



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : ז בתשרי תשפב
13.09.2021
מספר ערר : 140022921 / 11:47
מספר ועדה : 12315

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אודי, כלכלן

העורר/ת:

פרי לאה לילי תעודת זהו
חשבון לקוח: 10094680
מספר חוזה: 18025
כתובת הנכס: פרישמן 67

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : שרון רפאלי קלר ועו"ד אמיר מורצקי
נוכחים: דורון דז'לדטי
מטעם העוררת

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: שרון רפאלי קלר ועו"ד אמיר מורצקי

פרוטוקול

מר דורון דז'לדטי: אני עוזר לעוררת שהיא אישה מבוגרת וכרגע איננה בארץ. ואף מבקש להציג יפוי כח מטעמה.

בהסכמת הצדדים הדיון יתקיים בהרכב חסר של חבר הוועדה עו"ד פלדמן אהוד.

מר דז'לדטי: הדירה הייתה מושכרת עד חודש דצמבר 2020 או ינואר 2021. הדירה עברה שיפוץ לצורך מגורים. בתחילת פברואר שכר את הדירה מר מוטי סנדק. החוקר שומה שהגיע למקום לאחר השיפוצים ולאחר שהשוכר החזיק בדירה הוא ראה המון ארגזים ולמעשה נדחתה בקשתנו.

ב"כ המשיב: הואיל והמחזיק בפועל בנכס נמצא כאן, מציעים לשמוע את העובדות הנטענות מפיו.

מוטי סנדק: אני שוכר את הנכס ומחזיק בו מיום 1/2/21. אני בן 76 ומתגורר בדירה מכח הסכם שכירות למגורים בלבד. אני מצהיר שאיני עושה כל שימוש עסקי בנכס.

ב"כ המשיב: לאור הצהרת המחזיק בנכס מר סנדק, סיווגו של כלל הנכס (הדירה) יהיה מגורים וזאת החל מיום 1/2/21 (מועד התחלת הסכם השכירות).

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

תאריך : ז בתשרי תשפב
13.09.2021
מספר ערר : 140022921 / 11:47
מספר ועדה: 12315

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: וינריב אודי, כלכלן

העורר/ת: פרי לאה לילי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

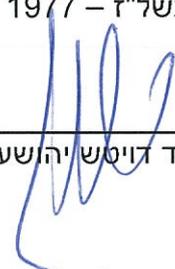
החלטה

אנו מאשרים את המוסכם בין הצדדים ונותנים לו תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.09.2021.

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.


חבר: וינריב אודי, כלכלן


יו"ר: עו"ד דויטש יהושע

שם הקלדנית: ענת לוי



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : ז בתשרי תשפב
13.09.2021
מספר ערר : 140022999 / 12:12
מספר ועדה : 12315

**בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אודי, כלכלן**

העורר/ת:

אמינוף אליהו תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11168992
מספר חוזה: 1072986
כתובת הנכס: העליה 31

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
נוכחים: ע"י ב"כ עו"ד : שרון רפאלי קלר ועו"ד אמיר מורצקי

העורר/ת: אמינוף אליהו

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: שרון רפאלי קלר ועו"ד אמיר מורצקי

פרוטוקול

בהסכמת הצדדים הדיון יתקיים בהרכב חסר של חבר הוועדה עו"ד פלדמן אהוד.

ב"כ המשיב: מבקשים לתקן טעות סופר בסעיף 2 לכתב התשובה, הכתובת הנכונה הינה רחוב העליה 31.

העורר: אני מצהיר בזאת בפני הוועדה כי לאחר חג הפסח האחרון בסביבות חודש מאי במשך חודש ביצעתי שיפוצים בנכס. השיפוצים היו רציניים, החלפתי את מערכת החשמל, עיצוב פנימי, הריסת החלוקה הפנימית של המבנה. הנכס הזה שימש כתאטרון במשך 10 שנים ואני בצעתי הסבה לגלריה לאומנות.

ב"כ המשיב: לאור הצהרת העורר אנו מוכנים להעניק פטור לא ראוי לשימוש לפי סעיף 330 לפקודה וזאת החל מיום 1/5/21 ועד ליום 31/5/21.

