



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

תאריך : ו באב תשפג
24.07.2023
מספר ערר : 140024770 / 10:54
מספר ועדה: 12635

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת:

בסן שרון שמחה תעודת זהות: [REDACTED]
חשבון לקוח: 10775332
מספר חוזה: 643793
כתובת הנכס: ויצמן 15

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: בסן שרון שמחה – אין נוכחות

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: לאחר קבלת פרטים נוספים ומסמכים נוספים מהעוררת הוחלט לאשר את הפטור לפי סעיף 330 החל מיום 3/6/2022 ועד ליום 31/12/2022 והחל מיום 1/1/2023 העוררת שבה לגור בדירה ותחויב בארנונה כמקובל. הודעתי זו ניתנת גם על דעתה של העוררת עצמה.

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

תאריך : ו באב תשפג
24.07.2023
מספר ערר : 140024770 / 10:54
מספר ועדה: 12635

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת: בסן שרון שמחה

- נ ג ד -

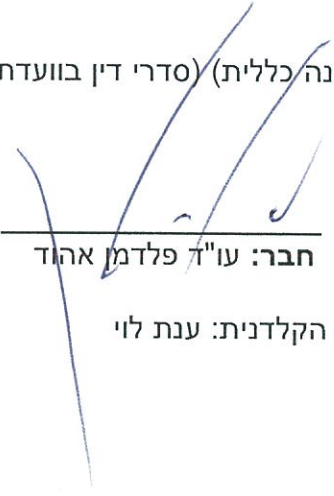
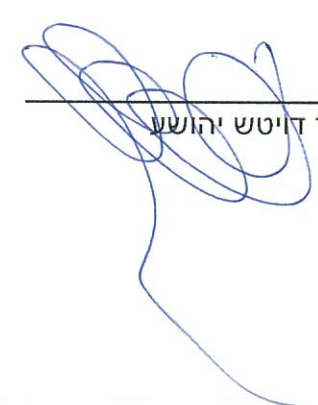
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזה תוקף של החלטה להסכמה דלעיל.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 24.07.2023.

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	 חבר: ויינריב אודי, כלכלן	 יו"ר: עו"ד דויטש יהושע
שם הקלדנית: ענת לוי		



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

תאריך : ח באב תשפג
26.07.2023
מספר ערר : 140024971 / 12:26
מספר ועדה : 12637

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

העורר/ת:
הרצברג אסתר תעודת זהות [REDACTED] לוזנר יצחק עודד תעודת זהות [REDACTED]
11211400 חשבון לקוח:
1117333 מספר חוזה:
39 כתובת הנכס: יסוד המעלה

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: הרצברג אסתר, לוזנר יצחק עודד – אין נוכחות

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: שוחחתי כעת טלפונית עם העורר. הוא לא יכול להגיע לדיון וביקש שתינתן החלטה.

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

תאריך : ח באב תשפג
26.07.2023
מספר ערר : 140024971 / 12:26
מספר ועדה : 12637

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

העורר/ת: הרצברג אסתר, לוזנר יצחק עודד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

השעה 13:00 ואין התייצבות מטעם העורר.
ביום 14/6/23 העורר אישר במייל שקיבל את ההזמנה לדיון המקדמי.
העורר ביקש מב"כ המשיב כי הוועדה תיתן החלטה בעניינו ללא התייצבות.
מקריאת כתב הערר עולה כי אין מחלוקת כי מדובר בדירה מרוהטת ואין בכוונת העורר לפנות את הריהוט ממנה לאור העלויות הכרוכות בכך.
נראה כי העורר נפל לכלל טעות בכך שהוא סבור שלא ניתנה לו הנחת נכס ריק בגלל "חשש שיעשה שימוש בדירה".
הוועדה מבהירה כי בהתאם לתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה הנחת נכס ריק ניתנת בכפוף לקיומם של שני תנאים: הנכס ריק וכן אין משתמשים בו.
מאחר ואין מחלוקת כי הנכס אינו ריק הוועדה לא תוכל להיעתר לבקשת העורר ולהעניק לו פטור כמבוקש.
ככל שהעורר יחליט לפנות את הריהוט מן הנכס יוכל לפנות למשיב בבקשה חדשה ולבקש לקיים ביקורת ולהעניק לו הנחה.
הערר נדחה.
בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 26.07.2023.

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: ישראלי יעקב, רו"ח

חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140023035
140024123

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: ביג וול טאון בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכסים נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב דרך מנחם בגין 144 בתל-אביב והוא על ידי המשיב בסווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

ההשגה, העררים וההליכים שבפני הועדה

1. העוררת הגישה ערר והמשיב הגיש המשיב כתבי תשובה לערר.
2. ביום 18.10.2021 נערך דיון מקדמי בערר.
3. בהסכמת הצדדים ובהחלטה מיום 11.8.2022 אוחדו העררים בתיקים שבכותרת המתייחסים לשנים 2021-2022.
4. ביום 29.12.2021 הגישה העוררת תצהיר עדות ראשית של מר יובל המבורג וביום 30.1.2022 הוגש תצהיר עדות ראשית של חוקר מטעם המשיב.
5. ביום 4.7.2021 נערך דיון הוכחות בשני העררים.
6. הצדדים הגישו סיכומים.

הסוגיה הטעונה הכרעה

הסוגייה העומדת להכרעתנו היא סיווג הנכס שבנדון. לטענת העוררת, שגה המשיב בסיווג את הנכס בסיווג הכללי שכן הסיווג התואם את השימוש הוא "מרכז ספורט ונופש" (סיווג 3.3.17 לצו). על פי הצהרת העוררת בדיון המקדמי מיום 18.10.21 תקופת הערר היא 1.1.21 ועד 9.6.21 שבה החזיקה העוררת בנכס (להלן: "תקופת הערר"). לאחר מועד זה החזיקה בנכס חברת האם של העוררת ביג וול אחזקות בע"מ.

טענות הצדדים

7. לטענת העוררת, הנכס שבנדון הוא מרכז ספורט הכולל מתחם טיפוס מהגדולים בישראל. המתחם כולל את כל המרכיבים הכלולים בהגדרה של סיווג 3.3.17 לצו, לאמר: המתחם כולל מגרשי ספורט ואולמות ספורט. בנוסף לכך, ענף הטיפוס הוא ענף ספורט לכל דבר ועניין ואף הוכר כספורט אולימפי על ידי הוועד האולימפי הבינלאומי.

על פי ההלכה הפסוקה, יש להעדיף סיווג ספציפי על סיווג כללי גם אם הסיווג הספציפי מתאים בקירוב לשימוש שנעשה בנכס (פסה"ד בעניין מישל מרסייה). במקרה הנדון, מרכז הכובד נוטה לעבר הסיווג הפרטני של מרכז ספורט והמתחם אינו מתאים לסיווג הכללי והשיורי המתאים יותר למתחמי עסקים, חנויות ומשרדי עורכי דין.

אמנם המרכז אינו כולל בריכת שיחה ואולם הוא משמש כמרכז ספורט לכל דבר ועניין, וכל יתר תנאי סעיף 3.3.17 מתקיימים בו. יש לפרש סעיף זה באופן שיהלום את המציאות דהיום, מה גם שיש להעדיף תמיד את הפרשנות המקלה עם הנישום (פסה"ד בעניין המועצה האזורית חבל יבנה).

בנוסף, דו"ח הביקורת של המשיב תומך דווקא בעמדת העוררת, שכן הוא מוכיח שבנכס מתקיימת אך ורק פעילות ספורט ולא שום פעילות אחרת. אין ליחס משקל רב לשטח הזמני שבו מתבצעת מכירת ציוד ספורט ושתייה. מדובר בפעילות שהיא טפלה לפעילות העיקרית המתבצעת בנכס. מבלי לגרוע מכך, המשיב לא ערך ביקורת בנכס בשנת 2021 ולכן יש לקבל את הערר ביחס לשנה זו.

בנוסף, המשיב עצמו סיווג מתחם פעילות דומה, קיר הטיפוס בספורטק, כקרקע תפוסה למרות שגם שם קיים שטח משרדים (אשר סווג בנפרד). המשיב לא נתן תשובות מספיקות בנושא זה ולא נימק מדוע ניתן סיווג שונה לשני מתחמים דומים בפעילותם.

לבסוף, יש לדחות את הטענה בדבר הגשת ההשגה באיחור, כמפורט בתצהירו של המצהיר מטעם העוררת.

8. לטענת המשיב, מדובר בשטח בנוי ומקורה אשר עונה להגדרה "בניין" ולסעיף 1.3.1 ב' לצו ולפיכך יש לדחות את טענת העוררת ביחס לסיווג "קרקע תפוסה".

9. בנוסף, הנכס אינו עונה להגדרה של מרכז נופש וספורט כפי שהוא מופיעה בסעיף 3.3.17 לצו ולפיו בנכס צריכים להתקיים במצטבר שלושה אלמנטים לפחות: בריכת שחיה, מגרשי ספורט ואולמות ספורט (פסה"ד בעניין **הולמס פלייס**). בנכס שבנדון אין בריכת שחיה (זאת בהתאם לדו"ח החוקר ועל פי הודאת מצהיר העוררת) ואין בו מגרשי ספורט (עדות נציג העוררת שאישר שאין בנכס מגרשי טניס, כדורגל או כדורסל). הנכס כולל רק אולמות ספורט בנויים. שימושים אלו תואמים את ההגדרות בחוק התכנון והבניה ל"אולם ספורט" ו- "מגרש ספורט".
10. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הנכס אינו מרכז ספורט ונופש ואינו מאופיין כקאנטרי קלאב, ואין די בכך שבנכס מתקיימות פעילויות ספורט כדי לעמוד בסיווג של מרכז ספורט ונופש, שלשונן ברורה ואינה זקוקה לכל פרשנות. למעשה, גם העוררת אינה טוענת למחלוקת פרשנית אלא מבקשת להתעלם ממרכיבים יסודיים הכלולים בסעיף 3.3.17 לצו. תכלית הסיווג הנ"ל היא לקבוע תעריף מיוחד למרכזי ספורט ונופש ואולם הנכס שבנדון הוא נכס מסחרי לכל דבר ועניין, המציע בין היתר מכירה של ציוד טיפוס, מזון ושחיה וכן קליניקה לרפואה משלימה (עובדה שאושרה על ידי המצהיר מטעם העוררת בחקירתו).
11. לעניין טענת העוררת בנוגע לכך שלא נערכה ביקורת בנכס בשנת 2021, יש לדחות טענה זו, שכן הנטל מוטל על העוררת להוכיח טענותיה, מה גם שהעוררת בעצמה לא טענה שחל שינוי כלשהוא באופי הפעילות בין השנים 2021-2022.
12. יש לדחות את טענת העוררת לעניין סיווג נכסים אחרים בתחומה של העירייה (ספורטק). טענת אפליה אינה בסמכותה של הועדה, מה גם שלא הובאו על ידי העוררת אסמכתאות לעניין טענה זו.

דיון והכרעה

13. הסוגיה שלפנינו נוגעת לסעיף 3.3.17 לצו הארנונה שעניינו מרכז ספורט ונופש (קאנטרי קלאב): **"מרכז ספורט שיש בו בריכת שחיה, מגרשי ספורט ואולמות ספורט (למעט העסקים הטעונים רישוי נפרד, עפ"י חוק רישוי עסקים)"**
14. מלשון ההגדרה עולה שהיא כוללת מספר אלמנטים מצטברים שעליהם להתקיים בנכס: בריכת שחיה, מגרשי ספורט (ברבים) ואולמות ספורט (ברבים). כמו כן, מדובר "במרכז ספורט".
15. במסגרת עמ"נ (מינהליים ת"א) 26153-02-16 **הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (נבו 22.09.2016)** דחה בית המשפט המחוזי ערעור על החלטת ועדת הערר שאשררה את החלטת המשיב שלא לסווג נכס מרשת "הולמס פלייס" כקאנטרי קלאב. הואיל והדברים רלוונטים לענייננו, נביאם בשם אומרים:

"מנוסחו של סעיף 3.3.17 הנ"ל - בין היתר מהבחירה לעשות שימוש במונח "קאנטרי קלאב" בהעדר חלופה זהה בעברית - ניתן להסיק שכוונת מתקין הצו הייתה למקום אשר מאגד בחובו מגוון רב של עיסוקים ופעילויות, הן פעילויות ספורט והן פעילויות של משחק פנאי ונופש, מעין מועדון חברתי שנועד להוות חלק מתרבות הפנאי עבור כל המשפחה. לא בכדי נקבע בצו שתנאי לכך שנכס ייחשב "מרכז ספורט ונופש" הוא שיהיו בו הן בריכת שחייה, הן מגרשי ספורט (בלשון רבים) והן אולמות ספורט (בלשון רבים). מדובר בשלושה מאפיינים מצטברים שבלעדיהם לא יחול הסיווג. מן האמור לעיל נגזר, מאלין, שמדובר בנכס המתפרש על שטחים נרחבים ונותן מענה למגוון של פעילויות ועסוקים שהולמים "קאנטרי קלאב". לא מצאתי כי נפלה שגגה מלפני וועדת הערר בהסיקה שמתקין הסעיף ראה לנגד עיניו נכס עתיר שטח אשר תורם לאיכות החיים של תושבי העיר.

בנוגע לנכס נשוא הערעור, וועדת הערר קבעה כי מדובר בנכס בקומות ג' וד' בבניין עזריאלי בשטח של 2,377 מ"ר. קומה ג' מכילה עמדת קבלה, משרדי הנהלה, שירותים, מלתחות, מקלחות הכוללות סאונה יבשה ורטובה, בריכת שחייה יחד עם ג'קוזי וכן אולם ספורט. קומה ד' מורכבת מסטודיו המשמש ללימודי פילטיס, אירובי וכו', מתחם הכולל 5 חדרי טיפולים עבור ספא, דיקור ועיסויים וכן חדר כושר, חדר ישיבות וחדר מנוחה של המדריכים..... על פי קביעת ועדת הערר, אין בנכס מגרשי ספורט, כגון כדורגל, כדורסל, טניס.

.....המערערת אינה חולקת על כך שבנכס לא קיימים מגרשי ספורט דוגמת מגרש כדורגל, כדורסל או טניס, ואולם לשיטתה השטח הפתוח בקומה ג' (או הגג, כפי שהיא מכנה זאת) עונה על הגדרת "מגרש ספורט" שכן מדובר בשטח פתוח המחווה "מגרש" שבו מקיימת המערערת פעילות של ספורט מסוגים שונים כאמור לעיל. המערערת חולקת, כאמור, על פרשנות וועדת הערר את המונח "מגרש ספורט" בטענה שפרשנותה היא פרשנות מצמצמת שאינה מתחייבת מלשון הסעיף. לגישתה די בכך שעסקינן במגרש אשר נעשית בו פעילות ספורטיבית כלשהי על מנת שהוא ייחשב "מגרש ספורט". לא אוכל לקבל את הטענה.

ראשית, בטיעונה מבקשת המערערת לעשות למעשה פיצול מלאכותי בין שתי המילים המרכיבות את המונח "מגרש ספורט" כאילו "מגרש" לחוד ו-"ספורט" לחוד, בעוד שאנו עוסקים במונח ידוע, מוכר ומקובל ששתי המילים מרכיבות אותו יחד. "מגרש ספורט" כשמו כן הוא: מגרש שהוכשר ויועד לשמש לפעילויות ספורט מסוימות, בדרך כלל כאלה שנהוג לקיים במגרשי ספורט (כגון כדורגל, כדורסל, כדועף וכו'). גם אם לא אקבע מסמרות באשר לסוגי הפעילות, או לענפי הספורט, שמתאים לקייםם במגרש ספורט (פתוח), וגם אם אניח לצורך העניין

ש"מגרש ספורט" יכול שיהא שטח של מרפסת גג, עדיין, צריך זה להיות שטח שיועד לשמש מגרש ספורט ואשר הוכשר לייעודו זה.....

משהוברר שאין בנכס "מגרש ספורט" הרי שלא מתקיימים התנאים הקבועים בסעיף 3.3.17 לצו הארנונה שהם תנאים הכרחיים על מנת להעניק לו תחולה. די בכך כדי לקבוע שהמערערת לא הוכיחה שהיא זכאית לכך שהנכס יסווג על פי הסיווג "מרכז ספורט ונופש (קאנטרי קלאב)".

זאת ועוד: וועדת הערר בקובעה שנכס המערערת אינו עונה על הגדרת "מרכז ספורט ונופש (קאנטרי קלאב)" לא הסתפקה רק בנימוק שבנכס המערערת לא קיים מגרש ספורט, אלא בחנה את העסק וטיבו מבחינה מהותית, ועד כמה הוא מקיים את שני הרכיבים של "ספורט" ו-"נופש" גם יחד המופיעים בהגדרה. וועדת הערר עמדה על כך שבניגוד לקאנטרי קלאב שבו הדגש אינו רק על ספורט וכושר, אלא הוא מיועד גם, ובעיקר, להוות מקום בילוי עבור כל המשפחה, מעין מועדון חברים בדגש של נופש ופנאי, הרי שרכיבים אלה אינם קיימים בעסק של המערערת. המערערת, כך על פי הראיות, מקיימת פעילות של חדר כושר, מפעילה חוגים בתחום הספורט וכן מציעה טיפולי גוף וספא שונים בתחום בריאות הגוף, וזאת למבוגרים בלבד. גם בריכת השחייה שנמצאת בעסק היא בריכה שמיועדת מטיבה לשחייה ולספורט, ולא לבילוי ונופש. יש אפוא בסיס למסקנת וועדת הערר שהנכס נעדר מאפיינים של "קאנטרי קלאב" ואיני מוצאת סיבה להתערב במסקנה סבירה זו.

16. בעמ"נ (מינהליים ת"א) 23925-11-09 אלדר ד.ש. בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו (נבו) 31.03.2012 נקבע כך:

"ההבחנה בין 'מרכז ספורט ונופש' לבין 'בריכת שחייה' מושתתת בעיקרה על התכליות הטיפוסיות של העסקים הללו. מטבע הדברים בריכת שחייה הוא עסק שבמרכזו הפעלת בריכת שחייה ופעילות נלווית לכך (כגון: פינות מרגוע ומנוחה, פינות משחקים ומזנון). מרכז ספורט ונופש הוא עסק שבמרכזו מספר מתקנים לפעילות ספורט למיניה, לרבות בריכת שחייה. ועדת הערר מצאה, לפי דו"ח החוקר העירוני שלא נסתר, שהעסק מגלם פעילות ספורט מסוגים שונים (טניס, כדורגל, כדור סל, חדר כושר, בריכת שחייה ועוד) ובריכת השחייה אינה דומיננטית בו. על כן מוצדקת הייתה הוועדה לאשר את הסיווג שניתן לעסק כמרכז ספורט ונופש. המציאות בנכס עולה בקנה אחד גם עם הגדרת מרכז ספורט ונופש הכלולה בצו הארנונה. הצו מגדיר שמרכז ספורט ונופש מאופיין בכך שיש בו בריכת שחייה, מגרשי ספורט ואולמות ספורט...." (סעיף 3.4.17 לצו הארנונה). ברי שיש בנכס בריכת שחייה ומגרשי ספורט. המחלוקת סבה על השאלה האם יש

בו אולמות ספורט. הוועדה מצאה שיש בנכס **לכל הפחות שני אולמות ספורט**; אולם רב תכליתי ואולם הפועל המקלט. אינני סבור שנפלה שגגה ביד הוועדה בסברתה שמקלט המשמש למטרת אולם ספורט מהווה אולם ספורט בגדר ההגדרה האמורה. אכן מקלט אינו מיועד לתכלית אחרת מאשר מקלט אולם משעה שהמערער עושה בו שימוש כאולם ספורט היא מגבשת בכך את אופיו של העסק כמרכז ספורט".

17. וראה גם עמ"נ (מינהליים ת"א) 33576-01-12 **מדיאל מפעלי נופש ותרבות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א** (נבו 23.03.2015) ייבאשר לטענה החילונית של המערער כי יש לסווג את הנכס כמרכז ספורט ונופש, צדקה וועדת הערר בקביעתה כי בהתאם לצו הארנונה **רק מרכז ספורט ונופש שיש בו בריכת שחייה מגרשי ספורט ואולמות ספורט ייחשב לעניין סיווג הארנונה כמרכז ספורט ונופש סעיף 3.4.17 לצו**

18. מן הפסיקה המובאית לעיל עולים העקרונות הבאים:

- "מרכז ספורט ונופש" במשמעותו לעניין סעיף 3.3.17 לצו הארנונה, הוא נכס המאגד בחובו מגוון רב של עיסוקים ופעילויות, הן פעילויות ספורט והן פעילויות של משחק פנאי ונופש, מעין מועדון חברתי שנועד להוות חלק מתרבות הפנאי עבור כל המשפחה. הדגש אינו רק על ספורט וכישר;
- קיומם של בריכה, **מגרשי ספורט** (בלשון רבים) **ואולמות ספורט** (בלשון רבים) הם מאפיינים הכרחיים בלעדיהם לא יחול הסיווג;
- "מגרש ספורט" הוא "מגרש שהוכשר ויועד לשמש לפעילויות ספורט מסוימות";
- מדובר בנכס שבמרכזו מספר מתקנים לפעילות ספורט למיניה, לרבות בריכת שחייה שאינה חייבת להיות המוטיב הדומיננטי בנכס;

19. בחינת הראיות שהוצגו לוועדה בשים לב לעקרונות הפסיקה שהובאו לעיל, מביאה אותנו למסקנה, שיש לדחות את הערר.

20. כאמור, אין חולק כי במתחם נשוא הערר אין בריכת שחייה (ראה חקירת המצהיר מטעם העוררת, עמ' 1 לפרוטוקול). די בכך על מנת לדחות את הערר.

21. למעלה מן הצורך נציין כי לא הוכח שקיימים בנכס מגרשי ספורט (ביחד או ברבים), להבדיל מאולמות ספורט. מדו"ח החוקר עולה שמדובר במתחם סגור הכולל אזור של שולחנות וכסאות

וכן עמדת קבלה ומכירה של פריטים, ובנוסף קיימים במתחם קירות טיפוס, מתקני אימונים שונים, מתחם קליניקה, מלתחות ולוקרים. המצהיר מטעם העוררת אישר בחקירתו את התיאור המופיע בדו"ח (עמ' 2 לפרוטוקול). בנוסף המצהיר נשאל בחקירתו ואישר שאין בנכס מגרש טניס ו/או כדורגל ו/או כדורסל. בנוסף אישר שבמקום קיימת קליניקה לרפואה משלימה שהטיפולים בה כרוכים בתשלום נפרד מזה המשולם עבור פעילות הספורט.

22. כאמור לעיל, על פי לשון הצו צריכים להתקיים בנכס מספר תנאים מצטברים על מנת שניתן יהיה לסווג אותו תחת "מרכז ספורט ונופש" שבסעיף 3.3.17 לצו ולפחות שניים מתוכם אינם מתקיימים במקרה הנדון ולכן אין מנוס מן המסקנה שהנכס אינו עומד בתנאים שנקבעו בסעיף הנ"ל.

