

# המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

## האם ניתן לחלק נכס לשני סיווגים רעיוניים?

עמנ 20-10-57445 עיריית באר שבע נ' אלי מור נכסים בע"מ

כ-3 שנים לאחר שחברת אלי מור נכסים בע"מ (להלן – אלי-מור) החלה משתמשת בנכס המצוי בתחום שיפוט עיריית באר שבע (להלן – העירייה) כמחסן לוגיסטי, ובלא שהשתנתה פעילותה בנכס, שינתה העירייה את סיווג הנכס במסגרת שומה מתוקנת שהוציאה לה ביום 18.6.2018, תוך שהחלק העיקרי בנכס סווג כ"מחסן מסחרי". כחצי שנה לאחר קבלת השומה המתוקנת, ביום 25.12.2018, הגישה אלי מור השגה לשנת 2018, ומשזו נדחתה הגישה ערר.

במסגרת העררים שהגישה, טענה אלי-מור שהיות שבצו הארנונה של העירייה לא קיים סיווג מתאים למרכזים לוגיסטיים, ולאור הפעילות המתבצעת בנכס, של פריקת סחורות ממשאיות, אריזות, איחסון ושינועם מאוחר יותר ללקוחות החברה, אשר הינם מפעלי תעשייה, יש לסווג מחצית משטחו הרעיוני של הנכס כ"מלאכה ותעשייה". עוד טענה אלי-מור, שמאחר שקיימות גניבות של רכבים באזור, לשם שמירה על משאיות החברה, בלילות היא מחנה את משאיות החברה בתוך הנכס, ולכן יש לסווג את מחציתו הרעיונית השניה של הנכס, כ"חניון ללא תשלום".

ועדת הערר לענייני ארנונה כללית קבעה, שבהתאם לדיעתה האישית אכן ישנם גניבות באזור בו מצוי הנכס, ומכאן שהסכימה שלאור האילוף של אלי-מור לחנות את המשאיות בתוך הנכס בשעות הלילה, נכון לסווג את מחציתו הרעיונית של הנכס כ"חניון ללא תשלום". ביחס ליתר שטח הנכס, נקבע שבהתאם להלכה שנקבעה בעניין בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ, לפיה ככל שלא קיים סיווג ספציפי לנכס בצו הארנונה, יש לסווגו בהתאם לסיווג המתאים ביותר מבין הסיווגים הקיימים בצו, ולאור הפעילות המתבצעת בנכס כפי שטענה אלי-מור ואשר אומתה על ידי הוועדה בסיווג שנתרם על ידי הנכס, יש לסווגו כ"מלאכה ותעשייה".

בערעור שהגישה העירייה לבית המשפט המחוזי (מנהלי) בבאר שבע, נטען שלא ניתן לפצל את הנכס שהוא חלל אחד, בעל שימוש עיקרי אחד, לשני סיווגים רעיוניים. כמו כן, נטען שוועדת הערר לא נימקה את הסיבות לסיווג מחצית הנכס כ"חניון ללא תשלום", ומכל מקום הנכס אינו משמש כ"חניון ללא תשלום". עוד טענה העירייה שאין לסווג את הנכס כ"מלאכה ותעשייה", שכן הסיווג המתאים לנכס הינו בכלל "עסקים", וכששינתה את הסיווג ל"מחסן מסחרי", הקלה למעשה עם אלי-מור.

כבי' השופטת יעל רז-לוי קיבלה חלקית את ערעור העירייה, תוך שקבעה:

בהתייחס לפיצול הרעיוני של הנכס, כפי שצוין בעניין ע"א 8838/02 גולדהמר נ' עיריית חיפה "...כאשר מדובר ב'מתקן רב תכליתי' בעל שימושים מגוונים, שניתן להפריד בין מתקניו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד ואילו כאשר הפעילויות המבוצעות בחלקים השונים משולבות זו בזו ותכליתן אחת, אין מקום לפצל את הסיווג". מאחר שבנכס המוחזק על ידי אלי-מור אין כל הפרדה נקבע ש"מדובר בנכס אחד המשמש כיחידה אחת, יש לקבוע סיווג אחד לנכס כולו".

ביחס לסיווג מחצית הנכס כ"חניון ללא תשלום", נקבע שהרציונל העומד בבסיס סיווג בעל תעריף נמוך ל"חניונים ללא תשלום", הינו סיוע בתרנון למצוקת החניה. נמצא שרציונל זה אינו מתקיים ביחס לנכס, מה גם ש"בהתאם לפסיקה סיווג זה אינו מיועד לשימוש של בעל הנכס או עובדיו". כמו כן, נקבע בפסיקה שכאשר חניות משרתות את העסק, יש לסווגן בהתאם לסיווג של העסק (ר' ע"א 8838/02 הנ"ל וכן בר"מ 5299/05 עיריית רמת גן נ' חן). במקרה של אלי-מור הנכס משמש לחניית המשאיות ששייכות לאלי מור ומשרתות את המרכז הלוגיסטי, ומכל מקום הוא אינו משמש לחניית הציבור הרחב. לכן לא ניתן לסווג את הנכס כ"חניון ללא תשלום". עוד נקבע שההסבר של וועדת הערר, לפיו היא יודעת אישית על בעיית הגניבות באזור, אינו מהווה ידיעה שיפוטית, אין לתת לו כל משקל ואין די בו, ללא שהובאו ראיות לתמוך בטענת הגניבות.

האם סיווג הנכס כ"מלאכה ותעשייה" נכון בהתייחס למרכז לוגיסטי? כבי' השופטת רז-לוי אישרה את החלטת וועדת הערר בעניין זה, וקבעה שיש לסווג את הנכס בכללותו כ"מלאכה ותעשייה", הן מאחר שבעניין זה החלטת הוועדה סבירה ומשכך אין להתערב בה, והן לגופו של עניין, לאור פעילותה המרכזית של אלי-מור בנכס. מאידך, נקבע שפעילותה של אלי-מור בנכס אינה מצדיקה סיווג כ"שירותים" או "מסחר" ואף לא "מחסן לעסק", באשר העסק הוא המחסן.

"בהלכת אליהו זהר פירש בית המשפט העליון את הקריטריונים בתקנות ההסדרים אשר להן תחולה לכל צווי הארנונה של הרשויות המקומיות. יישומה של הלכה זו מוביל למסקנה, כי אין מקום להתערב בהחלטת ועדת הערר אשר ביקרה במקום התרשמה מאופי הפעילות ומצאה כי סיווג של נכס המשיבה קרוב יותר לסיווג של מלאכה... כך צוין, כי במסגרת עיסוקה המשיבה נותנת שירותי אריזה, סידור מחדש והובלה כאשר השירות ניתן ללקוח ספציפי לדרישתו ומשלב עבודת כפיים, גם אם מדובר בעבודת כפיים מקצועית או כזו הנעשית עם מיכון מקצועי מתאים"