

ועדת ערר לענייני ארנונה שליד עיריית לוד

ערר מס' 9/2021

בעניין שבין:

קמ-טק מערכות בע"מ (ח.פ. 1-081667-51) העוררת;

- נגד -

מנהלת הארנונה של עיריית לוד

המשיבה;נוכחים:נציגי הוועדה:

עו"ד רפאל שושן – יו"ר הוועדה

רפי מידה – חבר וועדה

מיכאל דעי – חבר וועדה

מירי בן יוסף – מזכירת הוועדה

נציגי העוררת:

עו"ד אורן הירש – ב"כ העוררת

דוד מנשה - בעלים

נציגי המשיבה:

עו"ד טל טננבוים – ב"כ המשיבה - משרד עו"ד ברק גיט

רקפת סלע פרץ – מנהלת הארנונה.

כתובתנו:ועדת ערר
לענייני ארנונה
שליד עיריית לוד

רח' בר כוכבא 2, לוד

Bar Cochva 2 St. Lod

דוא"ל: [Mail: Miriby@lod.muni.il](mailto:Miriby@lod.muni.il)טלפון:
08-9279647פרוטוקול דיון שנערך ביום 23.2.2022טענות העורר:

ב"כ העורר: העוררת עוסקת בסחר בחלקי חילוף לתעשיית המטוסים, היא שוכרת מחסן בקרגל במשך כ-14 שנים ומשלמת את חשבונות הארנונה בין באמצעות קרגל ובין ישירות לעירייה, באופן סדיר. כל השנים הסיווג בו היתה מחוייבת באותו סיווג – שירותי אחסנה. בשנת 2019 מחליטה קרגל להעביר את חשבונות הארנונה ע"ש השוכרים ופה מחליטה העירייה לשינוי הסיווג מ"שירותי אחסנה" ל"משרדים ושירותים אחרים". מדגיש, 14 שנה השימוש שעושה העוררת במחסן אותו שימוש – איחסון ציוד, ותו לא. אין פעילות עסקית במחסן, המחסן בנוי מבנייה קלה, יש בו מידוף לגובה רב שעליו מונח ציוד ולמעט הוצאה של ציוד למכירה פעם עד פעמיים בשבוע, המחסן ריק מאדם. מנקודת מבטה של העוררת תוצאה של חילופי בעלים בחשבון הארנונה המובילה לשינוי בסיווג הינה תוצאה לא סבירה ולא רצויה, ובית המשפט מגיב בעניין זה.

טוענת העירייה, מחסן שיש בו פעילות עסקית, קרי, מתן שירותי אחסנה לצדדים שלישיים, כלומר, זה העסק שלו, חוסה תחת ההגדרה של שירותי אחסנה ונהנה מתעריף מוזל. מחסן שהציוד שבו משרת את העסק שלו ובלי פעילות עסקית בכלל, לא נהנה מהתעריף המוזל.

ועדת ערר לענייני ארנונה שליד עיריית לוד

ואנחנו טוענים כך, ראשית, אין בצו הארנונה הגדרה למונח שירותי אחסנה. שנית, אין קביעה שמדובר בשירותי אחסנה לצדדים שלישיים. שלישית, פרשנות שכזו עומדת בסתירה לתכלית שנקבעה בפסיקה למתן תעריף נמוך למחסנים. התכלית היא שלא מתבצעת במחסן פעילות עסקית כלשהי, שאחרת התעריף צריך להיות גבוה יותר, גם בנושא זה יש פסיקה ונפנה אליה. ורביעית, פרשנות שכזו של העירייה אינה סבירה וגם אין לה הצדקה עניינית. המשמעות היא שכאשר קרגל היתה הבעלים של החשבון, חיוב הארנונה היה לפי שירותי אחסנה, כי העוררת היתה שוכרת ולכן היתה הצד השלישי. לאחר שינוי הבעלים שהפעולה טכנית במהותה, שינו את הסיווג למרות שהשימוש הוא אותו שימוש, התוצאה זו אינה רצויה. מפנה לפס"ד של רות רוני עמ"נ 60288-06-13 ש.ה.א שירותים הובלה ואחסון בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א לפיו היא אומרת :-

"התוצאה לפיה שני עסקים זהים, שעושים אותו שימוש במחסן ומרוחק מבית העסק שלהם משמשים לצרכי אחסנה בלבד – יצטרכו בפועל לשלם תעריפי ארנונה שונים עבור השימוש במחסן, היא כמובן תוצאה לא רצויה".

