

שליד עיריית אשקלון

העוררת:

טיב טעם רשתות בע"מ

באמצעות ב"כ עו"ד ישראל ארוגטי

מרח' דרך בגין 23 (דרך פ"ת)

תל אביב 66184

טל': 03-5603940, פקס: 03-6868252

נגד

המשיב:

מנהל הארנונה בעיריית אשקלון

באמצעות ב"כ עו"ד ספיר סנדרוסי

לשכה משפטית עיריית אשקלון

החלטה :

1. לפנינו ערר של העוררת על החלטת המשיב לדחות את השגתה על החלטת העירייה לחייב את העוררת בגין שטח הקומה העליונה של הנכס מס' 95316674000000 שברח' המסגר 5 אשקלון (להלן – "הנכס") בארנונה תחת הסיווג של מסחר (קוד סיווג 300) ולא ראתה בחלק זה של הנכס כשטח נפרד שנועד להצבת מכוונות מיזוג אויר ומנועים וכריזה ולחייבו תחת הסיווג של "תעשייה".
2. העוררת אף הוסיפה וערערה על החלטת המשיב לחייב בארנונה בגין שטח המקלט בנכס אשר לטענתה נמצא ריק וערוך למצב חירום ולא נעשה בו כל שימוש. ברם, במהלך הדיון בערר חזרה בה העוררת מהערר בעניין זה והוחלט למחקו. ובכך נותר לועדה להכריע רק בעררה של העוררת לעניין חיובה בארנונה של הקומה העליונה בנכס תחת הסיווג "מסחר" במקום לסווגה תחת הסיווג "תעשייה".
3. אין מחלוקת בין הצדדים כי שטחה של הקומה העליונה בנכס הינו 273 מ"ר וכי השימוש שנעשה בקומה זו הינו להצבת מכוונות למיזוג אויר ומנועים. המחלוקת בין הצדדים הינה בשאלת סיווגו של שטח זה לעניין החיוב בארנונה. בעוד שלטענת העוררת המדובר בשטח נפרד והשימוש בו שונה מן השימוש שנעשה בקומה התחתונה המשמשת ומסווגת כמסחר, טוען המשיב

כי בדין חוייב שטח הקומה העליונה תחת הסיווג מסחר הואיל ומדובר בשטח הטפל לשטח העיקרי שגודלו למעלה מ-2,000 מ"ר ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו וכי הפעילות בשטח הקומה העליונה נועד ובפועל משמש את כלל הנכס, באופן שכלל הנכס משמש למהות אחת קרי למסחר אשר יש לחייבו תחת סיווג אחד קרי "מסחר".

4. בחנו את טענות שני הצדדים ונחה דעתנו כי יש לקבל את עמדת המשיב ולדחות את הערר .
5. הוראות סעיף 2.3 לצו הארנונה כללית של עיריית אשקלון קובעות כי סיווג הנכס יבוצע בהתאם לשימוש העיקרי בו וכי הסיווג העיקרי יחול על כל הנכסים לרבות ארכיונים, מעברים חניונים וכד' .
6. עסקינן בנכס בעל שתי קומות כאשר הקומה התחתונה משמשת למסחר ואילו הקומה העליונה משמשת להצבת מכוונות מיזוג אויר שנועדו ומשמשים את כלל הנכס .
7. היוצא מן האמור הוא כי השימוש העיקרי בנכס הינו מסחר באופן המחייב לסווג גם את שטח הקומה העליונה תחת סיווג זה , בבחינת הטפל הולך אחר העיקר.
8. הניסיון של העוררת לשוות לשטח הקומה העליונה כשטח נפרד אשר יש לסווגו במנותק מן הקומה התחתונה תחת הסיווג "תעשייה" הינו מלאכותי ואינו עולה בקנה אחד עם הוראות סעיף 2.3 לצו הארנונה .
9. אין מדובר בשני שטחים נפרדים שנועדו למטרות שונות ונפרדות כי אם שטח אחד שנועד למטרה עיקרית אחת כאשר שטח הקומה העליונה והשימוש בו נועדו ומשמשות את כלל הנכס כמקשה אחת שלא ניתנת להפרדה ומשום כך בדין סווג כלל הנכס תחת הסיווג "מסחר" –(300) .
10. הלכה פסוקה היא שאין לפצל נכס המקיים מהות אחת לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימוש וכי הפרדה שכזו תיעשה רק כאשר כל חלק "במתקן רב תכלית" משמש למטרה שונה המוגדרת כסיווג נפרד – מה שאין כן בענייננו.
(ראה לעניין זה: ע"א 7935/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ.עיריית ראשון לציון –(פורסם בנבו 9/2/03), וכן בג"צ 764/88.
1437/90 דשנים וחומרים כימיים בת"מ עיריית קרית אתא פד"ר מ"ו (1) 816,793 (פורסם בנבו).


11. העולה מן המקבץ הוא כי יש לדחות את הערר ולהותיר על כנה את החלטת המשיב בדבר סיווג שטח הקומה העליונה בנכס תחת הסיווג מסחר-300 .

12. סוף דבר הערר נדחה .

13. בנסיבות העניין אין צו להוצאות .

14. זכות ערעור כחוק.


ניתן בהעדר היום 5/9/2017



ד"ר עו"ד יוסי ערוסי - חבר



עו"ד דב גלבוע - חבר



עו"ד יעקב ביטון - יו"ד