.05.22 הוגש הערר.
4. לאחר מכן הוגש כתב תשובה לערר מטעם המשיב.
5. ביום 11.09.22 התקיים דיון בערר בפני ועדת הערר במעמד הצדדים.
6. ביום 12.09.22 התקיים סיור בנכס, לאחריו ניתן פרוטוקול סיור בצירוף תמונות.

עיקרי טענות העוררת:

1. הערר מוגש בגין חיובי ארנונה שהוטלו על העוררת בגין נכס שמצוי בתחום שטח שיפוטה של עיריית אשדוד.
2. הנכס נשוא הערר הינו ברח' הרכבת 1 אשדוד, הרשום בספרי העירייה כנכס שמספרו 80010001128.
3. לטענת העוררת, ערר זה הוגש בכפוף להסכמתה האדיבה של ב"כ המשיב להארכת המועד להגשתו עד ליום 01.05.22.
4. העוררת טענה בהשגתה כי סיווגו הנכון של הנכס צריך להיות אולמות תצוגה וזאת לנוכח קיומה של מחלקת תצוגה גדולה מאוד בה מוצגים מוצרים כגון מיטות, שידות, עגלות, וכיו"ב למכירה (לערר צורפו מספר תמונות).

5. לטענת העוררת עסקינן בשטחים גדולים למדיי שבהם מוצבים מוצרים שונים כגון עגלות, כסאות בטיחות, מיטות, שידות החלטה וכו' כתצוגה.
6. משכך, ועדת הערר מתבקשת לסווג את הנכס בסיווג "אולמות תצוגה".
7. בדיון חזר ב"כ העוררת על הטענות שנטענו בערר והוסיף כי לטענתם שטח התצוגה הינו 200 מ"ר משטח הנכס שהינו לפי חיוב הארנונה בגודל 724 מ"ר.
8. לטענת העורר יש להכיר בנכס כנכס רב תכליתי.
9. עוד הוסיף ב"כ העורר בדיון כי הוא זונח את הטענה בעניין השטחים שנטענה בהשגה.
10. ב"כ העורר השיב בדיון לטענת המשיב בעניין הרחבת חזית, כי ככל ולא כל הנכס יסווג כאולם תצוגה אלא חלק ממנו, אזי במצב כזה יש להגדירו כמבנה רב תכליתי ולכן לא מדובר בהרחבת חזית.

עיקרי טענות המשיב:

11. ביום 23.01.22 הגישה העוררת השגה בגין נכס ברח' דרך הרכבת 1, באשדוד שמספרו 80010001128.
12. ביום 14.03.22 לאחר שנבדק העניין הוחלט לדחות את ההשגה.
13. ביום 08.05.22 הוגש הערר.
14. סיווג הנכס נקבע בהתאם לשימוש העיקרי שנעשה בו. בהתאם לבדיקת מפקח שומה נמצא כי מוצרי הטקסטיל מהווים כ- 80% מהחנות. קרי, השימוש העיקרי שנעשה בנכס הנו לממכר ישיר של טקסטיל, משחקים, עגלות ועוד.
15. בהתאם לשימוש העיקרי שנעשה בנכס ולפיו מתבצעת מכירה ישירה, סווג הנכס הסיווג שירותים/ מסחר ולא בסיווג "שיווק ותצוגה".
16. לא ברורה טענת החיוב הנפרד, שכן לא צוין מס' הנכס ולכן המשיב לא יכל להתייחס לטענה באופן ענייני.
17. בחשבון המשלם קיים חיוב לנכס הנ"ל, עבור קרקע תפוסה בגודל של 72 מ"ר, חלק יחסי בשטח החנייה בגודל 1,390 מ"ר וחנות בגודל 724 מ"ר.
18. יצוין כי בעקבות בניית סינמה סיטי בוצע למחזיקים בחודש 07/2021 עדכון שטחים משותפים.
19. העירייה מחייבת את המחזיקים בחלק יחסי בשטחים המשותפים / חניון בהתאם לדיווח הבעלים ועל כן, העוררת רשאית לפנות לבעלים לקבל מידע נוסף.
20. לאור האמור לעיל, ועדת הערר התבקשה לדחות את הערר.
21. בדיון חזרה ב"כ המשיב על הטענות בכתב התשובה לערר והוסיפה כי טענת פיצול הנכס לא עלתה בכתובים ולכן מדובר בהרחבת חזית אסורה.
22. ב"כ המשיב הוסיפה כי הנכס משמש לממכר ישיר של טקסטיל, צעצועים, מוצרי תינוקות וכיו"ב, כאשר במקום מתבצעת גם מכירה של חדרי שינה. אולם שטח זה זניח ביחס לעיקר הפעילות בחנות.
23. מיותר לציין כי פיצול הנכס וסיווג כל שטח בנפרד בלתי אפשרי במקרה דנן, שכן הנכס כמו כל נכס לממכר ישיר ובכלל זה רשתות למכירת מוצרי חשמל, רשתות מזון וכו' משמש לממכר ישיר וכולל בתוכו גם חלק של תצוגה.
24. עוד הוסיפה ב"כ המשיב כי הלכת דשנים התייחסה לנכסים בגודל אלפי מטרים, למתחם בו מתנהלים פעילויות של מספר מפעלים אשר לכאורה כל מפעל יכול לעמוד בפני עצמו, ועל כן נקבע שם כי ניתן לסווג כל מפעל בהתאם לפעילות העיקרית המתבצעת בו. לא היתה בכוונת המחוקק להשליך מזה על כל נכס של עשרות מטרים ואפילו מאות מטרים וליישם עליה הלכה זו.
25. במקרה דנן הפעילות העיקרית שנעשית בנכס הינה למכירה ישירה כפי שאף הציג זאת ב"כ העוררת.

