

סימוכין : ט-23-908

פרוטוקול ועדת ערר מיום 02.05.2023

חברי ועדה:

עו"ד אבנר דוידוב – יו"ר ועדה
עו"ד יהונתן דוד – חבר ועדה
עו"ד אוריאל ברששת – חבר ועדה

נוכחים:

רו"ח לירז שוורץ – מנהלת הארנונה/המשיבה
עו"ד מורין ונונו – ב"כ המשיבה
עו"ד ירון נדם – ב"כ העוררת
מר אביחי רחמים – מנהל הנכסים אצל העוררת

1. על סדר היום:

דיון בעררים מס' 02/22 ו-02/23 - גלובוס אריזות ומשלוחים בינלאומיים בע"מ - מנהלת הארנונה של מועצה מקומית תעשייתית נאות חובב.

דיון:

עו"ד אבנר דוידוב:

טוב חברים בוקר טוב ושוב שלום לכולם, אנחנו פותחים את הערר בעניינה של גלובוס אריזות ומשלוחים בינלאומיים בע"מ. מטעם העוררת עו"ד ירון נדס ומר אביחי רחמים שהוא מנהל הנכסים. מטעם המשיבה – המשיבה בעצמה, עו"ד מורין ונונו. חברי הוועדה עו"ד יהונתן דוד, עו"ד אוריאל ברששת ואני עו"ד דוידוב אבנר. כל הדיון מוקלט, יתומלל לאחר מכן, יישלח אליכם. כמו שאמרתי בפתח הדיון ועוד לפני פתיחת ההקלטה, כל מה שכתבתם קראנו, זה דיון משפטי רגיל לכל דבר. אתם תתחילו, חברתכם תשיב ואחרי זה נראה איך אנחנו מתקדמים מפה, בסדר? בבקשה עו"ד נדס.

עו"ד ירון נדס:

טוב, בוקר טוב. אנחנו דנים בערר על חיוב ארנונה של גלובוס, זה נכס שנמצא בתחום המועצה כבר לא מעט שנים, הוא חויב בארנונה, מחויב בארנונה מדי שנה לאחר שיקול דעת שהמועצה עושה ומוציאה ומפיקה חיוב ארנונה. מדובר במועצה שהיא יחסית, יחסית קטנה, מדובר בנכס שהוא גדול, שום דבר לא נעלם מהעיון שום דבר לא נסתר, המועצה ידעה בדיוק מה הפעילות ובהתאם לזה ערכה את שומת הארנונה. להפתעת גלובוס בראשית שנת 2022 התקבלה שומת ארנונה מתקנת ופה לדעת המועצה הפעילות בנכס שנעשית היא פעילות מסחרית ולא פעילות של אחסנה, על העניין הזה הוגש השגה, ההשגה נדחתה, אנחנו בערר, והטענות שלנו הן מאוד פשוטות. הכלל הוא שחיוב הארנונה לנכס נעשה אך ורק לפי השימוש בפועל, לא מעניין אותנו מי הזהות של הנכס, איזה נכסים אחרים יש לה בתחום הרשות המקומית, מה הפעילות העיקרית שלה, כלל בדיון ויש הלכה מספיקה בעניין הזה, בוחנים את השימוש בנכס. יש חריגים בנושא של בנקים, חברות ביטוח, אנחנו לא בתוך הקטגוריה הזאת ולכן זה לא רלוונטי. השאלה שנשאלת כאן היא האם הפעילות שנעשית בנכס תואמת את החיוב ארנונה ותואמת את הוראת החוק שלענייננו הוא צו הארנונה. במקרה כאן אנחנו לא יכולים להתעלם גם מנושא של מדיניות. יש מדיניות של המועצה שלפיה היא מחייבת את כלל הנכסים לפי השימוש העיקרי, זאת אומרת שאם יש לנו נכס שהוא מפעל תעשייה ובתוכו יש לנו משרדים, הנהלת חשבונות, שיווק, ויש לנו גם מחסנים, מה שעושה מנהלת הארנונה מתעלמת מההיבט הזה והולכת לפי הכלל שאנחנו מכירים מהפסיקה שילך התפל אחר העיקר, קרי בוחנים מה השימוש העיקרי. עניין לנו כאן בנכס שהוא משמש אך ורק לאחסנה, אין בו שום פעילות מסחרית, אין בו שום סממנים של מסחר, אין פה שום פעילות שיכולה להעיד על מקרה שבו כסף מחליף סחורה, וכל מה שהדיוט מן הרחוב יבוא ויגיד פה זה מסחר ישאלו אותו אז הוא יגיד לא, זה אחסנה. ובמקרה כאן כל הפעילות, אני רוצה רגע להקדים, אין לנו היום עסק, אין לנו פעילות היום שהיא לא - , נקרא לה שהיא עסקית, שהיא בתחום שלא למגורים שהיא לא מנהלת בצורה של איזשהו היבט כלכלי. לפעמים יש לנו מלכ"ר, הוא יודע שהוא צריך להתנהל בצורה כלכלית עסקית מסוימת, קל וחומר כשיש לנו חברה כשהמטרה שלה, והיא מצהירה את זה, המטרה שלה היא להרוויח כסף, אז ברור שיש לנו מטרה עסקית. גם למפעל טבע וכל מפעל אחר שנמצא פה בתחום המועצה יש לו מטרה עסקית ויש לו מטרת רווח ובסופו של דבר אפשר לתת לזה

