

לפני: יהודה אריה שמעון עו"ד יו"ר הועדה

עו"ד אסף זבולוני חבר הועדה

מר איתי נדב חבר הועדה

העוררת: אוריקס דן בע"מ

באמצעות ב"כ – טל קדש עו"ד

נגד

המשיבה: מנהלת הארנונה של המועצה האזורית שומרון

באמצעות עו"ד עינב סילוורה – משרד עו"ד חייקין

החלטה

1. זהו ערר על חיובה של המשיבה את העוררת בארנונה ובאגרת שמירה. מדובר בהודעת חיוב שנשלחה לעוררים ביום 26.11.17, לפיה נדרשו המשיבים לשלם ארנונה למשיבה החל מיום 01.08.2017, בהתאם להסכם שכירות שנשלח ע"י העוררת למשיבה.

2. בגין דרישת המשיבה, הוגשו במועדים הקבועים בחוק, השגה וערר, שנענו על ידי המשיבה במועד.

3. טענות העוררים בקליפת האגוז:

1. יש לחייב את הנכס בסיווג "מחסן", הגם שסיווג שכזה אינו מצוי בצו הארנונה ועל כן מדובר באפליה ביחס לרשויות אחרות, בהן ישנו סיווג "מחסן".

2. לחילופין, יש לסווג את הנכס בסיווג "תעשייה" ולא בסיווג "מסחרי", זאת לאור העובדה ש"הנכס משמש לקבלת סחורה, טיפול בסחורה וגם קבלתה-פתיחת הקרטונים, החלפת תקעים של חשמל, הדבקת מדבקות, הוספת הוראות שימוש למוצרים, תיקון המוצרים לפי הצורך וכן העברה למחזור של מוצרים אשר חוזרים מלקוחות".

3. לא ברור לפי מה משלמת העוררת "היטל שמירה" וכן כי "חוק עזר לשומרון (איזור תעשייה ברקן (שירותי שמירה) התשנ"ט -1999, מאפשר להשית היטל שמירה רק במבנה הקניון.

4. טענה ערטילאית לגבי גודל השטח. לא נטען גודל שונה מהגודל המופיע בהודעת החיוב.

4. טענות המשיבה:

1. הנכס סווג בסיווג "מסחרי", לאור העובדה שלא מתקיימת בנכס פעילות ייצורית. ועדת הערר נעדרת סמכות לדון בטענת "אפליה" ובכל מקרה, לכל רשות יש זכות לחוקק צווי ארנונה שונים מרשות אחרת ובכל מקרה, לאור חקיקת "חוקי ההקפאה", מנועה המשיבה להביא לשינוי צו הארנונה ללא אישור שרי הממשלה.

2. לא מתקיימת בנכס פעילות ייצורית ועל כן סווג הנכס בסיווג "מסחרי".

3. היטל השמירה הוטל עפ"י חוק העזר הנ"ל.
4. גודל הנכס נקבע בהתאם להסכם השכירות שנשלח ע"י העוררת עצמה וככל והעוררת מעוניינת להביא לשינוי גודל הנכס, ביכולת לעשות כך באמצעות הבאת מדידה עדכנית ו/או הודעה מוסכמת מטעם העוררת והמחזיקים הסמוכים לנכס העוררת.

דיון והכרעה:

1. אתחיל מהסוף, לא מצאתי מקום להאריך בשאלת גודל הנכס, גודל הנכס נקבע בהתאם להסכם השכירות שנשלח מטעם העוררת עצמה ואכן, כטענת המשיבה, ככל שברצונה של העוררת לחלוק על גודל נכס זה, עליה להביא מדידה עדכנית מטעמה, כפי שאף סוכם בין הצדדים במהלך הדיון. בנוסף למשיבה עומדת "חזקת תקינות מנהלית" ולא מצאתי מקום להאריך בנושא.
2. כפי שאף סוכם בדיון, הטענה בנושא "היטל השמירה", אותה העלתה העוררת, בטעות יסודה. בדיון קראו הצדדים יחד את חוק העזר והבינו את טעותה של העוררת בנושא. העוררת מחויבת בהתאם לחוק העזר לפי "**מבנה לתעשייה בשטח 501-1500 מ"ר**".
3. האם הפעילות המתקיימת בנכס, מספיקה להכניס את הנכס תחת הסיווג "תעשייה"? או שמא הפעילות אינה יכולה לאפשר את סיווג הנכס כ"תעשייה" ועל כן הנכס יסווג כמסחרי?
4. ראשית אציין כי בהשגה ובהודעת הערר, סברה העוררת, בטעות יש לומר, כי ככל והנכס יסווג בסיווג "תעשייה", התעריף יהיה 31.69 ₪ למ"ר, כשהיא מסתמכת על ס' ג' לצו הארנונה. למעשה סעיף זה מתייחס ל"מבנה תעשייה **בתחום הישוב**", **בשונה מס' ג'7, שהינו הסעיף הנכון, המתייחס "לכל מ"ר מבנה תעשייה בא.ת. ברקן...."** (ככל ונמצא שמדובר במבנה תעשייה ולא מבנה מסחרי) והתעריף בסעיף זה הינו 54.70 ₪ למ"ר.
5. המשיבה מצידה טענה כי מדובר במבנה מסחרי, העונה להגדרת ס' ג'4 לצו הארנונה, שהינו "לכל מ"ר **מבנה מסחרי**" והתעריף הינו 67.47 ₪ למ"ר וכך חייבה המשיבה את העוררת.
6. בדיון הוצע לצדדים להגיע להסכמות בנושא זה ומבלי שוועדת הערר תצטרך לקבל החלטה בשאלה האם פעילות העוררת בנכס עונה להגדרה "תעשייה", אם לאו. לצערי הרב, הצדדים לא הסכימו להגיע להסכמות ומכאן הדיון בשאלה זו.
7. **לאחר בחינה של טענות הצדדים, הגעתי לכלל החלטה כי יש לדחות את הערר ולקבוע כי**
בדין חייבה המשיבה את העוררת בסיווג "מבנה מסחרי". אכן, ליבי עם העוררת ואני יכול להבין היטב את הרציונאל שעמד בבסיס החלטתה לשכור את הנכס דווקא בא.ת. ברקן, כפי שהסביר באריכות בדיון בעלי העוררת, אולם אין לי יכולת להתעלם מהפסיקה הנרחבת בנושא סיווג הנכס כתעשייה ומלאכה, למול מבנה שאינו עונה להגדרת "תעשייה ומלאכה".
8. הפסיקה הרלבנטית בנושא הסיווג, אינה מאפשרת להורות על סיווג הנכס כתעשייה, גם אם נקבל את טענת העוררת ונקבע כי הפעילות המתרחשת בנכס הינה אכן הפעילות שתוארה בהשגה ובכתב הערר ואדגיש, כי לא צורפו כל ראיות לפעילות זו.

9. בתי המשפט נדרשו רבות לשאלה מהו "מפעל תעשייתי" להבדיל מעסק של "מתן שירותים", ולשם כך נקבעו מספר מבחני משנה מקובלים, ואלו הם: מבחן "יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", לפיו פעילות ייצורית היא פעילות בה מייצרים דבר מה חדש במהותו להבדיל מדבר מה חדש בצורתו. מבחן "השימוש שנועד למוצר", לפיו בוחנים האם הפעילות הייצורית נועדה לשימושו של ציבור רחב, שאז תגבר הנטייה לראות בפעילות כפעילות ייצורית, או שמא היא נועדה ללקוח מסויים שהזמין את הייצור שאז הנטייה תהא לסווג את הפעילות כמתן שירותים. "המבחן הכלכלי", לפיו נשאלת השאלה האם ראוי להכיר בעסק המסויים כבמפעל תעשייתי הזכאי לזכויות ייתר בקדמו את הפיתוח התעשייתי של המדינה. מבחן "ההשבחה של הנכס", לפיו נבחנת השאלה האם ישנה השבחה של הנכס אף בלא שינוי בצורתו, ולבסוף "מבחן ההנגדה", לפיו בוחנים האם מרכז הכובד של העסק הוא ייצור או שמא מתן שירותים (ע"א 1960/90 פקיד שומה ת"א 5 נגד חברת רעיונות בע"מ, פ"ד מח (1) 200 (1992), (להלן: "עניין רעיונות"). ע"א 798/85 פקיד שומה ירושלים נ' חברת ניקוב שרותי מחשב ירושלים בע"מ. בג"צ 441/86 מסדה בע"מ נ' פקיד השומה למפעלים גדולים ואח'. בר"מ 1676/15 ברודקאסט וידאו ש.ב בע"מ נ' מנהל הארנונה בתל אביב-יפו (להלן: "עניין ברודקאסט").

