

313

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מספר: 140025433
140025332

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: אורבן פלייס מגדל שלום – שותפות מוגבלת

- נגד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

בפנינו שני עררים בעניין נכסים שמחזיקה העוררת במגדל שלום; האחד, כנגד החלטת מנהל הארנונה מיום 22/5/2023, בה השיב מנהל הארנונה כי ההשגה נדחית לאחר שהניסיונות לתאם ביקורות בנכסי העוררת כשלו, ואין אפשרות לבחון את השימוש בנכסים, והשני, כנגד החלטת מנהל הארנונה מיום 7/8/2023, שהשיב לגופן של טענות העוררת.

בהחלטה מיום 20/11/2023 הורתה יו"ר הוועדה על איחוד העררים וכן על הגשת תגובת העוררת לבקשה לדחיית הערר על הסף, לרבות פירוט מדויק של הסוגיות שלא הוכרעו על ידי הוועדה בארבעה עררים שהוכרעו לאחרונה: 14001993, 140022936, 140021575, 140024031 (להלן – "ארבעת העררים המאוחדים").

ביום 6/12/2023 הגישה העוררת תגובה בה טענה כי כל שנת מס עומדת בפני עצמה וביקשה לקיים את זכות הטיעון הבסיסית שלה. העוררת אף פירטה את הסוגיות שלשיטתה נכללות בערר כאן שלא הוכרעו בעבר: טענת איני מחזיק והטענה בדבר חיוב שטחים משותפים. מכאן החלטה זו.

לאחר שקראנו את העררים על נספחיהם, את כתבי התשובה ואת תגובת העוררת מיום 6/12/2023, הגענו למסקנה כי יד לדחות את העררים בשל קיומו של מעשה בית דין.

בהחלטת הוועדה שניתנה ביום 21/12/2022 בארבעת העררים המאוחדים, הוכרעה סוגיית סיווג הנכסים במתחם שמפעילה העוררת, לאחר שנקבע כי העוררת מחזיקה בנכסים ועושה בהם שימוש מסחרי, כלהלן:

"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 נדרשים להכריע בהתאם לדין הקיים.

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

מתגובת העוררת מיום 6/12/2023 עולה כי העוררת הגישה ערעור לבית המשפט לעניינים מינהליים כנגד החלטת הוועדה.

באשר לטענת הסיווג;

כאמור, הוועדה התייחסה אך לאחרונה למתחם הפעילות של העוררת, בהחלטה מנומקת בארבעה עררים שונים, ובהיעדר שינוי נסיבות עובדתי מהותי ורלוונטי, הרי שמדובר במעשה בית דין וטענות העוררת בעניין סיווג הנכסים – **נדחות.**

באשר לטענת איני מחזיק;

העוררת טוענת כי יש להעביר את החזקה בנכסים במתחם לחברות אשר מחזיקות ומשתמשות בשטחים אלו. טענה זו הוכרעה במסגרת ארבעת העררים המאוחדים, בהם נקבע במפורש כי העוררת היא זו שמחזיקה בנכסים, וכי אין חולק שהיא מעמידה לרשות לקוחותיה חללים שונים בנכס, חדרים, ציוד, מטבח משותף ושירותים שונים. הוועדה קבעה כי כעולה ממכלול העדויות והחומרים שהוצגו בפניה, העוררת המחזיקה בנכסים מקיימת בנכסים פעילות מסחרית שעיקרה במתן שירותים ללקוחותיה ולא יכול להיות חולק כי היא עצמה אינה בית תוכנה. **לאור החלטת הוועדה, טענת העוררת כי אינה מחזיקה בנכסים – המבוססת על עובדות שהוכרעו על ידי הוועדה - נדחית.**

39

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140025030

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד פלדמן אהוד

העוררת: ג'יטי גטאקסי בע"מ

- נ ג ד -

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 החלטת מנהל הארנונה מיום 22/2/2023. בהחלטתו הודיע מנהל הארנונה כי טרם התקבלו המסמכים שנדרשו לשם בחינת הסיווג המבוקש, ובכלל זה דו"ח כספי אחרון, הסכם התקשרות עם חברת האם/ בת / אחות והסכמי התקשרות עם לקוחות.

המשיב לא טען בתגובתו כי יש לדחות את הערר על הסף, אלא טען לגופם של דברים כי העוררת אינה עומדת בתנאי הסיווג המבוקש.

מן התשובה של מנהל הארנונה עולה כי נערכה פניה לעוררת ביום 2/2/23 שלא נענתה. לאור זאת בקשת העוררת לא אושרה, מבלי שטענת הסיווג נבחנה לגופה.

כנגד החלטה זו הוגש הערר.

בהחלטה מיום 27/11/2023 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 המשיב צירף לתגובתו דו"ח ביקורת שנערך ביום 19/6/2023 וכי לא צורפה החלטה חדשה של מנהל הארנונה לאחר ביקורת זו. יו"ר הוועדה ציינה בהחלטתה כי עמדת ב"כ המשיב אינה יכולה להחליף את שיקול דעת מנהל הארנונה.

לאור זאת, בטרם תינתן החלטה בתיק, התבקשו הצדדים להודיע בתוך 14 יום האם ניתנה החלטה נוספת על ידי מנהל הארנונה לגופו של הסיווג לאחר יום 19/6/2023.

ביום 30/11/2023 הודיע ב"כ המשיב כי הביקורת מיום 19/6/2023 בוצעה במסגרת בדיקה של מחלקת העררים אצל המשיב לבחינת תיק הערר על בוריו, וכי הממצאים לא עברו פעם נוספת תחת עיני המשיב עצמו.

עררים מס': 140023930

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

140025328

שליד עיריית תל אביב יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

חבר: אודי ויינריב, כלכלן

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: אטביי טכנולוגיות ישראל בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א

החלטה

הקדמה וגדר המחלוקת:

1. העוררת מחזיקה בנכס שמספרו 2000168884, ברחוב דרך מנחם בגין 34, תל אביב, בשטח של 1,147 מ"ר.
2. המחלוקת העומדת לדיון בתיק זה הינה סיווגו של הנכס. לטענת העוררת יש לסווגו בסיווג "בתי תוכנה", ולטענת המשיב כבניינים שאינם משמשים למגורים.
3. העוררת טוענת כי הינה מפתחת תוכנה בתחום ניתוח סיכונים וביטוח כנגד נזקי סייבר (חדירה למערכת וגניבת מידע, שיבוש פעילות, כופרה, גרימת נזקים וכדו'). לטענתה מדובר בפלטפורמה אותה היא מפתחת ואשר מספקת נתונים שונים כמו בחינת סיכונים הסייבר של חברות והנפקת הצעות מחיר אוטומטיות לפוליסת ביטוח סייבר על סמך ניתוח הסיכונים.
4. העוררת מדגישה כי היא ועובדיה עוסקים אך ורק בפיתוח התוכנה המתוארת לעיל, כאשר מרביתם המוחלט של עובדי העוררת עוסקים בפיתוח הטכנולוגי ובייצור התוכנה.
5. העוררת מוסיפה וטוענת כי בפלטפורמה מותקנים כלים, המאפשרים ללא מפתחים לתקן ולעדכן את מודלי התמחור, בהתאם לנתונים האקטואריים של החברה המשתמשת בפלטפורמה, באופן עצמאי וללא תלות בעוררת.
6. העוררת טוענת כי חברת האם שלה (חברת "אטביי אינק") עוסקת בארה"ב בלבד, בתחום פוליסות ומוצרי ביטוח כנגד פגעי סייבר והיא מאפשרת לסוכני ביטוח ברחבי ארה"ב, אשר מוכרים פוליסות מטעם חברות ביטוח שונות, לעשות שימוש בפלטפורמה ככלי להקטנת הסיכון הביטוחי וייעול המכירה.
7. המשיב טוען כי על פי מבחני הפסיקה, על העוררת להוכיח כי הינה מפתחת ומוכרת תוכנה כסחורה, זאת במובחן מפעילות עסקית אשר באופייה מבוססת על תשלום בגין תשלום שנרכש במסגרת השימוש בפלטפורמה הקיימת.
8. המשיב מפנה לטענת העוררת בכתב הערר, כי אופן ההתקשרות מול לקוחות הקצה, הוא במתן אפשרות שימוש בפלטפורמה הקיימת ולא במכירה של התוכנה עצמה, שכן העוררת אינה עוסקת במכירה של תוכנה, אלא במתן שירותים ללקוח אחד בלבד – חברת האם האמריקאית.
9. המשיב מפנה לדו"ח הכספי שהציגה העוררת המעיד כי הכנסותיה מתקבלות כולן בגין מתן שירותים ולא מפיתוח ומכירה של תוכנה.

10. לטענת המשיב העוררת מעניקה שירותים לחברת האם באופן בלעדי. חברת האם מקבלת את הכנסותיה מלקוחות הקצה בהתבסס על ביצועים והצלחה בלבד, כאחוז ממכירות של פוליסות ביטוח.

ההתדיינות בפנינו:

11. העוררת הגישה תצהיר מפורט, על צרופותיו, מאת הגברת איילת קוטנר, סמנכ"לית טכנולוגיות של העוררת. המשיב הגיש תצהיר של חוקר השומה מר משה דבוש אשר ביקר בנכס ביום 24.2.22. ביום 31.10.22 נחקרה הגברת קוטנר. העוררת ויתרה (בצדק) על חקירתו של מר דבוש. לאחר מכן הוגשו סיכומים לרבות תגובת העוררת לסיכומי המשיב.

12. ביום 26.11.23, בעת כתיבתה של החלטה זו, הגישה העוררת בקשה להמצאת אסמכתא נוספת. נקדים את המאוחר ונציין כי האסמכתא הנוספת, מוכרת היטב למותב זה והיא נטתה את הכף על מנת להביא לקבלת הערר שבפנינו.

13. הערר עצמו מתייחס לשנת 2022. במהלך שנת 2023 הגישה העוררת ערר נוסף – 140025328 לשנת 2023, בהמשך להחלטה מיום 14.11.23 לפיה ניתנה לצדדים הזכות להגיש בקשה מוסכמת, להחלת התיק הנדון בפנינו, גם לשנת 2023, הגישו הצדדים ביום 23.11.2023 הודעה על הסכמתם להחלה כאמור לעיל. לפיכך החלטתנו זו תוחל גם על תיק ערר 140025328 (לשנת 2023)

הנורמה המשפטית

14. תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים"), החילו לאחר תיקון משנת 2010 בהגדרה "תעשיה", גם בתי תכנה: "תעשיה- לרבות...בתי תכנה".

בהתאם לתקנות ההסדרים, הגדיר צו הארנונה של עיריית תל אביב, בסעיף 3.3.3, את הסיווג של "בתי תכנה" במילים "בתי תכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תכנה". עולה מן האמור כי על מנת שנכס מסוים יסווג בסיווג של בית תכנה יש להראות קיומם של שלושה תנאים מצטברים:

- א. בנכס מתבצעת פעולה של ייצור.
- ב. בנכס מיוצרת תכנה.
- ג. מדובר בעיסוקו העיקרי של המחזיק.

15. לאור ההגדרה שבתקנות ההסדרים, נמצא כי על מנת שנכס יזכה בתעריף המופחת של בתי תכנה, עליו לעמוד תחילה בכל המבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין פעילות ייצורית אשר מקנה תעריף מופחת למפעלי תעשיה.

16. מבחני זיהוי הפעולות הייצוריות נקבעו בע"א 1690/90 פקיד שומה תא 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, פ"ד מח (1) 200 (1992). מבחנים אלה יושמו בעמ"נ (מינהליים ת"א) 17-01-11802 האניבוק אוונט פלנינג בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו, 29.05.2018) (להלן: "פסק דין האניבוק"), בו קובעת כבוד השופטת שטופמן: "מש'הוגדר 'בית התוכנה' בסיווג 'תעשיה' נבחן בפסיקה סיווג 'בית התוכנה' בהתאם למבחנים שנקבעו לסיווג 'תעשיה', והם המבחנים שנקבעו בהלכת רעיונות. מבחנים אלו הם: א. יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר; ב. היקף השימוש במוצר המוגמר; ג. מבחן ההשבעה הכלכלי; ד. מבחן על דרך ההנגדה. על מנת לסייע בהבחנה בין פעילות ייצורית לבין מתן שירותים, משתמשים לעיתים גם במבחן ה'קשר המתמשך בין העסק ללקוח'. ראוי לציין כי מבחנים אלו הם בגדר מבחני עזר, המשמשים רק למתן אינדיקציות לסוג הפעילות המתקיימת בנכס, ואינם מהווים מבחנים מצטברים או מחייבים. כמו כן, על מנת לעמוד בתנאי צו הארנונה, יש לעמוד גם בתנאי 'העיסוק העיקרי' שלצורך בחינתו נקבעו שני מבחני עזר נוספים והם המבחן הכמותי והמבחן המהותי (עניין ווב סנס, פסקה 10)".

17. בעמ"נ (מינהליים ת"א) 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה - עיריית תל אביב-יפו (פורסם בנבו, 08.08.2011) (להלן: "הלכת ווב סנס"), קובעת כבוד השופטת ברוש כי לצורך סיווג נכס כבית תכנה עליו לקיים בעיקר "פעילות ייצורית" של תכנה ועל העוררת חובה להוכיח קיומו של תנאי זה.

18. ביום 3.10.21, ניתן פסה"ד בתיק עמ"נ 60985-07-20 פריאמפט סקיריטי בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית רמת גן (פורסם בנבו). שני הצדדים התייחסו בסיכומיהם לפסק דין זה. ביהמ"ש (כב' השופט קירש) קבע איזון בכל הקשור לסתירה הקיימת בין הפעילות המסחרית לבין זו התעשייתית, כאשר מרבית הפעילות המסחרית מתבצעת בידי חברת האם, ואילו עיקר הפעילות התעשייתית - ייצורית נעשית בתוככי הנכס אותו ביקשו לסווג בסיווג של בתי תכנה.

בפסק הדין נקבע שגם אם חברת הבת שבארץ מספקת את התוכנה כשירות לחברת האם, הדבר לא שולל את העובדה שפיתחה תוכנה שמשווקת ללקוחות קצה.

