



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : 16.01.2024
מספר ערר : 140025362 / 12:02
מספר ועדה : 12705

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת:
בר סמן טוב שמואל תעודת זהות [REDACTED], ליס אברהם תעודת זהות [REDACTED]
ברון חנה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11279906
מספר חוזה: 1190104
כתובת הנכס: דרך שלמה 19

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : רונית זמר

נוכחים:

העורר/ת: ליס אברהם

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: רונית זמר

פרוטוקול

העורר: אני במחלוקת מינואר 2023 והלאה. המחלוקת היא שאני מחויב גם על החנות שהיא לא בבעלותי. גם שילמתי הכל. בעירייה אמרו לי שאנחנו רשומים שלושה. קיבלתי בעבר נכס ריק.

ב"כ המשיב: הנכס של העורר הוא יחד עם השותף שלו. השוכר שבר את הקיר לחנות סמוכה בבעלותו של ברון שלמה ונוצר שטח אינטגרלי בגודל של 216 מ"ר וזה חויב כנכס אחד. רק בשר הודיעו על עזיבה ביום 14/6/22. ביום 15/6/22 נעשה שינוי מחזיקים על שלושת הבעלים. העורר פנה לעירייה והפניה התקבלה ביום 19/1/23. במסגרת הפניה הוא ביקש לקבל נכס ריק ופיצול לפי הבעלויות. בהתאם לבקשה שלו יצאה ביקורת ביום 29/1/23 ובשלב הזה היה מדובר בנכס אחד. ב- 22/3/23 העורר פנה אלינו שוב וטען שהנכס מפוצל והוצאנו ביקורת נוספת ביום 23/3/23 ואכן הנכס פוצל והוא קיבל פיצול מאותו יום ואילך. הוא קיבל גם הנחת נכס ריק. ביום 19/1 עד למועד שהוחלף לנכס ריק הם קיבלו פטור לנכס לא ראוי לשימוש. גדר המחלוקת הוא מיום 19/1/23 ועד ליום 22/3/23 וזה על חלק של 97 מ"ר כי היתר קיבל פטור.

העורר: קיבלתי למשך 6 חודשים נכס ריק.

הצדדים: אנו מקבלים את הצעת הוועדה. לעורר יינתן פטור נכס אינו ראוי לשימוש מיום 19/1/23 ועד 29/3/23 בנוגע לכל הנכס עוד בטרם הפיצול. יחד עם זאת יובהר כי מיום 1/1/23 ועד ליום 18/1/23 לא תעמוד לעורר טענה בנוגע לחיוב.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ו' בשבט תשפ"ד
16.01.2024
מספר ערר : 140025362 / 12:02
מספר ועדה : 12705

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת: ליס אברהם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.01.2024.

בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: עו"ד קורן משה

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ענת לוי



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : יב בשבט תשפד
22.01.2024
מספר ערר : 140021698 / 10:40
מספר ועדה : 12708

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד פרינץ רוית
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת:
כבאז אסתר תעודת זהות [REDACTED], מזרחי ברוך תעודת זהות [REDACTED]
[REDACTED], לניאדו רות תעודת זהות [REDACTED], מזרחי יוסי תעודת זהות [REDACTED]
[REDACTED], מזרחי שמשון תעודת זהות [REDACTED], מזרחי גולן תעודת זהות [REDACTED]
[REDACTED], כהן דליה תעודת זהות [REDACTED], מזרחי דוד תעודת זהות [REDACTED]
[REDACTED]
חשבון לקוח: 11007367
מספר חוזה: 962853
כתובת הנכס: 5 3694

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן
נוכחים: העורר/ת: כבאז אסתר

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

פרוטוקול

ב"כ המשיב: כעולה מספרי המשיב ההשגה הראשונה שהוגשה ביחס לנכס שבנדון בטענה שהוא אינו קיים או אינו שייך לעוררים ו/או לאביהם הוגשה ב- 27/11/19 כפי שניתן ללמוד מנספח 2 לכתב התשובה לערר.

העוררת: במהלך השנים הגיעו חוקרים רבים של המשיב ואנחנו הראינו לחוקרים שהשטח של 62 מ"ר לא שייך לנו. בגלל זה לא פנינו כי זה לא שייך לנו.

**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : יב בשבט תשפד
22.01.2024
מספר ערר : 140021698 / 10:40
מספר ועדה: 12708

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד פרינץ רות
חבר: וינריב אודי, כלכלן
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת: כבאז אסתר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר ששמענו את דברי הצדדים אנו סבורים שיש מקום לקבל את הערר ביחס לתקופת הערר שהיא 27/11/19 ועד ליום 1/4/2020 שעפ"י שנמסר לוועדה הנכס נהרס (פרוטוקול הוועדה מיום 24/10/22).

העוררת הגישה השגה וערר ובמסגרתם טענה שהנכס בגינו היא ואחיה מחויבים בשטח של 62 מ"ר אשר נטען ע"י המשיב כי הוא מחסן איננו בבעלות העוררים ולמעשה מדובר בטעות שכן שטח זה הוא שטח שהיה בבעלות משה ששון אשר התגורר בשכנות להוריה של העוררת ושטח זה פונה ונהרס לפני 5 שנים כחלק מהסכם פינוי בינוי.

המשיב מצידו הגיש מספר דוחות חקירה משנים שקדמו למועד הגשת הערר וכן דוח חקירה מיום 2/12/19 ו- 12/10/20 אלא שמדוחות אלו לא ניתן להבין היכן מצוי הנכס ולא הוצגו לנו שום ראיות המבססות זיקה קניינית או אחרת בין העוררים או מי מהם לנכס נשוא הערר. יודגש כי אין מחלוקת שלעוררים נכסים במתחם נשוא הערר (שכונת הארגזים) ואולם לא הוכח לנו ע"י המשיב כאמור אם קיימת זיקה בין העוררים לבין הנכס הספציפי בגינו הם מחויבים נשוא הערר. למותר לציין כי סמכות הוועדה חלה רק על השנה בגינה הוגש הערר קרי שנת 2019 וחלק משנת 2020 ולוועדה אין סמכות לדון ביחס לשנים קודמות ביחס אליהם כלל לא ברור האם הוגשו השגות קודמות או עררים קודמים.

נוכח האמור לעיל אנו מקבלים את הערר ביחס לתקופה המפורטת לעיל בלבד. אין בכך שום לקבוע דבר ביחס לתקופה שקדמה ליום 27/11/19 שכן כאמור לא הוצגו לוועדה ראיות ביחס לכך והדרך פתוחה לצדדים לטעון כל טענה ביחס לתקופת הערר ו/או ביחס לחיובי העבר. הואיל ולא הוצגו לנו עררים ביחס לתקופת העבר כאמור לעיל יש לברר טענות אלו בביהמ"ש.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.01.2024.

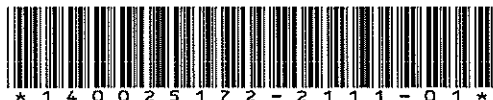
המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 60 ימים מיום קבלת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חברה: רו"ח מלי אורלי

חבר: וינריב אודי, כלכלן

יו"ר: עו"ד פרינץ רות

שם הקלדנית: ענת לוי



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : ז בשבט תשפד
17.01.2024
מספר ערר : 140025172 / 12:05
מספר ועדה: 12706

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת:

פסטרנק בלה תהילה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11249060
מספר חוזה: 1157779
כתובת הנכס: אלוני ניסים 2

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : עינב ארמה ציון
נוכחים:

העורר/ת: פסטרנק בלה תהילה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: עינב ארמה ציון

פרוטוקול

העוררת: בהתאם להחלטת הוועדה מיום 17/12/23 המצאתי אתמול לתיק הערר את פרוטוקול המסירה מיום 13/7/2022.

ב"כ המשיב: הגענו להסכמות לפיה נעניק לעוררת הנחת נכס ריק לפי תקנה 12 בעלים ראשון החל מיום 6/4/2022 ועד ליום 21/12/2022.

**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : ז בשבט תשפד
17.01.2024
מספר ערר : 140025172 / 12:05
מספר ועדה: 12706

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת: פסטרנק בלה תהילה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים.

תינתן לעוררת הנחת נכס ריק לפי תקנה 12 בעלים ראשון החל מיום 6/4/2022 ועד ליום
21/12/2022.

הערר מתקבל ובנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 17.01.2024.

בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת
ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: ישראלי יעקב, רו"ח

חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : ו' בשבט תשפ"ד
16.01.2024
מספר ערר : 140024882 / 09:08
מספר ועדה : 12705

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת:

מור-ברניני יהלומים בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11310344
מספר חוזה: 1221681
כתובת הנכס: בן יהודה 60

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : מור רוזנבוים

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: מור-ברניני יהלומים בע"מ – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: מור רוזנבוים

פרוטוקול

בשעה 09:00 התקבל מייל מנציג העוררת מר מרדכי הרצל ובו הוא מבקש לדחות את הדיון מכיוון שהוא תקוע בפקק. הוא ציין שהוא מגיע מרעננה. קודם למייל בשעה 08:45 התקשר מר הרצל והודיע למזכירת הוועדה כי לפי הויז הוא יגיע בשעה 10:15.
נציין בתמצית כי ערר זה נקבע להוכחות ולפנים משורת הדין ניתן לעוררת את יומה שכן בכתב התשובה העלה המשיב בקשת דחייה על הסף.

ב"כ המשיב: המשיב סבור שלגופו של עניין דינו של הערר להידחות מן הנימוקים שפורטו בכתב התשובה. בכל הנוגע לדחיית מועד הדיון, המשיב מותיר את ההחלטה לוועדה הערר הנכבדה ולשיקול דעתה של הוועדה הנכבדה לרבות שאלת ההוצאות ככל שתתקבל עמדתנו שיש לדחות את הערר.

**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : 16.01.2024
בשבת תשפ"ד
מספר ערר : 140024882 / 09:08
מספר ועדה : 12705

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת: מור-ברניני יהלומים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר התייעצות בין חברי הוועדה אנו מוצאים לדחות את הערר. ראשית עקב אי התייצבות של העוררת לדין ההוכחות, דיון שנקבע זה מכבר וללא סיבה מוצדקת מעבר לזלזול בזמנה של הוועדה ושל המשיב. נציין כי על נציג העוררת היה להיערך מבעוד מועד ולצאת בשעה סבירה בכדי להגיע במועד זאת מעבר לתמיהה באשר ללוחות הזמנים ולגירסה העובדתית שטען נציג העוררת.

ברם, אנו מצאנו לדחות את הערר לגופם של דברים וזאת לאחר עיון במסמכים ובראיות שנמצאים בפנינו (נציין כי העוררת הגישה תצהיר "בגצ"י" ולא עמדה בהוראות הדין ולא עמדה בהחלטת הוועדה מיום 6/6/23).

בתמצית העוררת הינה בעלת נכס שלה טענות כלפי מי שלכאורה שכרה את הנכס ממנה. מעבר לעובדה כי מדובר בסכסוך מחזיקים (לא נעלם מעינינו פסה"ד שהוגש בתיק שהינו פס"ד בהעדר הגנה המורה על סילוק יד אך שאין בו התייחסות לטענות העובדתיות ואין בו בכדי להכריע בסכסוך המחזיקים) בחינת טענות העוררת מלמדת כי רוב הטענות הינן טענות חוזיות וכספיות שלבטח אין מקום לדון בהם בהליך זה. שוב נדגיש כי מדובר בבעל הנכס אשר לו מירב הזיקות לנכס.

כאמור אנו דוחים את הערר.

אנו משיתים על העוררת הוצאות בסך 5,000 ₪ לטובת המשיב.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 16.01.2024.

פרוטוקול

השעה 09:34 ונציג העוררת, מר מרדכי הרצל, מתייצב. אנו מסבירים לו שניתנה החלטה שדוחה את הערר ומחייבת את העוררת בסך 5,000 ש"ח.
אנו גם מסבירים לו את עיקרי ההחלטה, לפנינו משורת הדין, מבקשים את התייחסותו.

העורר: אני לא במצב בריאותי טוב, לא הבאתי אפילו את התיק לפה ולא היה לי זמן להתרכז בניהול התיק. אני מבקש שהדיון ידחה ושהדיון יתקיים בשעות הצהריים כי בבוקר אני בקופ"ח. אני אביא את כל מה שצריך בצורה מסודרת. לא רק שהיא חייבת לי כסף ואחרי ה- 7/10 נפל טיל ופיצץ את חלון הראווה. לקח 3 חודשים עד שהחלון ראוה תוקן ע"י מס רכוש.
אני מבקש שלא תחייבו אותי בארנונה וגם לא בהוצאות. אני לא עובד ואין לי הכנסות. בגלל המצב הביטחוני אף אחד לא בא.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

תאריך : ו בשבט תשפד
16.01.2024
מספר ערר : 140024882 / 09:08
מספר ועדה : 12705

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת: מור-ברניני יהלומים בע"מ

- נ ג ד -

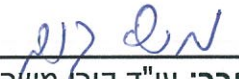
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר ששמענו את נציג העוררת לא מצאנו לשנות את החלטתנו והערר ידחה כאמור מהנימוקים המצויינים לעיל. לא מצאנו גם לבטל את ההוצאות לאור ביזבוז זמנה של הוועדה, אך לפני משורת הדין ועקב הנסיבות החריגות הקיימות היום במדינה נקטין את צו ההוצאות ל- 2,000 ₪ לטובת המשיב.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.01.2024.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 60 ימים מיום קבלת ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד קורן משה

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ענת לוי



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : כז בטבת תשפד
08.01.2024
מספר ערר : 140024553 / 11:39
מספר ועדה: 12701

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד פרינץ רות
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת:
קפלן צבי תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11104057
מספר חוזה: 1005296
כתובת הנכס: סמדר 21

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : אפרת מרום
נוכחים: העורר/ת: קפלן צבי

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: אפרת מרום

פרוטוקול

העורר: אינני מחזיק בפועל בנכס. השתלטו על הנכס עבריינים שמחליפים את המנעול חדשות לבקרים. אני גם לא מקבל שכירות על הנכס כבר הרבה שנים ולא נהנה ממנו. פניתי למשטרה שלצערי לא מסייעת לי. קראתי את הפסיקה שהעירייה מפנה אליה ושם מדובר על שוכר ומשכיר, אבל זה לא המקרה. אני לא יכול להצביע על הגורם שמחזיק בדירה, מדובר בעבריינים.

ב"כ המשיב: אני חוזרת על האמור בכתב התשובה של המשיב.

**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : כז בטבת תשפד
08.01.2024
מספר ערר : 140024553 / 11:39
מספר ועדה : 12701

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד פרינץ רות
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת: קפלן צבי
- נ ג ד -
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

פקודת העיריות מגדירה אדם המחזיק למעשה בנכס או כבעלים או כשוכר או בכל אופן אחר כאשר סעיף 269 לפקודה קובע שהארנונה תוטל על מחזיק. סעיף 325 לפקודה קובע שאם אדם חדל להיות בעלים או מחזיק אז הוא צריך למסור על כך הודעה בכתב לעירייה. הפסיקה קבעה בהמשך לכך שעל המודיע לפרט בהודעתו את פרטי המחזיק החדש בנכס שעל מנת שהעירייה תוכל לגבות את הארנונה ממנו.

בענייננו נכס שלטענת העורר אינו נמצא בחזקתו בפועל משנת 2019 לאחר שהשוכר שהיה בו בהסכמת העורר נפטר. לאחר מכן לטענת העורר השתלטו על הנכס עבריינים אשר מונעים בפועל את השימוש בנכס ע"י העורר. העורר אינו יכול להודיע לעירייה על מחזיק חלופי שכן אכן אינו יודע את זהות העבריינים שהשתלטו על הנכס. העורר הציג פניות למשטרת ישראל בנושא ולטענתו המשטרה אינה עושה דבר על מנת לסייע.

בעקבות פניות קודמות של העורר למשיב ניתן לנכס פטור כנכס שאינו ראוי לשימוש החל מיום 14/5/2019 והנכס מחויב בחיוב המזערי בגין מגורים.

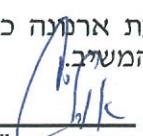
הסיטואציה אליה נקלע העורר הינה אכן סיטואציה בעייתית וליבנו עם העורר שאינו יכול ליהנות מהשימוש מהנכס בשל השתלטות של צד ג' על הנכס. יחד עם זאת, הסיטואציה הינה בבירור מצב של סכסוך בין מחזיקים שהמשיב אינו צד לו. הואיל והעורר אינו יכול להציג למשיב גורם חלופי קונקרטי אשר מחזיק בנכס ולכן יכול להיחשב כמחזיק לצורכי ארנונה וממנו ניתן לגבות את הארנונה צודק המשיב בכך שמחשיב את העורר כבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס בהיותו הבעלים של הנכס. למותר לציין כי אם יחול בעתיד שינוי במצב זה אזי כפוף למתן הודעה של העורר על החלפת מחזיקים ניתן יהיה לפטור את העורר מתשלום ארנונה.