10. אכן, מבחנים אלה אינם ישימים בכל מקרה ומקרה, אולם סבורני שבמקרה של העוררת בערר זה, המבחנים הולמים כמו כפפה ליד, כפי שנאמר בעניין ברודקאסט לעיל:

"...בבואו ליישם את המבחנים שתוארו לעיל על בית המשפט לתת משקל משמעותי לתמורות שחלו בתחומי הכלכלה, התעשייה, המסחר והתעסוקה מאז שמבחינים אלה הותוו. כמעט חצי יובל עבר מן המועד שבו ניתן פסק הדין בעניין רעיונות, וקשה להפריז בעוצמת השינויים שהביא עמו חלוף הזמן. פעולות שבעבר נעשו באמצעות מכונות תעשייתיות גדולות מתבצעות כיום על-ידי מחשבים. תחומי תעסוקה חדשים נוספו, ותחומים אחרים שינו את פניהם ללא הכר. אחד הביטויים לכך הוא צמצום הפעילות שסווגה באופן מסורתי כפעילות "יצרנית", והחלפתה במתכונת מודרנית מתקדמת. פעילות תעשייתית אינה מתקיימת עוד רק במתכונת של מפעלים עשנים. היא יכולה ללוש גם מתכונת "היי-טקית". את הדין יש לפרש אפוא באופן שיהלום את המציאות הטכנולוגית והכלכלית דהיום" (כב' השופט ד' ברק- ארז, פסקה 31).

11. יחד עם זאת, בע"מ 980/04 המועצה האזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונדד בע"מ (01.09.2005) להלן: "עניין אשדוד בונדד", נקבע כי אין הכרח שכל המבחנים יוליכו לתוצאה זהה בנוגע לסיווגה של הפעילות:

"החלתם של כל המבחנים הללו יש בה כדי להביאנו לתוצאות שונות ומנוגדות וההכרעה, בסופו של יום, אינה צריכה ואינה יכולה, להיעשות בהתאם לכל המבחנים הללו אלא על בית המשפט לבחון ולקבוע האם מבחינים אלה מצביעים בעיניו, במקרה

המסוים שבפניו, על היותה של הפעילות המתבצעת אצל הנישום לצרכי ארנונה, פעילות תעשייתית" (כב' השופט ע' ארבל, פסקה 14).

12. אם ניישם בעניננו את מבחן "יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", לפיו פעילות ייצורית היא פעילות בה מייצרים דבר מה חדש במהותו להבדיל מדבר מה חדש בצורתו, נגיע על נקלה למסקנה שלא עסקינן בפעילות ייצורית. לכל היותר העוררת מייצרת "דבר מה חדש" **בצורת השקעים**. הוספת מדבקה למוצר הקיים, או הוספת "חוברת הוראות" לאריזה, אינה הופכת את המוצר ל"מוצר חדש".

13. גם "מבחן ההנגדה", שאומץ אף הוא בענין **רעיונות**, מוביל למסקנה כי לא מדובר בפעילות ייצורית. אם נשאל את עצמנו מהו מרכז הכובד של הפעילות המתבצעת בנכס, האם מדובר בפעילות ייצורית או שמא במתן שירותים, הכף נוטה בבירור לטובת הקביעה שמדובר ב"מתן שירותים" בלבד!

"המחוקק בא ליתן הטבות ל"פעילות ייצורית", וזו, על-פי עצם טיבה, מנוגדת היא לפעילות של מתן שירותים ... יש לשאול אפוא בכל עניין ועניין, אם הפעילות שבה מדברים אנו נמשכת אל מרכז הגראוויטאציה של "פעילות ייצורית" או אל זה של "מתן שירותים". ... בהחילם מבחן זה או אחר על פעילויות אלו ואחרות, קבעו בתי המשפט מעת לעת איזו היא פעילות שהתואר "ייצורית" יאה לה ואיזו היא פעילות שהתואר "ייצורית" אינו יאה לה. והפעילויות רבות ומגוונות, שונות ומשונות ... הקורא הכרעות-דין אלו ילמד לדעת עד מה קשה ליישם אותם מבחינים כלליים שנקבעו, והרי כל מבחן ומבחן ניתן להחלה כך או אחרת, על דרך הישר ועל דרך ההפוך. בחריית הנוסחה של "פעילות ייצורית" (הוא הדין ב"מפעל תעשייתי") כרה המחוקק בקעה רחבה-מכל-רחבה להתגדר בה; אך גם לאחר שבתי המשפט עשו להבהרה על דרך הפירוש, עדיין נותר בית המשפט שותף בכיר בקביעת גבולי התפרשותה של הנוסחה ושל סוגי הפעילויות אשר תזכינה את בעליהן בהטבות שלפי החוק" (כב' השופט (כתוארו אז) מ' חשין, פסקאות 6 ו-7).