19. ביום 5.9.22 ניתן פסק הדין בתיק עמ"נ 24907-10-21 סימילרווב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו), שם עמד ביהמ"ש (השופטת רביד) על הדיוקים הנחוצים בהבחנות האופרטיביות שבפסק הדין בעניין פריאמפט סקיריטי הנ"ל.

בית המשפט העליון דחה ביום 28.3.23 בקשת רשות ערעור על פסק הדין הנ"ל, ראה בר"ם 671/22.

20. לאחר הגשת סיכומי הצדדים, ניתן ביום 28.9.23, בתיק עמ"נ 21860/11/22 אופטיבל בע"מ, (כבוד השופט יקואל) החלטה שהיה בה כדי לחזק את עמדתה משכבר של ועדת ערר זו, כמו ועדות ערר אחרות כי: "המערערת אינה מייצרת תוכנה לצורך מכירתה כסחורה, אלא מאשרת שימוש בבלטפורמה שפיתחה תמורת תשלום. מכאן מסקנת ועדת הערר שעיקר הפעילות המתבצעת בנכס המערערת איננה ייצור תוכנה כי אם מתן שירותים, ולפיכך המערערת אינה מפעילה בית תוכנה. בהחלטתה יישמה ועדת הערר על המקרה שלפניה את הדין החל כפי שהתגבש בפסיקת בתי המשפט, ולא מצאתי כי בהחלטה נפל פגם מנהלי כלשהו, או טעות אחרת בולטת על פניה" (סעיפים 12 ו-13 לפסק הדין).

21. פסק הדין של בית המשפט המחוזי הנ"ל, אישר את החלטת ועדת הערר בתיק 140022939 (בראשות עו"ד רווית פרינץ), אשר ניתנה ביום 8.8.22. עמדה דומה נקטה גם ועדה זו בתיק ערר 140022598 (עם תיקים מאוחדים נוספים) אשר נתנה ביום 27.3.2023 בעניין וורטי מחקר ופיתוח בע"מ.

22. מכאן הייתה סלולה דרכנו להקיש גם על המקרה הנדון בפנינו, לצורך דחיית הערר.

דא עקא, וביום 19.11.23, קיבל בית המשפט המחוזי את ערעורה של חברת וורטי וקבע כי סיווגה יהיה סיווג של בית תוכנה. החלטתו של בית המשפט המחוזי, כפי שיורחב עליה להלן, תומכת בעמדת העוררת שלפנינו ומביאה למסקנה, ברב דעות, כי דין הערר שהגשה, להתקבל.

23. פסק הדין הנ"ל (להלן "הלכת וורטי") ניתן בתיק עמ"נ 77431-05-23 ע"י כבוד סגן הנשיא השופט אליהו בכר. בכותרת פסק דינו, מצא בית המשפט המחוזי לצטט מדמותו הבדייונית של נדיר האקרמן בגילומו של אודי כגן, ממערכון בתכנית "ארץ נהדרת" מחודש נובמבר 2021 "לא חשוב המוצר, חשוב הפרודקט", ויוצק, להלצה זו, בהמשך החלטתו, קורטוב של רצינות ומשמעות.

24. בהלכת וורטי עמדה לדיון השאלה המרכזית, האם ניתן לסווג את המערערת כבית תוכנה על אף שהיא לא מוכרת את התוכנה כמוצר, אלא שחברת האם עושה בו שימוש לצרכי מסחר מקוון.

25. בית המשפט מבהיר כי פיתוח אתרי אינטרנט הינו ככלל פעילות ייצורית, בהיותם יוצרים יש מוחשי שלו תועלת כלכלית שמשביחה ככל שהתוכנה מתקדמת יותר. בית המשפט המחוזי קבע כי יש להתעלם בנושא זה מן הנעשה בחברת האם ולבחון רק את פעילות המערערת בנכס.

לפיכך, קבע כי מדובר בייצור תוכנה גם על פי המבחן הכמותי והמהותי אשר בוחנים את פעילות ייצור התוכנה על פני פעילויות אחרות ואלו "מטים את הכף לכיוון פעילות ייצורית בעיקר".

26. בית המשפט מוסיף ומבהיר בסעיף 31 של פסק הדין: "אבהיר למען הסר ספק שלדידי אין חובה כי התוכנה המיוצרת בנכס תימכר כסחורה ("מוצר מדף" כלשון ועדת הערר), לצורך הכרה בפעילות פיתוח התוכנה כפעילות ייצורית. אני מודע לכך שדעתי זו שונה מדעות אחרות שהובאו בפסיקת בתי המשפט המנהליים, ועל כן אפרט את הנימוקים שהביאו אותי למסקנה זו".

27. בסעיף 32 לפסק הדין מבהיר בית המשפט כי יש להתאים את פרשנות הדין לעת המודרנית. (מעין "תיקון גירסא"). התאמה זו מפרשת "מוצר מדף" כמוצר שאדם מהיישוב יכול לקבל אליו גישה לעשות בו שימוש. בעבר, נדרש היה הרוכש לאסוף את המוצר ממדף פיזי, בעוד כיום ניתן להגיע אליו באמצעים דיגיטליים.

כן הפנה בית המשפט לכך ש"בית תוכנה", על פי פשוטו של מקרא הוא חברת הייטק העוסקת בפיתוח תוכנה, ללא קשר לשאלה האם התוכנה נמכרת כסחורה או שניתן לדוגמה להתקין אותה מחנות האפליקציות בנייד.

לאמור לעיל צירף בית המשפט את השאיפה שלא לפגוע בתחרות על ההון האנושי בכך שתיווצר אפליה בין החברות המוכרות תוכנה כסחורה לבין חברה המפתחת תוכנה שעובדת על פיתוח טכנולוגי חדש, המעוניינת לכתוב קוד איכותי ויעיל שמשיג את מטרתו ומפתח את המוצר. לעניין זה, מוסיף בית המשפט ואומר, אין רלוונטיות אם התוכנה נמכרת כסחורה או שנעשה בה שימוש ברישיון או בצורות אחרות.

הנמקתו האחרונה של בית המשפט, להתאמת הפרשנות לעת המודרנית חשובה לענייננו, במיוחד, וזו לשונה: "יש טעם בטענות המערערת שבמקרה דנן, המבחן אודות ייעוד התוכנה, יצר מצב אבסורדי בו למעשה נבחנות פעולות חברת האם שנמצאת בארה"ב, ולא פעולות המערערת – שעושה בפועל את השימוש בנכס. כזכור, דיני הארנונה נועדו לחייב את הנישום על השימוש בנכס – ואת זה יש לבדוק. אם כן, מקום בו חברת הבת בישראל עוסקת בפיתוח תוכנה זה עיקר עיסוקה, יש מקום להכיר בה כגורם ייצורי להבדיל מגורם שירותי" (סעיף 35 לפסה"ד).

יישום והכרעה ע"פ דעת הרב (היו"ר, עו"ד יהושע דויטש ועו"ד אהרן פלדמן):

28. מן הראיות עולה כי העוררת מפתחת תוכנה בתחום ניתוח סיכונים וביטוח כנגד נזקי סייבר. הפלטפורמה שמפתחת העוררת מספקת למשתמשים נתונים הקשורים בסיכונים הסייבר של גופים המהווים לקוחות פוטנציאליים של חברות ביטוח. גבי קוטנר השיבה בחקירתה: "החברות המבוטחות הן עסקים קטנים ובינוניים בארה"ב הן קונות ביטוח אצל סוכני ביטוח אשר משתמשים בפלטפורמה. חברת האם מתעסקת בהפניה או בהכרות והסכמים ובלימוד" (עמ' 2 לפרוטוקול).

29. העוררת ועובדיה עוסקים אך ורק בפיתוח התוכנה, כאשר מרביתם המוחלט עוסקים בפיתוח הטכנולוגי ובייצור התוכנה. הוצגו בפנינו דוחות, על פיהם, נכון לאוגוסט 2022 העסיקה העוררת 73 עובדים בפיתוח תוכנה.

30. כל פעילות פיתוח וייצור התוכנה נעשית בנכס בלבד. הוצג בפנינו תסריט הנכס, הממחיש את חלוקת השימוש בין מחלקות הייצור השונות.

31. בתצהיר העוררת הובהר כי קיימים סיכונים ואיומים בתחום הסייבר הדורשים פיתוח מתמיד, עדכון ושדרוג הפלטפורמה לצורך ההתמודדות עם הסיכונים המשתנים.

32. כך גם עולה מן התצהיר – והדברים לא נסתרו – כי עובדי העוררת מפתחים באופן קבוע פיצ'רים חדשים לפלטפורמה, ראה בהרחבה סעיפים 10-11 לתצהירי העוררת.

33. מהדו"ח השנתי של העוררת לשנת המס 2020 עולה כי הוצאותיה על מו"פ היו כ-16 מיליון ₪ מתוך סך ההוצאות שעמדו על כ-19 מיליון ₪ דהיינו 84 אחוז.

34. העוררת הבהירה הבהר היטב את פעילותה הייצורית בנכס במשמעות הפסיקה החדשה. השימוש בפלטפורמה אינו רלוונטי לענייננו אף כי הובהר היטב, כלשונה בסעיף י"ט לסיכומיה: "השימוש בפלטפורמה, נעשה... ע"י מאות סוכני ביטוח בארה"ב אשר משתמשים בה באופן עצמאי ואוטונומי לצורך הנפקת הצעות מחיר לפיתוח סייבר. הצעות המחיר הנ"ל, מונפקות עצמאית ע"י התוכנה, בהתבסס על ניתוח סיכוני הסייבר של החברה המבוטחת הפוטנציאלית".

35. לפי המבחן המהותי ברי לנו כי יש לקבוע כי יצור התוכנה הוא העיסוק העיקרי של העוררת.

36. דעת מיעוט: (אודי ויינריב, כלכלן):

אינני מסכים עם ההחלטה לסווג את העוררת כבית תוכנה עפ"י צו הארנונה.

מהמסמכים והעדויות עולה כי חברת אטביי פיתחה ("ייצרה") פלטפורמה (אחת) המותקנת בענן (שרתי אמזון) ובאמצעות ממשק משתמש מאפשרת גישה ללקוחות הנוזקים לשירותיה. כפי שהעידה החברה, המודל העסקי שלה הינו SAAS ובתרגום – תוכנה כשירות. זאת לא תעשייה.

אני מודע לפס"ד האחרון של כבוד השופט בכר בעניין חברת וורטי מחקר ופיתוח בע"מ, אליו התייחסתי באופן מקיף ובהרחבה בחוות דעתי בעניין חברת טראקס פתרונות ריטייל בע"מ. לא אטעה אם אומר כי אני מעדיף את הדעות החולקות, על כבוד השופט בכר, כפי שניתנו בחברה הזדמנויות אחרות ע"י עמיתי השופטים.

על מנת לא להאריך כאן, אני מפנה לחוות דעתי המלאה בטראקס בע"מ (מקרה דומה מאד לענייננו), בה הרחבתי והתייחסתי באופן מקיף לאספקטים רבים בנושא הכרה בבתי תוכנה כתעשייה.

מסקנה:

37. אשר על כן, ברב דעות, התוצאה היא כי דין העדר להתקבל וכי הנכס יסווג בשנים 2022 ו-2023 כבית תוכנה.

38. לא מצאנו לנכון להטיל על המשיב הוצאות בגין ניהול ההליך, הואיל ותשובתו מיום 28.2.2022 בהשגה הייתה סבירה לטובת הפסיקה שעמדה, באותה עת, לגד ענינו, בלא יכולת לצפות את הפרשנות המתחדשת מכוח הלכת וורטי אשר ניתנה לפני מספר ימים - ביום 19.11.23.

39. אנו מוצאים לנכון לשבח את פרקליטיהם המלומדים של שני הצדדים בכל הקשור לניהול התיק ולכתיבתם של כתבי בי דין ממצים ועדכניים.

ניתן בהעדר הצדדים היום 4.12.23

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 60 יום 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 אהוד פלדמן

קלדנית: ענת לוי

חבר: אודי ויינריב, כלכלן

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

מס' עררים: 140021216
140022869

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: עו"ד פלדמן אהוד
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העוררת: קרליבך אחד נדל"ן בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכסים נשוא הערר

הנכס נשוא הערר שמספרו 2000226094 מצוי ברחוב קרליבך 1.

ההשגה, העררים וההליכים שבפני הוועדה

1. העוררת הגישה ערר ביום 24.2.2020 והמשיב הגיש תשובה לערר ביום 28.6.2020.
2. לבקשת העוררת, ובאין התנגדות המשיב, ניתנה החלטה על צירוף חברת סושיאל מטיריאלס בע"מ כצד ג' לערר (בסופו של יום, הצירוף לא השתכלל שכן לא ניתן היה לאתר את החברה לצורך ביצוע המצאה).
3. ביום 9.11.2020 נערך דיון מקדמי בו נתבקש המשיב להגיש הבהרה לעניין אי רישום צד ג' כמחזיק. ביום 9.12.2020 הוגשה הבהרת המשיב בעניין זה.
4. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית וביום 4.7.2022 נערך דיון הוכחות במסגרתו נחקרו עדי הצדדים.
5. לאחר דיון ההוכחות ולבקשת הועדה, הגישה העוררת מסמכים נוספים (כתב תביעה שהגישה גב' שני פלד נגד העוררת).

6. הצדדים הגישו סיכומים.

הסוגיות הטעונה הכרעה

הערר שבנדון עוסק בסוגיית זהות המחזיק בנכס בתקופה שמיום 1.1.2018 ועד 1.9.2018. לטענת העוררת, מי שהחזיק בפועל בנכס בתקופה זו היא צד ג', חברת סושיאל מטיראלס בע"מ (להלן: "החברה") ששכרה את הנכס מידי העוררת.

טענות העוררת

7. כעולה מסיכומיה, העוררת טוענת שהמחזיקה הבלעדי בנכס בתקופת הערר היא החברה, אשר שכרה מהעוררת את הנכס כעולה מהסכם השכירות **נספח א'** לסיכומים.

8. העוררת טוענת שהודעה על החזקה נמסרה למשיב על ידי נציגת החברה, גבי שני פלד, בתחילת שנת 2018 (**נספח ג'** לסיכומים) וכי גבי פלד היא מורשית חתימה בחברה (**נספח ב'** לסיכומים).