ביטוי גם של פעילות של מסחר כי טבע בסופו של דבר מוכר תרופות שמייצרים אותו כאן. נתתי דוגמה גם אם זו לא דוגמה הכי נכונה. ובמקרה כאן יש לנו חברה שהמטרה שלה היא חד משמעית פעילות מסחרית שהמטרה שלה זה להרוויח כסף. רק שהפעילות שנעשית בנכס ואלה הקריטריונים היחידים שצריכים לקבוע לעניין הארנונה זה מה אנחנו עושים בנכס, האם אנחנו משתמשים בזה כחנות שבה אנחנו מוכרים את הנעליים שאנחנו מייצרים או שזה המפעל שאנחנו מייצרים בו את הנעליים. במקרה כאן הפעילות היא אחסנה. כל הפעילות אם אפשר לקרוא לה העסקית נעשית באשדוד, באשדוד יושבים כל אנשי נקרא לזה השיווק שמציעים לבעלי העסקים, במיוחד בתחום המועצה בואו ותאחסנו אצלנו. נמצאים שם מנהלי החשבונות, נמצאים שם אנשי הכספים, ההנהלה, הכול נעשה שם. הפעילות בנכס זו אחסנה טהורה, אין מעבר לזה שום דבר. יכול מאוד להיות שאלמלא היה לנו את הרציונל נקרא לזה העסקי אותם גופים, שאגב כל הלקוחות שלנו זה מפעלים שנמצאים בתחום המועצה, למעט, תיכף אני אגע אולי בנקודה אחרת שאנחנו כן מתייחסים וזה הלקוחות נמצאים במיקום אחר. אותם גופים שמשתמשים בנו לצורכי אחסנה משתמשים במקום הזה כאלטרנטיבה למקום אצלם. אז אם אנחנו באים ואומרים ארנונה אנחנו בוחנים לפי השימוש שנעשה בפועל ואת הארנונה האלטרנטיבית של אותו מפעל שמאחסן אצלנו היה מאחסן בתחום המפעל שלו לא היה מחלוקת שהיו מחייבים אותו לפי אחסנה או לפי השימוש העיקרי, לפי המדיניות. במקרה הזה אנחנו אלטרנטיבה למפעלים. יכולה המועצה לבוא ולהגיד כאלטרנטיבה בסדר, אם אתם לא אחסנה אז אתם by product, אתם באיזושהי פעילות נלווית לפעילות של התעשייה שנמצאת כאן אז אני מחייבת אתכם לפי תעשייה. אבל בסופו של דבר ולבוא ולהגדיר את המקום הזה כפעילות של מסחר זה לבוא ולעשות איזה סוג של הנדסת של החקיקה, לתת פרשנות שאין לה שום ביטוי מבחינה עובדתית בשטח והמטרה שלה נועדה אך ורק, וסליחה על העניין הזה, אלא להעשיר את קופת המועצה. אין לה שום ביטוי ושום אחיזה לא עם החוק, לא עם הפסיקה ולא עם השימוש בפועל. זו הטענה, זה ה - , מיצינו את כל מה שלמעשה כתבנו בכתב הערר ואלה הטענות שלנו.

עו"ד אבנר דוידוב:

אני יכול לשאול שאלה קטנה? כמו שאמרתי אומנם אנחנו קוראים וגם בניגוד לחלק מהעררים גם צורפו כמה תמונות. אגב אתם יכולים גם לצרף סרטונים, זה בסדר מבחינתנו, גם לפעם הבא אפילו זה מועיל. אבל עד עכשיו לא הבנתי מה בדיוק אתם עושים. סליחה שאני שואל את זה כשאלת הדיוטות מה שנקרא, בפועל מה אתם עושים? אני וחבריי רוצים לשמור את הקרטונים של הארכיב של המשרד, אתם מאחסנים לנו אותו? זה מה שאתם עושים?

עו"ד ירון נדם:

אני אסביר. קודם כול לפני, לפני שאני אסביר יש, אנחנו ממליצים לוועדת הערר לעשות סיור בנכס.

עו"ד אבנר דוידוב:

הקדמת את המאורח, זה מה שיקרה, אני כבר אומר לך בלי קשר.

עו"ד ירון נדם:

טוב מראה עיניים כפי שנאמר.

עו"ד אבנר דוידוב:

נכון.

עו"ד ירון נדס:

. מה שהחברה הזאת עושה היא נותנת שירותי אחסנה, שירותי האחסנה האלה יכולים לבוא בכל מיני ביטויים, כול לבוא בתחום של חומרים, חומרים מסוכנים. אני עוצר פה, נמצא כאן מנהל נכסים.

עו"ד אבנר דוידוב:

זה בסדר גמור, הוא גם יכול לענות, זה בסדר גמור.

עו"ד ירון נדס:

לא, אני אומר לוועדה שמבחינתי כמייצג, מבחינתי אין לי בעיה שהוועדה תפנה ישירות ותשמע ישירות ממנו.

עו"ד אבנר דוידוב:

אז מעולה. אנחנו רק רוצים לדעת בפועל, אמרתי בשאלה של ההדיוט הכי, הדיוט עם ה', לא עם א', כן?

עו"ד ירון נדס:

ברור.

עו"ד אבנר דוידוב:

האם אני יכול עכשיו אני וחבר שלי, אני משתמש בארכיון, לא רוצה את הארכיון, האם אני יכול לבוא מחר אליכם ולהגיד תשמעו יש לי אני לא יודע, 95 קלסרים, תאחסנו לי אותם? זו השאלה, מה נעשה בפועל. ראינו שיש תמונה שעומדים לא יודע, עם מיכלי משהו, משטחים.

עו"ד ירון נדס:

כן, יש, יש.

עו"ד אבנר דוידוב:

ומצד שני, תיכף גם חברתך תשיב אבל גם מצרפים שיש לך שינוע ושיש לך, אני לא יודע בדיוק מה יש. אני רוצה להבין, אומנם כמו שהקדמת את המאחר אנחנו כנראה נסייר בשביל שנראה בפועל את הכול כמו שצריך, אבל אנחנו כן רוצים להבין מה בדיוק נעשה. אם אתה רוצה אגב הפסקה זה בסדר גמור.