23. גם בחנינה תכליתית, האם הנכס שלפנינו משמש **במהותו** "כמרכז ספורט" מביאה למסקנה דומה. כאמור, בעניין **הולמס פלייס** קבע בית המשפט שכוונת מתקין הצו הייתה למקום אשר **"ימאגד בחובו מגוון רב של עיסוקים ופעילויות, הן פעילויות ספורט והן פעילויות של משחק פנאי ונופש, מעין מועדון חברתי שנועד להוות חלק מתרבות הפנאי עבור כל המשפחה"**, כלומר מרכז ספורט ונופש הוא עסק המשמש לפעילות משולבת של ספורט, פנאי ונופש המשיקה לפעילות של קאנטרי קלאב. באתר האינטרנט של העוררת [\(https://performancerock.co.il/branch/midtown-tlv/\)](https://performancerock.co.il/branch/midtown-tlv/) מוגדרת הפעילות של העוררת בנכס כדלקמן:

אודות הרשת

מביאה את הטיפוס ללב המרחב העירוני Performance Rock רשת קירות הטיפוס, מתוך שאיפה להנגיש את הספורט לכמה שיותר נשים וגברים ולהפוך אותו לחלק אורגני מהעיר. קירות הטיפוס שלנו נועדו להיות בית וקר פורה לקהילת מטפסים הולכת וגדלה. מקום של טיפוס, של מוזיקה, של התרחשות עירונית ומפגש בין אנשים.

פועלת נמרצות לקידום ספורט הבולדרינג, ליצירת סטנדרטים גבוהים ביותר של מקצועיות Performance Rock ואיכות במסלולים, בשירות ובהדרכה.

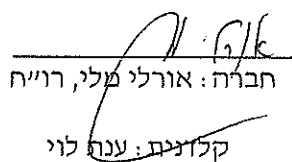
כלומר, מדובר במרכז ספורט שכליבו קיר טיפוס ופעילות ספורט הנלוות לכך. הא ותו לא. הדברים מדברים בעד עצמם.

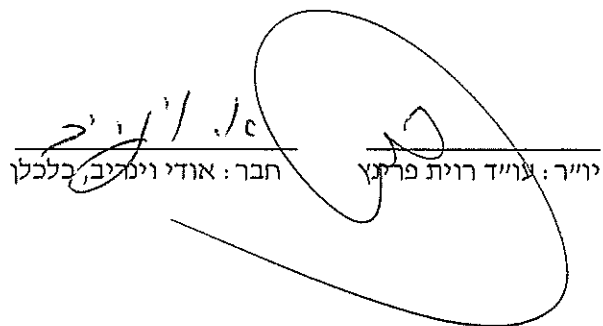
סוף דבר

מכל הטעמים שלעיל אנו דוחים את הערר.
העוררת תשלם למשיב הוצאות ההליך בסך 2,000 ₪.
ניתן בהעדר הצדדים היום 5/7/23

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.


חברה: אורי ימבי, רו"ח
קלוגנית: ענת לוי


חבר: אורי ימבי, כלכלן
יו"ר: עו"ד רות פרמץ

318

עררים מס': 140020189

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

140021645

שליד עיריית תל אביב יפו

140022989

140024138

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

חבר: אודי ויינריב, כלכלן

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: לאבס תל אביב בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב יפו

החלטה

הקדמה וגדר המחלוקת:

1. העוררת מחזיקה בחמישה נכסים, שמספריהם: 2000430622, 2000430624, 2000430626, 2000430618, 2000430620, כל נכס משקף קומה בשטח ממוצע של כ-1900 מ"ר, של העסק הנקרא "לאבס ת"א" ברחוב מנחם בגין 121 בת"א.
 2. העוררת הגישה ביום 14.3.19 השגה לשנת 2019 המכוונת לסיווג הנכס כמשרד, תחת סיווגו כ-"בית תוכנה". בהשגתה הבהירה, בין היתר, כי היא "משכירה את שטחי העבודה בסגנון של wework כך שהשוכרים של שטחי העבודה, מקבלים את הנכסים המושכרים, כאשר כל השירותים כלולים. שטחי העבודה נועדו לספק סביבת עבודה מיוחדת במינה, ואולם בשונה ממתחמי wework מתרכזת מרשתי בתחום אחד בלבד, על מנת למצב את עצמה כמרכז ייחודי, והשטחים מושכרים אך ורק לחברות הזנק תוכנה".
 3. כן השיגה העוררת כנגד חיובה בגין "שטחים משותפים" במשמעות הוראות הפטור שבסעיף 1.1(ז) לצו הארנונה של עיריית תל אביב.
 4. עוד השיגה העוררת וטענה כי לנכס שטחים בשטח מצטבר של 1,500 מטר, אשר אין בהם שימוש ומשום כך דרשה בגינם פטור כנכס ריק לשישה חודשים, ולאחריהם ביקשה כי הסיווג באותו שטח ישונה, מחמת אי ביצוע כל פעילות, ממשרדים לסיווג לפי התעריף המזערי למשרדים, שירותים ומסחר, או לפי השימוש הזול ביותר הקיים בצו הארנונה.
 5. ביום 3.4.19 דחה המשיב את ההשגה, בתשובתו הבהיר כי המשיגה עוסקת בעסק של השכרת משרדים/חללי עבודה לתקופות משתנות ומתן שירותי משרד נרחבים ובהיות העיסוק שכזה, הרי אין לקבל את ההשגה. כמו כן דחה את יתר טענות המשיג.
 6. ביום 14.5.19 הוגשה הודעת הערר אשר חזרה ופרטה את עיקרי טענותיה שבהשגה.
 7. בהמשך הוגשו השגות נוספות לשנים 2020, 2021, 2022. כל ארבעת התיקים אוחדו לבקשות הצדדים ועל כן החלטתנו תתייחס לכל ארבעת התיקים.
 8. בטרם הגשת התצהירים, הגישו הצדדים לתיק ערר 140020189, הוא הערר הראשון שהוגש בגין שנת 2019, הסכם פשרה שהתייחס לתקופה הקודמת לשנת 2019, היינו לשנת 2018, לפיו מחצית מן השטחים יסווגו כבתי תוכנה ומחציתם השנייה כמשרדים.
- ביום 14.5.20 ניתן להסכם (אשר נחתם ביום 7.5.20) תוקף של החלטה.

דיון והכרעה:

9. לאחר שקראנו את כתבי בית הדין ושמענו את הצדדים בדיונים שהתקיימו בפנינו ובהתאם להחלטות קודמות הן של מותב זה והן של מותבים אחרים, הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להידחות.

לעניין הסיווג:

10. המחלוקת הראשונה והעיקרית הינה בשאלת סיווגו של נכס המשמש חלל עבודה משותף, כפי שהבהיר בא כוח העוררת בישיבה המקדמית מיום 2.1.20: "מדובר במתחם ייחודי ושונה אשר בו 95% מהעיסוק בשטחים הינו בית תוכנה, כפי שנוכח בראיותינו". בתצהיר שהוגש מטעם העוררת הוצג כי: "כ- 81% (מתוך כ- 90% תפוסה במתחם) משטחי הנכסים מושכרים לשוכרים העושים בהם שימוש של תוכנה והיי-טק".

11. ביום 20.7.20 הגישה העוררת תצהירי עדות ראשית מטעמה, תצהירו של מר משה ברבי, מנהל התפעול של העוררת ושל הגב' בי פארן זלקינדר, מנהלת תחום הלקוחות של העוררת. ביום 4.4.21 הגיש המשיב תצהיר של חוקר חוץ מר מתי אלבן.

12. ביום 10.6.21, נחקר העד ברבי. המשיב ויתר על חקירתה של הגב' פארן זלקינדר. בא כוח העוררת חקר את חוקר החוץ.

13. לבקשת הצדדים הוענקו להם פרקי זמן ארוכים במיוחד להגשת הסיכומים, אורכות נוספות וכן זכות תשובה לעוררת. כך גם הותר לצדדים להאריך את היקף סיכומיהם באופן משמעותי.

14. העוררת הרחיבה בסכומיה וטענה כי ארנונה מוטלת לפי השימוש בנכס בפועל, כאשר שאלת השימוש הינה פשוטה בעיקרה. "במקרה דנן מדובר בבניין בשטח של כ-9,422 מ"ר, מתוכו כ-3,627 מ"ר שטח עיקרי, והיתר שטחים משותפים. בשנים הרלוונטיות לערר, בנכס כ-84 משותפים, רובם ככולם עוסקים בפיתוח תוכנה". (סעיף 3 לסיכומי העוררת).

בפועל, ולאור המשך השגתה בעניין השטחים המשותפים, נמצא כי העוררת מבקשת לחייב אותה בגין כ-1/3 מן השטחים, בארנונה מופחתת בסיווג של בתי תכנה, ומשאר השטחים מבקשת היא לפטרה כליל.

העוררת מלינה על כך כי המשיב, לשיטתו, קובע את השימוש שנעשה בנכס לפי מיהות המחזיק. הואיל והמחזיק מעניק שירותים לשוכרי המתחם, מחיל המשיב על המחזיק את הסיווג היקר של שירותים.

המשיב מפנה לפסיקה בעניין חללי עבודה ובעיקר אל המבחן המשולב של מיהות המחזיק, יחד עם הקריטריונים הקבועים בחוק לסיווג נכס.

15. לצורך הדיון בסוגיה זו, על הועדה להכריע בשאלה האם על המשיב לסווג את הנכס בהתאם לשימוש שנעשה בו ע"י העוררת, או בהתאם לשימוש שנעשה ע"י לקוחותיה של העוררת, השוכרים, או ליתר דיוק, כפי שיובהר להלן, לקוחותיה, המקבלים מן העוררת הרשאה או רישיון לעשות בשטחים מסוימים של הנכס, שימוש וכן שירותים.

16. ככלל ברור ואין מחלוקת על כך כי העוררת אינה חברת תוכנה, אלא היא בבחינת עסק נדל"ן, מסחרי לכל דבר ועניין, העוסק בהשכרת משרדים וחללי עבודה, או כלשונו של העד ברבי מטעם העוררת: "לאבס היא חברה להשכרת משרדים בבניין עזריאלי שרונה שעיקר או מרבית לקוחותיהם הם חברות מחקר ופיתוח תוכנה והייטק. אנחנו במישרין לא בית תוכנה... אנחנו נותנים שירותים נוספים של תומכי שהות במתחם... הלקוחות שלנו נהנים גם מגישה למטבחונים ולחדרי משחקים, חדר כושר וחדרי ישיבות... כל השירותים הנ"ל לא מתומחרים בנפרד... יש גם פעילויות חברתיות ללקוחות... לפעמים יש הרצאות וכנסים... אנחנו משכירים גם משרדים וגם עמדות עבודה בודדות,

עמדת עבודה היא עמדה פתוחה למעשה היא חלל פתוח. עמדות העבודה אצלנו שוליות ביחס למשרדים... למעלה מ-90% מהלקוחות הם לקוחות שקשורים לעולם המחקר, התוכנה, הפיתוח וההייטק... יש לקוחות שמספרם לא רב, שמהווים לקוחות שנותנים שירותים לחברות ההייטק או שמדובר בנכס ריק שבו אין שוכר כרגע, אנו מעדיפים להשאירו מאשר להשאירו ריק."

17. לעדותו המפורטת והכנה של עד העוררת, מן הראוי אף להפנות לפרסומיה, באתרי האינטרנט של העוררת, אותם הגיש המשיב כראיה, אשר יש בהם אף כדי להרחיב את יריעת הפנייה אל ציבור הלקוחות, בלא הגבלת אופי השימוש: "המתחם מציע לחברות בכל הגדלים והשלבים חלל עבודה משותף מהמתקדמים הנוחים והאלגנטיים מסוגם באזור המבוקר ביותר של תל אביב."

18. ועוד לעניין הפנייה אל ציבור הלקוחות: בהסכם שבין העוררת ללקוחותיה מצוין כי מטרת השימוש בנכס הינה לצורכי משרדים, כולל משרדי הייטק. (המקור בשפה האנגלית). שמע מיניה, פניה לשימוש רחב.

19. נדגיש גם כי העד ברבי הבהיר בעדותו כי תקופת השכירות המינימלית היא בת 40 יום, אם כי מחברות גדולות נדרשת תקופת מינימום של חצי שנה.

20. ההסכם שבין העוררת לבין לקוחותיה הינו הסכם להענקת רישיון (License Agreement), תוך שהעוררת מותירה לעצמה שליטה מלאה בכל המתחם, ראה בין היתר סעיף 5.19 להסכם הרישיון וכן סעיף 3.5 המותיר בידי העוררת הזכות לשנות את היחידה שהעמיד לרשות הלקוח.

21. בכל החלטות שניתנו עד כה, על ידי וועדות הערר, בכל מותביהם, נדחו טענות העוררים, אשר ביקשו לסווג חללים משותפים כבתי תכנה, על יסוד השימוש בפועל. כל האמור באותן החלטות יפה ונכון גם לענייננו.

22. החלטה אחרונה של מותב זה, בנושא חללי עבודה, ניתנה ביום 29.5.23 בעניין בי אול סנטרס בע"מ בתיק ערר 140020630 ולפניה בעניין אדמוני גלעד בתיק 140019570.

כן ראה החלטת הועדה בראשות עו"ד רות פרינץ בעניין פתאל בתיק 140021792 והחלטה בראשות עו"ד אבי סטוקהולם בעניין סיטי האב בערר 140030060.

23. העוררת הבהירה בסיכומיה כי היא מודעת להחלטת וועדת הערר בעניין **בי אנד פי ספייס בע"מ** תיק 140020057, (בראשות עו"ד רות פרינץ) ולהחלטות נוספות של וועדת ערר בעניין, ועשתה מאמצים רבים לאבחן ולייחד את המקרה הנדון בפנינו משורת החלטות קודמות אשר ראו עסק של השכרת חללי עבודה כנכס של שירותים לכל דבר ועניין. בחנו את נסיבותיו ומאפייניו של המקרה הנדון ולא מצאנו כי יש לסטות מן הקביעות שנקבעו שם.

24. בתי המשפט קבעו כי יש לבחון במשולב את מיהות המחזיק יחד עם שלוש הקריטריונים: סוג הנכס, שימוש ומיקומו, ודחו את הטענה לפיה מהות השימוש בנכס, היא הקריטריון היחיד להטלת ארנונה. ראה רע"א 11304/03 כרטיסי אשראי לישראל נגד עיריית חיפה.

בתי המשפט לא קיבלו את הטענה לפיה מהות השימוש בנכס הוא הקריטריון היחיד להטלת ארנונה, אלא קבעו שיש לבחון במשולב את מיהות המחזיק יחד עם שלוש הקריטריונים שנקבעו בסעיף 8 (א) לחוק ההסדרים במשק המדינה, לסיווג הנכס, דהיינו, סוג הנכס, שימוש ומיקומו.

25. לאור האמור לעיל, מצאנו שהעוררת עושה שימוש בנכס למטרה מסחרית מובהקת על פי אופי עיסוקה. העוררת עצמה איננה בית תוכנה. יתרה מכך, העוררת מפעילה 18 עובדים הנותנים שירותים ללקוחותיה, כמפורט בביקורת מיום 13.9.19.

26. למען הסר כל ספק נוסף ונאמר כי העוררת לא הוכיחה, כי חברות ההייטק או הסטארט-אפ שפועלות בשטחים נשוא הערר הינן בבחינת "בתי תכנה" במשמעות צו הארנונה. העוררת לא הביאה כל אסמכתא או תמיכה לעניין התקיימותם של שלושת התנאים המצטברים, הקבועים בסעיף 3.3.3 לצו, דהיינו: "בעיקר", "יצור", ו-"תכנה".

27. העוררת לא הגישה תצהירים מטעמם של החברות הפועלות בשטחה והסתפקה באמירות מעורפלות הקשורות לתיאור אופי הגופים העושים שימוש בשטחים. העוררת מבקשת להטיל על המשיב את החובה לבצע בדיקה, אשר בנסיבות העניין, כפי שהובהר לעיל, הינה בחינה מיותרת על פניה.

יתרה מכך, התרשמנו ממכלול הראיות כי העוררת משכירה ומעניקה שירותים גם ללקוחות שאינם דווקא בתי תוכנה, וגם ללקוחות שהם "חברות הזנק" העוסקים אמנם בהייטק, אך אינם בתי תכנה במובנם היצרי, כנדרש על פי צו הארנונה.

28. נבהיר כי העוררת מעניקה רישיון שימוש לחללי עבודה, כאשר רק לחלק מן הלקוחות כניסה ישירה למתחם שלהם.

29. גם אם הייתה העוררת מוכיחה כי "שוכרי המשנה" מפעילים בנכס בתי תכנה, במשמעות סעיף 3.3.3. לצו הארנונה, וגם אם הייתה מבקשת להחליף את זהות המחזיק, הרי הואיל ועסקינן בעסק של השכרת חללי עבודה, לא היה מקום להיעתר לבקשתה.

ראשית, כפי שהבהרנו לעיל, שליטתה של העוררת בנכס מוחלטת ועל כן היא עצמה אינה מחתימה את לקוחותיה על הסכמי שכירות משנה, אלא על מסמך של הענקת רישיון לשימוש, הכולל הותרת השליטה המלאה בידיה. כלומר אין עסקינן בשוכרי משנה הראויים להיקרא "מחזיק".

שנית, תקופות השימוש קצרות על פי ההסכמים, פחותות מ 12 חודשים.

שלישית, על פי סעיף 7 לחוק ההסדרים הוגדרו "מחזיק" ו "דייר משנה" כמשמעותם בסעיף 269 לפקודת העיריות. פקודת העיריות מגדירה "מחזיק" במילים: "למעט דייר משנה". "דייר משנה" הוגדר כ-"אדם הגר בחדר, או בחלק מחדר, של בניין שאחר מחזיק בו והמשלם למחזיק דמי שכירות בעדו".

עולה מן האמור, כי "דייר משנה" הינו מחזיק בחלק מנכס ואינו בבחינת, "מחזיק", לענייני ארנונה. בכך שונה "דייר משנה" משוכר משנה, במשמעותו האובליגטורית, כמוגדר בסעיף 22 לחוק השכירות והשאילה: "השוכר אינו רשאי להעביר לאחר את הזכות להחזיק ולהשתמש במושכר וכן את חיוביו האחרים על פי חוזה השכירות או להשכיר את המושכר בשכירות משנה, אלא בהסכמת המשכיר."

רביעית, משמעותה המעשית של החלפת המחזיקים, הינה פיצול מלאכותי בנכס. ראה ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים נ. עיריית ראש"צ. שם נקבע לעניין פיצול נכס רב תכליתי, כי הדבר אפשרי רק כאשר "כל חלק במתקן הרב תכליתי משמש למטרה שונה המוגדרת כסיווג נפרד וכי אין לפצל כל נכס המקיים מהות אחת, לנתחים קטנים".

ר' גם תיק עמ"נ (מנהליים ת"א) 32765-01-12 מ.ל.ד. השקעות בנדל"ן נ' עיריית תל אביב. עדיין בטרם ההתייחסות הקונקרטית לעסקי "חללי עבודה", עסק פסק הדין בנכס ששימש עסק להשכרת חדרי משרדים לעו"ד, כולל שירותי משרד, אשר כללו מזכירות, חדרי ישיבות וכיו"ב, כאשר השוכרים החזיקו בשטחים בתוך הנכס ע"פ הסכמי שכירות, לתקופות של שנה ויותר.

כבי' השופט ד"ר עודד מודריק קבע:

"שטחי המשרדים המושכרים, מושכרים אמנם לתקופות של שנה ויותר, אך היקפי ההשכרה אינם קבועים. יש שעורך דין שוכר חדר או שניים לשנה או יותר ולאחר שהוא מפנה את המשרד בא תחתיו אחר ששוכר רק אחד משני החדרים או דווקא מוסיף שכירות של חדר נוסף (לעיתים אין אפילו סמיכות פיזית בין החדרים). המשמעות היא שהשטחים המושכרים אינם מחולקים ליחידות משנה מוגדרות וקבועות. יש גמישות מרובה בהקשר לשטח המושכר. נוסף לכך לא מתקיימת הפרדה פיזית בין המשרדים השונים. הנכס נחזה כיחידה אחת על מגוון המרכיבים המשמשים אותה (חדרי שירותים, מטבחונים, חדרי ישיבות) שהשימוש בה מפוצל בין משתמשים שונים.

הפיצול אינו קבוע. הוא משתנה מעת לעת בהתאם לביקוש. בהינתן מציאות עובדתית זו נראה לי שוועדת הערר מוצדקת בקביעתה שהמערערת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס ושהנכס הוא הלכה למעשה, יחידה אחת לצורכי חיוב בארנונה. וועדת הערר דימתה את שכירות חדרי המשרדים לשכירות חדרי מלון בידי דיירים. אכן אין זהות בין עסק של מלון לבין עסק של השכרת חדרי משרד, אך דמיון לא מבוטל והוא לרונטי לענייננו.

הפיצול המלאכותי לצרכי ארנונה שהמערערת מבקשת לקיימו הוא בלתי מתקבל על הדעת בהיבט מעשי. משמעותו היא שחדשות לבקרים יצטרך מנהל הארנונה להגדיר מחדש את שטחי המשנה השונים כנכס (הנושא מספר נכס נפרד) בספרי הארנונה. זה מרשם לבוקה ומבולקה ולפתיחת פתח לכך שחיובי הארנונה יפלו "בין הכיסאות".

ניתן בעקרון מעיקרה לפצל נכס מסוים לשטחי משנה מוגדרים ומתוחמים ולרשום כל אחד מהם בספרי העירייה כנכס נפרד. הדבר מצריך חלוקה מוגדרת והפרדה פיזית בין נכס משנה אחד לשני. הקביעה אם מציאות מסוימת עולה בקנה אחד עם דרישת הפיצול הקבוע המתוארת לעיל נתונה בידי מנהל הארנונה. החלטתו של מנהל הארנונה בעניין דנן לראות את הנכס כיחידה אחת ולא להכיר בחלוקת השטחים הארעית ליחידות משנה קבועות משקפת שיקול דעת נכון וסביר".

30. לאור כל האמור לעיל, אנו קובעים כי השימוש שעושה העוררת בנכס הוא תחום עיסוקה בפועל, וכי לא נפל פגם בהחלטת המשיב, לעניין הסיווג.

לעניין השטחים המשותפים.

31. המקור הנורמטיבי הינו ס' 1.1 ז. לצו הארנונה של עיריית תל אביב הקובע: "שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים. שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית-יחויבו במלואם".

32. המשמעות היא כי בבנין או בקומה שרובה אינה משמשת למגורים, לא יחוייב "שטח משותף".

ה"שטח המשותף" יחוייב רק אם בבניין או בקומה קיים מחזיק המחזיק לפחות ב 80% מהשטח שאינו משותף, שהרי אז ישאו המחזיק העיקרי והמחזיקים האחרים, באופן יחסי ביניהם.

33. טוענת העוררת כי הואיל ובכל 5 הקומות נשוא הערר, מספר שוכרים, הרי אין קומה שבה מצוי שוכר אחד המחזיק בשטח של יותר מ 80% משטח העבודה העיקרי של הקומה.

34. ומהו אותו שטח משותף? על כך משיבה העוררת בסעיף 33 להודעת עררה (כבהשגתה ובסעיף 55 סיפא, לסיכומיה), "בשל אופיו של הנכס, הוא כולל שטחים משותפים רבים המשרתים את המחזיקים השונים."

35. צדק המשיב בתשובתו הקצרה והממצה כי העוררת מחזיקה בלעדית בכלל הנכסים.

36. העוררת נתפסה לכלל טעות משפטית בעלת השלכה עובדתית, בבואה לפרש את השטחים שהיא עצמה מחזיקה בהם ומאפשרת ללקוחותיה לעשות בהם, מעת לעת, שימוש, (לדוגמא: חדרי הישיבות, המטבחונים, חדרי ההמתנה והקבלה וכד'), כאילו הם "שטחים משותפים" אשר לא יחויבו.

