

בפני ועדת הערר – עיריית גבעתיים
לפי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו – 1977
א.א.א. לבטחון (1996) בע"מ נ' מנהל הארנונה

העוררת: א.א.א. לבטחון (1996) בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אלי סמוכה

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית גבעתיים
על-ידי ב"כ עוה"ד עפר שפיר ו/או יונתן מוטעי ואח'

החלטה

עובדות

1. העוררת מחזיקה בשלושה נכסים :
 - א. נכס ברח' כצנלסון 148 גבעתיים מס' נכס : 554401000 (להלן: נכס א').
 - ב. נכס ברח' כצנלסון 144 גבעתיים מספר נכס : 547403100 (להלן: נכס ב').
 - ג. נכס ברח' כצנלסון 144 גבעתיים מספר נכס : 547401200 (להלן נכס ג').
2. אין חולק כי נכסים ב' ו - ג' מהווים למעשה חנות אחת.
3. בספטמבר 2019 הוגשה על ידי העוררת, באמצעות בא כוחה, השגה ובמסגרתה בקשה לשינוי הסיווג. העוררת ביקשה לשנות את סיווג נכס א' לבית מלאכה וכך גם את סיווג נכס ב'. לא התבקש שינוי סיווג לגבי נכס ג'.
4. **הערה:** יש לציין למען הסדר הטוב, כי הערר הוגש בשם גוף בשם א.א.א. בטחון נושא ח"פ 512392739. בדיקה באתר רשם החברות מעלה כי תחת שם זה מופיעה חברה בשם א.א.א. לבטחון (1996) בע"מ. למען הסר ספק והואיל וענין לנו בהליך משפטי – צוין על ידינו בהחלטה קודמת כי מן הראוי כי שמות הצדדים יהיו ברורים ומדויקים. לצורך הדיוק ועל מנת לצאת ידי כל ספק, קבענו כי על העוררת להבהיר מהו שמה המדויק, כפי שמופיע ברשם החברות. הבהרה שכזו אומנם לא התקבלה, אך לאחר מספר ימים התקבל דוא"ל בו נכתב: "הח"מ מתכבד להגיש סיכומים עם שם החברה מתוקן". על כן, תוקן שם העוררת לשמה הנכון והמדויק, כפי שמופיע ברשם החברות.

טענות העוררת

5. טוענת העוררת בהשגה היא כי הפעילות המתבצעת בנכס היא פעילות של בית מלאכה. בערר שהוגש לא הרחיבה העוררת בענין זה ורק טענה כי "תשובת העיריה אינה משקפת את המציאות".
 6. בתצהיר שהוגש על ידה, הרחיבה העוררת את החזית וטענה כי לגבי נכס ב' ו – ג', המדובר בחנות אחת שאוחדה ויש להכיר בשני שליש מהשטח (של החנות המאוחדת) כבית מלאכה. עם זאת, במסגרת סיכומיה, טענה העוררת כי יש "להכיר בשטח מחצית שטח שני החנויות שהם נכס ב' וג' כבית מלאכה והמחצית השניה תוכר כחנות למכירת מוצרים מוגמרים" (הטעויות במקור – הח"מ)
 7. העוררת במסגרת תצהירה, הוסיפה וטענה כי "המפקח מטעם העיריה פעל בחוסר תום לב" ובהמשך ציינה כי "המפקח התנהל ברשלנות ופעל משיקולים זרים, מפאת כבוד המפקח לא אפקט (צ"ל: אפרט" – הח"מ) את שיקוליו הזרים..."
- ### טענות המשיב
8. טוען המשיב כי יש לסווג את נכס ב' ו ג' בסיווג מסחר ולא בסיווג בית מלאכה, באשר "העוררת עצמה מציגה עצמה כחנות לממכר ציוד כספות ומנעולים, וכי שכפול המפתחות במסגרת כלל שירותיה הוא פרט שולי".
 9. המשיב טען כי על פי הפסיקה, הפעילות בעסק אינה נחשבת כפעילות של בית מלאכה.
 10. המשיב הוסיף וטען כי לא הובאו ראיות כי עיקר ההכנסות הן משכפול מפתחות.
 11. לגבי נכס א' – המשיב טען כי מדובר בנכס המשמש לאחסון, אך הוא אינו מתאים להגדרת מחסן בהתאם לצו הארנונה לשנת 2019. על כן, יש להתייחס גם אליו כאל בית מלאכה.

