

העוררת: צ'אינה טאון
ע"י עו"ד אורן סרוסי

"נגד"

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית גבעתיים
ע"י ב"כ עו"ד שמחה זילברמן

החלטה

1. העוררת החזיקה בנכס המצוי בקניון גבעתיים אשר שימש כמסעדה. בנוסף לשטח בו פעלה המסעדה המצוי בקומת מסחר שבקניון (קומה ב' או קומת המסחר השלישית) החזיקה העוררת בשטח נוסף בקומת המרתף של הקניון, אשר לגרסתה שימש כמחסן. במרכזו של ערר זה ניצבת השאלה כיצד יש לסווג ולחייב בארנונה את השטח בו החזיקה העוררת המצוי בקומת המרתף? האם לפי התעריף לפיו חויב הנכס העיקרי – "עסקי" (על פי סעיף 8.1 לצו הארנונה לשנת 2013 - "נכסים המשמשים למסחר, משרדים ושירותים") או בתעריף "מחסנים" (על פי סעיף 8.2 לצו הארנונה לשנת 2013)?
2. לטענת העוררת, עד לשנת 2013 חויב השטח שבקומת המרתף בחיוב המופחת הקבוע ל"מחסנים". בתחילת שנת 2013 נשלחה לעוררת הודעת שומה חדשה אשר הגדילה את שטח הנכס (החיוב הנוסף נובע מהוספת רכיב בגין "שטח משותף כללי").
3. העוררת הגישה השגה על החיוב החדש שהושת עליה.
4. במסגרת תשובתו להשגה קבע המשיב, כי יש לחייב את השטח בקומת המרתף בתעריף הנכס העיקרי "עסקי" ולא בסיווג "מחסנים". בתשובה להשגה נקבע, כי "שטחי מחסנים הינם תמיד שטחים עיקריים. כאשר המחסנים מהווים חלק בלתי נפרד מעסק אחר, כי אז מסווגים הם בסיווג זהה לעסק העיקרי, ואילו כאשר נעשה במחסנים שימוש של "עסק לאחסנה", אזי מסווגים הם כ"מחסנים" (ההדגשות במקור).
5. לטענת העוררת, למחסן כניסה מתוך החניון בלבד ואין כניסת לקוחות או מבקרים שונים אל שטח המחסן. לטענתה, אין אחיזה בצו הארנונה לטענת המשיב, לפיה סיווג "מחסנים" נועד לחול על "עסק להחסנה" בלבד.
6. בכתב הערר טענה העוררת, כי המשיב אינו רשאי להגדיל חיובים במסגרת תשובה להשגה. דומה, כי טענה זו נזנחה על ידי העוררת בהמשך ההליך,

ומכל מקום כבר נפסק, כי אין מניעה לשנות מדיניות אם הדבר דרוש לצורך תיקון טעות בהתנהלות הרשות המקומית בשנים עברו (עמ"מ 6626/11 עיריית פתח תקוה נ' קשת היפרטוי ש.מ. ואח').

7. לטענת המשיב, המחסן הינו בבחינת "שטח טפל" כהגדרת מונח זה בצו הארנונה, המהווה שטח בלתי נפרד מבית העסק, ולפיכך יש לסווגו בסיווג העסק העיקרי.

8. בדיון שנערך בפני הועדה ביום 21.10.2014 הודיע ב"כ העוררת, כי העוררת מבקשת להגיש תצהירים בנוגע לשאלות העובדתיות שבמחלוקת. בעקבות זאת, ניתנה על ידנו החלטה בדבר הגשת תצהירים.

9. לאחר מכן, הוגשה על ידי ב"כ העוררת הודעה ובקשה בה נמסר לועדה, כי "הצדדים נדברו ביניהם ונראה כי לא קיימת מחלוקת ביחס לעובדות התיק וכל אשר נותר כעת הנה אך מחלוקת משפטית בלבד ביחס לאותן סוגיות אשר הועלו בכתב הערר נשוא הליך זה. לאור זאת מתבקשת הועדה הנכבדה להורות על הגשת סיכומים...".