37. כל השטחים, שטענה העוררת לסבור, כי הם שטחים משותפים, הינם חלק בלתי נפרד מהעסק הפעיל שלה, להעמיד ללקוחותיה חללי עבודה ולהוסיף ולהעניק להם שירותים נוספים.

38. השטחים המשותפים אשר לא יחויבו, כשם כן הם, שטחים משותפים דוגמת חדרי מדרגות, לובי, מעליות וכד.

39. אשר על כן גם הטענה לעניין השטחים המשותפים דינה להידחות.

לענין טענת השטחים הריקים.

40. בהשגתה טענה העוררת כי נותרו שטחים ריקים בהיקף מצטבר של 1500 מ"ר ועל כן היא זכאית לפטור למשך 6 חודשים. כן מוסיפה העוררת וטוענת, כי עם סיום תקופת הפטור לנכס הריק, אין מקום לחייב בתעריף היקר של משרדים, אלא בסיווג ותעריף הזול ביותר הקיים.

41. ומהם שטחים ריקים אלה? משיבה העוררת בהשגתה ובעררה: **"מדובר בשטחי עבודה שעומדים ללא כל שימוש מזה זמן ממושך, ומחויבים בארנונה כאילו מניבים תועלת כלכלית"**.

42. בעררה ובסיכומיה מוסיפה העוררת, טענה נוספת, לפיה, משלא התייחס המשיב לסוגיית השטחים הריקים, הרי הוא הוא מוחזק כמי שקיבל טענה זו.

43. תחילה נדחה את טענת אי ההתייחסות של המשיב לטענת השטחים הריקים, כשגויה עובדתית. המשיב, בדרכו הקצרה והממצה, התייחס ודחה באופן כללי את טענת השטחים הריקים, מאותו נימוק של דחיית השטחים המשותפים, דהיינו כי העוררת מחזיקה בלעדית בכלל הנכסים.

44. גם בתשובה זו של המשיב, לא נפל כל פגם.

45. יתירה מכך, העוררת לא הוכיחה קיומם של שטחים ריקים וכי לא נעשה בהם כל שימוש.

46. גם אם היו שטחים מצטברים כלשהם ריקים, לא ניתן לסווגם לפי המותר בהיתר הבנייה, שהרי הדבר אפשרי ביחס לנכס שלא נעשה בכל שטחו כל שימוש. הדבר דומה למחזיק דירה, הסוגר חדר בדירתו ומבקש בגינו פטור לחצי שנה, ולאחר מכן כי החדר הסגור יסווג בסיווג כלשהו המותר מכוח היתר הבנייה. לא זו אף זו העוררת לא הוכיחה, לא התייחסה ואף לא מסרה בעלמא, מהו אותו סיווג מותר לפי היתר הבנייה.

47. לאור האמור לעיל אף לטענת העוררת בעניין השטחים הריקים אין בסיס והיא נדחית.

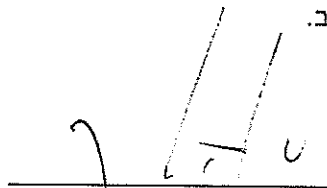
סיכום

48. לאור האמור לעיל אנו דוחים את העררים.
העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 4,000 ₪.

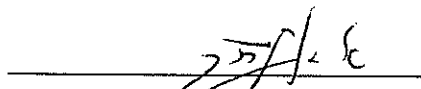
ניתן בהעדר הצדדים היום 23.7.23
24.

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.

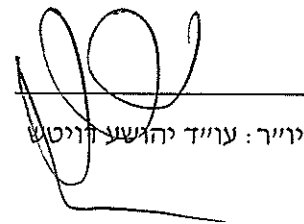
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התש"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד אהוד פלדמן
קלדנית: ענת לוי



חבר: אודי ויינרביץ, מכלן



יו"ר: עו"ד יהושע וויטש

העוררת: ישרס חברה להשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס מרחוב אחד העם 9 בתל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000455410 ו-2000136611 ח-ן לקוח 11144023 ו-11061303 (להלן: "הנכס").

על קצה המזלג החלטה זאת עוסקת בטענת העוררת כי ניתן לסווג של הנכס, בהיותו ריק, כבית תוכנה בתור הסיווג "הזול האפשרי", וזאת כאשר היתר הבנייה הינו למשרדים.

בראשית הדברים יובהר, כי החלטה זאת התעכבה ובמהלך הזמן ניתנה הכרעת בית המשפט העליון הנכבד בסוגיה זאת ממש וזאת במסגרת פרשת שובל (בר"מ 8267/20 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נגד שובל ניהול השקעות בע"מ). על אף שההכרעה ניתנה לפני מספר שבועות לא הגיש מי מהצדדים בקשה כלשהי למשיכת/ קבלת הערר לאור ההכרעה, ולפיכך ניתנת החלטה זאת.

רקע

1. ביום 14.2.21 הוגש הערר. שם נטען על ידי העוררת, בין היתר, כי הנכס עומד ריק ולכן יש לסווגו כמגורים.
2. זאת נטען לאחר שהובהר לעוררת, בתשובה להשגתה, כי יעוד הנכס הינו למשרדים.
3. כך גם נטען בכתב התשובה.
4. ביום 4.5.21 התקיים דיון מקדמי, ובמהלכו הוזכרה פרשת אפריקה ישראל ולעוררת ניתנה אפשרות לשקול את המשך ההליכים. העוררת בחרה להמשיך בערר.
5. ביום 20.11.21, לאחר הגשת תצהירים על ידי הצדדים, התקיים דיון הוכחות. מטעם העוררת נחקרה הגברת שוסטר. היא העידה שהעוררת אינה בית תוכנה וכי לא ידוע לה שהנכס שימש אי פעם למגורים.
6. בסוף הדיון הצדדים הסכימו, כי אין אפשרות עובדתית או משפטית לעשות בנכס שימוש כמגורים.
7. הצדדים אף התייחסו לקיומו של הליך בבית המשפט העליון הנכבד בנושא (פרשת שובל).

8. ביום 12.1.22 ביקשו הצדדים כי הועדה תמתין להכרעה בפרשת שובל.
9. ביוני 2022 קבעה הועדה, כי לא ניתן להמתין עד אין קץ והורתה את הצדדים להגיש סיכומים.
10. סיכומי הצדדים הוגשו עד לתחילת יולי 2022.
11. סיכומי העוררת עוסקים בסוגיה אחת והיא מהו הסיווג הנכון, בית תוכנה או משרדים.
12. מוסכם על הצדדים כי עובדתית: ההיתר של הנכס משרדים; כי הנכס הינו ריק; אין מניעה לעשות שימוש בנכס כבית תוכנה אך לא נעשה שימוש בנכס כבית תוכנה בעבר;

דיון

13. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו ודין הערר להידחות:
- 13.1 מבחינה פרוצדורלית, הרי שהערר לא הוגש בנושא שעליו הוגשו הסיכומים ולמעשה כל הסוגיה הינה בהרחבת חזית.
- 13.2 ברם, חשוב מכך, ואף אם נתעלם מסוגיה זאת, הרי שלאור ההכרעה בפרשת שובל אין מנוס מדחיית הערר.
- 13.3 פרשת שובל עסקה בשאלה זוהי לזאת שבפנינו: "האם ניתן לסווג נכס ריק בסיווג "בית תוכנה", ככל שזה אינו מנוגד להיתר הבנייה של הנכס?".
- 13.4 בשאלה זאת הכריע בית המשפט העליון הנכבד: "...אין לסווג לצרכי ארנונה נכס ריק בסיווג המשנה תלוי השימוש "בית תוכנה". החלטה זאת התייחסה בעיקר לנושא של השימוש בפועל, קרי ההבדל בין נכס שמסווג כמשרדים ואכן נעשה בו בעבר שימוש כבית תוכנה לבין נכס שלא נעשה שימוש כזה והטענה נטענת ברמה העקרונית.
- 13.5 במקרה שלפנינו טוענת העוררת טענה זוהי. העוררת טוענת, כי על אף שאין מחלוקת עובדתית, כי העוררת אינה בית תוכנה ולא נעשה בנכס שימוש כבית תוכנה, הרי שיש לסווגו כך בהיותו הסיווג הזול האפשרי.
- 13.6 כאמור לעיל טענה זאת נדחתה על ידי בית המשפט העליון הנכבד ולכן אין לנו אלא לדחותה גם כשהיא עולה בפנינו.

סוף דבר

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

15. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 12,000 ש"ח. בפסיקת ההוצאות נלקח בחשבון כי לעוררת עמדה האפשרות להפסיק את ההליך במספר מועדים והיא בחרה להמשיך בו עד להחלטה סופית (גם לאחר פרסום החלטת בית המשפט העליון הנכבד).

ניתן בהעדר הצדדים היום 25.7.2023.

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: רו"ח שמעון זייטליצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

נס

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 140023305

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: מלכה וילכפורט

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב בורלא 22, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000293013 ח-ן ארנונה מס' 10363231 בשטח 201 מ"ר בסיווג "מגורים".

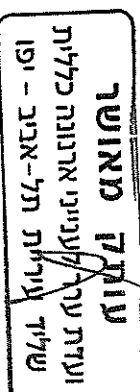
בדיון המקדמי שהתקיים ביום 13/4/2022 הובהר כי המחלוקת בין הצדדים נוגעת לחלק מן המבנה הנמצא בשטח הגג של דירת המגורים שגודלו 56 מ"ר; העוררת טענה כי בוצעו פעולות שונות לשיפוץ המבנה, שהיה בנוי מאסבסט, וכי לאור הפעולות שביצעו שהן בבחינת 'שיפוץ', ללא הגדלת שטח הבנייה, יש לחשב את הארנונה על פי שנת הבנייה המקורית של הנכס. לטענת המשיב, המבנה על גבי הגג הינו מבנה חדש, לאחר שהמבנה הקודם נהרס ונבנה מחדש, ולכן סכום הארנונה מחושב על פי שנת בנייה 2007.

ביום 19/6/2022 הוגש תצהיר מטעם העוררת. ביום 29/6/2022 הודיע המשיב כי לא יוגשו תצהירים מטעמו, אולם צירף מסמכים שלשיטתו מעידים על כך שנעשתה בנכס בנייה חדשה לאחר רכישת הנכס בשנת 1994, והם צורפו להודעה בכדי לא להפתיע את העוררת במהלך חקירתה.

ביום 30/11/2022 התקיים דיון הוכחות במהלכו נחקרה העוררת.

בפתח דיון ההוכחות הציג ב"כ העוררת את מצבם הכלכלי של העוררת ובעלה, וטען כי בעלה של העוררת מאושפז במוסד סיעודי ובעל נכות לצמיתות בעקבות מספר אירועים מוחיים.

ביום 12/1/2023 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 9/2/2023 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.



עיקר טענות הצדדים

טענות העוררת

בחדש יולי 2021 פנה המשיב לעוררת בנוגע לתוספת בנייה משנת 2007. למרות שהעירייה אינה דורשת חיוב רטרואקטיבי, הדבר הוביל לפגם ולכשל ראייתי.

לא בוצעה תוספת המגדילה את שטח הבנייה, כי אם שיפוץ, אשר לא הגדיל את השטח, וללא צורך בהיתר. מדובר בשינוי פנימי, בין היתר כחלק ו/או כהשלמה לעבודות שיפוץ כלליות אשר בוצעו בבניין כולו, המחויב בהתאם לשנת הבנייה הישנה (בניין סוג ג').

לא הוצגו כל מסמכים מטעם העירייה באשר לתוספת בנייה, כדוגמת היתר בניה, חיוב היטל השבחה, דו"ח ביקורת בזמן אמת, או ראיות אחרות לפיהן התווסף שטח לדירה אשר בנייתה הסתיימה יחד עם הבניין בשנת 1973. עם סיום הבנייה בשנת 1973 הסתיימה גם בניית חדר על הגג, שהיה עשוי אסבסט ונועד להגן על מיכל ההתפשטות של מערכת הסולר ואליו הוצמדה ארובת אסבסט. חדר זה חויב בארנונה. חדר זה נבנה ללא רישיון על ידי הקבלן. המוכרים של הדירה פעלו לקבלת היתר בנייה להריסת החדרון ובניית חדרון אחר במקומו.

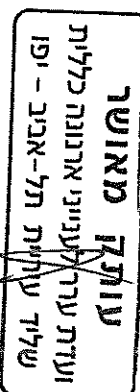
בשנת 2002 בוצע שיפוץ כללי של הבניין על ידי חברת עזרה וביצרון, במסגרתו בוצעו עבודות שונות, ובכלל זה עבודות הנוגעות לדירה עצמה; הסרת מבנים מסוכנים המכונים "שכונת אזבסטונים" הן בדירת העוררים והן בדירה מס' 31 הסמוכה. חברת עזרה וביצרון הסירה את ארובות האזבסט אליהן חוברו צינורות שהובילו מחדר ההסקה למיכל ההתפשטות שהותקן בתוך חדרון זה שנמצא על גג הדירה.

חרף שיפוץ מסיבי זה העירייה לא שינתה את סוג הבניין שנותר לפי שנת הבנייה המקורית 1973 (סוג בניין ג') ויש לגזור גזירה שווה אף לגבי השיפוץ שביצעו העוררת ובעלה במבנה על הגג בשנת 2006.

העוררת צירפה תמונות שצולמו בשנת 2002 ערב השיפוץ על ידי עזרה וביצרון. מן התמונות והבקשה להיתר שיפוץ משנת 2002 ניתן ללמוד על השטחים בגג, על מצב הבנייה נכון למועד השיפוץ ועל היותו של הגג מרוצף כבר באותה עת: על גבי הגג היו באותה עת (שנת 2002) 32 מ"ר פרגולה ו- 9 מ"ר חדרון. בשנת 2002 הוחלף גג האסבסט באיסכורית וקירות החדרון שהיו עשויים אסבסט הוחלפו לגבס.

בשנת 2006 בוצע שיפוץ על ידי העוררת, הכולל החלפת האיסכורית בגבס, מאחר ופליטת הארובה הייתה בסמוך לחדרון בגודל 9 מ"ר שנהרס בהסכמת הוועדה המקומית. בעקבות הסכמה זו נמחק ביום 2/3/2006 ערר תא 5561/05. בסופו של דבר, בעקבות מחלוקות, הוסרה ארובת האסבסט לדירה 31 בעוד בדירת העוררים היא לא הוסרה. בחדש פברואר/מרץ 2020 הוסרה ארובת אסבסט נוספת שהייתה צמודה לדירת העוררים על ידי ועד הבית.

לנוכח הריסת החדרון שגודלו 9 מ"ר, החיוב צריך היה להיות על פי שנת הבנייה המקורית (1973) שכן אין עסקינן בהגדלת שטח החיוב. החלפת הרכיבים היו בגדר שינוי פנימי שאינו מצריך היתר



(החלפת אסבסט בגבס). בהתאם לסעיף 20 לתקנות התו"ב (עבודות ומבנים פטורים מהיתר) לא מדובר בהחלפה המצריכה היתר.

בהתייחס למכתבה של גבי' אתי לוי מעיריית תל אביב מיום 10/12/2007 שהוצג במהלך דיון ההוכחות בפני העוררת; העוררת אינה מודעת לניואנסים המשפטיים ולהבדלים בין שינויים פנימיים לעומת בנייה שהגדילה את שטח הנכס. בשים לב לכך שגם חיובי הארנונה נותרו על כנם במשך 14 שנים, אין להיתלות בכך שהעוררת כתבה בפנייה זו את המילים "שנת בנייה 2007" כפי שנאמר לה בעירייה.

ממדידות העירייה עולה כי שטח הדירה לצרכי ארנונה הינו 201.03 מ"ר והוא תואם גם את התשריטים האחרים.

מאחר ולא הוכח כי נבנה בניין חדש או חלק מבנייה חדשה, כי אם לכל היותר שינוי פנימי והחלפת רכיבי בנייה מאסבסט לגבס, ושיפוץ שאין בו תוספת שטח – לרבות הסרת מבנים מסוכנים לבריאות – אין מקום לשינוי שנת הבנייה של הנכס.

העוררת מפנה לפסק הדין בעת"מ 1234/07 נילי ויינברג נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, שם נפסק כי לא נקבע כי יש מקום להטיל ארנונה על נכס שנעשה בו שיפוץ, ולראות במועד השיפוץ את מועד הסיום של הבניין, בכדי לא ליתן תמריץ שלילי לעריכת שיפוץ בבניינים קיימים ובכדי לעודד שיפוצים.

העוררת מאבחנת את עניינה מן העובדות בעמ"נ 4783-03-17 מוני רפאלי נ' עיריית תל אביב, במסגרתו דובר על הרחבת בנייה, ומערר 140014501 גדעון שמרלינג, שם דובר על שיפוצים ובנייה מסיביים ותוספת בנייה על פי היתר בנייה.

לאור כל האמור העוררת טוענת כי בהיעדר ראייה כלשהי לתוספת בנייה – דין הערר להתקבל.

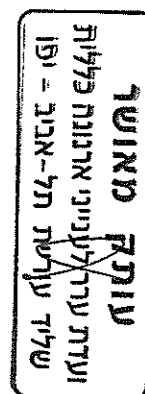
בשולי הסיכומים, העוררת מוסיפה וטוענת כי אין מקום לחיובה בגין הפרגולה בשטח 12.34 מ"ר שכן אין לה שני קירות או יותר.

טענות המשיב

יש למחוק את טענת העוררת בנוגע לחיוב הפרגולה שכן על פי הסכמות הצדדים הערר אינו נוגע אליה.

מן הראיות בתיק עולה כי העוררת הרסה כליל את המבנה על הגג ובמקומו בנתה מבנה חדש לגמרי והיא אף הודתה במכתב מזמן אמת כי שנת הבנייה של המבנה הינה 2007.

המשיב מפנה למכתב מיום 10/12/2007 שכותרתו 'השגה' ונכתב בכתב ידה של העוררת. במכתב זה ביקשה העוררת לחייבה בין היתר במפלס העליון ב 59.32 מ"ר (ש. בניה 2007). בכך רואה המשיב כהודאה של העוררת כי השטח במפלס העליון נבנה בשנת 2007. העוררת בחקירתה אמרה כי היא "העתיקה את השטחים מהמכתב של אתי לוי". אלא שהמשיב טוען כי מכתבה של גבי' אתי לוי הוא מיום 10/6/2008 כלומר ממועד מאוחר יותר להשגה.



מכתבה של גב' אתי לוי מיום 10/6/2008 התייחס למכתב העוררת מיום 6/5/2008 בו הוחלט כי השטח לחיוב יהיה 56 מ"ר ולא 59.32 מ"ר.

העוררת ציינה בחקירתה כי כאשר עברה לגור בדירה המבנה היה עשוי אסבסט והיום הוא עשוי גבס. היא הוסיפה כי כאשר הרסו את המבנה הוא הוחלף לבניית גבס. לשיטת המשיב נוסח זה בפי העוררת מלמד על הריסה מוחלטת ובנייה חדשה ולכן מדובר בתוספת בנייה חדשה למבנה קיים.

העוררת העידה כי לא דובר בשיפוץ של 9 מ"ר בלבד אלא בהחלפת איסכורית של כל שטח הפרגולה בסך 50 מ"ר.

הראיות בתיק מעידות בבירור כי השיפוץ שערכה העוררת בנכס מהווה תוספת בנייה חדשה, ולכן ניתן לחייבה בהתאם למועד הבנייה החדשה – שנת 2007.

המשיב מפנה להחלטת ועדת הערר בעניין גדעון שמרלינג בערר 140014501 ולפסיקה נוספת התומכת בטענה כי בנסיבות בהן הקירות והגג הוחלפו מדובר בבנייה חדשה.

המשיב מדגיש כי העירייה הוציאה הודעת חיוב בגין בנייה חדשה רק מיום 1/7/2021 ולא ביחס לתקופה מוקדמת יותר.

נטל הראייה מוטל על העוררת ולטובת העירייה העומדת חזקת תקינות המעשה המינהלי. העוררת לא הוכיחה כי לא בוצעה תוספת בנייה ולכן דין הערר להידחות.

דיון והכרעה

בפתח הדברים נציין כי טענות העוררת ביחס לשטח הפרגולה נדחות, מאחר והן אינן חלק מן המחלוקת בין הצדדים בערר זה, כמוסכם בדיון המקדמי בערר.

בהתאם לסעיף 1.3.3 (א) לצו הארנונה "סוג הבניין נקבע לפי תיאור ושנת גמר הבנייה".

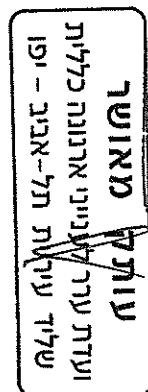
סעיף 1.3.3 (ב) לצו הארנונה קובע כי :

"נוסף לבניין שטח עקב שיפוץ שנעשה בו, תקבע שנת גמר הבנייה בכל הנוגע לשטח הנוסף לפי מועד ביצוע השיפוץ".

המשיב טוען כי המבנה על גג הבניין נהרס ונבנה מחדש ולכן יש לחייבו על פי שנת בנייה 2007. העוררת טוענת כי מדובר בשיפוץ שאינו מהווה תוספת שטח לבניין ולכן יש לחשב שטח זה על פי שנת הבנייה של גמר הבניין, קרי, 1973.

בפנינו בקשה להיתר שיפוץ של הבניין שהגישה חברת עזרה וביצרון ביום 10/11/2022. היתר זה אינו מלמד אותנו דבר אודות השטחים הבנויים על גג דירת העוררת.

בפנינו שני מכתבים מאת גב' אתי לוי, מנהלת בתים חדשים באגף לחיובי ארנונה; ביום 23/9/2007 הודע לעוררת כי שטח של 112 מ"ר יחוייב לפי שנת הבנייה 1973 ושטח של 89 מ"ר יחוייב לפני שנת בנייה 2007 - תוספת בנייה. במכתב מיום 10/6/2008 הודיעה גב' לוי לעוררת כי לאחר פנייתה הקודמת נבחן חיוב שטח הדירה והוחלט כי "בשטח המוגדר כ"ישן" יכלל השטח בו חוייבתם לפני



ההגדלה (112 מ"ר) וכן שטח מרפסת הגג (32.7 מ"ר) כלומר: שטח של 145 מ"ר יחוייב לפי שנת בנייה 1973. שטח של 56 מ"ר יחוייב לפי שנת בנייה 2007. על אף מכתבים אלו, ולא ברורה הסיבה לכך, העוררת מחוייבת לפי שטח בנייה 2007 רק משנת 2021.

בפנינו ההשגה שהגישה העוררת ביום 10/12/2007, שצורפה להודעת המשיב מיום 29/6/2022, בה ביקשה העוררת לחייבה כך:

" במכתבכם הינכם מציינים שאשמך לשלם ארנונה לפי 112 מ"ר (המפלס התחתון) למרות שהמציאות מראה רק על 109.01 מ"ר לעומת זאת ישנה תופסת לחיוב על שטחי הגג החדשים הבנויים והמרפסת הישנה.

לפיכך אם במדידות עסקינן ובהתאם לחיובכם "החדש" שאותו קבעתם לפי המדידות אזי שאבקשכם לדייק ולחייבני לפי המדידות:

במ. תחתון 109 מ"ר (ש. בניה 1973) – בנוי

במ. העליון 59.32 מ"ר (ש. בניה 2007) – בנוי

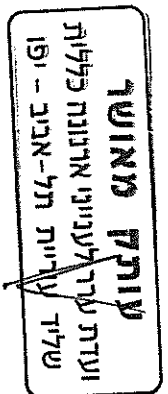
במ. העליון 53.03 מ"ר (ש. בניה – 1973) – מרפסת.

