

ערך 140011012

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

חברת טים ספורט בע"מ ח.פ. 513493569

העוררת:

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס בשטח של 569 מ"ר, המצוי ברחוב שבה 1 בתל אביב (ח-ן ארנונה 10587067) (להלן: "הנכס").

ערר זה מתייחס לתקופה שמיום 1.1.14 ועד ליום 25.5.14, מועד בו עזבה העוררת את הנכס.

## 2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. העוררת הינה חברה העוסקת ביבוא ושיווק של פריטי ספורט אותם היא מספקת לחנויות ורשתות ברחבי הארץ.

2.2. הנכס שימש את העוררת כמחסן לסחורה.

2.3. בטרם ערך המשיב ביקורת בנכס, סווג הנכס בסיווג "מחסנים".

2.4. משרדי העוררת ממוקמים ברחוב הארבעה, והעוררת משלמת בגינם דמי ארנונה בתעריף "משרדים", בנכס מושא הערר משתמשת העוררת כמחסן.

2.5. על פי רישיון העסק שניתן לעוררת ע"י אגף הרישוי של עיריית ת"א, עסקינן במחסן.

לא יעלה על הדעת כי אותו הנכס יוגדר כמחסן לצורכי רישוי עסקים ומחלקת רישוי העסקים דורשת רישיון לניהול עסק הכרוך באישורים ספציפיים (דוגמת אישורי בטיחות) ואלו לצורכי ארנונה, אותה הרשות תקבע כי בנכס מתבצעת פעילות שונה.

וראת לעניין זה:

ה"פ (ת"א) 527/92 שאול קרשין נ' עיריית רמת גן (פורסם בנבו), (ס' 6).

2.6. בענייננו מתקיימים כל התנאים לסיווג "מחסנים":

### 2.6.1. הנכס משמש לאחסנה בלבד -

משרדי ההנהלה והנהלת החשבונות של העוררת נמצאים ברחוב הארבעה. המשרדים שבנכס, אליהם מתייחס המשיב, הינם בשטח של כ- 50 מ"ר (כ-8% מכלל שטח הנכס) ואלו משמשים את עובדי המחסן בלבד. שהרי מחסן אינו יכול להתנהל ללא פיקוח ובקרה.

### 2.6.2. לקוחות אינם מבקרים בו -

כפי שהוסבר במסגרת החקירה הנגדית והתצהיר, תצוגת הפריטים על הקיר משמשת את המחסנאים ככלי עזר בעבודתם על מנת לזהות את הפריטים.

כאמור בדוח הביקורת: "לא נראתה קופה רשמת בנכס", שהיא סממן מובהק לפעילות קמעונאית.

גם לא נראו לקוחות בנכס, ואף מן ההיבט הפיזי של הנכס, המקום עמוס בארגזים והמעברים צרים – קרי, אין אפשרות לבחור ו/או למדוד בגדים או נעליים. כמו כן, אין לנכס חלונות ראויה ואו שילוט למשיכת לקוחות.

כעולה מתצהירו של נציג העוררת, המדובר במחסן המשמש לאחסון כמויות גדולה של סחורה המיועדת לחנויות ברחבי הארץ, ואינו משמש כמחסן לסחורה זמינה לחנות סמוכה או ללקוחות עוברים ושבים.

### 2.6.3. הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה הרצופה לו -

המבחן מהותי, המדובר במחסן עורפי, מתסן יבואן המשמש רק לאחסון טובין לטווח ארוך, ולא במחסן אינטגרלי המשתתף במכירה פרטנית ללקוח. לעוררת חנויות ברחוב הארבעה בתי"א, ושתי חנויות באילת. משרדי העוררת נמצאים ברחוב הארבעה - הנכס משמש אך ורק כמחסן, המכירה נעשית מנכסים אחרים ברחבי הארץ.

### 2.6.4. הנכס אינו משמש לשיווק והפצה -

בנכס לא נערכה כל פעילות שיווק ומכירה, ואף מן ההיבט הסובייקטיבי של הנכס הדבר לא אפשרי. הנכס עמוס פריטים, המעבר בין הארגונים צר מאוד וודאי שדחיסות כזו אינה מאפשרת לשרת לקוח באופן פרטני, למצוא עבורו ארגון מתאים ולאחר את המידה הדרושה.

כאמור בתצהיר העוררת פעולות השיווק והמכירה מתבצעות אך במשרדי החברה ברחוב הארבעה 8 בתי"א.

