

העוררת:

גלובוס אריזות ומשלוחים בינלאומיים בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד ירון נדס ואח'

מרח' גבורי ישראל 5א' ת"ד 8919 נתניה

טל': 09-8356999 ; פקס: 09-8352627

- נגד -

המשיבה:

מנהלת הארנונה במועצה המקומית תעשייתית נאות חובב

ע"י ב"כ עוה"ד גיא בן גל ו/או מורין ונונו ואח'

מרח' יגאל אלון 94 תל אביב

טל': 03-6868800 ; פקס: 03-6868801

החלטה

1. חברת גלובוס אריזות ומשלוחים בינלאומיים בע"מ (להלן גם: "העוררת") מחזיקה בנכס המצוי בתחום שיפוטה המוניציפאלי של המועצה המקומית תעשייתית נאות חובב (להלן גם: "המועצה") מדובר בנכס המורכב ממספר מבנים (נכסים מספר 1060803000, 1060803200, 1060804000, 1060807000). (להלן גם: "הנכס").
2. ביום 27.1.22 מסרה המועצה לעוררת הודעה ולפיה שונה חיוב הארנונה אשר הוטל עליה וזאת החל משנת המס של שנת 2022.
3. בשומה המתוקנת שונה סיווג של שטח בגודל 13,710 מ"ר (להלן גם "השטח שבמחלוקת") מסיווג "מחסנים" (סיווג א.12. בצו הארנונה) לסיווג של "משרדים, שירותים ומסחר" (סיווג א.7. בצו הארנונה) (להלן גם: "משרדים" ו/או "מסחר" ו/או "שירותים").
4. העוררת הגישה השגה על השומה שנמסרה בידיה וזאת נדחתה על ידי מנהלת הארנונה במועצה (להלן גם: "המשיבה").
5. משנדחתה ההשגה הגישה העוררת ערר לשנת 2022.
6. כך גם היה בשנות המס של 2023 ו-2024 ועל-כן מדובר בערר מאוחד בקשר עם שנות המס של 2022-2024.
7. יצוין כי הערר לשנת המס 2024 אוחד כאמור בהחלטה נפרדת של הוועדה מיום 31.7.24 וזאת משעה שהערר עצמו הוגש לאחר שכבר התקיים דיון הוכחות בעררים לשנות המס של 2022-2023.

8. כתבי הערר וכתבי התשובה כוללים טענות מטענות שונות וכך גם סיכומי הצדדים כאשר במכלול הדברים כוללים למשל רק סיכומי הצדדים 37 עמודים.
9. על-מנת ליעל את הדיון יובאו הדברים בתחילה "בקליפת אגוז" כאשר הרחבה בטענות – היכן שנדרש – תובא במסגרת ההכרעה בטענות.
10. ראינו לנכון לציין כי בתחילה, בזמן מלאכת ההכרעה בערר כללה ההכרעה חלק מפורט "יותר" של טענות הצדדים אשר באופן טבעי כלל מספר רב של עמודים, אלא שבסופו של יום סבורים אנו כי אין מקום "לחזור" על טענות הצדדים שכן הדברים מפורטים בכתבי הטענות השונים. הנקודות והטענות הדרושות הבהרה והתייחסות הם אלה אשר נתייחס אליהם בהחלטה זו.
11. עוד יצוין כי טענות הצדדים הם בהתאם לטענות הצדדים כפי שהובאו בסיכומיהם (ולא בכתבי הטענות) וזאת בשים לב להלכה הנהוגה בדבר "זניחת טענות" כפי שעוד יובהר בהמשך וכן בשים לב לכך שלא ראינו מקום לקבל את טענת מי מהצדדים באשר להרחבת חזית כאשר גם על כך נדון בהמשך הדברים.

טענות העוררת

12. לטענת העוררת הודעת השומה יצאה על דרך הסתם כאשר היא אינה מבוססת, אינה מנומקת והמשיבה כלל לא טרחה לבדוק את הנכס ולשיטתה די בכך כדי לקבלת את הערר.
13. העוררת סבורה כי הודעת השומה לא התבססה על השימוש שנעשה בפועל בנכס אלא על סמך הערכה באשר לפעילות בנכס בין היתר בהסתמך על אתר האינטרנט של העוררת. עוד מוסיפה העוררת כי חיזוק לכך ניתן למצוא מאופן סיווג הקרקע התפוסה.
14. נציין כאן (שכן בין הצדדים עלתה מחלוקת אף בעניין זה) כי העוררת מתייחסת בטענותיה לכל הנכס בכללותו ולא רק לשטח שבמחלוקת.
15. לטענת העוררת חיוב הארנונה צריך להיעשות על סמך השימוש בפועל והשימוש בפועל בנכס הוא אשר קובע את הסיווג כאשר לטענתה מחומר הראיות עולה כי הנכס משמש לאחסנה בלבד ולכן יש לסווג את הנכס תחת הסיווג של מחסנים.
16. העוררת מפנה לפרוטוקול הסיווג שנערך בנכס וסבורה כי מפרוטוקול הסיווג ניתן ללמוד כי המסקנה העובדתית החד משמעית מהסיווג הוא כי הנכס משמש לאחסנה בלבד של חומרים השייכים ללקוחות העוררת וכי לעוררת אין שליטה או בעלות על החומרים המאוחסנים אצלה.
17. עוד מוסיפה העוררת כי הוכח כי הנכס אינו משמש כמחסן לוגיסטי (להלן גם: "מרלוג") שכן אין בו כל פעילות לוגיסטית, שינוע, שילוח והפצה. בעניין זה מוסיפה העוררת כי הוכח שאין בנכס כל פעילות של תכנון וייצור אריזות ואין בנכס גם פעילות של שילוח בינלאומי או עתוק (בלועזית רילוקיישן).
18. עוד מוסיפה העוררת כי הוכח שכל הפעילות המסחרית כגון הצעות מחיר, גבייה וכיוצא באלה ממוקמים באתר החברה באשדוד וכן הוכח כי יש משמעות למיקום הנכס בסמיכות ללקוחות בנאות חובב אשר עוד מוסיפה העוררת כי רישיון העסק לנכס הוא לשם אחסנת חומרים מסוכנים.