9. המשיב סירב ומסרב שלא כדין לרשום את החברה כמחזיקה בנכס בתקופה הרלוונטית לערר מסיבות בלתי ענייניות ובעיקרן טענות לתקינות ההודעה, **נספח ג'** לעיל. סירוב זה מעלה שאלה עקרונית הנוגעת לשיקול דעתו של המשיב בנוגע לתקינות הסכם שכירות ו/או תוקפו. בהתאם לסעיף 326 לפקודת העיריות, על המשיב לרשום את המחזיק בנכס על יסוד ההודעה שקיבל המחזיק. למרות שהחברה נתנה למשיב הודעה כדין, ולמרות שנציגת החברה נכחה גם בביקורת שערך המשיב בנכס בשנת 2020 (**נספח ה'** לסיכומים), המשיב מסרב לעשות כן.

10. סירוב המשיב לרשום את החברה כמחזיק למעשה בנכס מנוגדת לדין שכן חובת המחזיק בתשלום ארנונה היא חובה מכח הדין (פקודת העיריות וחוק ההסדרים במשק). כך גם קבעה הפסיקה בשורת פסקי דין. מקל חומר נכון הדבר, משעה שהחברה ביקשה זאת מיוזמתה (ראה עת"מ 5547-10-13). לא ברור אלו מסמכים חסרים למשיב על מנת לבצע את הרישום, שכן כל המסמכים הנדרשים הומצאו למשיב והוצגו לוועדה. עמדת המשיב כלפי העוררת מעלה חשד שמה המשיב עושה איפה ואיפה בין הנישומים השונים.

טענות המשיב

11. לטענת המשיב, תקופת הערר איננה מיום 1.1.2018 כטענת העוררת אלא מיום 15.12.2019 המועד בו הגישה העוררת את ההשגה נשוא העררים. זאת, שכן הודעת נציגת החברה, **נספח ג'** לסיכומי העוררת, נדחתה על ידי המשיב בתשובה להשגה מיום 18.3.2018, **נספח א'** לסיכומי המשיב. על תשובה זו של המשיב העוררת לא הגישה ערר במועד או בכלל, ותחת זו בשנת 2018 הגישה ערר בעניין סיווג הנכס (העוררת טענה לפטור מחמת היות הנכס ריק) (להלן: "ערר 2018"). במסגרת ערר 2018 לא העלתה העוררת טענה ולפיה היא איננה מחזיקה בנכס.
12. בנוסף, במסגרת עררים נוספים שהגישה העוררת, חזרה בה העוררת מטענותיה נשוא ערר זה.
13. לגופו של עניין מציין המשיב, שנימוקי המשיב שלא לרשום את החברה כמחזיקה פורטו במכתב המשיב לעוררת מיום 7.12.2020 (**נספח ב'** לסיכומי המשיב): הסכם השכירות הוא של חברה זרה, לא ברור האם גבי פלד מוסמכת לחתום על ההסכם מטעם החברה, לא ברור כלל מה טיבו של המסמך שהוצג על ידי העוררת.
14. בנסיבות בהן לא נמסר למשיב מסי' חברה פרטית ישראלית אותה ניתן לרשום בספרי המשיב, כמחזיק, והדבר עורר ספקות, בדין נדחתה בקשת העוררת לרשום את החברה כמחזיקה. על פי הפסיקה, המשיב רשאי לדרוש מסמכים נוספים על מנת לאמת את ההודעה על החלפת מחזיקים והפסיקה אף קבעה שמחובת המשיב לערוך בדיקה מקום בו מתעורר הצורך בחקירה ודרישה (ראה פסקי הדין המופיעים בסיכומי המשיב). בנסיבות המקרה, המסמכים שהעוררת הציגה עוררו ספק בדבר כשירותה של גבי פלד לחתום על המסמכים בשם החברה והמסמכים הנוספים שהעוררת נתבקשה לספק לא סופקו על ידה.
15. אין יסוד לטענות בדבר אפליה וחריגה מסמכותו של המשיב.
16. בנוסף, כעולה מן המסמכים שהוצגו במסגרת ההליך, המחלוקת הכספית שבין העוררת לחברה הוסדרה כבר במסגרת הליך משפטי שנערך ביניהן ולרבות סוגיית הארנונה נשוא הערר שבנדון. ההליך שבנדון נפתח רק בשל בכך שהחברה הפרה את הסכם הפשרה אליו הגיעה עם העוררת, דבר שהביא לכך שהחברה לא פרעה את חוב הארנונה (ראה עדותו של המצהיר מטעם העוררת, מר עודד). כלומר, העוררת לא הצליחה לגבות את חוב הארנונה נשוא הערר מהחברה ולכן הגישה את הערר.
17. לבסוף טוען המשיב שהעוררת התנהלה בחוסר תם לב. העוררת לא גילתה על ההליך המשפטי שהתנהל בינה לבין החברה ועניין זה נודע למשיב רק במסגרת הליך הראיות בערר. הואיל

ומדובר בסכסוך מסחרי, בית המשפט הוא המקום לבררו ולא במסגרת ועדת הערר. ועדת הערר אינה מוסמכת להכריע במחלוקת המסחרית שבין העוררת לחברה שהונח לפתחה של הועדה.

דיון והכרעה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

18. מן המסמכים שהוצגו לוועדה עולה כי העובדות נשוא הערר שבנדון הן כדלקמן:

18.1. ביום 4.12.2017 נחתם הסכם שכירות בין העוררת לחברה – **נספח 1** לתצהיר העוררת. הנכס המושכר נמצא בקומה 7 בבניין ברחוב קרליבך 1. מהסכם השכירות עולה, כי ההסכם נחתם (ככל הנראה) על ידי גבי' שני פלד אשר נכתב בהסכם כי היא (ככל הנראה) מורשית חתימה מטעם החברה. עוד עולה ממנו, שתקופת השכירות מתחילה ביום 1.1.2018 וסיומה ביום 31.12.2020 (בתוספת תקופת אופציה). כן צויין בהסכם, כי דמי השכירות אינם כוללים תשלומי ארנונה (סעיף 11) ועל כן על השוכרת לפנות לעירייה ולדאוג להעברת המושכר על שמה, כמו גם לדאוג לפרעון תשלומי הארנונה ישירות לעירייה (סעיף 11).

18.2. ביום 26.7.2017 הגישה החברה בקשה לרישומה ברשם החברות, ולבקשה צירפה הצהרת דירקטורים ראשונים ולפיה מינתה את מר רונן סולומון כדירקטור יחיד בחברה (**נספח 6** לתצהיר העוררת).

18.3. ביום 18.3.2018, בעקבות פנייה של החברה לעירייה (פניית החברה לא הוצגה בפנינו) נשלח לחברה מכתב ממחלקת שומה בעירייה, ובו נמסר לחברה כי לא ניתן לשנות את שם המחזיק בחלק מן הנכס. ממכתב זה עולה שככל הנראה נציגת החברה ביקשה מהעירייה לשנות את שם המחזיק בחלק משטח הנכס בלבד ולסווג כבית תוכנה (**נספח א'** לסיכומי המשיב).

18.4. ביום 4.7.2018 שלחה העוררת מכתב לעירייה אשר בו חזרה על בקשתה לשנות את שם המחזיק לשם החברה (**נספח 2** לתצהיר העוררת). החברה גם פנתה לעירייה בבקשה לשנות את סיווג הנכס לבית תוכנה (**נספח 4** לתצהיר העוררת). יצויין כי המסמכים שצורפו לתצהיר הנם קטועים וחלקיים.

18.5. ביום 22.5.2019 הגישה החברה לרשם החברות הודעה על העברת מניות בחברה ועל שינויים ברכב הדירקטוריון. במסגרת הודעה זו, הועברו לחברה מניות שהוחזקו

בנאמנות על ידי חברת אלטשולר שחם נאמניות בע"מ, וגב' שני פלד נרשמה כדירקטורית בחברה ביום 27.5.2019 (**נספח 8** לתצהיר העוררת).

18.6. ביום 15.12.2019 הגישה העוררת השגה ובה טענה שאיננה מחזיקה בנכס שכן הנכס הושכר **בחלקו** לחברה. כמו כן, ביקשה שיינתן לנכס פטור כנכס ריק (להלן: "**ההשגה**"), צורפה לערר).

18.7. בתשובה להשגה מיום 20.1.2020 (צורף לערר) נתבקשו באי כח העוררת לצרף ייפוי של העוררת. כמו כן נתבקשה העוררת להציג מסמך המייפה את כוחה של גב' פלד לחתום על הסכם השכירות והובהר עד להמצאת מסמך כאמור לא תתבצע החלפת מחזיקים (להלן: "**התשובה להשגה**").

18.8. במכתב תשובה מיום 11.2.2020 (צורף לערר), השיבה העוררת כי אינה מחזיקה במושכר כולו וכי המחזיקה היא החברה. למכתב זה צורף פרוטוקול החברה מיום 5.9.2014 הממנה את גב' שני פלד כדירקטורית בחברה. יש לציין כי לא מדובר במסמך נוטריוני. בהמשך לכך, הוגש הערר שבנדון ביום 24.2.2020.

18.9. בין העוררת לבין החברה וגב' פלד התנהלו הליכים משפטיים בבית משפט השלום בתל-אביב, במסגרת תביעה שהגישה גב' פלד (כערכה לחובות החברה) כנגד העוררת ביום 3.9.2020 אשר הסתיימו בהסכם פשרה שנחתם ביום 15.10.2020, ובמסגרתו התחייבה החברה לשלם לעוררת סך של 200,000 ₪. מכתב התביעה שהוצג לוועדה, לבקשת הוועדה, עולה, כי התביעה נוגעת לנכס נשוא הערר ולהסכם השכירות נשוא הערר. מן התביעה עולה שלאחר שנחתם הסכם השכירות נקלעה החברה לקשיים כלכליים במסגרתם נוצר לחברה חוב כלפי העוררת ואילו העוררת איימה על החברה שתפעל לגביית החוב מגב' פלד שערכה אישית להתחייבויות החברה כלפי העוררת. מנספחי התביעה עולה עוד, כי החברה חדלה מלשלם את דמי השכירות, הניהול והארנונה בגין המושכר עוד משנת 2018 והשיקים שמסרה לעוררת חוללו. **בנספח 3** לתביעה, מכתב ב"כ העוררת לב"כ גב' פלד, צויין כי בגין חוב הארנונה מתנהל דיון בוועדת הערר, וכי מדובר בחוב של החברה כלפי העוררת. ממכתב נוסף שצורף לתביעה נכתב על ידי ב"כ החברה לעוררת, שהעוררת **יפעלה לסקל כל נסיון מצד מרשתי לעשות שמוש במושכר כבית תוכנה** (הטעות במקור- ר.פ.).

18.10. החברה לא עמדה בהסכם הפשרה שנחתם עם העוררת, אשר כלל את חוב הארנונה נשוא הערר (ראה עדות המצהירה מטעם העוררת).

תקופת הערר

19. לטענת העוררת תקופת הערר מתחילה ביום 1.1.2018, המועד בו חתמה החברה על הסכם שכירות עם העוררת. לטענת המשיב, תקופת הערר מתחילה במועד הגשת ההשגה, היינו ביום 15.12.2019.

20. כידוע, החבות לשלם ארנונה לרשות המקומית בגין נכס חלה על המחזיק בנכס בהיותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. המחזיק מוגדר בסעיף 1 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה"):

"אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון".

21. הפקודה מטילה על בעל הנכס או המחזיק בו חובת הודעה על כל שינוי בהחזקה (סעיפים 325-326 לפקודה (להלן: "הודעת חדילה")):

"325. חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה.

326. נעשה אדם בעל או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם - ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו - למסור לעירייה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו. בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה".

22. מכאן, שברירת המחדל לחיוב בארנונה היא בעלת הנכס, אלא אם הודיע הבעלים לעירייה כי הנכס נמכר או הושכר לאחר. נקבע בפסיקה, כי יעל הנישום מוטלת החובה האקטיבית להודיע לרשות המקומית בכתב על חדילתו מבעלות או מחזקה בנכס, שאם לא כן, רשאית העירייה להמשיך ולראות בנישום זה כחייב בארנונה" (בר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (2008), כבוד השופט י' דנציגר, להלן: "פרשת דור אנרגיה").

23. הסיבה לקביעת ברירת המחדל היא הרצון להקל על תהליך הגבייה של הארנונה, כך שהעירייה לא תצטרך לעמוד בעצמה על מצב הבעלות או החזקה של הנכסים בכל רגע נתון (ראה גם בר"ם 1962/06 כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, פס" 5 (לא פורסם), [פורסם בנבו], 16.10.2006) וראה גם עמ"נ (מינהליים ת"א) 18-03-21484 איה בנבולסי נ' עיריית תל-אביב-יפו (נבו) (30.09.2020)

על פי סעיפי הפקודה, מוטלת חובה על בעלים או על מחזיק של נכס החייב בארנונה להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס כתנאי לפקיעת חבותו בתשלום ארנונה עתידי בגין הנכס. כל עוד לא נמסרה הודעה כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס ראו מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ, (פורסם בנבו, 2008, להלן: עניין דור אנרגיה). הבסיס הרעיוני להסדר המטיל חובת מסירת הודעה כאמור על מחזיקים או בעלים של נכס, הינו כי הם בבחינת 'מונע הנזק הזול', באשר הנטל המוטל עליהם למסור הודעת חדילה הינו נטל קל בלבד.

קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים או הבעלים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, תטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד ממשוא שעלותו גבוהה ביותר, הממומן מכספי הציבור (עוד לעניין תכלית ההסדר האמור ראו עמ"נ 266/04 מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו נ' יצחק טרכטינגוט [פורסם בנבו] (2005) ובקשת רשות ערעור עליו שנדחתה: בר"ם 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו [פורסם בנבו] (2006).