עו"ד ירון נדס:

אני רוצה להקדים ולהגיד משהו ורק לפני שאני מטעה את הוועדה רציתי לוודא את זה.

עו"ד אבנר דוידוב:

אין בעיה.

עו"ד ירון נדס:

. גלובוס היא חלק מקבוצת ממון, חברת, קבוצת ממון זו חברה שהיא מאוד גדולה בתחום של הלוגיסטיקה, של השינוע, של האחסנה, וגלובוס למעשה היא איזושהי זרוע שנותנת איזשהו

מענה בתחום של הלוגיסטיקה. לגלובוס עצמה יש אתרים בכל הארץ, היא נותנת שירותי לוגיסטיקה בכל ההיבטים שצריך. זה יכול לבוא לידי ביטוי בזה שאתה רוצה לעשות עכשיו relocation לארצות הברית, אתה עובד בחברת הייטק, תגיע אליך גלובוס הביתה, תארוז לך את הארון, מטבח, את כל הכלים של המטבח, היא תארוז אותם, תשים את זה בקונטיינר, זה יעלה על האונייה והיא תדאג שבמטבח החדש שלך בארצות הברית יהיה לך את כלי המטבח בדיוק כפי שהם היו בישראל, זה סוג של שירות שהיא נותנת.

עו"ד אבנר דוידוב:

שירות נהדר אגב.

עו"ד ירון נדס:

סוג אחר של שירות זה עניין של - ,

עו"ד אבנר דוידוב:

ואגב זו לא אחסנה, כן?

עו"ד ירון נדס:

לא, לא, אני מדבר כרגע, אני מדגיש,

עו"ד אבנר דוידוב:

לא, הבנתי, בשביל זה אמרתי אני רוצה מה בפועל פה?

עו"ד ירון נדס:

לכן אני עכשיו נכנס,

עו"ד אבנר דוידוב:

עובר לשם.

עו"ד ירון נדס:

לכן כשנכנסים לאתר אינטרנט של גלובוס וקוראים איזה שירותים היא מציעה, יש שם שירותים שהם לא רלוונטיים לנושא של הפעילות בנכס עצמו. עכשיו כפי שהגדרתי בראשית דבריי מה שקובע זה ה - , מבחינה עובדתית השימוש בנכס עצמו. שאלה הוועדה ואנחנו עונים, הפעילות בנכס לצורכי אחסנה יש לה כל מיני סוגים, אבל מה שחשוב זה שבסופו של דבר זה מזדקק לפעילות של אחסנה. זה יכול להיות בתחום של חומרים מסוכנים, טיפול בחומרים מסוכנים יש להם איזשהו היבט מסוים, יש כללים בחוק, הוראות, מפעל מסוים שעושה שימוש בחומרים מסוכנים מסיבות כאלה ואחרות לא רוצה לאחסן את זה אצלו במפעל, לא יכול, אין לו את ההיבטים, אני נותן לו את השירות הזה. אני יכול לקבל את זה באמצעות זה שהוא מביא את זה אלי, אני יכול לבוא אליו ולאסוף את החומרים המסוכנים ממנו ואני מאחסן אותם אצלנו, יש לנו מכלים מיוחדים, חדרים מיוחדים ואחסון של חומרים מסוכנים. בשלב של הדיון הזה כרגע לא, אין בידי את המענה לרזולוציה מה תוחלת החיים של החומרים המסוכנים, אבל אני יכול להגיד גם ממה ששאלתי ואני יודע וגם מידע אישי, חומרים מסוכנים יש להם, יש חומרים שהם מתכלים עם הזמן והם פשוט נעלמים, יש חומרים שעוברים איזשהם תהליכים מסוימים. יש אצלנו באחסון, כחלק מהאחסון של החומרים המסוכנים יש, אנחנו כמובן עומדים בדרישות החוק, התקנים וכו', וגם יש בדיקות שנעשות, בדיקות מעבדה שנעשות מדי

תקופה בהתאם להגדרת החוק שבאים ובודקים שאנחנו באמת מאחסנים את זה כמו שצריך, שהחומרים המסוכנים אין פליטה וכאלה דברים, אנחנו כמובן נרחיב כפי שתבקש הוועדה. יש אחסנה של, למיטב ידיעתי למשל אחסנה של נקרא לזה של חומרים שהם לא בליבת העסקים של הפעילות העסקית כאן כדוגמת אחסנה של חומרי ארכיון, קלסרים וכו', לא מתקיים שם, אם אני -

מר אביחי רחמים:

לא פה.

עו"ד ירון נדם:

לא מתקיים.

(מדברים ביחד)

עו"ד ירון נדם:

לא מתקיים, זו לא המטרה.

רו"ח לירז שוורץ:

זה .. ?

מר אביחי רחמים:

כן.

רו"ח לירז שוורץ:

אבל אם אני לא טועה, אפשר? אני יכולה?

עו"ד אבנר דוידוב:

בטח, למה לא?

רו"ח לירז שוורץ:

אם אני לא טועה באחד מהסיורים שלי בעבר נגיד הבנתי שאתם נותנים שירותים לאנשים נגיד שיוצאים ל – relocation לתקופה קצרה, שנתיים, שלוש, ארבע, עשר, לאחסן את מכולת הבית שלהם פה, יש שירותים כאלה שניתנים פה.

מר אביחי רחמים:

פה אף פעם לא.

רו"ח לירז שוורץ:

לא?

עו"ד ירון נדם:

לא, לא.

מר אביחי רחמים:

אף פעם לא יהיה פה.

רו"ח לירז שוורץ:

בחברה עצמה?

עו"ד ירון נדס:

חד משמעית. בחברה עצמה כן.