19. לשיטת העוררת הוכח כי השימוש בנכס הוא לצרכי אחסנה ולכן יש לסווגו בהתאם.
20. טענה עיקרית נוספת של העוררת היא כי בניגוד לעמדת המשיבה הסיווג של מחסן אינו בגדר תת סיווג של תעשיה. העוררת סבורה כי עיון בצו הארנונה של המועצה מלמד כי הסיווג של מחסנים הוא סיווג נפרד ועצמאי העומד בפני עצמו בעל תיבה עצמאית ומספר סעיף נפרד ואין בסיס לטענת המשיבה וזאת לא בפן הלשוני ולא בפן הצורני.
21. כן הביאה העוררת לתשומת לב הוועדה כי המועצה קיבלה החלטה על תיקון צו הארנונה לשנת 2025 כך שהצו יכלול סיווג של מרלוג'ג והתעריף שנקבע בצידו הוא 80 ₪. העוררת סבורה כי עצם הגשת הבקשה מלמדת כי בנוסח הצו הקיים ושרלוונטי לענייננו לא ניתן לחייב נכס המשמש לשירותי אחסנה תחת הסיווג של מסחר.

טענות המשיבה

22. מנגד טוענת המשיבה כי מדובר במרלוג'ג. לטענת המשיבה העוררת מנהלת עסק למתן שירותים בתחום הלוגיסטיקה, אחסנה, שינוע ושילוח בינלאומי דבר שחייב את שינוי הסיווג של שטח המרלוג'ג למשרדים שירותים ומסחר.
23. לטענת המשיבה חלק מהטענות אשר הועלו בערר כלל אינם בגדר סמכותה של הוועדה (ושל המשיבה) ומשכך מבקשת המשיבה כי אותם טענות יידחו בשל חוסר סמכות. עוד טוענת המשיבה כי חלק נכבד מטיעוני העוררת בסיכומיה הם בגדר שינוי והרחבת חזית אסורה. כן נטען כי העוררת זנחה טענות שהועלו על-ידה משעה שאלה לא מצאו ביטוי בסיכומים.
24. לטענת המשיבה הנכס סווג כדין והעובדה שמדובר בנכס אשר השימוש בו הוא מרלוג'ג ניתן ללמוד הן מאתר האינטרנט של העוררת והן מחקירת מצהיר העוררת בדיון ההוכחות שנערך בתיק.
25. המשיבה מפנה לאתר האינטרנט של העוררת שם מפרטת העוררת את פעילותה בתחום האחסנה והלוגיסטיקה תוך פרסום באתר כי קיימת בידיה התמחות במתן שירותי אחסנה ושינוע של מטענים רגישים ופתרונות לוגיסטיקה.
26. בעניין זה ציינה המשיבה כי העוררת עצמה מאשרת בכתב הערר כי בנכס מתבצעת פעולה של אחסון חומרים של אחרים "כל שהעוררת עושה הוא אספקת שירותי אחסנה ללקוחותיה".
27. אף המשיבה מבהירה כי הסיווג יעשה לפי השימוש כאשר לשיטתה העוררת הינה ספקית של שירותי אחסנה ושינוע כאשר הפעילות בנכס משתנה בין לקוח ללקוח בהתאם לצרכיו.
28. בעניין זה המשיבה הפנתה לעדותו של העד מטעם העוררת מר שלמה לוי תוך שהם מפנים את הוועדה למספר רב של תשובות ושאלות שהעד נשאל וענה.
29. לשיטת המשיבה אין מדובר בהשכרה פשוטה של שטחי אחסנה אשר תפעולם מצוי באחריות הלקוח והעוררת היא שבאחריותה לבצע פעולות המשקפות הלכה למעשה שירותי לוגיסטיקה ואחסון שניתנים לכל לקוח בהתאם לצרכיו ואופי הסחורה שהוא מאחסן לרבות הוצאות רישיונות לחומרים מסוכנים.