תאריך : ז בתשרי תשפב
13.09.2021
מספר ערר : 140022999 / 12:12
מספר ועדה: 12315

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אודי, כלכלן

העורר: אמינוף אליהו

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

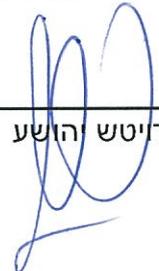
אנו מאשרים את המוסכם לעיל ונותנים לו תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.09.2021.

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.


חבר: ויינריב אודי, כלכלן

שם הקלדנית: ענת לוי


יו"ר: עו"ד דויטש יהושע



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : ז בתשרי תשפב
13.09.2021
מספר ערר : 140022928 / 12:32
מספר ועדה : 12315

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אודי, כלכלן

העורר/ת:

אחים עזורי - חברה קבלנית לבנין ופיתוח (1 חברה פרטית) [REDACTED]
חשבון לקוח: 11103378
מספר חוזה: 1004587
כתובת הנכס: המסגר 52 א
ע"י ב"כ עו"ד : גואטה יצחק

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : שרון רפאלי קלר ועו"ד אמיר מורצקי

נוכחים: העורר/ת: אחים עזורי - חברה קבלנית לבנין ופיתוח (1)
ב"כ העורר/ת עו"ד : גואטה יצחק

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: שרון רפאלי קלר ועו"ד אמיר מורצקי

פרוטוקול

בהסכמת הצדדים הדין יתקיים בהרכב חסר של חבר הוועדה עו"ד פלדמן אהוד.

ב"כ העוררת: לאחר ששמעתי את דברי חבריי, אבקש למחוק את הערר ולהסתפק בערר התלוי ועומד בפני היו"ר עו"ד קפלן ותוך שמירת זכויות העוררת והמשיב.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ז בתשרי תשפב
13.09.2021
מספר ערר : 140022928 / 12:32
מספר ועדה : 12315

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: וינריב אודי, כלכלן

העורר/ת: אחים עזרי - חברה קבלנית לבנין ופיתוח

- נ ג ד -

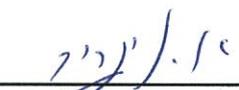
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.09.2021.

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.


חבר: וינריב אודי, כלכלן


יו"ר: עו"ד דויטש יהושע

שם הקלדנית: ענת לוי



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : ח בתשרי תשפב
14.09.2021
מספר ערר : 140022496 / 11:36
מספר ועדה : 12316

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד זיסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון
חבר: עו"ד קורן משה

העורר:

קבילי מתי תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10882367
מספר חוזה: 771011
כתובת הנכס: דרך יפו 11
ע"י ב"כ עו"ד : קבילי שמו

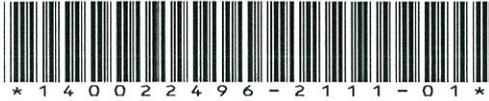
- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : ליטל בן צבי
נוכחים: העורר: קבילי מתי

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליטל בן צבי

פרוטוקול

הצדדים: הגענו להסכמה כי מתחילת 2020 ועד לסוף שנת 2023 כי סיווג הנכס יהיה מגורים.
המשיב שומר לעצמו את הזכות לערוך ביקורות מפעם לפעם כדי לוודא שאין שינוי בשימוש בנכס.
ההסכמות יעמדו בתוקפן עד ליום 31.12.23.



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ח בתשרי תשפב
14.09.2021
מספר ערר : 140022496 / 11:36
מספר ועדה : 12316

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון
חבר: עו"ד קורן משה

העורר: קבילי מתי

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים לעיל. אין צו להוצאות.
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.09.2021.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

משה קין
חבר: עו"ד קורן משה
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: שני סדן

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי
חבר: עו"ד מטרוסו אהוד
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: קצת אחרת למשרד בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר והעובדות שבבסיס המחלוקת