רו"ח לירז שוורץ:

אז מה פה? מה סוגי ה - ,

עו"ד ירון נדס:

אז אני אמשיך, אני אמשיך, ואחר כך אם צריך אביחי. כאן יש פה, אי אפשר להתעלם מהמיקום. אם אנחנו נפתח את האתר אינטרנט אתם יכולים להתרשם, אבל אני יכול לתאר, מנהל הנכסים יגידו לנו את זה בצורה יותר מדויקת, יש לחברה הרבה מאוד נכסים. כמה נכסים בערך? 20? 30 ברחבי הארץ?

רו"ח לירז שוורץ:

נכסים זה אתרים?

עו"ד ירון נדס:

אתרים. אתרים של אחסון. האתרים האלה הם, יש להם איזשהו, בהקשר ובמיוחד כאן יש להם הקשר וזיקה מאוד גבוהה למיקום שהם נמצאים. אנחנו לא נקים ברמת חובב מחסן שישמש לאחסון של קלסרים, למה? זה נוגע קודם כול לבעיות של רישוי ושל תכלית ושנחנו לא, לא מעניינה של מה שנקרא של הדיון בוועדה כרגע למה אנחנו ההיתרים שצריכים. כן חשוב שאנחנו נמצאים פה כדי לתת שירותים עבור המפעלים שנמצאים ברמת חובב. אין לי אינטרס כלכלי לבוא ולתת מענה למפעל שנמצא בעפולה, למעט אולי,

עו"ד אבנר דוידוב:

אז רגע, סליחה שניה,

עו"ד ירון נדס:

למעט אולי הנושא של חומרים מסוכנים שאנחנו לוקחים את זה. אבל אם אתה לוקח ואתה רואה את הפעילות של האחסנה שם, אנחנו נדייק את זה גם אם אנחנו נצטרך להגיש הוכחות, תצהירים וכו', ברמה של מה שאני בדקתי, ברמה של 90% אם לא למעלה מכך כל הפעילות שם משרתת אך ורק מפעלים בתחום המועצה התעשייתית נאות חובב.

עו"ד אבנר דוידוב:

אז אתם מאחסנים חומרים ששייכים בעצם - ,

עו"ד ירון נדס:

למפעלים.

עו"ד אבנר דוידוב:

למפעלים אחרים?

עו"ד ירון נדס:

כן, מכל מיני סיבות, יכול להיות מבחינה לוגיסטית כרגע,

עו"ד אבנר דוידוב:

אתם יכולים מה שנקרא לתמוך את זה באסמכתאות?

עו"ד ירון נדס:

בוודאי, בוודאי. זה יבוא לידי ביטוי קודם כול כמו שאמרתי במראה עיניים שהוועדה תוכל להתרשם, זה יבוא בתעודות משלוח, זה יבוא בהזמנות, זה יבוא בתיאור ממש של מה אנחנו מאחסנים שם. אני יכול להגיד עלי באופן אישי לפני שכתבתי את ההשגה ההייתי פה פעמיים כדי להבין, כדי להתרשם. אני מטפל בגלובוס באתרים נוספים, אני יכול להעיד שלא דין הנכס הזה כדי הנכס למשל בתחום המועצה נחל שורק. ובמקרה שם, אני יכול לקחת איזשהו מקרה של נחל שורק ששם יש להם איזשהו אתר ואחד הלקוחות העיקריים שם זה איזשהו מפעל שנמצא ברחובות, והסמיכות הגיאוגרפית תרמה לזה שהם משתמשים. למה משתמשים בנו המפעלים שנמצאים בתחום המועצה? מסיבות כאלה ואחרות. לפעמים הם עושים איזושהי הזמנה, מביאים אוניה עם הרבה חומרים של אני לא יודע, חומרי גלם, ואין להם פתרון של אחסנה אז הם מאחסנים אצלנו. זה יכול להיות גם בשלב של סיום הייצור, יכול להיות דברים ש - , כל מיני מכונות וכל מיני אלמנטים של מה שנקרא סיימו את תפקיד חייהם והם לא רוצים לבזבז מקום יקר בתחום המפעל אז הם משלמים לנו כ - סוג של נקרא לזה outsourcing. עוד נקודה שמאוד חשוב לציין במקרה הזה זה נושא של, נקרא לזה של תוחלת החיים. האחסון שם הוא לא אחסון, אני מדבר בכללותו של המקום, יכול להיות דברים שהם חריגים, אבל בכללותו ובאופיו זה לא אחסון שהוא נקרא לזה רגעי, כי כשאנחנו באים ואומרים אחסנה אנחנו יש לנו כמו שהזכרת כדוגמת הקלסרים, סיימתי לטפל בלקוח, אני כעורך דין מחויב לשמור על הקלסר שלו 7 שנים, מה לעשות, אין לי מקום במדף אז אני אזרוק את זה לאיזה סוג של ארכיב. כמוני גם המקום הזה אותו דבר, התפיסת עולם שם זה של לבוא ולאחסן עם תוחלת חיים מאוד ארוכה. יש חריגים לעניין הזה אבל זו התפיסה.

רו"ח לירז שוורץ:

חומר מסוכן יכול להישאר לתקופת זמן מאוד ארוכה? הרי חומרים מסוכנים משמשים כחומרי גלם בכל מיני קווי ייצור, בטח פה מההיכרות שלי עם המפעלים הגדולים, חומר מזהם לרוב מההיכרות שלי הוא לא חומר שהוא נשאר שש שנים – שבע שנים.

עו"ד ירון נדס:

אז יש חומר שהוא באמת יש לו מה שנקרא סוג של התכלות, הוא מה שנקרא מתאדה או כל מיני. אני לדיון עצמו פה לא הכנתי את התשובה, אני לא עכשיו אטעה את חברי הוועדה בתשובה שהיא לא, אבל יש איזשהם תקנים, זה לא משהו, אני לא סוג של איזושהי תחנת ביניים של יומיים – שלושה מבחינת החומרים.

