

עיריית ראש - העין

ועדת ערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית ראש העין

ביום 20.07.2020, כח' תמוז תש"פ

בפני ועדת ערר:

עו"ד יצחק זכריה – יו"ר הועדה
עו"ד ליטל בסלי סעדי – חברת הועדה
עו"ד גבריאל הלוי – חבר הועדה

בענין:

נכסי מוטלו בע"מ
אוטולוקס טיירס (ישראל) בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אסף אורן

העורר

נגד

מנהל הארנונה של עיריית ראש העין
ע"י ב"כ עו"ד רות קוממי

המשיב

נוכחים:

עו"ד יצחק זכריה – יו"ר הועדה
עו"ד ליטל בסלי סעדי – חברת הועדה
עו"ד גבריאל הלוי – חבר הועדה
עו"ד רות קוממי – ב"כ המשיב
רחל מדר – מנהלת מחלקת הכנסות, נציגת העירייה
עו"ד אסף אורן – ב"כ העורר
מארק מוטלואגלו – משנה למנכ"ל
עו"ד עומר נדיב

פרוטוקול

יו"ר הועדה: קראנו את כתב הערר והתשובה לערר. מה שאני מבקש לשמוע קודם זה את הצד של העוררים, אם יש טענות שרוצים לחדד או להרחיב מעבר למה שכתוב בכתב הערר שהוא מפורט היטב. אנחנו רוצים לשמוע אם התפתח משהו חדש.
ב"כ המשיב: כמובן שאם מדובר בטענה חדשה שלא עלתה בכתב הערר, אנחנו נתנגד.

20.7.2020

ב"כ העורר: אנחנו חוזרים על מה שכתבנו, קודם כל אני רוצה להתייחס בקצרה מעבר לדברים שנטענו בכתב והוא שאנחנו מפעל חיוני, שזה משהו חדש ולא היה קיים בזמן שהגשנו את הערר, אז לא היה קורונה. אנחנו עובדים בתקופת הקורונה נותנים שירות ותיקון של ציוד עבור צה"ל משטרה ומד"א, ממש לא כפי שמנסים להציג אותנו בתשובה לערר שצריך לסווג אותנו כחנות, משרדים או מסעדה.

בסעיף 2.1 לתשובה לערר יש טענה כי מדובר בשטחים גדולים מאוד של עשרות אלפי מטרים ורק מהבחינה הזו ברור כי אין מדובר בבית מלאכה. הטענה הזאת אינה נכונה. שטח הנכסים לא מעידים על השימוש שנעשה ואם כבר ניתן להסיק משטח הנכסים ששטחים בהיקף כזה שאינם פתוחים לציבור הרחב אינם שטחים למסחר. אלה שטחים שמשמשים לפעילות של מלאכה ותעשייה.

בסעיף 2.2 בתשובה לערר יש טענה כי בנכס מתבצעות פעולות נוספות של בקרת איכות הרכבה ואריזה, תיקון ותחזוקה, אלא שלטענת המשיב פעילות זו טפלה לפעילות המסחרית. מדובר בטענה מסוג של הודאה והדחה, משמע העברת הנטל על כתפי המשיב להוכיח שהשימושים האלו טפלים. העמדה שלנו כפי שקראתם שאלו השימושים העיקריים שמתבצעים בנכס בקרת איכות, אריזת הציוד זה העיקר ולא הטפל. אנחנו צירפנו תמונות. בתשובה ערר הזה המשיב אינו מוכיח כלום, אינו תומך טענותיו באסמכתאות, לא צירף דו"ח ביקורת בתמיכה לעמדתו שמדובר בשטחי מסחר. היחידים שהוכיחו את הטענות זה אנחנו ולכן צריך לקבל את העמדה שלנו שהפעילות הייצורית כן קיימת בעסק.

עוד נטען כי בנכס לא מבצעים מכירה, זה שטח שמשמש עבור הרכבת מוצרים וייצור של אותם מוצרים. בנכס עצמו לא ניתן לקנות לא צמיג או ליפט זה שטח שמשמש עבור הרכבה וייצור המוצרים.