30. כך גם המשיבה מפנה לפרוטוקול הסיור בנכס שם צוין כי מרבית מהחומרים הם חומרים מסוכנים.

31. לטענת המשיבה סיווג מחסנים הוא למעשה תעריף שניתן למבני עזר המשמשים לאחסנה זמנית או קבועה במהלך פעילותם השוטפת של מפעלי תעשייה. לשיטת המשיבה מדובר בתת סיווג של תעשייה שניתן לשטחים אשר אינם מרכזיים או עיקריים למפעלים ומשכך גם בשל עניין זה לא ניתן לסווג את הנכס בסיווג מחסנים.

הכרעה – הקדמת דברים

32. בתיק נשמעו ראיות, נערך סיור והצדדים אף השלימו טענותיהם בסיכומים בכתב אשר הוגשו לוועדה, כאשר העוררת אף עשתה שימוש בזכות שניתנה לה והגישה גם סיכומי תשובה. כך גם הגישה העוררת הודעה לאחר סיכומי התשובה שעניינה כאמור החלטת המועצה על שינוי צו הארנונה והוספת סיווג שעניינו מרלו"ג.

33. כאן המקום להעיר כי החומר שהובא בפני הוועדה, בין אם במסגרת כתבי הטענות ובין אם במסגרת הסיכומים, הוא רב מאוד כאשר במהלך ניהול ההליך הצדדים אף הפנו את הוועדה לפסקי דין רבים ומגוונים (עשרות פסקי דין) – כפי שראוי לעשות. כאמור לעיל סיכומי הצדדים כללו 37 עמודים (23 עמודים מטעם המשיבה ו-14 (במאוחד) מטעם העוררת). לשם הסר ספק, אין כל פגם בכך שהצדדים בחרו להביא מלוא טענותיהם.

34. הגם שכאמור היקף החומר הוא רב בסופו של יום מדובר בשאלה אחת "פשוטה", שאינה פשוטה כלל והיא מהו הסיווג הראוי לנכס בו מחזיקה העוררת, האם מדובר במחסן כטענת העוררת או האם מדובר במרלו"ג שיש לסווגו כשירותים ו/או מסחר כטענת המשיבה.

35. לעניין זה נציין – כפי שכבר צוין בקצרה לעיל – כי ככל וישנה טענה אשר הועלתה על-ידי מי מהצדדים בכתב הטענות אך לא הייתה לגביה התייחסות בסיכומים יש לראות בטענה כטענה שנזנחה על-ידי אותו צד ומשכך הוועדה לא תדון באף טענה אשר העוררת ו/או המשיבה לא "עמדו עליה" (למעט "חריג" אחד שיובא בהמשך).

36. כידוע, בעל דין אשר אינו מעלה טענה מסוימת בסיכומיו, רואים אותו כמי שבחר לזנוח את הטענה.

37. פסק הדין המנחה בעניין זה הינו ע"א 3250/02 שמחה (סימה) וינצלברג נ' ש.א. דיזל פרטס בע"מ (פורסם בנבו) שם ביקש בית המשפט העליון להסביר את "החריג" לכלל לפיו בעל דין שאינו מעלה בסיכומיו טענה מסוימת נחשב כמי שזנח אותה.

38. לא מתקיים בענייננו החריג לכלל שנקבע בפסיקה ולפיו בעל דין שלא העלה בסיכומיו טענה מסוימת נחשב כמי שזנחה.

39. משכך, אין מנוס מלקבוע כי מי מבעלי הדין זנח כל טענה אשר לא הועלתה בסיכומיו – ככל שלא הועלתה – וזאת בהתאם לכלל אשר נקבע בפסיקה.

40. עוד נוסיף ונציין – כפי שאף זה צוין בקצרה לעיל – כי לא ראינו לקבל את טענות מי מהצדדים באשר להרחבת חזית אסורה.

41. נציין בקצרה ממש כי אנו סבורים שהעוררת צודקת בטענותיה (בסיכומי התשובה) כי אין מדובר בעניין של הרחבת חזית ויש טעם של ממש בסברה כי אין מדובר בשינוי חזית.

42. מנגד אנו סבורים כי גזרה שווה יש לגזור גם באשר לטענת העוררת להרחבת חזית מטעם המשיבה ואנו סבורים כי אף בעניין זה יש טעם של ממש בסברה דווקא כי אין מדובר בשינוי חזית ודי אם נפנה להודעת העדכון ששלחה המשיבה (הודעת השינוי מיום 27.1.22) ולפיה "שטחי המפעל שסווגו עד היום כמחסנים המשויכים למבני תעשייה..."
43. הדברים הובאו בקצרה שכן בגדרו של התיק דנן מדובר בעניין שאינו דורש הכרעה של ממש וזאת ומשעה שמדובר כאמור בשאלה "בודדת" ומכרעת בדבר השימוש שנעשה בנכס. בשל עניין זה ובשים לב לסמכות הוועדה ששמורה למקרים כאלה היינו מתירים אף את "הרחבת החזית" בהתאם לאמור בתקנה 17 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר) על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977 (להלן גם: "התקנות").
44. מותב זה נותן חשיבות רבה לסדרי הדין בכלל ולטענות בדבר הרחבת חזית בפרט, אך במקרים מסוג זה שיקולי הצדק ממילא גוברים.
45. ומכאן לאחר שאף הוסרו חסמים דיוניים כאלה ואחרים אין אלה לדון בטענה לגופה.