רו"ח לירז שוורץ:

לא יומיים, אבל אתם כן,

עו"ד ירון נדס:

אבל אנחנו משמשים, אנחנו מאחסנים.

רו"ח לירז שוורץ:

למיטב ידיעתי.

עו"ד ירון נדם:

נכון, אנחנו מאחסנים, אנחנו לא מסתירים.

רו"ח לירז שוורץ:

זו כן איזושהי תחנה למפעל,

עו"ד ירון נדם:

כן.

רו"ח לירז שוורץ:

כי אני יודעת מה קורה במפעלים, לעיתים יש מצוקות פה של החברים, של המפעלים בשירותי אחסנה, שהם שוכרים את שירותי גלובוס בקבלת שירותי,

עו"ד ירון נדם:

חד משמעית.

רו"ח לירז שוורץ:

שירותים כאלה.

עו"ד ירון נדם:

חד משמעית אנחנו נותנים פתרונות של אחסנה ואנחנו עושים את זה למטרות רווח, אנחנו לא מתביישים להגיד את זה.

רו"ח לירז שוורץ:

מסחר.

עו"ד ירון נדם:

אבל אנחנו,

רו"ח לירז שוורץ:

שירותים ומסחר.

עו"ד מורין ונונו:

גם מפעל עושה למטרות רווח בעצם.

עו"ד ירון נדם:

לגמרי, לגמרי, נכון, נכון. כל מפעל, כל ישות נקרא לזה משפטית עסקית היא בסופו של דבר למטרות רווח.

רו"ח לירז שוורץ:

אם היה לו מקום אז הוא היה מאחסן את זה במחסנים שזה המחסנים תפל אחרי העיקר אצלו.

עו"ד ירון נדם:

נכון.

רו"ח לירז שוורץ:

כשאצלך זה ה - main business שלך.

עו"ד ירון נדם:

נכון. אבל עדיין, עדיין מבחינת, זו נקודה חשובה, הזכרתי את זה קודם,

רו"ח לירז שוורץ:

לך יש ..

עו"ד ירון נדם:

כן, כרעלים וכו'. עדיין זה לא מבחינה, זה עדיין לא משנה את התכלית שהפעילות היא אחסנה. צו הארנונה קבע,

רו"ח לירז שוורץ:

שהיא הביזנס שלך. אחסנה, אבל זה הביזנס של הפירמה הזאת שלך.

עו"ד ירון נדם:

לגמרי, לגמרי. אנחנו, לכן אני אומר כשבאים ואומרים מסחר, תראו אני בעולם הזה,

רו"ח לירז שוורץ:

שירותים ומסחר.

מר אביחי רחמים:

אבל שוב,
(מדברים ביחד)

עו"ד מורין ונונו:

תלוי בצו.

עו"ד ירון נדם:

מורין מכירה אותי לא מעט שנים, אני אעיד על עצמי שאני למעלה מ - 25 שנה בתחום הזה של המיסוי המוניציפלי, גם אדוני לא הכיר אותי.

עו"ד אבנר דוידוב:

אני לא רוצה להגיד לך מה יש לי להגיד על זה, אני אגיד לך אחרי ההקלטה.

עו"ד ירון נדם:

אז עכשיו, אז עכשיו אני יכול להגיד תראו, לכן אני אומר אני מכיר, אני מכיר את הסמנטיקה ומכיר את העניין, אני התמודדתי עם סוגים של מחסני הפצה שניסיתי לתת להם איזושהי כסות של מחסן. מחסן הפצה זה יכול להיות אני לא יודע, בואו ניקח אולי איזושהי דוגמה, איזושהו יבואן של חומרי ניקוי שלקח איזושהו מבנה בראשון, הוא מביא לשם את הסחורה מהמפעל

שמייצרים לו בטורקיה, מהמכולה זה מגיע לאותו מבנה בראשון, הוא מקבל הזמנות מרמי לוי ומכל מיני אנשים שהוא עובד איתם, ולפעמים זה נשאר יום, לפעמים שעותיים, לפעמים יומיים, אבל מבחינת המהות אותו מבנה הזה שאנחנו קוראים לו מחסן הפצה, בר דעת יכול להסתכל והוא יגיד ואללה זה מחסן לכל דבר, מבחינת המהות הוא לא אחסנה כי הוא למעשה משמש כתחנת ביניים, זה יכול להיות פרק זמן של ימים, שעות, אולי שבועיים, אחרת הביזנס הזה של אותו מחסן הפצה בראשון מאבד מהתועלת שלו כי המטרה שלו זה למכור. אני אחסנה, אני המטרה שלי היא לאחסן. אני המטרה שלי לאחסן ולשמור ולהחזיק, ובתי המשפט שהסתכלו גם מהפסיקה מסתכלים על ההיבט הזה, כלומר בסופו של דבר נכנס משהו וגם יוצא, האחסנה היא לא לעולמי עד. אז מסתכלים גם על ההיבט הזה, על התוחלת, אני הגדרתי כתוחלת חיים, אולי לא ההגדרה הכי נכונה אבל כמה זמן זה שווה אצלי באותה התחנה. אנחנו לא יכולים להתעלם מההגדרה של צו הארנונה כי בסופו של דבר יש לנו מחוקק ויש לנו כוונה של מחוקק והמחוקק אמר מה שמשמש לאחסון יקבל את התעריף של אחסון. אם הוא היה רוצה לבוא ולהגיד את זה בצורה אחרת הוא היה עושה את זה בצורה אחרת. עכשיו אני אגיד את זה גם,

עו"ד אבנר דוידוב:

עו"ד נדס תגיע לסיום ברשותך.