ז"א כשקרגל היא הבעלים מחוייבים לפי חיוב שירותי אחסנה וכשקרגל לא הבעלים מחוייבים לפי חיובי של משרדים, בעניינו זו תוצאה לא סבירה ולא רצויה. כמו"כ, אני טוענים כי אין הצדקה עניינית שהתעריף יהיה גבוה פי 3 מתעריף שהעירייה מחייבת על חדרי כושר, קולנוע וכו'. זה בעניינו לא סביר. לטענה השניה של השימוש בפועל, אומרת העירייה יש במחסן פעילות עסקית לטובת העוררת ולא לטובת צדדים שלישיים, אנו טוענים אין במחסן שום פעילות עסקית, המחסן משמש לאחסנה בלבד, דומה הדבר למסעדה שמחזיקה מחסן שנמצא במקום אחר בקומה אחרת ומאחסנת בו בקבוקי שתיה, כלי אוכל ומידי פעם משתמשת בציוד. בכל הרשויות זה מחסן לכל דבר ועניין, ואנחנו עושים בדיוק אותו שימוש. מדובר בהאגר שבנוי מבניה קלה המשמש לאיחסון של ציוד מופיע בחו"ד של שמאי צירפנו תמונות. אין מחלוקת שהנכס הוא רק מחסן אין בו משרדים או פעילות משרדית כלשהי, אין בו עובדים, אין בו פעילות של מכירה או שיווק, אין בו מחשבים. יש שם חלל פנימי גדול שאין בו חלוקה, רק מדפים לכל האורך ומנצלים את כל הגובה, לא מגיעים למחסן לקוחות, אין בו מאפיין ולו אחד של משהו שיש בו פעילות עסקית, רק מחסן. לכן, על פי מבחן השימוש בפועל אנחנו מגיעים לתוצאה שונה. מצטט עוד אמירה של השופטת רות רוני מאותו פס"ד :-

" התכלית של צו הארנונה המעניק סיווג מופחת למחסנים היא הוזלת דמי

הארנונה למחסן המשרת עסק, ולא לעסק העיקרי עצמו"

ז"א מחסן שעושה מה שטוענת העירייה כמו חברת ממך המאחסנת ציוד של צדדים שלישיים זה בדיוק הפוך לתכלית שנקבעה בחוק. בדקתי בעיריית ת"א וראשלי"צ, קבעו 4 תנאים להכרה בתעריף הנמוך של מחסן – מחסנים לאחסנה בלבד, לקוחות לא יבקרו בהם, במקום נפרד מהמשרדים ואינם משמשים לשיווק והפצה.

כתובתנו:

ועדת ערר
לענייני ארנונה
שליד עיריית לוד

רח' בר כוכבא 2, לוד

Bar Cochva 2 St. Lod

דוא"ל: Mail:
Miriby@lod.muni.il

טלפון:
08-9279647

ועדת ערר לענייני ארנונה שליד עיריית לוד

המחסן נמצא בלוד, המשרדים בת"א, הלקוחות לא היו ולא מגיעים למחסן הלקוחות קונים את הציוד דרך אתר האינטרנט של החברה שנמצא במשרדים בת"א, כל הפעילות של שיווק פרסום נעשים דרך המשרדים בת"א. במחסן יש רק ציוד.

יש תחושה של עוול גדול, של חברה המשלמת במשך 14 שנים את הארנונה כמו שעון עושה את אותה פעילות ולא מצליחים להבין את ההגדרה שבעינו היא מלאכותית "שירותי אחסנה" כשהמשמעות היא שירותי אחסנה לצדדים שלישיים, כי זה גם לא הגיוני מבחינת ההגיון הפשוט וגם לא מבחינת תכלית החקיקה. אם שינוי בבעלות מוביל לשינוי בסיווג זו טענה של בית משפט, אז אם נצטרך נגיע גם לבית משפט.