מחסנים או שירותים ומסחר

46. כאמור, השאלה היחידה שעומדת להכרעה (כפי שנבחר עוד גם בהמשך) היא מהו השימוש שעושה העוררת בנכס וכנגזרת משימוש זה כיצד יש לסווג את הנכס בהתאם לסיווגים הקיימים בצו הארנונה של המועצה.
47. כמנהגו של מותב זה נאמר מייד כי במחלוקת המלומדים שנפלה בין הצדדים דעתנו כדעת המשיבה ואנו סבורים כי השימוש שעושה העוררת בנכס אינו שימוש של מחסן. משעה שהשימוש שעושה העוררת בנכס אינו שימוש של מחסן לא ניתן לסווג אותה בסיווג המבוקש על-ידה של מחסנים ובהעדר סיווג מתאים יותר בצו הארנונה של המשיבה אין אלא להותיר את הסיווג שהוטל על הנכס כפי שקבעה המשיבה, קרי שירותים ומסחר.
48. נאמר מיד כי חגם שאנו סבורים שכל הכרעה אשר הייתה ניתנת על-ידנו במחלוקת האמורה הינה לכאורה "סבירה" והגיונית אנו סבורים כי הסיווג הנכון יותר הוא כאמור הסיווג של שירותים ומסחר שכן אין מדובר במחסן ואין זה ראוי לסווג את העוררת תחת הסיווג של מחסן.
49. כך גם כידוע, על העוררת מוטל נטל השכנוע שכן העוררת: "...הינה בגדר 'תובעת' ובתור שכזו עליה נטל הראיה לסתור את ממצאיו של מנהל הארנונה..." (עמ"נ ת"א 143/02 יעד פרזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית ת"א (פורסם בנבו)).
50. ננסה להסביר את דרך הילוכנו בהגיענו למסקנה אשר "השורה התחתונה" שלה הובאה לעיל.
51. עלינו לבחון את אשר נעשה בפועל בנכס אשר מוחזק על-ידי העוררת.
52. פעילות העוררת בנכס פורטה בין היתר בפרוטוקול הסיווג שערכה הוועדה בנכס.
53. וכך נאמר בעניין זה בפרוטוקול (פירוט בהתאם לסעיפי הפרוטוקול):

8. המתחם בנוי מ-3 מבנים גדולים.

9. העוררת מחזיקה כ- 20 משאיות עבור הפעילות שלה. יצוין כי המשאיות אשר היו במתחם בשעת הסיור לא היו משאיות של העוררת אלא של לקוחות של העוררת.
10. העוררת מאחסנת חומרים של לקוחות שונים.
11. הלקוחות מביאים את החומר למקום והעוררת מאחסנת אותם עבור הלקוח. בדרך כלל הלקוח מביא ולוקח את החומר אך גם העוררת יכולה לספק את השרות.
12. הלקוח הוא שקובע מה להביא ומתי להוציא. הסחורה נכנסת ויוצאת לפי דרישת הלקוח.
13. כל האחסון נעשה לפי תקן כאשר צוין כי מעל ל-90% מהחומרים המאוחסנים הם חומרים מסוכנים.
14. מדובר בעסק אשר "פשוט" מאחסן חומרים – בעיקר מסוכנים – עבור אחרים.