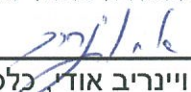
אשר על כן ונוכח הנימוקים לעיל אין מנוס מדחיית הערר ללא צו להוצאות. בנוסף לאחר ששמענו את העורר באריכות, אנו מבטלים את החיוב בהוצאות שהוטל על העורר ביום 3/7/2023.

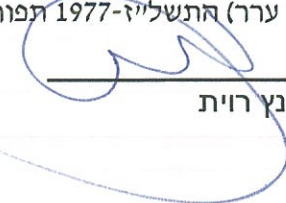
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.01.2024.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 60 ימים מיום קבלת ההחלטה.

בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חברה: רו"ח מלי אורלי


חבר: ויינריב אודי, כלכלן


יו"ר: עו"ד פרינץ רות

שם הקלדנית: ענת לוי

צמח

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

עררים מס': 140023143

שליד עיריית תל אביב-יפו

140023767

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: יאנדקס גו ישראל בע"מ

-נגד-

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב המסגר 52, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000224219 ח-ן ארנונה מס' 11188392 בשטח 390 מ"ר (הופחת ל- 360 מ"ר מיום 1/1/2022).

המחלוקת בין הצדדים הינה ביחס לסיווג הנכס המסווג על ידי המשיב כ"בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות שירותים, משרדים ומסחר". לטענת העוררת יש לסווג את הנכס כ"בית תוכנה" בהתאם לסעיף 3:3:3 לצו-הארנונה (להלן – "הצו") ולחילופין-בסיווג "תעשייה-ומלאכה".

החליטים בפני הוועדה

- כתב הערר הוגש ביום 28/6/2021. כתב התשובה הוגש ביום 7/11/2021.
- ביום 11/11/2021 התקיים דיון מקדמי בנוכחות הצדדים. מאחר ועל פי החלטת מנהל הארנונה, ההשגה שהגישה העוררת נדחתה מן הטעם שלא הוגש דו"ח כספי, ולשאלת הוועדה, הבהירה ב"כ המשיב כי החלטת מנהל הארנונה ניתנה לאחר הגשת המסמכים, ובהתאם לסעיף 14 לכתב התשובה לערר, ואין מדובר בהחלטה של ב"כ המשיב. לאור הצהרה זו תיק הערר נקבע להוכחות.
- ביום 22/12/2021 הוגשו תצהירים מטעם העוררת: תצהירו של מר אלכסנדר פלצ'יק, מהנדס פיתוח ובדיקת תוכנות אצל העוררת ותצהירו של מר קיריל שפירו, מנהל כספים של העוררת.
- ביום 27/12/2021 הוגש תצהיר מטעם המשיב: תצהירו של מר נעם אדלר, חוקר חוץ, אליו צורפה ביקורת שנערכה ביום 11/4/2021.
- ביום 24/3/2021 התקיים דיון הוכחות. בפתח הדיון ניתנה החלטה על ידי הוועדה כלהלן:

"בפתח הדיון העירה הוועדה לבי"כ הצדדים כי ההחלטה של מנהל הארנונה מיום 13/05/2021 הינה לדחות את בקשת העוררת מן הטעם שלא צורף דוח כספי הכולל פירוט מאזן רווח והפסד חתום ע"י רו"ח וכי מסמך זה הוא רכיב חשוב לבחינת הסיווג ובחזקתו לא ניתן לבחון את הפעילות המתקיימת הנכס. במסגרת תצהירי העוררת הוגשו הדוחות שלא הונחו בפני מנהל הארנונה עובר למתן החלטתו והעוררת טוענת כי הם אינם רלוונטיים לקבלת החלטה. הוועדה תיתן את דעתה במסגרת ההחלטה הסופית בערר באשר לקבילות ולמשקל של דוחות כספיים שלא הוגשו למנהל הארנונה. אנו מציינים זאת בפתח הדיון כדי שהצדדים יתייחסו לכך בסיכומיהם. שאלה זו נוגעת באופן יסודי לסמכותה של ועדת ערר כערכאת ערעור על החלטות גורם מנהלי, קרי, מנהל הארנונה לדון במסמכים שלא היו בפני הערכאה המנהלית בעת מתן החלטתה".

- בדיון ההוכחות נחקר העד מר קיריל שפירו על תצהירו, ואילו ב"כ העוררת הודיע כי הוא מוותר על חקירת העד מטעם המשיב מבלי להודות בנכונות האמור בדו"ת.
- ביום 1/6/2022 התקיים דיון הוכחות נוסף בו נחקר העד מר אלכסנדר פלציק. בסיום הדיון התיק נקבע לסיכומים.
- ביום 13/7/2022 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 27/7/2022 הגישה ב"כ המשיב בקשה להגדלת היקף סיכומיה בשני עמודים נוספים. יו"ר הוועדה נענתה לבקשה. ביום 31/7/2022 הוגשו סיכומים מטעם המשיב. ביום 15/8/2022 הגיש ב"כ העוררת בקשה להגדלת היקף סיכומי התשובה. יו"ר הוועדה נענתה לבקשה. ביום 15/8/2022 הוגשו סיכומי תשובה מטעם העוררת.
- ביום 7/9/2022 הגישה ב"כ המשיב בקשה להוצאת מסמכים שצורפו לסיכומי התשובה של העוררת. לטענתה, מדובר במסמכים שהמשיב לא בדק קודם לכן. ביום 14/9/2022 החליטה יו"ר הוועדה כי מאחר והתיק טרם הועבר לכתיבת החלטה, החלטה בבקשה תינתן במסגרת כתיבת ההחלטה הסופית בערר.
- ביום 15/9/2022 הגיש ב"כ העוררת בקשה, במסגרתה הפנה לכך שבמסגרת סעיף 24 לבקשה להוצאת מסמכים התייחסה ב"כ המשיב לסיכומי התשובה של העוררת, מבלי לקבל החלטה של הוועדה. ב"כ העוררת ציין כי תוספת המסמכים היא פועל יוצא של הטעיית המשיב ביחס להתנהלות הצדדים בהליכי ההשגה לשנת 2021 וטען כי כל המסמכים נמצאים בחזקת המשיב ולכן לא הפתיעו אותו. ב"כ העוררת הוסיף כי הוועדה רשאית להתיר את צירוף המסמכים בהתאם לתקנה 17 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר) התשל"ז – 1997. ביום 18/9/2022 החליטה יו"ר הוועדה כי כל הטענות בבקשה זו, כמו גם בבקשת המשיב מיום 7/9/23, יישקלו במסגרת ההחלטה הסופית בערר, לאחר שהתיק יועבר לכתיבת החלטה.

בפתח הדברים נציין כי לאחר קריאת טענות הצדדים החלטנו בנסיבות מקרה זה לקבל את סיכומי העוררת, על המסמכים שצורפו אליהם, משמדובר בתכתובות בין העוררת ובין המשיב, ורלוונטיים להליכי ההשגה, וכן לקבל את התייחסות ב"כ המשיב במסגרת סיכומיה, לרבות סעיף 24 לסיכומים, זאת על אף שנראה כי שני הצדדים חרגו מסדרי הדין הרגילים הנהוגים בוועדת הערר, וזאת במטרה שהתמונה העובדתית תונח במלואה בפני הוועדה. בהקשר זה, הוועדה מבקשת להעיר, בשולי

הדברים, לנוכח 'ההתנצחות', ובנימה מפייסת, כי לעמדתה "היתרון" אינו מושג בהכרח על ידי מספר עמודי הסיכומים או כמות המסמכים, וכן אינו מושג על ידי בעל זכות התגובה האחרונה, אלא ניתן להשיגו באמצעות הנתיב המהותי של "להיטיב לומר". העיקרון של "להיטיב לומר" יכול לסמן את דרך המלך לפעולה משפטית המכוונת לפעולה המעניקה כבוד וערך לפעולת השיח בכלל, והכתיבה והדיבור בפרט, שלא על דרך "כל המרבה הרי זה משובח" ושלא על דרך הצמצום או ההצרנה לכדי יעילות או אסטרטגיה בלבד.

עיקר טענות הצדדים

טענות העוררת

- העוררת חברה בת של יאנדקס העולמית.
- חברת האם הקימה בנכס מרכז מחקר ופיתוח עולמי בתחום טכנולוגית נהיגה אוטונומית.
- הפעילות כוללת פיתוח תוכנה בתחום החיישנים, פיתוחים שקשורים לאיפוס רכבים אוטונומיים, פיתוח מפות, פיתוח חלקי מערכות אוטונומיות, בדיקות איכות ועוד.
- הפעילות כוללת, בנוסף, הרכבת מערכות שונות כגון מצלמות, מחשבים, חיישנים, חלקי רובוטים, מערכות אלקטרוניות, תוך כדי חיבור, קידוד ותכנות המערכות.
- בנוסף, במקום קיימת מעבדה, בה מתקיימים ניסויים בנהיגה אוטונומית. חלק מהניסויים מתקיימים מחוץ לנכס.
- צוות העוררת כולל 4 מהנדסים העוסקים בפיתוח ובדיקות איכות ו-2 נהגי ניסוי. חלק ממערכת התכנות פותח בחברה האם. עם זאת, המערכת עוברת שינויים, שדרוגים ופיתוחים נוספים כדי להתאימה לתנאי הארץ: כבישים, רמזורים, צמתים, מזג אוויר, ועל מנת לתקן פגמים שהתגלו במהלך הניסויים. כל מערכת המפות עוברת פיתוח מחדש.
- בנכס יש שני כלי רכב שהותקנו בהם מערכות שונות.
- לא מבוצעות בנכס פעולות שיווק ומכירה.
- העוררת הגישה דו"ח כספי וציינה כי יש לה פעולות נוספות שאינן מבוצעות מהנכס.
- הפעילות בנכס היא פעילות מחקר ופיתוח, והיא עצמאית ולא נועדה לשרת באופן כלשהו את הפעולות האחרות של העוררת.
- העוררת מפנה לכתבה בה נכתב בין היתר כי חברת יאנדקס הרוסית משיקה מרכז פיתוח לרכב אוטונומי בתל אביב.
- העוררת הפנתה לכך שחברה מתחרה, בשם ארבה רובוטיקס, מחויבת בארנונה על פי סיווג בית תוכנה.
- הדו"ח הכספי לשנת 2021 שלא צורף להשגה אינו רלוונטי לסיווג מלאכה ותעשייה. המשיב לא התייחס לטענה זו של העוררת אלא רק לטענת סיווג כבית תוכנה.
- העוררת מפנה לפסק הדין בעמ"נ 16-09-13687 חשבשבת (ייצור) (1988) בע"מ נ' עיריית תל אביב, לפיו הדו"חות הכספיים מהווים כלי עזר להבנת עיסוקה של העוררת ואם ניתן לקבוע את עיקר עיסוקה ללא דו"חות אלו אזי אין בהם כשלעצמם כל צורך. לאור זאת, הוועדה מוסמכת לדון בשאלת סיווג הנכס ללא קשר להמצאת הדו"ח הכספי.

- העד מטעם העוררת, מר שפירו, העיד כי הוצאות הפיתוח נשוא הנכס מופיעות בדו"ח הכספי בשיטת COST+, וכוללות הוצאות שכר, דמי שכירות, ארנונה, הוצאות משרדיות בתוספת 5%. חשבונית בגין סכום זה מוגשת לחברה האם. העד טען כי הוצאות COST+ שוות ערך להוצאות הפיתוח וכן העיד כי הדו"ח הכספי מתייחס ליאנדקס גו ישראל ואינו מתייחס רק לפעילות בנכס נושא הערר.
- על פי עדות העד מטעם העוררת, מאחר ואי אפשר לבצע נסיעות מבחן במדינה אחת ופיתוח במדינה אחרת, המשיכו את הפיתוח בישראל. הרכב פועל על פי בינה מלאכותית, נוסע ברחובות שמותר לו ולומד את הדרכים. מהנדס או נהג רשמים את הטעויות ומשנים את הקודים לפי הטעויות. הטעויות לא נשלחות לחברה ברוסיה, אלא המהנדסים בארץ פועלים ביחס לטעויות שנמצאו. התוצאות נשלחות לחברה ברוסיה.
- על פי עדות העד, מיזם המכוניות האוטונומיות אינו נוגע לפעילויות אחרות של החברה. מדובר במרכז פיתוח עולמי.
- העד מר אלכסנדר פלציק העיד כי מתאימים את המערכת לארץ. העוררת קיבלה בסיס, שלדברי העד שהוא כמו מערכת כללית בינלאומית, ובארץ עושים לה אדפטציה. המערכת הרוסית אינה יכולה לעבוד בישראל. ההתאמה נעשית לתנאים בישראל. העד הבהיר כי מדובר בעבודת פיתוח וכתובת קוד וכי מייצרים קוד לעבודה עם אופניים / אופנועים. הסיבה שהעבודה נעשית בישראל היא שיש בישראל יותר מפתחים ויש סביבה של סטארט אפ ניישן.
- העד העיד כי מהנדסי התוכנה של העוררת עושים פיתוח ובדיקות תוכנה ובדיקות של חומרה. ישנם ארבעה מהנדסי תוכנה ושני נהגים. נערכו מפות מאפס. את המפות עורכים באמצעות כתיבת קוד. החלק הזה כולל לפי עדותו גם תכנות.
- העוררת טוענת כי הוכח שהיא עוסקת במחקר, פיתוח וייצור בנכס ויש לסווג פעילות זו כבית תוכנה או כמלאכה ותעשייה.

• העוררת מפנה לכך שגם שיפור, שדרוג והתאמה של תוכנה מהווים פיתוח תוכנה ומפנה לפסיקה בנושא.

- העוררת מפנה לפסיקה בעניין שיטת COST+, לפיה אם מדובר בכתיבה / יצירה של תוכנה חדשה אין נפקות, בין היתר, לכך שגמול המיזם נקבע על בסיס אחוז מפדיון מכירות התוכנה על פי נוסחת קוסט פלוס או על פי אופן כלכלי הגיוני אחר.
- העוררת מפנה לפסיקה בנוגע לסיווג פעילות של מחקר ופיתוח כ"תעשייה" ומזכירה כי בנכס מותקנות על גבי רכבים מערכות אלקטרוניות, אופטיות ומכאניות רבות, שעוברות הליכי התקנה, ניסוי, התאמה, קידוד, תכנות וכו'.

במסגרת סיכומי התשובה העוררת מפנה למסמכים בעניין הליכי ההשגה והערר לשנת 2021 וטוענת כי:

- בהודעה על חילופי מחזיקים מיום 25/3/21 היא ביקשה להירשם כמחזיקה ולחייבה בסיווג בית תוכנה/ תעשייה ומלאכה וציינה כי מסמכים רלוונטיים יצורפו בהמשך.

- ביום 22/4/21 המשיב שלח הודעה על חילופי מחזיקים וביקש השלמת מסמכים לעניין סיווג כבית תוכנה. המשיב לא התייחס לטענת הסיווג כבית מלאכה.
- ביום 12/5/21 העוררת פנתה בשנית למשיב, צירפה מסמכים שונים וטענה כי הדו"ח הכספי אינו רלוונטי.
- המשיב חזר בתשובותיו על הצורך בהמצאת הדו"ח הכספי ולא התייחס לסיווג כמלאכה ותעשייה.
- הדו"ח הכספי הוגש במסגרת הערר לשנת 2021, למען הסר ספק, ועל אף שהעוררת סבורה כי אין חובה לצרפו. בכתב התשובה המשיב לא התייחס לטענת הסיווג כתעשייה ומלאכה.
- מכאן כי המשיב התרשל שלוש פעמים באי התייחסות לטענת הסיווג, ולכן יש לקבל את טענת העוררת בדבר סיווג הנכס כתעשייה ומלאכה.
- באשר לדו"ח הכספי לשנת 2021, המשיב טוען כי אין לוועדה סמכות לבחון מסמכים שלא הוגשו למנהל הארנונה, בעוד בדיון המקדמי ב"כ המשיב הצהירה כי ניתנה החלטה של מנהל הארנונה לגופה ולכן ניתן להגיש תצהירים.
- ככל שהמשיב סבור כי לא יכול היה לקבל החלטה ללא הדו"ח הכספי, ובכל זאת התקבלה החלטה לאחר הגשת הערר, לגופה, אזי שיש לקבל את ההשגה, שכן הנימוק של המשיב לדחיית ההשגה אינו נכון.