נובע מכך שהחיוב שלי לא מתאים ל 201 מ"ר אלא רק ל- 198 מ"ר."

המשיב טוען כי יש לראות בהשגה זו מעין הודאה של העוררת בכך ששנת הבנייה של החלק הבנוי במפלס העליון היא 2007. בהיעדר כל ראיה תומכת אחרת, המלמדת על בנייה חדשה בשנת 2007, לא נוכל לקבל את טענת המשיב ביחס להשגה של העוררת, שכן ברור כי העוררת מתייחסת בהשגה זו לחישוב סך השטחים בהם חויבה וכי היא מבקשת לדייק את שטחי החיוב, בהעתיקה מתוך הודעת חיוב אחרת, ולא מתקבל הרושם כי בהשגה זו, המתייחסת לסיכום סך השטחים בלבד, היא ערה להבדל בין חיוב בין שנת הבנייה 1973 ושנת הבנייה 2007. מנוסח הפנייה גם ברור כי אין מדובר בהודאה במילותיה האוטנטיות של העוררת עצמה, אלא כי היא נסמכת על אופן הרישום של המשיב (העוררת העידה כי העתיקה את סדר הדברים ממכתב המשיב. גם אם המשיב טוען כי התאריכים אינם מתיישבים, שכן מכתבו מאוחר להשגה זו, ברור כי צורת הצגת הדברים במכתב העוררת אינה שלה אלא נסמכת על אופן הרישום של המשיב בהודעה אחרת כלשהי).

העוררת העידה בפנינו בדיון ההוכחות כי כשעברה להתגורר בדירה, המבנה נושא הערר היה עשוי מאסבסט, וכי כיום הוא עשוי מגבס. העוררת העידה כי: "בשנת 2006 עשיתי שיפוץ, החלפתי את האיסכורית והפליטה של הארובה הייתה לתוך החדר. לכן סגרתי את החלון והפכתי את החדר לצורת ר'. החלק שנהרס זה התוספת של 9 מ"ר שאני הוספתי לחדר... בשנת 2006 ע"פ החלטת ועדת הערר הרסו את התוספת של 9 מ"ר".

מכלל החומר בפנינו מתקבל הרושם כי היו שני שלבים לשיפוץ; שיפוץ ראשון נערך בשנת 2002 על ידי חברת עזרה וביצרון. העוררת צירפה תמונות משיפוץ זה. בעקבות שיפוץ זה לא שונתה שנת הבנייה לצרכי ארנונה. בהמשך, בשנת 2006/7 נהרס חדר האסבסט שהיה בנוי על הגג והבנייה הוחלפה בגבס. מן החומר בפנינו לא ברור האם המבנה נהרס במלואו ולאחר הריסה מלאה נבנה



מחדש, או שמא אם חלקי אסבסט (קיר או תקרה) הוחלפו בגבס מבלי שהמבנה כולו נהרס. במילים אחרות, אין בפנינו כל ראייה להיקף ההריסה או השיפוץ.

מכל מקום, מדובר בחיוב ראשון בשנת 2021 עבור בנייה חדשה שעל פי הנטען נעשתה בשנת 2007. משחלפו כ- 15 שנה ממועד השיפוץ / בנייה הנטען, ומשאין בפנינו כל ראייה ממשית התומכת בעמדת העירייה, המבקשת לשנות את חיוב העוררת על סמך בנייה משנת 2007, לרבות אסמכתא כלשהי המלמדת על תוספת בנייה, או כזו המלמדת כי כל המבנה הקיים בגודל 56 מ"ר נהרס במלואו ונבנה מחדש – לא ניתן להצדיק את חיוב העוררת על פי שנת הבנייה 2007 כל סמך הכתוב בהשגה שלה משנת 2007.

כאמור, העירייה נשענת על מכתב בו ביקשה העוררת לשנות את השטח בו היא מחויבת מ- 201 מ"ר ל- 197 מ"ר. איננו רואים במכתב זה, שנועד להצביע על תחשיב מטרים הנמוך ב- 3 מ"ר מן החיוב בפועל כהודאה של העוררת בכך שנעשתה בנייה חדשה בשנת 2007.

סיכומם של דברים; מדובר בחיוב שנעשה החל משנת 2021 בהתבסס על טענה לבנייה חדשה שנעשתה בשנת 2007. בהיעדר היתר בנייה או כל ראייה משמעותית אחרת, המלמדת באופן ברור כי 56 מ"ר על גבי גג הדירה נהרסו כליל ונבנו מחדש בשנת 2007, החלטנו כי יש מקום לפרש את הדין לטובתה של העוררת; בהתחשב גם באופן בו הופיעה העוררת בפנינו, אופן דיבורה, גילה ומצבם הרפואי של בני הזוג, אנו קובעים כי אין כל ראייה לבנייה חדשה בסך 56 מ"ר שנעשתה בשנת 2007 ומקבלים את טענת העוררת כי מדובר בשיפוץ של מבנה קיים ללא תוספת שטח.

הערר מתקבל.

56 מ"ר על גבי גג הבניין יחושבו על פי שנת הבנייה המקורית של הבניין - 1973.

בנסיבות העניין, וגם לנוכח ההיקף הכספי של התיק – אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 29.7.23

בהתאם לסעיף 25(2) 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 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.

י"ר: אפרת א. קפלן, ע"ד
חבר: ראובן הרן, ע"ד
חבר: אהוד פלדמן, ע"ד
קלדנית: ענת לוי

13

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית:

ערר מס': 140023255

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העורר: אייל נבות

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

צדדים שלישיים: פרופ' נחום טבת, בן זקן רונית (באמצעות מר יוסי

אליאני), גולדברג נעמי (באמצעות אהוד גולדברג),

רוטמן נילי (באמצעות עו"ד רוטמן), שכטר חנוך.

החלטה

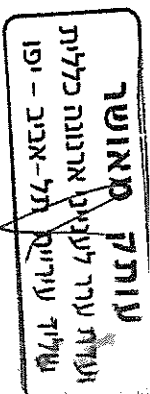
עניינו של הערר הנכס הנמצא בשדרות רוטשילד 105, תל אביב-יפו, בשטח 11 מ"ר, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000129325 ח-ן ארנונה מס' 11091526 בסיווג "מחסן".

העורר טוען כי הנכס משותף ומשמש כמחסן של כלל הדיירים בניין המגורים.

ביום 15/12/2021 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה. העורר טען כי הנכס שימש כארכיון של משרדי עורכי הדין של אביו, חיים נבות ז"ל, ובהמשך, לאחר פטירת האב, שימש המשרד הנמצא בקומת הקרקע של הבניין כמשרדו של העורר. משנת 2014 הפך המשרד לדירת מגורים. המחסן, נושא הערר, הרשום כרכוש משותף, פונה בשנת 2020 מכל חפץ.

בהחלטת הוועדה מיום 15/12/2021 נקבע, בהסכמת המשיב, כי הנכס נושא הערר יסווג החל מיום 12/7/2021 בסיווג "מגורים" וכי בעלי הדירות בבניין יצורפו כצדדים שלישיים לתיק הערר. הוועדה הורתה כי בעלי הדירות בבניין יודיעו מהי זיקתם למחסן נושא הערר והאם יש מניעה מבחינתם כי הנכס יירשם כרכוש משותף והחויב יחולק בין הדירות.

ביום 15/12/2021 הגיש העורר בקשה לתיקון טעות קולמוס וביקש כי החלטת הוועדה בעניין סיווג הנכס כ"מגורים" תחול החל מיום 12/7/2020 (ולא 12/7/2021). ביום 23/12/2021 הודיע המשיב כי



אינו מתנגד לתיקון המבוקש. ביום 27/12/2021 הגיש העורר תגובה לתגובת המשיב. ביום 29/12/2021 הורתה יו"ר הוועדה כי הפרוטוקול יתוקן כמבוקש כך שסיווג "מגורים" יחול מיום 12/7/2020.

ביום 11/1/2022 הודיע העורר כי המציא כדין את פרוטוקול הוועדה.

ביום 6/1/2022 הוגשה הודעה מטעם ועד הבית ברוטשילד 105 באמצעות עו"ד רוטמן, בה ביקש לקבל את כלל החומר בתיק הוועדה לפני שיודיע עמדתו. ביום 25/1/2022 החליטה יו"ר הוועדה כי העתק מתיק הערר יומצא על ידי העורר לעו"ד רוטמן בתוך 14 יום. ביום 23/2/2022 הודיע העורר כי ביצע המצאה כדין של כתב הערר על נספחיו לידי עו"ד רוטמן.

ביום 24/2/2022 הוגשה הודעה מטעם ועד הבית ברוטשילד 105 בה הודע, בין היתר, כי:

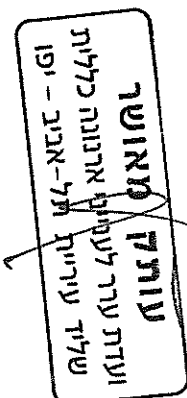
- אין חולק כי המחסן נושא הערר לא הוצמד לדירת העורר או לדירת מי מבעלי הדירות האחרים. ככזה מהווה המחסן רכוש משותף לכלל בעלי הדירות.
- משעה שהעורר משך ידו מהמחסן, הצהיר כי אינו בעל החזקה בו הוא חזר להיות שטח משותף ואינו משמש לדבר. שטח משותף מהגדרתו ככזה אינו בר חיוב בארנונה.
- אין מקום או עילה לחייב את הבעלים או המחזיקים בדירות בבניין ברכוש משותף בוודאי כשהוא אינו משמש אותם. הרציונאל בהחלטה בעניין פורן אינו חל במקרה זה.
- הוועדה התבקשה להכריע בערר על פי שיקול דעתה, כל עוד לא יהיה בהחלטתה להביא לחיוב של המחזיקים בדירות או מי מהבעלים.

ביום 6/3/2022 הגיש המשיב תגובה להודעת ועד הבית. המשיב הפנה לכך שההודעה הוגשה מטעם ועד הבית ובשם חלק מבעלי הדירות ברוטשילד 105: נילי רוטמן, טבת נחום וגבי טבת, אליאני וחנוך שכטר. ההודעה לא הוגשה מטעם כל הצדדים השלישיים ולא הוגשה הודעה מטעם גולדברג נעמי או גולדברג אהוד. המשיב טען כי הצדדים השלישיים לא התבקשו להתייחס לשאלה האם השטח בר חיוב, אלא אם יש מניעה שהנכס יירשם כמשותף ויחולק בין בעלי הדירות. המשיב אף הודיע כי אינו סבור כי מדובר בשטח משותף פטור מחיוב וסבר כי אין מנוס מלהורות למגישי ההודעה להתייצב לדיון מקדמי נוסף בפני הוועדה.

ביום 10/3/2022 החליטה יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לדיון מקדמי בנוכחות כל הצדדים השלישיים וכי העורר ידאג לזימונם.

ביום 22/6/2022 התקיים דיון מקדמי בנוכחות העורר ועו"ד רוטמן המייצג את לילי רוטמן, נחום וגבי טבת, מר אליאני ומר שכטר. עו"ד רוטמן הודיע כי אינו מייצג את מר גולדברג. בסיום הדיון החליטה הוועדה כי:

"לאחר חילופי דברים מחוץ לפרוטוקול, הוועדה הציעה לצדדים כי יוסכם על רישום הנכס לעניין הארנונה ע"ש כל בעלי הדירות בבניין, בשים לב לכך שהנכס מסווג בסיווג מגורים, ולכך שתשמר לכל בעלי הדירות הזכות לטעון בהשגה בפני מנהל הארנונה את הטענה שנטענה היום כי הנכס אינו בר חיוב. העורר ועו"ד רוטמן



שהסכים בטובו לבדוק את הדבר עם מר גולדברג, יגישו הודעות לתיק בתוך 30 יום"
(ההדגשה הוספה).

ביום 4/9/2022 הוגשה הודעה מטעם ועד הבית ברוטשילד 105. בהודעה צוין, בין היתר, כי "לוועד הבית אין התנגדות כי החיוב בגין המחסן יושת על ועד הבית בשדרות רוטשילד 105 ובאמצעותו ישולמו תשלומי הארנונה החלים בגין המחסן בכפוף לכך שכפי שהוצהר על ידי המשיב והוועדה תעריך הארנונה שיחול יהיה לפי תעריך למגורים...." (ההדגשה הוספה).

ביום 13/9/2022 הוגשה תגובה מטעם המשיב, בה נטען, בין היתר, כי עמדת ועד הבית אינה אפשרית, שכן ועד הבית אינו ישות משפטית ואינו יכול להיות מחזיק לצרכי ארנונה. המשיב הודיע כי ככל שבעלי הדירות מסכימים לרשום את הנכס על שמם, ביחד ולחוד, עליהם למסור הודעה מפורטת, חתומה על ידם, בכדי לשנות את הרישום בספרי הארנונה. ביום 1/9/2022 הורתה יו"ר הוועדה על תגובת בעלי הדירות לתגובת המשיב.

ביום 13/11/2022 הוגשה בקשה ותגובה מטעם ועד הבית, בה נטען, בהרחבה, כי אין מניעה חוקית בהשתתף החיוב על ועד הבית כמי שאחראי ואמון על השטחים המשותפים בבניין.

ביום 16/11/2022 הורתה יו"ר הוועדה על הגשת סיכומים בתיק.

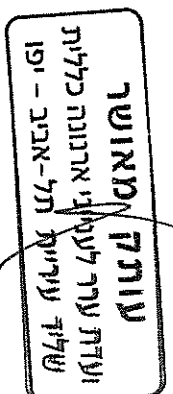
ביום 26/12/2022 הוגשו סיכומים מטעם העורר.

ביום 12/1/2023 הוגשה הודעה מטעם המשיב, בה הודע כי לנוכח נסח הטאבו המצוי בידי המשיב, המשיב ירשום את כלל הדיירים הרשומים בנסח הטאבו של הבניין (טבת נחום ונטע, רוטמן נילי, גולדברג נעמי, בן זקן רונית, שכטר חנוך ואייל נבות) כבעלים וכמחזיקים של הנכס נושא הערר בספרי הארנונה של עיריית תל אביב. לדיירי הבניין תהיה הזכות להגיש השגה ולהעלות כל נושא שהעלו במסגרת הליך זה, לרבות שאלת עניינו של הנכס רכוש משותף בראי החלטת הוועדה בעניין נירה פורן ולרבות בטענת איני מחזיק. על יסוד הודעה זו ביקש המשיב כי הוועדה תקבע כי ההליך התייתר.

ביום 12/1/2023 הוגשה תגובה מטעם העורר להודעת המשיב (מבלי שהתבקשה), בה טען, בין היתר, כי יש להעביר את החיוב על שם נציגות הבית המשותף, וזאת החל מיום 12/7/2020. ביום 18/1/2023 החליטה יו"ר הוועדה כי התיק יועבר לכתובת החלטה.

ביום 26/1/2023 הוגשו סיכומים מטעם המשיב. עד מועד כתיבת החלטה זו לא הוגשו סכומים מטעם הצדדים השלישיים.

ביום 5/6/2023 הוגשה בקשה מטעם העורר למתן הכרעה שיפוטית בתיק.



דיון והכרעה

לאחר שקראנו את כלל המסמכים בתיק הערר, ושקלנו את כל טענות הצדדים, ומשניסיונות חוזרים ונשנים של הוועדה כי עניינו של מחסן בגודל 11 מ"ר הרשום כרכוש משותף ומסווג כ"מגורים", יוכרע בהסכמה – לא צלחנו, להלן החלטתנו ;

- בהתאם להסכמות הצדדים החל מיום 12/7/2020 הנכס נרשם בסיווג "מגורים".
- בהתאם לנסח הטאבו, הנכס נושא הערר הוא רכוש משותף של כל בעלי הדירות בבניין.
- בהתאם להצהרת העורר הוא אינו מחזיק בנכס מיום 12/7/2020.
- ועד הבית ברוטשילד 105 (חלק מבעלי הדירות) הודיע כי אין חולק כי הנכס לא הוצמד לדירת העורר או לדירת מי מבעלי הדירות האחרים וככזה מהווה רכוש משותף של כלל בעלי הדירות. על פי הנטען, הנכס אינו משמש כיום לדבר.
- לנוכח הצהרת העורר והודעת ועד הבית, טענת "איני מחזיק" של העורר מתקבלת.
- לא הוצגו בפני הוועדה מסמכים המאפשרים לרשום את הנכס על שם ועד הבית וממילא מעולם לא הונחה בפני מנהל הארנונה בקשה לרישום כאמור, בין מטעם העורר ובין מטעם ועד הבית או בעלי הדירות.
- בהתאם להודעת המשיב מיום 12/1/2023 המשיב ירשום את כלל הדיירים הרשומים בנסח הטאבו של הבניין (טבת נחום ונטע, רוטמן נילי, גולדברג נעמי, בן זקן רונית, שכטר חנוך, אייל נבות) כמחזיקים במשותף בנכס נושא הערר. הרישום כמחזיקים יהיה החל מיום 12/7/2020.
- הדיירים יהיו רשאים להעלות בפני מנהל הארנונה כל טענה ביחס לעצם החיוב בארנונה של הנכס, לרבות לעניין חיוב הרכוש המשותף או חיובו של נכס שאינו בשימוש, במסגרת השגה. הוועדה אינה מוסמכת לדון בטענות אלו, שלא נטענו בפני מנהל הארנונה במסגרת השגה.
- ועד הבית יוכל לפנות למשיב ולבקש להירשם כמחזיק בנכס והמשיב ידון בבקשתו.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 26/7/23

בהתאם לסעיף 25(2) 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 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: אהוד פלדמן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

חבר: ראובן הרון, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

303

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב – יפו

עררים מס': 140023142
140024032
140025139

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: אי נו פירסט בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

ה ח ל ט ה

1. עניינו של ערר 140023142 הוא חיובי ארנונה לשנת 2021 שהוטלו על העוררת בגין נכס ברח' כ"ג יורדי הסירה 9 ת"א. במהלך הדיון בתיק הערר הוגשו ע"י העוררת שני עררים נוספים, ערר 140024032 בגין שנת 2022 וערר 140025139 בגין שנת 2023. לאור זהות העילות והנסיבות של העררים הנוספים עם הערר המקורי, ביקשו הצדדים לאחד את שלושת העררים וכי ההחלטה שתינתן בערר 140023142 תחול גם על שני העררים הנוספים. הועדה נעתרה לבקשות הצדדים בהחלטות מיום 20.07.22 ומיום 21.06.23. בהחלטה זו המילה "הערר" תתייחס לערר מס' 140023142, כאשר כאמור לעיל ההחלטה הסופית בערר תחול גם על עררים מס' 140024032 ומס' 140025139.

2. הסוגיה המתבררת בערר זה היא, האם העוררת זכאית לתעריף הארנונה המופחת המוענק לבתי תוכנה, על פי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה של עיריית ת"א-יפו, או שמא צדק המשיב בסווגו את עסק העוררת בנכס בסיווג השיורי לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה.

ההליכים בתיק

3. הערר הוגש ביום 28.08.2021 בגין שנת המס 2021. לפי כתב הערר העוררת הינה חברת פינטק (טכנולוגיה פיננסית) אשר פיתחה תוכנה ואלגוריתמים מבוססי בינה מלאכותית, המספקים ללקוחותיה תחזיות המסייעות להם להשקיע בשוק ההון. לטענת העוררת פעילותה בנכס מושא הערר עונה על הקריטריונים לצורך הגדרתה כבית תוכנה במובן סעיף 3.3.3 לצו הארנונה, ובהתאם טעה מנהל הארנונה בדחייתו את ההשגה שהוגשה לו בעניין.

4. כתב תשובה מטעם המשיב הוגש ביום 13.09.21.

5. דיון מקדמי בערר התקיים ביום 25.11.2021 והתיק נקבע להגשת תצהירי עדות ושמיעת ההוכחות.
6. העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית מטעמה ביום 30.12.2021 כולל מסמכים שונים כנספחים לתצהיר. התצהיר נחתם ע"י מר אפרים גולגר, מנהל התפעול ובודק איכות בעוררת.
7. המשיב הגיש תצהיר תשובה ביום 07.02.2022 חתום ע"י מר אריאל שרעבי חוקר שומה המועסק בעיריית תל אביב. כמקובל אצל המשיב התצהיר כלל את דו"ח ממצאי הביקורת שביצע המצהיר במשרדי העוררת, בהמשך לבקשתה לקבל סיווג כבית תוכנה.
8. דיון ההוכחות בפני הוועדה התקיים ביום 24.03.2022. בפתח הדיון ביקש ב"כ העוררת להחליף את המצהיר מטעם העוררת, ללא שינוי נוסח התצהיר. ב"כ המשיב הסכים לבקשה ובהתאם המצהיר היה מר ירון גולגר המשמש כמנכ"ל ובעלים של העוררת. מר ירון גולגר נחקר על תצהירו.
9. ב"כ העוררת ויתר על חקירת המצהיר מטעם המשיב. לפיכך נקבע התיק לסיכומים. שני הצדדים הגישו את סיכומיהם בכתב לתיק הוועדה.

טענות העוררת

10. בכתב הערר ובסיכומים, טענות העוררת כנגד ההחלטה שלא לאשר לה את הסיווג של "בית תוכנה" הן בתמצית כדלקמן:
 - 10.1 עיסוקה של העוררת הוא פיתוח אלגוריתמים מבוססי בינה מלאכותית המספקים ללקוחותיה תחזיות יומיות לגבי שוק ההון. התוכנה שפותחה ע"י העוררת מפקה תחזיות בקשר לנכסים או נתונים שונים, כמו מניות, שערי ריבית, סחורות, צמדי מטבעות וכיוצ"ב, לטווחי זמן שונים. בכך מסייעת התחזית ללקוחות לזהות הזדמנויות השקעה ומהווה כלי חשוב בהחלטות הלקוחות לעניין השקעותיהם.
 - 10.2 עיקר פעילות החברה היא כלפי לקוחות בחו"ל ויש לה גם פעילות מסוימת בישראל.
 - 10.3 העוררת מוכרת את מוצריה בחו"ל באמצעות מפיצים והלקוחות מקבלים רישיון שימוש בתוכנה.
 - 10.4 לפי רשימת העובדים שהוצגה ע"י העוררת כל עובדי העוררת עוסקים במחקר ופיתוח.
 - 10.5 לעוררת רישיון לייעוץ השקעות מטעם הרשות לניירות ערך. למרות זאת העוררת טוענת כי עיסוקה אינו ייעוץ בניירות ערך, והרישיון הוא דרישה ישראלית ייחודית לפיה הפצתה בישראל של תוכנות בתחום ההשקעות דורשת כי המפיץ יחזיק ברישיון ייעוץ.
 - 10.6 משכורות העובדים נרשמו בדו"חות הכספיים בסעיף "הוצאות הנהלה וכלליות" מטעמים חשבונאיים בלבד. לא היה צריך להפריד את משכורות עובדי הפיתוח

מאחר והעוררת לא ביקשה מענקי מחקר ופיתוח. ממצבת העובדים ניתן לראות כי כולם אנשי פיתוח. לטענת העוררת הדו"חות הכספיים אינם שוללים מעמדה כבית תוכנה הזכאי לתעריף המופחת.