54. העוררת סבורה כי לאור העבודה שפרוטוקול הסיור ציין כי מדובר בעסק אשר מאחסן חומרים עבור אחרים מדובר במחסן.
55. דעתנו שונה.
56. השאלה הרלוונטית לענייננו היא מה כוללת אותה אחסנה, כיצד נעשית האחסנה ומהם השירותים אשר ניתנים במסגרת אותה אחסנה. עניינים אלה הם שיש בהם לייצר את ההבחנה בין "שירותים" לבין "מחסנים". מקובלת עלינו טענת המשיבה כי אין בהכרח זהות בסיווג בין עסק שעניינו השכרת שטחי אחסנה (כגון למשל יחידות אחסון) לבין עסק אשר נותן שירותים נוספים.
57. אנו סבורים כי בפועל אין מחלוקת אמיתית שהעוררת מעניקה ללקוחותיה שירותים נוספים – כל לקוח לפי צרכיו – מעבר לשטח האחסנה עצמו.
58. כך למשל מסר העד מטעם העוררת (בסיור שנערך בשילוב עם עדותו בפנינו בדיון ההוכחות) כי לעסק כ- 20 משאיות אשר עוסקות בהובלה, שינוע, קליטה, פריקה והעמסה עבור לקוחותיה – אלה שמעוניינים בכך, לא כל הלקוחות. ייתכן כי אף די במתן שירותים אלה בלבד כדי לקבוע כי אין מדובר במחסן. העובדה שהעוררת נותנת שרות נוסף – כלשהו – מעבר לאחסון עצמו משמעותה בהכרח כי אין מדובר במחסן. עם-זאת לא ראינו להסתמך על עניין זה בלבד ואם היה מדובר בכך בלבד ייתכן אולי כי מסקנתנו הסופית הייתה שונה.
59. רק נציין כי אם לא היה די בעניין זה בלבד לכאורה לא היה צורך באף צו ארנונה בסיווג של מרלוי"ג שכן מרלוי"ג הוא מחסן ואין צורך בסיווג נוסף. עוד נציין – ונקדיש לכך מספר שורות בהמשך – כי עניין זה הוא בדיוק ההבדל – העובדתי – בין ענייננו לבין העניין שנדון בעמ"נ (ת"א) 60288-06-13 ש.ה.א. **שירותים הובלה ואחסון בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב** (פורסם בנבו) (להלן גם: "פסק דין שירותים").
60. בנוסף, העוררת נותנת שירותים נוספים כגון שירותי דגימה, ניפוק וניהול מלאי וכיוצא באלה. הדברים עולים מעדותו של נציג העוררת אשר העיד בפנינו במסגרת ניהול ההוכחות.
61. נציין כי לא ראינו לקבל את הטענה כי מדובר בפעילות טפלה (הטענה הועלתה על-ידי העד במסגרת עדותו) שכן הדבר לא הוכח. בפני הוועדה לא הוצג כל מידע אודות כמה לקוחות

משתמשים בשרות זה או אחר ואין לוועדה כל ידיעה אודות היקפה ומשמעותה. יתרה מזו, די בעצם האפשרות ומתן קבלת השרות.

62. בהקשר ישיר לכך נציין כי אף אין בידנו לקבל את הטענה כי קליטה של חומר ורישומי אינה בגדר שירותים והניסיון של העד לכנות זאת קליטה למטרת שירותי אחסנה אינה מדויקת, למעט החלק של שרות. לא ברור מדוע סבור נציג העוררת כי אחסנה מחייבת קליטה ומדוע המשתמש בשטח המחסן של העוררת – כך אם נלך לשיטת העוררת – צריך לקבל שרות של קליטה ומיון. אם כל שנעשה בנכס הוא אחסנה שאז די היה לעוררת ליתן ללקוחותיה מפתח לאותו חלק הניתן לה רשות להשתמש בו ואותו לקוח היה פועל לבצע את כל הפעולות בעצמו ולא ברור למה יש צורך שבעל המחסן יבצע את הפעולות אם השרות הניתן הוא אחסנה בלבד. חלק ממטרת השימוש בשירות של העוררת הוא מיון, קליטה ועוד.

63. העוררת מעסיקה עובדים רבים ומשקיעה בהם כספים רבים ומדובר במתחם "אשר נראה כי מנוהל לְעֵלָא וְלְעֵלָא" כפי שצוין בפרוטוקול הסיוור. מדובר במקום אשר הוועדה התרשמה מניהולו הראוי וההולם יחד עם השרות אשר ניתן אף לעובדים במקום, לרבות שירותי מקלחת וכיוצא באלה. אותם עובדים דרושים לעוררת על-מנת לספק את השירותים השונים שהיא מעניקה ללקוחותיה.

64. כפי שציננה ב"כ המשיבה בסיכומיה כך גם אין מדובר בשטחי אחסנה בלבד אשר נמצאים באחריות הלקוחות.

65. כך עוד אין חולק כי העוררת מתאימה לכל חומר מאוחסן גם את "צורת" האחסון שלו לרבות דרישות כיבוי אשר רלוונטיות (כגון כיבוי במים או בקצף כפי שהסביר העד) וכן קבלת רישיון עסק.

66. מכאן כי העוררת נותנת גם שרות של קבלת היתרים ורישיונות.

67. מדובר במתן שירותים לכל דבר ועניין ואין מדובר באחסנה בלבד - מחסן.

68. אומנם אנו סבורים כי לא ניתן לקבל את הטענה כי במקום מבוצע שילוח בינלאומי כפי טענת העוררת שכן אף עניין זה לא הוכח, אך אין בכך לשנות מיתר הפעילות והשירותים שניתנים בנכס ללקוחות השונים של העוררת כל אחד כפי צרכיו ורצונותיו.

69. בעניין זה נעיר גם כי לא מצאנו כל פגם בפניית המשיבה לאתר האינטרנט של העוררת ומדובר בראיה ככל ראיה אחרת, גם אם לא כל השירותים שמפורטים על-ידה באתר ניתנים במלואם בנכס בו עסקין.

70. למונח מחסן ו/או אחסנה יש ליתן פרשנות "רגילה" אשר איננה מנותקת מדיני הארנונה.