עוד נטען בסיכומי התשובה כי:

- המשיב מפנה לכך שעל פי התצהיר של העד מטעם העוררת, מבוצע בישראל פיתוח תוכנה. המשיב מתבסס על חלקי משפטים ומוציא דברים מהקשרם. אין להתייחס לציטוט של העד כי במרבית שטח הנכס יש מכוניות, טענה זו עומדת בניגוד לתמונות ולתשריט.
- המשיב לא חקר את העד לגבי סעיף B לדו"ח הכספי, ומדובר בתיאור חשבונאי כללי, שאינו סותר את הטענה בדבר מתן שירותי פיתוח בנכס.

- עדותו של העד מר פלציק הינה עדות של עובד זוטר ביחס לכך שהפיתוח שיכול לשרת גם מוניות ומשלוחים. זאת בעוד מנהל הכספים של העוררת העיד כי פעילות המחקר והפיתוח לא נועדה לשרת באופן כלשהו את פלטפורמת הזמנת המוניות. האפליקציה של המוניות כבר פותחה והמכוניות האוטונומיות לא מפותחות עבור אפליקציה זו.
- העוררת טוענת כי פסק הדין בעניין אוטומטיב סרוויס ישראל עוסק בנסיבות שונות, וממילא לא מדובר בהחלטה חלוטה שכן הוגש ערעור כנגדה. העוררת מפנה לכך שלאחר פסק הדין בעניין האניבוק ניתן פסק הדין בעניין פריאמפט סקויריטי, לעניין יצור עבור חברת האם.
- העוררת מדגישה כי היא ויתרה על חקירת המצהיר מטעם המשיב מבלי להודות בנכונות האמור בתצהירו.

לאור כ האמור נטען כי יש לקבל את הערר ולסווג את הנכס כ"בית תוכנה" ולחילופין כ"תעשייה ומלאכה".

טענות המשיב

- המשיב טוען כי לא ניתן לדון במסמכים שלא היו בפני מנהל הארנונה. העוררת התבקשה לצרף מסמכים, לרבות דו"חות כספיים מאושרים. העוררת בחרה שלא לעשות כן והגישה ערר. רק במסגרת הגשת התצהירים העוררת צירפה לראשונה מסמכים שלא הוגשו למנהל הארנונה.
- המשיב טוען כי הוועדה לא יכולה לדון בערר על החלטה שלא התקבלה לגופם של דברים ולא יכולה לדון בהחלטה לפיה יש להשלים את הליך הבירור. לאור האמור, אין לוועדה סמכות לדון במסמכים שלא היו בפני מנהל הארנונה בעת מתן ההחלטה.
- המשיב טוען כי טענת העוררת לפיה יש לקבל את ההשגה ביחס לסיווג בית תוכנה מהווה הרחבת חזית. המשיב מפנה לפסיקה בנושא זה.
- המשיב טוען כי עוד במסגרת ההשגה העוררת טענה כי מסמכים רלבנטיים יצורפו בהמשך. המשיב התייחס בתשובה להשגה לטענות הכלליות שנטענו מבלי שצורפו מסמכים ודי בתשובה שניתנה לעניין הסיווג כדי להוות תשובה כוללת לכלל טענות הסיווג בהשגה.
- האמור בסעיף 4 לחוק הערר, ביחס לאפשרות לקבל את ההשגה ללא מענה, היא סנקציה חריגה, קיצונית ובעלת השלכות. המשיב מפנה לפסיקה בנושא.

לגופו של הסיווג;

- המשיב טוען כי העוררת אינה עומדת במבחנים שנקבעו לסיווג כבית תוכנה או תעשייה ואף לא על הרציונאל בבסיס החיוב.
- העוררת אינה מפתחת את המוצר בנכס אלא המוצר פותח ברוסיה ובישראל נעשית אדפטציה, היינו, התאמה אישית לקוחותיה. העוררת אינה מייצרת מוצר יש מאין אלא מבצעת התאמות למוצר קיים: המשיב מפנה לעדות העד מר שפירי ולעדות העד מר פלציק בפני הוועדה.

- גם הכתבות שצירפה העוררת מעידות כי המוצר פותח על ידי החברה ברוסיה, כאשר בישראל ובארצות נוספות מבוצעים ניסויים על מנת ללמוד כבישים חדשים ולבדוק את המוצר. המשיב מפנה לעדויות העדים מטעם העוררת בדיון ההוכחות.
- מכלל האמור עולה כי החברה בישראל אינה מפתחת את המוצר, אינה יוצרת משהו חדש, אלא מדובר במוצר שפותח ברוסיה ובישראל הוא מיושם על תנאי השטח בישראל, היינו, מדובר בהתאמה של המוצר לתנאים נוספים עבור חברת האם על מנת שזו תטמיע את תוצאות הניסויים במערכת שפיתחה.
- התאמת הרכב שפותח ברוסיה לתנאים בישראל היא נדבך במוצר, שלא נמכר בפני עצמו, אין לו לקוחות, והוא נועד לשרת את החברה האם ברוסיה על מנת שתעמיד רכבים אלו לרשות לקוחות הקצה – מוניות אוטונומיות ומשלוחים אוטונומיים, מוצרים המהווים שירות.
- העוררת עורכת ניסויים ומעלה את תוצאות הניסויים לשימוש החברה ברוסיה, היינו מדובר ב"כלי" שהעוררת מעבירה לחברה ברוסיה, לצורך הטמעה במוצר הכללי, שהוא הענקת שירות כמתואר.

- העוררת למעשה מעניקה שירותים לחברת האם בכך שהיא עושה ניסויים והתאמות למוצר קיים שפותח במקום אחר והוא עצמו שירות לתנאים הספציפיים בישראל.
- המשיב מפנה לפסק הדין בעמ"נ 11802-01-17 האניבוק אוונט פלנינג נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, בו נקבע כי כאשר לחברה לקוח אחד, והיא חברת האם, שלפי דרישותיה מבוצעת העבודה, אזי בהתאם להיקף השימוש במוצר המוגמר ומבחן ההנגדה, אין פעילות העוררת עונה על הגדרת ייצור תוכנה אלא הענקת שירות. בר"מ 5704/18 כנגד החלטה זו נדחה. המשיב מפנה גם לפסקי הדין בעמ"נ 60985-07-20 פריאמפט סקיריטי בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית רמת גן ולהחלטת ועדת הערר בעניין אוטומטי סרוויס ישראל בע"מ בו דובר על מרכז פיתוח / מעבדה בו נבחנות טכנולוגיות של חברות הזנק שעשויות להשתלב בהמשך ברכבי העתיד של החברה ומדובר בשלבי בדיקה וניסוי בלבד.
- המשיב מפנה לכך שלעוררת אין לקוחות, אין מוצר שהיא מוכרת ואין הכנסות ממכירת מוצר.
- מרבית שטח הנכס כולל רכבים בהם נעשים הניסויים והאיפוסים.
- ככל שהוועדה תחליט לבחון את הדו"ח הכספי לשנת 2021, שצורף לראשונה במסגרת הערר, הרי שבחקירת העד מטעם העוררת לעניין תשלום ה- COST+ יוצא כי בסעיף B לדו"ח נכתב במפורש כי התשלום הינו עבור איסוף נתונים ושירותי ניסויים לחברה האם, ומכאן כי העוררת מעניקה שירותים לחברה האם על בסיס קוסט פלוס.
- המשיב מוסיף כי העוררת אינה עונה על המבחנים לסיווג מלאכה ותעשייה; אין מדובר בייצור המוני, המתבצע בעבודת כפיים, באמצעות פועלים, ולא על ידי בעלי מקצועות חופשיים, וכן אין מדובר בבעלי מלאכה מסורתיים שמתח תרווחים שלהם נמוך ועובדים בעיקר בעבודת כפיים המעניקים שירות חיוני לציבור. המשיב מפנה לפסק הדין בבר"מ 2503/13 זהר נ' עיריית ירושלים ובר"מ 4021/09 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסיי ה בע"מ וטוען כי הרציונאל בבסיס ההקלה בארנונה אינו מתקיים בענייננו.
- המשיב סבור כי העובדה שהעוררת ויתרה על חקירת המשיב מובילה לכך שקיבלה על עצמה את האמור בתצהיר ובביקורת.
- העוררת לא הוכיחה את טענותיה לעניין סיווג כבית תוכנה או לעניין סיווג כבית מלאכה ולכן לא נפל פגם בהחלטת המשיב ויש לדחות את הערר.

דיון והכרעה

לאור הצהרת ב"כ המשיב בפתח הדיון המקדמי, לשאלת הוועדה, כי מנהל הארנונה קיבל החלטה לגוף הסיווג, לאחר הגשת הערר, אנו דוחים את טענת הסף של המשיב כי מנהל הארנונה לא בחן את כלל המסמכים שהומצאו וכי לא ניתן לדון בהם.

ככלל, הרכב זה אינו נוהג לדון במסמכים שהומצאו לראשונה במסגרת הערר, ולא הועברו לבחינת מנהל הארנונה, במסגרת הבקשה לסיווג כבית תוכנה, אלא שבמקרה כאן לא יכול המשיב לאחוז בחבל בשתי קצותיו; מחד, לטעון כי לאחר הגשת הערר התקבלה החלטה חדשה, לגוף הסיווג, ומאידך, לטעון להמצאת מסמכים חדשים בערר שמנהל הארנונה לא בחן.

מוצע, למען הסדר הטוב ולמען האחידות, כי תינקט עמדה אחידה על ידי המשיב בכלל העררים בהם לא מוגשים מסמכים למנהל הארנונה, וניתנת החלטה שניתן לראותה כחלטת ביניים בהשגה, לפיה ההשגה נדחת עד להמצאת מסמכים, מבלי שניתנת החלטה לגוף הסיווג. במקרה שבפנינו, משהוסכם לדון בתיק לגופו, ולטעון כי התקבלה החלטה חדשה לאחר הגשת הערר, רשאית העוררת להמציא את כלל המסמכים להוכחת טענותיה, ובכלל זה את הדו"ח הכספי.

סיווג כ'בית תוכנה'

סעיף 3.3.3 לצו הארנונה קובע כך:

3.3.3 בתי תוכנה

בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה..."

התנאים לסיווג נכס כבית תוכנה נדונו בפסק הדין בעמ"נ 10-02-29761 ווב סנס בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו (להלן – "עניין ווב סנס"), בו נקבע כי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה כולל שלושה תנאים מצטברים: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה". מכאן כי מוטל על העוררת הנטל להוכיח כי בנכס מתקיימת בעיקר פעילות ייצורית של ייצור תוכנה.

"בעיקר" – בפסק הדין ווב סנס נקבע כי מדובר הן במבחן כמותי והן המבחן איכותי. במסגרת המבחן הכמותי ייבחן גודל השטח בו מתקיימת פעילות של ייצור תוכנה לעומת שאר השטח המשמש לפעילות שאינה ייצורית. במסגרת המבחן המהותי ייבחן השאלה האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות המבוצעת בנכס.

"פעילות ייצורית" – נקבע כי המבחנים המשמשים לצורך סיווג "בתי מלאכה ותעשייה" הם המבחנים המשמשים לבחינת קיומה של פעילות ייצורית לצורך סיווג כבית תוכנה; מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, מבחן טיבו של ההליך העסקי, מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר, מבחן השבחת הנכס ומבחן ההנגדה.

בהקשר זה, בפסקי הדין בע"א 1960/90 פ"ש ת"א 5 נ' חברת רעיונות בע"מ ובב"מ 1676/15 ברוקאסט וידאו ש.ב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו נקבע מבחן נוסף לצורך ההבחנה בין פעילות עסקית – שירותית לבין פעילות ייצורית: מבחן "הקשר המתמשך" לפיו קשר מתמשך מאפיין מתן שירות להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד המאפיין עסק ייצורי.

לאור מבחנים אלו, בחינת הסיווג כ"בית תכונה" כוללת שני שלבים: האם הפעילות בנכס עונה להגדרת "ייצור תוכנה", ובמידה והתשובה היא חיובית, האם פעילות ייצור התוכנה היא העיסוק העיקרי של העוררת בנכס.

מן החומר בפנינו עולה כי העוררת היא חברה בת של חברת יאנדקס העולמית. לטענתה, היא מהווה **מרכז מחקר ופיתוח של החברה העולמית.**

שני עדים העידו בפנינו מטעם העוררת ביחס לפעילות העוררת בנכס נושא הערר.

מר אלכסנדר פלצ'יק, המשמש כמהנדס פיתוח ובדיקות תוכנה בעוררת, העיד כי מדובר במערכת שבסיסה הגיע מרוסיה. וכי הפעילות בנכס הינה אדפטציה, **התאמת המערכת לישראל.** על פי עדותו, ההתאמה לתנאים בישראל נעשית ביחס לדרכים, לתנועה, לרמזורים ולמזג האוויר. העד נשאל באשר לגורל המידע שנאסף, והשיב כי **כל המידע שמתקבל מהרכבים מועבר לענן.** לדבריו, הרכב האוטונומי זקוק למפות, ובנכס נעשתה פעילות של **תכנות המפות "מאפס"**, פעילות שנעשית בכתיבת קוד. על פי תיאורו, במהלך הנסיעה נמדדים מרחקים ומסומנות נקודות באמצעות לייזר ומנתונים אלו מכינים את מפת הנסיעה של הרכב האוטונומי. כלל עבודת הפיתוח, הכוללת דרכים ומפות, נעשית בעבודת פיתוח באמצעות קוד. באופן ספציפי, מאחר ובישראל יש הרבה אופנועים, הידע שנצבר ביחס לאופנועים יכול לשמש גם מדינות אחרות. בנוסף, נבדקת האפשרות לנסיעה בכיכרות, באופניים, שמירת המרחק וכיו"ב. העד העיד כי הסיבה שהניסויים וההתאמות נערכים בישראל היא הרגולציה שמאפשרת לערוך ניסויים בישראל. מדברי העד עלה כי כוונת המחקר והפיתוח הנעשית בנכס היא פיתוח והתאמה של מוצר מוגיט אוטונומית או שאטל/ שירותי הסעה וכן שירותי משלוחים אוטונומיים.

אין מחלוקת כי כיום העוררת אינה מפעילה בפועל שירותי מוגיט אוטונומית/ שירותי משלוחים אוטונומיים ולכן מדובר במוצרים הנמצאים בשלבי פיתוח והתאמה לישראל.

מר קיריל שפירן, המשמש כמנהל הכספים של העוררת, אישר בחקירתו כי לעוררת מספר פעילויות: **יאנגו טקסי, יאנגו דלק, יאנגו דליוור, יאנגו מרקטינג, יאנגו רכב אוטונומי וכן חברת קורקינטים.** לדבריו, הדו"ח הכספי לא צורף לבקשת המשיב, מאחר והפעילות בנכס, פעילות הרכב האוטונומי לא מתוארת בדו"ח, היא זניחה ולא מהותית בהיקף ההכנסות שלה.

באשר לנסיבות הקמת מרכז המחקר והפיתוח בישראל, מר שפירן העיד כי פיתוח המערכת החל ברוסיה. האפשרות לבצע נסיעות מבחן של הרכב בישראל התאפשרה בשל הרגולציה בישראל, אך מאחר ולא ניתן לבצע ניסויים במדינה אחת ופיתוח במדינה אחרת הוחלט להקים את מרכז הניסויים והפיתוח בישראל.

על פי תיאורו של העד, הרכב פועל על פי בינה מלאכותית, נוסע ברחובות המותרים לביצוע הניסוי, לומד את הדרכים, והנהג או המהנדס שלצידו, רושמים את הטעויות ומשנים את הקודים על פי הטעויות. על פי עדותו, הטעויות והמידע המופקים בנסיעות אלו לא מועברים לרוסיה, אלא המהנדסים בישראל פועלים ביחס לטעויות שנמצאו בנסיעות המבחן (בעניין השימוש בנתונים מנהל הכספים מסר תשובה שונה מתשובת העד מהנדס הפיתוח).

בהתייחס לפעילות נוספת של העוררת; העד השיב כי האפליקציה להזמנת מוניות כבר פותחה, ולכן אין מדובר בבית תוכנה וכי שירותי המוניות האוטונומיות (הנמצאות בשלב הפיתוח) לא מפותחות עבור האפליקציה של המוניות. על פי עדותו, **אין לעוררת הכנסות ממכירות המוצר, אולם בדו"ח הכספי נרשם החזר הוצאות בשיטת ה-COST+.**

מר שפירו העיד כי הוצאות הפיתוח של העוררת באות ידי ביטוי בהוצאות השכר בדרך של COST+. העד העיד כי הנתון של ה-COST+ בדו"ח הכספי (5128 אלפי ש"ח) מתייחס אך ורק לפעילות בנכס נושא הערר מאחר ורק בנכס זה נרשמת הפעילות באופן זה. העד העיד כי פעילות הפיתוח, מסך הפעילויות של העוררת, נעשית רק בנכס נושא הערר ולא בנכסים אחרים המוחזקים בידי העוררת ורק ביחס לפיתוח הרכב האוטונומי.

