

ערר 140011740

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

העוררת: עדינה פלסטלינה בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

---

עניינו של ערר זה הינו נכס ברחוב דוד אלעזר 17, המצוי במתחם שרונה, ת"א, ח-ן לקוח 10721605 (להלן: "הנכס").

## 1. תמצית טיעוני העוררת

- 1.1. העוררת מתמחה בייצור תכשיטי כסף וזהב בהם משולב חימר פולימרי, המעובד בעבודת יד.
- 1.2. בנכס מועסקות במשמרות בוגרות בצלאל ושנקר, העוסקות בעיצוב וייצור התכשיטים, בכל משמרת בין ארבע לחמש עובדות.
- 1.3. כבר מעצם העובדה שבנכס קטן, כמו הנכס נמצאות תמש עובדות בו זמנית, יש כדי להעיד על השימוש במקום כבבית מלאכה יצרני.
- 1.4. שטח של 30 מ"ר בקומה הראשונה וכל שטח הקומה השנייה (עליית הגג) משמשים לשם הליך הייצור, ובכלל זאת לשם אחסון חומרי גלם (תמונה 4 לתצהיר הסוקר מטעם המשיב, ותמונות 1 ו-2 לתצהיר מנהל העוררת), ולשם עיצוב וייצור התכשיטים.
- 1.5. בקומה הראשונה מצויות ארבע עמדות עבודה, בהן שולחנות עבודה וכלי עבודה (תמונות 3-7 לתצהיר מנהל העוררת ותמונות הסוקר מטעם המשיב, למשל התמונה שסומנה כתמונה 4).
- 1.6. שטח הייצור בקומת הקרקע מתוחם ומוגדר. בכל אחת מעמדות העבודה, יושבת מעצבת מקצועית הנעזרת לעבודתה בכלי עבודה מקצועיים.
- 1.7. כלל שטח עליית הגג משמש בהליך הייצור, לרבות ייבוש וחקשיית התכשיטים בתנור וציפויים באמייל בתנור אחר.
- 1.8. לאתר ייצור התכשיטים, הן בקומה הראשונה והן בעליית הגג, מוכנס החומר לאפיה בתנור שבעליית הגג.
- 1.9. לאתר הקשיית החומר בתנור הוא מוכנס לתנור UV מיוחד, לשם ציפוי התכשיטים בציפוי אמייל. תנור זה מחובר ישירות לזונטות לצורכי אוורור חלל העבודה (ר' למשל תמונות 8-10 לתצהיר מנהל העוררת ותמונה 5 לתצהיר הסוקר מטעם המשיב).
- 1.10. בנכס נמכרים אך ורק תכשיטים מתוצרת בית המלאכה.
- 1.11. כפי שהעיד מנהל העוררת, בנכס מיוצרת סחורה בתיקף העולה על היקף המכירות במקום, ולכן חלק מהסחורה המיוצרת במקום מנוידת לשם מכירתה בחברות חיצוניות כדוגמת חברת אל על, ומכירה באינטרנט.
- 1.12. העובדה שבעלית הגג גם מקרר קטן, מיקרוגל ותמי 4 לרווחת העובדים במקום, כמובן שאיננה גורעת מהשימוש בו כבבית מלאכה.
- 1.13. העוררת מחויבת בדמי ניהול בגין שטח של 8 מ"ר בלבד (נספת ד' לתצהיר מנהל העוררת).
- 1.14. מהאמור לעיל עולה באופן חד משמעי כי שטח של 63 מ"ר משטח הנכס משמש כבית מלאכה לייצור תכשיטים ויש לסווגו ככזה.

1.14. בסניף נוסף של העוררת, המצוי ברחוב נתניב המזלות 23, הכירת ועדת הערר מפורשות בפעילות ייצור התכשיטים של עובדי העוררת במקום כפעילות של מלאכת יד, וסיווגה את השטח שבו נעשתה אותה פעילות בסיווג "תעשייה ומלאכה". הכרה זו נעשתה בין היתר גם ע"ס הודאה של המשיב עצמו בסיכומיו.

1.15. המשיב מושתק מלטעון כנגד סיווג פעילות הייצור של עובדי העוררת בסיווג "תעשייה ומלאכה" כפי שנפסק בערר בעניין הנכס שבנתניב המזלות 23.