1. העוררת, קצת אחרת למשרד בע"מ (להלן גם: "העוררת"), הנה המחזיקה והמפעילה של עסק, המנוהל מתוך נכס שממוקם בקומת הקרקע, ברחוב יגיע כפיים 10 (ריב"ל 18). פעילותה המסחרית הנה ניהול, הפצה ומכירה של ציוד משרדי.
2. הנכס נשוא ענייננו, כך על פי הנתען, משמש את העוררת בין היתר כמחסן (נכס מס' 2000263775). הנכס ממוקם בקומת מינוס 1, במבנה סמוך עם כניסה נפרדת, אף הוא ברחוב יגיע כפיים 10, בתחומה של עיריית ת"א-יפו (להלן: "הנכס").
3. הצדדים כמעט ואינם חלוקים לגבי עובדות נשוא הערר דנן. ובשלב מסוים, שוחחו הצדדים ביניהם על מנת לנסות ולהגיע להסכמות. בסופו של דבר לא גובשו הסכמות, והתיק הועבר לוועדה להכרעה סופית.
4. לטענת העוררת, מתקיימת במחסן פעילות נפרדת ונבדלת מזו של החנות המסחרית, הממוקמת בקומת הקרקע. העוררת מציינת כי במחסן, שאותו היא מחזיקה כבר תקופה ממושכת, מתקיימת פעילות אחסנה "פרופר", אשר מנותקת לגמרי מהפעילות העסקית, שמנוהלת מהחנות הפתוחה לציבור אשר בקומת הקרקע, במבנה אחר קרוב. לטענת העוררת הסיווג "משרד", שנקבע עבורה, רלבנטי אך רק לגבי חנות המכר.
5. שטחו הכולל של הנכס הוא 198 מ"ר (ח-ן לקוח מס' 11039019), הממוקם בקומת מרתף, שהגישה אליו הוא אינה משטח החנות. לטענת העוררת יש לשנות את סיווג הנכס בהתאם לשימוש שנעשה בפועל בשטח האחסנה, ולסווגו בהתאם לתעריף שקבוע בסעי' 3.3.2 לצו הארנונה, בסיווג "מחסנים".
6. העוררת מציינת כי יחידת המחסן אינה צמודה לחנות שבקומת הקרקע, ושהיא אינה נמצאת בקומה רציפה לחנות בשל מיקומה, בחלק אחר של הבניין ובקומה אחרת (עם כניסה נפרדת). לפיכך משמשת את העוררת כמקום אחסון לתקופות ארוכות.
7. בתמיכה לגרסתה, צירפה העוררת "דיסק און קיי", ובו קובץ וידאו שמציג סרטון שנועד להמחיש את טיעונה ואת הגישה אל המחסן מלובי הכניסה של המבנה הצמוד. המקיימים את צו הארנונה והמבחנים שלפיהם נבחן השימוש כמחסן.