בדו"ח הביקורת שנערך על ידי החוקר מטעם המשיב ביום 7/4/2021 נרשם כי בנכס ישנם שני רכבים ממותגים עם מצלמות ורדארים, 2 ספות ושולחן ו-3 מחשבים על שולחנות. תחת התייחסות הלקוח נרשם כי: מבצעים בנכס ניסויים ברכב אוטונומי, כי מבצעים נסיעות, מוציאים את המידע ושולחים אותו לרוסיה. המערכת קיימת. ברוסיה בוצע פיתוח התוכנה. עושים איפוסים למערכת ותיקונים מסוימים. מוציאים את המידע לאחר כל נסיעה או מספר נסיעות ושולחים אותו לרוסיה. אין כניסת לקוחות. אין שיווק. אין מכירות.

בתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת נראים שני כלי רכב שעליהם מצלמות, חיישנים והתקנים שונים. במסגרת הבקשה לסיווג כבית תוכנה כתבה העוררת ביחס לפעילותה כך: מבצעים פעילויות שקשורות לאיפוס רכבים אוטונומיים, פיתוח מפות, פיתוח חלקים מסוימים של מערכת אוטונומית. מבצעים בדיקות איכות של רכבים אוטונומיים. במקום קיימת מעבדת פיתוח וניסויים. תחת סעיף הלקוחות נכתב כי "המוצר בשלבי פיתוח בלבד וטרם יצא לשוק". תחת דרכי שיווק והפצה נכתב כי "טרם משווק ומופץ – בשלבי פיתוח".

על פי הדו"ח הכספי לשנת 2021, שהומצא במסגרת הערר, העוררת עוסקת בשלושה תחומים: אפליקציית המוניות יאנדקס, שירותי מכירות לתברת יאנדקס אירופה ופעילות המתבצעת על פי הנתען בנכס נושא הערר: **איסוף מידע ושירותי ניסוי עבור חברת יאנדקס העולמית על בסיס "COST+."**

העוררת המציאה מסמך המתאר את מצבת כח האדם בנכס נושא הערר (להבדיל מנכסים אחרים שבשימוש) ולפיו בנכס ששה עובדים: **אריבעה מהנדסי בדיקות ופיתוח תוכנה, שני נהגי ניסוי ומנהלת אופרציה.**

צורף לעיונו גם אשור בדיקת התקנות מתקנים מיוחדים ברכב שנערך על ידי הטכניון ומאפשר את הרכיבים שהותקנו, התערבות הנהג הגוברת / מנתקת את פעולת המערכת ובדיקת פעולת המערכת. **המסמך מפרט התקנים שונים המתוקנים על הרכבים.**

מכלל האמור, ולאחר בחינת מכלול הראיות ביחס לפעילות העוררת בנכס, מסקנתנו כי מדובר בפעילות של **ניסוי רכבים, הכוללת, כאמור בדו"ח הכספי, איסוף מידע ושירותי ניסוי.** לא הוכח כי בנכס עצמו נעשית **בעיקר פעילות של כתיבת קוד**; העד מר אלכסנדר פלצ'יק שהוא מהנדס תוכנה, העיד כי "את כל המידע שאנחנו מקבלים מהרכבים אנחנו מעבירים לענן. כל עבודת הפיתוח שלנו

נעשית פה עם הקוד. דרכים, מפות, אנחנו עושים פה... מה שעולה לענן זה דרכים, מפות, מזג אוויר. לשאלה מדוע צריך להעלות את זה לענן ולמה צריך להיכנס אליו מרוסיה, כדי לעשות בזה שימוש גם במדינות אחרות". תשובתו של העד מתיישרת עם האמור בטופס הבקשה שהגישה העוררת תחת תיאור המוצר והשירותים: פעולות שקשורות לאיפוס רכבים אוטונומיים, פיתוח מפות, פיתוח חלקים מסוימים של מערכת אוטונומית, מבצעים בדיקות איכות של רכבים אוטונומיים. במקום קיימת מעבדת פיתוח וניסויים". דברי העד מר קיריל שפירו, סמנכ"ל הכספים אינם מתיישרים עם עדות מהנדס התוכנה, ואנו מעדיפים בכל הקשור לעניינים טכניים, שאינם כספיים, את עדות איש המקצוע על פי עדות איש הכספים.

הוכח כי בנכס מתבצעת פעילות של איסוף מידע וכן פעילויות שונות הקשורות לניסוי של כלי רכב אוטונומיים במסגרת מרכז מחקר ופיתוח של רכבים אוטונומיים של חברת יאנדקס העולמית. גם אם מבוצעת בנכס פעילות של כתיבת קוד, עבור מפות או דרכים וכיו"ב, לא הוכח כי זו הפעילות העיקרית בנכס, וממבחן ההנגדה עולה כי עיקר הפעילות היא התקנת מערכות שונות על כלי הרכב, ביצוע הניסויים בכלי הרכב בפועל בכבישים ואיסוף נתונים מן הנסיעות. מסקנה זו מתיישרת עם הדו"ח הכספי לשנת 2021. אין בפנינו נתונים המלמדים כי במבחן ההנגדה, בין הכמותי ובין המהותי, פעילות ייצור התוכנה משמעותית יותר מפעילות ההתקנה, הניסוי ואיסוף הנתונים.

קראנו בעיון את פסק הדין אליו הפנתה העוררת, פריאמפט סקויריטי בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית רמת גן, ובנסיבות מקרה זה לא זקפנו לחובת העוררת את העובדה שהערך הכספי של הפעילות בנכס נרשם בשיטת COST+ (ועל פי הנתען על ידי מנהל הכספים משקף את הוצאות הפיתוח). עם זאת, בשים לב לכך שהעוררת עוסקת בנכס גם בהרכבת מערכות, ניסויים בפועל בכלי הרכב בדרכים, כמותאר, איסוף נתונים, ולטענתה גם בכתיבת קוד – לא הוכח כי כל הסכום המופיע תחת COST+ שווה ערך להוצאות פיתוח בלבד, שכן הפעילות בנכס אינה פעילות ייצור תוכנה בלבד, אלא פעילות מגוונת.

לאור מכלול החומר שבפנינו, בנכס מבוצעת פעילות של התקנת מערכות, ניסויים בשטח ובכבישים, איסוף נתונים, תיקון טעויות וכתיבת מפות באמצעות קוד, כל אלו נכללים תחת הכותר "מחקר ופיתוח", ואין בו פעילות עסקית של שיווק ומכירות. הפעילות בנכס ממומנת על ידי החברה האם. לא הוכח שכתובת הקוד/ פיתוח התוכנה שפותחה ברוסיה, או התאמתה באמצעות ייצור תוכנה (להבדיל מביצוע ניסויים ואיסוף נתונים) היא הפעילות העיקרית בנכס.

גם אם נערכת בנכס כתיבת קוד, למטרת ייצור מפות למשל, לא הוכח כי מדובר בעיקר הפעילות בנכס. עיקר הפעילות בנכס היא ביצוע ניסויים ואיסוף מידע, במסגרת פיתוח של רכבים אוטונומיים על ידי החברה האם ברוסיה. המוצר, רכב/מונית אוטונומי, נמצא בשלב הפיתוח, אולם אין מדובר בפיתוח הנעשה בישראל, אלא ברוסיה. עיקר הפעילות המבוצעת בישראל על פי החומר שבפנינו היא בעיקרה פעילות איסוף נתונים וניסוי הרכבים בשטח.

סיווג תעשייה ומלאכה

נותר לבחון את טענתה החלופית של העוררת כי יש לסווג את הנכס בסיווג תעשייה ומלאכה. טענה זו לא נבחנה על ידי מנהל הארנונה במסגרת ההשגה אולם קיבלנו, כאמור בפתח הדברים, את השלמת הטיעון של המשיב בעניין זה.

בפסק הדין בע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, פ"ד מח(1), 200 (להלן – "עניין רעיונות"), נקבעו המבחנים המרכזיים אשר נועדו לזהות קיומה של "פעילות ייצורית" בנכס:

- א. יצירת "יש מוחשי אחד מ"יש" מוחשי אחר.
 - ב. היקף השימוש במוצר המוגמר; פעילות תיחשב כייצורית אם המוצר נועד לשימוש הציבור הרחב, ולא תיחשב ככזאת אם היא מיועדת ללקוח שהזמינה.
 - ג. המבחן הכלכלי – מבחן השבחת נכסים; פעילות ייצור היא עשייה בטובין, כל תומר מוחשי אחר, אשר משביחה את הערך הכלכלי של אותם טובין.
 - ד. מבחן ההנגדה/ מבחן מרכז הפעילות; האם הפעילות מנוגדת לפעילות של מתן שירותים ומרכז הכובד של הפעילות נוטה לעבר פעילות ייצור, ולא לעבר פעילות של מתן שירותים.
- במרוצת השנים שימשו מבחנים אלו לצורך מתן מענה בשאלת סיווג של נכס כ"תעשייתי".

בפסק הדין בע"מ 980/04 המועצה האיזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונד בע"מ נקבע כי המבחנים האמורים אינם מבחנים בלעדיים או מצטברים, כי אם אינדיקציות לסוג הפעילות המתבצעת בנכס, ולהיותה של הפעילות פעילות ייצורית. לפיכך, נקבע כי יש לצקת תוכן להגדרת הסיווג "תעשייה" בכל מקרה ומקרה.

בפסק הדין בבר"ם 1676/15 ברודקאסט וידאו ש.ב בע"מ נ' מנהל הארנונה בתל אביב- יפו (להלן – "עניין ברודקאסט"), נקבע כי יש לסווג פעילות של פוסט פרודקשן לקולנוע וטלוויזיה, אותה ניתן לראות כהפיכת חומר גלם מצולם לסרט ערוך, כפעילות "תעשייה":

"פעילות של פוסט פרודקשן מצריכה עבודה טכנולוגית מורכבת

המתבצעת באמצעות מכונות ומערכות בעלות שווי רב. זהו מאפיין

"תעשייתי" ולא-שירותי... במובן זה- פוסט-פרודקשן-דומה-יותר-

במהותו לפעילות המתבצעת ב"בתי תוכנה", אשר נכללים בתקנות

ההסדרים תחת הסיווג של "תעשייה".

בפסק דין בעניין ברודקאסט הפנה בית המשפט למבחנים שנקבעו בעניין רעיונות, וציין כי הם אינם ממצים את הפרשנות הנדרשת לצורך סיווג נכס פלוני, אלא יש לראות בהם כהוריות לסוג הפעילות, וכי יש לפרש את הדין באופן הולם למציאות הטכנולוגית והכלכלית בימינו. בית המשפט הוסיף שיקולים נוספים, שתמכו בתוצאה זו, ובהם תכלית החקלה בהקשר של חיוב בארנונה, הסיווג ההיסטורי בעבר והעדפת הסיווג הספציפי על פני סיווג שיווי.

מלאכת ההכרעה במקרה זה אינה פשוטה, אולם לאחר בחינה ושקילה של מכלול הראיות שבפנינו, החלטנו לקבל את טענתה החלופית של העוררת.

מכלל החומר והעדויות שנשמעו, אנו סבורים כי פעילותה של העוררת בשלב הנוכחי נוטה לעבר פעילות ייצורית יותר מאשר פעילות עסקית או שירותית. מדובר בשלב פיתוח מוצר של כלי-רכב אוטונומי, ועל פי הראיות העוררת אינה מוכרת ואינה משווקת בשלב זה את המוצר. בנכס עצמו לא מבוצעת כל פעילות עסקית, אין לקוחות, ולא מתבצעים שיווק או מכירה. הוכח כי הפעילות היחידה המתבצעת בנכס הינה פעילות בשרשרת הייצור של כלי רכב אוטונומי.

הפעילות בנכס כוללות ניסויים בכלי הרכב, לרבות ההתקנים והמכשירים השונים שפורטו במסמך האישור מטעם הטכניון, איסוף הנתונים בדרכים, ובכלל זה רישום תיקון טעויות והתאמתם באמצעות קוד לשימוש ברכבים אלו בישראל, פעולות אלו הן לטעמנו חלק בשרשרת פעולות המובילה לייצור יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, חומר גלם מוחשי: כלי רכב.

בנוסף, מדובר בתהליך של חשבחה כלכלית ושינוי אופים של כלי הרכב עקב הפעילות שמתבצעת בנכס לכדי רכבים אוטונומיים שיאפשרו בעתיד מגוון פעולות לרבות מוניות, שירותי משלוחים שאטל וכיו"ב.

על פי מיטב שיפוטנו, השימוש הצפוי במוצר המוגמר אין בידי לקוח ספציפי אלא רבים עשויים לעשות בו שימוש, גם אם קיימת אפשרות שעיקר השימוש ייעשה בעתיד בידי החברה האם, שתעניק באמצעותו שירותים, הדבר לא הוכח ובשלב זה מדובר ממילא בשלב פיתוח וניסוי של כלי הרכב.

על פי מבחן ההנגדה, הפעילות בנכס נוטה, על פי הערכתנו, לעבר שלב בייצור תעשייתי של רכבים, ובשלב זה אין נוטה לעבר פעילות עסקית / מתן שירותים, על אף שהיא ממומנת על ידי החברה האם. עצם מימון הפעילות על ידי החברה האם בשיטת $COST+$, ללא כל ראייה נוספת, אינו מוביל למסקנה כי במקרה זה הפעילות בישראל היא מתן שירותים לחברה האם. משמדובר במעבדה ניסויית לרכבים אוטונומיים, גם אם בעתיד ישמשו כמוניות אוטונומיות או כרכבי משלוחים אוטונומיים, ככל שניתן להעריך בשלב זה, היקף השימוש במוצר המוגמר הוא הציבור הרחב, ולא בהכרח חברת האם. בשלב זה, הוכח כי העוררת הינה חלק משרשרת הייצור של מוצר חדש – כלי רכב, שצפוי לשמש את הציבור.

מסקנה זו מתחזקת ממצבת העובדים בנכס; ארבעה מן העובדים בנכס הם מהנדסי בדיקות ופיתוח תוכנה QA ושניים הם נהגי ניסוי. על פי הנתען, גם מהנדסי תוכנה מבצעים את נסיעות המבחן בכלי הרכב. מקצועות אלו והפעילות שתוארה, מתאימים לפעילות ייצורית – תעשייתית.

התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת ולתצהירים מטעם העוררת מתיישבים אף הם עם המסקנה כי מדובר בנכס המשמש כחלק משרשרת הייצור של מוצר בעל אופי תעשייתי; בנכס נראים כלי רכב, עליהם מותקנות מערכות שונות, כמפורט במסמך מטעם הטכניון, וכן נראים אביזרים / מכשירים טכניים שונים.

לאור כל האמור, לא בלי היסוס, ובהתחשב בכך שישנה העדפה, ככלל, לסיווג ספציפי התואם את טיב הפעילות בנכס, מסקנתנו כי יש לקבל את טענתה החלופית של העוררת, ולסווג את הנכס בסיווג "תעשייה ומלאכה".

סיכומם של דברים:

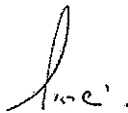
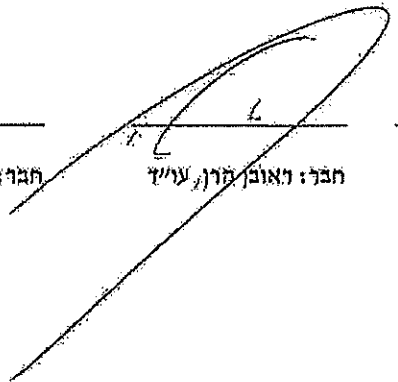
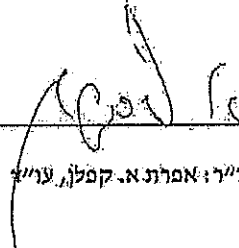
הגענו למסקנה כי עיקר הפעילות בנכס היא ביצוע ניסויים ואיסוף מידע במסגרת תהליכי פיתוח וייצור של רכב אוטונומי. עיקר הפעילות בנכס היא התקנה על גבי רכבים של מערכות אלקטרוניות, אופטיות ומכאניות רבות, ביצוע ניסויים בכלי הרכב בכבישי הארץ ואיסוף נתונים. חלק מן הפעילות, שהיקפה לא הוכח, כולל גם שימוש בקוד כתיבת קוד. מסקנתנו כי אין מדובר בפעילות שעיקרה ייצור תוכנה, אולם מדובר בפעילות מעבדת ניסויים ברכב אוטונומי לקראת ייצור כלי רכב, המתאימה לסיווג כ"תעשייה ומלאכה".