1.16. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עליית חגג נמצאת מתחת לגג רעפים משופע. גובה היחידה בקצה השיפוע עומד על 30 ס"מ בלבד, ורק שטח של 8 מ"ר עולה על 1.70 מ'.

יש להקיש לענייננו מהגדרת המונח "יציע" בצו הארנונה של עיריית ת"א, הקובע ששטח יציע, שגובהו נמוך מ- 1.70 מ', איננו בר תיוב בארנונה כללית.

ההיקש הנ"ל צריך לחול הן מהטעם שכמו במקרה של יציע, מדובר בשטח שירות ולא בשטח עיקרי, והן מהטעם שבהעדר אפשרות לעשות שימוש כלכלי בשטח הנ"ל אין גם מקום לחיבו בחיוב ארנונה.

## 2. תמצית טיעוני המשיב

2.1. העובדה שעל שם העוררת קיימים 2 נכסים אין בה להשליך על השימוש המתבצע בכל אחד מהנכסים.

2.2. השימוש בנכס אינו עומד במבחנים שנקבעו בפסה"ד בעניין מישל מרסייה.

2.3. על פי פסה"ד בעניין מישל מרסייה, מטרת סיווג נכס בסיווג "תעשייה ומלאכה" הינה לתת מענה לאותם בעלי מלאכה קטנים, אשר מתח הרווחים שלהם קטן מאוד, ואשר נותנים שירות חיוני למתגוררים בשכונות המגורים בעיר, כגון סנדלר, חייט וכו', ואשר יש לרשות המקומית רצון לאפשר להם להתקיים בתחומה.

2.4. העוררת לא טענה ולא הוכיחה כי היקף הכנסותיה נמוך, ולא הוצגו נתונים באשר להיקף הכנסותיה.

גם אין עסקינן בשירות חיוני.

העיסוק בנכס הוא בתחום מכירת תכשיטים אשר אינו שירות חיוני לציבור שיש צורך לעודד.

2.5. גם על פי מבחן השכל הישר והמובן המילולי הרגיל של המלים "בית מלאכה" או "בעל מלאכה", בלתי מתקבל על הדעת כי אדם סביר יראה בעסק של מכירת תכשיטים "בית מלאכה".

2.6. המבחן העיקרי לצורך סיווג נכס וקביעת תעריפי הארנונה שבו יחויב הינו מבחן השימוש בפועל שנעשה בו (בג"ץ 764/88 דשנים וחומרים מימיים בע"מ נ' עיריית קריית אתא, פ"ד (מונ) 1) 793, 812-811 (1992)) כאשר נקבע לא אחת, כי הנחה מארנונה תינתן רק על פי התנאים וההיתרים הנדרשים בדין (בג"ץ 8791/96 תיים מאור נ' מדינת ישראל ואח').