לפיכך, בפסקי דין רבים ננקטה גישה המדקדקת ביישומו של ההסדר הקבוע בסעיפים 325-326 לפקודה, לפיו נזקף לחובתם של מחזיקים בנכס המחדל הכרוך באי מסירת הודעה על 'חדילת החזקה'. על כן, כל אימת שלא נשלחה הודעה בכתב כאמור, על ידי בעליו או מחזיקו של נכס, חויב הבעלים לשאת בארנונה בגין הנכס. כך גם במקרה בו התברר כי בפועל היה בעלים או מחזיק אחר שהחזיק בנכס בתקופה הרלוונטית, שכן במצב דברים זה נקבע כי תרופת הנישום היא במישור היחסים שבינו לבין מי שהחזיק בפועל בנכס ולא במישור היחסים שבין הנישום הרשום כמחזיק לבין העירייה (ראו עע"מ 2611/08 שאול בנימין נ' עיריית תל-אביב [פורסם בנבו, 2010], ועניין דור אנרגיה.

24. כמפורט לעיל, הפנייה הראשונה לעירייה נעשתה ככל הנראה על ידי החברה (ולא העוררת) בתחילת שנת 2018, כעולה ממכתב העירייה לחברה מחודש מרץ 2018. במכתב זה נאמר לחברה שלא ניתן לבצע החלפת מחזיקים על יסוד המסמכים שהוגשו. החברה חזרה ופנתה לעירייה בחודש יולי 2018 בעניין זה, נספח 2 לתצהיר העוררת, ואולם לא הוצג לוועדה מענה העירייה/המשיב לפנייה זו.

25. כך או כך, כבר בתחילת 2018 נדחתה בקשת החברה לבצע החלפת מחזיקים בנכס ולמרות זאת לא החברה ולא העוררת, לא הגישו השגה ו/או ערר בשנת זו (2018). ההשגה הוגשה לראשונה על ידי העוררת רק בסוף שנת 2019 (!).

26. העוררת, ולא החברה, היא הרשומה כמחזיקה בנכס ובמסגרת הדיון שנערך בפני הועדה אישר ב"כ המשיב, שתשלומי הארנונה בגין הנכס שולמו תמיד על ידי העוררת ולא על ידי החברה. ראינו כי במישור היחסים שבין העוררת לחברה, כפי שהיא משתקפת בהסכם השכירות, הוטלה האחריות על החברה לדאוג להחלפת מחזיקים במשיב, ואולם ככל והחברה לא עמדה בהתחייבות חוזית זו כלפי העוררת, היה על העוררת, כמי שרשומה כמחזיקה, לפנות למשיב ולדרוש את החלפת המחזיקים בנכס. העוררת מצידה עשתה כן כאמור לראשונה רק בסוף שנת 2019 וביחס לשנת 2020 ואילך, ומכאן, שמועד הגשת ההשגה המועד ממנו מתחילה תקופת הערר, כטענת המשיב.

סירוב המשיב לרשום את החברה כמחזיקה

27. העוררת טוענת שסירוב המשיב לרשום את החברה כמחזיקה בנכס הוא סירוב בלתי ענייני המעלה שאלה עקרונית הנוגעת לשיקול דעתו של המשיב בכל נוגע לתקינות הסכם שכירות ו/או תוקפו. לטענת העוררת, היה על המשיב לרשום את החברה כמחזיקה, על פי הודעתה, בהתאם לסעיף 326 לפקודת העיריות. לטענת המשיב, הוא רשאי לדרוש מן העוררת מסמכים נוספים, ואלו לא סופקו לו.

28. הוצגה לנו על ידי המשיב, תשובת המשיב לחברה מחודש מרץ 2018 (נספח א' לסיכומי המשיב) ולפיה לא ניתן לשנות מחזיקים בחלק מהנכס. תשובה זו ניתנה לחברה, ככל הנראה, לאחר שנערך ביקור בנכס. לא הוצגה לנו פנייה של העוררת או של החברה לפני מועד זה ולא הוצגו לנו מסמכים שהוצגו, אם הוצגו, עד למועד זה למשיב על ידי העוררת או החברה. מכאן, שלא ניתן לקבוע שבמועד זה המשיב סרב לבקשה שלא כדיון, כנטען על ידי העוררת.

29. פנייתה הבאה של החברה נעשתה רק מספר חודשים לאחר מכן, בחודש יולי 2018 (נספח 2 לתצהיר העוררת) שבו צויין כי הוגשה הודעה ובקשה בינואר 2018, פניה שלא הוצגה לוועדה על ידי העוררת. במכתב זה ציינה העוררת כי צורף אליו "עותק" של מכתב קודם של העוררת

שלא צורף לתצהיר ולא הוצג לוועדה. תחת זאת, **לנספח 2** צרפה העוררת מספר מסמכים נוספים, שלא ברור האם צורפו במקור למכתב החברה, אם לאו. במכתב החברה אין הפנייה למסמכים אלו ועל כן אין כל אינדיקציה שנשלחו למשיב במצורף למכתב. מכאן, שלא ברור אלו מסמכים עמדו, אם עמדו, בפני המשיב חודש יולי 2018 ומכאן **שלא ניתן לקבוע שהמשיב סרב במועד זה לבקשה שלא כדין, כטענת העוררת.**

30. הפנייה הבאה שהוצגה לוועדה נעשתה על ידי העוררת במסגרת השגה שהוגשה בדצמבר 2019. להשגה צורף העתק מהסכם השכירות בלבד, שבו צויין שם החברה **"כאמצעות מורשה החתימה, גב' שני פלד"**. בתשובה להשגה נתבקשה העוררת להציג מסמך המייפה את כוחה של גב' פלד לחתום על הסכם השכירות והובהר שעד להמצאת מסמך כאמור לא תתבצע החלפת מחזיקים. בקשת המשיב בנקודת זמן זו נראית לנו הגיונית וסבירה, משעה שפרט לאזכור של גב' פלד **"כמורשת חתימה"** לא הוצגו למשיב פרטים כלשהם הנוגעים לחברה ולרבות ח.פ. ו/או כתובת ו/או טלפון.

31. במענה לבקשת המשיב מיום 11.2.2020 שלחה העוררת למשיב פרוטוקול החברה מיום 5.9.2014 הממנה את גב' שני פלד כדירקטורית בחברה. המדובר במסמך לא מקורי, שלא אומת בידי עורך ו/או נוטריון. מבלי לגרוע מכך, גם אם גב' פלד מונתה כדירקטורית בחברה, אין בעובדה זו כדי להעיד דבר על סמכותה לחתום על הסכמי שכירות מטעם החברה. מכאן, שעד למועד הגשת ההשגה והערר, בתחילת ינואר 2020, המסמכים היחידים שעמדו לפני המשיב על בסיסם אמור היה המשיב לבצע את החלפת המחזיקים היו (1) העתק של הסכם השכירות וכן (2) מסמך הנחזה להיות פרוטוקול חברה משנת 2014 הממנה את גב' פלד כדירקטורית.

32. האם המשיב פעל כדין כאשר סרב, על יסוד מסמכים אלו, לרשום את החברה כמחזיקה בנכס? איננו סבורים כך, מה גם שמן המסמכים שהוצגו לוועדה הסתבר כי זהירות המשנה שבה נקט המשיב היתה מוצדקת, אף מבלי דעת.

33. המשיב הפנה את הוועדה לפסק הדין בעניין **אלון סמואל** (ע"מ (מינהליים ת"א) 40678-01-19 **אלון סמואל נ' עיריית תל-אביב-יפו** (נבו 15.07.2019) בו בחן בית המשפט **"האם העירייה חייבת לרשום כל מחזיק ששלח לה הודעה על חילופי מחזיק רק מאחר שלא חלה עליה חובה שבדין לבחון את אמיתות ההודעות שנשלחות אליה"**. כמצוטט בסיכומי המשיב. בית המשפט קובע שם (תוך הפנייה לפסקי דין קודמים) שעל העירייה **"להידרש לבדיקה ולשאלות כאשר קיימות נסיבות חריגות המעוררות, על פני הדברים ובלא צורך בחקירה ודרישה – חשד מבוסס כי להודעה אין בסיס"**. נקבע עוד, כי סכמות העירייה איננה **"טכנית, וכרשות מנהלית היא בהחלט מוסמכת לבקש ולהשלים עובדות רלוונטיות טרם הרישום. גם אם אינה חייבת לעשות כן, הרי שבמקרה שבו מתעוררות שאלות ואי התאמות ראוי ונכון לשאול את השאלות המתאימות, לבקש מסמכים לביסוס הטענות, ובוודאי לא להתעלם מחובת הרשות המנהלית**

לקבל נתונים רלבנטיים מקום בו מתעורר הספק. העירייה בהחלט מוסמכת לקבוע, מתוך שיקולים עניינים, כי לא קיימת תשתית עובדתית ראויה המוכיחה את ההחזקה בנכס, והיא רשאית להתנות את הרישום בקבלת מסמכים שיוכיחו את ההחזקה בנכס "

34. לעניין זה נפנה גם לעת"מ (מינהליים חי') 46488-09-17 אלכסיי צ'ובנקו נ' מוסך בזק חיפה בע"מ (נבו 08.06.2018) שם הטיל בית המשפט חובה פוזיטיבית על העירייה לבדוק ולוודא את פרטי המחזיק החדש על מנת להבטיח שניתן יהיה לגבות את תשלומי הארנונה: "אין מקום לפטור את העירייה מחובת הבדיקה המינימלית הנדרשת, ואשר אינה כרוכה במאמץ של ממש מצד העירייה, של התשתית העובדתית העולה מההודעה על שינוי מחזיק. 63. ובמה דברים אמורים? – לעמדתנו, כאשר מוגשת לעירייה הודעה על שינוי מחזיק, קיים אינטרס ברור של העירייה, ובהתאם קיימת גם חובה על העירייה לוודא כי קיימת התאמה וודאות מלאה הן בנוגע לפרטי הנכס נשוא ההודעה והן בנוגע לפרטי המחזיק ה"חדש". לפיכך וכדרישה מקדמית העירייה אינה רשאית לצורך שינוי מחזיק להסתפק בהודעה בלבד, אלא עליה לדרוש (כפי שנעשה במקרה שבפנינו), כי להודעה יצורף הסכם העברת הזכויות (הסכם מכר, הסכם שכירות וכיוצא בזה) החתום בידי המחזיק ה"חדש".

.... באשר לפרטי המחזיק החדש קיים אינטרס ברור של העירייה ובהתאם חלה על העירייה גם החובה לוודא כי פרטי המחזיק החדש מלאים וברורים באופן המבטיח כי המחזיק החדש הינו אכן אישיות משפטית קיימת, אחת ויחידה (דהיינו יחיד או תאגיד שלא ניתן לטעות לגבי זהותו) שאליה תוכל להפנות העירייה את חיובי הארנונה ובהתאם נדרש כי בהסכם העברת הזכויות ובהודעה יצוינו מלוא פרטיו של המחזיק החדש לרבות תעודת הזיהוי או מספר התאגיד. לאחר קבלת ההודעה כל שנדרש מהעירייה הוא לוודא כי פרטי המחזיק המופיעים בהודעה תואמים לפרטים המופיעים בהסכם העברת הזכויות, וכי פרטים אלו משקפים אישיות משפטית קיימת ויחידה כאמור לעיל."

35. דברים אלו תואמים היטב את הנסיבות שלפנינו, כאשר לא החברה ולא העוררת לא הציגו למשיב מסמכים מספקים באשר לזהות החברה ו/או כתובתה ו/או פרטי הקשר. לא רק זאת, אלא שהובהר כי מדובר בחברה זרה אשר ככל הנראה רשומה במדינת דלוואר (ארה"ב), וממילא ברור שלמשיב לא תהיה כל דרך להפיע מהחברה ככל ותשלומי הארנונה לא ישולמו. נזכיר שוב, שהמסמך היחיד שיפקה העוררת למשיב, עד להגשת הערר, היה פרוטוקול משנת 2014 (11) שכלל לא ברור האם הוא תקף, וגם אם כן, אינו משמש ראיה לסמכויותיה של גבי פלד לקחת על עצמה התחייבויות כספיות בשם החברה.

36. הנה כי כן, העוררת סיפקה למשיב מידע חלקי ביותר ביחס לזהות המחזיק ומנגד, המידע שנמסר עורר, ובצדק, חשש אצל המשיב האם ניתן יהיה להפנות למשיב חיובי ארנונה והאם המשיב יפרע חיובים אלו.

37. ודוק: בדיעבד, ולאחר שנאלצה העוררת להציג לוועדת הערר מסמכים שונים הנוגעים לחברה ולסכסוך המשפטי שבינה לבי העוררת, התברר גם **שחשש המשיב היה מוצדק**, וזאת בלשון המעטה, וכי העוררת ו/או החברה לא הציגו (ואף הסתירו) מן המשיב את הנתונים המלאים שכבר היו בידם במועד הגשת ההשגה. העוררת לא הציגה בפני הועדה את מסמכי רשם החברות שצורפו לתצהיר העוררת, מהשנים 2017 ו- 2019, כולם מהתקופה שקדמה להגשת ההשגה. בנוסף, מן המסמכים שגולו במסגרת ההליך שלפנינו התברר, שכבר במועד הגשת ההשגה והערר ידעה העוררת, אל נכון, שהחברה אינה פורעת את חובותיה כלפי העוררת (דמי שכירות ותשלומי ארנונה) כבר משנת 2018. מכאן, שבעת שהוגשה ההשגה למשיב, ובה נטען שהמשיב פועל "שלא כדין" בנוקטו משנה זהירות באשר לזהות המחזיק, **כבר היה ברור לעוררת שהחברה אינה עומדת בהתחייבויותיה כלפי העוררת ולכן סביר שלא תפרע את חובות הארנונה גם כלפי המשיב, אם תרשם כמחזיקה.**

38. אמנם ההליכים המשפטיים בין החברה לעוררת החלו (ככל הנראה) רק באמצע שנת 2020 ואולם כמפורט לעיל, וכעולה מנספחי התביעה שהוצגה לוועדה, קשיי הגבייה למול החברה החלו בסמוך לאחר חתימת הסכם השכירות (תחילת 2018), שכן החברה נקלעה לקשיים כלכליים (כך נטען בתביעה), וחדלה מלשלם את דמי השכירות, הניהול והארנונה בגין המושכר **עוד משנת 2018**. גם השיקים שמסרה לעוררת חוללו. עוד עולה מהתביעה, כי החברה טענה שהעוררת מסכלת את בקשתה להיות מוכרת כבית תוכנה.