71. כך לשם הדוגמה בלבד – מתוך ניסיון לבאר את דרך הילוכנו בהכרעה זו ומתוך תקווה כי לא נמצא עצמנו דנים בסופו של יום בעררים בטענה כפי שהובא בדוגמה - האם ניתן לקבל טענה של בנק אשר יבקש לטעון כי הכספת אינה צריכה להיות מסווגת כבנק אלא כאחסנה. הרי בכספת הבנק רק מאוחסנים כספים, האם מדובר באחסנה? נראה כי אין מחלוקת כי השימוש בכספת בנק אינו יכול להיחשב כאחסנה.

72. מכאן כי אין מדובר במחסן. הלכה למעשה מדובר במעיין מרלוג.

73. בכך לא תם דיונונו שכן העובדה שאין מדובר במחסן עדיין אין משמעותה כי יש לסווג את הכנס תחת שירותים ומסחר.

74. משעה שכאמור אין בצו הרלוונטי לעניינו הגדרת מרלו"ג אין בכוונת הוועדה לכנות את השימוש בנכס כמרלו"ג הגם שהפעילות שנעשית בו היא כאמור מעיין מרלו"ג ופעילות אשר דומה וקרובה לזאת הנעשית במרלו"ג.
75. משעה שכאמור אין מדובר במחסנים, השאלה היא האם יש לסווג את הנכס תחת הסיווג של תעשייה או תחת הסיווג של שירותים ומסחר.
76. יצוין כי ב"כ העורר לא התייחס לעניין זה בסיכומיו ודווקא ב"כ המשיב התייחסה בקצרה לעניין אך אנו סבורים שיש לדון בטענה בכובד ראש חרף החלטנו לעיל בדבר זניחת טענות אשר לא הובאו בסיכומים (ומסקנתנו כפי שהובא בתחילת הדברים היא לאחר ששקלנו את הדברים כאמור) ואף מבלי שהעורר העלה את הדברים בסיכומיו שכן ראוי כי ההכרעה אשר תצא תחת ידנו תשקף מס אמת ככל הניתן.
77. שאלה דומה התעוררה בעמ"נ (ב"ש) 57445-10-20 עיריית באר-שבע נגד אלי מור נכסים (פורסם בנבו).
78. מדובר במקרה דומה לעניינו (במספר היבטים אך לא כולם). עסקינן היה במרכז לוגיסטי המשמש לקבלת סחורה, אריזתו והפצתו. ועדת הערר של עיריית ב"ש בראשות יו"ר הוועדה דאז עורך הדין המלומד אבי פרץ ז"ל קבעה כי משאין בצו הארנונה סיווג ספציפי לעניין, השימוש בנכס הספציפי קרוב יותר לתעשייה מאשר למסחר.
79. עיריית באר-שבע סברה כי שגתה ועדת הערר בעניין זה ובעניינים נוספים.
80. בית המשפט המחוזי בבאר-שבע דחה את הערעור – בעניין זה – תוך שהוא מציין כי מדובר בהחלטה סבירה ואין מקום להתערב בה בין היתר לאור העובדה שבית המשפט אינו שם שיקול דעתו תחת שיקול דעתה של הרשות המנהלית.
81. בהערת אגב יוער כי חלקו השני של הערעור התקבל והתיק הוחזר לוועדת הערר למתן החלטה משלימה (יותר מדויק לומר כי הערעור בקשר עם שנת מס מסוימת נדחה וערעור בקשר עם שנת מס אחרת התקבל). לשם הגילוי נאות יוער כי ההחלטה המשלימה כפי הוראת בית המשפט המחוזי ניתנה על-ידי מותב בראשות יו"ר הוועדה הח"מ.
82. וכך נאמר על-ידי בית המשפט המחוזי:

"מן האמור עולה כי מרכז לוגיסטי המשמש לקבלה של סחורה, אריזתה והפצתה אינו נופל באופן מובהק באף אחת מן הקטגוריות המוזכרות בתקנות ההסדרים או בצו הארנונה של עיריית באר-שבע, כאשר צוין שישנן רשויות מקומיות שלהן סיווג ספציפי לעניין זה, אך לא בענייננו. על כן עלינו לבחון, האם פעילותה של המשיבה קרובה יותר לפעילות של תעשייה ומלאכה כפי שראתה זאת ועדת הערר, או האם הפעילות של יותר לפעילות של משרדים, שירותים ומסחר או מחסן עסק, כפי שמבקשת העירייה מבית המשפט לקבוע. בבחינתנו זו נזכור כי הלכה היא כי בית משפט אינו שם את שיקול דעתו תחת שיקול דעתה של הרשות המנהלית ואינו יושב כוועדת ערר עליונה..."

(ההדגשה אינה במקור – א.ד.)

"נוכח האמור לאחר שבחנתי את טענת הצדדים, את הפסיקה הרלוונטית, ואת נימוקי העירייה לסיווג אותו היא מבקשת להחיל, ואת החלטת וועדת הערר על נימוקי ביחס לסיווג של מלאכה ותעשייה, ואף בשים לב להלכות בדבר אי התערבות בהחלטת הרשות המינהלית במיוחד כשמדובר בעניין מקצועי, הרי אין מקום להתערב בהחלטת הוועדה ביחס לסיווג הנכס כתעשייה ומלאכה בהיותה סבירה; וזאת כאשר אין המדובר במקרה בו ניתן למצוא על פני הדברים סיווג מובהק אחר".

