ערר 102/19

בפני ועדת ערר לענייני ארנונה
רמת גן

בעניין: [redacted]

העוררת

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית רמת גן

המשיב

החלטה

כללי

עניינו של הליך זה הוא טענתה של העוררת כי חלק מסוים מתוך שטח שהיא מחזיקה הינו מטבח תעשייתי, באזור הבורסה ברמת גן, המספק מזון ללקוחות שונים, ואינו לשימוש עצמי.

העוררת מבקשת לסווג שטח זה של המטבח (מתוך שטח כולל שבו החזיקה המגיע כדי 4,374 מ"ר), כתעשייה. אין חולק כי עיקר השטח המוחזק הינו לקומפלקס של אולמות לאירועים (יש במקום לפחות שני אולמות שונים) וכי מתקיימים במקום אירועים שונים ובהם שמחות וכנסים אשר אותו מטבח מספק להם מזון ומשקאות.

המחלוקת בין הצדדים התעוררה לאחר שהמשיב שלח ביום 26.2.2019 הודעת שומה מתוקנת בעקבות בדיקה שערך במקום, בו סיווג הוא את כל השטח שהוחזק על ידי העוררת "כעסק אזור ב'".

טרם מתן ההודעה והשומה מיום 26.2.2019, השטח סווג בחלקו (כמחצית מהשטח) כ"עסק אזור ב'" ויתר השטח (שני השליש הנוספים) כ"בנייני תעשיה".

עובדה נוספת שאינה שנויה במחלוקת היא שלעוררת מטבח גדול באזור תעשייה בפתח תקווה, המספק מזון ללקוחות חיצוניים (שירותי קייטרינג).

יוער כי העוררת עזבה את המקום בשלהי שנת 2020, וכיום השטח מוחזק בידי חברה אחרת (שלעוררת יש אחזקת מניות בה). החלפת המחזיק יצרה מחלוקת אחרת עם המשיב שהובאה בפני הועדה והיא דנה בה והחליטה כפי שהחליטה.

מהלך הדיון בתיק

המשיב הודיע לוועדה כי, מבלי לפגוע ביתר טענותיו, אין בידיו מסמכים ראויים על מנת לוודא מה נעשה במקום ומה היקף פעילות המטבח ועד כמה הוא משמש כמטבח עבור לקוחות חיצוניים. המדובר בעיקר במסמכים חשבונאיים (להבדיל מבדיקה פיזית שאכן נעשתה על ידי המשיב).

הועדה הורתה לעוררת להעביר מסמכים שונים ובהם דוחות כספיים ומסמכים נוספים שיעידו על היקף הפעילות במטבח ועד כמה הוא משמש אכן כמטבח לשירותי קייטרינג.

בעניין זה נתנה הועדה שלוש החלטות הנוגעות לגילוי המסמכים, הראשונה, מיום 19.12.2019 השנייה מיום 10.2.2020 והשלישית מיום 11.2.2020. הועדה הניחה כי מתן המסמכים יביא גם את הצדדים לכלל הסכמה.

אין חולק כי העוררת העבירה למשיב מסמכים שונים ואולם, על פי טענת המשיב, לא כל המסמכים שנזכרו בהחלטות הועדה, אכן הגיעו לידיו אלא רק חלקם בלבד.

אם כן, המסמכים המבוקשים לא סופקו וכך, התיק קודם לכלל סיכומים בכתב בהתאם להחלטות מיום 19.12.2019 ו- 25.8.2020, ולמתן החלטה בתיק עצמו כאשר הצדדים היו ערים להחלטת הועדה מיום 10.2.2020, בה נקבע כי אם המסמכים לא יסופקו הרי "הדבר ייזקף לחובת העוררת".

<u>טענות העוררת</u>

העוררת טוענת כי לא היה כל מקום לשנות את סיווג השטח, וכי היה טעם והגיון ב- סיווג הקודם הואיל והעוררת הינה, בראש ובראשונה חברת קייטרינג המספקת מזון לצדדים שלישיים.

העוררת אינה מתכחשת כי היא מספקת מזון ומשקאות לקומפלקס האולמות המצוי באותו מקום ואולם, לטעמה, מרבית המזון מיוצר עבור אחרים כשירותי קייטרינג ומדובר במתקן רב תכליתי שאת המטבח יש לסווג כ- תעשייה.

העוררת גם חולקת על דרך חישוב היקף המזון המיוצר עבור אחרים מכלל הכנסות העוררת כפי שהציג זאת המשיב (23%) ולטעמה, היקף ההכנסות משירותי קייטרינג הוא 27.16% ובדרך חישוב אחרת 38.3% (בהתאם לשיטת החישוב בה נקט המשיב). הועדה מפנה את תשומת הלב לסעיפים 25.2 ו- 25.3 לסיכומי העוררת, במסגרתה היא טוענת כי בפועל הכנסות המזון משירותי קייטרינג הינם כ- 48%.

<u>טענות המשיב</u>

על פי המשיב, אולמי אירועים אינם יכולים לפעול ללא מטבח צמוד וברור, כך על פי המשיב, כי "לולא המטבח היה במקום, לא היה ניתן להפעיל את אולם האירועים".

הכנסות אולם האירועים גדולה פי שלוש מהכנסות הקייטרינג, המגיעות ל- לא יותר מ- 23% מההכנסות.

אין הפרדה בין המטבח לאולמי האירועים המצויים באותו מקום ממש.

בערר נוסף ואחר שהגישה העוררת, כתבה היא "אין חולק כי בהיבט העובדתי, האולמות המשמשים לאירועים, המהווים את עיקר שטח הנכס.."