39. עובדות אלו כשלעצמן ולגופן מחייבת דחיית טענות העוררת על כך שהמשיב לא פעיל דין כאשר ביקש לקבל פרטים נוספים ביחס לחברה, ובכלל זאת אישור על כך שגבי פלד שהוצגה כמיופת כח (או מורשית) של החברה אכן מוסמכת להתחייב בחיובים כספיים מטעם החברה, וזאת כתנאי לרישומה כמחזיקה בנכס. מבלי לגרוע מכך אין מנוס מלקבוע, שהעוררת פעלה במקרה זה בחוסר תם לב משווע, ואף לא יחיה זה מוגזם לאמר כי פעלה בנכלוליות, בנסיון להעביר את "תפוח האדמה הלוחט" לפתחו של המשיב, ולהתנער מחובתה לפרוע את חובות הארנונה המצטברים עקב השימוש שעשתה החברה במושכר.

סוף דבר

מכל הטעמים שלעיל אנו דוחים את הערר.

לא מצאנו שיש ממש בטענות העוררת על "חריגה מסמכות" המשיב בבקשתו לקבל מהעוררת פרטים מהותיים, שיבססו את הבקשה לרישום חילופי המחזיקים, ו/או באי הסכמתו לרשום את החברה כמחזיקה על יסוד המסמכים והנתונים שסיפקו לו (ושלא סיפקו) העוררת ו/או החברה.

מבלי לגרוע מכך, מצאנו טעם לפגם, לשון מעטה, בהתנהלות העוררת במקרה זה כמפורט לעיל, ויש רק לשבח את המשיב על כך שנקט בנסיבות האמורות משנה זהירות.

בשים לב לכל האמור לעיל, ובכך שהעוררת לא מצאה לנכון לספק את מכלול המסמכים שהיו בידה למשיב ו/או לוועדה, אף לא במסגרת הערר שהוגש ורק במסגרת תצהיר מתוקן שהוגש, אנו מוצאים לנכון לחייב את העוררת בהוצאות בסך של 7,500 ₪ אשר ישולמו למשיב בתוך 30 יום מקבלת החלטה זו.

ניתן בהעדר הצדדים היום 11.12.23

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 60 יום 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 פלדמן אהוד

קלדנית: ענת לוי

חבר: אודי וימרי, כלכלן

יו"ר: עו"ד רות פרינץ

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב

עררים מס': 140013630
140013631
140013638

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: עו"ד משה קורן
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררות: 1. בה ניהול נכסים בני ברק בע"מ

2. ריץ אירועים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס, ברחוב הלוחמים 11, תל אביב, אשר רשום בספרי העירייה (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי אין לראותו כמחזיק אחד משותף.

מבוא

1. עניינו של ערר זה במחלוקת "הנסחבת" במשך כמה שנים בין העוררות למשיב.
2. הערר המקורי הוגש בשנת 2015 ומאז, עקב סיבות שונות, נמשך הבירור עד היום.
3. לאחר כל ההליכים נותרה שאלת השטחים המשותפים בנכס כנגזרת של השאלה האם יש לרשום את העוררות כמחזיקות נפרדות.

רקע

4. העוררות שוכרות את הנכס.
5. בשנת 2015 הוגש ערר מקורי, שכלל גם את בעלת הנכס.
6. בשלב מסוים המחלוקת עם הבעלים נפתרה ונותרו העוררות לדון במחלוקת בנוגע לסירוב המשיב לרשום אותן כמחזיקות בנפרד.
7. בשנת 2018 הוגשו תצהירים וביום 24.4.2018 התקיים דיון הוכחות.
8. הדיון היה אמור להמשיך לדיון הוכחות נוסף אך עקב סיבות שונות נדחה ועבר להרכב אחר של הועדה.
9. תוך כדי כך העוררות נכנסו להליכי חדלות פרעון, שגם הובילו לדחיות נוספות של ההליכים.

10. ביום 12.5.22 התקיים דיון בפני ההרכב הקודם ובמסגרתו התגלה כי לאחד חברי ההרכב יש מתקיים חשש לניגוד עניינים.
11. בעקבות כך הועבר התיק להרכב דנן.
12. ביום 20.9.22 התקיים דיון הוכחות "מחדש".
13. ביום 12.2.23 הוגשו סיכומי העוררות.
14. ביום 16.3.23 הוגשו סיכומי המשיב.
15. כעת הגיעה שעת מתן החלטה בתיק זה.

דיון

16. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי היה ניתן לחסוך זמן רב ולייתר את הצורך בהליכים אלו ובמתן החלטה סופית.
17. אנו סבורים, כי צדקו העוררות בטענותיהן וכי דין הערר להתקבל:
 - 17.1. למעשה אין מחלוקת עובדתית רבה.
 - 17.2. מדובר בשתי עוררות, שכל אחת מהן הינה אישיות משפטית נפרדת זו מזו.
 - 17.3. מדובר בשתי עוררות, שמתנהלות בנפרד מבחינה עסקית וחשבונאית.
 - 17.4. בעלי המניות של העוררות שונים. הן הוקמו במועדים שונים.
 - 17.5. לחברות עובדים שונים.
 - 17.6. לכל אחת מהעוררות הסכם שכירות נפרד עם בעלי הנכס.
 - 17.7. מדובר בשתי עוררות השוכרות שטחים נפרדים בצורה מוגדרת.
 - 17.8. לכל אחד מהשטחים יש גבולות נפרדים ויכולת גישה נפרדת.
 - 17.9. העוררות לא שכרו את השטחים המשותפים אותם רוצה המשיב לחייב. אנו לא מקבלים את פרשנות המשיב להסכמי השכירות כאילו יש לראות בהם התחייבות לשלם את הארנונה גם בגין השטחים המשותפים.
 - 17.10. השטחים המשותפים נגישים לכל גורם ואינם ב"שליטה" של העוררות.

17.11. למעשה כל טענת המשיב ל"זהות" שהוא מייחס לעוררות נמצא בסעיף 5 לסיכומיו שם הוא טוען כי אין מחלוקת "כי קיימים בין השתיים קשרים עסקיים, לכל הפחות...". נבקש לחדד: גם אם נקבל את הטענה של המשיב כי קיימים קשרים עסקיים בין העוררות, ואפילו היינו מקבלים כי מדובר בקשרים עסקיים חזקים ורבים, לא היה הדבר מגיע לכדי קבלת עמדת המשיב. בין שני גורמים שונים המקיימים ביניהם יחסים עסקיים לבין "הרמות מסך" והגעה למסקנה כי מדובר ב"אישיות משפטית אחת" המרחק גדול. לא שוכנענו בעמדת המשיב ברמה העקרונית וברמה המשפטית כאחד. אנו סבורים כי על המשיב היה לבסס עמדה כזאת בצורה משפטית יסודית יותר וברמה ראייתית עמוקה הרבה יותר.

17.12. מכל האמור עולה כי אין אנו סבורים שניתן לראות את שתי העוררות כ"דייר אחד" מבחינת לשון הצו (ס' 1.3.1.ח).

17.13. ככל שהייתה טענה כי אחת מהעוררות בעלת זיקה קרובה לשטח ספציפי היה ניתן אולי לבחון את הסוגיה אך לא זאת המחלוקת שעמדה בפנינו להכרעה.

סוף דבר

18. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל.

19. המשיב יישא בהוצאות העוררות בסך של 7,500 ₪ לכל אחת מהן.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 14.12.23

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 60 יום 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 אהוד פלדמן

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קרון

יו"ר: עו"ד גלעד יסמין

ועדות ערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

שם העורר/ים: ד"ר מתנה ליה וליס

140024003 : ערר מס'

140025159

החלטה

אשרי עם נוסף בהחלטה הסלסה להלכה
היאם צורה כ' (פלו) סלס ספר וסלס
30 במקום "העורר" וסלסן "המשה" וסלסן
המשה במקום המה "המשה" וסלסן
ס' צורה.

הדעון ויסמן עו"ד
יו"ר ועדת ערר
לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב - יפו

נ"ר הועדה

5/12/83

תאריך

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: דו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: גרג' ותחנת שירות ויליס

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס בדרך בן צבי 38, ת"א, מספרי חשבון 2000431850, 853, 854, 855 מספרי ח-ן 10934564, 579, 580, 582 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי יש לראות את הנכס כלא בר חיוב בהתאם לס' 330 לפקודת העיריות.

רקע

1. העוררת הגישה השגה ביום 16.3.22 בה טענה כי הנכס לא ראוי לשימוש, כי לחלופין יש ליתן פטור נכס ריק או לסווג לפי הסיווג הזול (העוררת לא טענה מהו הסיווג הזול האפשרי).
2. להשגה צורפה חוות דעת מיום 9.3.22 (בעקבות ביקור בנכס מיום 16.11.21) של מהנדס בניין, מר שניר, שטען כי הנכס מוזנח מאוד, הרצפה לא יציבה וסדוקה, הקירות בסכנת התנתקות של בלוקים, כי הגג וקירות החיצון מצופים אסבסט (נטען שיש סקר אסבסט שלא צורף) ועוד ובשורה התחתונה הנכס אינו ראוי למגורים ולא לשום ייעוד אחר.
3. תשובה להשגה ניתנה ביום 5.4.22 ובמסגרתה נדחתה הטענה לאור ביקורת בנכס. לא פורטו ממצאי הביקורת בתשובה.
4. הובהר כי הנכסים זכו בעבר לפטור נכס ריק.
5. נדחתה גם הטענה לסיווג זול אפשרי.
6. נטען כי ישנו ערר תלוי ועומד.
7. לאור האמור הוגש כתב הערר ביום 9.5.22 בו חזרה העוררת על טענותיה. כבר כעת יאמר כי העוררת לא התייחסה לטענת המשיב כי העוררת מיצתה את פטור נכס ריק ולא מהו הסיווג הנמוך האפשרי שהמשיב לא מוכן לסווגה בו.
8. לעניין הליך תלוי ועומד נטען כי הערר המדובר נסגר בהסכם פשרה שצורף לערר. אותו הסכם פשרה הינו הסכם מיום 21.3.22 שתוקפו עד לסוף שנת 2022 ובו הוסכם כי הסיווג יהיה של מגרש חניה ללא תשלום וכי העוררת יכולה לטעון טענות בנוגע שטחים הבנויים בהם היא מחזיקה.

9. כתב תשובה הוגש ביום 31.7.22 ובו נטען כי כתוצאה מהביקורת, שנעשתה בנכס הגיע המשיב למסקנה כי ניתן לעשות שימוש בנכס.
10. עוד נטען, כי לנכסים יש תקרה והם מקורים במלואם, יש להם רצפה תקינה, קירות תקינים, מחוברים לתשתיות חשמל. בכללי נטען כי גם אם הנכס מוזנח אין הוא בלתי ראוי לשימוש.
11. בסעיף 13 לכתב התשובה תמצת המשיב את עמדתו כי "למעשה, די בכך שיוכח כי נכס עומד על תילו ובר שימוש לאחת מבין תכליות השימוש שבצו הארנונה על מנת שיהיה ניתן לחייבו בארנונה". בפרט סובר המשיב כי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש לצורך אחסנה כדי להטיל עליו חיוב.
12. לעניין הטענות החלופיות נטען כי פטור נכס ריק מוצה וכי העוררת לא טענה ולא הוכיחה מהו הסיווג הזול האפשרי וכי החיוב בפועל שונה מזה.
13. ביום 20.9.22 התקיים דיון מקדמי והתיק הועבר להוכחות. במסגרת קדם המשפט חזרה בה למעשה העוררת מהטענה החלופית של פטור נכס ריק.
14. ביום 19.12.22 הוגשו ראיות העוררת. מדובר בתצהיר של מר שטאנג, בעל החברה, ובו נטען בכללי כי הנכס אינו ראוי לשימוש (ס' 4). עוד נטען, כי הנכס חסום בלוחות גבס ורשתות ברזל, כי אין לנכס ריצוף, חלונות ודלתות, אין חיבור למים וחשמל וכי קירותיו שבורים. לתצהיר צורפו תמונות מיום 2.2.22 וחוות הדעת שצורפה להשגה.
15. המשיב הגיש תצהיר מטעם שני החוקרים שביצעו סיור בנכס ביום 3.4.22 וביום 11.10.21. בתצהיר מתייחס החוקר רק לביקורת הראשונה למרות שהיא אינה רלוונטית שכן עוסקת במגרש החניה.
16. בדו"ח הרלוונטי מתואר הנכס באופן שתואם את עמדת העוררת בנוגע למצב הרע של הנכס. כמו כן צורפו תמונות.
17. ביום 2.5.23 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו העדים: מר שטאנג העיד כי הוא חושב שהנכס לא מקורה כולו, כי בכל הנכס יש חורים (על אף שלא יכל להציג תמונה של חורים בתקרה), כי הם הציבו את החסימות לנכס על פי בקשת העירייה, כי בעבר הנכס שימש כמוסך, כי היה שוכר שפונה לאחר הליך משפטי ומאז הנכס לא בשימוש, כי התמונות משקפות את מצב הרצפה וכי לא ניתן להשכיר את הנכס במצבו.
18. מר שניר, המומחה, נחקר והעיד כי ביקר בנכס פעם אחת, לא צילם תמונות, אך קיבל תמונות מהעוררת. הוא אישר שלא צירף תמונות או את סקר האסבסט, כי לא בדק את ההיתר של הנכס. הוא העיד, כי מצב מערכת החשמל לא תקין והרוס. העיד כי מבחינת תשתית מים הייתה צנרת אבל ראה הרבה ניתוקים וכי לא היו חיבורים לאסלות או כיורים או ביוב. לא היו כלים סניטריים.

19. הוא העיד כי הגג לא מכסה את המבנה על אף שאין לו תמונות. באותו אופן חזר על עמדתו בנוגע למצב הרצפה על אף שאין תמונות.
20. עד המשיב, אישר שמה שכתב בדו"ח מיום 3.4.23 משקף את מצב הנכס.
21. ביום 24.7.23 הוגשו סיכומי העוררת.
22. ביום 27.8.23 הוגשו סיכומי המשיב.
23. הצדדים למעשה חזרו על טענותיהם בנוגע למצב הנכס.
24. העוררת ויתרה על טענותיה החלופיות.