10.7 העוררת פועלת בדרך של מכירת רישיונות תוכנה, רישיונות שנתיים לשימוש. התוכנה מפיקה עבור לקוח ששילם עבור הרישיון תחזית יומית, הנותנת לו איתות מניות ורעיונות השקעה. התוכנה איננה מותאמת ספציפית לכל לקוח והלקוחות המבקשים תחזיות לפי מאפייני השקעה מסוימים, כולם יקבלו את אותן תשובות.

10.8 עובדי החברה ממשיכים בשיפור האלגוריתם בהאצת זמני הריצה וקיצור טווחי הזמן של התחזית ובהוספת נתונים או פרמטרים נוספים לתחזיות.

10.9 עיסוקה של העוררת עונה על הקריטריונים להגדרתה כ"בית תוכנה" לצרכי צו הארנונה, כפי שנקבעו ופורשו בפסיקת בתי המשפט.

10.10 בסיום ציינה העוררת כי לאור חוזר מס הכנסה 09/17 בעניין תיקון 73 לחוק עידוד השקעות הון, יש לסווג את הכנסתה כהכנסה טכנולוגית.

טענות המשיב

11 טענות המשיב בתמצית הן:

- 11.1 עיסוקה של העוררת אינו בייצור תוכנה ומכירתה, אין לה הכנסות ממכירת תוכנה ולא הוצאות פיתוח. העוררת עוסקת בשליחת מידע ואיתותי רכישה של ניירות ערך.
- 11.2 מאחר והוכח כי לעוררת רישיון ייעוץ להשקעות בישראל ומכאן כי עיסוקה בייעוץ השקעות. הדעת נותנת כי יש לה גם רישיון יעוץ בחו"ל אך היא הסתירה זאת מהוועדה והימנעותה מהצגת הראיה פועל לחובתה.
- 11.3 כנגד רישיון שניתן ע"י העוררת ללקוחותיה, הלקוחות מקבלים ממנה המלצות השקעה, והלקוח אינו רוכש תוכנה מהעוררת.
- 11.4 קיימת סתירה בין האמור בתצהיר העוררת לבין העדות בחקירה לעניין היקף הפעילות בישראל לעומת היקף הפעילות בחו"ל.
- 11.5 הוצאות השכר של העוררת בדו"חות הכספיים אינן מסווגות כהוצאות פיתוח. אין לתת אמון בטענת העוררת לפיה הסיווג האמור נעשה רק מאחר והעוררת לא דרשה מענקים בגין פיתוח, ולכן האמור בדו"ח הכספי מעיד כי הוצאות העוררת אינן לצרכי פיתוח תוכנה.
- 11.6 רשימת העובדים שהוצגה ע"י העוררת איננה מעידה כי רוב העובדים עוסקים בפיתוח, מה גם שמלבד רשימת העובדים בטבלה, לא הוכיחה כי עובדים אלה הם אנשי פיתוח תוכנה.
- 11.7 העוררת איננה עונה על הקריטריונים שפותחו בפסיקת בתי המשפט להכרה בה כבית תוכנה לפי הגדרת צו הארנונה.

דיון והכרעה

12 בתיק זה כבתיקים רבים אחרים המגיעים לוועדות הערר, אין חולק כי העוררת עוסקת בפיתוח וביצירת תוכנה, ולמרות זאת קיימת מחלוקת בין העוררת לבין המשיב בשאלת הסיווג הנכון

של העסק אל מול דרישות צו הארנונה, והשאלה היא האם עסקה של העוררת מהווה "בית תוכנה" במשמעות סעיף 3.3.3 לצו הארנונה.

13 בתמצית שבתמצית ובהכללה (אשר קיימים לה יוצאים מן הכלל ומקרים "אפורים" שקשה להכלילם בהגדרה זו), ניתן לומר לאור הפסיקה הרבה בנושא, כי בכל והעסק המנוהל ע"י הנישום בנכס הוא ייצור תוכנה כ"מוצר" או כ"סחורה", וכאשר התוכנה עצמה נמכרת ללקוחות בדרך של רישיונות שימוש או בדרך אחרת, אזי תוכר העוררת כבית תוכנה במשמעות צו הארנונה. מאידך גיסא, אם מתברר כי עסקה העיקרי של העוררת הוא שירות כלשהו שהיא מספקת ללקוחותיה, במודל תשלומים זה או אחר, הרי גם אם אותו שירות מתבסס על תוכנה המפותחת ע"י העוררת, אזי מרכז הכובד של העסק הוא מתן השירות ודינו לעניין ארנונה הוא ככל שירות אחר, ולכן אין אותה עוררת נכנסת להגדרה הארנונאית של "בית תוכנה".

התנאים לסיווג כ"בית תוכנה"

14 צו הארנונה קובע בסעיף 3.3.3 תעריף מיוחד כאשר: "בתי תוכנה שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה...".

פירושו של סעיף זה אינו דבר קל ובתי המשפט התלבטו בו לעתים תכופות. ב 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (להלן: "עניין ווב סנס") נאמר כדלקמן: "לצורך סיווג נכס בסיווג של 'בתי תוכנה' נדרש לפי סעיף 3.4.3 לצו הארנונה (היום) סעיף 3.3.3, כי תתקיים בו בעיקר 'פעילות ייצורית' של ייצור 'תוכנה'". הסעיף כולל בחובו שלשה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה".

המונח "בעיקר" מכונן בעיני הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי."

15 לעניין המבחן הכמותי נבדקו בדרך כלל החלק משטח הנכס בו מתבצעת פעילות של ייצור תוכנה לעומת השטח בו בוצעו פעולות אחרות, מספר העובדים מתוך עובדי הנישום העוסקים ישירות בכתיבת קוד ובייצור תוכנה, הדו"חות הכספיים מהם ניתן ללמוד על היקף הוצאות החברה למחקר ופיתוח לעומת ההוצאות האחרות, ובמקביל ממה נובעות הכנסות החברה.

המבחן המהותי בודק את מאפייניה של פעילות הנישום בנכס, ובין השאר האם מדובר בפעילות ייצורית של תוכנה או בשירות, האם מדובר בייצור תוכנה למכירה "כמוצר מדף" למכירה לכל, שאז תהיה נטייה לסווגה כפעילות של ייצור תוכנה, או שמא מדובר במתן שירות מבוסס תוכנה ללקוח ספציפי, שהיא פעילות שירותית שאיננה מקנה את הסיווג של בית תוכנה. ראה עמ"נ (ת"א) 12244-07-11 אלעד מערכות בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו.

16 המונח "מוצר מדף" הורחב בפסיקה גם לפיתוח תוכנה לצרכי מגזר מסוים או קבוצה ספציפית של לקוחות ובלבד שלא יהיה מדובר בפיתוח תוכנה ללקוח ספציפי ולפי דרישותיו, שאז מדובר למעשה בשירות ללקוח.

ראה לעניין זה עמ"נ (ת"א) 5340-09-16 איי פוינט מערכות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית רמת גן, שם נאמר מפי כב' השופט חגי ברנר כדלקמן:

"אין כל מניעה שפיתוחן של תוכנות מחשב שנועדו לשרת מגזר מקצועי מסוים או קהל יעד מסוים, כגון, מנהלי חשבונות, עורכי דין, ילדים וכו', ייחשב כפעילות ייצורית, שכן לא מדובר בלקוח ספציפי, אלא במגזר שלם, גם אם יש לאותו מגזר מאפיינים מיוחדים המבחינים אותו מהציבור הרחב. לעומת זאת, פיתוח עדכוני תוכנה ספציפיים, המותאמים ותפורים למידותיו האישיות של לקוח פרטי (tailor-made), אינו מקדם את הפיתוח התעשייתי הכללי של המדינה, וזאת בשונה מפיתוח תוכנות מדף המיועדות לשימוש של הציבור הרחב או של קהל יעד מסוים"

17 ב"כ המשיב הפנה בסיכומיו להחלטת וועדת הערר בערר 140018304 בעניין סימילרווב בע"מ. ביני לביני ניתן גם פסק דין בערעור המנהלי שהגישה העוררת שם לבית המשפט המחוזי בת"א על אותה החלטה, עמ"נ 21-10-24907 סימילרווב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (להלן: "עניין סימילרווב"). המערערת בעניין סימילרווב היא חברה בתחום התוכנה והמחשבים העוסקת באיסוף וניתוח מידע של גולשים באתרי אינטרנט באמצעות תוכנה או פלטפורמה טכנולוגית שפיתחה. התוכנה מאפשרת ללקוחות החברה כלי סטטיסטי המשפר יכולתם לקבל החלטות אסטרטגיות במרחב המקוון (בכך יש דמיון מסוים למקרה הנדון בענייננו – הערה שלי ר.ה). המערערת מוכרת ללקוחותיה שהם בעיקר אנשי שיווק, רישיון שימוש בתוכנה שבאמצעותו הם מקבלים גישה למידע שנאסף על ידה.

18 בית המשפט בפסק הדין בעניין סימילרווב התייחס לפסקי דין קודמים בעניין הסיווג כ"בית תוכנה" לצרכי צו הארנונה (עמ"נ 17-01-11846 טראקס מערכות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (11.4.18); פורמלי מערכות טפסים חכמים בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו (7.12.13); עמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעים ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (15.11.07). בהתייחס לפסקי הדין הנ"ל ולרלבנטיות שלהם לנושא הערעור נאמר מפי כב' בית המשפט כדלקמן:

"דומה כי פעילותן של חברות אלו מתאפיינת בכך שהפלטפורמה שפותחה על ידן מהווה אך תשתית למתן שירות עבור הלקוחות. כפועל יוצא, החברות מוכרות ללקוחותיהן רישיון שימוש בתוכנה או לחילופין גובות מהם דמי מנוי. בעניין טראקס נקבע כי: "ניתן לראות כי שבמקרים בהם ייצור התוכנה אינו מיועד למכירה כסחורה, אלא רק משמש כבסיס למתן שירות לא יסווגו כבתי תוכנה" (ההדגשה במקור).

מן הכלל אל הפרט;

19 לוועדה הוגש תצהיר מטעם החברה העוררת ומנכ"ל החברה ירון גולגר נחקר עליו. מלכתחילה נחתם התצהיר ע"י מר אפרים גולגר מנהל התפעול ובודק איכות בעוררת, אולם לדיון התייבב המנכ"ל ירון גולגר, אשר אימץ את כל האמור בתצהיר ובהסכמת המשיב הוחלט לקבל את התצהיר כתצהירו של מר ירון גולגר.

20 בתצהירו תיאר מר ירון גולגר את פעילות החברה. לפי התיאור העובדתי העוררת היא חברה פינטק העוסקת בפיתוח מוצרי הי טק בתחום הפינטסים. העוררת פיתחה אלגוריתם למידה עצמית הנקרא I Know First, שהוא אלגוריתם מבוסס בינה מלאכותית המנתח ומדגם מוצרים ונכסים שונים בשוק ההון, ועל בסיס הניתוח הוא מסוגל להפיק תחזיות בשוק ההון,

כמו שערי מניות, שערי ריבית, מדדים עולמיים, שערי מטבע וסחורות. החברה עוסקת גם בפיתוחים מתקדמים של התוכנה והאלגוריתם.

התחזיות שמנפיקה החברה מפולחות גם לפי טווחי זמן שונים ונותנות ללקוחות העוררת כלי המסייע בידם לכלכל את צעדיהם בקשר להשקעותיהם בשוק ההון.

21 לקוחות החברה הם מגוונים, מוסדות פיננסיים כמו בנקים, קרנות גידור ומשקיעים פרטיים. מירב לקוחות העוררת ועסקיה הם בחו"ל. פעילות המחקר והפיתוח מתבצעת ע"י עובדי העוררת במשרדה השוכנים בנכס נושא הערר. העוררת עוסקת גם בהמשך הפיצוח של המוצר למתן חיזוי של מוצרים נוספים כמו חוזים עתידיים, מודל לתחזית יומית ועוד.

22 נראה כי אין מחלוקת כי העוררת היא חברה העוסקת בפיתוח תוכנה וכי האלגוריתם המפותח על ידה הוא מוצר תוכנה. יחד עם זאת נראה כי קיים קושי לסווגה כבית תוכנה לצרכי ארנונה, הן מהבחינה הראייתית והן מהבחינה המהותית.

23 להוכחת טענותיה צירפה העוררת לתצהירה את המסמכים הבאים: שני הסכמי הפצה שחתמה מול מפיצים, את בקשתה לעיריית תל אביב – יפו לסווגה כבית תוכנה, אישור רו"ח מיום 25.5.21, רשימת עובדי החברה ותפקידיהם, דו"חות כספיים לשנת 2019, דו"ח רווח והפסד משוער ולא מבוקר לשנת 2020 ודו"ח רווח והפסד לשנת 2021, דף פרסום של החברה הכולל מידע בסיסי על החברה, 4 מסמכים כספיים שתוארו ברשימת הנספחים כדוגמאות לחשבוניות מס, תשריט משרדי העוררת, וחוזר מס הכנסה לעניין תיקון 73 לחוק לעידוד השקעות הון.

24 שני הסכמי ההפצה שצורפו עניינם הסמכת גופים מסוימים בחו"ל לאתר לקוחות עבור העוררת, והסדרת התשלומים המגיעים למפיצים ככל שיאתרו את הלקוחות. מהסכמים אלו לא ניתן ללמוד דבר על אופן פעולת העוררת.

25 הבקשה לעיריית תל אביב יפו מתארת את פעילות החברה כאמור בתצהיר העוררת. אישור רואה החשבון מבוסס על הצהרת החברה ואין בו מידע נוסף על האמור בתצהיר. רשימת העובדים כוללת את התואר האקדמי של כל אחד מהם ואת תפקידו, כאשר למעט המנכ"ל כל העובדים מתוארים כמפתחי תוכנה או בודקי תוכנה. לא צוינו או צורפו ראיות לעניין ההשכלה הרלבנטית והניסיון המקצועי של העובדים.

26 בתצהיר העוררת נאמר כי כל עובדי העוררת עוסקים בפיתוח תוכנה. העוררת לא ציינה מי מהעובדים עוסק בעניינים המסחריים והעסקיים, כגון שיווק התוכנה והשירות, ההסכמים, התקבולים וכיוצ"ב, למרות שמתקבל הרושם כי לעוררת פעילות מסחרית לא מבוטלת.

עיון בדו"חות הכספיים מלמד כי החברה סיווגה את כל הוצאות השכר שלה תחת "הוצאות הנהלה וכלליות" ולכאורה לפי הדו"ח אין לה הוצאות פיתוח. ברור כי זה לא המצב, מאחר וקיבלנו כי החברה מפתחת תוכנה וללא ספק חלק נכבד מהוצאות השכר שלה הן תשלומי שכר למפתחי התוכנה. מאידך, מאחר שעול ההוכחה בענייני מיסים וארנונה מוטל על העוררת, לא

ניתנו לוועדה כלים או אינדיקציות ע"י העוררת, לבצע את ההפרדה בין העובדים או להשתכנע כי כל הוצאות השכר הן הוצאות למפתחים. המצהיר מטעם העוררת נשאל על כך בחקירה והסביר כי ההפרדה בדו"חות בין הוצאות כלליות לבין הוצאות פיתוח נדרשת רק במידה והחברה מבקשת מענקי פיתוח, וכי החברה לא ביקשה מענקים. גם אם הסבר זה הוא נכון, עדיין סיווג כל הוצאות השכר תחת "הוצאות הנהלה וכלליות" מקשה על הוועדה לקבל כראיה לטובת העוררת את הדו"ח הכספי. גם בדו"חות הרווח וההפסד שצורפו מסווגות כל המשכורות תחת הוצאות הנהלה וכלליות.

27 המסמכים הכספיים שצורפו אינם שופכים אור נוסף על פעילות החברה. עיון במסמכים מעלה כי צורפו מסמכים משני סוגים. מסמך אחד בשפה הפורטוגזית אשר לא צורף לו תרגום. מנכ"ל העוררת כאשר נשאל על כך טען כי אין לו שליטה בפורטוגזית ולא יכול היה לתרגם או פרש את המסמך. הסכום המופיע במסמך זה הוא \$ 7,500. אולם לא ניתן לדעת מי שילם את הסכום, מי קיבל את התשלום ועבור מה בכלל שולם סכום זה.

שלושת המסמכים הבאים הן קבלות שהנפיקה העוררת. המסמכים הם בשפה האנגלית והסכומים הרשומים בהם נמוכים במידה ניכרת מהסכום המופיע במסמך בפורטוגזית (\$ 219), (\$ 263.09 ו- \$ 406.05). מכאן נראה לכאורה שמדובר בעסקאות מסוג שונה. למרבה הצער גם באותן קבלות אין שום פירוט עבור מה שולמו הכספים. ייתכן ומדובר בתשלום ששילם לקוח כתמורה על תחזית ספציפית בשוק ההון שקיבל מהעוררת.

28 תשריט משרדי העוררת וחוזר מס הכנסה שצורפו, לא הוסיפו מידע רלבנטי לוועדה בעניין עסק העוררת. העוררת התייחסה במשפט אחד בסיום סיכומיה לחוזר מס ההכנסה וטענה כי פירושו הנכון הוא כי יש לסווג את הכנסות החברה כהכנסה טכנולוגית. בכדי להסביר קביעה סתומה זו היה על העוררת לפרט יותר בראיותיה ובסיכומיה, מה עוד שגם אם נקבל כי הכנסתה היא הכנסה טכנולוגית, אין בכך שום אינדיקציה האם העוררת מוכרת את התוכנה שפיתחה, או מוכרת שירות המבוסס על התוכנה. בכל אחד מהמקרים הללו יכולה ההכנסה להיות מסווגת כהכנסה טכנולוגית.

29 העוררת צירפה במהלך הדיון מסמך נוסף, ער/1, שמטרתו להראות כי עיקר הכנסותיה נושאות מע"מ בשיעור 0, קרי הכנסות שמקורן בחו"ל. למרות התנגדות המשיב הסכמנו לקבל את המסמך. בהסתמך על עדות המצהיר מטעם העוררת, דו"חות הרווח וההפסד והמסמך ער/1, נראה כי אכן מירב ההכנסות מקורן בחו"ל. בתצהיר העוררת נטען (בסעיף 19) כי 25% ממכירות החברה הן מכירות בישראל. מאידך בחקירתו נשאל המנכ"ל על מהות רישיון הייעוץ להשקעות בו אוחזת החברה. תשובתו לעניין זה הייתה כי רישיון כזה נדרש רק בישראל, וכי המכירות בישראל הן זניחות ומהוות רק 2% ממכירות החברה.

30 על סמך העובדה כי העוררת מחזיקה ברישיון לייעוץ השקעות, טען המשיב בסיכומיו כי העוררת עוסקת בייעוץ השקעות, או גם בייעוץ השקעות. ב"כ המשיב אף הרחיק לכת וטען כי "יש להניח" כי לעוררת רישיונות או היתרים דומים גם בחו"ל וכי אי חשיפתם בדיון פוגעת בטענותיה. לא הונח כל בסיס עובדתי לטענות אלו של המשיב ואיננו מוכנים להניח לחובתה של

העוררת אי חשיפת ראייה אשר כלל לא בטוח שהיא קיימת, רק מאחר וב"כ המשיב "מניח" כי קיימת ראייה כזאת. סביר בעינינו כי בעיני רשות ניירות ערך הישראלית, פעילות העוררת של ניתוח פרמטרים בשוק ההון ומתן תחזיות, נופל במידה כזאת או אחרת תחת הגדרת "ייעוץ" ובהתאם נדרשה העוררת לרישיון ייעוץ.

31 עם זאת נתפסה העוררת בסתירה מהותית בין יחס העסקות בחו"ל לעומת העסקות בארץ כפי שנטען בתצהירה (25% עסקות בארץ) לעומת טענתה במהלך הדיון (2% בלבד). העוררת לא הסבירה את הסתירה וזו פועלת לרעתה לעניין עול ההוכחה שממילא מוטל עליה.

32 מן האמור לעיל ולאחר שעיינו במסמכים שהציגה העוררת בפני הוועדה, מסקנתנו היא כי העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה המוטל עליה, לשכנע כי היא עומדת בתנאים הנדרשים לצורך סיווג כבית תוכנה לצרכי ארנונה. קיבלנו כאמור את טענת העוררת כי היא אכן מפתחת תוכנה, אולם כידוע אין בעובדה זו בלבד משום הצדקה מספקת לסיווג המבוקש.

33 מעבר לנימוק הראייתי, נראה כי גם מההיבט המהותי כפי שהוצג בפנינו, אין העוררת זכאית לסיווג המבוקש. כפי שהוצג בפנינו, מהות העסק שמפעילה העוררת ומקור הכנסותיה הוא תקבולים מלקוחות המקבלים ממנה שירות של חיזוי מגמות של מוצרים שונים בשוק ההון ותחזיות לגבי מניות, שערי מטבע, שיעורי ריבית עתידיים ועוד. תחזיות אלו מהוות כלי עזר ללקוחות בעניין החלטות השקעה.

העוררת טענה כי היא מוכרת "רישיונות שימוש" בתוכנה, אולם לא הוצגו לנו הסכמים מול הלקוחות הסופיים ולא הובהר לנו באיזה אופן יכולים הלקוחות לנצל את רישיונות השימוש הללו. החשבונות שצירפה העוררת היו כאמור על סכומים נמוכים ולא סביר שהן מייצגות תשלום בגין רכישת תוכנה או רכישת רישיון לתקופה, אלא תשלום בגין תחזית או המלצה ספציפית כלשהי.

34 מבחינה מהותית דומה עיסוקה של החברה לעסקה של המערערת בעניין ווב סנס וגם לתיאור המופיע בעמ"נ 34343-11-13 בזק החברה הישראלית לתקשורת נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב – יפו (להלן: "עניין בזק"). שם נאמר מפי כב' השופטת ד. אבניאלי:

"המערערת לא הוכיחה כי עיקר הכנסותיה נובע מייצורה של התוכנה ולמעשה אף לא טענה כי כך הם פני הדברים. המערערת מאשרת כי לקוחותיה משלמים דמי מינוי בגין המערכות המיוצרות על ידה"

בעניין בזק שולמו "דמי מינוי" בגין המערכות שנרכשו, ובעניינו משולמים דמי שימוש בגין שירות של תחזיות והמלצות על מוצרים בשוק ההון. ויפים גם הדברים שצינו לעיל שנאמרו בעניין סימילרווב ובעניין טרקס, המתייחסים לסיטואציות דומות.

35 העוררת טענה בסיכומיה כי מלבד העובדה שהיא מייצרת תוכנה היא עונה גם על יתר התנאים הנדרשים לסיווג, דהיינו כי כל עובדיה (לטענתה) עוסקים בפיתוח התוכנה, כי עיקר הוצאותיה

הן הוצאות שכר וכי היא עונה גם למבחן המהותי בכך שהיא מוכרת רק לצדדים שלישיים ורק את פיתוחי התוכנה.

36 כפי שצוין לעיל, העוררת לא עמדה בנטל הראיה להוכיח את טענותיה בדבר כישורי העובדים ובעניין סיווג ההוצאות השכר כפי שהיא עצמה דיווחה עליהם בדו"חות. כמו כן ב"כ העוררת לא דק פורטא בתיאור המוצר הנמכר, שכן התברר כי העוררת מוכרת שירות של תחזיות ולא את התוכנה.