10. בהתאם להודעת העוררת הגישו הצדדים את סיכומיהם. במסגרת סיכומיהם חזרו הצדדים על הטענות שפורטו בכתבי הטענות תוך הפנייה לאסמכתאות התומכות בטיעוניהם. במסגרת סיכומיו טען המשיב, בין היתר, כי העוררת לא טענה ולא הוכיחה, כי במחסן מבוצעת פעילות עצמאית השונה "מבחינת רווחיות" מן הפעילות הנעשית במסעדה.

11. לאחר שהוגשו סיכומי הצדדים הגישה העוררת בקשה במסגרתה ביקשה לקבוע את התיק להוכחות. בבקשה נטען, כי על אף שהיה נדמה מלכתחילה כי המחלוקת הינה משפטית, הרי שמסיכומי המשיב עולה, כי קיימת גם מחלוקת עובדתית.

12. בתשובתו לבקשת העוררת התנגד המשיב לקביעת התיק להוכחות.

13. אמנם עצם הגשת הבקשה לנהל הליך הוכחות לאחר שהוגשו סיכומים על פי בקשת העוררת עצמה אינה ראויה (ולפיכך חייבנו את העוררת בתשלום הוצאות המשיב בגין סרבול ההליך), אולם לנוכח החובה המוטלת על הועדה לבחון את המצב העובדתי שעה שמצטייר בפניה חוסר בהירות (עמ"מ 1875-03-11 הוט מערכות תקשורת בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים), ובמקרה זה אכן היה חוסר בהירות בנוגע לשימוש שנעשה בפועל בשטח המחסן, החלטנו להיענות לבקשת העוררת ולשמוע הוכחות. בהתאם ניתן על ידנו צו להגשת ראיות.

14. העוררת הגישה את תצהירו של מר מוטי יעקובסון, הבעלים של העוררת. בתצהיר נטען, בין היתר, כי העוררת חדלה להחזיק בנכס נשוא הערר ביום 10.4.2015. יצוין, כי פרט חשוב זה לא נזכר בבקשת העוררת לקביעת התיק להוכחות, אשר הוגשה למעלה מחודשיים לאחר שהעוררת פינתה לטענתה את הנכס.

15. אילו היה נמסר בבקשה לקביעת התיק להוכחות, כי הנכס כבר פונה על ידי העוררת יתכן שהיינו דוחים את הבקשה, שכן בעקבות פינוי הנכס לא ניתנה למשיב כל אפשרות לבדוק את השימוש אשר נעשה בנכס, להצהיר עליו ולצרף לתצהיר תיעוד בנושא.

16. הסתרת פרט מהותי זה בבקשת העוררת לקביעת התיק להוכחות נגועה לדעתנו במידה מסוימת של חוסר תום לב. לכך יש להוסיף, כאמור, את העובדה שהעוררת ביקשה לנהל הליך הוכחות לאחר שהוגשו סיכומים על ידי שני הצדדים על פי בקשתה של העוררת עצמה.

17. אכן, לא ניתן להתעלם מהתנהלותה הפגומה של העוררת בניהול הליך זה, אשר עשויה היתה לפגוע במשיב ולהכשילו, שכן בעת שניתן הצו להגשת התצהירים כבר לא יכול היה המשיב לערוך בדיקה של הנכס ולתעד את השימוש אשר נעשה בו.

18. בנסיבות אלה, כל ספק שיתעורר בליבנו בנוגע לשימוש שנעשה בפועל בנכס על ידי העוררת צריך לפעול לטובת המשיב.