דיון

25. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צדקה העוררת בטענותיה וכי דין הערר להתקבל:
- 25.1. נדמה כי בתיק זה אין מחלוקת עובדתית לגבי מצב הנכס.
- 25.2. הנכס נמצא במצב מעטפת הרוסה.
- 25.3. הטענה היחידה שעומדת למשיב היא כי ישנה אפשרות תיאורית להשתמש בנכס לאחסנה.
- 25.4. נדמה שגם המשיב לא טוען בצורה רצינית כי ניתן לעשות בנכס שימוש לכל דבר אחר.
- 25.5. המבחן לכך הוא מבחן אובייקטיבי. המשיב בסיכומיו הפנה לאמירה של בעל העוררת, כי "אין לי עניין להשכיר את הנכס כמחסן" אך אמירה זאת אינה רלוונטית מכיוון שמדובר במבחן אובייקטיבי. המשיב הפנה לאמירה אחרת של אותו עד "במצבו של הנכס לא ניתן להשכיר אותו" וזאת השאלה שעומדת להכרעה. קרי, האם ניתן להשכיר את הנכס במובן של "האם יש מישהו שיכול לעשות שימוש כלשהו בנכס?".
- 25.6. לדעתנו התשובה לכך היא שלילית.
- 25.7. הסעיף הרלוונטי משתמש במילים "נהרס בניין" או "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו".
- 25.8. סעיף 330 לפקודת העיריות, שנוסחו, לאחר תיקון 131 לפקודת העיריות, הינו, כדלקמן:

26. 330. נהרס בנין שמשותלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבנין במצב של נכס הרוס או ניזוק..."
- 26.1 בבר"ס 5711/06 **חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב** (להלן: "**פס"ד המגרש המוצלח**"), הכריע בית המשפט העליון הנכבד כדלקמן:
27. "הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבנין 'ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו' די בכך שלא ניתן לשבת בבנין, דהיינו שהבנין לא ראוי לשימוש, ואין כל מקום להמשיך ולבדוק כתנאי למתן הפטור האם לא קיימות כדאיות כלכלית 'אובייקטיבית' או עלות 'סבירה' אחרת ב'הפיכת' הבנין הלא ראוי לשימוש לבנין ראוי לשימוש. העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבנין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו.
- 27.1 יחד עם זאת, **בפס"ד המגרש המוצלח** הבהיר בית המשפט העליון, כי:
28. "אין לומר כי כל בנין מוזנח הוא בהכרח בנין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עלי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי"
- 28.1 ברצוננו להתעכב ולהבהיר כי פרשנות בית משפט העליון הנכבד הינה כי בכדי לקבל פטור יש להראות שנכס "**לא ראוי לשימוש**". כלומר- לא שלא ניתן לשבת בו ברמה עקרונית אלא שלא ראוי לשבת בו. נקודה זאת מהותית לשיטתנו שכן ישנם נכסים רבים שעקרונית ניתן לשבת בהם. כך למשל ניתן לחשוב על בנין מט ליפול, שבכל זאת עדיין יכול מחוסר דיור לפלוש אליו ולגור בו, אך אין באפשרות עקרונית שכזאת להביא את הנכס למצב של "**ראוי לשימוש**". בגזרה שווה אנו סבורים שלא כל מבנה שניתן עקרונית לאחסן בו דברים הוא "ראוי לאחסנה"- לא במובן הכללי של המושג אחסנה ולא במובן של אחסנה בהקשר של צו הארנונה.
- 28.2 נטל ההוכחה בנוגע למצבו הפיסי של הנכס מוטל על שכם העוררת (ראה: פס"ד ונונו; ע"א 4457/98 בידור נאה נ' עיריית חיפה; עמ"נ 114/05 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' חברת עדן יפו; ע"ש 417/95 מפעל מתכת חניתה נ' מנהל הארנונה שלומי).
- 28.3 לטעמנו העוררת עמדה בנטל זה. מצבו העובדתי של הנכס אינו ראוי לשימוש.
- 28.4 טענה נוספת שראוי להתייחס אליה עוסקה בסוגיית האסבסט. לטעמנו שאלה זאת עומדת על התפר שבין מניעות פיזית לבין מניעות משפטית. נציין, כי בעת"מ- 34060-03-11 **אגבר נ' עיריית חולון** (להלן: "**פס"ד אגבר**"), שניתן לאחר פס"ד המגרש המוצלח והמאזכר אותו, הבהיר בית המשפט הנכבד, כי "מניעות משפטית" מלעשות שימוש בנכס אינה בגדר העדר יכולת פיזית לעשות שימוש בנכס (ראה גם: עת"מ 13257-09-12 **בועז אבוטבול נגד עיריית קרית אתא**; ע"ש 752/87 יצחק

ארווין רונן נגד ועדת הערר לענייני ארנונה, עיריית נתניה ; עמנ 135/06 יורשי טובה
הלפרין ז"ל נגד עיריית תל אביב).

- 28.5. לדעתנו אם מוכח כי יש מניעות לעשות שימוש בנכס עקב סיכון בריאותי (אסבסט לצורך העניין) הדבר עולה לכדי מניעות פיסית, ובעיקר מביא את הנכס ל"לא ראוי לשימוש". נדגיש, כי הדבר לא הוכח עובדתית בפנינו ונדמה שנדרשת חוות דעת מומחה בכדי להכריע בסוגיה. במקרה שלפנינו אין מחלוקת כי בנכס יש אסבסט, אך לא הוכח כמה, היכן, מה מצבו וכיו"ב. לפיכך הדבר לא היווה שיקול מרכזי בהכרעתנו גם אם יש בכך לחוסיף משקל מה להכרעה כי הנכס אינו ראוי לשימוש.
- 28.6. עוד נציין, למען שלמות התמונה, הגם שהדבר אינו רלוונטי למחלוקת דנן, כי ההלכה השלטת היא, כי מועד מתן ההודעה הוא מהותי ולא ראייתי (ראה : עת"מ 63024-06 בן חמו נ' עיריית חיפה ; עמ"נ 168/02 ר.י.ו מהנדסים בע"מ ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית ראשון לציון ; ערר 72/16 שופרסל (קטיף) בע"מ נ' מנהל הארנונה, עיריית ראשון לציון).
- 28.7. לפיכך, על הנישום המבקש לפטור נכס מארנונה, לעמוד בתנאים הבאים, כפי שהיטיב לתמצת בית המשפט עניינים מינהליים בעמ"נ 11-10-29825 גלגלי הפלדה 6 נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה (להלן : פס"ד גלגלי הפלדה"), כדלקמן :
- "כדי להוכיח את הזכאות לפטור, על הנישום להוכיח – הן כי מצב הנכס הוא כזה שהוא ניזוק עד כדי שאי אפשר לשבת בו, הן כי בפועל אין יושבים בנכס, והן כי הוא מסר הודעה על כך לעירייה. אם יוכיח את התקיימותם של שלושת התנאים הללו, יהיה זכאי לפטור מארנונה ממועד מסירת הודעתו ואילך.
- 28.8. כאמור לעיל הגענו למסקנה כי הנכס לא ראוי לשימוש :
- 28.9. מדו"ח הביקורת עולה, כי הנכס לא מחובר לחשמל ואין לוח חשמל, כי אין כלים סניטריים, אין דלתות, משקופים, חלונות, מטבחונים, קירות שבורים חלקית, מדרגות שבורות חלקית, ריצוף מפורק חלקית.
- 28.10. המומחה מטעם העוררת, כאשר לא הוגשה חוות דעת נגדית, הוסיף כי בנכס בלוקים מפוזרים וקיימת סכנת התנתקות, כי המדרגות שבורות וסדוקות, כי והמבנה פרוץ לרוח, גשם ונזקי מזג אויר, החזית האחורית פרוצה ללא קיר.
- 28.11. בנוסף לכך המסקנה נתמכת בתמונות, שצורפו על ידי הצדדים. ניתן להתרשם כי מדובר בנכס פרוץ, מוזנח, מפורק, מלא בפסולת בניין, מדרגות שלא ראויות לשימוש, פרוץ למזג האויר ולבני אדם.
- 28.12. לטעמנו הדבר מגיע למצב של נכס לא ראוי לשימוש, שכן כל שימוש אפשרי ידרוש "השמשה" של הנכס, דהיינו ביצוע עבודות שיביאו אותו למצב שמיש. יובהר, כי להבנתנו מדובר בעבודות משמעותיות.

- 28.13. נדגיש כי מדובר בהצטברם של דברים. סך כל הראיות הביאו אותנו למסקנתנו.
- 28.14. לטעמנו גם לאחסנה יש צורך מינימאלי של מצב פיסי ראוי לשימוש- החל מחשמל, מים ביוב, וכלה בריצוף, קירות, חלונות, דלתות וכיו"ב.
- 28.15. אין לטעמנו ראיה כי ניתן לבצע אחסנה בנכס, מבחינה פיזית, מלבד טענה תיאורית של המשיב.
- 28.16. דווקא האמירה כי הנכס ראוי לאחסנה היא אמירה בעלמא שנטענה על ידי המשיב ללא הבאת כל עד מקצועי או ראיה מנכסים אחרים שמשמשים לאחסנה, שיתמוכו בטענה.
- 28.17. לטעמנו גם אם מישחו ירצה לעשות שימוש של אחסנה בנכס אין הדבר אפשרי ללא ביצוע עבודות הכנה והתאמה משמעותיות.

חבר הוועדה: עו"ד משה קורן:

בערר מס' 140023216 נכסי זהר זיספאל בע"מ / נכסי יהודה זיספאל בע"מ נגד מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו, הבעתי דעה שונה, אולם במקרה זה הנסיבות שונות באופן מהותי, הוכח בפנינו שהנכס נעדר דלתות, משקופים, חלונות, קירותיו שבורות, חלק מהמדרגות לנכס שבורות, הריצוף מפורק חלקית, קיימת סכנת התנתקות של בלוקים והמבנה פרוץ ויתר על כן בחזיתו האחורית כלל אין קיר. לפיכך, הנכס במצבו כמפורט לעיל, לא ראוי לשימוש גם לא לצורך אחסנה וידרשו עבודות רבות כדי להביאו למצב פיזי למצער של אחסנה.

סוף דבר

29. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל במובן של קבלת הפטור המבוקש מיום מתן ההודעה אצל המשיב ואילך.
30. העורר יישא בהוצאות המשיב בסך 10,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 5/12/77

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 60 יום מיום קבלת 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: רו"ח שמעון זיסניצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון גסמן

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עררים מס': 140024091

140025134

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: במבי 47 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס השוכן בדרך בן צבי 47, ת"א, מספר חשבון 2000371242 מספר ח-ן 11246981 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי אין לחייב את הגג שטחי המדרגות וכן כי יש לסווג את הקומה כחדר אומן.

רקע

1. העוררת פנתה אל המשיב במספר סוגיות.
2. ביום 11.4.22 ענה המשיב ובמסגרת התשובה קיבל חלקית את עמדת העוררת.
3. לאור האמור הוגש כתב הערר ביום 1.6.22 בו חזרה העוררת על טענותיה בסוגיות שנדחו.
4. העוררת טענה כי אין לחייב את שטח הגג (450 מ"ר) מכוון והינו גג משותף; כי אין לחייב את שטחי המדרגות בקומת הגג, קומה 1 וקומת המרתף; כי יש לסווג את קומה 1 כחדר אומן ולחלופין כ"מלאכה או תעשייה";
5. ביום 31.8.22 התקבל כתב התשובה מטעם המשיב ובו נטען, כי על פי דו"ח ביקורת מיום 30.3.22 והתשובה להשגה העוררת שכרה את הגג וכי לא מדובר בגג משותף; כי מכוון והעוררת שוכרת את כל המבנה אין מקום להפחית את שטחי המדרגות; כי העוררת היא המחזיקה ולכן אין לקבל את טענותיה לגבי חדר אומן המתייחסות לצדדי ג' וממילא אין אותם צדדי ג' מגיעים לתנאים הנדרשים לסיווג לפי הסעיף; כי אין מקום להיעתר לבקשה החלופית לסיווג "מלאכה או תעשייה" שנטענה בעלמא וללא ביסוס;
6. ביום 3.11.22 התקיים דיון מקדמי והתיק הועבר להוכחות.
7. אחת הנקודות שהבהיר המשיב בדיון היא, כי בידי נמצא הסכם שכירות, שבמסגרתו כלול הגג. דהיינו, ההסכם שהומצא לידי כחלק מהעברת החזקה מבעלי הנכס לעוררת כלל את

שטח הגג. מנגד הסבירה העוררת שיש הסכם אחר מאותו מועד ובו ישנה רק זכות שימוש בגג והוא לא כלול כחלק מהנכס שהושכר. אין מחלוקת כי ההסכם האחר לא נשלח למשיב.

8. יצוין, כי לא צורף בעל הנכס, הוא לא לקח חלק בהליך והעוררת לא הביאה את עמדתו.

9. ביום 12.1.23 הוגשו ראיות העוררת. מדובר בתצהיר של מר אדיר דהן מטעם העוררת ותצהיר של מר יוסיפוב, שטען שהוא מחזיק נוסף בנכס. בשלב מאוחר יותר הוחלף מר יוסיפוב במר בן בכור.

10. מר דהן טען בתצהירו, כי העוררת לא שכרה את הגג, אך לא נתן הסבר להבדל בין הסכם השכירות אליו התכוון לעומת הסכם השכירות, שהיה בידי המשיב. המצהיר חזר על הטענות שהופיעו בכתב הערר.

11. ביום 23.2.23 הגיש המשיב תצהיר מטעם החוקר שביצע סיור בנכס ביום.

12. ביום 28.2.23 התקיים דיון הוכחות. בהסכמה לא נחקר החוקר מטעם המשיב.

13. בדיון הוגש הסכם שכירות מיום 10.6.21 בין העוררת לבין צד ג', "אכסניית בן צבי 47 בע"מ".

14. נחקר מר בן בכור שהעיד כי הוא שותף עם עוד שניים כמחזיקים משותפים בנכס. טען שהם שוכרים את הנכס למול הבעלים הגבי זיגלבוים. הוא לא הציג הסכם שכירות למרות שטען שיש אחד כזה. עוד העיד כי הם עושים שימוש בגג כגג משותף.

15. מר דהן נחקר והעיד כי הקומה העליונה מושכרת לאמנים, שחותמים איתם על הסכמי שכירות משנה. טען שבמועד החקירה זה כ- 50% מהקומה. טען כי הם לא מעבירים את החזקה לאומנים כדי להקל עליהם. הוא טען שיש שני הסכמי שכירות כאשר השני מתקן את הראשון. הוא אישר שהוא היה הבעלים של שתי החברות משני צדדי הסכם השכירות.