דיון והכרעה

הסיווג הנכון של הנכס

12. ראשית, נציין כי לאחר קבלת הסיכומים שהוגשו על ידי הצדדים, קבענו סיור במקום. הסיור התקיים ביום 15.12.2021, לאחר תיאום מראש, בנוכחות נציג העוררת מר מאיר בוצ'יק, בא כוחה של העוררת, מנהל הארנונה ובא כוחו ושלושת חברי הוועדה. ביקרנו בשלושת הנכסים נשוא הערר והתרשמנו מהפעילות המתבצעת בהם באופן בלתי אמצעי.
13. ראינו כי אכן נכס א' משמש לאחסנה בלבד, יש בו מספר רב של דברים לאחסון, כולל כמות אדירה של קלסרים (שעל פי ההסבר של מר בוצ'יק - אלו כל מסמכי הנה"ח של מספר רב של שנים של העסק). המקום צפוף מאוד ומר בוצ'יק אמר כי מאוחסנים בו גם מספר מכוונות שכבר אינן בשימוש. התרשמנו כי לא ניתן לעבוד במקום כזה (בשל הצפיפות הרבה) ולכן גם לא ניתן להגדירו כבית מלאכה. ראינו בבירור כי זהו מקום לאחסון. עם זאת, לא התבקש על ידי העוררת לסווגו כמחסן וממילא, בהתאם לצו הארנונה בשנת 2019 הגדרת מחסן אינה מאפשרת להכיר במקום כמחסן.
14. להלן הגדרת "מחסן" בצו הארנונה;
מחסן" - מבנה המשמש לאחסנה בלבד שמתקיימים בו התנאים הבאים:
א. אינו חלק מבניין שבו מתנהלת הפעילות העסקית העיקרית של המחזיק.
ב. המרחק שבינו לבין הבניין שבו מתנהלת הפעילות העסקית אינו פחות מ- 500 מ"ר.
15. במקרה דנן, מדובר בנכסים הסמוכים זה לזה ואין ביניהם מרחק של 500 מ"ר. על כן, נכס זה אינו מתאים להגדרת "מחסן".
16. ולענין שני הנכסים האחרים; ראשית, כפי שטענו הצדדים, אף אנו ראינו כי מדובר בשני נכסים שאוחדו לגמרי והם מהווים למעשה נכס אחד.
17. כדי לבחון את סיווג הנכס, מן הראוי לבחון את הגדרת בית מלאכה בצו הארנונה לשנת 2019. וזה לשון הצו:
"נכס, שאינו נכס לתעשיה, המשמש למטרה עסקית ומוחזק ע"י בעלי מלאכה למיניהם העוסקים ביצור הנועד לציבור הרחב ולא למזמין מסוים, ועיקר פעילותו אינה במתן שירותי תיקונים למיניהם, כגון: תיקוני מכשירים חשמליים, תיקוני נעליים וכו', ואף לא במתן שירותים אישיים כגון: שירותי ספרות, חייטות ומעבדות שיניים".