83. כך שם וכך בענייננו – באשר לדרך שיש ללכת בה.
84. אף בענייננו יש כאמור לבחור בסיווג המתאים בין תעשייה לבין שירותים ומסחר בהתאם לדרגת "הקרבה" לסיווג כזה או אחר.
85. משלא מצאנו סממנים של ממש או בכלל שעניינם תעשייה, אין מנוס כאמור מלקבוע סיווג של שירותים ומסחר בהעדר סיווג מתאים אחר ובשל "קרבת" סממני השירות בענייננו להגדרת מסחר.
86. ההגדרה בצו הארנונה של המועצה הוא בניין תעשייתי אשר מוגדר כבניין שבו מבוצעות עבודות ייצור. השירות שניתן על-ידי העוררת בנכס ללקוחותיה כולל כאמור מספר שירותים אך הוא אינו כולל ביצוע עבודות ייצור ומדובר כאמור באספקת שירותים בתחום האחסנה המתקדמת.
87. אנו סבורים כי דווקא העוררת הגדירה את פעילותה בנכס בצורה הטובה ביותר בפרסומיה באתר האינטרנט שלה – "פתרונות לוגיסטיים מקצה לקצה".
88. בטרם סיום ראינו לייחד מספר מילים לפסק הדין שירותים שהוזכר לעיל. יוער כי בסיכומי הפנה ב"כ העורר דווקא לפסק הדין בעמ"נ (ת"א) 58931-12-23 **אי האוס בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל-אביב** (פורסם בנבו) אך מדובר הלכה למעשה בציטוט פסק הדין שירותים כפי שציין גם ב"כ העורר.
89. נראה כי דווקא פסק הדין האמור יש בו להבהיר את ההבדל בין מחסן ואחסנה לשירותים. כוונתנו מן הבחינה המעשית עובדתית ולא לנימוקי פסק הדין שכן אכן כפי טענת ב"כ המשיבה קיים קושי להשוות בין הדברים לאור השוני המהותי בצו (בקליפת אגוז של ממש בצו של עיריית תל אביב מחסנים מוגדרים כחלק מבניינים שאינם למגורים אך זוכים לסיווג מיוחד ומופחת בהתקיימות מספר תנאים) וכן לאור העבודה שמחלוקת עיקרית הייתה עובדתית "פשוטה" האם המחסן מצוי באותה קומה כפי דרישות הצו שם וכן מחלוקת עיקרית משפטית בדבר הצורך כי מדובר יהיה במחסן שצריך לשרת דווקא את העסק של העורר. ובמה דברים אמורים לענייננו?
90. בפסק דין שירותים היה מדובר בהשכרת שטחי אחסנה גִּרְדָּא לאחרים, ממש כמו "יחידות אחסון" ללא כל שרות נוסף (כך לפחות לא הובא פירוט של שירותים נוספים בפסק הדין). נראה כי אם כך היה בענייננו שאז היה מקום לקבל את טענת העוררת (וזאת בהתעלם לשם

הדיון מהצורך שהיה עולה להכריע בדבר הטענה שמחסן הוא תת סיווג של תעשייה) שכן מדובר באחסנה לכל דבר ועניין. אם היה מדובר בנכס בו העוררת מספקת ללקוחותיה שטח אחסון בלבד (אף כולל מידוף ואולי אף כולל מלגזה או סולמות) והלקוח הוא שדואג לכל השירותים הנלווים שאז הייתה דעתנו אחרת. כאמור לא כך הדבר והעוררת מעניקה שירותים ונראה אף כי מדובר בליבת היתרון – הערך המוסף - אותו מעניקה העוררת ללקוחותיה. מה לי להשכיר נכס למחסן, לשלם לעובד שימין, יפוק, יעמיס, יקטלג ויוציא רישיון עסק אם העוררת יכולה להעניק לי שירות שכזה.

91. בטרם סיום נבקש להעיר מספר הערות נוספות.
92. ראשית, לעניין טענת העוררת כי הודעת השומה נערכה על דרך הסתם ומשכך דינה להתבטל.

93. לאחר ששקלנו בכובד ראש את הטענה ראינו לנכון לדחות את הטענה מבלי לדון בה לגופה וזאת מהסיבה הפשוטה שממילא וגם אם הייתה מתקבלת הטענה, מדובר בעניין עראי וזמני שכן בכל מקרה יש לערוך "שומה כדין תחתיה" כפי טענת העוררת עצמה.

94. הדיון בסוגיה כולל הכרעה בסוגיות כבדות משקל שאין כל צורך אמיתי לדון בהם.
95. משעה שאין חולק שכך הדבר, קרי שיש לערוך ממילא "שומה כדין", אין כל מקום או צורך "להחזיר" את הדיון למשיבה על-מנת שהדיון ישוב לוועדה בהמשך והכרעת הוועדה "היא היא" עריכת שומה כדין.