19. אשר לשימוש שנעשה בפועל במחסן נשוא הערר נטען בתצהיר שהוגש מטעם העוררת, כי נעשה בו שימוש ככלי פריקה והעמסה ובמקום היו פריטים שנותרו במחסן ללא תנועה במשך זמן רב, וכי לא היתה כניסת לקוחות או מבקרים שונים לשטח המחסן. כן נטען בתצהיר, כי המחסן לא היה מצוי בשימוש שוטף במסגרת פעילות המסעדה, אלא נדרשה השקעה מיוחדת לצורך השימוש בו לאור מיקומו המרוחק מן המסעדה.

20. בתצהירו של המשיב נטען, כי נוכח העובדה שהעוררת חדלה להחזיק בנכס אין ביכולתו לבדוק את הצהרותיו של המצהיר מטעם העוררת. כן נטען בתצהיר המשיב, כי תצהיר העוררת אינו מחדש דבר ואין בו כדי לשנות את קביעתו של המשיב, כי המחסן נשוא התצהיר היה חלק בלתי נפרד מן העסק העיקרי של העוררת ושירת אותו. עובדה היא, כי ביום שחדלה העוררת להחזיק במסעדה, חדלה היא גם מלהחזיק במחסן.

21. ערב דיון ההוכחות שנקבע בערר זה הגישה העוררת בקשה (בהסכמת המשיב) להחליף את זהות המצהיר מטעמה, כך שאותו נוסח של תצהיר אשר הוגש לועדה ייחתם בתחילת הדיון על ידי מנהלת הרשת של העוררת. במסגרת הבקשה לשינוי זהות המצהיר לא נמסר נימוק ממשי לבקשה מלבדן של "סיבות פנימיות בלתי צפויות הקשורות בעוררת". הואיל והמשיב הסכים לבקשה החלטנו להיעתר לה.

22. במסגרת דיון ההוכחות שנערך בערר זה העידה מטעם העוררת הגב' חגית סולמן, אשר נטען שהינה מנהלת רשת "צ'אינה טאון", אשר לה היו 9 סניפים מנצרת בצפון ועד רחובות בדרום.

23. הגב' סולמן העידה בחקירתה הנגדית, כי שטח המחסן הינו 29.72 מ"ר, וכי "80% היה ריק". כן העידה הגב' סולמן, כי במחסן מצויים פריטים תקועים כגון: "רולאפים, באנרים, דברים שקשורים במבצעים שסיימו. מגשים של סושי שהשתמשנו למבצע מסוים... כלים של ווק שמשתמשים רק פעם בשנה בפסח, תפריטים... והקרטונים במחסן".

לדברי הגב' סולמן לא היו במחסן מוצרי מזון "אלא אם כן היה משהו להחזרה".

הגב' סולמן אף העידה, כי המסעדה והמחסן פונו בהפרש של יום או יומיים. לדבריה, ביקרה העדה בסניף מספר פעמים בשבוע.

24. המשיב העיד בחקירתו הנגדית, כי שינוי הסיווג של המחסן נעשה לאחר מדידה שבוצעה בכל שטח הקניון. לשאלת הועדה השיב המשיב, כי כל המחסנים שונו לסיווג של הנכס העיקרי. כל מחסן הסמוך לעסק סווג לפי השימוש העיקרי של הנכס. לדברי המשיב, בצו הארנונה לשנת 2016 (שאינו חל על השומה נשואת הערר) הוגדר מרחק של 500 מטר מהעסק העיקרי או באותו מבנה. כאמור, בצו הארנונה שחל בתקופה הרלוונטית לערר לא הוגדר תנאי מפורש (הקובע את המרחק בין העסק העיקרי לבין המחסן), לפיו ניתן לבחון אם המחסן מצוי בסמיכות לעסק העיקרי אם לאו.

25. המשיב הוסיף והעיד, כי המחסן סווג בסיווג העיקרי של הנכס "בלי לבדוק את השימוש הספציפי בפועל".