עו"ד ירון נדס:

משפט אחרון. אני חושב שגם אם המועצה בדיעבד הבינה שהפעילות שלנו לא נעשית בדרך הנכונה אני חושב שמה שהיא הייתה צריכה, או החיוב לא נעשה כמו שצריך לשיטתם אני חושב שמה שהם היו צריכים לעשות זה לתקן את צו הארנונה, יש להם את האפשרות לתקן את הצו הארנונה ולהגדיר אותו בצורה נכונה וגם לתת לנו גם את האפשרות לשקול כי הרי, ובזה אני מסיים את דבריי, מה האלטרנטיבה? אנחנו נצא מפה כי לא תהיה לנו כדאיות כלכלית, פתרונות של אחסנה לא יהיו פה והפתרונות של האחסנה יהיו רוב הזמן עם אני לא יודע, במקומות אחרים שירצו לקבל אותם אם בכלל. אבל מדובר במדיניות ציבורית שצריכה לבוא לידי ביטוי לא דרך העלאת שומה ולתת פרשנות שגויה לחוק, אלא בדרך של שינוי צו הארנונה. סיימתי.

עו"ד אבנר דוידוב:

הבנתי. אבל אם אני הבנתי עו"ד נדס אתה בא ואומר אפילו אנחנו אפילו לא היינו מתאימים למרלוג אם היה קיים מרלוג בצו הארנונה, זה לפחות מה שאמרת בסוף הדברים.

עו"ד ירון נדס:

לא, לא.

עו"ד אבנר דוידוב:

לא.

עו"ד ירון נדס:

אני באתי ואמרתי שכפי שצו הארנונה מוגדר כיום הפעילות של הנכס תואמת. אם המועצה סבורה שהפעילות שלי היא בעלת מאפיינים אחרים היא הייתה צריכה לשנות את זה ולהגדיר. אני אקח למשל כמו שציינת – מרלוג והזכרתי כדוגמה את נחל שורק, בתחום המועצה נחל שורק אין הגדרה בצו הארנונה של מחסן ואז - ,

עו"ד אבנר דוידוב:

יש כמה צווים שיש הגדרה ספציפית למרכז לוגיסטי ו - ,

עו"ד ירון נדם:

נכון, ושם אין מחסן.

רו"ח לירז שוורץ:

מחסן/מרלוג.

עו"ד אבנר דוידוב:

כן, יש.

עו"ד ירון נדם:

יש מקומות כמו ב - , שהייתי שותף להם בעניין של יואב, שבאה המועצה פתאום נפל עליה במירכאות איזשהו מרלוג של 100 דונם אז היא הלכה ושינתה את צו הארנונה, התאימה אותו לפעילות המיוחדת שנכנסה. עכשיו אין, למיטב ידיעתי אין כמוני עוד בתחום המועצה כאן ולכן צריך לבוא, צריך לבוא מהכיוון של החקיקה ולא מכיוון של פרשנות לדעתנו שגויה של צו הארנונה.

עו"ד אבנר דוידוב:

מעולה, תודה רבה.

עו"ד אוריאל ברששת:

שאלה אפשר?

עו"ד אבנר דוידוב:

בוודאי.

עו"ד אוריאל ברששת:

למעט, אתם למעשה נותנים מענה לאחסון, כלומר העובדה שכן אדם אין לו מקום אצלו לאחסון, לקחת חבילה ולשים אותה פה. יש לכם ערך נוסף מסוים נוסף מעבר למצוקת מקום שיש למפעלים? למשל לדוגמה הזכרת פה רישיון של רעלים, זאת אומרת זה דבר שמקנה לכם אפשרות לאחסון ולאחרים אין את האפשרות הזאת? יש לכם מכלי קירור, דברים מסוימים שנותנים מעבר לשירות של סתם לקחת דבר ולהעביר אותו למקום אחר?

עו"ד ירון נדם:

אני אענה ואביחי אחרי זה תוסיף אחרי, למיטב ידיעתי למעט הנושא של היתר רעלים אין לנו איזשהו אספקט ייחודי בנכס הספציפי הזה.

עו"ד אוריאל ברששת:

אוקיי.

עו"ד אבנר דוידוב:

מעולה. עוד משהו? תודה. מורין בבקשה.

עו"ד מורין ונונו:

המשיבה כמובן חוזרת על כל הטענות שהועלו במסגרת כתב התשובה לערר, הן לעניין טענות בחוסר סמכות והן לגופו.

עו"ד אבנר דוידוב:

את מכירה את הגישה שלי כבר.

עו"ד מורין ונונו:

אני אתרכז כרגע בטענות לעניין הסיווג. בהתאם לנתונים של המועצה לאחר שהיא בחנה שוב את חיובי הארנונה של העוררת היא מצאה שהפעילות שמתבצעת היא קרובה יותר למשרדים, שירותים ומסחר כיוון שמדובר בפעילות עסקית למתן שירותים בתחום הלוגיסטיקה, אחסנה, שינוע ושילוח בינלאומי. המשיבה צירפה תדפיסים לכתב התשובה לערר, אני לא אלאה את הוועדה בציטוטים, אני רק אגיד בקצרה שהנכס עוסק במתן שירותים ללקוחות של העוררת באופן מותאם אישית לכל לקוח ולקוח, לצרכים שלו, למטענים שהוא מבקש, כלומר השירותי האחסון שלה הם חלקים נלווים מיתר השירותים. אני רוצה להתרכז כרגע בסיווג מחסנים לצו המיסים של המועצה.

עו"ד יהונתן דוד:

אולי שניה אחת, אני מצטער שאני מפריע כי זה דווקא חיכיתי לשאול את השאלה הזאת, זה אולי יתווה את הדרך. אתם מסתמכים בתשובה שלכם על האתר אינטרנט של העוררת.