2.7. חשוב להתייחס לכוונת המחוקק בקביעת הקריטריונים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה. המחוקק ביקש להבחין בין מחסן עסקי המהווה חלק אינטגרלי מהעסק, דהיינו, מחסן המשמש להוצאה של סחורה באופן שוטף על פי דרישת הלקוח (כמו בחנות נעליים בה לאחר בחירת הדגם מהתצוגה המוכר מוציא את הפריט מהמחסן), לבין מחסן המשמש לאחסנת כמויות גדולה של מוצרים לטווח ארוך. ייחוד סיווג נפרד למחסן בצו הארנונה, בתעריף מופחת ביחס לסיווג השיווקי, נועד בכדי להקל על בעלי מחסנים הנזקקים לשטחי אחסון גדולים ואשר אינם משמשים למכירה פרטנית ליחידים.

ראו לעניין זה:

עמ"נ 11006-06-10 חל סחר יצור ויבוא בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו:

"ניתן להיווכח, כי התכלית שעמדה ביסוד חקיקת צו ארנונה, הינה לקבוע תעריף מופחת למחסנים "קלאסיים" אשר אינם משמשים באופן שוטף את העסק העיקרי, ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק ולקוחותיו. כלומר הכוונה הינה לכלול בתוך ההגדרה מחסנים המשמשים לצורך אחסנה בלבד, ואשר אינם ממוקמים בצמוד לעסק אותו הם משרתים, ואינם מהווים חלק אינטגרלי ממנו למסקנה זו ניתן להגיע באמצעות ניתוח לשוני ותכליתי, אשר לוקה בחשבון את המשמעות העולה מהטקסט" (השופטת קובו בעת"מ 1710/08 שלמה זבידה נכסים (1999) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו (תל אביב יפו) 08/09/2011).

2.8. לסיכום, ניתן לקבוע באופן ברור כי אין המדובר במחסן המהווה חלק אינטגרלי מבית עסק וחלק מהפעילות העסקית השוטפת.

### 3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1 נטל ההוכחה להראות כי החלטת המשיב לסווג את הנכס כ"בניינים שאינם משמשים למגורים" אינה סבירה, מוטל על כתפי העוררת, והעוררת לא עמדה בנטל זה.
- 3.2 גרסת העוררת אינה קוהרנטית ואינה מהימנת, והיא אף אינה נתמכת בראיות שהוגשו לוועדה הנכבדה.
- 3.3 מדו"ח הביקורת שנערכה בנכס עולה, כי במקום מתנהלת חנות. הדבר עולה מן התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת. ניתן לראות בתמונות תצוגת נעליים המאפיינת חנויות נעליים, וכן מדפים וסלסלות של בגדי ספורט גלויים לעין (לא בקרטונים) המאפיינים תצוגה בחנות, ולא במחסן (ראה למשל התמונות 71-77 ו-79 המצורפות לדו"ח הביקורת).
- 3.4 גם בשאר התמונות נראות קופסאות נעליים, כפי שניתן לראותן לרוב בחנויות נעליים בהן מונחות נעליים בקופסאות על גבי מדפים או על הרצפה בצורה נגישה לעובדי החנות, לשם הוצאת סחורה ללקוחות המגיעים לחנות (ראה למשל תמונות 84/88).
- 3.5 אמנם ייתכן כי בחלק מן השטח נעשה שימוש לאחסנה, לצורך הפצתה לחנויות אחרות, אולם בכך אין די, שכן בהתאם לסעיף 3.3.2 לצו הארנונה, תנאי לסיווג כמחסן הוא שהמחסן אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת והוא אינו נגיש לעסק המתנהל באותו נכס.
- 3.6 מאחר שמדו"ח הביקורת עולה כי סחורה נמכרת במקום, הרי שהסחורה המאופסנת בנכס משרתת לכל הפחות גם את החנות המתנהלת במקום.
- 3.7 בנוסף עולה מדו"ח הביקורת הנ"ל, כי בנכס נראו עמדת קבלת קהל, משרד מנכ"ל ושני משרדי הנהלת חשבונות.
- 3.8 העוררת שינתה חזית במהלך התקירה הנגדית לעומת תצהירה. בעוד שבתצהיר טען מנכ"ל העוררת, כי הן משרדי הנהלה והן משרדי הנהלת החשבונות אינם מצויים במחסן אלא במשרדים ברחוב הארבעה ובמקום יושבת מנהלת מחסן, הרי בתקירתו הנגדית שינה מנכ"ל העוררת גרסה והשיב לשאלת הח"מ כי: "בהתייחס לדו"ח הביקורת לגבי משרדי המנכ"ל ומנהלי חשבונות, אני משיב, שמדובר בעסק שמנהל כ- 60 מיליון שקל, ובמחסן כזה אתה נדרש למנהלי חשבונות שיבדקו את הכניסות והיציאות של המלאי ..., בנכס הזה יושב גם מנהל מחסן. יש שם גם שני מנהלי חשבונות ומחסנאים. ביחד 7 עובדים."
- 3.9 הכיצד זה שבתצהיר הצהיר מנכ"ל העוררת כי אין משרדי הנהלת חשבונות במחסן, ובתקירה הנגדית הודה מנכ"ל העוררת כי בנכס יש שני מנהלי חשבונות (כפי שפורט בדו"ח הביקורת)?
- 3.10 סתירה זו פוגעת במהימנותו של העד היחיד שהעיד מטעם העוררת.
- 3.11 ודוק: העוררת לא הציגה כלל ראיות ביחס לעסק המתנהל לטענתה ברחוב הארבעה בתל אביב (שם מתנהלים השיווק והמכירות לטענתה), אי הצגת ראיה מרכזית שכזו מחלישה עד מאוד את גרסת העוררת.
- 3.12 זאת ועוד, הסברי מנכ"ל העוררת ביחס לתצוגת הנעליים, אינם סבירים. לפריטים במחסן יש מספרים וקוד ועל מנת לארוז סחורה לא נדרשים מחסנאים לתצוגת נעליים.