לשאלת הועדה מסר המשיב את הדברים הבאים :

"בצו הארנונה מוגדר שהמחסנים הם חלק מהעסק. כשמדובר במחסן עצמאי שיש בו סחורה שלא יוצאת יום יום לפעילות עסקית מבחינתנו זה מחסן, להגיד לך שיש כאלה הרבה בעיר, לא זכור לי.

אם היה במקום רק ריהוט וזה עסק של מזון אז בהחלט יכול להיות שהייתי מסווג אותו כמחסן. אבל אם יש שם סחורה של כלים חד פעמיים ודברים שמשרתים את העסק, זה מחסן (צ.ל. "עסק", הח"מ). כשאנחנו מקבלים חוזה שכירות של עסק עם מחסן מבחינתנו זה מוגדר כמו העסק. אם בעל העסק מתלונן אנחנו בודקים."

26. לאחר שנערך דיון ההוכחות הגישו הצדדים סיכומים משלימים קצרים ולא נותר לנו אלא להכריע בטענותיהם.

27. סעיף 7 לצו הארנונה של עיריית גבעתיים לשנת 2013 מגדיר את המונח "מחסן" (בנוגע לנכסים שאינם למגורים) כדלקמן:

"מבנה המשמש לאחסנה בלבד, אך אינו מהווה חלק מבנין עסק או שהכניסה אליו אינה מבנין עסק, כך שאינו משמש לקבלת לקוחות".

28. המונח "שטח טפל" מוגדר בסעיף 7 לצו הארנונה כדלקמן:

"כל שטח של עסק ו/או חלק של עסק ו/או יחידה או מחלקה של עסק המשרתים את העסק העיקרי, יסווגו בסיווג העסק העיקרי גם אם אפשר לסווגם כשלעצמם בסיווג אחר".

29. סעיף 8.1 לצו הארנונה קובע את התעריף לנכסים המשמשים למסחר, משרדים ושירותים (כאשר לנכסים המשמשים לקניונים תעריף גבוה יותר) וסעיף 8.2 לצו הארנונה קובע את התעריף לנכסים המשמשים לתעשייה, לבתי חרושת, בתי מלאכה באזור המלאכה, אולפנים, מחסנים וסככות.

30. אין חולק, כי בענייננו, המבנה נשוא הערר, דהיינו המחסן שבקומת המרתף של הקניון בו החזיקה העוררת, שימש לאחסנה בלבד ולא שימש לקבלת לקוחות. המחסן אינו מהווה חלק מהמסעדה והכניסה אליו אינה מהמסעדה. בין המסעדה שבקומת המסחר השלישית של הקניון לבין המחסן הנמצא בקומת המרתף מרחק לא מבוטל.

31. יצוין, כי בניגוד לנכסים אחרים שזכרו בפסיקה אליה הפנו הצדדים, אין המדובר בנכס בו לעוררת יכולת לשנות את החלוקה הפנימית בין השטחים. יתכן שהעוררת יכולה לשנות את החלוקה הפנימית של הנכס ששימש למסעדה הנמצא בקומת מסחר בקניון (אשר ככל הנראה חלק ממנו שימש לאחסנה), אולם בנכס שבקומת המרתף ניתן לעשות שימוש לאחסנה בלבד.

32. יצוין, כי בסעיף 1.3 לסיכומי העיקריים הסכים המשיב לכך, שכאשר הוכח שהמחסנים אינם נמצאים בשימוש שוטף במסגרת הפעילות העסקית המתנהלת בעסק, ניתן לסווגם בסיווג נפרד. מיד יאמר לעניין זה, כי