- 8 . בתשובת מנהל הארנונה מיום 10.4.2019, צוין כי במענה לפניית העוררת מיום 24.3.2019, הובהר לעוררת, כי בביקורת שנערכה בנכס, נמצא כי "הנכס נמצא בקומה רצופה לקומת העסק המשרת את הנכסים. לפיכך, יוותר החיוב על כנו.
- 9 . עוד נטען כי הנכס ממוקם בקומה 1- כאשר הוא משרת עסק הממוקם בקומת הקרקע של המבנה ומותזק אף הוא על ידי העוררת, וזאת כטעם לדחיית הבקשה לסווג את הנכס כמחסן.
- 10 . נציין, כי על פי דו"חות והתמונות שצולמו ונרשמו בעת עריכת הביקורות בנכס בתאריכים 26.2.2019, 28.3.2019, וכן ביום 4.4.2019, עולה כי מדובר בשתי יחידות נפרדות עם כניסות נפרדות. בדו"ח מיום 28.2.2019, אף נכתב במפורש על ידי עורך הביקורת כי "לא נמצאה גישה ישירה בין העסק הראשי", לנכס נשוא הערר, כך שנדמה שאין כלל מחלוקת באשר להיעדר זיקה פיסית בין שתי היחידות.
- 11 . מתוך התמונות הבודדות שצורפו לדו"ח הביקורת מיום 4.4.2019 על ידי המשיב, אין ולא ניתן ללמוד דבר, גם לא ביחס לדרכי הגישה למחסן, ואף לא בנוגע לשטח או לסביבה שמובילה למחסן.
- ההשגה, הערר וההליכים בפני הועדה**
- 12 . העוררת טוענת כי לא רק שאין בפועל מעבר של סחורות בין המחסן "המרתפי" לבין החנות שבקומת הקרקע. לטענתה קיים ניתוק מוחלט בין שתי היחידות. ניתוק שבא לידי ביטוי בעיקר בדרך הגישה שמצריכה את הפעילות המתוארת בסרטון שצורף.
- 13 . כמו כן, טוענת העוררת, כי במחסן עובד מחסנאי בודד שאחראי על סידור הציוד והסתורה שתועדו על ידי המשיב. לטענתה, מאוחסנים ביחידה זו פריטים לתקופה ממושכת. בכתב התשובה לערר, טוען המשיב, כי "אין מחלוקת שהנכס משמש את החנות בקומת הקרקע באופן שוטף לצורך אחסון ציוד" (ההדגשה אינה במקור).
- 14 . המשיב לא הציג בפנינו כל ראיה ממשית, המוכיחה כי המחסן בנוי בהמשך לאותו מבנה שבו ממוקמת החנות וגרסתו נשענת על פירוש המבחן הרביעי של צו הארנונה הקובע כי על מנת שנכס יוכר כמחסן, עליו לקיים את ההוראה שקובעת, כי הנכס: "אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה רצופה לו".
- 15 . כמו כן, לא הופרכה גרסתה של העוררת לגבי העובדה שהמעבר בין שתי היחידות הנפרדות הוא מרוחק באופן שיוצר ניתוק, המקיים את המבחן של איסור קיומה של רציפות פיסית ו"פעילותית", בין פונקציית האחסנה בנכס האחד, לבין פונקציית המסחר בנכס האחר, בטענה שיש "זליגה" אפשרית בין הפעילויות בשני הנכסים שעלולה לטשטש את מהות הגדרת השימוש.
- 16 . טענות המשיב בהקשר זה, כפי שהדבר עולה מתשובתו מיום 24.7.2019, הן שהנכס של העוררת אינו עומד בתנאי צו הארנונה, ודי בעובדה שמתקיימת "רציפות" עקרונית כלשהי בין שני נכסים סמוכים, ובעובדה כי המחסן "נועד לשרת" את חנות הממכר, כדי לשלול ממנה את הסיווג הנטען.
- 17 . להלן השתלשלות העניינים והתאריכים הרלבנטיים מבחינה דיונית וכרונוולוגית:
- 18 . ביום 24.03.2019 הוגשה השגה על חיובי ארנונה.
- 19 . ביום 10.04.2019 השיב מנהל הארנונה על השגת העוררת.
- 20 . ביום 5.5.2019 הוגש על ידי העוררת ערר על התשובה להשגה (להלן: "כתב הערר").
- 21 . ביום 24.7.2019 הגיש המשיב כתב תשובה לערר (להלן: "כתב תשובה לערר").

22. ביום 7.8.2019 נערך דיון מקדמי בפני הרכב (חסר) של ועדה קודמת בראשותה של עו"ד קדם שירלי ובסיומו נקבע התיק להגשת תצהירים.
23. תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת הוגש ביום 15.9.2019.
24. תצהיר מטעם המשיב, חוקרי השומה, מר אריאל שרעבי ומר מתי אלבן, הוגש ביום 13.1.2020, אליו צורפו דו"חות הביקורת הני"ל, שכללו צילומים והתייחסות מילולית לעניין שטחי הנכס, הפעילות שנבחנה, תיאור הציוד שנצפה, ושרטוטים, המתייחסים לשטחים השונים כפי שתואר על ידי נציג העוררת בעת עריכת הביקורת.
25. ביום 27.02.2020 נערך דיון הוכחות בפני ההרכב הנוכחי, במהלכו נחקר רק מצהיר אחד מטעם העוררת (תוך ויתור על הפקח הנוסף שהגיש תצהיר).
26. יצוין בנוסף כי במהלך דיון ההוכחות, צפו חברי הוועדה בסרטון שנועד להמחיש את מיקומן של שתי היחידות, כולל צפייה בנתיב ההליכה שמוביל למחסן, וזאת לצורך הערכת המרחק בין היחידות. מפאת חוסר הנוחות בצפייה בעת הדיון, צורף העתק מהסרטון לסיכומים באופן שיאפשר לחברי הוועדה להתרשם באורח יותר נינוח מההמחשה הוויזואלית.
27. סיכומים מטעם העוררת הוגשו ביום 4.5.2020 ואילו סיכומי המשיב הוגשו ביום 8.6.20.