37 העוררת תמכה יתדותיה גם בפסק הדין שניתן לאחרונה בעניין פריאמפט (עמ"נ 60985-07-20 פריאמפט סקויריטי בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית רמת גן). בעניין פריאמפט פיתחה המערערת פתרון אבטחת מידע לאירגונים למניעת התקפות סייבר. נפסק בערעור כי בנסיבות העניין זכאית המערערת לסיווג של בית תוכנה. עיון בפסק הדין מעלה כי קיימים הבדלים בולטים בין עניין פריאמפט לעניינו. כב' בית המשפט מפי כב' השופט הארי קירש קבע שם בין היתר:

"מהראיות עולה כי המערערת מייצרת מוצר מדף ואיננה עוסקת בהתאמתה של תוכנה קיימת ואיננה נותנת "שירותים על בסיס תוכנה" ("software as a service"). כמו כן המשיב לא כפר בטענת המערערת לפיה היא מפתחת מוצר תוכנה שמטרתו "פתרון הגנה גנרי המתאים לכל ארגון עסקי"

ובעניינו כאמור לא מדובר על "פתרון גנרי" אלא בפירוש על "שירותים על בסיס תוכנה" הניתנים ללקוחות השונים, גם אם לא נעשים שינויים בתוכנה עצמה עבור כל לקוח.

38 מכאן כי מבחינת מהות העסק, אין העוררת עונה על המבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין הסיווג כבית תוכנה, וכאמור לעיל גם לא עמדה בחובת ההוכחה. לפיכך אין מנוס מדחיית הערר

סיכומם של דברים:

על פי העובדות שהוצגו בפנינו, מסקנתנו היא כי הנכס אינו עונה על התנאים הקבועים בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה ולפיכך אין מקום לסווגו כ"בית תוכנה" לעניין הארנונה העירונית.

לפני סיכום, לאור ריבוי העררים והערעורים בנושא "בתי תוכנה", נעיר כי ייתכן וראוי לבחון מחדש את סוגיית ההנחה לבתי תוכנה. אולי רצוי לצמצם את ההטבה למי שבאמת זקוק לסיוע, ומאידך לחשוב על דיוק ההגדרה שבצו הארנונה, באופן שיביא לצמצום המחלוקות המרובות ומניעת התסכול של חברות, אשר עוסקות הלכה למעשה בייצור תוכנה ומתקשות להבין מדוע אינן עומדות במבחנים הנוקשים של הפסיקה לסיווג הארנונאי כ"בית תוכנה". לחילופין ולאור העובדה כי נמצא שחלק ניכר מחברות התוכנה פועלות כיום במודל עסקי של מתן שירות מבוסס תוכנה כאשר התוכנה עצמה נשארת בבעלותן, ייתכן וניתן להרחיב את הגדרת "בית תוכנה" ככולל גם מודל עסקי זה ומאידך לצמצם את "ההנחה" בתעריף הארנונה הניתנת לבתי תוכנה. ההחלטה נתונה כמובן לשיקול דעת הרשויות המוסמכות.

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

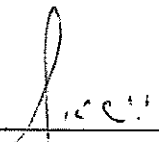
הערר נדחה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 26.7.23

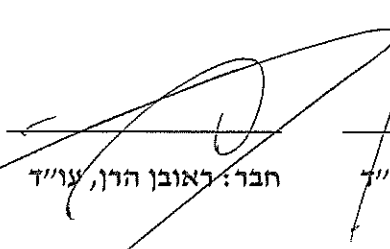
בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התש"ס - 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין) תשס"א - 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 60 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

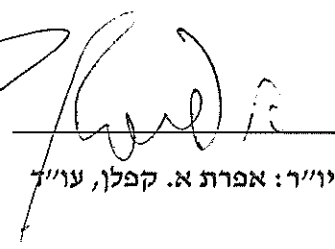
החלטה זו נכתבה ע"י חבר הוועדה עו"ד ראובן הרן בהסכמת יתר חברי הוועדה.



חבר: יעקב ישראל, רו"ח



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

ענתק מאושר
ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית חל-אביב - יפו

3

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

ערר מס': 140023945

שליד עיריית תל-אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העורר: דביר יועד מרדכי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב שינדלר אוסקר 38, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000342804 ח-ן ארנונה מס' 11254341 בשטח 282 מ"ר.

מדובר בדירה דו מפלסית, בקומות 3 ו-4 בבניין מגורים. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשטח פתוח לשמיים שגודלו כ-130 מ"ר, המצוי בקומת הרצפה של המפלס התחתון של הדירה, כלומר בקומה השלישית (להלן: "שטח המחלוקת"). מוסכם על הצדדים כי השטח שבמחלוקת אינו במפלס העליון של הבניין.

המשיב טוען כי מדובר בשטח "מרפסת" לכל דבר ועניין, ולכן השטח שבמחלוקת חויב במלואו, בהתאם לסעיף 1.3.1 ב לצו הארנונה. העורר טוען כי מדובר ב"שטח גג מרוצף" ויש לחייבו בהתאם לסעיף 1.3.1 ה לצו הארנונה, הקובע כי שטח גג מרוצף נכלל בשטח הדירה בשיעור שאינו עולה על 30% משטח הדירה הצמודה.

2. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע כי:

"בשטח הבניין נכלל כל השטח שביחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר, וכן מרפסות, סככות וברכות שחיה".

סעיף 1.3.1 ה לצו הארנונה קובע כי:

"שטח גג מרוצף בבניין מגורים המשמש דירה אחת בלבד ויש אליו גישה מאותה דירה, נכלל בשטח הדירה בשיעור שלא יעלה על 30%

משטח הדירה הצמודה לגג, או משטח המפלס שמתחת לגג (בדירות להן יותר ממפלס אחד), למעט מרפסות".

מכאן כי המחלוקת בין הצדדים הינה האם השטח במחלוקת הינו מרפסת, ואזי יש לחייב את השטח במלואו, כחלק משטח הדירה, או שמא מדובר בגג מרוצף, ואזי ששטח בר החיוב לא יעלה על 30 אחוז משטח הדירה הצמודה.

תמצית טענות הצדדים

טענות העורר

3. השטח במחלוקת, שגודלו 130 מ"ר, הוגדר בנסח הטאבו כ"גג צמוד". יתרת שטח המבנה הבנוי בקומות 3-4 הינו 149 מ"ר.

4. השטח במחלוקת הוגדר בתשריט בהיתר הבנייה כ"גג מרוצף".

5. השטח הבנוי בכל אחת מהקומות הינו 70 מ"ר, כאשר שטח המחלוקת הוא 130 מ"ר. מוסכם כי השטח במחלוקת אינו מקורה אך מרוצף.

6. שטח הגג המרוצף בקומה השלישית מכסה את מלוא הקומות שמתחתיו ושטח הגג המרוצף בקומה הרביעית, מכסה אך ורק את שטח המבנה בקומה השלישית (70 מ"ר).

7. העורר מפנה להליך תכנוני בפני ועדת ערר ת"א 5249/08 סעדיה סיגל נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת גן, בו ניתנה פרשנות למונח "מרפסת גג", ונקבע כי המונח "מרפסת גג" כולל גם את הגגות המתקבלים כתוצאה מדירוג של הבניין בבנין מדורג, ואשר משמשים כמרפסת פתוחה לדירות שמעל אותו דירוג, וכי אין מדובר רק במרפסת הקיימת במפלס הגבוה ביותר של הבניין.

העורר מפנה לכך שלא ניתן להוסיף ללשון החוק את מה שאין בו. על אף שמדובר בדיני התו"ב ולא בדיני הארנונה, פסקי דין רבים בתחום הארנונה מביאים בחשבון את ייעוד השטח והשימוש בו.

8. מאחר ואין בצו הארנונה הגדרה ל"מרפסת גג", ועדות הערר פנו להגדרות בסעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב – 1992, שם הוגדרה מרפסת גג כ"חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או אולם הנמצאים על הגג האמור ודלת מעבר ביניהם".

9. על פי הפסיקה, יש לקבוע עובדתית מהו אופן ואופי השימוש בנכס. מאחר והנכס היה ריק ומיועד לשיפוץ, הדרך היחידה ללמוד על השימוש בנכס היא מדברי העורר עצמו בפני הוועדה, לפיהם במרבית שטח המחלוקת לא ייעשה כל שימוש.

10. העורר מפנה להחלטות קודמות של ועדת הערר בעניין מרפסות ומרפסות גג. העורר מפנה להבחנה שביצעה הוועדה בערר 140018736 יפעת יניב נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, בין מקרים בהם קיים יחס בלתי סביר בין גודל השטחים שבמחלוקת (הגג) ושטחי המגורים, לבין מקרים שקיימת פרופורציה ומדובר בשטחים שיש בהם פוטנציאל שימוש. בהתייחס להבחנה זו, נטען כי במקרה כאן, שטח הגג המרוצף במחלוקת כמעט כפול משטח הדירה הבנויה עצמה, ומשכך מדובר בדירה מיוחדת, בה יש חוסר סבירות בין השטח המבונה והשטח הפתוח, וסביר שלא יהיה פוטנציאל שימוש בשטחים רבים. העורר מפנה לפסק הדין בעמ"נ 14574-05-20 נחום נ' מנהל הארנונה של עיריית גבעתיים בדבר פרשנות הוראות המסים לטובת הנישום.

11. במבחן ייעוד השטח ובמבחן השימוש בשטח, מדובר על גג מרוצף, ואין הצדקה לשלם על שטח כפול מהשטח המבונה שלא יכול להיות בו שימוש.

לאור כל האמור, ובשים לב לנסיבותיו המיוחדות של הבניין, העורר טוען כי יש להורות על חיוב השטח במחלוקת כ"גג מרוצף" בהתאם לסעיף 1.3.1 ו לצו הארנונה.

טענות המשיב

12. לטענת המשיב יש לדחות את הערר על הסף בשל הרחבת חזית. במסגרת ההשגה, העורר טען כי קיימת טעות בחישוב שטח הדירה כולה, וטענת הסיווג והשטח שבמחלוקת עלו לראשונה רק במסגרת הערר.

13. השטח במחלוקת אינו נמצא בקומה העליונה של הבניין, אינו מהווה "מכסה בניין" אלא מדובר בשטח רציף לדירת העורר. מהתמונות נראה כי המעבר למרפסת נעשה מסלון דירת העורר דרך חלון ויטרינה רחב. מרפסת זו מהווה יחידה רישומית ומהותית אחת עם דירת העורר, והיא בשימוש הבלעדי ובעלותו של העורר. האחריות לתחזוקת המרפסת היא של העורר בלבד, אין אליה גישה מדירות אחרות ואין זכות שימוש לאף אחד מדיירי הבניין.

14. בשטח המרפסת בנויה פרגולה ובכוונת העורר להשתמש בה. ברחבי המרפסת עציצים והשקיה. העורר ציין כי לעתים רחוקות ייתן לילדיו להתרוצץ בגג.

15. אין במרפסת מתקנים המאפיינים גגות כגון אנטנות, צלחות לוויין, מתקנים טכניים וכיו"ב.

16. כל האינדיקציות שפורטו מלמדות כי עסקינן במרפסת לכל דבר.
17. הגג על פי הגדרתו הוא המכסה העליון בבניין ומשקף את השטח בשיא גובהו של הבניין. השטח במחלוקת נמצא בקומה השלישית, אשר אינה הקומה העליונה, ולכן פרשנות העורר אינה מתיישבת עם המשמעות הרגילה של המילה גג. לאור זאת, חויב השטח במחלוקת כ"מרפסות", המהוות חלק מהבניין כקבוע בסעיף 1.3.1 ב לצו הארנונה.
18. המשיב מפנה לכך שבסעיף 1.3.1 ה לצו הארנונה קיימת התייחסות לדירות להן יותר ממפלס אחד, כדוגמת דירת העורר, ואזי הגדרת הגג המרוצף מתייחסת לגג מרוצף מעל שטח הדירה עצמה.
19. המשיב מפנה לעת"מ 32754-10-11 אמנון מרכוס נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו, שם נקבע כי אין מקום להכיר בטענה לפיה כל שטח הצמוד לדירה ואינו מקורה בכל קומה שהיא של הבניין, והוא מעל שטח הקומה שמתחתיו מוגדר כ"גג" לצורך סיווגו כארנונה, תוך התעלמות מהשימוש בפועל בשטח זה, ומוסיף כי פירוש כאמור, יכול להוביל לכדי אבסורד גמור. המשיב מפנה להחלטות ועד הערר בנושא זה.
20. המשיב טוען כי יש להכריע בשאלה העובדתית על סמך אופי הנכס, תכליתו והשימוש בו. המבחן אינו רק מילולי כי אם פונקציונאלי. המשיב מפנה לממצאי דו"ח הביקורת, לחקירת העורר ולכלל מאפייניו העובדתיים של השטח במחלוקת.
21. המשיב מפנה לכך שגם אם לא יהיה שימוש בפועל במלוא שטח המרפסת, כטענת העורר, הרי שפוטנציאל השימוש בכוח, במלוא שטח המרפסת, קיים בכל עת. אי השימוש במרפסת, ככל שהעורר מחזיק בה, אינו פוטר מתשלום ארנונה.
22. המשיב מוסיף כי מקום בו הסיווג הספציפי ברור, אין מקום להיעזר בפרשנות מדיני התכנון והבנייה.
23. המשיב טוען כי אין לוועדה סמכות לדון בטענת האפליה שנטענה על ידי העורר.
- לאור כל האמור, המשיב טוען כי מדובר בשטח מרפסות, וכי חויב העורר בכל השטח המחלוקת, בהתאם לסעיף 1.3.1 ב לצו הארנונה, נעשה כדיון, ודין הערר להידחות.

24. לאחר שבחנו את מכלול העובדות כפי שעלו מתצהירי הצדדים ומדיון ההוכחות בפנינו, ולאחר ששקלנו את טיעוני הצדדים, לרבות את פסקי הדין והחלטות ועדת הערר אליהם הפנו ב"כ הצדדים, הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

טענת הסף

25. אנו דוחים את טענת המשיב בדבר הרחבת חזית, שכן בסעיף 2 לתשובת מנהל הארנונה לעורר מיום 15/3/2022 ניתנה התייחסות ספציפית לעניין שטח חיוב המרפסות. גם בדו"ח הביקורת מיום 13/3/2022 טען העורר במפורש כי מבוקש לבטל את החיוב בגין השטחים המסומנים ברורד (שטחי המחלוקת) בטענה כי הם מהווים גג של קומה 2 ולכן אינם בני חיוב. מאחר והפער בין חיוב שטח מרפסת וחיוב שטח גג מרוצף נוגע לשטח החיוב, בין במלואו ובין בחלקו, מתשובת מנהל הארנונה עולה כי הוא שקל את טענות העורר בעניין "שטח הנכס לחיוב" בהתייחס לשטחים שאינם מקורים, והשיב לעניין חיוב שטחי המרפסות. לכן אין מדובר בהרחבת חזית – כנטען.

לגופם של דברים;

26. העורר הינו הבעלים של דירה בעלת שני מפלסים בקומות השלישית והרביעית; במפלס התחתון, בקומה השלישית שטח בנוי בסך כ- 70 מ"ר ושטחי מרפסות פתוחים בצורת האות ר; מרפסת פתוחה ששטחה 100.75 מ"ר ומרפסת פתוחה ששטחה 29.73 מ"ר. בקומה הרביעית שטח בנוי בסך 68.79 מ"ר ומרפסת קטנה. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשטחים הפתוחים בקומה השלישית; האם מדובר בשטח "מרפסות" כאמור בסעיף 1.3.1 ב לצו הארנונה או בשטח "גג מרוצף" כאמור בסעיף 1.3.1 ה לצו.

27. הצדדים טענו בסיכומיהם ביחס למחלוקת האם רק נכס הנמצא בשטח העליון של בניין יוכל להיחשב כגג לצרכי ארנונה, או האם ניתן לראות גם במרפסת פתוחה, אשר מעליה אין המשך לבניין, גם אם אינה בקומה האחרונה, כשטח גג. הצדדים הפנו לפסיקה ולהחלטות ועדת הערר ביחס להבחנה זו. מכלל ההחלטות עולה כי על השאלה נושא הערר להיבחן על פי מבחן השכל הישר, לרבות אופי הנכס והשימוש בו הלכה למעשה, כלומר על פי הנתונים העובדתיים במקרה זה.

28. על פי נסח הטאבו שצורף לכתב הערר, לדירת העורר מוצמדים: חנייה בשטח 12.5 מ"ר ושני "גגות": האחד בגודל 107 מ"ר והשני בגודל 34 מ"ר. בתשריט שצורף להיתר הבנייה (נספח 2 לתצהיר העורר) נכתב על גבי השטח שבמחלוקת "גג מרוצף".

29. בתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת, על אף שבמועד הביקורת הדירה הייתה ריקה והתבקשה הנחת נכס ריק, נראה בבירור כי היציאה לשטח שבמחלוקת הינו מתוך סלון דירת העורר, דרך ויטרינה רחבה, וכי השטח במחלוקת נמצא ברציפות לדירת העורר ובחזקתו. עוד נראה, כי השטח שבמחלוקת מרוצף ומתוחם במעקה זכוכית, בקצהו נראית

שורת עציצים ונראים צינור, ברז ומערכת השקיה. על גבי שטח המחלוקת פרגולה הצמודה ליציאה מן הסלון.

30. בדו"ח הביקורת ציין החוקר כי "בשטחים המסומנים בורוד (שטח המחלוקת – הערת הוועדה), נראו מרפסות מתוחמות במעקה בטון/ בלוקים, מרוצפות וכן השטח המסומן בירוק מקורה בפרגולת עץ וסוכך איזכורית – לא חדיר למים ויתרת השטח ללא קירוי. רצפת השטח המסומנת בורוד בתרשים א' מהווה תקרה של הנכס הממוקם בקומה מתחת. יש לציין כי הנכס בנוי משני מפלסים – תחתון (תרשים א') ועליון (תרשים ב') ומעל למפלס העליון נמצא גג הבניין המשותף".

31. העורר עצמו העיד בפנינו במסגרת דיון ההוכחות כי השטח נושא הערר רציף לדירה, קל לצאת אליו משטח הדירה, יש דלת הזזה ממנה ניתן לצאת החוצה, השטח אינו במפלס העליון של הבניין, הבניין מדורג, אין גישה לשטח במחלוקת למעט מתוך שטח הדירה ואין זכות שימוש בו לאף אחד מדיירי הבניין. העורר אף העיד כי שטח הפרגולה 11 מ"ר. העורר נשאל האם הוא עושה שימוש בנכס והשיב כי הוא עדין לא גר בנכס, כי הוא מתכוון לעשות שימוש בשטח הפרגולה וכי לעתים רחוקות ייתן לילדים להתרוצץ בגג.

32. סעיף 1.3.1 ה לצו הארנונה מתייחס במפורש לדירה דו מפלסית ומתייחס לחישוב שטח גג מרוצף כך שיחושב בשיעור שלא יעלה על 30% משטח המפלס שמתחת לגג (בדירות להן יותר ממפלס אחד), למעט מרפסות. הגדרה זו מלמדת, שככלל, מתקין הצו סבר כי השטחים שאינם מקורים במפלס התחתון בדירה דו מפלסית הינם בבחינת "מרפסת" ואינם בבחינת "שטח גג מרוצף".

33. מכל מקום, בחנו את נסיבותיו העובדתיות של מקרה זה; מכלל החומר בפנינו עלה כי מדובר בשטחים שהם בבעלות העורר, השטח במחלוקת נמצא ברציפות לקומה השלישית שהיא בת כ- 70 מ"ר, וניתן לצאת אליה מויתרינה בחדר האירוח של הדירה. השטח תחום במעקה זכוכית, בטוח לשימוש, יש בו פרגולה, עציצים, צינור ומערכות השקיה, ואין כל גישה אליו או זכות שימוש למי מדיירי הבניין. מבנה דירת העורר, הדו מפלסית, ומכלול הנתונים העובדתיים, לרבות היחס בין השטח הבנוי במפלס התחתון ושטח הפתוח הצמוד לסלון (70 בנוי, 11 פרגולה, כ- 90 פתוח) מלמדים על פוטנציאל שימוש משמעותי במרפסת זו על ידי העורר ומשפחתו, גם אם במועד הביקורת והחקירה העורר עדין אינו מתגורר בנכס והוא, לדבריו, אינו בשימוש.

34. ב"כ העורר הפנתה את הוועדה לכך שבעניין יפעת ניב, חברי הוועדה הסכימו עם העוררת כי בנסיבות של "דירות ייחודיות", אשר נבנו על גג קומה מסחרית קיימת, להן הוצמד בהיתר הבנייה גג נרחב, וקיים חוסר סבירות ביחס בין שטח הדירה ושטח מרפסת הגג הצמודה, ייתכן ויהיה מקום לראות בהן כ"מרפסת גג", זאת בשונה מבניינים מדורגים. יחד עם זאת, מבחינה עובדתית זהו אינו המקרה שבפנינו. איננו סבורים כי במבנה של

דירה זו מפלסית זו, מדובר במקרה של יחס בלתי סביר בין גודלם של השטחים שבמחלוקת ובין גודל שטח המגורים באופן שיצדיק לקבוע כי מדובר בגג מרוצף, גם אם נמצא בקומה השלישית שאינה מכסה הבניין, והוא חלק מדירה זו מפלסית בבעלות העורר.

35. בהתחשב במכלול העובדות שהונחו בפנינו, מסקנתנו כי הסיווג הנכון הינו סיווג של "מרפסות" בהתאם לסעיף 1.3.1 ב לצו הארנונה.

36. נעיר, כי לא נעלם מעינינו האמור בהיתר הבנייה, אולם מסקנתנו היא כי פוטנציאל השימוש בשטח שבמחלוקת בענייננו, בשים לב להיבט התכנוני, להיבט העיצובי, לגודל הדירה, לגודל שטח המרפסת, וליחס בין גודל המרפסת ובין גודל הדירה - הוא בכל שטח המרפסת.

מסקנתנו מתיישבת עם הרציונאל שבבסיס ההבדל בחיוב בין מרפסת ובין שטח גג מרוצף, הטמון במידת השימוש הפוטנציאלי במרפסת לעומת שטח גג, תחת ההנחה שהשימוש במרפסת רגילה אינו דומה לזה של שטח מרפסת גג.

סיכומו של דבר; הערר נדחה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 29/4/2003
בהתאם לסעיף 25(2) 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 החלטה.

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

חבר: אהוד פלדמן, עו"ד
קלדנית: ענת לוי

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד



בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140023298

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: נחום דוד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

צד שלישי: התחנה המרכזית החדשה

החלטה

1. עניינו של הערר בחנות מס' 4838 הנמצאת בקומה הרביעית במתחם התחנה המרכזית החדשה ברחוב לוינסקי 108 ג, תל אביב-יפו, הרשומה בספרי העירייה כנכס מס' 2000135273 ח-ן ארנונה מס' 11195785.
2. לטענת העורר, יש להעניק לנכס פטור מתשלום ארנונה בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות בהיותה לא ראויה לשימוש. בנוסף, העורר טוען כי מעולם לא קיבל מפתח לנכס וכי מעולם לא קיבל חזקה בחנות.
3. לטענת המשיב, החנות הושכרה בעבר על ידי התמח"ת למר שלמה אלקיים, נגדו ניהל העורר הליכים משפטיים, בהם הייתה גם התמח"ת צד, והשוכר שילם ארנונה למשיב בהתאם להודעת התמח"ת מיום 1/4/2009. המשיב טוען כי נודע לו על פינוי החנות בחודש מאי 2021 ובעקבות כך, החל מיום 1/5/2021, הועברה החזקה בחנות על שם העורר כבעלים של הנכס. המשיב טוען כי נעשה ניסיון לתאם ביקור בנכס באמצעות בנו של העורר, אשר הפנה לתיאום מול עובדת בשם סימה, אשר הודיעה כי אינה מוכנה לשתף פעולה עם המשיב. מאחר ולא ניתן היה לבדוק אם החנות ראויה לשימוש, לא ניתן להעניק לנכס פטור.