- מהראיות שנשמעו בערר זה עולה באופן ברור, כי לא נעשה במחסן נשוא הערר שימוש שוטף ויומיומי במסגרת הפעילות העסקית של המסעדה.
33. דומה, כי מבנה ממך זה, שחלקו מורכב מקומות מסחר של קניון ומשמש לקבלת לקוחות (חנויות ומסעדות) וחלקו מקומות מרתף המשמשות לחניון ולאחסנה, ולא לקבלת לקוחות, עונה לקריטריונים שנקבעו בפסיקה למתקן רב-תכליתי שניתן להפריד בין חלקיו השונים ולסווג לצרכי ארנונה כל חלק בנפרד לפי השימוש והתכלית שנעשים בו.
34. בהתאם לפסיקתו של בית המשפט העליון, כאשר מדובר ב-"מתקן רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים שניתן להפריד בין מתקניו השונים ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד (בג"ץ 764/88 **דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא**, פ"ד מו (1) 793). דומה, כי במבנה של קניון ניתן להפריד ולסווג את החנויות והמסעדות בקומות המסחר בנפרד מסיווג המחסנים שבקומות המרתף אשר נועדו לאחסנה בלבד.
35. הדברים נאמרים בזהירות הראויה ואין להסיק מהם שיש לסווג כל מחסן שנמצא בקומות המרתף של קניון בסיווג "מחסנים". לטעמנו, ראוי לבחון כל מקרה לגופו בהתאם לשימוש שנעשה בנכס ולא לסווג באופן גורף את כל המחסנים שבקומות המרתף בסיווג "עסקי" כפי שנעשה במקרה זה על ידי המשיב.
36. הצדדים מפנים בסיכומיהם לפסק הדין שניתן במסגרת עמ"נ (תל אביב-יפו) 274/05 עמ"נ 103/06 **מנהל הארנונה של עיריית גבעתיים נ' קו אופ הריבוע הכחול בע"מ** (להלן: "**פרשת קו אופ**").
37. בפרשת קו אופ נקבע, בין היתר, כדלקמן:
- "סיווג המחסנים בקומת המרתף אכן צריך להיות שונה. מיקומם, אף אם אינו קריטריון בפני עצמו, מצביע על הקושי בשימוש השוטף בהם אלא ליעוד וצורך מאוד ספציפי – אחסנה. שלא כמו המחסנים בקומת הקרקע שניתן לנייד בקלות יחסית סחורה מהם לשטח המכירה ובחזרה, המחסנים בקומת המרתף נגישים פחות לעניין זה. תכליתם אינה בהכרח לשמש את שטח המכירה ולראיה, מאופיינים הם בפריטים שאין בהם תזוזה משך זמן. ספק בעיני אם מחסנים אלה הכרחיים למהות "מכירה" ככזו.
38. ישום פסיקה זו בענייננו מחייב לסווג את שטח המחסן שבקומת המרתף בסיווג "מחסנים". מיקומו של המחסן נשוא ערר זה, הרחק מהמסעדה ובמקום שאין ללקוחות גישה אליו, מצביע על קושי לעשות בו שימוש שלא

ליעוד וצורך מאוד ספציפי – אחסנה. יתירה מכך, מיקום זה אינו נגיש לשטח המסעדה. באם בפרשת קו אופ נמצא המחסן אמנם בקומת המרתף, אולם סמוך לשטח החנות, הרי שבמקרה שבפנינו קיים מרחק לא מבוטל בין המסעדה לבין המחסן אשר נמצא מספר קומות מתחתיה. לפיכך, שעה שבפרשת קו אופ נקבע, כי המחסנים בקומת המרתף מהווים יחידות נפרדות המשמשות לאחסנה בלבד ולכן יש לסווג לפי תעריף "מחסנים", הרי שבמקרה זה, מקל וחומר, כי יש לסווג את המחסן בתעריף "מחסנים".

39. יתירה מכך, מהתצהיר שהוגש על ידי העוררת ומעדותה של הגב' סולמן עלה, כי במחסן מאוחסנים פריטים לזמן ממושך, וכי לא מאוחסנים בו מוצרי מזון או פריטים הנדרשים למסעדה באופן שוטף ויומיומי. עדותה של הגב' סולמן לא נסתרה בחקירתה הנגדית, לפחות לא בנוגע לשימושים שנעשים במחסן.