26. לאחר הדיון נערך סיור בנכס, בחלקה הימני של החנות, היה שטח תצוגה של עגלות תינוקות ומאחורי העגלות היום מוצגים סלקים וכסאות בטיחות המצויים בתוך כוורת בקיר. לטענת נציגה מטעם החנות מרבית העגלות הינם לתצוגה וכשלקוח מעוניין לרכוש עגלה מסוימת, הוא מקבל עגלה חדשה מהמחסן. ניתן לעיתים לרכוש גם עגלות מהתצוגה כאשר מחליפים תצוגה וכדומה.

27. בצמוד לעגלות היו מדפים עם בקבוקים, אמבטיות ומוצרי תינוקות לרכישה ישירה. מול אזור העגלות ממוקם מתחם של מיטות תינוק ושידות החתלה. בסוף החנות, בסמוך לעגלות ולאזור המיטות והשידות, היה אזור של משחקים וצעצועים. בחלק השמאלי של החנות, מצויים מוצרי ביגוד וטקסטיל. לאחר הסיור ניתן פרוטוקול סיור.

הדיון בערר והכרעה:

28. בפני ועדת הערר היו מונחים הערר, כתב התשובה לו הנספחים המצורפים להם.

29. קראנו בעיון את כתבי הטענות מטעם הצדדים, והגענו להחלטה כדלקמן;

30. הערר הנדון נסוב על טענה עיקרית אחת, טענת סיווג – לטענת העוררת הנכס משמש כאולם תצוגה למוצרי תינוקות ולפיכך יש לסווגו בהתאם לסיווג אולמות תצוגה ולא בסיווג מסחר כפי שסווג. מנגד, טען המשיב כי הנכס סווג כדין בסיווג "מסחר" בהתאם לשימוש העיקרי שנעשה בו.

טענת סיווג הנכס כ"אולם תצוגה":

31. הנכס נשוא הערר מסווג בסיווג "מסחר ושירותים". לטענת העוררת הנכס משמש כאולם תצוגה למוצרי תינוקות ולפיכך יש לסווגו בהתאם לסיווג אולמות תצוגה.

32. 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, ביגוד עגלות וכיו"ב למכירה ישירה. בהתאם לכך סווג הנכס בצדק בסיווג שירותים/ מסחר ולא בסיווג שיווק ותצוגה.

33. 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:

34. הנכס נשוא הערר מסווג בסיווג "מסחר". לטענת העוררת בנכס יש לסווג את הנכס כ"אולם תצוגה", שכן הנכס משמש כאולם תצוגה למוצרי תינוקות.
35. 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.
36. 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.
37. 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".
38. חלק ב' לצו הארנונה, סיווג ראשי 300, תת סיווגים 301, 302, 303, 309, 318, 324, 304, 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".
39. 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".
40. 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".
41. לפי ס' 4 (א) לצו הארנונה של עיריית אשדוד נקבע כי: "כל מבנה, לרבות מספר מבנים המהווים מפעל אחד או בית עסק אחד, המשמשים בפועל לאחד או יותר מסוגי הארנונה המפורטים בחלקים ב' ו- ג' של צו זה יסווגו/ בסיווג אחד בהתאם למטרת השימוש העיקרי בו/בהם".
42. כמו כן, הלכה פסוקה כי היא כי ככלל נכס יסווג בארנונה לפי השימוש העיקרי שנעשה בנכס. הוה אומר, אפילו היו נעשים בנכס שימושים מעורבים, עדיין הסיווג בארנונה יקבע בהתאם לשימוש העיקרי שנעשה בנכס.
43. 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 הסיווג שניתן לו כ"מסחר ושירותים" מתאים לנכס.