16. ביום 13.6.23 הוגשו סיכומי העוררת.

17. ביום 13.8.23 הוגשו סיכומי המשיב.

18. הצדדים למעשה חזרו על טענותיהם.

דיון

19. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו וכי דין הערר להידחות:

19.1. כפי שפורט בסיכומי המשיב לא יכולה להיות מחלוקת שמדובר ב"גג" בר חיוב.

- 19.2. המחלוקת הינה על שאלת החזקה בגג, במובן של האם הינו גג משותף או בחזקה של העוררת.
- 19.3. העוררת הגישה לעירייה הסכם שכירות ממנו עולה כי היא מחזיקה בגג.
- 19.4. העוררת טענה כי יש הסכם אחר, אך לא ניתנה עדות מפי בעלי הנכס מה ההסכם התקף וממילא לא נטען כי ניתנה הודעה מתאימה למשיב כי היה שינוי כלשהו. כל הטענות הועלו לראשונה במסגרת הליך זה.
- 19.5. הסכמי המשנה שהובאו והעד שהעיד בנושא רק לימד שבקומות התחתונות ישנה החזקה של גורם אחר. לא שוכנענו כי סוגיה זאת מוציאה את הגג מחזקת העוררת. כמו כן, נטען כי אותו גורם הוא בעל גישה נפרדת ועצמאית לנכס ולא באמצעות האזור שבמחלוקת.
- 19.6. לטעמנו די היה בכך בכדי לדחות את הערר ולו עקב הטענה כי לא עמד בנטל ההוכחה.
- 19.7. אך יתרה מכך: לאחרונה ניתנה פסיקה מפי בית המשפט הנכבד בתל אביב, כבוד השופטת ארנה לוי, שם נאמר: **"לא שאלת החזקה בפועל היא המכרעת אלא עצם יידועה של הרשות על סיום החזקה"**, ובהמשך אמר: **"נטל ההודעה בכתב המוטל על המחזיק כתנאי לפקיעת חבותו בארנונה בעתיד אינו נטל כבד..."** (עמ"נ 50572-03 עיזבון אבו חליפה נגד עיריית תל אביב).
- 19.8. משתמע מכך, כי די בכך שההסכם, שהוגש למשיב כלל בחובו את הגג כחלק מהמושכר (וללא שניתנה הודעה אחרת למשיב בנושא) בכדי להוביל לדחיית הערר. העוררת לא נתנה הודעה על שינוי כלשהו.
- 19.9. נבהיר, כי אין בהחלטה בכדי למנוע מהעוררת לעשות כן בעתיד, אך אין לתת לעוררת להתחמק מנשיאת אחריות לתוצאות פעולותיה או מתדליה.
- 19.10. למעלה מהדרוש נציין, כי גם מצאנו לקבל את עמדת המשיב כי העוררת הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר אל הגג, או לכל הפחות, כי העוררת לא הוכיחה שמצב הדברים שונה.
- 19.11. נזכיר, כי:
- 19.11.1. בהליך זה לא הובאה לנו עמדת בעלי הנכס. אי הבאת עדי מפתח עומדת לרעת העוררת.
- 19.11.2. הטענה כ מדובר בגג משותף נטענה בצורה רפה ביותר ע"י מר בן בכור, כאשר קריאה דקדקנית של תצהירו מלמדת כי מלבד אמירה כללית כי "הגג משותף" אין שם כל טענה אמיתית כי הוא או מישהו אחר

עושה בו שימוש (במסגרת חקירתו הנגדית השלים את גרסתו, אך ניתן לראות בה עדות כבושה, שספק אם מבהירה מי בעל הזיקה הקרובה).

19.11.3. בחינת תמהיל המשכירים בנכס הביאה אותנו למסקנה כי המשתמשת היחידה (או לחלופין העיקרית) היא העוררת וכי היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר אל הגג.

19.12. מכל האמור לעיל עולה, כי הגג נשאר בחזקת העוררת כל עוד לא ניתנה הודעה כדין, וכי היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר אל גג זה.

19.13. לאור האמור בהחלטה זו אנו גם דוחים את הטענות בנוגע לחדרי המדרגות. אנו מקבלים את עמדת משיב בנושא זה.

19.14. כמו כן אנו דוחים את בקשת העוררת לעניין חדרי אמן. גם במקרה זה המחזיקה היא העוררת, אשר בשכירות משנה משכירה לצדדי ג' (כאשר גם לפי גרסת העוררת מדובר בתפוסה של רק 50% מהנכס). העוררת לא מעבירה אליהם את החזקה בעירייה, אך מבקשת את הפטור בשמם. ספק בעינינו אם ניתן להעלות טענות כאלו בשם צדדי ג' ואם אין בכך בכדי "היעדר יריבות" או "עדות מפי השמועה".

19.15. כך או כך, להבנתנו, מעשית השימוש, שעושה העוררת בנכס, הוא שימוש מסחרי של השכרת חללים.

19.16. זאת ועוד: קשה לראות כיצד השימוש מרובה המשתמשים מגיע לכדי דרישת צו הארנונה בנוגע לחדר אמן והכל כעמדת המשיב.

סוף דבר

20. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.

21. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 7,500 ש"ח.

22. ניתן בהעדר הצדדים היום: 5/12/23

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 60 יום 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: רו"ח שמעון זיטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

ערר מס': 140024206

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: קולורד בילדינגס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכסים מרחוב אילת 23, תל אביב, אשר רשומים בספרי העירייה כנכסים מספר 2000386526 חן-11188194 בשטח 827 מ"ר המסווג כבניינים שאינם משמשים למגורים (להלן: "526"), ומספר 2000442318 חן-11188196 בשטח 542 מ"ר שמסווג כקרקע תפוסה להלן: "318") (שניהם יחדיו להלן: "הנכסים").

המחלוקת בין הצדדים עוסקת בשתי שאלות: שאלת פטור נכס לא ראוי לשימוש ושאלת סיווג נכס כמחסנים.

רקע

1. בימים 10.4.22 ו-12.4.22 התקבלו שתי פניות אצל המשיב.
2. אחת עוסקת בנכס 526 והעלתה טענה כי מתוך שטחו, כ-540 מ"ר בשיפוץ ואינם ראויים לשימוש. לגבי יתרת השטח בגודל של כ-288 מ"ר נטען כי יש לסווגו כמחסנים (כמו גם ליתרת השטח מרגע שישתיים השיפוץ).
3. השנייה עסקה בנכס 318 ושם נטען כי לאחר השיפוץ יש לסווגו כחנייה ללא תשלום.
4. המשיב ענה לפניות ביום 15.5.22 וקבע כי לא מדובר בהשגות, שכן הוגשו בחריגה מהמועדים ולגופם של דברים דחה את מרבית הטענות.
5. בעקבות כך הוגש הערר ביום 26.6.22.
6. העוררת חזרה למעשה על טענותיה כפי שהועלו בפניות.
7. ביום 27.10.22 הגיש המשיב כתב תשובה. המשיב חזר על טענותיו תוך שהוא מרחיב בטענה המקדמית כי הפניות אינן מהוות השגה עקב מועד הגשתן, שכן חזקה, שדרישת התשלום התקבלה לפני 31.12.21 (נטען כי העוררת לא פירטה מתי התקבלו אצלה דרישות התשלום).
8. ביום 20.12.22 התקיים דיון מקדמי. בסופו הועבר התיק להוכחות.

9. ביום 20.3.23 הוגשו תצהירי העוררת. הוגש תצהיר של מר פידה, שטען שהוא בעלי החברה שביצעה שיפוץ בנכס. מדובר בתצהיר בין מספר סעיפים בו נטען בכלליות, שבוצע שיפוץ בשנת 2021 ובשנת 2022 עד ליום 1.5.22 בשטח בן 315 מ"ר. נטען כי בשיפוץ בשנת 2022 בוצע בשני שלבים של הריסה והתקנה. צורפו מספר תמונות ללא תאריכים וחשבוניות שלכאורה מלמדות על רכישת ציוד.
10. כמו כן צורפו עוד שני תצהירים של מר נבון, שהציג עצמו כמנכ"ל וולט מרקט וטען כי הוא מחזיק בחלק מהנכס ומשתמש בו כמחסן למוצרי מזון וטואלטיקה, ושל מר יוסיפאן שהציג עצמו כמנכ"ל חברת וולט וטען כי חלק מהנכס הוא מחסן לוגיסטי. בתצהיר זה אפילו לא נטען במפורש כי הוא מחזיק בחלק הזה.
11. לא צורפו ראיות לתצהירים.
12. ביום 14.5.23 הוגשו תצהירי המשיב. מדובר בשני תצהירים של שני חוקרים מטעם המשיב אליהם צורפו דוחות הביקורת שלהם מימים 27.10.21 (מר בארי) ומיום 1.5.22 (מר שרעבי).
13. שני החוקרים תיארו תיאור דומה: תיאר כי בנכס 526 נראו מדפים עליהם מוצרי מזון, מקררים, עגלת ברזל וכיו"ב. השטח נראה מרוצף, מקורה ללא ליקויים. נראו שטחים ובהם ציוד של שליחים, נראו שטחים עם דלפק קבלה, מחשבים, מטבחון, עמדת קפה ועוד. נכס 318 תואר כשטח שבחלקו משמש לישיבה ובחלקו לחניית אופנועים ורכבים.
14. ביום 23.5.23 התקיים דיון הוכחות.
15. מר פידה נחקר בנגדית ועדותו הייתה מעורפלת ולא מספקת (בלשון המעטה). הוא לא זכר מתי התחיל לעבוד, לא מתי צילם (ככל שצילם) את התמונות, שצרף לתצהיר, ובעיקר לא ידע להסביר את היחס בין החשבוניות, שהוציא לבין מועד השיפוץ, שלכאורה בוצע.
16. מר נבון העיד כי הנכסים מופרדים וכי השליחים אוספים סחורה מחלון השירות.
17. מר יוסיפאן העיד כי אין לו ידיעה לגבי שיפוץ, כי הוא לא יושב בנכס אבל חזר על הטענה כי מדובר במחסן לוגיסטי.
18. מר שרעבי העיד כי לא ראה קופה רושמת וראה עובדים, שהוא לא יודע מה תפקידם.
19. ביום 15.8.23 הגישה העוררת סיכומים. העוררת צמצמה חלק מהטענות וטענה כי שטח בגודל 315 מ"ר זכאי לפטור מתחילת 2022 ועד ליום 1.5.22.
20. העוררת טענה כי יש לראות את הפנייה של משנת 2021 כפנייה בנושא לא ראוי לשימוש גם בגין החלק הזה.
21. העוררת נסמכה גם על דו"ח המשיב מיום 28.10.21 וטענה כי הדוח מיום 1.5.22 הוא כבר במועד של סיום העבודות ולכן הנכס לא היה כבר באותו מצב.

22. העוררת הוסיפה וטענה כי יש לסווג את הנכס כמחסנים.
23. העוררת לא התייחסה לנכס 318 ולמעשה חזרה מהטענות בנוגע אליו.
24. המשיב הגיש סיכומיו ביום 14.9.23. הוא טען כי יש לדחות את הערר בנוגע לנכס 318.
25. המשיב טען כי כעניין ראשוני הוכח כי בחלק מהנכס נעשה שימוש כאשר הוא הושכר לאותו "מרכז לוגיסטי" לפיכך לא מתקיים התנאי של "לא ראוי לשימוש".
26. כמו כן טען, כי העוררת לא הודיעה על עמדתה אלא ביום 10.4.22 ולפיכך גם מטעם זה אין לקבל את טענה זו.
27. נטען לגבי היעדר מהימנות של העוררת בנוגע לטענת הלא ראוי לשימוש לאור דו"ח הביקורת ולאור העדות מטעם מר פידה מטעם העוררת.
28. לגבי טענת המחסנים נטען כי לנכס שני חלקים המוחזקים על ידי העוררת, אך בפועל משמשים צדדי ג' כאשר בחלק אחד מדובר ב"מרכז הפצה" של לקוחות וולט על ידי שליחיה ובחלק השני מרכז קליטת עובדים חדשים וכאזור מנוחה לעובדי החברה. עוד נטען כי לא מדובר במחסן "קלאסי" כקבוע בפסיקה. נטען כי למעשה מדובר בנכס אחד המשמש את וולט ולא ניתן להפרדה. לסיום גם נטען כי ממילא השימוש שהמתזיקה עושה בו הוא שימוש מסחרי של השכרת משנה.

דין

29. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
30. לעניין טענה "לא ראוי לשימוש":
- 30.1. מצאנו, כי הטענה לא הוכחה. אם היינו מבקשים להעמיק ניתן היה לקבוע כי העוררת העלתה טענה זו בחוסר תום לב.
- 30.2. ניתן דוגמא: העוררת פנתה ביום 10.4.22 למשיב. שם טענה כי לכל הנכס היה פטור עד ליום 1.9.21 אז החל שימוש בשטח של כ- 288 מ"ר. לפיכך התבקש פטור על שטח של כ- 600 מ"ר בשיפוץ (בסיכומים השטח צומצם ל 315 מ"ר). מכאן כי לכאורה העוררת קיבלה את עמדת המשיב (כלומר שיש פטור עד ליום 1.9.21) אך לא פנתה בנושא אלא ביום 10.4.22 והעלתה את טענתה בנוגע ללא ראוי לשימוש. דבר זה לא מנע מהעוררת לטעון כעת כי "ההודעה" למשיב היא מחודש מאי 2021 (הודעה שלא הוצגה, לא פורט לגביה נתון כלשהו ואינה כלולה בערר). גם אם הייתה הודעה שכזאת, ולא כך אנו קובעים, הרי שהעמדת המשיב בנוגע לפטור עד ליום 1.9.21 נתנה לה מענה ומשלא הוגשה עליה ערר ומשלא ניתנה הודעה אחרת עד ליום 10.4.22 אין לקבל את עמדת העוררת. "מוזר" גם הדבר כי השיפוץ שנטען שנמשך משנת 2021 ברצף קיבל גרסה אחרת בעדות הקבלן שטען כי החל בסוף שנת

2021 (ראו עדותו מיום 23.5.23: "אני לא זוכר מתי התחלתי לעבוד. זה היה סוף שנת 2021").