- 2.7. מעיון בתמונות אשר צורפו לדוח הביקורת עולה כי שטח הנכס משמש לצרכי תצוגה ומכירה, שלא מהווים "פעילות ייצורית" הנדרשת לצורך הזכאות לסיווג בתעריף המזול הקבוע בסעיף 3.3.1 לצו הארנונה (ר"ע"א 1960/90 פקיד שומה תל אביב 5 נ' חברת דעיונות בע"מ).
- 2.8. מדיון ההוכחות עלה כי העוררת מקבלת את התלוינים ואת השרשראות ממפעל יציקות הכסף, וכי בנכס מושא הערר רק יוצקים את הפימו לתכשיטים הגמורים מכסף.
- 2.9. "תומרי הגלם" המאוחסנים מאחורי "שולחן הייצור", אינם אלא תכשיטים גמורים ומוכנים אשר על גביהם מעצבים את הפימו.
- 2.10. הפעילות אינה מקיימת את מבחן "יש מוחשי חדש", מאחר והמוצר כבר מוכן, ופעילות העוררת הינה מילוי התכשיט בצבע. אין המדובר בהפיכת חומר גלם למוצר אלא "צורה נאותה יותר ומסודרת יותר, עלובה היטב של נתונים ומידע..." (השווח: ע"א 798/85 פקיד שומה ירושלים נ' חברת ניקוב שירותי מהשב ירושלים (1979) בע"מ).
- 2.11. עוד עלה מדיון ההוכחות, כי "שולחן הייצור" הינו שולחן עליו מצויות הוויטרינות בהם מוצגים התכשיטים, ורק מכיוון השולחן ניתן לפתוח את הוויטרינות.
- 2.12. כמו כן, בחלק הצמוד לשולחן מצויה הקופה הרושמת.
- 2.13. סמיכות החלק הייצורי, מינורי ככל שיהיה, לעסק המסחרי, שוללת מכל וכל את ההצדקה לסיווג הנכס כ"בית מלאכה /או תעשיה".
- 2.14. לא ניתן להתכחש לכך שבנכס מתבצעת מכירה של תכשיטים בהיקפים ניכרים, וברי כי לא לכך התכוון המחוקק בקבעו תעריף מופחת לבתי מלאכה, כגון סנדלריות או מתפרות הסובלות מרווחים נמוכים ומתקיימות בדוחק.
- 2.15. מהותו של העסק הינו מכירת תכשיטים. פעילות זו תופסת את חלקו העיקרי של הנכס. גם אם בחלק טפל מהנכס מתבצע הליך חלקי של השלמת התכשיט, הרי שזה אינו עונה לדרישות סיווג של הנכס כמלאכה ותעשיה. בוודאי ובודאי שלא ניתן לקבוע כי מתצית מהשטח משמש למלאכה.
- 2.16. לעניין פיצול הנכס המשיב יטען כי עסקינן בשטח אינטגרלי ורציף בעל כניסה אחת, אשר כל חלוקה בו תהיה מלאכותית לחלוטין.
- 
- על "שולחן הייצור" מצויות ויטרינות התצוגה והמכירה, על כן שטח זה הינו חלק משטח המסחר, וגם הקופה הרושמת מצויה בשטח זה, וברור כי אזור הקופה הינו חלק מסחרי של החנות.
- 2.17. אין לבצע הפרדה מלאכותית בנכס, ואין לראות את הנכס כבעל שתי תכליות, כי אם תכלית אחת כוללת של מכירת תכשיטים.
- 2.18. המשיב יוסף ויטען כי מתראיות שהוצגו בתיק עולה כי גם הקומה השנייה משרתת את החנות המצויה בקומה הראשונה (בה מצוי מטבח של העוררת), והינה חלק אינטגרלי ממנה.

- 2.19. ממכלול הראיות אשר הוצגו בפני הועדה הנכבדת נראה כי מרכז הכובד של העסק אינו של תעשייה ומלאכה כי אם חנות לממכר תכשיטים, ולפיכך הוא צריך להיות מסווג בתעריף "בניינים שאינם משמשים למגורים".
- 2.20. שטח הקומה השנייה אותה מבקשת העוררת להפחית הינו קומה לכל דבר ועניין, אשר תדר מדרגות מוביל אליה, ואין המדובר בגלריה, אשר בה יש להפחית שטח הנמוך מ- 1.70 מ'.
- 2.21. העובדה שאין העוררת משלמת דמי ניהול בגין שטח זה אינה רלוונטית לעובדה, כי מדובר בקומה בתוך יחידת הבניין כאמור בסעיף 1.3.1 לצו הארנונה של עיריית תל אביב המאפשר את חיוב כלל הקומה.

### 3. דיון והכרעה

- 3.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להתקבל בחלקו.
- 3.2. לאחר שניתחנו את המבחנים שנקבעו בעניין מרסייה ובכללם מבחן הפירוש המילוני, ומבחן תכלית החוק, אנו סבורים, בניגוד לעמדת המשיב, כי ניתן ונכון לסווג תלס מתפעילות בנכס כמלאכה.
- 3.3. על מנת להכריע במחלוקת בין הצדדים יש להכריע ראשית בשאלה, האם ניתן לפצל את הנכס לשניים, ולחייב את החלק האחד בסיווג 'תעשייה ומלאכה' והאחר בסיווג השני.
- 3.4. הלכה פסוקה היא כי יש לסווג נכס בהתאם לשימוש שנעשה בו. מקום בו מדובר במתקן 'רב תכליתי' בעל שימושים מגוונים אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד. מקום בו מדובר במתקן רב תכליתי בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצלן לצורך הסיווג.
- 3.5. על פי ההלכה הפסוקה, שאלת אופיו של מתקן זה או אחר נבחנת בשים לב לזיקה הקיימת בין תכליתה של יחידה אחת לתכליתה של היחידה הסמוכה, ובשים לב לשאלה אם השימוש בתלס ספציפי הכרחי למהות הארגון בנכס ולמימוש תכליתו.
- 3.6. עוד קובעת ההלכה הפסוקה, כי אין לפצל נכס המקיים מהות אחת, לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימוש.