בפיסקה השניה בסעיף 2.2 לתשובה לערר נטען שעיסוקה העיקרי של העוררת הוא שיווק של מוצרים שהיא מייבאת. בנכס הזה אנחנו לא משווקים מוצרים, בערים אחרות יש חברות שמשווקות מוצרים של חברות נוספות וגם של החברה שלנו, בנכס הזה אין קבלת קהל, לקוחות לא מגיעים, אין אפשרות לקנות ציוד, זה לא חנות. ולטעון ששטח החברה ענקי זה שגוי ולא המצב.

20.7.2020

בסעיף 2.3 לתשובה לערר נטען שבצו הארנונה של עיריית ראש העין אין סיווג נפרד לאחסנה. זה לא מצדיק להעניש את העוררת ולסווג אותה בסיווגים היקרים בצו שלא תואם את השימוש. מה עושה רשות מקומית אשר לא קיים בצו שלה סיווג שמתאים לשימוש בנכס. יש פסיקה שבמצב כזה יש למצוא את הסיווג הקרוב ביותר לשימוש בנכס. אני מפנה להחלטה של ועדת הערר של המועצה המקומית קדימה צורן נגד אמיטסט (מחלק את העתק מההחלטה) בערר זה היה ניסיון של מנהל הארנונה לטעון שזה משרדים, אבל נקבע שצריך לסווג כמלאכה.

ב"כ המשיב: החלטה של ועדת ערר אינה מחייבת ולא ניתנה לנו הזדמנות לקרוא את ההחלטה ולהבין את הנתונים והרקע.

ליטל בסלי: יש הפניה להחלטה זו בכתב הערר?

ב"כ העורר: לא, אבל ההחלטה רלוונטית למקרה שלנו.

ב"כ המשיב: באיזה שטח נכס מדובר? אילו סיווגים קיימים בצו הארנונה של קדימה צורן? אני רואה בסעיף 3 להחלטה שבצו של קדימה צורן יש סיווג של מחסנים לתעשייה. אצלנו אין סיווג כזה.

ב"כ העורר: מפנה לסעיף 6,7,8 מתוך ההחלטה

ליטל בסלי: צריך לתת לב"כ המשיב אפשרות לקרוא ולהגיב

יו"ר הוועדה: זו לא אסמכתא להחלטה מנחה.

ב"כ העורר: זו אסמכתא משפטית שאפשר לתת לה את המשקל, זה מדבר על אותו נושא.

עוד נקודה, העירייה לא טוענת שהחברה עושה שימוש של חנויות, משרדים, בתי קפה, מסעדות, אלא שאין לה סיווג מתאים אז משתמשת בסעיף הסל הזה. אני מפנה לפסק הדין בעניין מישל מרסיה, מדובר על מספרה (מחלק את פסק הדין לחברי הוועדה) מפנה לעמוד 8.

ליטל בסלי: בוא נתמקד בטענות שלכם, הייתי רוצה להבין אם אני מגיעה לנכס מה אני רואה? מה אתם מייצרים בנכס?

משנה למנכ"ל: את לא יכולה לקנות, אני חלק מתהליך, חומרי גלם לחומרי תעשייה וחומרי תעשייה ולכן אני טוען שאני לא מסחר

יו"ר הוועדה: איזה שינוי אתם מעבירים את הצמיגים?

משנה למנכ"ל: הצמיג צריך להפוך למוצר ועובר תהליך שלם

20.7.2020

יו"ר הוועדה: לדוגמא אופניים המגיעים מקופלות וצריך לפתוח כדי להגיע למצב של נסיעה, אפשר לעשות את זה בחנות, לחלופין אפשר לעשות זאת אצלי, בעצמי.

משנה למנכ"ל: אני בית מלאכה, יש תהליך, אני עושה את הבדיקה של מכון התקנים, מרכיב ליפטים, מקבל מוצרים ממספר ספקים בעולם, אני מחזיק טכנאים ומהנדסים יותר מאשר נהגים

ליטל בסלי: כמה עובדים יש בעסק, בנכס בראש העין

משנה למנכ"ל: סוכני שטח, אנשים במקום, פקידים ומזכירות כ- 60 טכנאים, מהנדסים ומחסנאים כ- 8 אנשים בעלי הסמכה של הצוות שעובד אצלי. אני מבצע את כל הפעילות במקום. העובדים עוברים הדרכה אנחנו מתקנים את הציוד במקום.