העורך מתקבל, אין צו לתוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים: ביום 21/1/2024

בהתאם לסעיף 25(ג) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 יום מיום מסירת החלטת.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשונות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדות ערר) התש"ז-1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

		
חבר: יעקב ישראל, ר"ח	חבר: מאיר חורן, ע"י	יו"ר: אמרם א. קפלן, ע"י
קלדרנות: ענת לוי		



בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס': 140023525

140024256

140025432

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: יעקב עובדיה פיתוח בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב שטיבל 7, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000275626 ח-ן ארנונה מס' 10457049 בשטח 2,888 מ"ר המסווג כ"בית מלון 3 כוכבים".

המחלוקת בין הצדדים הינה ביחס למועד תחילת החיוב, סיווג הנכס ושטח החיוב.

ההליכים בערר

- ביום 2/3/2022 התקיים דיון מקדמי. הצדדים ביקשו לקבוע את התיק להוכחות.
- ביום 17/5/2022 הוגש תצהיר מטעם העוררת.
- ביום 12/6/2022 הוגש תצהיר מטעם המשיב: תצהירו של החוקר מר יוסי כזום.
- ביום 18/10/2022 הוגשה בקשה מוסכמת לאיחוד הדיון בערר 140023525 עם ערר 140024256 וניתנה החלטה לאחדם כמבוקש.
- ביום 20/10/2022 הוגשה בקשה מוסכמת להוספת ראיות מטעם הצדדים וניתנה החלטה כמבוקש.
- ביום 24/11/2022 הוגש תצהיר משלים מטעם העוררת ביחס לחדר 710 וביחס לחדר המשמש לפי הנטען כאולם כנסים, ותשריט מודד מוסמך של שטח קומה 2.
- ביום 30/11/2022 הוגשו ראיות נוספות מטעם המשיב: תצהיר חוקר השומה מר מישל כהן.
- ביום 7/12/2022 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו מר עובדיה, מטעם העוררת, ושני החוקרים מטעם המשיב. ב"כ המשיב ויתר על חקירת המודד מטעם העוררת. התיק נקבע לסיכומים.
- ביום 7/2/2023 הוגשו סיכומים מטעם העוררת.
- ביום 16/4/2023 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

- ביום 15/11/2023 הוגשה בקשה מוסכמת להחיל את ההחלטה בעררים 140023525 ו- 140024256 על ערר 140025432 וניתנה החלטה לאיחוד העררים כמבוקש.

טענות העוררת

תקופת החיוב:

- אין לקבוע כי תחילת החיוב הינה מיום 1/3/21 או 13/4/21 מאחר ולא ניתן לנכס טופס 4 בשל השלמת דרישות ותיקון ליקויים. במועד זה לא הוחל בהפעלת המלון והוא לא אוכלס עדיין.
 - מר עובדיה העיד כי לא ניתן היה לתפעל את המלון עד סיום תיקון הליקויים ודרישות הרשויות והרגולטורים.
 - הנכס חייב היה לפעול בהרצה תוך הפעלה של כלל המערכות בסנכרון במשך מספר חודשים, כדי לוודא שהוא פועל באופן מיטבי ובטיחותי, אולם לא ניתן היה לתפעלו כבית מלון ולקבל אורחים. במשך תקפה זו לא הייתה קבלת קהל ואורחים אלא עבודה של בעלי מקצוע.
 - הוכח כי המלון החל לפעול ולקבל אורחים באופן מעשי ושוטף ביום 1/7/2021. צורף אישור ממוחשב מתוכנת הניהול של המלון ואישור רואה חשבון של המלון המוכיחים זאת.
 - לפני הפתיחה לקבלת אורחים ביום 1/7 יש לראות בנכס כנכס ריק. מדובר בבניין חדש והבקשה לראותו כריק בתקופת ביצוע העבודות לא נענתה.
 - החוקר מטעם המשיב העיד כי ביום 13/4 לא הייתה פעילות עסקית במלון ובוצעו בו עבודות קלות. גם בביקורת מתודש יוני 21 עולה כי לא היו אורחים במלון.
- לאור כל האמור יש לקבוע כי מועד תחילת החיוב הינו 1/7/2021.

סיווג הנכס:

- המשיב סיווג את הנכס כמלון 5 כוכבים ובתשובה לחשגה שינה את הסיווג למלון 3 כוכבים. יש לסווג את המלון כ- 2 כוכבים.
- לא נערכה כל השוואה עם מלונות אחרים ולכן יש לדחות את טענת המשיב לעניין הסיווג.
- הסיווג נעשה על סמך קריטריונים שהמשיב קבע ללא בסיס בדין. המשיב לא פירט מהם הקריטריונים שהנחו אותו בקביעת הסיווג ולא השווה את השירות במלון למלונות אחרים.
- אין לוועדה כלים לקבוע כי המשיב צודק. אין די בכך שיש במלון ארוחת בוקר ובריכת שחייה.
- הטבלה שצירף המשיב היא אוסף נתונים ששימשו בעבר כאמת מידה לדירוג אולם היא חלפה מן העולם.
- המלון אינו עונה על רמת השירותים של מלונות שלושה כוכבים. העורר מפנה לאתר "הכל על" ופירוט רמת השירות על פי מספר כוכבים.
- המשיב צירף תמונות של תדר 710 ששימש לכאורה למתן שירותי ספא ותוך זמן קצר (חודשיים) חזר לשמש כחדר אירוח. בנוסף, צורף צילום חדר אוכל שנראה לחוקר כאולם כנסים, אך מעולם לא שימש ככזה. אין לקבל את עדות השמועה בדבר מה שנמסר לחוקר.

העוררת צירפה תמונות וסרטון של חדר 710. בביקורת מחודש אוקטובר 21 צויין כי אין שירותי ספא. אין במלון אולם כנסים ומעולם לא נערכו בו כנסים אלא מדובר בחדר אוכל והפרסום שהוצג מהווה הצהרת כוונות בלבד.

לאור כל האמור יש לסווג את המלון בסיווג בית מלון 1-2 כוכבים.

שטח החיוב:

- שטח החיוב הינו כאמור ברישיון העסק מיום 7/11/21 2,691.37 מ"ר.
- העוררת לא יכולה לערוך מדידה של כל המלון בשל העלויות הכרוכות בכך אך מצביעה, כדוגמה, על קומה מינוס 2, שעל פי המדידה גודלה 61.25 מ"ר, בעוד על פי תשריט המודד מטעם העוררת מדובר בחדר משאבות / צינורות קטן בסך 20.55 מ"ר.
- העד מטעם המשיב אינו מומחה, הוא לא ערך את התשריט ולא ניתן לקבל את עדותו.
- לאור התשריט שהוגש של קומה מינוס 2 המוכיח כי בשטח שמדד המשיב אינו נכון – יש לקבוע כי שטח המלון הינו 2691.37 מ"ר כאמור ברישיון העסק שבידי העוררת.

טענות המשיב

מועד תחילת החיוב:

- העוררת טענה בהשגה מיום 19/9/21 כי יש להעניק לנכס פטור נכס חדש/ ריק.
- הנכס לא היה ריק בתקופת המחלוקת.
- ביקורת מיום 13/4/21, מועד תחילת החיוב, העלתה כי בקומת הכניסה פרטי ריהוט, כסאות, ספות, כורסאות, מזנונים ובר מאובזר. בחדרי המלון מסכי טלוויזיה, שידות, מיטות, כסאות ושולחנות. מר עובדיה אישר בעדותו שהיה ריהוט חדש במבנה במועד זה.
- גם אם הנכס לא שימש את העוררת כמלון אין בכך לשנות את עמדת המשיב כי הוא בר חיוב בארנונה בשל היותו מאוכלס ולא ריק. בנכס נעשה שימוש, גם אם מדובר באחסון והרצה בלבד. העובדה שלא התארחו בו אורחים אינה מלמדת כי היה ריק או לא בר שימוש כלל. הנכס היה בשימוש והעוררת לא דיווחה על תחילת הרצה וסיום הרצה.
- אין מדובר בבניין חדש אלא בבניין שהעוררת מתזיקה בו משנת 2010 והוא רשום בספרי העירייה משנת 1979.
- אין בהיעדר טופס 4 כדי לזכות את העוררת בפטור. מר עובדיה לא ידע להשיב בעדותו האם ומתי התקבל טופס 4.

לאור כל האמור חיוב העוררת מיום 13/4/21 ועד ליום 1/7/21 נעשה כדין.

סיווג הנכס:

- העוררת לא הוכיחה את רמת השירות של המלון ואין לעדות מר עובדיה כל משקל.
- במלון יש בריכה, ארוחת בוקר קונטיננטלית מפנקת ובר. לא צורפה כל ראיה המלמדת על רמת השירות. מר עובדיה אינו יודע מה כתוב באתר האינטרנט של המלון, לא צירף תמונות ומתאימות ולא ידע מדוע לא צורפו תמונות לתצהירו.

- על פי דו"ח הביקורת של החוקר מר מישל כהן ניתן ללמוד על אפשרות לערוך במלון כנסים ואירועים וכי במלון בר ומסעדת שף. לדברי החוקר, מר עובדיה השיב כי יש במקום אולם כנסים. הדברים עולים מן התמונות ואתר האינטרנט של העוררת.
- במלון קיים חדר טיפולים. מר עובדיה לא חלק על כך אם כי טען כי הוא הוסב לחדר רגיל. העוררת לא הודיעה למשיב על השינוי.
- מדובר במלון עם בריכה, אבזור ברמה גבוהה, ושירותים העולים באופן ניכר על מלון פשוט ובסיסי. בכל חדר קיים מקרר, כספת, טלוויזיה, וויי פיי, מכונת קפה, טואלטיקה וטלפון. במלון אולם כנסים וחדר אוכל ללמעלה מ 50 אורחים. קיים בר משקאות מאובזר וטרקלין מעוצב ברמה גבוהה.

לאור האמור העוררת לא עמדה בנטל הראייה ויש להותיר את הנכס בסיווג רמת שירות 3 כוכבים.

שטח הנכס:

- שטח החיוב בסך 2,888 מ"ר הינו על בסיס תשריטים שהוגשו על ידי המשיב במסגרת התצהירים. התשריטים מטעם המשיב לא נסתרו.
- העוררת נסמכת על שטח המלון שנקבע עבור רישיון עסק ולא מדובר בשטח לצרכי חיוב בארנונה.
- המודד מטעם העוררת מדד את קומה מינוס 2 בלבד. הוועדה הורתה על הגשת המדידה מטעם העוררת אך התברר כי לא קימת מדידה של כלל שטח המלון.
- מר עובדיה העיד כי לא בתן היכן ההפרש בסך 200 מ"ר בשטח החיוב (בין תשריטי העירייה והאמור ברישיון העסק) ובדק רק את קומה מינוס 2 בה ההבדל היה "צורם".
- המחלוקת היחידה בין הצדדים נוגעת לשטח קומה מינוס 2. בתשריט מטעם העוררת נעדר שטח-מאגר המים-שקיים במקום והוא-שטח-חיוב-מר-עובדיה-העיד-כי-קיים-מאגר-מים בקומה זו. מכאן כי העוררת המציאה תשריט של חלק מן הקומה בלבד ולא ציינה כי ישנו חלק מן הקומה שלא נמדד על ידה.

- מדובר בהתנהלות בחוסר תוס לב וחוסר ניקיון כפיים, ניסיון הטעייה ותו לא.

לאור האמור יש לקבל את תשריטי המשיב ולקבוע כי העוררת לא המציאה תשריט בעניין השטח במחלוקת, וכי התשריט שהגישה של קומה מינוס 2 הינו מגמתי, חלקי ומסולף.

דיון והכרעה

מועד תחילת החיוב;

עיינו בדו"ח הביקורת מיום 13/4/2021. מדו"ח הביקורת עולה כי אמנם במועד זה לא בוצעה עדין פעילות עסקית מלונאית, אולם המבנה עמד על תילו, ולכן במועד זה הוא בר חיוב בארנונה ללא קשר לתחילת הפעילות המלונאית; מן הדו"ח עולה כי במועד הביקורת נותרו עבודות קלות לביצוע לקראת אכלוס, כגון תיקוני צבע וסגירת פתחי מיזוג, בקומת הכניסה נראה ריהוט ובחדר המלון נראו חדרי רחצה ושירותים, כלים סניטריים, מסכי טלוויזיה וריהוט – ללא סדינים.

בדו"ח הביקורת, תחת התייחסות הלקוח, נכתב כי מר עובדיה ציין בפני החוקר כי אין בחדרים מצעים, סדינים וכריות, מערכת החשמל לא גמורה והמזגנים עדין בעבודה. עוד ציין, כי המעליות עדין לא קיבלו אישור ואין עדין טופס 4.

עיינו בתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת והגענו למסקנה כי במועד הביקורת הנכס היה בר חיוב בארנונה, גם אם לא שימוש בפועל לפעילות עסקית כבית מלון. הבניין עומד על תילו, קיימת ריצפת, תקרה, קירות, קיימים גופי תאורה, ריהוט רב, מיטות, שידות, מסכי טלוויזיה וכלים סניטריים. חיוב נכס בארנונה אינו קשור לשאלה האם הפעילות העסקית בו החלה במלואה, אלא האם הוא עונה על הגדרת "בניין" במועד החיוב.

נוסיף, כי לאור התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת, לא ניתן להיענות לבקשת העוררת להכיר בו כנכס ריק, שכן הנכס אינו ריק כלל וכלל אלא מרוהט במעט במלואו.

לאור האמור, הטענה בדבר מועד תחילת החיוב – נדחית.

שטח החיוב;

המשיב המציא תשריטים המעידים על שטח הנכס שנערכו על ידי מודד מוסמך.

העוררת לא המציאה מדידה מטעמה, על אף שהתאפשר לו לעשות זאת.

העוררת המציאה מדידה של קומה מינוס 2, על מנת להוכיח את טענתה כי נפלו פגמים במדידת המשיב, אולם בעקבות דיון ההוכחות, ועדותו של מר עובדיה בפנינו, התברר כי הקומה נמדדה באופן חלקי, וכך ניתן הסבר מניח את הדעת לפער בין מדידת העירייה ומדידת העוררת. מכאן כי אין ראשית ראיה לטענה שנפל פגם במדידת העירייה.

בהיעדר מדידה סותרת של שטח המלון, הרי שהעוררת לא הרימה את הנטל להוכיח כי תשריטי העירייה, לפיהם מחויב הנכס בארנונה – שגויים, ולכן אנו דוחים את טענתה ביחס לשטח החיוב.

סיווג המלון;

עיינו בתמונות המלון ובשאלון שמילא חוקר החוץ ביחס לרמת השירותים במלון.

באשר לחדר הספא: מן התמונות עולה כי אין מדובר במתחם ספא של ממש, בעל מאפיינים של ספא, או שכולל שירותי ספא מגוונים, אלא בחדר אירוח רגיל שבו הוצבו שתי מיטות טיפולים מתקפלות וכן מגבות. מר עובדיה העיד בפנינו כי כעבור זמן קצר, כחודשיים, החדר חזר לשימושו הרגיל כחדר אירוח והמציא ראיות לכך.

באשר לאולם הכנסים: אנו מקבלים את עדותו של מר עובדיה כי אין אולם כנסים במלון ולא זיהינו בתמונות אולם כנסים אלא חדר אוכל הנמצא בקומת הלובי כחלק מן הלובי (כך גם ברשימה).

בהתייחס לרמת השירותים במלון; על פי שאלון חוקר החוץ, אין בחדרים מיני בר המספק מוצרים, אלא מקרר בלבד, אין בחדרים חלוקים, אין במלון בר משקאות, אין שירותי חצי פנסיון אלא אפשרות לארוחת בוקר בלבד, אין טיפולי יופי וספא, אין תכניות בידור, אין אולם קבלה

ולבד, אין סוויטות, אין ברי-משקאות, אין מתקני כושר וספורט, אין חנויות ואין מיתוג של המלון על גבי מתקנים אציד. בנוסף, אין בעל תפקיד העוסק בשירות לקוחות ואין זרימה למלא חרות דעת לאחר השיחות במלון.

על פי השאלון, יש בחזרי האגודה מקלחת ושירותים, סלפון, טלוויזיה, בספת, מכונת קפה, שפן, סבונים, ממחטות נייר, מגבות, ישנה אפשרות לארחות בנקד ובמלון נשגה בריכה, מלבד חדר האוכל בקומת הכניסה, וחבריה, לא זיהו שירותים נוספים הנמצאים על רמת השירות במלון.