3.13. מן האמור עולה אם כן, כי הנכס מהווה חלק חיוני ובלתי נפרד מהפעילות העסקית של העוררת, מדובר בשטח אחסנה ואספקה, אשר לקוחות המערערת מושכים ממנו סחורה מדי יום, ומהווה חלק בלתי נפרד משטח המכירה/ החנות ומתחליך הקניה: הרכישה, התשלום וקבלת המוצר.

3.14. מדובר בנכס הנגיש ללקוחות המערערת, ולכן אינו מתסן "קלאסי" הזכאי להקלה ממס הניתנת בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה למחסנים מסוימים כמפורט לעיל.

#### 4. תמצית תשובת העוררת לסיכומי המשיב

- 4.1. אין בתיק כל ראייה המבססת את מסקנת המשיב כי במקום מתנהלת חנות.
- 4.2. בדו"ח הביקורת לא נמצאה המילה "חנות", ומסקנת המשיב אף אינה עולה בקנה אחד עם טענות המשיב בכתב התשובה לערר לפיו "הנכס משמש לשיווק והפצה" (סעיף 23 לכתב התשובה לערר) – בכל מקרה עסקינן בהרחבת תזית אסורה.
- 4.3. הטענה כי מנהל העוררת שינה תזית, מעידה על הבנה שגויה של דברי העד. בנכס ישנם מנהלי חשבונות, אשר תפקידם לבדוק את הכניסות והיציאות של המלאי בלבד. עבודת הנהלת חשבונות היומיומית הכוללת בין השאר, הנפקת חשבונות ורישומן, הכנת משכורות, תשלום שיקים לספקים, גביית חובות, התאמות הבנקים, ומטלות נוספות, נעשית ומתנהלת ברחוב הארבעה בתל אביב.
- 4.4. מדובר בעסק שמנהל 60 מיליון שקלים. מחזור כספי זה מעיד, כאלף עדים, כי אין המדובר בחנות כי אם במתסן.
- 4.5. העוררת לא נדרשה להציג ראיות לעסק המתנהל ברחוב הארבעה, שכן ערר זה עסק בנכס ברח' שבח. לו בדק המשיב את ספרי העירייה, הנגישים לו, היה לומד, כי ברחוב הארבעה 10 נמצאת חנות של העוררת – המסווגת בסיווג מסחר, וברחוב הארבעה 8 בקומה ג' נמצאים משרדי החברה שם מתבצעת הנהלת החשבונות של החברה.
- 4.6. די להתבונן בתמונות המצורפות לדוח הביקורת על מנת לחבין את הפעילות בנכס. אין כל אפשרות להכניס לקוחות לנכס להתרשם מהסחורה והמקום עמוס לעייפה בארגזים אשר אינם מאפשרים מעבר לא כל שכן לקנות מוצר כלשהו
- 4.7. המשיב התעלם לחלוטין מהרישיון לניהול עסק שהופק ע"י אגף הרישוי של עיריית ת"א "מקום המיועד למחסן", כיצד אישור זה מתיישב עם טענתו כי הנכס משמש כחנות? והלא לחנות אין נדרש רישיון עסק כלל!