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

44. 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 יסווגו/ בסיווג אחד בהתאם למטרת השימוש העיקרי בו/בהם".

45. 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.

46. החריג 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.

47. 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".

48. 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.

49. אנו סבורים כי הנכס דנן אינו מבנה רב תכליתי ראשית, מהטעם שהעוררת לא טענה זאת בכתב הערר וטענה זאת לראשונה רק בדיון. שנית, מהטעם שהשימושים שנעשים בנכס קשורים זה בזה והכרחיים למהות העסק ולמימוש תכליתו.

50. 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:

51. לטענת העוררת עיקר העיסוק בעסק הוא תצוגה של מוצרי תינוקות, וזאת לנוכח קיומה של מחלקת תצוגה גדולה מאוד מה מוצגים מוצרים כגון מיטות, שידות, עגלות וכיו"ב. העוררת לא הכחישה כי מתבצעת בנכס גם מכירה ישירה, אך לטענתה עיקר הפעילות בנכס הינה מכירת מיטות, שידות ועגלות שלא מסופקות במקום, בעת הרכישה.

52. מנגד, המשיב טען כי מדובר בחנות אשר מוכרת מוצרי תינוקות במכירה ישירה, ובכלל זה טקסטיל, בגדים, עגלות, סלקלים, טיטולים, צעצועים וכיו"ב, ובהתאם לכך סווג הנכס בסיווג מסחר ושירותים.

53. לטענת המשיב בהתאם לבדיקת מפקח שומה שנעשתה בנכס, נמצא כי מוצרי הטקסטיל מהווים כ- 80% מהחנות. קרי, השימוש העיקרי שנעשה בנכס הנו לממכר ישיר של טקסטיל, משחקים, עגלות ועוד.

54. מהסיווג שנערך בנכס ומכתבי הטענות ניכר שמרכז הכובד של פעילותה של העוררת בנכס הינה ממכר מוצרי תינוקות במכירה ישירה. בנכס קיימות מחלקות שלמות של מכירת מוצרי תינוקות, טקסטיל, ביגוד, טיטולים, צעצועים, בקבוקים ומוצרי תינוקות שונים.

55. 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.

56. 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.

57. 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.

58. יתרה מזאת, העורר לא הציג כל אסמכתא להוכחת טענותיו, למעט תמונות בודדות שצורפו לערר.

חובת ההוכחה ונטל הראיה:

59. 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.

60. אם כן, נטל הראיה מוטל על הנישום מכח חזקת התקינות המנהלית, כפי שנקבע בעמ"נ 11-10-28710 חברת דלק הישראלית בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם באתר נבו).
61. כשנושא המחלוקת כולל מחלוקת עובדתית בין הצדדים, כל צד צריך להוכיח את הטענות העובדתיות שנטענו בכתב ועליו להגיש ראיות, לרבות תצהירים התומכים בהן.
62. הבחינה אם הובאו ראיות בכלל, או הובאו ראיות דיין תיבחן על ידי הועדה בהתאם לכל מקרה לגופו.
63. 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.
64. טענת העוררת הינה טענת סיווג, לטענתה עיקר הפעילות שנעשית בנכס מתאימה לסיווג כ"אולם תצוגה" ולא כ"מסחר ושירותים" כפי שסווג הנכס.
65. אולם לערר, לדין וגם לאחריו לא הגישה העוררת כל אסמכתאות לחיזוק טענתה, העוררת לא צירפה לערר אסמכתאות שיש בהן להוכיח טענותיה, למעט תמונות בודדות שצורפו לערר בהן צולם חלק מהנכס.
66. משכך לא הרימה העוררת את נטל ההוכחה.
67. אם כן, הואיל ומדובר בטענות עובדתיות הטענות הוכחה ולאור העובדה שנטל ההוכחה כאמור מוטל על העוררת אין מנוס מהקביעה שהעוררת לא עמדה בנטל ההוכחה ולא הוכיחה טענותיה.
68. בהיעדר ראיות, ולאור החזקה בדבר תקינות שומת הארנונה של המשיב, לאור כל האמור לעיל דין הערר להידחות.
69. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל, דין הערר להידחות.
70. בנסיבות העניין לפני משורת הדין אין צו להוצאות.
71. זכות ערעור בתוך 45 יום לביהמ"ש המנהלי בבאר שבע.
72. ההחלטה ניתנת לפרסום ותישלח לצדדים גם בדואר רשום.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום, כד' בתשרי תשפ"ג, 19 בחודש אוקטובר 2022.

חנה דיין, רו"ח
חברת הועדה

אורטל אלהרר, עו"ד
יו"ר הועדה

אטין גנאדי
חבר הועדה