התוצאה אינה הוגנת וזו תוצאה מקפחת. קיבלנו דרישה של 175 אלף ₪, מדובר בסכום נכבד וכבד והיא תוצאה הנובעת מחישוב וסיווג שבעינו לא סבירים.

רפי מידה, חבר הוועדה: אתם עדיין שוכרים מקרגל את הנכס?
ב"כ העוררת: כן.

רפי מידה, חבר הוועדה: אפשר לראות את ההסכם שלכם?

ב"כ העוררת: כן, גם צירפתי ובהסכם מוגדר "איחסון ציוד בלבד".

עו"ד רפאל שושן, יו"ר הוועדה: אמרת שבמשך 14 שנים אתם שוכרים את הנכס, איך זה עבד במתכונת ששכרתם ישירות מקרגל?

ב"כ העוררת: קרגל היתה הבעלים של חשבון הארנונה במשך כל השנים, של כל השוכרים שלה (מדובר במתחם ענק), בשנת 2019 החליט מישהו להעביר את חיובי הארנונה ע"ש השוכרים.

רקפת סלע, מנהלת הארנונה: היה שיקול עסקי שלהם. בצו תראו שיש לאחסנה ס' 10.1 ו 10.2 והם גבו מהשוכרים יותר ולאט לאט עזבו את הנכס ועברו דרומה.

ב"כ העוררת: אבל מבחינתנו שמקפיצים את המחיר רק בגלל שהתחלפו בעלים.

ב"כ המשיבה: זה לא רק בגלל זה, כל השנים זה היה תחת קרגל. העירייה במסגרת סקר נכסים כללי התחילה לעשות מדידות ובדיקות והעירייה הוציאה מדידה לכל המתחם הן לעניין השטחים והן לעניין הסיווגים ומצאה שהרבה נכסים מחוייבים בסיווג שגוי.

ב"כ העוררת: אנו שוכרים שם 14 שנים, ב- 10 שנים הראשונות, המחסן היה במקום אחר באותו מתחם, וב- 4 שנים האחרונות שוכרים את המחסן הנוכחי נשוא הערר, השימוש אותו שימוש בכל ה- 14 שנים.

תגובת המשיבה:

ב"כ המשיבה: העירייה בתחילת שנת 2021 לאחר סקר מדידות הוציאה חיוב מתוקן עם שינוי הסיווג מאחר והיא סבורה כי הסיווג שהייתם מחוייבים זהו סיווג של חברה המאחסנת ציוד לצדדים שלישיים. העירייה סבורה בצו המיסים בפרק 3 "בניינים כולל גלריות, מחסנים..." בניגוד למה שאמרת כמו שיש מסעדה ובחלק האחורי יש מחסן או סופר שבחלק האחורי מאוחסנת הסחורה, וזה בא לידי ביטוי בצו של העיר לוד ובצווים אחרים, אותו סופר ומסעדה יחוייב לפי השימוש העיקרי, משרדים שירותים ומסחר. שטחים אלה יהיו חוסים תחת הגדרת שירותים משרדים ומסחר. בכתב הערר לא ניתן פירוט על הפעילות, אך ממידע שהעירייה ראתה באתר האינטרנט, החברה עוסקת בציוד של כלי טיס, מאחסנים עבור עצמכם. המחלוקת היא משפטית לעניין הסיווג, מכירה את הפסיקה המדבר על עיריית ת"א, ההגדרה בצו של

כתובתנו:

**ועדת ערר
לענייני ארנונה
שליד עיריית לוד**

רח' בר כוכבא 2, לוד

Bar Cochva 2 St. Lod

דוא"ל: Mail: Miriby@lod.muni.il

טלפון: 08-9279647

ועדת ערר לענייני ארנונה שליד עיריית לוד

עיריית ת"א שונה, בצו של עיריית לוד אין הגדרה של מחסן בדומה לסייגים ומה יוגדר כמחסן א,ב,ג, ד תנאים מסויימים בהם נחסה תחת סיווג מחסן.