#### 5. דיון והפרכה

- 5.1. מהראיות שתוצגו לפנינו הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר.

5.2. סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע כדלקמן :

"מחסני ערובה, מחסני עצים, וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשיווק ותפצה, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן: .... (ההדגשות אינן במקור)

5.3. אכן צודק המשיב, כי מחוקק המשנה בעיר תל-אביב ביקש לייתד את התעריף המיוחד והזול של "מחסנים", רק לסוג מסוים מאוד של מחסנים – מחסנים "קלאסיים", שמועדו לאחסנה ממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, עובדיו ואו לקוחותיו ואשר מטבע הדברים מתאפיינים בשטח גדול מימדים. זו גם הסיבה לכך שהתעריף שנקבע ל"מחסנים" הינו תעריף מוזל. דא עקא, שלאחר שבחנו את הראיות שתוצגו בפנינו הגענו לכלל דעת, כי השימוש בנכס עונה לדרישות הדין דלעיל.

5.4. בעניין זה נקדים ונדגיש, כי התרשמנו מאמינותו של המצהיר מטעם העוררת, ועדותו מקובלת עלינו כמהימנה.

5.5. לאחר שבחנו את הראיות והעדויות שתוצגו בפנינו, שוכנענו בעובדות המפורטות להלן :

5.5.1. הנכס מושא הערר משמש לצרכי אחסנה בלבד ;

אנו מקבלים את עדות מנהל העוררת, כי המדובר במחסן המשמש לאחסון כמות גדולה של סחורה המיועדת לחנויות ברחבי הארץ.

נציין ונדגיש, כי הסברי עד העוררת, באשר לתצוגת הנעלים בנכס, מתקבלים על ידינו כהגיוניים וסבירים, ולא מצאנו לנכון לשלול את עדות מנהל העוררת, כי תצוגת הפריטים על הקיר משמשת את המחסנאים ככלי עזר בעבודתם על מנת לזחות את הפריטים.

5.5.2. לקוחות אינם מבקרים בנכס ;

נציין ונדגיש, כי לא הוצגה בפנינו כל ראיה כי לקוחות מבקרים בנכס.

אי אפשר להתעלם גם מהעובדה כי בדות הביקורת נכתב מפורשות, כי "לא נראתה קופח רושמת בנכס".

5.5.3. הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה רצופה לו ;

נציין ונדגיש, כי אנו מקבלים את עדות העוררת, כי משרדיה מצויים ברחוב הארבעה, וכי העובדים, לרבות מנהלי החשבונות שבנכס, משרתים את הנכס כמחסן בלבד.

5.5.4. הנכס אינו משמש לשיווק.

אנו מקבלים את עדות העוררת, כי השיווק נעשה על ידה מנכסית המצויים ברחוב הארבעה, ולא מהנכס.

בעניין זה נוסף ונדגיש, כי כפי שנקבע בעמ"נ ת"א 169/08 ביתן ספארק סחר 1980 נ' עיריית תל אביב:

"..... הפרשנות הראויה שיש ליתן לתנאי לפיו הנכס אינו משמש ל"שיווק והפצה", הינו כי נדרש שיתקיימו הן פעולות שיווק והן פעולות הפצה, ולא די בפעולות הכרוכות בעצם האחסנה שיש בהן לסייע להפצה, שהינה, לגישתי, פעולה נלווית להוצאת טובין מאחסנתם (ראה לעניין זה למשל: תיק -10-009 2003, אוטו ליין בע"מ נ' מנהל הארגונה בת"א - יפו, מיום 29.12.03 ויודגש, פרשנות זו מגשימה את תכלית החקיקה, לפיה מחסן לא ישמש, בין היתר, מקום ממכר ושיווק למוצרים המאוחסנים בו".

5.6. לאור כל האמור לעיל אנו מקבלים את הערר.

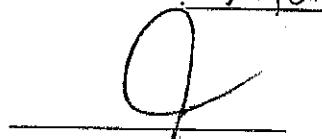
5.7. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

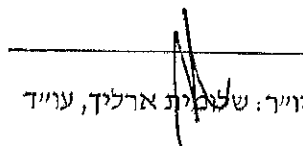
6. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א - 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

7. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

8. ניתן בהעדר הצדדים ביום 17/01/16

  
תברה: שירלי קדם, עו"ד

  
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ת

  
יו"ר: שלום ארליך, עו"ד