96. שנית, יש להסיר מדרכנו אף את הטענה שהעלתה העוררת בדבר התיקון לצו הארנונה החל משנת 2025. אין בכוחה של הבקשה או התיקון להשליך לענייננו. בקלות ניתן לסבור – וכך אנו סבורים - כי התיקון עניינו דווקא הקלה עם הנישומים. עד לתיקון האמור כל הנכסים אשר עסקו "בקליטת חומרים ו/או סחורות, אחסנתם וניהולם" כפי לשון הסעיף שתוקן סווגו או צריכים היו לכאורה להיות מסווגים תחת סיווג של מסחר (הדברים נאמרים כמובן בהכללה וכל נכס עומד בפני עצמו ובהתאם לשימוש שנעשה בו). על-פניו התיקון האמור מקל על הנישומים במועצה.

97. יתרה מזו, נראה כי נוסחו של התיקון פועל דווקא לחובת העוררת, שכן מהתיקון עולה כי לכאורה "בלשון העם" מרלו"ג הוא נכס אשר קולט חומרים, מאחסן אותם ומנהל אותם וזאת גם כאשר אין "סממנים" נוספים כפי שבדרך כלל נהוג היה לדרוש עד כה וכפי שנעשה בהחלטה זו. אנו בטוחים כי אף הגדרה זו תביא עימה דיונים רבים.

98. שלישית, לא מצאנו טעם של ממש בטענות שני הצדדים באשר למה שניתן ללמוד מכך שהחיוב בקשר עם הקרקע התפוסה לא השתנה במסגרת השומה המתוקנת. "הפרשנות" שהביאו שני הצדדים בעניין, או יש לומר טענות שני הצדדים בעניין, הם סבירות וכבודם במקומם, אך אין בכך לשנות מאומה – לא לחיוב ולא לשלילה – מהשימוש שעושה העוררת בנכס. כפי שנאמר שוב ושוב השאלה היא שאלת השימוש בנכס – הא ותו לא.

99. רביעית, הגם שהודעת השינוי שהתקבלה שהניע את הגלגלים בענייננו היא בקשר עם שינוי הסיווג של השטח שבמחלוקת בערר זה ההתייחסות היא לכלל השטח אשר סווג כמסחר ולא דווקא לשטח במחלוקת, הוא השטח שסיווגו כאמור שונה. הדבר נובע מכך שההפרש בשטח הבנוי הוא מזערי והולך אחר העיקר. אם מדובר היה במחסן לא היה אף כל מקום לחייב מטרים בודדים, 93.78 מ"ר בדיוק בסיווג של מסחר. משכך בפועל לאורך כל ההחלטה עסקינן בנכס כולו הגם שכאמור הוגדר השטח שסיווגו שונה כשטח שבמחלוקת.

100. חבישית ואחרונה, לאור הכרעתנו כי השימוש שנעשה על-ידי העוררת בנכס אינו שימוש שכ מחסן, לא ראינו גם להכריע בטענות המשיבה כי הסיווג של מחסן הוא תת סיווג של תעשייה. מדובר בטענות כבדות משקל שאין צורך לקבוע בהם מסמרות ואין מקום לנחל דיון ארוך ומקיף בנושא. יוער כי אף בעניין זה - רק לאחר סיום מלאכת ההכרעה ראינו לנכון שלא לדון בסוגיה לגופה ובחרנו בהשכלה מודעת לחסיר רלק זה מהכרעתנו. משאין הדבר דרוש להכרעה בערר, מדובר בעניין שיש להשאיר בצריך עיון שכן דיון בשאלה עלול להביא פתח לשאלות רבות הוות גורל שאין כל צורך לדון בהם. משעה שקבענו שהשימוש שנעשה העוררת אינו שימוש של מחסן אין כאמור צורך להכריע בסוגיה. רק אם היינו סבורים כי מדובר במחסן שאז היה מקום לדון בשאלה האם מחסן הינו בגדר תת סיווג שכ תעשייה.

סוף דבר

101. בהתאם לאמור לעיל אנו דוחים את הערר.
 102. נודה כי התלבטנו ארוכות בשאלת החיוב בהוצאות.
 103. עמדת הוועדה היא כי כאשר מדובר בהליך שהיה ראוי לנחל אותו, קרי אין מדובר בהליך סרק, אין מקום לחייב בהוצאות שכן "לתושבים" עומדת האכות להביא את החלטות הכשיבה תחת "בחינה וביקורת".
 104. לאחר ששקלנו את הדברים אנו רואים לנכון לקבוע כי כל צד יישא בהוצאותיו.
 105. זכות ערעור לבית המשפט המחוזי בבאר-שבע בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים.

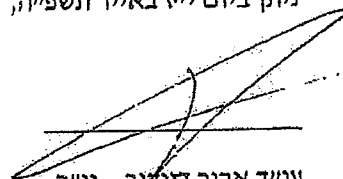
ניתן ביום י"ז באייר תשפ"ה, 15.5.25.



עו"ד אוריאל ברששת - חבר



עו"ד יונתן דוד - חבר



עו"ד אבנר דליזוב - יו"ר