ב"כ העורר: מפנה לפסק הדין בעניין מרסייה שקובע שאם מתלבטים בין סיווג שיורי לספציפי, צריך לסווג עפ"י הספציפי הקרוב ביותר.

ב"כ המשיב: אני אתייחס לדברי חברי ובנוסף כמה דגשים. אנחנו היינו בסיור במקום וממליצה לחבר הוועדה להגיע להתרשם בעצמם. מדובר בשטח עצום של מעל 16,400 מ"ר. כל מה שרואים זה צמיגים ואחסנה שלהם. כל הפעילות שחברי מתאר כייצורית, בדיקות, הרכבה, מתבצעת בשטח שהוא אולי אולי 10% מהשטח, אפילו פחות. ולערר צורפו תמונות של השטחים הקטנים האלה עם שלטים שאפשר לכתוב עליהם מה שרוצים ואני אומרת לכם שמדובר בעיקר בשטחי אחסנה עצומים.

ליטל בסלי: הרוב אחסנה?

ב"כ המשיב: חד משמעית. משטחים עצומים של צמיגים וציוד נלווה בארגזים מעץ. נכנסנו למחסן גדול מאוד, בצד יש מחסנאי שפותח ארגז ומבצע הרכבה של מוצר מוכן ומסביר שיש הרכבות שמתבצעות אצל הלקוח, כי לא תמיד ניתן להרכיב אצלם במחסנים. כאמור, מציעה לערוך סיור והתרשמות של חברי הוועדה טרם קבלת החלטה. היינו במקום בסיור והיתה התרשמות של 3 אנשים (נציגי הרשות) ממה שבאמת מתבצע שם.

לעניין ההפניות של חברי, אציין כי צווי ארנונה שונים מעיר לעיר, לכל עירייה יש את הצו שלה. העוררת מסווגת לפי הצו של עיריית ראש העין בסיווג ראשי שכותרתו משרדים שירותים ומסחר. לתשומת הלב לפחות 2 מתוך ההגדרה חלה במקרה זה: הם נותנים שרות, ציינו שהם חיוניים בתקופת הקורונה ומסחר.

20.7.2020

מהמידע שמקבלים באתר האינטרנט שלהם מדובר בקבוצה של 4 חברות, זה גם מצביע שאין מדובר בבית מלאכה. בצו הארנונה שלנו ההגדרה של מלאכה הינה לרבות מפעל ששטחו 300 מ"ר, משמע להקל עם מפעלים שבד"כ מסווגים אצלנו כתעשייה אבל אם גודלם קטן אז יסווגו כמלאכה. חברי ציין מתקן רב תכליתי אבל בסיור לא ראינו שניתן להפריד פיזית בין שטחי האחסנה העצומים לשטח שבו מתבצעת פעילות של הרכבה או בדיקה ולכן הסיווג הוא לפי השימוש העיקרי.

יו"ר הוועדה: אין אפיונים לשטחים ספציפיים של פעילות ייצורית?

ב"כ המשיב: אין הפרדה פיזית ולכן אנחנו הולכים על שימוש העיקרי שהוא האחסנה והפצה של המוצרים. השימושים האחרים שהם מתארים הם טפלים ומתבצעים בשטח זניח באופן יחסי לשאר השימושים.

עוד לגבי הפסיקה שחברי הפנה אליה, נראה שמדובר בעסקים קטנים בהם מתבצעת הפעילות שקיימת לגביה התלבטות בכל העסק. פה זה לא אותו המקרה, לא מדובר במפעל לייצור צמיגים ואז מבקשים לסווג את המחסן שיושב בנכס נפרד אבל אולי ניתן לראות בו כחלק אינטגרלי מהמפעל גם כתעשייה.

