

מס' ערר 20130094

בס"ד  
בפני ועדת הערר לעניין ארנונה כללית

שליד עיריית אשדוד

פרוטוקול ועדת ערר מתאריך 03.03.2014

**העורר** רמי לוי שיווק השקמה בע"מ

**ע"י** עו"ד אלעד חורפי  
ממשרד פלג כהן דויטש מחיפה

**המשיב** מנהל הארנונה של עיריית אשדוד  
**ע"י ב"כ** עו"ד דגנית כהן חזוט  
כוכבה ברדה

**נוכחים :**

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| יו"ר הוועדה   | עו"ד ירון דהאן      |
| חבר ועדה      | פליקס דהן           |
| חבר ועדה      | אשר לוי             |
| מזכירת הוועדה | זהבית הרוש          |
| מטעם העורר    | עו"ד אלעד חורפי     |
| מטעם המשיב    | עו"ד דגנית כהן חזוט |
|               | כוכבה ברדה          |

|                  |              |
|------------------|--------------|
| <b>מס' משלם</b>  | 513770669    |
| <b>מס' נכס</b>   | 330013700000 |
| <b>ערר לשנים</b> | 2013         |

דיון

**העורר :**

צו הארנונה מחולק ל-5 איזורי מס בגין נכסים שאינם משמשים למגורים. בתשובה לטענתנו לשיוך לאיזור מס ה', השיבה העירייה כי הסעיף שחל עלינו הוא ס' יג' באיזור מס א'. מבט על ס' יג' מלמד שמדובר באיזור תעשייה כבדה – בינוני. לטעמי, קיימים שני תנאים מצטברים לכניסה לסעיף באופן ברור ביותר: שם הרחוב המצוי בגוש ספציפי מפורט. לנקודה השניה: לוא היתה העירייה רוצה לסווג את הנכס המצוי ברחוב היהלומים ובגוש 2452- היתה עושה זאת דווקא תחת ס' יב' המדבר על עסקים באיזור התעשייה. כ"כ, היתה מציינת זאת במסגרת תשובתה לכתב הערר. הטענה הראשית לו הייתי צריך להיות מסווג תחת איזור מס א' – היה הדבר צריך להעשות בהתאם לתת סעיף יב' המדבר באופן מפורש על עסקים באיזור תעשייה כבדה. ההדגשה היא שבאיזור התעשייה הכבדה לא הגוש בו נמצא הנכס ולא הרחוב בו נמצא הנכס, נמצאים. בשולי הדברים, קיים איזור מס ד' ולמען הסדר הטוב אני מעלה בפעם הראשונה כאן. איזור מס' ד' סעיף קטן ו' מדבר על כל הנכס שאינם משמשים למגורים בשטח שיפוטה של עיריית אשדוד ואשר לא פורטו באיזורי המס א עד ה' (סעיף סל). במסגרת כתב הערר, ציינו את נושא פרשנות המקלה עם הנישן. הובאה פסיקה של ביהמ"ש העליון בנושא, עדכנית. לעומת זאת, העירייה בחרה להביא פסיקה משנות ה-80 שאינה רלוונטית. טענת

המחסן: ס' 390 לצו הארנונה עוסק בסיווג ספציפי למחסני עזר עבור עסקים. לא מדובר בסעיף של עבור מחסנים באשר הם. קיימים סיווגים ספציפיים למחסנים. לטענת העוררת, כוונת המחוקק ומתקין הצו בתת סיווג 390 היתה לאפשר מתן תעריף מוזל לעסקים המכילים שטחי איחסון נרחבים ונפרדים. צו הארנונה של עיריית אשדוד כולל מספר סיווגים ספציפיים לסוגי מחסנים (אחסנת טובין בתשלום, מחסני ערובה). הרעיון הכללי מאחורי תת סיווג 390 לרבות תנאים הנוקשים המחייבים הפרדה של שטח המחסן מהעסק היתה למנוע תכנון מס לפיו תהיה הפרדה מלאכותית בין שטח הנכס לשטח האחסון. בענייננו, המצב אינו כך. מדובר בשטח בגודל 1020 מ"ר הנפרד באופן מוחלט מבחינה מהותית משטח העסק כמפורט בכתב הערר. העוררת מבקשת להמנע מתכנון מס שיאפשר לה להכנס לגדרי הסעיף. שהרי מצב זה אבסורדי מקום בו קיים סיווג ספציפי לשטח המחסן בצו הארנונה. מעבר לזאת, העוררת מבקשת לטעון כי היא עומדת אף בתנאים הנוקשים של צו הארנונה (תת סיווג 390). אם נתבקש, נוכל לתת תצהירים לענין אופי השימוש לרבות פרטים עובדתיים אודות המחסן. לענין טענת בית הכנסת והקולונאדה בכניסה – אני חוזר על הטענות המנויות בכתב הערר. לענין הקרקע התפוסה – אנו מושכים את הטענה. לענין הגלריה – העיריה טוענת כי הופחת שטח של 50%. בשלב הזה, אני חוזר על טענותי. המשיב:

ביחס לאיזור המס אני חוזרת על כל האמור בכתובים. מגישה לחברי את החלטת ועדת ערר בעניין "רגבה" ו"מעודד צבעים". אני רוצה להוסיף כי הטענות אשר העלה חברי בעניין איזור המס, במהלך הדיון, לא נטענו בכתובים שהוגשו מטעמו, לרבות הטענה כי בעניין איזור מס ד', ולכן מהווים הרחבת חזית אסורה ויש לדחותה על הסף. ולחילופין, לחייב את העוררת בהוצאות. אני חוזרת על האמור לפיו העוררת מחויבת באיזור מס א' לאור העובדה כי היא נמצאת ברחוב היהלומים אשר מוזכר במפורש בסעיף 1א' וכן לאור העובדה שנמצאת באיזור התעשייה הכבדה והבינונית ובקשתה של העוררת לסווגה באיזור מס ה' אינה אפשרית מאחר ואיזור מס ה' עוסק באיזור התעשייה הקלה והצפונית. קיימת אבחנה ברורה בין איזור התעשייה הכבדה בו נמצא הנכס נשוא הערר לבין איזור התעשייה הקלה והצפונית הן במהות הנכסים הנמצאים בכל איזור והן במיקומים הגיאוגרפיים של כל איזור, וכן קיים כביש ראשי הנקרא שדרות בני ברית, אשר מפריד בין האיזורים באופן ברור ואינו משתמע לשתי פנים. בעניין זה, אני שומרת את כל הזכויות לטעון לאחר החלטת בית המשפט לעניינים מינהליים בסוגיית איזור המס. בנוגע למחסן – בניגוד להוראות צו הארנונה, לא רק שהמחסן צמוד לנכס העיקרי, אלא קיימת דלת גישה בין הנכס העיקרי לבין המחסן. ומשכך בלבד, לא ניתן לסווג את המחסן בסיווג מחסן עזר. המחסן בנכס משרת את הנכס העיקרי ומהווה חלק אינטגרלי ממנו ולאור כך, בהתאם להוראות צו הארנונה בסעיף 4א' למבוא וכן לאור הלכת העיקר והטפל, יש לדחות את טענות העוררת בעניין.

ביחס לפרשנות שמצא חברי, לא הוצגו בפנינו דברי ההסבר בגינם נקבע הסיווג, ולכן לא ניתן לקבל את הפרשנות שמרוקנת מתוכן את הסיווג. חייב לציין כי לא מדובר במרכול יחידי בעיר ואף מרכול לא זכה לסיווג בתעריף מופחת בגין המחסן הצמוד לעסקו ומשמש את עסקו כחלק אינטגרלי ממנו, וחייב להבין שלהחלטה כזו, יש השפעה רוחבית שלא ניתן לקבלה.

ביחס ליתר הטענות, טוב עשה חברי שירד מטענת הקרקע התפוסה, אולם מוטב היה אם היה יורד גם מטענת הגלריה, לאור העובדה שהוכח לו באמצעות הסקיצה, כי שטחה של הגלריה הינו 763.65 מ"ר בעוד השטח לחיוב הינו 381.82 מ"ר. כלומר: חיוב בגין 50% משטח קומת הגלריה בהתאם להוראות צו הארנונה.

בעניין הקולונדה – נמצא בבדיקת מפקח שומה כי הקולונדה משמשת את העוררת בחזית החנות ומחויבת בהתאם להוראות שטח מבנה במבוא לצו הארנונה סעיף 6 על תת סעיפיו.

העורר:

אני רוצה לקבע את העניינים בסיכומים.

#### החלטה

העוררת תגיש סיכומיה בתוך 45 יום מהיום.

זכות תשובה למשיב בתוך 45 יום ממועד קבלת סיכומי העוררת. זכות תשובה לעוררת בתוך 15 יום ממועד קבלת סיכומי המשיב. הסיכומים לא יעלו על 5 עמ' ברווח כפול בפונט דיוויד 12. ניתן והודע במעמד הצדדים.

זכות הערעור תוך 45 יום לבית משפט לעניינים מינהליים.

---

אשר לוי  
חבר הוועדה

---

ירון דהאן עו"ד  
יו"ר הוועדה

---

פליקס דהן  
חבר הוועדה

תאריך: א' באדר תשע"ד  
03.03.2014  
רישום: ציפי מרום