

בפני וועדת הערר לעניין ארנונה כללית שליד עיריית אשדוד

ערר מס':

קוננסקי התקנת מערכות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית אשדוד

החלטה

1. בפנינו ערר מיום 15.4.15, על החלטת המשיבה בהשגה על שומת ארנונה לנכס המצוי ברח' הבנאים 2 באשדוד, מס' נכס: 3000591300 המוחזק על ידי העוררת.
2. ביום 1/7/15 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה, לפיה העוררת תצרף לכתב הערר, תצהיר מטעמה לצורך אימות העובדות בכתב הערר וכן תצרף אסמכתאות עליהן היא מבקשת לבסס טענותיה.
3. ביום 9.7.15 הגישה העוררת תצהיר מטעמה, ללא אסמכתאות או ראיות כלשהן.

עיקר טענות העוררת:

4. העוררת טוענת, כי מהות עיסוקה הינה בתחום המלאכה והבנייה, וכי כחודש לאחר תחילת החזקתה בנכס הנישום, היא קיבלה הודעת חיוב ארנונה ששינה את סיווג הנכס ממלאכה למשרדים.
5. העוררת טוענת כי המשיב לא קיים שימוע בטרם שינה את הסיווג ולא בצע כל בירור מולה טרם שונה הסיווג.
6. לטענתה, העוררת עוסקת, בהתקנת צינורות לתעשייה, והנכס משמש אותה כמחסן, לביצוע עבודות מלאכה ולפעילות השוטפת של העוררת, שהינה בתחום המלאכה והבנייה.
7. עוד טוענת העוררת, כי מיקום הנכס הינו באזור התעשייה, ולאור כל טענותיה יש לקבוע כי סיווג הנכס הנכון הינו מלאכה.

31/8/15 ששה מ



בפני הועדה הערר לעניין ארגונה כללית שליד עיריית אשדוד

ערר מס':

עיקר טענות המשיב:

8. המשיב טוען כי השימוש בפועל שנעשה על ידי העוררת הינו משרדים ועל כן אין לסווג העוררת בסיווג מלאכה.
9. לטענתו, לאחר שמיעת טענות העוררת במסגרת ההשגה, נערכה ביום 25.1.15 ביקורת של המשיב בנכס, וממציאה היו כי הנכס במצבו הפיזי הינו 3 משרדים מרוצפים בפרקט, ציוד משרדי ומחשבים, ונעשית בו פעילות משרדית ועל כן הסיווג שנקבע לו תואם את מהות השימוש.
10. דו"ח הביקורת צורף לכתב התשובה וכן תמונות שצולמו על ידי מבצע הביקורת.

דיון

11. ביום 13/7/15 התקיים דיון בערר.
12. העוררת הגישה תצהיר כללי מטעמה, בו לא נדרשה לטענות עובדתיות מהותיות אשר יש בהן כדי לתמוך בטענותיה, כי היא עושה בנכס שימוש עיקרי שהינו מלאכה, וכן לא צורפו ראיות כלשהן, דוגמת מסמכים, תמונות, רישיון עסק וכו', אשר ייתכן והיה בהן כדי לתמוך בטענותיה כי הפעילות אינה משרדית אלא מלאכה.
13. במהלך הדיון בערר, טען המצהיר מטעם העוררת, כי בנכס יש חדר שמיועד לפעילות עיקרית ומלאה של מלאכה, ובו מתבצעת פעולה של ריתוך צינורות באמצעות גז, והתקנת ברזים וסוגרים בצינורות, וכי אין מדובר בבית מלאכה כפי שנהוג לדמיין. כזה שמתבצעות בו עבודות ריתוך עם גזים, לכלוך ועשרות צינורות, אלא בביצוע עבודות ריתוך סטריליות, באמצעות גז וללא גזים וכו'.
14. לעניין החדרים הנוספים הקיימים בנכס, ציינה העוררת, כי אלה משמשים לעבודה השוטפת של החברה, ובין היתר למהנדס הגרעין שאחראי על תכנון הצנרת ו/או עבודות הריתוך.
15. העוררת ציינה עוד, כי העבודות שמבוצעות בנכס, אינן בניית כלל הצינורות המרכיבים את הצנרת המורכבת באופן כללי על ידי החברה, וכי הצינורות הגדולים נחתכים או מורכבים באתרי הבנייה, בעוד העבודות המבוצעות בנכס, הינן של חלקי צנרת קטנים ביותר, בהם מורכבים הברזים של הצנרת. חלקי הצנרת הקטנים מגיעים לנכס, וכי לעיתים אין בכלל חלקים בנכס ולעיתים אלה מאוחסנים בנכס עד לסיום העבודה.
16. במהלך הדיון הציג המצהיר בפני הועדה והמשיב, תמונה מטלפון נייד, בה נראית צנרת ארוכה, כאשר החלק שנעשה בנכס, לטענת העוררת והמצהיר, הינו החיבור של חלקי הצנרת, שהינו לא יותר מכ- 80 ס"מ סה"כ, ובו מחוברים הברזים לפתיחת וסגירת זרימת הנוזל ו/או הגז שבצנרת. המדובר בצנרת תעשיית, דוגמת צנרת של מפעלים ומכונות ולא צנרת ביתית או אינסטלציה.
17. לאור העמימות של טענות העוררת באשר לפעילות שנעשית בנכס, ובמיוחד ביתר החדרים בנכס, שאינם משמשים לעבודת המלאכה, ובהיעדר כל אסמכתא מטעם העוררת להוכיח טענותיה, החליטה הועדה לבקר בנכס ולהתרשם ממצבו הפיזי ומהשימוש בו באופן בלתי אמצעי.
18. ביקור בנכס נערך ביום הדיון, 13/7/15 בשעה 14:15, בנוכחות חברי הועדה, העוררת, המצהיר וב"כ, מנהל הארגונה, מנהלת הגבייה וב"כ.