14. לבסוף, גם המבחן הכלכלי, לפיו נשאלת השאלה האם ראוי להכיר בעסק של המערערת כבמפעל תעשייתי הזכאי לזכויות יתרה בקדמו את הפיתוח התעשייתי של המדינה, תומך במסקנה כי לא ניתן לראות בעוררת "עסק תעשייתי", נוכח העובדה כי אין כל בנייה פיזית של מוצרים הנעשית בתחומי הנכס, תוך שימוש בחומרי גלם שונים המשמשים לצורך יצירת מוצרים חדשים. כפי שנפסק בענין **אשדוד בונדד**:

"פעילות ייצורית הינה ככלל פעילות תעשייתית, שהרי זו מטרתה של התעשייה, יצירת מוצרים חדשים מחומרי גלם שונים, ברמות עיבוד שונות, לתועלתה ולרווחתה של החברה. המחוקק הכיר בחשיבותה של הפעילות התעשייתית וביקש לעודד אותה על ידי מתן תמריצים שונים למי ששולחים ידם בפעילות זו, אם על ידי מתן הקלות בתשלומי מיסים ואם בדרכים אחרות" (כב' השופט ע' ארבל, פסקה 15).

15. אבהיר בנוסף, כי מבחנים נוספים אינם חלים בענייננו, כפי שאמר בדיון הבעלים של העוררת, בנכס ישנם שני עובדים ב וגם הם אינם קבועים. אחת הסיבות לקביעת תעריף נמוך יותר של עסקים העונים להגדרת "תעשייה", הינה הרצון ליצירת מקומות עבודה רבים והצורך במקום רב למכונות הגדולות והכבדות ששימשו ועודן משמשות, לתעשייה, מה שאין כן בענייננו, העוררת אינה צריכה מקום "למכונות גדולות וכבדות" ואינה יוצרת מקומות עבודה רבים. (ראו לעניין זה עת"מ 59283-07-15 (תל-אביב-יפו) בן שואף ואח' נ' מנהל הארנונה עיריית תל-אביב-יפו, פורסם במאגרים)

16. מכל האמור, בשאלה האם מדובר בסיווג "מסחרי", או "תעשייה", הגעתי, כאמור לעיל, למסקנה הבלתי נמנעת כי מדובר ב"מבנה מסחרי".

17. לשאלת ה"אפליה", סבורני כי הצדק עם המשיבה, בכך שוועדת הערר נעדרת סמכות לדון בשאלה זו. כידוע, ועדת הערר מוסמכת לדון בשלושה נושאים בלבד ונושא זה אינו אחד מהם. אכן, ועדה זו הרחיבה את סמכויותיה בהתאם לפסיקה, אולם לא נמצאה פסיקה אשר מרחיבה את סמכויותיה של ועדה זו לשאלות בעלות אופי "מנהלי", בשונה משאלות בעלות אופי "עובדתי" ושאלה זו הינה בעלת אופי "מנהלי".

18. למעלה מן הצורך, אציין כי גם בשאלה זו הצדק עם המשיבה ולכל רשות הזכות לחוקק צווי ארנונה (בכפוף לחקיקה הראשית) כראות עיניה ואין צו אחד זהה למשנהו. אציין כי בצו הארנונה מופיע הסיווג "מחסנים" בס' 2 לצו וייתכן מאוד כי הסיווג מתאים למקרה זה. בכל מקרה מדובר בנכס שחלק מזערי מפעילותו הינו "התאמת מוצרים", אולם כפי שאף עלה בדיון, מרבית הפעילות בו הינה אחסנה ודי לחכימא.

19. על אף התוצאה אליה הגעתי, החלטתי שלא לעשות צו להוצאות, לאור העובדה שמצאתי חלק מהערר כהגיוני לדיון בנסיבות העניין.

20. זכות ערעור כחוק, תוך 45 ימים.

יהודה אריה שמעון עו"ד יו"ר הועדה

עו"ד אסף זבולוני – חבר ועדה

מר איתי נדב – חבר ועדה

ניתן היום 06/10/19

מסמך זה כפוף לשינויי עריכה וניסוח