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

ההליכים בפני ועדת הערר

4. ביום 22/12/2021 התקיים דיון מקדמי בערר. במסגרת הדיון המקדמי טען העורר כי התמח"ת טענה שהעורר חייב לה כספים בגין דמי ניהול ולכן "הם לקחו את התנות". לדבריו, התמח"ת הסבה את החנות לשירותים ציבוריים. בסיום הדיון החליטה הוועדה כך:

"מכלל המסמכים שהציג העורר בפנינו היום עולה לכאורה כי התמח"ת נהגה מנהג בעלים בנכס לרבות הפיכתה של חנות לתא שירותים ציבוריים ואף חתמה על חוזה להשכרתה. זאת עד לעזיבת השוכר מר שלמה אלקיים בחודש מאי 2021. על אף שב"כ התמח"ת מתנגדת לצרופה כצד שלישי להליך בתיקים של חנויות בתמח"ת, ועל אף שבשני התיקים האחרונים שנדונו בפנינו היא נוהגת לסרב את ההליכים ולא לסייע בבירור האמת, אנו מורים על צירופה של התמח"ת כצד שלישי להליך. התמח"ת תגיש תצהיר בתוך 30 יום בנוגע לחנות שמספרה 4838 ובכלל זה החתימה על השכרת השטח והפיכתו / ואו חלקו לשירותים ציבוריים. בהיעדר תצהיר עד המועד הנקוב תהיה הוועדה מוסמכת לחייב את התמח"ת בתשלום ארנונה בגין נכס זה החל מחודש מאי 2021 בהתבסס על המסמכים בפניה".

5. ביום 28/3/2022, משלא הוגש תצהיר מטעם התמח"ת, החליטה יו"ר הוועדה כי:

"בהיעדר תצהיר מטעם הצד השלישי כאמור בהחלטת הוועדה ובהיעדר בקשות כלשהן אנו קובעים את התיק לדיון מקדמי דחוף בנוכחות הצדדים. התמח"ת תישא בהוצאות העורר עד כה בסך 1,500 ₪".

6. ביום 24/4/2022 הוגשה בקשה לעיון מחדש בהחלטת יו"ר הוועדה ולביטול רכיב ההוצאות שהוטלו על התמח"ת. באותו יום החליטה יו"ר הוועדה כי הבקשה תידון במסגרת הדיון המקדמי הקבוע ליום 27/4/2022.

7. ביום 27/4/2022 בשעה 10:30, ובמהלך יום הדיונים העמוס של הוועדה, הגישה התמח"ת הודעה, בה טענה כי משהתבקש פטור בגין סעיף 330 לפקודת העיריות אין מקום לצרפה כצד להליך. על גבי בקשה זו החליטה יו"ר הוועדה כי לא ניתן לקרוא בקשה שהוגשה במהלך יום הדיונים בשעה 10:30 כאשר התיק קבוע לדיון לשעה 12:10. במהלך הדיון המקדמי הציג העורר בפני הוועדה חוזה בין התמח"ת ובין מר שלמה אלקיים, בו הושכרה החנות בבעלות העורר למטרת שירותים. בסיום הדיון קבעה הוועדה כי: "מזכירות ועדת הערר תעביר עותק מצולם מתיק הערר, באופן חד פעמי, לידי ב"כ צד ג' בתוך 7 ימים. הבקשה לביטול רכיב ההוצאות תידון במסגרת ההחלטה הסופית בערר". התיק נקבע להוכחות ונקצבו מועדים להגשת תצהירים.

8. ביום 8/6/2022 הוגש תצהיר מטעם העורר. ביום 20/6/2022 הוגש תצהיר מטעם החוקר מר אייל שר ישראל מטעם המשיב.

9. ביום 10/8/2022 הודיע המשיב כי בנסיבותיו המיוחדות של המקרה הוא מסכים כי ההחלטה בערר תחול גם על שנת 2022.

10. ביום 4/8/2022 התקיים דיון הוכחות. בפתח הדיון נשאל ב"כ הצד השלישי מדוע לא הוגשו תצהירים מטעם התמח"ת והוא השיב כי לא קיבל את תצהירי הצדדים. בעקבות כך החליטה הוועדה כך:

"בהחלטתנו מיום 22/12/21 קבענו כי י"על אף שב"כ התמח"ת מתנגדת לצרופה כצד שלישי להליך בתיקים של חנויות בתמח"ת ועל אף שבשני התיקים האחרונים שנדונו בפנינו היא נוהגת לסרב את ההליכים ולא לסייע בבירור האמת אנו מורים על צרופה כצד שלישי להליך". לאחר שעלה מהמסמכים בפנינו כי לכאורה התמח"ת נהגה מנהג בעלים בנכס נושא הערר לרבות הפיכתה של חנות לתא שירותים ציבוריים ואף חתמה על חוזה להשכרתה, הורינו כי התמח"ת תגיש תצהיר בתוך 30 יום בנוגע לנכס ובכלל זה ביחס להפיכתו ו/או חלקו לשירותים ציבוריים. הוועדה קבעה כי בהעדר תצהיר עד למועד זה היא תהיה מוסמכת לחייב את התמח"ת בתשלום בהסתמך מהמסמכים שלפניה.

התמח"ת לא הגישה תצהיר ו/או בקשה בהתאם להחלטה זו. ביום 28/3/22 ניתנה החלטה לפיה בהעדר התייחסות מטעם הצד השלישי כאמור כהחלטת הוועדה ו/או בקשות כלשהן, התיק יקבע לדיון מקדמי דחוף והתמח"ת יישא בהוצאות העורר עד כה בסך 1,500 ₪.

התמח"ת אומנם הגישה בקשה לעיון מחדש בהחלטה זו, אולם לא הגישה תצהיר כאמור בהחלטת הוועדה. בבקשה זו טענה התמח"ת כי בעקבות שינויים אירגוניים בתמח"ת וחילופי בעלי תפקידים לא הוגשה בשגה הודעה כאמור. גם במקרה זה היא טענה כי לא הומצא לה החומר הרלבנטי.

בבוקר הדיון שנקבע ליום 27/4/22 בשעה 10:30 הוגשה הודעה מטעם התמח"ת בה היא טענה כי אין מקום לצרופה כצד שלישי להליך. מאחר והתיק היה קבוע לדיון לשעה 12:10 ניתנה החלטה לפיה לא ניתן לקרוא הודעה שנתקבלה במהלך יום הדיונים בשעה שהדיון קבוע פחות משעתיים לאחר מכן.

בפתח הדיון טען ב"כ התמח"ת כי "התצהיר לא הוגש בשגה והדברים לא נבדקו". לשאלת הוועדה כיצד טענות אלו מתיישבות

עם הטענה כי יש למחוק את התמח"ת כצד להליך הוא השיב כי
"שמרנו על טענתנו לאחר שהחומר יועבר". בהחלטת הוועדה נקבע
כי:

"לאחר שב"כ צד ג' טען בפנינו כי עקב חילופי תפקידים בתמח"ת
לא עלה בידו להגיש תצהירים במועד שנקבע ע"י הוועדה, אנו
מורים כלהלן: מזכירות ועדת הערר תעביר עותק מצולם מתיק
הערר באופן חד פעמי לידי ב"כ צד ג' בתוך 7 ימים. בקשה לביטול
רכיב ההוצאות תידון במסגרת החלטה הסופית בערר.
אנו קובעים את התיק להוכחות כדלקמן:
העוררת תגיש תצהירי עדות ראשית תוך 45 יום מהיום.
המשיב וצד ג' יגישו תצהיריהם תוך 45 יום מיום קבלת תצהירי
העוררת..."

עפ"י תרשומת בתיק ביום 2/5/22 קיבל ב"כ התמח"ת את כל
החומר בתיק.

ביום 8/6/22 הוגשו תצהירי העורר. ביום 20/6/22 הוגשו תצהירי
המשיב.

התמח"ת לא הגישה תצהירים במועד הראשון שנקבע לכך
(22/12/21) ואף לא בהתאם להחלטת הוועדה האחרונה מיום
27/4/22, לא הגישה בקשה להארכת מועד להגשת התצהיר ולא
טרחה לבקש העתק התצהירים שהוגשו בתיק (גם אם החובה
להמצאתם מוטלת על הצדדים האחרים).

בתיק הערר נמצא אישור מסירה לב"כ התמח"ת של זימון לדיון
שנקבע להיום מיום 9/6/22 כלומר מלפני חודשיים.
בפתח הדיון היום טען ב"כ התמח"ת כי לא קיבל את תצהירי
הצדדים ולכן לא הגיש תצהיר מטעם התמח"ת.

אין באפשרותנו לקבל טענה זו, הן לאור העובדה שהיה על
התמח"ת להגיש תצהיר עוד בהתאם להחלטתנו מיום 22/12/21
ולפי טיעוניו אז התצהיר לא הוגש בשגה ולנוכח ההתנהלות
המתמשכת בתיק זה. איננו מקבלים את זאת שב"כ התמח"ת
התייצב לדיון ללא תצהיר מבלי להודיע לוועדה מבעוד מועד כי לא
הוגשו תצהירים בתיק ו/או לבקש את דחיית הדיון בהתאם פעולה
שהיה בה כדי להראות שכוונתו לשמור על זכויות התמח"ת.
השתלשלות הדברים המתוארת לעיל מלמדת על זלזול מתמשך
בעוררים ובהחלטות ועדת הערר.

הוועדה שקלה האם לקיים דיון הוכחות בהעדר תצהיר מטעם
התמח"ת, אולם בנסיבות תיק זה נאפשר לתמח"ת לקבל את יומה
ואין מנוס מלדחות את הדיון בתיק לצורך המצאת התצהירים

שהוגשו ע"י העורר והמשיב לתמח"ת, לצורך הגשת תצהיר מטעמה.

ב"כ התמח"ת יצלם עוד היום את תצהירי הצדדים מתיק הערר ויגיש תצהיר עד ליום 1/9/22. לא יינתנו אורכות. התמח"ת תישא בהוצאות העוררים והמשיב בסך 1,500 ₪ לכל אחד מהם, זאת ללא קשר להוצאות שנפסקו בתיק זה בעבר. המזכירות מתבקשת לקבוע את התיק לדיון הוכחות נוסף לאחר קבלת תצהירי התמח"ת."

11. ביום 8/8/2022 הגישה התמח"ת בקשה דחופה לתיקון הפרוטוקול ולעיון מחדש בהחלטה מיום 4/8/2022. ביום 15/8/2022 החליטה יו"ר הוועדה כי הפרוטוקול יתוקן כמבוקש כך שיירשם כי ב"כ התמח"ת הינו עו"ד קוסטיקה. עוד נקבע כי הבקשה לעיון מחדש בהחלטה – נדחית, והודגש כי הבקשה לפטור את התמח"ת מההליך נדחתה שוב ושוב ולא ברור מדוע היא ממשיכה להגיש בקשה זוהי.

12. ביום 6/9/2022 הוגשה בקשה מטעם התמח"ת ליתן ארכה בת שלושה ימים בלבד להגשת התצהיר מטעמה. יו"ר הוועדה נענתה לבקשה, וקבעה כי התצהיר יוגש עד ליום 14/9/2022.

13. ביום 29/9/2022 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי: "ביקשתי מהמזכירות לברר מדוע לא הוגש תצהיר במועד ולאפשר הגשת בקשה להארכת מועד. לא הוגשה בקשה להארכת מועד ונראה כי התמח"ת ממשיכה לזלזל בהליכים בפני הוועדה. לאור האמור, התמח"ת תישא בהוצאות העורר בסך 1,000 ₪".

14. ביום 6/12/2022, יום בלבד לפני המועד הקבוע לדיון הוכחות שני, ובעקבות אי הגשת תצהיר מטעם התמח"ת, על אף הארכה שניתנה, הוגשה הודעה דחופה מטעם התמח"ת בה נמסר כי לא עלה בידי התמח"ת לאתר מסמכים נוספים ולא אותר מי שיוכל להצהיר מידיעה על המסמכים שצורפו לתיק על ידי בעלי הדין. התמח"ת הודיעה כי אין מצהיר מטעמה שיכול "להעלות או להוריד" (כך במקור) ולכן ביקשה לפטור אותה מהגשת תצהיר. באותו יום ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי:

"לאור המועד בו הוגשה בקשה זו, יום לפני דיון ההוכחות, נראה לוועדה כי למרות החלטה קודמת שניתנה בעניין זה, לרבות חיוב בהוצאות, לא נעשה מאמץ אמיתי מטעם התמח"ת להכין תצהירים במועד שנקבע, והתמח"ת נדרשה לעניין זה רק ברגע האחרון ולאחר שמערכה פנייה אליה מטעם מזכירות הוועדה ביום 5/12. הוועדה אינה יכולה לפטור את התמח"ת מהגשת תצהירים, אם כי גם אין בכוונתה לכפות עליה להגישם, כך שהתמח"ת נוטלת על עצמה את הסיכון המגולם באי הגשת ראיות מטעמה. הדיון יתקיים במועדו ללא תצהירי התמח"ת. ב"כ התמח"ת זכאי כמובן לחקור את המצהירים מטעם העורר והמשיב".

15. ביום 7/12/2022 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו העורר והחוקר מועם המשיב.

16. ביום 9/2/2023 הוגשו סיכומים מטעם העורר. ביום 8/3/2023 הוגשו סיכומים מטעם המשיב. ביום 16/4/2023 הוגשו סיכומים מטעם הצד השלישי.

עיקר טענות הצדדים

טענות העורר

17. העורר רכש את החנות לפני 48 שנה מחברת כיכר לוינסקי בע"מ.

18. בחודש מאי 2021 העורר קיבל דרישת תשלום ארנונה. את דרישת התשלום יש להפנות לתמח"ת.

19. התמח"ת נהגה בחנות מנהג בעלים, פנתה לרשויות כבעלת החנות, ניהלה והשכירה אותה, כשהיא צד לחוזי השכירות, ואף גבתה את דמי השכירות לכיסה בלי ליידע את העורר ומבלי להעביר לו את התשלומים.

20. העורר מעולם לא קיבל לידי את החזקה בחנות. מעולם לא בוצעה מסירה ומעולם לא נמסרו לו מפתחות לחנות.

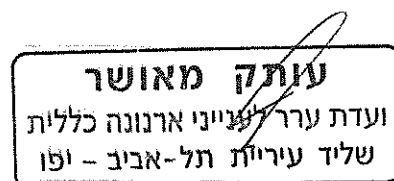
21. בין השנים 2005-2021 חברת הניהול של התמח"ת, שפלשה לחנות והשתלטה עליה, חתמה על הסכם שכירות עם מר שלמה אלקיים למטרת הקמת שירותים. החנות הרוסה כליל ואינה ראויה לשימוש כלל, כשהיא מוסבת לשירותים ללא ויטרינות והכניסה אליה חסומה באמצעות משטחי עץ. בנוסף, מעולם לא הותקנו בה שעוני חשמל ומים אלא היא חוברת בצורה פיראטית לחנות סמוכה. המפתחות מוחזקים בידי סימה, שהיא בעלת תפקיד בתמח"ת. החוקר מטעם המשיב העיד כי סימה אמרה שאינה משתפת פעולה עם העירייה.

22. התמח"ת פנתה לעירייה ללא סמכות ביום 1/4/2009 וביקשה לשנות את שם המחזיק בנכס.

23. מיום 1/9/1999 קיבלו חנויות רבות בתמח"ת, לרבות החנות של העורר, פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות. פטור זה עבור החנות של העורר בוטל בשנת 2006 מאחר והיא הושכרה על ידי התמח"ת למר אלקיים. חוב ארנונה בגין השנים 2007 עד 2009 בסך 16,000 ש"ח שולם רק לאחר שהעורר הגיש תביעה לבית המשפט לתביעות קטנות. השכרת החנות הודעה לעירייה רק בשנת 2009.

24. בנסיבות שתוארו אין לראות בעורר כבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס שכן החזקה בחנות מעולם לא נמסרה לו.

לאור כל האמור טוען העורר כי יש לקבל את הערר.



טענות המשיב

25. רישום הרוכשים בחנויות בתמח"ת נעשה באותה עת על פי הנוהל שהיה מקובל אז ובהתאם להודעת הצד השלישי.

26. ביום 1/4/2009 התקבל חוזה שכירות של החנות עם מר שלמנה אלקיים. ביום 1/5/2021 דווח על חדילת חזקה ובהתאם הועברה החזקה על שם העורר.

27. אין ראיות לטענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש, העובדה שהחנות שימשה את מר אלקיים מלמדת כי היא ראויה לשימוש.

28. בחליף שהתקיים בפני בית משפט לתביעות קטנות, העורר טען כי הצד השלישי "לקחו את החנות על דעת עצמם" וכי לא קיבל דמי שכירות. הוא לא טען כי לא קיבל חזקה אלא שכבעלים הוא זכאי לדמי שכירות בגין החנות.

29. המשיב אינו אחראי לבדוק את נכונות הדיווחים בדבר מחזיקים ולא הוכח כי ההודעות שקיבל אינן נכונות.

30. לאורך השנים העורר לא פעל לשינוי הרישומים אצל המשיב ולא טען כי הם שגויים. כבר בשנת 2009 העורר ידע כי הוא רשום כמחזיק בספרי העירייה ואף נדרש לשלם ארנונה בסך 16,000 ₪ אולם לא חלק על כך.

31. אין בידי המשיב כל נתון המלמד כי הנכס אינו ראוי לשימוש, ובהעדר הוכחה לכך שלאחר מועד החדילה של מר אלקיים לא חל כל שינוי בנכס, לא ניתן לקבוע כי הוא אינו ראוי לשימוש. עובדי הצד השלישי לא איפשרו למשיב לבדוק את מצב החנות.

לאור כל האמור המשיב טוען כי דין הערר להידחות.

טענות הצד השלישי

32. העורר בעל הזכות להירשם כבעלים של החנות שרכש.

33. הגישה לחנות של העורר חופשית ופתוחה, על כך ניתן ללמוד בין היתר לאור העובדה שצורפו תמונות של החנות לכתב הערר.

34. הערר מתייחס אך ורק לשנת המס 2021. שנות מס קודמות הן חלוטות.

35. במסגרת הליך בפני בית משפט לתביעות קטנות העורר תבע את הצד השלישי על כך שלא שולמו לו דמי שכירות בגין החנות. מכאן שמשנת 2009 הוא היה מודע למצב הנכס.

36. העורר יכול היה להביא ראיות לעניין מצבו של הנכס.

37. העורר לא פעל לשינוי רישומו אצל המשיב במהלך השנים.

38. שקיטת העורר על שמריו מנעה מהצד השלישי לנהל את הגנתו.

לאור כל האמור התמח"ת טוענת כי דין הערר להידחות.

דיון והכרעה

39. לאחר שעיינו בכלל החומרים בתיק הערר, בחנו את כלל הראיות שהונחו בפנינו, התרשמנו מהעדים שהעידו בדיון ההוכחות וקראנו בעיון את טענות הצדדים. החלטנו כי דין הערר להתקבל.

ממכלול החומר שבפנינו עולה כי העורר הוא בעלים של החנות נושא הערר. עם זאת, אין בפנינו כל ראיה המלמדת שהעורר קיבל אי פעם חזקה בחנות. זאת ועוד; מן החומר עולה בבירור כי התמח"ת נהגה בחנות במהלך השנים מנהג בעלים, הובילה לכך שהפטור שהיה לחנות לפי סעיף 330 לפקודת העיריות עוד משנת 1999 - בוטל, התמח"ת השכירה את החנות למר אלקיים למטרת הקמת שירותים!!! ואף מנעה מהמשיב לבצע ביקורת בנכס בעקבות פניית העורר בשנת 2021 להכיר בחנות כלא ראויה לשימוש.

40. אין בפנינו פרוטוקול של מסירת החנות לעורר משנת 1999. אין בפנינו כל הסכם שכירות עליו תתום העורר או מאן דהוא עובר לשנת 2005. כפי שיתואר בהמשך, בפנינו אישור מאת העירייה כי משנת 1999 הוכרה החנות כלא ראויה לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות. עם זאת, הוצג בפנינו הסכם "בר רשות בחנות שמספרה 4838 לצרכים זמניים ולמטרת מחסן..." מיום 1/12/2005 בין החברה לניהול התחנה המרכזית החדשה בע"מ ובין מר שלמה אלקיים. על פי הסכם זה, דמי הניהול נקבעו ל- 0 ₪ ונקבעו תשלום שכ"ד / ניהול בסך 1,788 ₪ כולל מע"מ לחברת התמח"ת. אין כל חתימה או אישור של העורר כבעלים של הנכס להסכם זה.

41. הוצג בפנינו נספח להסכם שכירות מיום 1/12/2005 שנערך ונחתם ביום 15/11/2005 בין חברת התחנה המרכזית החדשה בתל אביב בע"מ ובין שלמה אלקיים ביחס לחנות מספר 4838. על גבי התשריט שצורף להסכם נכתב בכתב יד "מחסן שירותים". בנוסף, צורף להסכם זה תשריט של המסעדה הסמוכה.

42. על פי האמור בהסכם למסירת חזקה בגין חנות מס' 4838 מיום 23/11/2008 בין החברה לניהול התחנה המרכזית החדשה בתל אביב 1988 בע"מ ובין מר שלמה אלקיים, מר אלקיים פנה לתמח"ת בבקשה להשתמש בחנות מס' 4838 ולתחזק חלק ממנו כשירותים ציבוריים בסמוך למסעדה בחזקתו והתמח"ת הודיעה לו כי אין לה התנגדות שישתמש בחנות לצרכים זמניים ולמטרה של שירותים ציבוריים. בהסכם זה נכתב כי שכ"ד ודמי ניהול נקבעו יחד בגין החודשים ינואר עד אוקטובר 2008 בסך 350 ₪ + מע"מ לחודש בגין חוזה קודם והחל מיום 1/11/2008 500 ₪ + מע"מ לחודש "וזאת בגין שימוש בחנות לצרכי שירותים ציבוריים". בין היתר נקבע כי "בר הרשות ידאג לתלות שלט המופנה לציבור

הקניין בו יהיה רשום "שירותים" וזאת תוך 14 יום מיום החתימה על הסכם זה". נקבעו פיצויים בגין אי פינוי במועד ועוד סעיפים המלמדים כי התמח"ת נהגה בנכס מנהג בעלים.

43. בפנינו פרוטוקול דיון מיום 21/7/2009 שנערך בפני בית המשפט לתביעות קטנות בתל אביב יפו בתביעה שהגיש העורר כנגד התמח"ת. במסגרת פרוטוקול זה ציין העורר כי "הם לקחו את החנות על דעת עצמם והשכירו אותה". נציג התמח"ת טען כי "מי שהשכיר את החנות הזה קודמי לתפקיד. לתובע יש חנות שבמהלך השנים הוא לא משלם דמי ניהול. השכירו את החנות לקיזוז ההוצאות שהוא לא משלם שם. כל הכסף של השכירות לא הולך אלינו הולך לחשבון שלו". כעולה מן הפרוטוקול, בעקבות הגשת התביעה שילם מר אלקיים את חוב הארנונה בגין החנות. בפסק הדין נקבע כי:

1. בהתאם להסכמת הצדדים התובענה נדחת בזה.