ב"כ העוררת: בעיני התעריף הזול הוא מה שנקבע ורוב העיריות והתכלית שבדין לתת את התעריף הזול למחסן המשמש לאיחסון. אתם אומרים שכאשר יש פעילות עסקית ומאחסנים ציוד עבור צדדים שלישיים זה הפוך לדין.

ב"כ המשיבה: כשיש תמורה של תשלום.

ב"כ העוררת: הדוגמא שנתת היא לא נכונה, האבחנה אחרת, מחסן שנמצא בקומה אחרת במקום אחר שלא מגיעים אליו לקוחות ולא נעשים פעולות שיווק והפצה זה מחסן שמוגדר כמחסן בכל העיריות.

ב"כ המשיבה: אני לא מסכימה, נתייחס לצו יש הגדרות שונות וצריך להתייחס לצו של עיריית לוד. אם אתה סבור ויש לך טענה כנגד הסבירות של הסיווג שירותי אחסנה אתה יכול להגיש עתירה, זה לא בסמכות של ועדת הערר אם אתה רוצה לתקוף את הסיווג זה אינו בסמכות הוועדה לדון בטענה זו. כרגע אתה תוקף את הצו.

ב"כ העוררת: המילים צדדים שלישיים לא מופיעים, אין הגדרה בצו של שירותי אחסנה, לכן הויכוח הוא על פרשנות.

ב"כ המשיבה: זה מה שהעירייה סבורה והוועדה תתן את ההחלטה.

ב"כ העוררת: כפי שנאמר, נעשה פה עוול גדול לגוף שעושה את אותה הפעילות 14 שנה, לא קרה שום שינוי במדיניות העסקית חוץ מחילופי בעלים בחשבון הארנונה, והתוצאה אינה סבירה.

ב"כ המשיבה: והעירייה רואה את זה כי כל השנים אתם נהנתם מחיוב בחסר, אם העירייה לא היה עובר תחת קרגל, העירייה היתה בוחנת לפני ומתקנת קודם. והעירייה לפני משורת הדין לא חייבה חיוב רטרואקטיבי ולו שנה אחת אחורנית.

ב"כ העוררת: זה לא סביר. אני לא מקבל את הטענות של המשיבה.

כתובתנו:

ועדת ערר
לענייני ארנונה
שליד עיריית לוד

רח' בר כוכבא 2, לוד

Bar Cochva 2 St. Lod

דוא"ל: [Mail: Miriby@lod.muni.il](mailto:Miriby@lod.muni.il)

טלפון:
08-9279647

ועדת ערר לענייני ארנונה שליד עיריית לוד

החלטה:

לאחר שמיעת ב"כ הצדדים, ניתנת לצדדים האפשרות להגיש סיכומים ו/או כל מסמך נוסף על אלה שהוגשו עד כה לוועדה.
 נמצא איפוא, כי המחלוקת העיקרית בין הצדדים הינה שאלת הסיווג של הנכס נשוא הערר.
 לאחר קבלת המידע, כעבור 30 ימים הוועדה תיתן החלטתה בערר.
 ב"כ העוררת יגיש את סיכומיו תוך 30 ימים מיום קבלת הפרוטוקול והמשיבה תגיש 30 ימים לאחר מכן.
 הוועדה ממליצה לצדדים לנסות להידבר ביניהם ולהגיע להסכמות בפרק הזמן שניתן.

עו"ד רפאל שושן
 יו"ר ועדת ערר

ניתנה ביום רביעי, 23.2.2022 (כ"ב באדר א', התשפ"ב).

מזכירות הועדה תעביר העתק החלטתנו לצדדים באמצעות דוא"ל או בפקס ותאשר קבלת ההחלטה.

כתובתנו:

**ועדת ערר
 לענייני ארנונה
 שליד עיריית לוד**

רח' בר כוכבא 2, לוד

Bar Cochva 2 St. Lod

דוא"ל: Mail: Miriby@lod.muni.il

טלפון:
 08-9279647