עו"ד מורין ונונו:

נכון.

עו"ד יהונתן דוד:

בפועל הייתם שם? ראיתם? בדקתם? כי אני לא ראיתי את זה בתשובה. בתשובה ראיתי ציטוטים מאתר האינטרנט, שזה בסדר, אבל על האתר הספציפי הזה לא היה שיח בתוך הזה.

רו"ח לירז שוורץ:

אני כן הייתי לפני כשנתיים בערך.

עו"ד יהונתן דוד:

זה לא בא לידי ביטוי בתשובה.

עו"ד מורין ונונו:

מנהלת הארנונהכנראה הייתה וביקרה במקום. בכל אופן אני אציין שכאשר המועצה מתקנת סיווג ולא מגדילה שטח אין איזושהי חובה להגיע פיזית לנכס.

עו"ד יהונתן דוד:

לא, לא.

עו"ד מורין ונונו:

כמובן שמומלץ לבקר,

עו"ד יהונתן דוד:

ברור, ברור, אני לא אומר,

עו"ד מורין ונונו:

ולתתשם בעצמה.

עו"ד יהונתן דוד:

אני רואה שבסוף אתם מסתמכים, השאלה על מה אתם מסתמכים? זה מה שאני שואל.

עו"ד מורין ונונו:

אוקיי, המשיבה ביקרה והיא התרשמה שהשימוש הוא יותר קרוב למשרדים, שירותים ומסחר.

עו"ד ירון נדס:

השירותים האלו ניתנים, זה נכון שהם ניתנים, רק לא פה. אבל היא לא ביקרה.

עו"ד מורין ונונו:

אם כבר העלית את זה אני,

רו"ח לירז שורץ:

אני כן ביקרתי.

עו"ד ירון נדס:

היא אמרה לפני שנתיים.

עו"ד אבנר דוידוב:

לא, המשיבה ביקרה.

עו"ד ירון נדס:

לפני שנתיים זה היה לפני הוצאת,

עו"ד אבנר דוידוב:

לא משנה, המשיבה ביקרה.

עו"ד ירון נדס:

לא, זה חשוב.

רו"ח לירז שורץ:

נכון, אבל זה היה כחלק מלמידה, מלמידת האתר.

עו"ד אבנר דוידוב:

אגב לפעמים, אני אגיד משהו לא קשור, טוב שהצדדים עמוסים, אתה רואה שהם ביקרו, עשו ביקורת נכסים ב – 2019 והשומה יוצאת ב – 2022, לפעמים זה טוב לנישום, זה בסדר.

עו"ד מורין ונונו:

אבל לא הוצא חיוב רטרו, שזה היה מספיק הוגן מטעם המועצה. אם כבר,

עו"ד אבנר דוידוב:

זה נכון, וגם לא רק הוגן, זה החוק, בניגוד להרבה שחושבים.

עו"ד מורין ונונו:

לא לענייננו.

עו"ד אבנר דוידוב:

כן.

עו"ד מורין ונונו:

אם כבר העוררת העלתה את העניין של השימוש ולא באתר בתחום של המועצה, אלא באתרים אחרים, המשיבה התרשמה באתר האינטרנט של העוררת עצמה שהיא מסווגת את הנכס גם כמרלוג הן באשדוד והן בנאות חובב ככה שאני לא רואה שינוי בפעילות.

עו"ד ירון נדס:

אז תעצור את ההקלטה ואני אגיד לכם.

עו"ד אבנר דוידוב:

אחרי זה נעצור, נדבר תוך כדי זה. אני אעזור לך. היא מגדירה באתר הן את אשדוד והן את נאות חובב כמרלוג.

עו"ד מורין ונונו:

אני חוזרת ל - ,

עו"ד אבנר דוידוב:

קטעו אותך במחילה.

עו"ד אוריאל ברששת:

זו הגדרה של אחסנה.

עו"ד יהונתן דוד:

כי את זה אגב מה שאת אומרת שם לא ראיתי אבל, בכתב התשובה.

עו"ד מורין ונונו:

כי הוא העלה את זה כרגע.

עו"ד יהונתן דוד:

אה, אוקיי.

עו"ד מורין ונונו:

את העניין של הפעילות באשדוד, ואני זוכרת שהתרשמתי מהתדפיסים מאתר האינטרנט. אני אמשיך. כאשר המועצה מסווגת נכס היא משתמשת בכל הסיווגים שקיימים בצו והיא תָּרָה אחר הסיווג ההולם ביותר, אוקיי? אם אני מתייחסת לסיווג מחסנים שקיים בצו וכידוע בכלל בדיני הארנונה מחסנים זה סיווג שהוא תעריף מוזל לפעילות שהיא נלווית, כלומר זו לא פעילות שהיא מרכזית. אם היה סיווג של שירותי אחסון אולי היה פה איזשהו מקום לבדוק שוב את הסיווג שלה. זאת אומרת סיווג מחסנים זה בעצם תת סיווג, ובמיוחד בצו המיסים של המועצה של תעשייה. תשומת לב המועצה שהתעריף של מחסנים הוא זהה לתעשייה, ככה שאם המועצה מוצאת שהעוררת נותנת שירותים עסקיים, זאת אומרת הפעילות שלה היא לא שירותי אחסנה של המוצרים שלה, מוצרים של הלכות שלה, בין אם זה מוצרים מסוכנים, בין אם זה מלאי, בין אם זה שינוע תכולה ביתית או מסחרית, זה לא כל כך משנה, השירותים היא נותנת אותם ללקוחות שלה, זאת אומרת אין איזו פעילות נלווית לפעילות ייצורית שלהם ככה שסיווג בתעריף של מחסנים, במיוחד בצו המיסים של המועצה זו תהיה חריגה מתעריפי המינימום מקסימום שנקבעו בתקנות וזה לא אפשרי במקרה שלנו. יש גם את העניין של הפעילות, הועלתה טענה של פעילות ייצורית. עצם השינוע או אחסנה של חומרים מסוכנים לא הופכת את העוררת לחלק בלתי נפרד של פעילות.. היא חייבת להראות שיש פעילות ייצור, שיש מוחשי אחד ויש מוחשי אחר, מה הם החומרים שנכנסים, כיצד נעשה בהם טיפול, מהן המכונות שעושות בהם טיפול ומה המוצר המוגמר שיוצא מתוך הנכס, העוררת לא הראתה את זה, היא גם לא צירפה איזשהו אסמכתאות.