בפני וועדת הערר לעניין ארנונה כללית שליד עיריית אשדוד

ערר מס':

19. בביקור בנכס התרשמה הוועדה, כי התמונות ודו"ח הביקורת של המשיב, תואמים את המצב הפיזי של הנכס כפי שנראה על ידה, והעובדות נקבעות כדלהלן:

19.1 הנכס ממוקם בקומה שנייה של בנין משרדים, ובו מעלית אחת קטנה (מרובעת ולא מעלית אלונקה).

19.2 בנכס קיימים 4 חדרים ומטבחון מרוצפים בפרקט ולכל החדרים דלתות עץ מאובזרות.

19.3 חדר אחד בגודל של כ- 20 מ"ר משמש לעבודה ובו מצוי מתקן המכונה חמור (מתקן להנחת צינורות לצורך ביצוע עבודה עליו), וכן היה מצוי מכשיר ריתוך, כפפות ומספר כלי עבודה נוספים.

19.4 בחדר השני, מצויים 2 שולחנות משרדיים עם מחשבים גודלו כ- 20 מ"ר.

19.5 בחדר השלישי מצוי שולחן עבודה ומחשב, ועובדת בו היועצת המשפטית של העוררת. גודלו כ- 15 מ"ר

19.6 החדר הרביעי הינו מבואת הכניסה ממנו נכנסים לחדרים הנוספים. גודלו כ- 35 מ"ר ומצויים בו מכונת צילום ואקווריום גדול.

20. בביקור של הוועדה בנכס, טען המצהיר מטעם העוררת, כי החדר הרביעי הוא המקום בו מאוחסנים הצינורות כשהם מגיעים לעבודה בנכס, אולם לא תמיד יש צינורות ולא תמיד יש צורך באחסנה.

21. כמפורט לעיל, ניתן לקבוע כעובדה כי השימוש שנעשה באחד החדרים בנכס, הינו שימוש המהווה מלאכה. אולם שימוש זה, כשלעצמו, אינו מספיק לצורך סיווג כלל הנכס בהתאם לכך.

22. סעיף 4(א) לצו הארנונה של שנת 2015 (הינו זהה גם בצו לשנת 2014) קובע כדלקמן:

" כל מבנה... המשמש בפועל לאחד או יותר מסוגי הארנונה המפורטים בחלקים ב' ו-ג' של צו זה, יסווג בסיווג אחד **בהתאם למטרת השימוש העיקרי בו** {ההדגשות אינן במקור ח.ד.א.}

23. הנה כי כן, בצו הארנונה הרלבנטי של עיריית אשדוד, לא ניתן לחלק נכס לפי יחידות שומה שונות בהתאם לשימוש שנעשה בפועל בכל יחידה, ובלבד כי השימוש שנעשה מתאים לסיווג עפ"י חלקים ב' ו-ג' לצו.

24. במקרה של שימושים שונים בנכס אחד כאמור לעיל, יסווג הנכס עפ"י מטרת השימוש העיקרי בו.

25. נכון לציין, כי שימוש עיקרי נתון לפרשנות ולמבחינים של כל מקרה ומקרה, ואין לקבוע את השימוש העיקרי רק לפי שטח היחידה או היחידות.

26. הנטל להוכיח את השימושים השונים ומהו מטרת השימוש העיקרי, מוטל על כתפי העוררת.

27. בענייננו, לא השכילה העוררת לעמוד בנטל המוטל עליה להוכיח כי מטרת השימוש העיקרי היא מלאכה וכי השימושים האחרים טפלים לה.

בפני וועדת הערר לעניין ארנונה כללית שליד קדיית אשדוד

ערר מס': 20150006

35. לאור המפורט לעיל, אנו דוחים את הערר.

36. כמו כן אנו מוצאים לנכון לחייב את העוררת בהוצאות המשיב בסך של 1,000 ₪ אשר ישולמו בתוך 30 ימים.

37. זכות ערעור בתוך 45 ימים לבימ"ש מנהלי בבאר שבע.

38. ההחלטה ניתנת לפרסום ותישלח לצדדים בדואר רשום.

ניתן בהיעדר הצדדים, היום 14 לחודש יולי 2015

בני מסוקה
חבר הוועדה

חנוך דוד ארליך, עו"ד
יו"ר הוועדה

פליקס דהן
חבר הוועדה