30.3. באופן דומה ניתן להפנות להיעדר פירוט נתונים בנוגע לשיפוץ הנטען. מתי החל? מה כלל? באיזה חלק וכיו"ב. כל שהועלה היא טענה כללית. חמור מכך הראיות, שהוצגו היו ראיות חסרות ולא מהימנות, דהיינו לא הגיע נציג של העוררת לתמוך בטענה אלא רק הובא תצהיר של קבלן לכאורה, שעדותו הייתה חסרה, לא אמינה ולא נתמכת בראיות רציניות ומהימנות.

30.4. נזכיר גם את "העמימות" (וזאת בהתנסחות הכי עדינה שניתן) בנוגע לגודל השטח הנטען של הנכס הלא ראוי לשימוש, שנע ונד בין גדלים שונים ועד שהתקבע על גודל של 315 מ"ר.

30.5. בנסיבות אלו אנו דוחים את טענת העוררת. העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה החל עליה, לא הגישה הודעה במועד המתחייב ולא הוכיחה באיזה חלק של הנכס אם בכלל התבצע שיפוץ כלשהו, באיזה היקף ומתי. ניתן אף לומר יותר מכן, למיטב הבנתנו הדברים לא התרחשו כפי שנטען על ידי העוררת.

30.6. לאור קביעה זאת שלנו, לא מצאנו צורך להחליט בנוגע לטענת המשיב, כי כאשר חלק מנכס בשימוש, הרי שהדבר מונע את הטענה כי יתרת הנכס לא ראוי לשימוש.

30.7. ברצוננו לפרט כי לדעתנו במסגרת התיבה של נטל ההוכחה חלה על עורר / עוררת חובה לפרט נתונים הנמצאים בידיה/ה כגון מועדים רלוונטיים, שטחים מדויקים לגביהם מועלית טענה, ועוד נתונים שבידיעתו הבלעדית. אי פירוט נתונים שכאלה, לא רק שלא עומד בנטל ההוכחה, אלא שגם מעלה חשש להסתרת האמת וניסיון להטעות את המשיב ו/או הערכאה השיפוטית.

31. לעניין שאלת הסיווג כמחסנים :

32. כאמירה עקרונית נאמר כי ישנה בעיה דיונית ומהותית לגבי ערר שמוגש על ידי מי שרשום כמחזיק אך מעלה טענות לגבי שימוש של צד ג'. כפי שנטען על ידי המשיב יש מקום לקביעה כי השימוש שנעשה הוא שימוש מסחרי של העוררת כמי שמשכירה נכסים. על אחת כמה וכמה נכון הדבר כאשר לא הוצגו ראיות לגבי מערכת היחסים בין העוררת לאותם צדדי ג' (כגון הצגת הסכמי השכירות וראיות נוספות).

33. ברם, מצאנו לדחות את הטענה לגופם של דברים שכן לא מצאנו שהשימוש הנטען תואם את צו הארנונה.

34. כאמור בסיכומי המשיב, ס' 3.3.2. לצו הארנונה קובע 4 תנאים לסיווג מחסנים ומתריג מחסנים המשמשים לשיווק והפצה.

35. אנו מקבלים את עמדת המשיב כי השימוש בנכס הינו למעשה שימוש בשני חלקים המשמשים את אותה חברת אם, חברת וולט. בחלק אחד ישנו מרכז שיווק והפצה ובחלק השני מרכז לוגיסטי.
36. לא שוכנענו כי מדובר בפעילות אחסנה ולבטח שלא פעילות אחסנה במובן של אחסנה "קלאסית", ארוכת טווח וכיו"ב כפי שטען המשיב בסיכומיו.
37. בחלק אחד ישנו נכס אליו מגיעים עובדי החברה לצרכים שונים כגון הספקת ציוד, מנוחה, קליטה וכיו"ב.
38. בחלק השני ישנו נכס, שמספק סחורה ללקוחות חברת וולט. לנכס מגיעים שליחים (ולעיתים גם לקוחות) וממנו מועברת ללקוחות הסחורה. מדובר בסחורה של מוצרי צריכה של מזון וטואלטיקה.
39. לפיכך מצאנו לדחות גם את טענת הסיווג של העוררת.

סוף דבר

40. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
41. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 12,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 5.11.23.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 60 יום מיום קבלת 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: רו"ח שמעון זיטניצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קוקן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

ערר מס': 140024457

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: בוטקאמפ בולאוורד בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

בפנינו סוגיה מקדמית והיא האם יש להורות על דחיית הערר שהוגש על ידי העוררת, מן הטעם שלא הוגש במסגרת המועדים הקבועים בחוק.

העוררת הגישה את הערר שבנדון ביום 28.8.2022 בהמשך להשגה שהוגשה על ידה ביום 2.1.2022 (נספח א' לערר) ולתשובת מנהל הארנונה מיום 9.2.2022 (נספח ב' לערר).

במסגרת כתב הערר שהוגש לא נטען דבר לגבי המועד בו התקבלה אצל העוררת התשובה להשגה, נספח ב' לערר, ובכלל זאת לא נטען שהתשובה להשגה לא התקבלה אצל העוררת במועד סמוך ליום 9.2.2022 (המועד הנקוב בתשובה).

במסגרת התשובה להשגה צוין שלעוררת זכות להגשת ערר על התשובה בתוך 30 יום.

במסגרת התשובה לערר טען המשיב, שיש לדחות את הערר שכן הוגש באיחור ובמסגרת זו טען המשיב שהתשובה להשגה נשלחה לעוררת ביום 21.2.2022 (כעשרה ימים לאחר המועד הנקוב בה).

במסגרת הדיון המקדמי שנערך ביום 5.12.2022 נטען על יד העוררת לראשונה, ובמענה לטענת המשיב לאיחור בהגשת הערר, שהתשובה להשגה, נספח ב', לא התקבלה אצל העוררת בחודש פברואר 2022 אלא רק בסוף יולי 2022 ובמענה לפנייה טלפונית שזים נציג העוררת למשיב. לטענת ב"כ העוררת, במענה לפנייתו קיבל נציג העוררת העתק של התשובה להשגה במייל (להלן: "הודעת המייל"), ואולם נטען על ידי ב"כ העוררת שאין בידה העתק של הודעת המייל הנ"ל. במענה לכך צוין על ידי המשיב, כי על גבי התשובה להשגה מוטבעת חותמת ולפיה התשובה נשלחה לכתובת העוררת – הארבעה 30

תל-אביב- ביום 21.2.2022. בהמשך לכך, ועל מנת להכריע בטענות הצדדים, נתבקשה העוררת להציג לוועדה העתק של הודעת המייל.

העוררת לא הציגה לוועדה העתק מהודעת המייל. תחת זאת הוגשה הודעה אשר בה נטען, בין היתר, שנציג העוררת מר ניר גאליס פנה למשיב על מנת לברר את סטטוס ההשגה ובמענה לפנייתו נשלח אליו העתק של התשובה, לאחריה הוגש הערר. העוררת הוסיפה, כי לא הצליחה לאתר את מר גאליס שאינו מועסק עוד בעוררת. מבלי לגרוע מכך נטען, שנטל הראיה בנוגע למועד שבו נשלחה התשובה לעוררת מוטל על המשיב, שלא עמד בנטל.

לאחר דברים אלו נתבקשו הצדדים להגיש סיכומים קצרים בסוגיית האיחור הנטען בהגשת הערר.

טענות הצדדים בסיכומים

במסגרת סיכומיה חזרה העוררת על טענותיה לעיל, שההשגה לא התקבלה כראוי אצל העוררת, וכי הנטל על הטוען לאיחור בהגשת הערר מוטל על המשיב. נטען, שלא ייתכן שהחלטת העורר תתבסס אך ורק על הצהרת המשיב בעניין זה, ועליו להציג אסמכתא על קבלת התשובה אצל העוררת בחודש פברואר 2022.

המשיב מצידו טוען, שהתשובה להשגה נשלחה לעוררת ביום 21.2.2022 כמופיע בחותמת שהוטבעה על המכתב. הואיל והערר הוגש רק ביום 28.8.2022 חרי שהוגש באיחור ניכר של חמישה חודשים. הואיל ומדובר בתקופה משמעותית היה על העוררת להרים את נטל ההוכחה לעניין מועד קבלת התשובה, ולכל הפחות לספק הסבר סביר לאיחור שבהגשת הערר. ואולם, העוררת לא עמדה בנטל. המשיב מוסיף כי קיימת חזקה בדין לעניין קבלת דואר רשום (עת"מ 15-07-314).

דיון והכרעה

לאחר שבחנו את טענות הצדדים ואת המסמכים שצורפו (ולא צורפו), החלטנו לקבל את טענת המשיב ולהורות על דחיית הערר על הסף, תוך חיוב העוררת בהוצאות, מחמת שהערר הוגש באיחור ניכר מהמועדים הקבועים בחוק, ללא כל הסבר ואו הצדק.

כידוע, סעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות קובע לוח זמנים בן 30 יום להגשת ערר על תשובת מנהל הארנונה.

הערר שבנדון הוגש כאמור ביום 28.8.2022, ובמסגרתו לא נטען דבר ביחס למועד בו התקבלה התשובה אצל העוררת. נהפוך הוא: העוררת צירפה לערר העתק של ההשגה ושל התשובה להשגה עליה הוגש הערר. עצם צירוף כתב התשובה לערר, ללא כל הסתייגות, עולה כדי הודאה מצד העוררת בכך

שהתשובה הגיעה לידי העוררת בסמוך למועד הרשום עליו (21.2.2022). העובדה שהערר הוגש באמצעות עורכי דינה של העוררת מוסיפה להודאה זו משנה תוקף, שכן חזקה שעורכי הדין של העוררת מכירים היטב את הדין החל ואת הצורך בהעלאת טענות ביחס למועד קבלת התשובה להשגה, במועד הראשון הניתן לכך.

אין חולק שהערר הוגש כחמישה חודשים לאחר המועד שנקבע בדין. די בהעדר כל הסבר מצד העוררת במסגרת כתב הערר לעיכוב המהותי שהגשת הערר ביחס למועד קבלת התשובה להשגה, בצירוף העובדה שהתשובה להשגה צורפה כנספח לכתב הערר, כדי להורות על דחיית הערר על הסף.

למעלה מן הצורך יצוין, שהעוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה בעניין האיחור בהגשת הערר גם לאחר שניתנה לה הזדמנות נוספת לעשות כן. כאמור לעיל, העוררת העלתה לראשונה במסגרת הדיון המקדמי בערר גרסה עובדתית היכולה, לכאורה, לספק הסבר לאיחור בהגשת הערר. למרות זאת, העוררת לא סיפקה כל אסמכתא היכולה לתמוך בגרסה העובדתית שהועלתה על ידה. העוררת טענה שעובד העוררת פנה טלפונית למשיב מטעם העוררת, ונטען כי קיבל רק בסוף חודש יולי 2022 העתק של התשובה במייל (דברי ב"כ העוררת בדיון המקדמי). לאחר מכן, בהודעה שהוגשה לוועדה נטען כי לא עלה בידי העוררת לאתר "אסמכתא בעניין המועד המדויק בו התקבלה התשובה" (סעיף 3 להודעה).

אין בידנו לקבל טענה זו של העוררת. הואיל ולטענת העוררת מדובר בעבודה של העוררת, יכולה הייתה העוררת בנקל לאתר את הודעת המייל שהתקבלה בתיבת הדואר של מר גאליס, תיבת דואר שהינה **בשליטתה המלאה של העוררת**, כמעסיקתו. כלל ידוע הוא, שצד הנמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, הייתה פועלת נגדו (בע"א 465/88 **הבנק למימון ולסחר בע"מ נגד סלימה מתתיה**).

אין בידנו לקבל גם את טענת העוררת שנטל ההוכחה לעניין מועד קבלת התשובה מוטל לפתחו של המשיב. התשובה נושאת את החותמת 21.2.2022 והיא נשלחה לכתובת הארבעה 30 תל-אביב. העוררת **לא טענה** כי מדובר בכתובת שגויה (ואף עיון באינטרנט מעלה כי העוררת רשומה תחת כתובת זו), וצודק המשיב כי קיימת לטובת המשיב **חזקת מסירה**.

אין אנו מוצאים לנכון להפנות לשלל הפסיקה המובאת בין היתר בסיכומי המשיב על כך שבסמכות ועדת הערר לדחות על הסף עררים מחמת שהוגשו באיחור, ובפרט מקום שלא מדובר באיחור "זניח" כלל ועיקר. הדברים ידועים.

נוכח כל הנימוקים המפורטים לעיל אנו מורים על דחיית הערר על הסף. כמפורט לעיל, העוררת בחרה להתעלם בכתב הערר באופן מוחלט מנושא האיחור בהגשתו, משל לא מדובר בסוגיה עקרונית, מקדמית ומהותית לבירור הערר. למרות זאת, ניתנה לעוררת שהות "לרפא" מחדל זה ואף לשקול מחדש את

הגשתו על מנת להימנע מחיוב בהוצאות, ואולם העוררת ביכרה שלא לעשות כן וטעמיה עמה. **בנסיבות אלו והואיל והמשיב נדרש להגשת סיכומים, אנו מוצאים לנכון לחייב את העוררת בהוצאות המשיב בסך 3,000 ₪.**

ניתן בהעדר הצדדים היום _____

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

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

חברה : אורלי מלי, רו"ח

חבר : אודי וינריב, כלכלן

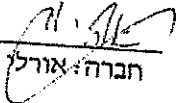
יו"ר : עו"ד רות פרינץ

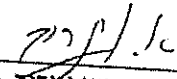
קלדנית : ענת לוי

הגשתו על מנת להימנע מחיוב בהוצאות, ואולם העוררת ביכרה שלא לעשות כן וטעמיה עמה. בנסיבות אלו והואיל והמשיב נדרש להגשת סיכומים, אנו מוצאים לנכון לחייב את העוררת בהוצאות המשיב בסך 3,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 30/11/22

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


חברה: אורלי מלי, רו"ח
קלונית: ענת לוי


חבר: אודי ויצמן, כלכלן


יו"ר: עו"ד רות פרינץ