

לנדא קורפוריישן בע"מ

העוררת:

ע"י ב"כ עוה"ד מיכאל רוזן ואח'
רחוב תובל 22, רמת גן 52522
טלפון: 03-5757596; פקס: 03-5758862

נ ג ד

מנהל הארנונה של עיריית רחובות

המשיב:

ע"י ב"כ עוה"ד נועה בן אריה ו/או אלי אליאס
ו/או מירה סלומון ו/או גילה ליבוביץ ואח'
רח' ראול ולנברג 22 א', בית זמיר תל אביב 69719
טל': 03-5600111; פקס: 03-5600707

החלטה

הערר שבפנינו עניינו חיובי ארנונה אשר הושתו על העוררת על ידי המשיב בגין נכסים המוחזקים על ידה בתחום שיפוטה של העירייה.

להלן בקצרה העובדות נשוא הערר:

1. העוררת הינה המחזיקה בנכס ברחוב גד פניישטיין ברחובות, אשר משמש אותה לעיסוקה ומחויב בסיווג של "תעשייה". (להלן: "הנכס").
2. הנכס משמש את העוררת לפעילותה בתחום התעשייה כאמור, כאשר בשלב מסוים חלקים מהנכס סווגו בסיווג של "משרדים", שירותים ומסחר", ולאחר ביקורת שנערכה בנכס שונה סיווגם לסיווג של "תעשייה".
3. הנכסים נשוא החלטתנו, הינם נכסים פיזיים מס': 2900092112 ונכס פיזי מס': 2900091155, כאשר נכסים אלה סווגו מלכתחילה בסיווג "תעשייה", ומנגד טענת העוררת כי יש לסווגה בגין נכסים אלה בסיווג של "מחסנים".
4. החלטתנו אם כן, מתייחסת לסיווגם הנכון של הנכסים המפורטים לעיל, האם תעשייה או שמא אחסנה בלבד.

טענות העוררת:

5. לטענת העוררת, הנכסים נשוא הערר, אינם מהווים חלק מנכס רחב היקף אותו היא מחזיקה, ולמעשה מדובר בנכסים נפרדים ועצמאיים שיש לחייבם בהתאם לשימוש שנעשה בהם.

6. בנוסף טוענת העוררת, כי גם אם יקבע כי הנכסים מהווים חלק מנכס רחב היקף, הרי שמדובר בנכס שהינו רב תכליתי ועל כן כך או כך יש לחייב את הנכסים בסיווג שונה ומופרד מסיווג הנכס העיקרי.

טענות המשיב:

7. לטענת המשיב אין לפצל את הנכס, מדובר בנכס אחד המהווה כולו מפעל תעשייתי כאשר את כלל השטחים המצויים בו יש לסווג בהתאם לשימוש העיקרי.

8. לטענת המשיב המגמה השלטת בפסיקה היא שיש להימנע ככל האפשר מפיצול סיווגם של נכסים כאשר יש להעדיף סיווג הומוגני ואחיד לגבי אותו נישום בנוגע לכלל הנכסים המשרתים את אותה מטרה ומהווים חלק מהמערך הארגוני.

דיון – והכרעה

9. כבר עתה נציין, כי אנו דוחים את טענות העוררת בדבר פיצול יתרת השטחים.

10. אנו סבורים, כי הנכס נשוא הערר הינו נכס המהווה מפעל תעשייתי ואין מדובר בנכס רב תכליתי שניתן לפצלו ליחידות שונות ומובחנות מהשימוש וממטרת פעילותו של הנכס.

11. ככלל, סיווג נכסים לצורך חיוב בארנונה צריך שיעשה לפי השימוש העיקרי שנעשה בנכס. על פי שימוש עיקרי זה יש לסווג את כלל הנכס, כאשר ה"טפל הולך אחרי העיקר", קרי:

"כאשר השימוש בחלק אחד של הנכס הכרחי למהות השימוש העיקרי בנכס, ולמימוש תכליתו, הולך הטפל אחרי העיקר ויסווג על פי השימוש העיקרי שנעשה בנכס כולו".
(ראו (עמ"נ 182/05, קואופ ת"א דן השרון בע"מ, ריבוע כחול ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה, מיום 2.12.2007 (פורסם בנבו) וכן בג"ץ 764/88, דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא, פ"מ מו(1) 793 מיום 17.2.1992 (להלן: "בג"ץ דשנים וחומרים כימיים"))).

12. זהו הכלל, במקרים מסוימים יוצאים מהכלל אשר מאפייניהם נקבעו בפסיקה, ניתן לתרוג מכלל זה ולסווג חלק מהנכס בשונה מהסיווג המתאים לשימוש העיקרי בנכס. חריגה כאמור תתאפשר רק במקרים בהם נמצא שהנכס הוא "מתקן רב תכליתי".

13. "מתקן רב תכליתי", כשמו כן הוא, הוא מתקן המשמש למספר תכליות שונות שאין קשר ביניהן, ובהתקיים תנאי זה, ניתן להפריד בין חלקיו השונים ולסווגם בנפרד, בהתאם לשימוש והתכלית של כל אחד מחלקי הנכס.