40. המשיב מצידו לא הביא ראיות כלשהן הסותרות את טענות העוררת.

41. עמדנו על כך שיש טעם לפגם בכך שהעוררת ביקשה לקיים דיון הוכחות לאחר שפינתה את הנכס ובכך לא אפשרה למשיב לבדוק את הנכס ולתעדו. יחד עם זאת, מעדותו של המשיב עלה, כי שינוי סיווגו של הנכס מסיווג של "מחסנים" לסיווג "עסקי" נעשה מבלי שהמשיב ביקר בנכס ומבלי לבדוק את השימוש הספציפי שנעשה בנכס. יתירה מכך, גם לאחר שהעוררת הגישה השגה על השומה וגם לאחר שהוגש ערר זה אשר תלוי ועומד תקופה ארוכה, לא נערכה מטעם המשיב בדיקה של השימוש שנעשה בנכס וממילא לא הובאה על ידי המשיב במסגרת בירורו של ערר זה ראיה כלשהי באשר לשימוש שנעשה במחסן.

42. ראוי להזכיר בעניין זה את הדברים שנקבעו בפרשת קו אופ, לפיהם: **"שיגור פקח מטעם המשיב לנכסים שבמחלוקת על מנת להתרשם באופן בלתי אמצעי מהמקום היה עשוי לפתור מחלוקות עובדתיות עתידיות, אלא שהדבר לא נעשה ואין לו למשיב להלין על אחרים בעניין זה"**.

43. המשיב הפנה בסיכומיו לפסק הדין שניתן בעניין עמ"נ (מרכז) 57088-11-13 **סופר-פארם (ישראל) בע"מ ואח' נ' עיריית רחובות** (להלן: **"פרשת סופר-פארם"**). אנו סבורים, כי נסיבותיו של תיק זה דומות יותר לנסיבותיה של פרשת קו אופ מאשר לנסיבות שחלו בפרשת סופר-פארם.

44. בפרשת סופר-פארם דובר במחסנים הצמודים לבית העסק ולכן הם סווגו בסיווג "עסקי" (כשם שהשטחים המשמשים לאחסנה הצמודים למסעדה

שהפעילה העוררת סווגו בסיווג "עסקי". לעניין זה נקבע בפרשת סופר-פארם, כי:

"אכן, גלריות וככל הנראה גם סככות, צמודות אל בתי עסק ואינן מהוות מבנים עצמאיים. מחסנים בשונה מהן, אינם צמודים תמיד לבתי עסק, ועשויים להיות גם נכסים עצמאיים שעיקר פעילותם אחסנה. אין חולק כי הסיווג "מחסנים" חל על מחסנים אלה."

45. מכאן, גם לפי פסק הדין שניתן בפרשת סופר-פארם כאשר המחסנים אינם צמודים לבית העסק ניתן לסווגם בסיווג "מחסנים". זאת, במיוחד כאשר השימוש שנעשה במחסן אינו הכרחי למהות השימוש העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו.

46. יצוין לעניין זה, כי אחד מהתנאים להחלטה של הלכת "העיקר והטפל", אליה מפנה המשיב, הינו שהשימוש בחלק הנדון של הנכס הכרחי למהות השימוש העיקרי בנכס. אם המדובר בשימוש שהוא הכרחי למהות השימוש העיקרי הולך הטפל אחר העיקר ויסווג על פי הסיווג העיקרי שנעשה בנכס כולו.

47. מהראיות שנשמעו במסגרת ערר זה עלה, כי במחסן נשוא הערר לא נעשה שימוש יומיומי שוטף, וכי השימוש שנעשה בו לא היה הכרחי למהות העסק העיקרי – הפעלת מסעדה. המחסן נשוא הערר לא היה הכרחי לפעילותה השוטפת של המסעדה.