דיון והכרעה

28. לאחר עיון בכתב הערר, בתשובת מנהל הארנונה, באסמכתאות, ובסיכומי הצדדים ובנספחיהם, עמדתנו היא שיש לקבל את הערר, ולסווג את שטח המחסן בקומת מינוס 1 על פי השימוש שנעשה בו בפועל על ידי העוררת, כמחסן.
29. הצדדים חלוקים בשאלה האם יש בקיומה של סמיכות בין הנכסים, כדי לשלול מן העוררת את הסיווג המבוקש. אין מחלוקת בין הצדדים, כי המחסן משמש לאחסנת ציוד, אולם בעוד המשיב נצמד למילות הוראות צו הארנונה, ומבקש לשלול מן העוררת את הסיווג של מחסן, רק משום שקיימת קרבה פיסית בין היחידות, טיעון העוררת התמקד בביסוס העובדה כי מותקיים נתק פיסית הן לנושא הקרבה והן לעניין השימושים השונים המתבצעים ביחידות הנפרדות.
30. סעי' 3.3.2 לצו הארנונה מגדיר מחסנים כנכסים שמשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת הנכס אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשיווק ולהפצה.
31. ועדה זו עסקה בעבר בשאלות דומות, במסגרת מחלוקות אחרות, ושם ציינו, לא אחת, כי צמד המילים "לאחסנה בלבד" המודגשות בצו הארנונה, נועדו להבהיר כי אין להתיר החלת סיווג כמחסן נכס שבו מתבצעת פעילות מסחרית.
32. העוררת הציגה בפנינו תמונה עובדתית, שלגביה אין מחלוקת של ממש בין הצדדים. עיקר המחלוקת הוא לגבי השימוש שעושה העוררת בנכס, מהי נפקותה של הסמיכות בין שני הנכסים והאם הוא משמש לאחסנה בלבד.
33. בעדותו של מנהל העוררת מיום 27.2.10 הבהיר האחרון כי סחורה מגיעה ליחידת המרתף פעם בשבוע, ולעתים פעם בחודש, וכי יתכן לעתים שסחורה נשארת במקום שנה ושנתיים.
34. מעדות החוקר שערך את הביקורת בנכס, עולה כי המחסן לא ממוקם מתחת לחנות. לצורך הגעה למחסן יש הכרח ביציאה מהחנות, ירידה במדרגות וצעדה פנימה לתוך קומת מרתף של הבניין הסמוך. עוד ציין החוקר שיש להניח שהעוררת בחרה במיקום המחסן בשל שיקולי נוחות תפעולית.