18. בפנינו תצהירי הצדדים אשר נחקרו בפנינו באריכות.
19. מקובלת עלינו עמדת המשיב כי נטל הראיה מוטל על העורר, באשר חזקה על הרשות כי היא פועלת כדין. ר' למשל רע"א 1436/90, **גיורא ארד חברה לניהול השקעות ושרותים בע"מ נ. מנהל מע"מ**, פד"י מו (5) 101, 107, בר"ם 1153/07, י.ר.א.ב. **שירותי נוי 1985 בע"מ נ. מנהל הארנונה עיריית חדרה** (פורסם בנבו), בר"ם 8099/09, **ונדום אופנה בע"מ נ. עיריית תל אביב** (פורסם בנבו), עמ"נ (ת"א) 269/04 **אלי רוני ואבי יוזמה ופיתוח בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ראשון לציון** (פורסם בנבו).
20. מהראיות שהובאו בפנינו ומהסיור שנערך על ידינו עולה בבירור ובאופן שאינו משתמע לשתי פנים כי הפעילות בנכסים ב' – ג' הינה פעילות עסקית. התרשמנו באופן בלתי אמצעי כי פעילות העוררת בכל מקרה איננה פעילות המתאימה לסיווג "בית מלאכה".
21. דרישת אלמנט של ייצור כחלק מהגדרת בתי מלאכה ותעשיה נקבעה בשורה ארוכה של פסקי דין הדנים בחוקי מס שונים. ר' למשל ע"א 1960/90 **פקיד שומה ת"א 5 נ' חברת רעיונות בע"מ** (פ"ד מח(1) 200; ע"ש (ת"א) 127/95 **בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית ת"א**, דינים מחוזי כו(7) 684; עמ"נ (חי') 405/01 **אופנתיון נ' עיריית חיפה ואח'**, דינים מחוזי לג(1) 330; ע"ש (חי') 180/96 **מינקס סחר בע"מ נ' עיריית חיפה**, דינים מחוזי כו(8) 913.
22. כבר נקבע, כי המונח "תעשיה" או "בית מלאכה" מתייחס לפעילות של "יצירת יש מוחשי מיש מוחשי אחר", כאשר לאור מבחן זה, ברור שפעילות עסקית, של מתן שירותים וכמובן שמכירת מוצרים מוגמרים אשר ניתנים ומתבצעים בנכס אינם נחשבים כ"תעשיה" (ע"א 1960/90 **פקיד שומה ת"א 5 נ' רעיונות בע"מ**).
23. בע"ש (ת"א) 127/95 **בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נגד מנהל הארנונה**, נדונה שאלת חיובן בארנונה של מרכזיות טלפוניות של בזק. נקבע, כי התכלית שבסיווג נכסים בקטגוריה של "תעשיה" היא לתת הטבה כלכלית – של תשלום ארנונה מופחתת – לנכס שמתבצעת בו פעילות תעשייתית. ברם, הטבה כאמור תינתן רק לנכס שהפעילות המתבצעת בו היא פעילות ייצורית, כאשר מרכזיה של בזק היא עסק שמעצם טיבו ומהותו עוסק במתן שירותים ולא מתבצעת בו פעילות ייצורית.
24. בע"ש (חיפה) 180/96 **נינקס סחר בע"מ נ' עיריית חיפה**, נקבע כי השימוש במונח "תעשיה" לצורכי ארנונה כללית, מתייחס לפעילות ייצורית בלבד.

"הצו מדבר אמנם על 'תעשייה' בלי שתתאר את מהות התעשייה, אך אני קובע שמושג 'תעשייה' מתייחס לפעילות יצורית. לעניין זה מאמץ אני את גישתו של כב' השופט הומינר בע"ש 127/95 **בזק נ' מנהל הארנונה ת"א-יפו** (לא פורסם), אשר לאחר סקירה מקיפה של דברי חקיקה שונים בתחום המיסים ושל הפסיקה שבאה לפרש אותם, הגיע למסקנה ש'תעשייה' משמעותה מפעל בו מתקיימת פעילות יצורית וכי הגדרה זו מתאימה גם לסיווג לצרכי ארנונה."