במסגרת עת"מ 5381-02-21 הודתה העוררת כי עיקר הפעילות הייצורית של העוררת נעשית בפתח תקווה וכי הנכס ברמת גן משמש לכנסים ואירועים שונים.

בגין שני אלו, טענה העוררת להשתק שיפוטי.

<u>החלטה</u>

הועדה החליטה לדחות את הערר ולקבל את עמדת המשיב.

לכאורה, יכולה הייתה הועדה להסתפק בקביעה כי העוררת לא הוכיחה את טענותיה וכי לא הוצגו כל המסמכים הנדרשים על מנת שיהא בידי המשיב או הועדה להחליט בעניין. ייאמר כי המשיב נהג בתיק זה כפי שמצופה מרשות ציבורית וביקש את המסמכים, גם בשלב מאוחר בו מצוי הטיפול בתיק (שלב הערר), על מנת להגיע להחלטה שונה מזו שהתקבלה במסגרת ההשגה.

למעשה, היה לעוררת שלוש הזדמנויות שונות להציג מסמכים תומכים בטענתה, והיא כשלה בכל שלושת ההזדמנויות (השגה, כתב הערר ובפני הועדה). כאמור, די בכך על מנת לדחות את הערר.

המדובר במסמכים שהעוררת יכולה הייתה לספק בקלות יתרה: כרטסות לקוחות, חשבוניות, תעודות משלוח, ההפרדה החשבונאית בין המטבח בפתח תקווה לבין זה שברמת גן, אישורי רואה חשבון וכדומה.

חשוב להבין כי הועדה נתנה לעוררת (וגם המשיב נתן, כפי שנכתב קודם לכן) כל הזדמנות על מנת להוכיח את הטענות באמצעות מסמכים. מחדלה של העוררת אינו רק בצד הראייתי אלא גם בצד המהותי- יש סיבה מדוע העוררת החמיצה את ההזדמנויות שניתנו לה וההנחה היא כי המסמכים שלא נמסרו היו מציירים תמונה אחרת.

אלא, שגם לגוף העניין, דומה שאין ממש בטענות העוררת:

הועדה מניחה כי אכן המטבח שבמחלוקת מספק מזון ומשקאות גם עבור אולמי האירועים שבמקום וגם עבור לקוחות חיצוניים (שירותי קייטרינג), ואפילו נאמר- ונלך כברת דרך לטובת העוררת- כי היקף האספקה לצדדים שלישיים הוא 38% ממחזורה של העוררת (כעמדת העוררת)- הרי מרבית הכנת המזון היא עבור האולמות. דרך החישוב של העוררת בסעיף 25 לסיכומיה (שלא נתמך כאמור במסמכים אלא, נכתב בסיכומי העוררת על דרך הסתם), מעיד עד כמה עמדתה של העוררת פתלתלה והצפייה שהמשיב יחלץ על עלות המזון מתוך כלל מחיר אירוע, כאשר העוררת עצמה אינה תומכת את הדברים במסמכים, נראית מנותקת ממציאות של דיני ארנונה. די בכך כדי לדחות את הערר.

לא זו גם זו, מכירות מסוג זה משתנות כל העת ובתקופה מסוימת יכול וירדו ל (כדוגמא) 15% ובתקופה אחרת יעלו ל- 50%. המערערת מבקשת מהמשיב לנהל עימה שיח ושיג כלכלי אינסופי (ובוודאי הליכים השגה וערר), על מנת לבדוק את העניין ואת חלק מכירות קייטרינג בהליך עריכת המזון.

אף יישום הלכת אחוזת ראשונים (ע"א 7975/98) בכל הנוגע למבנים רב תכליתיים, מגלה כי העוררת אינה עומדת בתנאי שני המבחנים שנקבעו: <u>הראשון</u>, קיימת זיקה ישירה בין המטבח לבין אולמי האירועים <u>והשני</u>, המטבח הכרחי, כדבר מובן מאליו, לקיומם של אולמי האירועים (איננו מקבלים את טענת העוררת בסיכומי התשובה שהגישה, כי יש אולמי אירועים ללא מטבח צמוד. ייתכן וכך הם פני הדברים, ואולם, אולמי האירועים שבפנינו, מבונים עם מטבח צמוד. אין מדובר בעניין תיאורטי אלא, בבדיקה פרטנית של כל נישום).

בין כך ובין כך, בית המשפט העליון הורה כי פיצול נכס ייעשה במשורה ובמקרים מובהקים של חלקים שונים ומובחנים של הנכס, ולא התרשמנו כי זה המקרה.

לא נעלם מעיני הועדה כי לעוררת מטבח תעשייתי גדול בפתח תקווה המספק מזון לצדדים שלישיים. תמיהה היא מה זקוקה העוררת למטבח נוסף שייתן אותם שירותים עצמם. בעיני הועדה ברור כי המטבח שבמחלוקת מהווה מטבח עבור אולמי האירועים שבמקום, וכן מעין "מילואים" למקרה של לחץ בפתח תקווה שאו אז מפעילה העוררת את המטבח שבמחלוקת גם כדי לספק מזון ללקוחותיה, על מנת לעמוד בחובת אספקת המזון על פי התחייבות שנטלה על עצמה.

לאור כל האמור, הערר נדחה. משנדחה הערר בסוגיית פיצול המטבח מיתר חלקי הנכס, הרי שאין טעם לדון בסוגיית הסיווג אם כי ייאמר, בקצרה רבה, כי דעת הועדה היא שאין מדובר בתעשייה.

זכות ערעור כחוק.

ניתן היום: 18.10.2022

גדיאל בלושטיין, עו"ד	**אסף ורשה, עו"ד**	**אבי סבן, רו"ח**
יו"ר הועדה	**חבר הועדה**	**חבר הועדה**