ראת לעניין זה:

ע"א 7975/98 אהוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון, [פורסם בנבו], (9.2.2003):

"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... מבחן אחר הוא, האם השימוש בתלס ספציפי, הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו...".

וראה גם:

בר"מ 9205/05 מנהל הארנונה נ' היפר שוק 1991 בע"מ, תק-על 2006(4) 1520:

"בפסיקתנו נקבע בעבר הכלל כי במתקן רב תכליתי, שניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה סיווג הנכס לצרכי ארנונה לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד (ראו, בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קריית אתא, פ"ד מו(1) 793, 816). בפסיקה מאוחרת יותר אימץ בית משפט זה את המבחנים שנקבעו בפסיקות בתי המשפט המחוזיים להכרעה בשאלה מתי תסווגת יחידות שטח סמוכות תחת סיווגים נפרדים ומתי תסווגנה תחת סיווג אחד, על אף שבכל יחידת שטח מתנהלת פעילות אחרת. לעניין זה אומצו שני מבחנים, שאינם מהווים רשימה סגורה. המבחן האחד הוא בחינת קיומה של זיקה בין היחידות השונות, שאם היא קיימת אז יש לראות במתקן הרב התכליתי נכס אחד לצרכי סיווג הארנונה. המבחן האחר שאומץ הוא האם השימוש בחלק ספציפי של הנכס הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו".

בו ראה:

בר"מ 8099/09 ונדום אופנה בע"מ נ' עיריית תל אביב-מנהל הארנונה, דינים עליון 2009 (101) 1284:

"הלכה פסוקה היא כי יש לסווג נכס בתהאם לשימוש שנעשה בו. מקום בו מדובר במתקן "רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד (בר"ם 5557/06 מצפה נתן ימי ים סוף בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית אילת (פורסם בנבו), 2.1.2007); בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קריית אתא פ"ד מו(1) 816, 793 (1992)). אולם, מקום בו מדובר במתקן רב תכליתי בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצלן לצורך הסיווג (וראו: בר"ם 8242/08 מפעלי נייר אמריקאיים ישראלים בע"מ נ' מנהלת הארנונה של עיריית חדרה (פורסם בנבו), 22.7.2009); בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קריית אתא, פ"ד מו(1) 793 (1992)). שאלת אופיו של מתקן זה או אחר נבחנת בשים לב לזיקה הקיימת בין התלות של יחידה אחת לתכלית של היחידה הסמוכה; ובשים לב לשאלה אם השימוש בחלק ספציפי הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש ותכליתו...".

וראה גם:

בר"מ 5557/06 מצפה נתן ימי ים סוף בע"מ נ' מנהל הארנונה, תק-על 2007(1) 31.

- 3.7. יישומו של הכלל בענייננו מוביל למסקנה, כי אין מניעה וכי נכון לפצל את הנכס לשתי תכליותיו.
- 3.8. אשר על כן, ולאור הנתונים שהוצגו בפנינו, אנו קובעים כי שטח של 63 מ"ר משטח הנכס יסווג בסיווג "בית מלאכה".
- 3.9. עם זאת, איננו מקבלים את טענת העוררת, כי יש לבטל את החיוב בגין שטח עליית הגג.


3.10. צודק המשיב, כי שטח הקומה השנייה אותה מבקשת העוררת להפחית הינו קומה לכל דבר ועניין, אשר תדר מדרגות מוביל אליה, ואין המדובר בגלריה, אשר בה יש להפחית שטח הנמוך מ- 1.70 מ'.

3.11. ויודגש, כאשר רצה מתקין הצו להתייחס לקריטריון הגובה הוא עשה זאת במפורש בסעיף הגדרת הגלריה. היות ולא עשה כן בהגדירו את המונח קומה, הרי אין לקרוא להגדרה זו, דברים שלא נאמרו בה מתוך הגדרה אחרת.

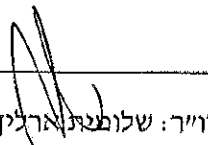
4. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת החלטה.

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

6. ניתן בהעדר הצדדים ביום 11/6/15.

  
חברה: שושנה קדום, עו"ד

  
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

  
יו"ר: שלום ארליך, עו"ד