48. איננו סבורים, כי יש בעובדה ששטחי המסעדה והמחסן נשכרו בהתאם לאותו הסכם שכירות ולמשך אותה תקופה כדי לחייב את סיווגו של המחסן בהתאם לסיווגה של המסעדה. אין חולק, כי המחסן משרת את המסעדה אולם לא באופן שוטף ויומיומי והוא אינו הכרחי לפעילות המסעדה.

49. כאמור, עניין לנו במבנה שעונה להגדרה של מתקן רב תכליתי ולפיכך ניתן להפריד בין חלקיו ולסווג כל חלק לצורך ארנונה בהתאם לשימוש שנעשה בו ויעודו.

50. יתירה מכך, כמעט לכל מחסן יש זיקה לעסק מסוים אותו הוא משרת לצורך אחסנה. אם בכל מקרה בו יש למחסן זיקה כלשהי לעסק אותו הוא משרת יבוצע הסיווג לצורך ארנונה על פי סיווג "עסקי" הרי שהסיווג "מחסנים" שבצו הארנונה יהפוך לאות מתה. יצוין לעניין זה, כי המשיב בעצמו מסר בעדותו, כי כאשר מדובר במחסן עצמאי שיש בו סחורה שלא יוצאת באופן יומיומי לפעילות העסקית אז מבחינתו זה "מחסן" ולא "עסק".

51. משמעותן של טענות המשיב הינן, כי לגישתו, ניתן לסווג נכס בסיווג "מחסנים" רק כאשר המדובר בעסק שפעילותו העיקרית היא אחסנה. איננו מקבלים גישה זו. אילו לכך התכוון מחוקק המשנה היה עליו לציין זאת מפורשות בצו הארנונה.

52. יתירה מכך, בסעיף 1.3 לסיכומיו העיקריים הסכים המשיב, כי כאשר מוכח שהמחסנים אינם נמצאים בשימוש שוטף במסגרת הפעילות העסקית המתנהלת בעסק, ניתן לסווגם בסיווג נפרד. הטענה מלמדת, כי גם המשיב אינו סבור שניתן לסווג רק "עסק לאחסנה" בסיווג של "מחסנים".

53. מהראיות שנשמעו בערר זה עולה, כי לא נעשה במחסן נשוא הערר שימוש שוטף במסגרת הפעילות העסקית של המסעדה.

54. המשיב הפנה בסיכומיו העיקריים גם לפסק הדין שניתן במסגרת רע"א 11304/03 **כרטיסי אשראי לישראל בע"מ נ' עיריית חיפה** (להלן: "**פרשת כרטיסי אשראי**"). בפסק הדין שניתן בפרשת קו אופ אובחן פסק הדין שניתן בפרשת כרטיסי אשראי ונקבע לגביו, כי נידון שם סיווג של חנות בקניון אשר שימשה כמחסן וכנקודת חלוקה של מתנות ללקוחות, וכי באותו מקרה הנכס לא שימש כמחסן ותו לא לחפצים שאינם הכרחיים דווקא לניהול העסק העיקרי. בענייננו, המדובר בנכס אשר שימש כמחסן ותו לא לחפצים שאינם הכרחיים לפעילותה השוטפת של המסעדה. לפיכך, אין מקום ליישם בעניין זה את פסק הדין שניתן בפרשת כרטיסי האשראי.

55. בנסיבות המפורטות לעיל אנו סבורים, כי יש ממש בטענת העוררת, לפיה את שטח המחסן שבקומת המרתף יש לסווג תחת הסיווג של "מחסנים".

56. אשר על כן, אנו מקבלים את הערר בכל הנוגע לסיווג שטח המחסן בו החזיקה העוררת הנמצא בקומת המרתף של קניון גבעתיים.

57. בנסיבות העניין והואיל והתנהלותה של העוררת במסגרת ניהולו של ערר זה לא היתה נקיה מפגמים, איננו עושים צו להוצאות.