14. כך בפרשת מצפה ים סוף (ברם 5557/06, מצפה תת ימי ים סוף בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית אילת, מיום 31.10.2006 (פורסם בנבו)):

"ההלכה הפסוקה באשר לסיווג נכסים לצורך חיוב בארנונה קובעת כי יש לסווג את הנכס בהתאם לשימוש שנעשה בו. עוד נקבע כי כאשר מדובר במתקן רב-תכליתי רחב מימדים, בעל שימושים מגוונים, אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד".

15. הקריטריונים להבחנה בין מתקן רב תכליתי למתקן הומוגני (מתקן שאינו רב תכליתי) נקבעו בע"א 7575/98, אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון, מיום 9.2.2003 (פורסם בנבו) (להלן: "בר"מ אחוזת ראשונים"), כדלקמן:

16. "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 764/88, 1437/90, 1985 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא, פ"ד מו(1) 793, 816). 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) [פורסם בנבו]). 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, ההלכה כאמור עלולה להביא לתוצאות על גבול האבסורד, כגון: משרד שבו כלולים חדר מנוחה, שירותים 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) [פורסם בנבו]; ע"ש 122/00 (ת"א) מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו נ' טחנות קמח ישראליות בע"מ (לא פורסם) [פורסם בנבו]). ואכן, אין זה מעשי ולא ניתן לצפות מן הרשות המקומית לבחון ולערך מעקב בדבר השימושים הנעשים בחלקים שונים של נכס הומוגני בעיקרו כאשר שימושים אלה עשויים להשתנות מעת לעת וכך גם היחידות שבו.

השאלה היא, אם כן, מתי נאמר כי ביחידות שטח סמוכות נעשה שימוש שונה בכל אחת מהן, המצדיק סיווג נפרד, ומתי נאמר שגם אם בכל אחת מיחידות אלה מתרחשת אמנם פעילות שונה, משולבות פעילויות אלה זו בזו ותכליתן אחת ועל כן אין מקום לפצלן לצורך הסיווג. לעניין זה הוצעו מספר מבחנים. מבחן אחד הוא, בחינת קיומה של זיקה בין תכליתה של יחידה אחת לבין תכליתה של יחידה סמוכה. אם קיימת זיקה כזו, נראה ב'מתקן הרב-תכליתי' נכס אחד ואילו בהעדר זיקה כזו, הרי שכל יחידה תסווג בנפרד (ע"ש 944/93 (ת"א) פרג' אולפני צילום בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

(לא פורסם) [פורסם בנבו]. מבחן אחר הוא, האם השימוש בחלק ספציפי, הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו (ע"ש 28/90 אגד אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ נ' עיריית דימונה (לא פורסם) [פורסם בנבו]; ע"ש 122/00 לעיל).

17. מסכימים אנו עם עמדת המשיב, כי הנכסים הללו, מהווים חלק אינטגרלי מהפעילות בנכס העיקרי של העוררת.

18. פעילות זאת אף אושרה על ידי המצהיר מטעם העוררת, כפי אשר עלה בחקירתו.

19. בנוסף עלה, כי קיים נכס אחר של העוררת בהיקף של 3,500 מ"ר המרוחק כ- 300 מ', מהנכס נשוא הערר, וכי שם אכן סווג הנכס בסיווג של אחסנה כפי מהותו.

20. דהיינו, מקום אשר קיים נכס המוחזק על ידי העוררת בנפרד ובמובחן מהנכס העיקרי, נכס שאין לו קשר ישיר לפעילות העוררת בנכס העיקרי, אכן פעל המשיב וסיווג נכס זה כפי מהותו, מה שאין כן בנכסים נשוא הערר, המשרתים את פעילות הנכס העיקרי.

21. יישום ההלכה בעובדות המקרה כאן מוביל למסקנה, כי השימושים השונים הנעשים בנכסים הינם הכרחיים למהות המפעל ומטרתו ולא ניתן לומר שאין זיקה בין השימושים השונים למהות המפעל.

22. בשולי הדברים יאמר, כי טענת העוררת בדבר נכס רב תכליתי, נסתרת אף מדבריה, באשר במהלך שמיעת הראיות עלה, כי בנכס שימושים שונים לרבות משרדים וכדומה.

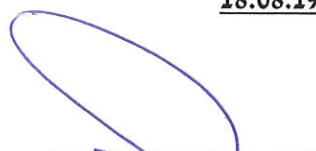
23. אשר על כן, ומכל הנימוקים שפורטו לעיל אנו קובעים כי הסיווג אותו סיווג המשיב את הנכסים נשוא הערר, נעשה כדין.

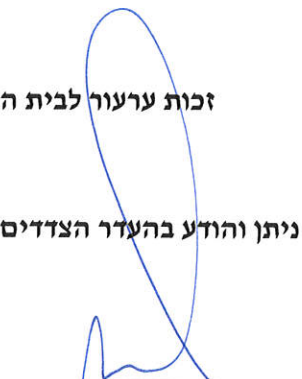
24. בנסיבות לא מצאנו ליתן צו להוצאות.

זכות ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים.

ניתן והודע בהעדר הצדדים ביום 18.08.19


עו"ד שחר קהלני
חבר הועדה


עו"ד גד שהרבני
יו"ר הועדה


עו"ד מאיר מירסקי
חבר הועדה