25. ברור אם כן, כי סיווג הנכס ייגזר משימוש של הנכס בפועל. בענייננו נראה השימוש בפועל הינו שימוש של מכירת ציוד ומתן שירותים, כגון: שירותי פריצה (שודאי אינה מתבצעת במקום העסק), התקנת מנעולים (שאף הם אינם מותקנים במקום העסק), מכירת כספות וכיו"ב ובודאי לא שימוש של בית מלאכה. שהרי לכאורה ניתן היה לומר, כי כל פעילות מייצרת מוצר כלשהו, אולם, לא כל פעילות כזו תיכנס לגדרי "תעשייה"; כך עו"ד "מייצר" כתבי בית דין, הסכמים וכיו"ב; יועץ מייצר חוות דעת, שמאי "מייצר" שומות; מתכנן ואדריכל "מייצרים" תכניות וגו'.

26. לבד מהמבחן העיקרי, מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, מתקיימים מבחנים נוספים כמו למשל בדיקת טיבו של הליך הייצור, טיבן של המכונות במפעל ("המבחן המסורתי"), היקף הפעילות הכלכלית, מבחן השימוש שנועד למוצר, המבחן הכלכלי ומבחן ההנגדה ולפיו, יש לראות פעילות ייצורית כפעילות המנוגדת לפעילות של מתן שירותים.

27. בחינת הנכס לאור כל המבחנים האמורים לעיל מלמדת אותנו כי הנכס אינו עולה כדי "בית מלאכה". גם לא ניתן לבצע "פיצול", לא של נכס ב' מול נכס ג', כפי שהתבקש במסגרת הערר ובודאי שלא באופן של שני שליש מול שליש, כפי שהתבקש לאחר מכן, במסגרת שינוי חזית.

28. אכן, העוררת לא השכילה להראות מה היקף פעילות שכפול המפתחות מול פעילות מכירת הכספות, המנעולים והצילינדרים. לא צורפו דו"חות הכנסות ואף לא הובאו עדויות בענין. נציין עוד כי שלט גדול (אחד ממספר שלטים) המצוי על הנכס עניינו – מכירת כספות) ונראה שזהו נתח משמעותי מפעילותה של העוררת. נוסיף לענין זה כי גם אם היתה העוררת מביאה ראיות לענין היקף פעילות שכפול המפתחות, ספק אם הדבר היה מסייע לה, שכן כלל לא ברור ששכפול מפתחות מהווה פעילות יצרנית של בית מלאכה. אך, כאמור, איננו נדרשים לשאלה זו כלל.

29. נראה לענין זה כי נכונים דברי האימרה הידועה:

"If it looks like a duck, quacks like a duck and walks like a duck - then it is probably a duck"

אם הוא נראה כברווז, מגעגע כברווז, והולך כברווז, הוא כנראה ברווז.

30. הטענות לגבי רשלנותו של המפקח או היותו נגוע בשיקולים זרים כלשהם לא הוכחו בשום צורה שהיא. מוטב היה כי העוררת היתה מוותרת על טענות אלו.

מסקנות וסיכום

31. לסיכום החלטה זו אנו מקבלים את עמדת המשיב כי שלושת הנכסים אמורים להיות מסווגים בסיווג "מסחר" ולא בסיווג "בית מלאכה" ויש לדחות את הערר.

32. בנסיבות הענין, לאחר ששקלנו גם את גילם של בעלי העסק ומצבו של העסק, כפי שהתרשמנו, מצאנו לנכון, לפני משורת הדין, שלא לחייב את העוררת בהוצאות.

33. החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב יפו, בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.

34. ההחלטה תפורסם באתר האינטרנט של העיריה. המזכירות תעביר לצדדים בדוא"ל, בפקס. ובדואר רשום.

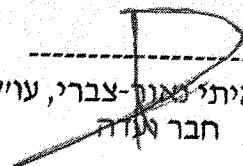
ניתן היום ט"ו בטבת תשפ"ב, 19.12.2021



דורון אגוזי, עו"ד
חבר ועדה



ניר רשף, עו"ד
יו"ר ועדה



איתי מאון-צברי, עו"ד
חבר ועדה