נשים לב לכך שעל פי העדות שנשמעה אין במלון מתחם ספא ואין בו אולם כנסים, ובשום לב לציוד שנמצא בחזרי האגודה, והיעדר כל שירותים כלליים המעידים על רמת שירות כמו גופי, מיתוג, בקרת איכות שירות, מיני בר, חצי פנסיון, מסעדה, טופול יופי וספא, מתקני כושר וספורט וכו' – אנו מקבלים את טענת העורכת כי יש לסווג את המלון לצרכי ארגון פנסיון בית מלון 2 כוכבים.

סיכומם של דברים:

הערר מתקבל באופן חלקי.

אנו דוחים את הטענה ביחס למעורר החובות ואת הטענה בדבר שטח המלון שלא הוכחה.

טענת העורכת כי הסיווג מתאים לרמת השירות שהוצגה הינה דית מלון 2 כוכבים – מתקבל.

אין צו להוצאות.

ניתן בהתאם הצדדים ביום 24/2/24

בהתאם לסעיף (2)5 לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים תשס"ט-2009 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדר דין) תשס"א-2000, קיימות לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 יום מיום מסירת החלטת.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הורשיות המקצועיות, לערר על קביעת ארגון כללי (סדר דין) בהוצאת ערר) התשלום 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: יעקב גוטמאן, ויטו
קלדינית: ענת גוי
חבר: ראובן זרן, ע"ד
חבר: אפרים א. קמח, ע"ד

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

ערר מס': 140025300

שליד עיריית תל-אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: יעקב עובדיה

נ ג ד

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא במתחם צביה לובטקין בשכונת כפר שלם (להלן – "מתחם לובטקין"), ברחוב נ"א 22, תל-אביב-יפו הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000418578 בשטח 347 מ"ר, ומסווג כ"מסחר קמעונאי כללי":

ח-ן ארנונה מס' 10833068 הינו על שם העורר בלבד (מיום 1/7/2011 ועד ליום 29/2/2016 בסך 606,911 ₪).

ח-ן ארנונה מס' 11341254 הינו על שם העורר ועל שם מר הושנג עברני מיום 1/3/2016 ועד ליום 20/4/2018 (בסך 200,261 ₪).

2. לכתב הערר שבפנינו צורפו שני פסקי דין מיום 9/3/2023 של בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים: פסק הדין בעמ"נ 33437-12-22 יעקב עובדיה נ' עיריית תל אביב ועברני הושנג (ערעור מינהלי כנגד החלטת הוועדה בערר 140019236) (להלן – "הערעור המינהלי") ופסק הדין בעת"מ 46538-11-18 עברני הושנג נ' עיריית תל אביב יפו ואח' (בעניין חיוביו הרטרואקטיביים של העותר מר הושנג, העורר אינו צד לעתירה זו) (להלן – "העתירה המינהלית").

3. בעקבות פסקי הדין בערעור המינהלי והעתירה המינהלית, הודיע המשיב לעורר על חיובו בהתאם לפסק הדין במכתב מיום 22/3/2023.

העורר פנה למשיב ביום 22/5/2023, פנייה שהוא רואה בה כהשגה (נכתב בכתב יד על גבי המכתב מיום 22/3/23), וטען כי על פי פסק דינו של בית המשפט החיוב מיום 1/3/2016 ועד

ליום 20/4/2018 הינו של מר עברני בלבד וכי את החיוב לתקופה מיום 1/7/2011 ועד ליום 29/2/2016, שהינה על העורר בלבד, יש לחשב לפי תעריף מחסן.

ביום 24/5/2023 נשלחה לעורר תשובה על ידי מנהל מחלקת שומה בה נדרש להסדיר את חובותיו. כנגד תשובה זו הוגש ערר זה.

4. המשיב הגיש בקשה לדחיית הערר על הסף בטענה כי כל טענות העורר הוכרעו במסגרת ערר 140019236, בו נקבע כי בדין חויב העורר בארנונה כמחזיק נוסף מאוגוסט 2011 ועד לחודש אפריל 2018. עוד נטען, כי הערעור המינהלי כנגד החלטת הוועדה נדחה ביום 9/3/2023 והמועד האחרון להגשת בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון – חלף. המשיב טען כי המכתבים שנשלחו לעורר דבר יישום פסק הדין בעניינו ובעניין מר הושנג אינם מייצרים זכות השגה או ערר וכי יש לדחות על הסף את המסמך המהווה ערר מחמת סופיות הדין וחוסר סמכות.

5. ביום 19/7/2023 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה לפיה ב"כ העורר יגיש תגובה לבקשה לדחיית הערר על הסף בתוך 30 יום. ביום 13/8/2023 הוגשה תגובה מפורטת מטעם העורר ובה התייחס, בין היתר, לעתירה המינהלית, וטען כי נקבע בה כי יש לחייב את מר עברני בלבד ממרץ 2016 ועד 15/4/2018. לטענתו, מדובר בקביעה חד משמעית הסותרת את החלטת ועדת הערר והערעור המינהלי כנגד החלטה זו. בהתייחס לסיווג הנכס; נטען כי הנושא לא נדון מעולם בפני הוועדה.

מכאן החלטה זו.

רקע

6. המשיב החל להטיל חיובי ארנונה על הנכסים במתחם לובטקין לראשונה בשנת 2016. החיוב בארנונה בגין נכס זה, כמו גם בגין נכסים רבים אחרים במתחם, הוטל בתחולה רטרואקטיבית החל משנת 2008.

7. מר יעקב עובדיה הגיש עתירה מינהלית כנגד חיובו הרטרואקטיבי בגין כלל הנכסים במתחם, ובית המשפט המחוזי בשבתו כבית המשפט לעניינים מינהליים קבע כי ניתן היה להטיל חיוב רטרואקטיבי על נכס זה ועל נכסים אחרים במתחם החל מיום 7/8/2011. לאחר שביום 1/6/2020 נדחו הערעורים החוזרים שהוגשו לבית המשפט העליון (ע"מ 7007/18 וע"מ 8142/18), הפכה החלטה זו לחלוטה.

8. ערר שמספרו 140016077 הוגש על ידי מר מוריס עברני כנגד מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו ונדון בפני הוועדה בראשות עו"ד אלון צדוק. ביום 30/4/2018, ולאחר קיום דיון הוכחות בתיק, הגיש המשיב הודעה על קבלת הערר, לפיה לאחר דיון ההוכחות החליט המשיב להסיר את רישומו של העורר, מר מוריס עברני, כמחזיק בנכס ותחתיו לרשום את

אביו, מר עברני הושנג. במסגרת הודעה זו ציין המשיב, בהקשר לפסיקת הוצאות, כי הוועדה מתבקשת לתת דעתה על הקושי הרב שרביץ על המשיב בחיובו של כלל המתחם בו שוכן גם הנכס נושא הערר, נוכח העובדה שבמשך שנים רבות לא דווחו המחזיקים בו למשיב, במטרה לחמוק מתשלום מס כדין. ביום 16/5/2018 הודיע מר יעקב עובדיה במסגרת הליך זה כי הוא מסכים להחלטת המשיב לרשום את מר עברני הושנג, אבי העורר, כמחזיק בנכס. ביום 18/5/2019 הודיעה מנהלת יחידת העררים לבי"כ הצד השלישי ובהעתק לעורר מר עובדיה, כי שם המחזיק בנכס עודכן מ- עובדיה יעקב ועברני מוריס ל- עובדיה יעקב ויעקב הושנג עברני.

בעקבות החלטת ועדת הערר בראשות עו"ד אלון צדוק בערר 140016077, העורר רשום כמחזיק בנכס נושא הערר יחד עם מר עברני הושנג.

כלל האמור פורט בהחלטתו בערר 140019236 והוא מובא כאן למען הסדר הטוב.

9. העורר הגיש ערר כנגד מנהל הארנונה מס' 140019236 בו טען כי הוא אינו מחזיק בנכס נושא הערר וכי יש להשית את מלוא החיוב אך ורק על השוכר מר עברני הושנג (בתיק האמור ובהחלטה שתובא להלן – "הצד השלישי").

ביום 2/11/2022 ניתנה החלטה בערר בה קבענו כי:

"מדובר בסכסוך בין העורר ובין הצד השלישי, שהעירייה אינה צד לו, והוועדה אינה מוסמכת להכריע בו. כידוע, הנתבי המנהלי אינו הנתבי המתאים לבירור המחלוקות בין העורר ובין הצד השלישי – השוכר, ומחלוקת זו תתברר בפני הערכאה המוסמכת. סמכות הוועדה מצומצמת אך ורק למחלוקות בין העורר ובין העירייה, קרי, לשאלה האם רישומו כמחזיק בנכס, בנוסף לצד השלישי, על ידי המשיב, נעשה כדין.

הצד השלישי אינו חולק על העובדה שהוא שכר את הנכס מהעורר. החלטת ועדת הערר בערר 14001607 בעניין רישומו של הצד השלישי כמחזיק – שרירה וקיימת.

המשיב אינו צד לסכסוך בין העורר והצד השלישי, והוועדה אינה מוסמכת לדון בטענת הזיוף ואינה מוסמכת לדון בטענות התוזזות לפיהן הוסכם בין הצדדים כי העורר יישא בתשלומי הארנונה.

בהתאם לסעיף 326 לפקודת העיריות, ובנסיבותיו הייחודיות של מקרה זה, בהן מדובר באי מסירת הודעה על קיומו של מבנה או על העברתו לאחר, בזמן אמת, אלא כעבור שנים רבות, רשאי המשיב

להותיר את רישומו של מר יעקב עובדיה, הבעלים של הנכס, כמחזיק וכמי שחויב בארנונה.

שאלת חיובו הרטרואקטיבי של הצד השלישי וטענת הזיוף יידונו בפני בית המשפט המוסמך.

מאחר והערור זנח בסיכומיו את טענת הסיווג, לא נדרשנו לדון בה, אולם נציין, למען הזהירות, כי ממילא לא הובאו ראיות המלמדות על כך שהנכס עומד בכל התנאים הקבועים בצו הארנונה לסיווג כמחסנים.

הערר נדחה.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות".

דיון והכרעה

10. לאחר שקראנו את כתב הערר, את הבקשה לדחיית הערר על הסף, את תגובתו המפורטת של בייכ העורר לבקשה לדחיית הערר על הסף, ולאחר שקראנו בעיון רב את פסקי הדין בערעור המינהלי ובעתירה המינהלית של מר הושנג, הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות על הסף.

11. מכלל החומר עולה כי המשיב שלח לעורר ביום 22/3/2023 הודעת חיוב בהתאם לפסקי הדין בעתירה המינהלית ובערעור המינהלי שצורפו לערר. הצדק עם המשיב כי הדרך להשיג על ההכרעות של בתי המשפט הינה באמצעות ערעור לבית המשפט המוסמך ולא באמצעות הגשת ערר כנגד הודעת החיוב.

ועדת הערר אינה הערכאה המתאימה לתקיפת החלטות בית המשפט בערעור מינהלי ובעתירה המינהלית.

12. לעורר לא קמה הזכות להגיש השגה כנגד הודעת המשיב מיום 22/3/2023 לבצע שינויים ברישומי המחזיקים בהתאם להחלטות בית המשפט וכן לא קמה לו הזכות להגיש ערר כנגד הודעת מנהל המחלקה מיום 24/5/2023 שפורטה לעיל. די בכך על מנת לדחות את הערר על הסף שכן אין בפנינו השגה ותשובה של מנהל הארנונה להשגה אלא הודעות חיוב בהתאם להחלטות בית המשפט.

13. בבחינת למעלה מן הצורך, ועל מנת לא לדחות את הערר על הסף רק מטעמים בירוקרטיים, בפרט כאשר על גבי המכתב מיום 22/3/2023 נכתב (בטעות) כי עומדת בפני העורר הזכות להגיש השגה, נתייחס בקצרה גם להחלטות בית המשפט מיום 9/3/2023 על אף שלכאורה הועדה אינה גורם המוסמך לבאר או לפרש החלטות אלו.

לאחר קריאת שני פסקי הדין שצורפו לערר בענין, לא מצאנו כי נפל פגם בהחלטות החיוב של המשפיע למיחן העורר חייב בארנונה מחודש מרץ 2016 ועד חודש אפריל 2018 יחד עם מר הושנג, החלטות בית המשפט בעתירה המנהלית שהגיש מר הושנג מתייחסות אך ורק לחיובו של מר הושנג בתקופה זו במתן זיכוי בנס, והיא אינה מבטלת את חיובו של העורר לא באופן מפורש ולא במשתמע, וכן העורר כלל אינו צד להליך זה, בקריט: כאשר חיובו של העורר ביחד ולחוד עם מר הושנג, בגין תקופה זו, הוכרע בהחלטות הוועדה בערר 140019236 וכן בהחלטה בערר העורר המנהלי כנגד החלטת זה אין לקרוא לפסק הדין בעתירה המנהלית את שאינו בו, והוכרע בהליך נקבול.

באשר לסענה אודות סיווג הנכס בין השנים 2011-2016; טענה זו הוכרעה במסגרת החלטות הוועדה בערר 140019236, בה נקבע באופן מפורש, כי לראייה שהעורר זנה בסוכמו את טענת הסינוג, אולם צריך למען הזהירות, כי ממילא לא חובאו ראיות המלמדות על כך שהנכס עומד בכל התנאים הקבועים בצו הארנונה לסיווג כמחסנים, מצויר בהכרעה לכל דבר ועניין.

לאור כל האמור, משמדות בטענות אשר הוכלעו על ידי הוועדה ועל ידי ערצבאות הערר, ומשלא מצאנו שפסק הדין בעתירה המנהלית משנה הכרעות אלה – מנסען, החלטנו לזכות את הערר על חסר.

העורר יישא בהוצאות המשיב בסך 5,000 ₪.

נתן בהעדר הצדדים ביום 24/2024

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התשי"ט-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדר דין) תשס"א-2000, קלימת לצהרים זכות ערר בפני בית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 60 יום מיום מסירת החלטת.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשונות המקומות (ערר על קבלת ארנונה כללית) (סדר דין) במועד ערר התשס"א-1977 תפורסם החלטת זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: יעקב וישאל, ר"ח
חבר: ראובן חנן, עו"ד
יו"ר: אמיר א. קפלן, עו"ד
קלדנות: ענת לוי

97

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

מספר ערר : 140025175

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר - עו"ד אפרת קפלן

חבר - עו"ד לאובן הרן

חבר - רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: מתחם כיכר השעון בע"מ

הצד השלישי: בינו רחיצה ידנית בע"מ, עו"ד ארז חבר (כונס נכסים)

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בהחלטת המשיב להיענות להודעת חדילת החזקה של בינו רחיצה ידנית בע"מ בנכס. העוררת טוענת כי הודעת החדילה נמסרה בניגוד לדיון, שכן מדובר בהפרה של חוזה השכירות שנחתם עימה. המשיב טען בכתב התשובה כי העברת החזקה על שם העוררת נעשתה כדין בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות וכי מדובר בסכסוך בין העוררת ובין השוכרת שהעירייה אינה צד לו. המשיב צירף את הודעת החדילה של בינו רחיצה ידנית מיום 16/10/2022 ואת הודעתו לעוררת מיום 23/10/2022 בדבר חילופי המחזיקים.

בהחלטת יו"ר הוועדה מיום 12/11/2022 נקבע כי על פני הדברים, נראה כי מדובר בסכסוך מחזיקים שהעירייה אינה צד לו וכי העירייה פעלה כדין כאשר העבירה את החזקה בנכס בהתאם להודעה שנמסרה לה. על אף זאת, בניסיון לסייע לבירור המחלוקת בין הצדדים, הורתה יו"ר הוועדה על צירופם של עו"ד ארז חבר - כונס נכסים וחברת בינו רחיצה ידנית בע"מ (להלן - "הצד השלישי") כצדדים שלישיים לתיק הערר, וכן הורתה על המצאת כתב הערר וההחלטה לצדדים השלישיים. יו"ר הוועדה הורתה לצד השלישי להגיש תגובה לטענת העוררת ביחס לחזקה בתוך 30 יום.

ביום 20/11/2023 הוגשה תגובה לערר מטעם חברת בינו רחיצה ידנית בע"מ אליה צורפו תכתובות בינה ובין כונס הנכסים והעוררת, הכוללות טענות הודיות להפרת הסכם השכירות בין העוררת ובין השוכרת, בין היתר ביחס למצבו הפיזי של הנכס.

לאחר שקראנו בעיון את כתב הערר, כתב התשובה לערר ואת תגובת הצד השלישי, אין לנו אלא לקבוע כי מדובר בסכסוך בין העוררת ובין השוכרת, שהעירייה אינה צד לו.

בהתאם לפסיקה הברורה, העירייה אינה צד לסכסוך בין מחזיקים ועל העוררת למצות את זכויותיה בפני הערכאות המתאימות. משמסרה בינו רחיצה ידנית למשיב הודעת חדילה, אין פגם בהחלטת המשיב להעביר את החזקה בנכס על שם העוררת. ראו בעניין זה בר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב - יפו.