35. המשיב מציין בסיכומיו כי "אין מחלוקת כי הנכס מצוי בקומת המרתף בבניין בו מצויה החנות של העוררת". כמו גם, שאין מחלוקת כי הציוד שמאוחסן ביחידת המרתף משמש את החנות המצויה באותו המבנה. אולם, כפי שצינו לעיל, גם אם מדובר באותו מבנה ממש, ונדמה שמדובר באותו המבנה, אנו סבורים, שהפרשנות התכליתית של המבחנים שקבועים בהוראת צו הארנונה לצורך סיווג נכס כמחסן, היא שצריכה להנחות אותנו לצורך הכרעה זו.
36. ראוי להדגיש כי תנאי "הרציפות" בהגדרת המונח "מחסנים" לפי צו הארנונה, מחייב תקירה ובדיקה עובדתית, זאת על מנת להבטיח קיומו התקין של ציווי מחוקק המשנה. אולם בענייננו העידו וצינו חוקרי השומה במפורש, כי אין גישה ו/או מעבר כלשהו בין העסק הראשי למחסן שבמרתף, ולכך יש גם בסיס בעדות של חוקר השומה שציין בפנינו כי על מנת להגיע למחסן, יש צורך לצאת מהחנות שבקומת הקרקע ולרדת במדרגות דרך כניסה נפרדת.
37. המשיב ניסה לשכנע במסגרת ההליך דנן, כי יחידת המחסן מצויה בקומה "רצופה" לזו של החנות. לא יהיה הוגן או נכון לפרש את מבחן "הרציפות" בהתעלם מן המשתנים הפיסיים, שהוצגו בפנינו בצורה מאוד ברורה ומוחשית. הוכח בפנינו כי קיים נתק מובהק בין שני הנכסים, עובדה המאפשרת את הזכאות לסיווג המבוקש.
38. העוררת הוכיחה קיומו של נתק פיסי מוחלט בין שתי היחידות, שהן כאמור נבדלות בשימושים ושאין נמצאות זו מעל זו, והוכח כי כל נכס תחום עם קירות הפרדה ברורים.
39. כמו כן, אין די בעובדה שהציוד במחסן שבענייננו "משרת" את העסק העיקרי במידה כזו או אחרת, כפי שנטען על ידי המשיב בכמה הזדמנויות בהליך דנן. בהקשר זה, יש לבחון בין היתר את התדירות שבה "נמשכת" סחורה על ידי בית העסק.
40. כמפורט בתצהיר העוררת, מדובר בעסק שמוכר ציוד מגוון למשרדים, שמתאפיין באריזות גדולות, ומצריך שטח רחב כדי להכיל מלאי עסקי לטווח ארוך. התמונות שצורפו לדוחות הביקורת מצד המשיב, רק תומכות בעובדה כי הנכס, נשוא ענייננו, שאכן מקיים את הפונקציה הזו (שאלת השימוש בשטח הנכס).
41. כמו כן, לא מצאנו סיבה שלא לקבל את טענת העוררת, כי המחסן אינו משמש אותה לשיווק והפצה, כמצוין בסעי' 5 לתצהירו של מר רובי לוי, שנחקר בפנינו, ושגרסתו לא הופרכה בשום צורה.
42. אין לקבל את הטענה שהועלתה בסיכומי המשיב לפיה כל מכירה, מצריכה הגעה למחסן לטובת משיכת סחורה. נטען בפנינו כי ישנן סחורות שמונחות באחסנה לתקופות ממושכות, ותדירות ההגעה למחסן, נעה על פני טווח זמנים סביר, שמלמד כי לא מתקיימת זליגה בין השימושים.
43. לפיכך, גם הניתוח המשפטי שהובא על ידי המשיב בסיכומיו, שנשען על סמיכות היחידות במבנה אחד, כנימוק לדחיית הערר, אינו מספיק כדי לבסס תמונת מציאות שתומכת בעמדתו. לו היינו מוצאים כי ישנה זיקה ישירה באופן שסחורות עוברות באופן שוטף ללא הפרעה פיזית ואמיתית בין שני הנכסים, כפי שנרמז על ידי המשיב בסיכומיו, היתה מסקנת דיונונו כאן שונה, מן הסתם.
44. איננו מקבלים גם את הטענה כי די בעובדה שהמרחק בין המחסן לבין החנות של העוררת בקומת הקרקע (בחזית הרחוב) הוא "של פחות מדקת הליכה" כדי לשלול מן העוררת את הסיווג שתואם את השימוש שנעשה בו בפועל על ידה.

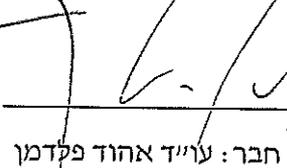
סוף דבר

45. מכל הטעמים שלעיל, אנו קובעים כי דין הערר להתקבל.
46. בנסיבות העניין ועל רקע הראיות שהוגשו לתיק לביסוס העמדות הניציות – אנו רואים לנכון לפסוק לעוררת הוצאות בסך של 1,000 ₪.

ניתן היום בהעדר הצדדים : 30/9/2021.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 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 קבלת ההחלטה.

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.


חבר : עו"ד אהוד מטרסו חבר : עו"ד אהוד פלדמן יו"ר עו"ד אבי סטוקהולם כהן

קלדנית : ענת לוי