מנהלת הכנסות: בסיור ראינו איך שהגענו למתחם, משאיות טריילרים שעמדו בכניסה לפרוק סחורה רבה וכיצאנו מהמתחם ראינו שהם מעמיסים סחורה רבה. היה ברור שמדובר בפעילות של מסחר יבוא ושיווק. בכל הפעילות שהם מתארים לא ראיתי פעילות ייצורית של תעשייה או מלאכה

ליטל בסלי: לא התרשמת שיש פעילות כזו?

מנה' הכנסות: לא התרשמנו שזו הפעילות העיקרית

ב"כ המשיב: כשהיינו בסיור הראו לנו כיצד מבצעים בדיקה מדגמית של צמיגים שמורכבים על מכשיר בדיקה

ליטל בסלי: אתם מייבאים מוצרים מחו"ל, האם אתה מוכר את המוצרים כמו שהם?

משנה למנכ"ל: כל הצמיגים עומדים וממתינים לבדיקה

ליטל בסלי: מה הפעולה שאתה עושה?

משנה למנכ"ל: אנחנו מבצעים בחלק מהצמיגים עוד פעולות, כל קונטיינר נכנס להמתנה של לבדיקה לפי מכוון התקנים, במקרה של ציוד ממספר יצרנים נלקחים לבדיקות.

20.7.2020

יו"ר הוועדה: אני מכיר היטב את דרישות מכוון התקנים. אתה צריך להצהיר שאתה עומד בתקן לפי מכוון התקנים ולשם כך צריך לבצע בדיקות מדגמיות, לזה אתה מתכוון?

משנה למנכ"ל: אני מבצע בכל הצמיגים

ב"כ המשיב: זה לא מה שנאמר בסיור. לנו נאמר במפורש שמבוצעות רק בדיקת איכות תקינות באופן מדגמי ולא נאמר שעושים התאמות במוצר. יש מבחר קיים של מוצרים שהם מייבאים והלקוח יכול להזמין מבין המוצרים הקיימים, לא ראיתי שמבצעים שינוי במוצרים שמייבאים

גבריאל הלוי: טענת קודם שאתם מבצעים שינוי במוצר עפ"י בקשת הלקוח משנה למנכ"ל: יש מוצרי מדף אבל יש לקוחות שצריך לבצע עבורם שינוי או להתאים לבקשת הלקוח וצריך לאחסן את החלקים והמוצרים

גבריאל הלוי: האם לקוחות מגיעים למקום?

משנה למנכ"ל: הסוכנים הם אילו שמגיעים ללקוחות לבצע הזמנות, אין אפשרות להגיע למקום. ליטל בסלי: אני ארצה התייחסות למה שמפרסמים באתר, כי זה איך שאתם מציגים את העסק ב"כ העורר: זה שמפורסם לא אומר שזה מה שמתבצע בנכס. מדובר בחיוב ארנונה של יש יותר מ 3 מיליון ₪. יש פרסום של חברות אחרות באתר שלא קשורות לנכס. חיכינו זמן רב עד שנקבע הדיון בערר.

יו"ר הוועדה: אנחנו וועדת ערר, התחלנו לדון בהרכב הנוכחי בחודשים האחרונים. אנחנו חושבים שכדאי שנראה את המצב בשטח כדי לקבל החלטה נכונה. מה הפעילות שמתבצעת במקום, רוצים להתרשם באופן בלתי אמצעי, מה שאני מציע שנתאם מועד קרוב להתרשם בנוכחות שני הצדדים כדי לשאול את השאלות, לראות את השטח ולהתרשם כדי לגבש החלטה לפי מראה עיניים.

ב"כ העורר: מקובל, לא בא בטענות אבל רק לציין שאנחנו בינתיים משלמים מה שהם מבקשים. אז עדיף כמה שיותר מהר.

יו"ר הוועדה: אנחנו משתדלים לעבוד מהר מאז שהתחלנו. החלטה: נעביר לצדדים מועדים אפשריים לקיום הסיור המשותף במקום עם כל הגורמים כדי לקבל תמונה יותר ברורה.

**** סוף פרוטוקול ****