עו"ד מורין ונונו:

אני גם אדגיש שאין צורך שתהיה קופה רושמת, זאת אומרת אין צורך שייכנס כסף בפועל ויבואו לקוחות לתוך הנכס כדי שהוא יהפוך,

עו"ד יהונתן דוד:

אני מצטער, אני לא זוכר, (מדברים ביחד)

עו"ד מורין ונונו:

כדי שהוא יחסה תחת סיווג שהוא מסחרי.

עו"ד אבנר דוידוב:

זה מיותר, זה לא.

עו"ד מורין ונונו:

עלתה טענה כזאת.

עו"ד יהונתן דוד:

איפה? סליחה, זהו, אני רוצה לראות.

עו"ד מורין ונונו:

מקודם הועלתה.

עו"ד ירון נדס:

אני?

רו"ח לירז שוורץ:

בעל פה.

עו"ד ירון נדס:

בעל פה?

עו"ד מורין ונונו:

אמרת לא נכנס כסף, אין לקוחות שבאים.

עו"ד ירון נדס:

לא, לא טענתי שיש ייצור.

עו"ד אבנר דוידוב:

זה לא.

עו"ד מורין ונונו:

לא אמרתי על ייצור, דיברתי על מסחר, שאמרת שאין כסף שנכנס.

עו"ד אבנר דוידוב:

לא, אבל זה לא העיקר, זה אין צורך.

עו"ד מורין ונונו:

המועצה נוטה יותר לסיווג שהוא מסחרי אבל של מתן שירותים. שירותים ניתנים ללקוחות, אין פה שירותים פנימיים או כחלק נלווה מפעילות גדולה יותר של העוררת.

עו"ד אבנר דוידוב:

תודה רבה.

עו"ד אוריאל ברששת:

יש לי עוד שאלה, אני מתנצל.

עו"ד אבנר דוידוב:

תשאל חופשי.

עו"ד אוריאל ברששת:

אחרונה, אני מתנצל. התעריפים שבגינם הלקוחות משלמים הם אחידים לפי שטח אחסון או לפי מה שבמחסן?

עו"ד ירון נדס:

אין לי תשובה לתת לך.

עו"ד אוריאל ברששת:

זה מהותי.

רו"ח לירז שוורץ:

אביחי אולי יודע.

עו"ד אבנר דוידוב:

אני משער שזה לפי מה שבמחסן.

מר אביחי רחמים:

אתה יכול לענות מה שאתה יודע.

עו"ד אוריאל ברששת:

לפי מה? לפי המוצר?

מר אביחי רחמים:

גם לפי הכמות, לפי - ,

עו"ד אבנר דוידוב:

בטח אם צריך תו מסוים או איזה תקן.

רו"ח לירז שוורץ:

גם למוצר.

עו"ד אוריאל ברששת:

השאלה אם יש גם ביחס למוצר גם התייחסות. למשל נאמר, אני מקצין, קרטון של קלסרים כהרי חומר שהוא רעיל.

מר אביחי רחמים:

תראה, המקום מיועד לחומרים מסוכנים אז אני לא יודע, בין חומר x לחומר y אין כזו דיפרנציאציה כזו גדולה. זה בעיקר לגבי הכמות, למשל ברום יביא 1,000 משטחים לעומת לקוח אחר שיכניס 100 משטחים, שם יהיה השינוי.

עו"ד אוריאל ברששת:

אבל לא לפי החומר?

מר אביחי רחמים:

פחות, זה לא.

עו"ד אוריאל ברששת:

אוקיי, בסדר, תודה.

עו"ד ירון נדס:

אין שם, אין שם אחסנה של קלסרים וכאלה.

עו"ד אבנר דוידוב:

עו"ד נדס אני יכול לבקש משהו?

עו"ד ירון נדס:

כן.

עו"ד אבנר דוידוב:

אם אתה מסכים. תעצרי לנו רגע את ההקלטה.

החלטה:

חברים, אחרי הפוגה קצרה שבה ניהלנו דו שיח פורה אני חושב מחוץ לפרוטוקול כאשר גם הוועדה ניהלה דוח שיח עם כל אחד מהצדדים בנפרד בהסכמת שני הצדדים. שיקפנו בפני הצדדים את מה שאנחנו סבורים ואנו סבורים שעליהם לשבת ולבוא בדברים כאשר גם הבאנו בפני הצדדים מעין, בעיקר בפני העוררת, מעין יריית פתיחה, נקרא לזה כך, לשיבה שתתקיים ביניהם. בכל מקרה על מנת לקדם את הדיון בתיק למקרה שחלילה הדבר לא יסתייע אנחנו כבר נקבע מועד לסיור. הסיור יתקיים ב – 18.06.2023 בשעה אחת עשרה, ניפגש כאן בבניין המועצה כרגיל. זימונים בכל מקרה יוצאו אבל התאריך תואם עם כל הצדדים כדי שלא תיווצר בעיה. פרוטוקול הדיון גם יישלח. חברים תודה רבה, דברו ביניכם, זה תיק שצריך להסתיים.