משמדובר בסכסוך מחזיקים שהעירייה אינה צד לו, ומשהומצאה לנו הודעת חדילה של השוכרת ותכתובות המלמדות על מחלוקת בין העוררת והשוכרת, שהן במישור החוזי והאזרחי - הערר נדחה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

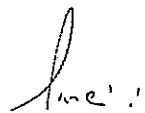
עותק מאושר

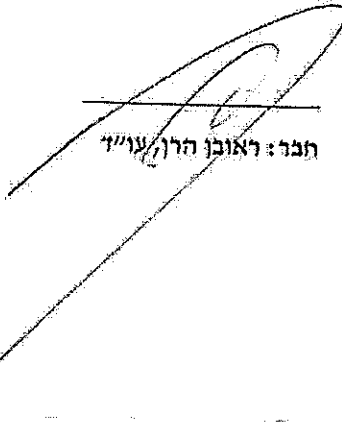
ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב - יפו

7/11/24
נותן בהיעדר הצדדים היום

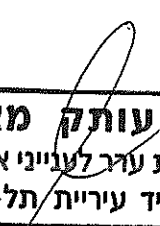
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התשי"ס- 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א - 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 יום מיום מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: יעקב ישראל, רו"ח
קלוגנית: ענת לוי


חבר: ראובן הרץ, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד


עותק מאושר
ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב - יפו

319

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

מספר ערר : 140025528

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: א.מ. טי. אר. איקס טכנולוגיות בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בטענה כי יש לסווג את הנכס נושא הערר כ"בית תוכנה". המשיב טוען במסגרת כתב התשובה לערר כי העוררת אינה עונה על התנאים לסיווג כ"בית תוכנה".

הערר הוגש כנגד תשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 13/9/2023. בהחלטתו הודיע מנהל הארנונה כי בהמשך למייל מיום 6/9/2023 העוררת לא המציאה את המסמכים שנדרשה ובכלל זה דו"ח כספי, מאזן בוחן, אישור מהמדען הראשי, הסכם התקשרות עם חברה בת/אם/אחות והסכמי התקשרות עם לקוחות/שותפים עסקיים. מנהל הארנונה ציין בתשובתו כי "העברת המסמכים מהווה תנאי הכרחי לבחינת פעילות החברה ובהעדרם אין באפשרותנו לבחון את השימוש הנעשה בנכס, לפיכך, סיווג הנכס שבנדון יותר על כנו". מן התשובה של מנהל הארנונה עולה כי בקשת העוררת לא אושרה, מבלי שטענת הסיווג נבחנה לגופה.

כנגד החלטה זו הוגש הערר.

המשיב לא טען בתגובתו כי יש לדחות את הערר על הסף, אלא טען כי יש לדחות את הערר בהיעדר ראיות מצד העוררת לפעילותה, משלא הרימה את הנטל להוכיח את הסיווג הנטען.

בהחלטה מיום 17/12/2023 קבעה יו"ר הוועדה כי הליך הערר בפני ועדת הערר אינו הליך המאפשר לדון במסמכים שלא הומצאו למנהל הארנונה וכי הערר אינו הערכאה המתאימה לבירור ראשוני האם פעילות העוררת מתאימה לסיווג כבית תוכנה, משמנהל הארנונה לא קיבל את המסמכים הנדרשים על פי נהליו. עוד צוין, כי עמדת המשיב בסעיף 20 לכתב התשובה אינה יכולה להחליף את שיקול דעת מנהל הארנונה. העוררת התבקשה להגיש התייחסותה לטענה כי יש לדחות א הערר על הסף מסיבה זו בתוך 21 יום.

ביום 25/12/2023 הגישה העוררת התייחסות להחלטת הוועדה, במסגרתה טענה כי כלל המסמכים הועברו למנהל הארנונה בחודש ספטמבר 2023 בטרם הגשת כתב התשובה מטעם המשיב. עוד נטען כי אי עמידה בנהלי המשיב אינה מהווה עילה לדחיית הערר על הסף וכי הפרוצדורה אינה מיטת סדום.

לאור שקראנו את הערר, את כתב התשובה לערר ואת תגובת העוררת מיום 25/12/2023 החלטנו לדחות את הערר.

עותק מאושר
ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב - יפו

סעיף 6 א לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו - 1976 קובע כך:

8א הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר.

מתשובת מנהל הארנונה להשגה שהגישה העוררת עולה כי מנהל הארנונה דחה את ההשגה בשל היעדר מסמכים הנדרשים לבחינת הסיווג.

בנסיבות אלה, היה על העוררת לפנות בשנית למנהל הארנונה, ולהמציא את המסמכים הנדרשים, על מנת שתתקבל החלטה על ידי מנהל הארנונה לגופה. הליך הערר אינו ההליך המתאים להמצאת מסמכים שלא הוצגו כלל בפני מנהל הארנונה כאשר מנהל הארנונה כלל לא בחן את שאלת הסיווג, והמענה שניתן לעוררת מטעם מחלקת עררים/ ב"כ המשיב לא יכול 'להחליף' את ההליך המינהלי התקין של הפעלת שיקול דעת על ידי מנהל הארנונה עצמו לגופו של הסיווג המבוקש ומתן החלטה מינהלית מנומקת שתעמוד לביקורת ועדת הערר.

ההחלטה העומדת לעת הזו בפני הוועדה הינה אך ורק החלטת מנהל הארנונה לדחות את ההשגה בשל אי הגשת מסמכים. לכן ההחלטה העומדת בשלב זה לביקורת הוועדה אינה מצדיקה התערבות בשיקול דעת המשיב.

מאחר ומתגובת העוררת עולה כי הומצאו מסמכים לידי המשיב בחודש ספטמבר 2023, אזי על מנהל הארנונה לקבל החלטה מנומקת לגופו של הסיווג. לעוררת שמורה הזכות להגיש ערר כנגד החלטת מנהל הארנונה לכשתתקבל. מועד מתן התשובה על ידי מנהל הארנונה הינו בתוך 60 יום ממועד המצאת מלוא המסמכים הנדרשים על פי נהליו. זכות הגשת ערר כנגד החלטת המשיב בתוך 30 יום.

באשר לטענה כי הפרצדורה אינה מיטת סדום; אין מדובר בדחייה מטעמים פרוצדוראלית אלא מטעמים שביסוד השיטה; הסדרה - אסדרה של הנתיב הראוי והמתאים לבחינת שיקול הדעת של מנהל הארנונה במסגרת הליכי הערר בפני הוועדה, לפיהם, הוועדה לא תידרש לדון בשאלה שלא הוכרעה על ידי המשיב לגופה.

סיכומם של דברים;

הערר כנגד החלטת מנהל הארנונה מיום 13/9/2023 - נדחה, בהיעדר עילה להתערב בה.

ניתן בהיעדר הצדדים היום 7/11/24.

בחתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים תשי"ס- 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א - 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 יום מיום מסירת החלטתו.

בחתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ו- 1977 תמורסם החלטת זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: אהוד מלדמן, ע"י
קלדינית: ענת לוי

חבר: ראובן חרן, ע"י

יו"ר: אסתר א. קפלן, ע"י

2

עותק מאושר
ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב - יפו

21/3

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 140025330

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: אורבן פלייס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

בהחלטה מיום 21/12/2023 נקבע כך:

לאור המצב הביטחוני, נדחו כל דיוני הוועדה שהיו קבועים מיום 7/10/2023 ועד אמצע חודש נובמבר 2023, ועדיין קיים קושי בתיאום מועדים לדיון בפני הוועדה מסיבות שונות הקשורות במצב.

בנסיבות אלה, על מנת שלא ייווצר עומס משמעותי על הוועדה בתום תקופת החירום, בכדי לקדם את הדיון בתיק הערר שטרם נקבע לדיון בפני הוועדה, ובמטרה שהוועדה תוכל לשוב לתפקוד באופן מדורג והדרגתי, הועבר תיק הערר לעיוני למתן החלטה בדבר אופן ניהול ההליך.

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

העוררת טוענת כי אינה מחזיקה בשטחים ברח' אחד העם 14 תל אביב וכי יש לסווג את השטחים בסיווג 'בית תוכנה'. בנוסף, נטען כי יש להפחית מן החיוב שטחים משותפים.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי יש לדחות את הערר על הסף בשל קיומו של מעשה בית דין – החלטת ועדת הערר בערר 140019963. מדובר למעשה בהכרעה שניתנה ביום 21/12/2022 בארבעה ערים מאוחדים: 14001993, 140022936, 140021575, 140024031 בהם נקבע כי:

"לאור כל האמור, מסקנתנו כי העוררת היא המחזיקה בנכסים והיא עושה בהם שימוש מסחרי גרידא, של שירותי השכרת חללים, ציוד ומתקנים שונים לשימוש משתמשים שונים, לתקופות זמן משתנות.

שימוש זה אינו מתאים לסיווג לפי סעיף 3.3.1 לצו הארנונה שעניינו בסיווג בתי מלאכה/ מפעלי תעשייה וכן אינו מתאים לסיווג כבתי תוכנה בהתאם לסעיף 3.3.3 לצו הארנונה ואנו סבורים כי הסיווג המתאים לפעילותה

המסחרית של העוררת הינו בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה: נכסים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר.

בשולי הדברים נעיר, כי בשים לב למציאות הכלכלית המורכבת, אכן קיימת חשיבות ואף הכרח ביצירת מתחמי עבודה משותפים עבור פרקטיקות שונות, שיאפשרו קיום בעיקר לעסקים קטנים, באופן שיפחית את עלויות השכרת שטחי העבודה שלהם, אולם לעת עתה נראה כי צו הארנונה הנוכחי אינו נותן מענה קונקרטי לסוגיה זו ואנו מדרשים להכריע בהתאם לדין הקיים.

סוף דבר: העררים נדחים. הסיווג המתאים לנכסים הינו סיווג לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה. אין צו להוצאות.

ביום 17/12/2023 ניתנה החלטת הוועדה בעררים נוספים שהגישה העוררת לאחרונה: 140025433, 140025332. בהחלטות אלה קבעה הוועדה כי:

לאור כל האמור, ולנוכח העובדה שהפלוגתא הנוגעת לסיווג שטחי העוררת הוכרעה אך לאחרונה, ונקבע באופן מפורש כי העוררת מחזיקה בשטחים המשמשים את לקוחותיה, ומאחר וטענת השטחים המשותפים מבוססת על סוגיה עובדתית שהוכרעה על ידי הוועדה, לא מצאנו בשני העררים שבכותרת פלוגתא שלא הוכרעה. בשים לב גם לכך שערעור כנגד החלטת הוועדה בארבעת העררים תלוי ועומד בפני בית המשפט לעניינים מינהליים – העררים נדחים.

החלטת בית המשפט לעניינים מינהליים בערעור תחול על שנת 2023.

בשים לב לכל האמור לעיל, ככל שהעוררת עומדת על הערר כאן, תוגש תגובה לבקשה לדחיית הערר על הסף בתוך 14 יום.

החלטה זו ביתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 31/12/2023 הודיעה העוררת כי ככל שהחלטת בית המשפט לעניינים מינהליים בעמ"נ-30153

04-23 תחול אף על ערר זה, היא מסכימה לקביעת הוועדה.

מכאן החלטנו בערר כאן.

כאמור בהחלטת הוועדה בעררים 140025433 ו-140025332, הפלוגתא נושא הערר הנוגעת לסיווג נכסים בהם מחזיקה העוררת הוכרעה אך לאחרונה, ונקבע באופן מפורש כי העוררת מחזיקה בשטחים המשמשים את לקוחותיה. מאחר וטענת השטחים המשותפים גם בערר כאן, בנכס סמוך, מבוססת על סוגיה עובדתית שהוכרעה על ידי הוועדה, ועל שימוש זהה של העוררת, המחזיקה בנכס, אין בערר בפנינו פלוגתא שלא הוכרעה. בשים לב לכך שערעור כנגד החלטת הוועדה בארבעת העררים תלוי ועומד בפני בית המשפט לעניינים מינהליים – הערר נדחה.

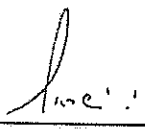
החלטת בית המשפט לעניינים מינהליים בערעור תחול על הנכס נושא ערר זה בשנת 2023.

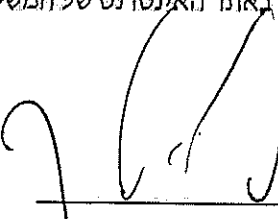
העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 1,000 ש"ח.

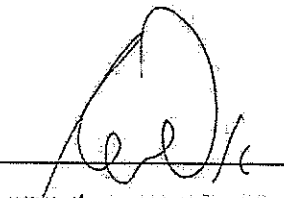
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 10/11/24

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התשי"ס- 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 יום מיום מסירת החלטה.

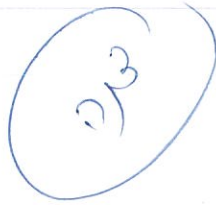
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: יעקב ישראל, רו"ח


חבר: אהוד פלדמן, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי



בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: ארץ המקרקעין בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בטענת העוררת כי הנכס מושכר על ידה לגב' מרים ג'רבי (להלן – "השוכרת"), כי הסכם השכירות בין הצדדים הינו בתוקף והשוכרת לא מסרה לה הודעה על סיום השכירות. עוד נטען כי לשוכרת חזקה אופרטיבית בנכס, קיים בו ציוד של השוכרת והיא מחזיקה במפתחות. לאור כל זאת נטען כי העוררת אינה חייבת בארנונה בגין הנכס.

המשיב ביקש לדחות את הערר על הסף מאחר ומדובר בסכסוך מחזיקים בין העוררת ובין השוכרת, גב' מרים ג'רבי, שהעירייה אינה צד לו. המשיב צירף את הודעה השוכרת על חדילת חזקה בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות, בה ציינה השוכרת כי חנות הבגדים שהפעילה נסגרה וכי היא נמצאת בהליך משפטי מול הבעלים.

ביום 20/11/2023 קבעה יו"ר הוועדה כי העוררת תגיש תגובה לבקשה לדחיית הערר על הסף בתוך 14 יום והתיק יועבר למתן החלטה.

העוררת לא הגישה תגובה ומכאן החלטה זו.

המשיב צירף לכתב התשובה הודעת חדילה מאת השוכרת מיום 1/1/2023. המשיב פעל בהתאם להוראות סעיף 325 לפקודת העיריות והסיר את שמה של השוכרת מן הנכס. המשיב הפנה בכתב התשובה לפסיקה וטען כי משהוברר כי השוכרת חדלה להחזיק בנכס, רשאית העירייה לדרוש את הארנונה מן הבעלים של הנכס, ואין להטיל על העירייה נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהות המחזיק בכל נכס ונכס, נטל שהיא לא תוכל לעמוד בו.

על פי הפסיקה, כאשר קיימת מחלוקת בין מחזיקים, ובפרט בין שוכר ומשכיר, העירייה אינה צד למחלוקת, ועליה להתברר בפני הערכאה האזרחית המוסמכת לדון בסכסוך החוזי ביניהם. ראו בעניין זה בר"מ 1008/06 **טרקטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו** בו נקבע כי הנתיב המינהלי אינו הנתיב הנכון לבירור סכסוך חוזי בין משכיר ושוכר, בפרט כאשר השוכר אינו צד להליך המינהלי ואינו יכול לטעון את טענותיו.

משהגענו למסקנה כי מדובר במחלוקת אזרחית – חוזית בין העוררת ובין השוכרת, שהעירייה אינה צד לה, הרי שעליה להתברר בפני הערכאות המוסמכות ומסיבה זו החלטנו לדחות את הערר.

לאור הודעת החדילה של השוכרת, בדבר סגירת החנות, מצאנו כי לא נפל פגם בהחלטה העירייה להסיר את שמה כמחזיקה על בסיס הודעה זו.

משלא התקיימו כלל דיונים בתיק, הערר נדחה ללא צו להוצאות.

לאחר כתיבת ההחלטה התקבלה תגובת העוררת מיום 24/12/23 (בשבועיים איחור). העוררת טוענת כי יש לראות בהודעה לעירייה כטענת "אוי מחזיק" ולהעביר את החוב על שם העוררת. לא ניתן לקבל טענה זו. משדובר בבעלת הנכס, היא אינה יכולה לטעון כי אינה מחזיקה בנכס, ובדין פעל המשיב כאשר מחק את השוכרת מספרי העירייה על פי הודעתה. משמדובר בסכסוך בין העוררת והשוכרת על סכסוך זה להתברר בערכאות המתאימות ולא בפני ועדת הערר.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 10/1/24.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התשי"ס- 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 יום מיום מסירת ההחלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז- 1977 תפורסם ההחלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: עו"ד אתוד פלדמן

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ראובן חרן

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

30

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

עררים מס': 140023572

שליד עיריית תל אביב-יפו

140025185

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: אינטרניים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב יצחק אלחנן 26, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000155796 ח-ן ארנונה מס' 11194391. העוררת יושבת בנכס סמוך נוסף, ברחוב מוהליבר? (להלן – "הנכס הסמוך").

העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס נושא הערר בסיווג בית תוכנה בהתאם לסעיף 3.3.3 לצו הארנונה. המשיב סיווג את הנכס ושא הערר כ"בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות שירותים, משרדים ומסחר". הנכס הסמוך בו מחזיקה העוררת מסווג על ידי המשיב כ"בית תוכנה".

ההליכים בפני הוועדה

- הערר הוגש ביום 30/12/2021. כתב התשובה לערר הוגש ביום 23/3/2022.
- ביום 5/4/2022 התקיים דיון מקדמי בערר והתיק נקבע לדיון הוכחות.
- ביום 21/7/2022 הוגש תצהיר מטעם העוררת: תצהירו של מר לחאור חלבה, מנכ"ל העוררת.
- ביום 9/8/2022 הוגש תצהיר מטעם המשיב: תצהירו של חוקר השומה מר מתי אלבן אליו צורף דו"ח ביקורת מיום 27/7/2021.
- ביום 2/11/2022 התקיים דיון הוכחות בו נחקר העד מטעם העוררת. ב"כ העוררת ויתר על חקירת העד מטעם המשיב מבלי לוותר על טענותיו. בסיום הדיון נקבעו מועדים להגשת סיכומי הצדדים ונקבע כי הצדדים יתייחסו בסיכומיהם גם לשאלת נטל ההוכחה כשאחד מנכסי העוררת הוכר כבית תוכנה.
- ביום 21/12/2022 הוגשו סיכומי העוררת. ביום 5/2/2023 הוגשו סיכומי המשיב. לא הוגשו סיכומי תשובה מטעם העוררת.
- ביום 20/6/2023 ניתנה החלטה לבקשת הצדדים כי ערר 140023572 יאוחד עם ערר 140025185.

עיקר טענות הצדדים

טענות העוררת

- העוררת נכנסה לנכס נושא הערר שהוא נכס חדש ביום 30/4/21. העוררת מחזיקה בנכס סמוך נוסף שהוכר על ידי המשיב כזכאי לסיווג כבית תוכנה. הנכס נושא הערר נדרש לשם הרחבת פעילות הפיתוח. המסמכים שהוגשו נגועים לאותן תוכנות ולאותה פעילות.
- העוררת אינה מתנגדת שהמשיב יגיש את המסמכים שהומצאו ביחס לנכס הנוסף ולחילופין מבקשת שהוועדה תורה למשיב לעשות זאת.
- מתקיים השתק פלוגתא מטעם המשיב ביחס לטענת הסיווג של העוררת ביחס לאותה שנת מס. המשיב לא יכול לתת ביחס לאותה פעילות התלטות שונות. חיוב הנכס הנוסף בתעריף בתי תוכנה מהווה הודאת בעל דין.
- ככל שהמשיב טוען כי הפעילות בנכס נושא הערר שונה – נטל ההוכחה מוטל עליו.
- במקרה זה, נסדקה חזקת התקינות של הרשות.

לגופו של הסיווג;

- העוררת פיתחה ומפתחת מספר מערכות תוכנה מבוססות בינה מלאכותית בתחום ניתוב וניטור תנועה ברשת האינטרנטית כאשר קיימות מספר מערכות שכל אחת מהן פונה למגזר שונה (לקוחות קטנים, בינוניים וגדולים).
- רשימת כח אדם, נספח 2 לתצהיר, נוגעת לעובדים בנכס בלבד ומורכבת ברובה מאנשי מחקר ופיתוח.
- בטופס הבקשה צוין כי 70% מהכנסות החברה מקורן במכירת רישיונות תוכנה. חשבוניות המס שצורפו כנספח 6 מעידות על מכירת רישיונות תוכנה.

- בביאור 1 לדו"ח הכספי של העוררת צוין כי "החברה מפתחת ומנהלת פלטפורמה לניטור וניתוב תנועה אינטרנטית".

- בביאור 5 לדו"ח הכספי, תחת הכותרת "השקעות", צוין "פיתוח תוכנה – עלות – 1,337,882 ש"ח".

- בביאור 12 לדו"ח הכספי צוין כי ביום 28/1/2021 קיבלה החברה אישור מרשות המסים לתשלום מס בשיעור 12% לשנים 2019-2023 כמפעל טכנולוגי מועדף במסגרת החוק לעידוד השקעות הון. מן האישור עולה כי העוררת מפתחת תוכנות, הקניין הרוחני בבעלות החברה, הפיתוח מבוצע באתר החברה, מלוא ההכנסות מיוחסות לפלטפורמה, החברה אינה נעזרת בקבלני משנה והיא ממשיכה לפתח ולייצר. העוררת מפנה לסעיף 3.2 לאישור לפיו מפעל החברה בתל אביב עוסק בפיתוח. על פי החלטה זו, גם אם ניתנה על בסיס דינים אחרים, מלמד על המהות העיקרית הייצורית של העוררת.

- ממצאי הביקורת של המשיב תומכים בטענת העוררת ביחס למודל העסקי שלה. צוינו התוכנות המפותחות וכן צוין כי "בפיתוח שלב ראשוני ואמרו להיות פעיל עוד שנתיים". בנוסף לשפות הפיתוח נרשם כי "מוצר קיים אשר יש לתחזק ולהוסיף תידושים כל

- הזמן". ההכנסות בשלב זה הן "בפיתוחי התוכנה הראשונה". בהתייחס למצבת כח האדם צויין בדו"ח כי יש 25 מפתחים, QA 1, 2 עיצוב חווית משתמש, 2 ניהול מוצר.
- עדות מנכ"ל העוררת מחזקת את טיעוני העוררת. העד הבהיר כי מודל תשלום של \$49 לחודש בכתבה משנת 2017 הוא מודל ישן ולא רלוונטי. חשבונות המס והסכמי ההתקשרות שצורפו תומכים בטענתו.
 - העד העיד כי ההכנסות מתקבלות משימוש בתוכנה והתשלום מתבצע על פי מספר פרמטרים.
 - העד הבהיר כי הבעלות על התוכנה נשארת בידי העוררת כנהוג במכירת רישיונות תוכנה.
 - העד הבהיר כי מודל CPA שהוזכר באישור רשות המסים הינו מודל של רכישת התוכנה בפועל.
 - מהראיות שצורפו עולה כי העוררת עובדת במודל של מכירת רישיונות תוכנה. המשיב לא סתר ראיות אלה.
 - העוררת עונה למבחן הכמותי; מרבית העובדים עוסקים בפיתוח תוכנה ופעילותם משתרעת על רוב שטח הנכס.
 - העוררת עונה למבחן המהותי; כל המכירות שלה הן מכירות לצדדים שלישיים, העוררת מוכרת רק פיתוח תוכנה ואינה מוכרת מוצרים אחרים. על פי החלטת רשות המסים העוררת היא חברה תעשייתית.
 - העוררת טוענת כי המודל העסקי שלה אינו רלוונטי (מכירת רישיון תוכנה, מכירה במודל SAAS, תשלום דמי מנוי, החסר הוצאות Cost+, חלוקת רווחים, קבלת עמלות ועוד). השאלה היחידה היא האם העוררת מפתחת מוצרים ומוכרת אותם לצדדים שלישיים באופן כלשהו. העוררת מפנה לפסיקה בעניין מכירה ללקוח סופי במציאות הקיימת: עמ"נ 16-09-13687 לשבשבת בע"מ נ' עיריית תל אביב ועמ"נ 20-07-60985 פריאמפט סקויריטי בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית רמת גן.

לאור כל האמור נטען כי יש לסווג את הנכס נושא הערר בסיווג "בית תוכנה"

טענות המשיב

- החלטה של מנהל הארנונה אינה מקימה השתק בניגוד להחלטה שיפוטית.
- העוררת לא הציגה בפני הוועדה את המסמכים/ המצב העובדתי הנוגע לנכס הנוסף בו היא מחזיקה.
- ממילא יש לבחון את הפעילות בנכס נושא הערר לגופה ולהכריע בהתאם לשימוש שנעשה בו.
- העוררת אינה מוכרת תוכנה כסחורה אלא מעניקה שירותים המבוססים על הפלטפורמה שבידיה.
- תחום העיסוק של העוררת הוא ניתוב וניטור אוטומטי של תעבורת רשת באמצעות מוצר אותו היא מכנה makemeclck.
- העוררת מספקת תמיכה טכנית ללקוחותיה.

- העוררת מייצרת ומעלה קריאייטיב לרשתות הפרסום השונות ומבצעת אופטימיזציה על התוצאות.
 - בהתאם לדו"ח הכספי, לעוררת הכנסות בשנת 2020 של 12 מלש"ח והעוררת לא סיפקה מידע באשר לאופן תקבולים אלו. העד מטעם העוררת השיב כי הוא לא רואה את פירוט ההכנסות בדו"ח, וההכנסות מגיעות מלקוחות שמשלמים במערכת makemeclick.
 - העד מטעם העוררת העיד כי התשלום למערכת מתבצע על ידי מספר פרמטרים: מספר המשתמשים, כמות הפיצ'רים שפתוחים ויש להם גישה ועוד ביצועים כגון קליקים או תעבורה במערכת. חלק מהתשלום מבוסס על ביצועים של המערכת.
 - העוררת אינה מוכרת את התוכנה ונשארת בעלת הקניין המלאה בה.
 - אין לעוררת הוצאות מוי"פ אלא רק הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות. רוב הוצאות העוררת הן בגין פרסום ושיווק.
 - העוררת דיווחה לרשות המסים כי הכנסותיה מתקבלות ממתן שירותים המבוססים על התוכנה ומתקבלות ממפרסמים על פי מודלים שונים של תמחור. עובדות אלו מתיישבות עם דו"ח הביקורת של החוקר מר מתי אלבן.
 - העוררת לא הוכיחה כי היא מפתחת ומוכרת תוכנה כסחורה. זאת במובחן מפעילות עסקית באופייה המבוססת על תשלום על בסיס שירות שנרכש במסגרת שימוש בפלטפורמה קיימת. המשיב מפנה לפסיקה בעמ"נ 24907-10-21 סימילרווב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.
 - גם אם יש ממש בטענת העוררת כי 70% מהכנסותיה הן ממכירת רישיונות, טענה שלא הוכחה, אין בכך כדי לתמוך בטענתה. העוררת לא הוכיחה כי אופן קבלת התקבולים מלקוחות מתקבל מתשלום בודד וחד פעמי של רכישת תוכנה המאפיין עסק ייצורי.
 - העוררת לא הצביעה על ראיות לפיהן עיקר הכנסותיה מתקבלות ממכירה של תוכנה. המשיב מפנה לעמ"נ 11846-11-17 טרקס מערכות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב.
 - אופי ההתקשרות של העוררת על לקוחותיה אינו תומך בטענתה. העוררת מאפשרת ללקוחות לעשות שימוש בתוכנה שהיא מנהלת והלקוחות אינם רוכשים ממנה תוכנה אלא מקבלים תוצרים פרי שירות המבוסס על תוכנה שהעוררת מנהלת.
 - הכנסות והוצאות העוררת אינן מעידות על חברה שעיסוקה העיקרי בפיתוח תוכנה. לפחות חלק מהכנסותיה מתקבל על בסיס הצלחה.
 - חלק מעובדי העוררת בנכס אינם נחזים להיות אנשי פיתוח.
 - כאשר מדובר בתוכנה המשמשת את העוררת עצמה במתן שירות ללקוחותיה, הרי שזו אינה מהווה תוכנה המעידה על פעילות של בית תוכנה אלא על חברה המעניקה שירותים ללקוחות הכוללים גם תמיכה טכנית.
 - העוררת עצמה היא זו אשר מנסרת ומנהלת את התנועה ברשת והיא זו אשר מפיקה את הנתונים המאפשרים ללקוחות לטייב את הפרסום שלהם.
- לאור כל האמור נטען כי פעילות העוררת אינה מתאימה לסיווג כ"בית תוכנה".

דיון והכרעה

אין מחלוקת בין הצדדים כי המשיב הכיר בנכס של העוררת שמספרו 2000157816 ח-ן לקוח 110805119 כ"בית תוכנה" לצורך סיווגו בארנונה. העוררת צירפה לתצהירה את החלטת המשיב בעניין זה מיום 14/1/2020, ובדיון ההוכחות הציגה את החלטת מנהל הארנונה מיום 8/5/2022 להאריך את תוקף הסיווג כבית תוכנה עד ליום 31/12/2023 בחסתמך על הביקורת שנערכה בנכס ועל המסמכים שהמציאה העוררת. על פי חזקת התקינות, סיווג הנכס שמחזיקה העוררת כ"בית תוכנה" נעשה לאחר בחינה מדוקדקת של פעילות העוררת ולאחר שהוכיחה כי היא עוסקת בעיקר בייצור תוכנה.

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לנכס סמוך, באותה כתובת, שמספרו 2000155796 ח-ן לקוח 11194391.

עיקר טענות המשיב בסיכומיו מתייחסות לפעילות העוררת כמתואר בדו"חות הכספיים ובמסמכים שהמציאה העוררת ונטען כי העוררת אינה עוסקת בעיקר בייצור תוכנה. המשיב לא הציע כל הסבר לפער בין ההחלטה ביחס לנכס הסמוך ולנכס נושא הערר, והסתפק בטענה כי יש לבדוק את השימוש בנכס זה. ככל שמדובר בטענה לסיווג כ"בית תוכנה", סיווג הנבחן ביחס לפעילות המחזיקה, לא ניתן להסתפק בטענה זו.

המשיב לא טען כל טענה המתייחסת ללאבחנה בין שני הנכסים המוחזקים בידי העוררת, או לאבחנה ביחס לשימוש בהם, אלא טען כי פעילות העוררת כפי שעולה מן הדו"חות הכספיים ומן המסמכים שהמציאה אינה מתאימה לסיווג כ"בית תוכנה".

אנו דוחים את טענת המשיב כי היה על העוררת לצרף את המסמכים שצירפה לבקשה לסיווג כבית תוכנה. ככל שהמשיב סבור כי אחד מהנכסים עונה על התנאים שנקבעו בפסיקה לסיווג כבית תוכנה וכי נכס-סמוך-המוחזק-בידי-אותה-חברה-אינו-עונה-על-התנאים, הית-עליו-להצביע-על-ההבדל בפעילות בשני הנכסים או על ההבדל במסמכים שהומצאו לו.

לאחר שעיינו בכלל המסמכים שהמציאה העוררת, ולאחר שקראנו בעיון את סיכומי הצדדים, ובשים לב לכך שהמשיב הכיר בפעילות העוררת כמזכה בסיווג כ"בית תוכנה", ולא הצביע על הבדל בפעילות דה פקטו בשני הנכסים, החלטנו כי העוררת עמדה בנטל להוכיח כי היא עומדת בתנאים שנקבעו בפסיקה לסיווג כבית תוכנה (המבחן הכמותי, המבחן המהותי, מבחן ההנגדה) ולכן החלטנו לקבל את הערר.

החלטנו מתיישבת עם חובת העירייה לנהוג ללא שרירות ושיקולים זרים, באופן סביר ומידתי, בניקיון כפיים, תוך בחינה עניינית ושיטתית של מסכת העובדות שבפניה.

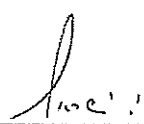
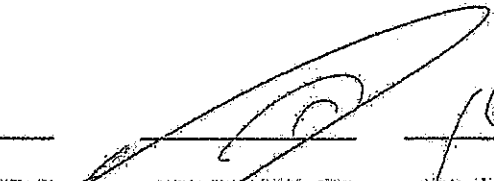
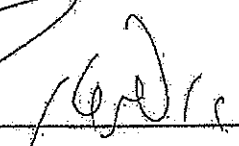
הערר מתקבל. הנכס נושא הערר יסווג כ"בית תוכנה" על פי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה.

המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך 7,500 ₪.

נחתן בהיעדר הצדדים ביום 10/1/24

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתג משפט לעניינים מינהליים התשס"ט-2000 (תקנות 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימות לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 יום מיום מסירת החלטת;

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערעור על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטתו באתר האינטרנט של המשגב.

		
חבר: יעקב ישראלי, רו"ח	חבר: ראובן בן-דוד, עו"ד	יו"ר: אברהם א. קפאן, עו"ד
קלוגר/ת" לו ענת		