2. לעניין ההוצאות, אני קובעת שהנתבעת תישא בהוצאות התובע בגין ההליך בסך 500 ₪ סכום אשר ישולם לתובע בתוך 20 ימים מהיום.

3. להסרת ספק מובהר, כי אין לקזז סכום ההוצאות אשר פסקתי לעיל, כנגד חיוב נטען כשלהו של התובע כלפי הנתבעת, לרבות בגין המחלוקת בין הצדדים בסוגיית דמי הניהול.

44. העד מטעם המשיב, מר אייל שר ישראל, הצהיר כי החל מיום 1/4/2009 חויב מר שלמה אלקיים בארנונה כמחזיק בעקבות דיווחים שנמסרו על ידי התמח"ת. מכאן עולה כי בגין השכרת החנות בשנים 2005-2009 ככל הנראה לא נמסר דיווח לעירייה על חילופי מחזיקים על ידי התמח"ת. כך או כך, התמח"ת והעירייה לא המציאו את דיווחי התמח"ת על חילופי מחזיקים לעיוננו.

45. בפנינו מכתב מאת מנכ"ל התמח"ת מר מיקי זיו מיום 13/3/2013 הממוען לעורר, בו הודע לעורר כי בהמשך לפנייתו בגין חוב ארנונה עבור החנות לחודשים ינואר – אפריל 2009, כי היה והשוכר מר שלמה אלקיים לא יסדיר חוב זה בתוך 14 יום, יוסדר החוב על ידי התחנה המרכזית החדשה. מכתב זה תומך במסקנתנו לעיל כי התמח"ת לא הודיעה למשיב בשנים קודמות על השכרת החנות למר אלקיים ולכן החיוב נותר על שם העורר. מכל מקום, מכתב זה גם מלמד על אחריותה של התמח"ת באותה עת להסכם השכירות שערכה היא עצמה עם השוכר מר אלקיים.

46. בחודש מאי 2021 הודע לעירייה על חדילת חזקה של מר אלקיים ובעקבות כך הוחזר החיוב על שמו של העורר. מכאן הערר שבפנינו.

47. נבקש לציין כי לא צורפו לעיוננו פרוטוקול מסירת חזקה בחנות מטעם התמח"ת לידי העורר (כפי שנעשה בתיקים רבים אחרים). לא צורפה כל ראייה המלמדת על הסכמה של העורר להפיכת החנות שבבעלותו לשירותים ציבוריים ולהעברתה בין אם כנגד קיזוז חוב

ובין אם מכל סיבה אחרת לחזקת אחר. לא הומצאו חוזי שכירות ממועד מוקדם לחוזה השכירות משנת 2005 עם מר אלקיים. לא הומצאו הודעות התמח"ת לעירייה על חילופי מחזיקים ועל מסירת החנות למר אלקיים או על חדילת חזקה בשנת 2021. לא צורפה כל ראיה לחוב של העורר בגין דמי ניהול או לכך שהודע לעורר על ידי התמח"ת כי השוכר מר אלקיים פינה את הנכס.

48. במהלך דיון ההוכחות הוגש לעיונו מכתב מאת שגית יעקב מיום 21/7/2015 המאשרת כי החנות נושא הערר זכתה בפטור בגין **היותה לא ראויה לשימוש החל מיום 1/1/1999 ועד ליום 31/12/2006**. נוכל רק לשער כי הפטור לפי סעיף 330 פג בעקבות השכרת החנות על ידי התמח"ת למר אלקיים אולם אין בידינו את ההודעה על חילופי מחזיקים שתאשר זאת.

49. מכלל המסמכים לעיל עולה כי החל ממועד רישומו של העורר כבעלים של החנות על ידי העירייה בשנת 1999 (סעיף 2 לתצהיר מטעם המשיב), החנות הוכרה כלא ראויה לשימוש על ידי המשיב. בהיעדר כל ראיה אחרת, מסקנתנו כי החזקה בחנות זו לא נמסרה מעולם לעורר.

עוד עולה כי החל מסוף שנת 2005 החליטה התמח"ת להשכיר את החנות, על אף שהייתה באותה עת לא ראויה לשימוש, למר שלמה אלקיים, בעלים של המסעדה סמוכה, למטרת מחסן ובהמשך למטרת שירותים ציבוריים. אין כל עדות להסכמת העורר לפעולות אלו של התמח"ת.

העורר, כבעלים של החנות, קיבל הודעת חוב בארנונה, על אף שחנותו הושכרה למר אלקיים, ופעל בשנת 2009 מול בית המשפט לתביעות קטנות כנגד התמח"ת. במסגרת הליך זה הוסדר תשלום החוב על ידי מר אלקיים. בהמשך, ככל הנראה בשנת 2013, פנה למנכ"ל התמח"ת בגין חוב נוסף בתקופת החזקה של מר אלקיים. אין בפרוטוקול הדיון כל עדות לכל שהעורר מחזיק בחנות – כנטען. נהפוך הוא; מן הפרוטוקול עולה כי התמח"ת מודה כי נהגה בחנות מנהג בעלים והשכירה אותה למר אלקיים כנגד חוב דמי ניהול של העורר (לא ברור לנו האם קיימים דמי ניהול בחנויות שלא נמסרה בהן חזקה והם לא ראויות לשימוש, אולם הדבר אינו נדרש להכרעתנו). הודאת התמח"ת בדיון בפני בית המשפט לתביעות קטנות מתיישבת גם עם מכתב מנכ"ל התמח"ת משנת 2013, ממנה עולה כי העורר חויב בארנונה על אף שחנותו מושכרת על ידי התמח"ת למר אלקיים.

50. מכלל האמור מסקנתנו היא כי העורר הוא הבעלים של החנות, אולם הוא מעולם לא קיבל חזקה בחנות. על אף שהחנות הוכרה כבר בשנת 1999 כלא ראויה לשימוש, התמח"ת השכירה אותה למטרת מחסן ושירותים ציבוריים למסעדה סמוכה, ונהגה בה במהלך כל השנים מנהג בעלים. יתירה מכך; כאשר העורר פנה בשנת 2021 בבקשה להכיר בחנות כלא ראויה לשימוש הודיעה גב' סימה, עובדת התמח"ת, כי היא אינה משתפת פעולה עם העירייה ובכך מנעה מהעירייה לבצע ביקורת בנכס (כך עולה מסיכומי ב"כ המשיב עצמו).

51. במכלול הנסיבות האמורות אנו קובעים כי למרות שהעורר הוא הבעלים של הנכס, מבחינת דיני הארנונה התמח"ת היא בעלת מירב הזיקות לנכס משנת 1999, ולכן יש לרשום את החזקה בחנות החל מחודש מאי 2021 על שם התמח"ת.

התמח"ת תוכל לפנות למשיב בבקשה להכיר בחנות כלא ראוי לשימוש, וייתכן ובמקרה כזה העובדת סימה תואיל בטובה לאפשר למשיב לבצע ביקורת בנכס.

סוף דבר;

הערר מתקבל.

העורר הוא בעלים של החנות אך מעולם לא קיבל בה חזקה.

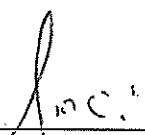
החזקה בחנות מחודש מאי 2021 תירשם על שם התמח"ת שהיא בעלת מירב הזיקות לנכס ונהגה בה מנהג בעלים במהלך השנים.

התמח"ת תישא בהוצאות העורר בסך 10,000 ₪. הוצאות אלו מתווספות לכל ההוצאות שנפסקו במהלך ההליך. למען הסר ספק לא מצאנו לנכון לבטל, לבקשת התמח"ת, את ההוצאות שנפסקו במהלך ההליך.

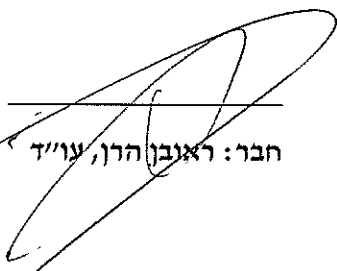
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 26.7.23.

בהתאם לסעיף 25(2) 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 החלטה.

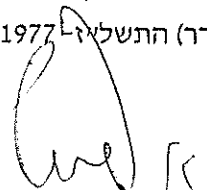
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: יעקב ישראל, רו"ח
קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

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

3

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס' 140023074

140024140

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: החברה להגנת הטבע

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכסים הנמצאים ברחוב הנגב 2, תל אביב-יפו, המסווגים כ"בניינים שאינם משמשים למגורים" ורשומים בספרי העירייה כלהלן:

נכס מס' 2000178406 ח-ן ארנונה מס' 10190990 ששטחו 399 מ"ר

נכס מס' 2000178411 ח-ן ארנונה מס' 1019095 ששטחו 90 מ"ר

נכס מס' 2000178431 ח-ן ארנונה מס' 10191047 ששטחו 332 מ"ר

נכס מס' 2000178436 ח-ן ארנונה מס' 10191051 ששטחו 328 מ"ר

נכס מס' 2000178441 ח-ן ארנונה מס' 10191056 ששטחו 329 מ"ר

נכס מס' 2000178446 ח-ן ארנונה מס' 10191062 ששטחו 314 מ"ר

נכס מס' 2000383273 ח-ן ארנונה מס' 10475152 ששטחו 126 מ"ר.

העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכסים בתעריף המינימאלי עבור "נכסים אחרים" בתקנות ההסדרים, ולחילופין, לסווגם בהתאם להוראות סעיף 3.3.23 לצו הארנונה כ"מוסד חינוך". העוררת טוענת כי בהתאם לפסק הדין בע"מ 9662/16 התיאטרון הלאומי הבימה בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (להלן – "עניין הבימה") הסיווג בסעיף 3.2 בצו הארנונה מכוון לחיובם של נכסים עסקיים בלבד ולכן אינו הולם את השימוש בנכסים נושא הערר ואת היותה של העוררת עמותה הפועלת ללא מטרת רווח.

במסגרת כתב הערר העוררת מציינת כי היא הארגון הסביבתי הגדול והוותיק בישראל, ואחד הוותיקים בעולם, וכי היא עמותה ציבורית הפועלת שלא למטרת רווח. באשר לנכסים נושא הערר, בכתב הערר נטען כי "בנכסים נושא ערר זה ממוקמים משרדי העמותה וכן אגפים נוספים של העמותה אשר תפקידם לנהל ולתכלל את פעילותה ובניהם: אגף שימור וסביבה, אגף חינוך וקהילות, אגף תיירות ועוד".

ביום 7/10/2021 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה.

ביום 3/5/2022 הגישה העוררת תצהיר החתום על ידי מר מאור רוסו, מנהל מחלקת רכב ולוגיסטיקה, אגף הכספים והמנהל מטעם העוררת. ביום 3/7/2022 הודיע המשיב כי לא יוגשו תצהירים מטעמו לתיק, מבלי שיהא בכך משום ויתור על כל טענה ט/או הסכמה לטענה מטענות העוררת.

ביום 31/8/2022 הגיש המשיב הודעה ובקשה, בה ציין כי הוא מוותר על חקירת המצהיר מטעם העוררת, וסבור כי יש העביר את התיק לשלב הגשת הסיכומים מטעם הצדדים. ביום 12/9/2022 הודיעה העוררת כי היא מסכימה להעברת התיק לשלב הסיכומים. ביום 14/9/2022 הורתה יו"ר הוועדה על הגשת סיכומים מטעם הצדדים.

ביום 22/12/2022 הוגשו סיכומים מטעם העוררת וביום 10/1/2023 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

ביום 23/1/2023 ניתנה החלטה לבקשת הצדדים על איחוד העררים שבכותרת.

עיקר טענות הצדדים

טענות העוררת

העוררת היא עמותה הפועלת שלא למטרת רווח וכל הכנסותיה מוקדשות לחינוך ולשמירה על הטבע והנוף בישראל. פעילותה של העוררת באה לידי ביטוי באמצעים שונים כגון חינוך, מאבקים ציבוריים, פעילות בקרב מקבלי החלטות, חברות בועדות התכנון, עידוד טיילות ותיירות פנים, סימון שבילים, פעילות עם הציבור ויצירת שיתופי פעולה בין ארגוני סביבה וארגונים מסחריים ועוד.

בנכסים נושא הערר ממוקמים משרדי העמותה וכן אגפים שונים שתפקידם לתכלל את פעילותה ובהם: הנהלת העמותה ומנהלה, אגף שימור טבע וסביבה, אגף חינוך וקהילות, מחלקת סימון שבילים ועוד.

העוררת מפנה לפסק הדין העניין הבימה וטוענת כי סיווג "משרדים, שירותים ומסחר" בצו הארנונה נוגע ל"פעילות בעלת אופי מסחרי הנעשית למטרות רווח". לטענת העוררת, הפעילות בנכסיה אינה פעילות מסוג זה ולכן חיובה של העוררת הינו שגוי.

לטענת העוררת מדובר בטענת סיווג ולכן הוועדה מוסמכת לסווג את נכסי העוררת בסיווג מתאים.

העוררת טוענת כי יש לסווג את נכסיה לפי הסיווג הקרוב ביותר, ובהתאם לסעיף 3.3.23 לצו "גני ילדים, בתי ספר, מוסדות להשכלה גבוהה או להכשרה מקצועית", בשל פעילותה החינוכית הענפה.

לטענתה, דרישת המשיב לאישורים מטעם משרד החינוך או משרד הרווחה, המעידים על הכרה בקורסים המתקיימים בנכסים, אינה רלוונטית, ודינה להידחות, מאחר והטענה היא לסיווג הקרוב ביותר.

ההלכה שנקבעה בעניינה של העוררת בעת"מ 1905/05 החברה להגנת הטבע נ' עיריית תל אביב אינה רלוונטית, שכן הקביעות בפסק הדין עניין הבימה גוברות על פסק הדין בעניינה של העוררת.

החוב בתעריף עסקי מנוגד לסעיף 8(א) לחוק ההסדרים ולסעיף 1 לתקנות ההסדרים לפיהם הארנונה תחושב בהתאם לשימוש בנכס וסיווגו.

לחילופין, העוררת טוענת כי מאחר ולא נקבע בצו הארנונה תעריף נפרד לנכסים המשמשים לפעילות שאינה פעילות עסקית, יש לחייב את הנכסים בהתאם לפסק הדין בע"א 2765/98 איגוד ערים איילון נ' מועצה אזורית חבל מודיעין, כלומר בתעריף של "נכסים אחרים" הקבוע בתקנות ההסדרים במשק המדינה בסך 10 ₪ למ"ר. לטענתה, החלת תעריף מינימאלי בהתאם לתקנות ההסדרים תוביל לתוצאה הצודקת ביחס לתשלום ארנונה עבור נכס לא עסקי.

לחילופי חילופין, העוררת טוענת כי לנוכח ההלכה בעניין הבימה, התעריף שנקבע עבור העוררת חורג באופן קיצוני ממתחם הסבירות, אינו יכול לעמוד ועל מועצת העיר לפנות לשרי הפנים והאוצר ולבקש אישורם להקמת סיווג מתאים בצו, ההולם את אופי השימוש בנכסים המוחזקים בידי גופים שפועלים שלא למטרת רווח.

לאור כל האמור העוררת טוענת כי יש לקבל את העררים.

טענות המשיב

המשיב טוען כי שתי טענות העוררת; ביטול סיווג קיים או תיקונו, תוקפות את עצם חוקיות צו הארנונה, כלל אינן מצויות בסמכות הוועדה, ולכן דין הערר להידחות על הסף.

המשיב מפנה לסמכות הוועדה כפי שנקבעה במסגרת סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו – 1976 (להלן – "חוק הערר"), ובפסיקה, ומפנה להחלטת ועדת הערר בעניין האגודה לבריאות הציבור.

לגופם של דברים;

המשיב טוען כי פסק הדין בעניין הבימה ניתן בערעור על עתירה מינהלית ועסק בשינוי תעריף שערכה העירייה בצו ולא בקביעת סיווג. בעניין הבימה, לא הייתה מחלוקת בדבר הסיווג המתאים לתיאטרון הבימה, ונקבע כי העירייה לא הייתה מוסמכת לשנות את התעריף, שכן התיאטרון הוא "נכס אחר", כאמור בתקנות ההסדרים. בעניינו, לא נערך שינוי בתעריף, והסעיף בו מחויבת העוררת קיים מזה עשרות שנים.

פסק הדין בעניין הבימה עסק בתיאטראות ציבוריים ומוסדות תרבות ציבוריים בלבד, והמסקנה כי כל נכס המוחזק בידי מלכ"ר הוא "נכס אחר" היא מרחיקת לכת.

המשיב מפנה לפסק הדין שניתן בעניינה של העוררת בעת"מ 1905/05 החברה להגנת הטבע נ' עיריית תל אביב וטוען כי הוא אינו סותר את הלכת בית המשפט בעליון בעניין הבימה.

המשיב מוסיף, כי גם אם ייקבע כי מדובר ב"נכס אחר", אזי אין לשנות את התעריף בו מחויבים הנכסים לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה, שכן סעיף 8(ב) לתקנות ההסדרים במשק המדינה מתייחס רק למצבים בהם לא הוטלה ארנונה כללית במסגרת צו הארנונה על נכס אחר, בעוד הסיווג בגינו מחויבת העוררת נקבע עוד בשנות השמונים.

הסיווג המתאים ביותר לנכסים נושא הערר הוא הסיווג בהם סווגו בפועל, בהתאם לתצהירה של העוררת; בנכסים מתקיימים משרדי העמותה ואגפים המנהלים ומתכללים את פעילות העמותה.

הסיווג בסעיף 3.3.23 לצו הארנונה אינו מתאים, ולו בקירוב, לנכסי העוררת, והעוררת אינה עומדת בתנאים המצטברים שנקבעו בסעיף זה; אין לטענה זו אחיזה בלשון הסיווג ואין לקרוא לסיווג המבוקש את מה שאין בו.

לאור כל האמור המשיב טוען כי דין העררים להידחות על הסף ולגופם

דיון והכרעה

המחלוקת בפנינו נוגעת לסיווגם של הנכסים בהם עושה העוררת שימוש.

המצהיר מטעם העוררת הצהיר כי "בנכסים נושא תצהירי זה ממוקמים משרדי העמותה וכן אגפים נוספים של העמותה אשר תפקידם לנהל ולתכלל את פעילותה ובהם: המנהלת העמותה ומנהלה, אגף שימור טבע וסביבה, אגף חינוך וקהילות, מחלקת סימון שבילים ועוד".

הצהרת המצהיר מטעם העוררת אינה מובילה למסקנה כי הפעילות המתקיימת בנכס זה יכולה להיחשב כמוסד חינוך על פי האמור בסעיף 3.3.25 לצו הארנונה "גני ילדים, בתי ספר, מוסדות להשכלה גבוהה או להכשרה מקצועית" כנטען על ידי העוררת. הפעילות בנכסים נושא הערר הינם באופן מובהק **פעילות משרדית וניהולית** של העמותה. על פי עדות העד מטעם העוררת, בנכסים נושא הערר עצמם לא מתקיימת אף אחת מן הפעילויות המתקיימות בשטח על ידי העמותה, כגון חינוך, סימון שבילים וכיו"ב.

לאור האמור, מסקנתנו היא כי בנכסים מתקיימת פעילות של משרדים, וסיווגם על פי סעיף 3.2 לצו – "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות **משרדים**, שירותים ומסחר" הוא הסיווג המתאים במקרה זה.

באשר לטענות אודות פסק הדין בעניין הבימה;

העוררת טענה כי בהתאם לפסק הדין בעניין הבימה לא ניתן לסווג לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה ולכן לטענתה יש לראות בה "נכסים אחרים". הטענה כי העוררת הינה עמותה ולכן חיובה הוא בשיעור בלתי סביר אינה בסמכות הוועדה. ברור כי אין בעצם העובדה שהעוררת היא עמותה כדי לקבוע את טיב הפעילות המבוצעת בנכס שהיא מחזיקה, והשימוש בנכס הוא זה שיקבע את סיווגה לצורך תשלום ארנונה. כך או כך, סמכות הוועדה כפי שנקבעה בסעיף 3 לחוק הערר היא לדון בטענה כי "נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו". לפיכך,

סמכותנו מצומצמת לשאלה הנוגעת לסיווג הנכס על פי השימוש בו. הטענה שנטענה בפנינו נוגעת לחוקיות צו הארנונה, ולעוררת שמורה הזכות לפנות בטענה הנוגעת לחוקיות הצו לבית המשפט המוסמך. טענות העוררת בעניין זה נדחות בשל היעדר סמכות עניינית לדון בהן.

בשולי החלטה נוסף כי העוררת הגישה בעבר עתירה מנהלית (עת"מ 1905/05 החברה להגנת הטבע נ' עיריית תל אביב – יפו), בה התבקש סעד הצהרתי כי התעריף "בניינים אחרים", ככל שהוא מתייחס לנכסים המשמשים לפעילות שאיננה עסקית, אינו סביר באופן קיצוני ויש להורות על בטלותו ו/או ביטולו, בה התבקש גם להורות למשיבה לקבוע תעריף מופחת לנכס המשמש את העותרת למטרות שאינן עסקיות ושלא למטרות רווח. עתירה זו נדחתה ביום 6/8/2006.

סוף דבר:

מסקנתנו כי בנכס זה מתקיימת פעילות משרדית וניהולית של העמותה ולכן הסיווג המתאים הינו "משרדים" בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה.

לא מצאנו כי בנכס מתקיימת פעילות התואמת את התנאים הקבועים בסעיף 3.3.25 לצו הארנונה.

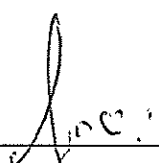
אין בסמכותנו לקבוע כי מדובר ב"נכסים אחרים" או כי סיווגה של העוררת שגוי רק בשל העובדה שהיא עמותה – כפי שהתבקשנו לקבוע. סמכות זו אינה נתונה לוועדת הערר.

הערר נדחה. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

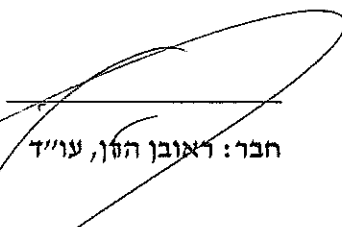
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 26.7.23.

בהתאם לסעיף 25(2) 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 ההחלטה.

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



חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

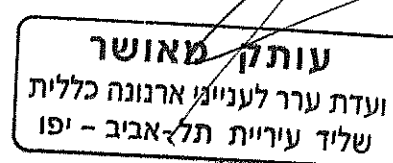


חבר: דאובן השר, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, ע"ד

קלדנית: ענת לוי



33

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס' 140020919

140021693

140022790

140023778

140025229

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: סטודיו למשחק – עמותה לטיפול הבמה (ע"ר)

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב יוסי בן יוסי 4, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000414005 ח-ן ארנונה מס' 10790918. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לחיוב שטח גג המבנה.

אין מחלוקת כי העוררת מחזיקה יחידה במבנה וכי על גבי שטח הגג נמצאים מתקנים טכניים המשמשים את העוררת.

העוררת טוענת כי מדובר בשטח שאינו בר חיוב, לחילופין טוענת כנגד מדידת שטח החיוב וכן טוענת לעניין תעריף החיוב. המשיב טוען כי מדובר בשטח בר חיוב בהתאם לסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה וכי חיובו על פי הסיווג בו מחויבת העוררת כ"בתי ספר בפיקוח" נעשה כדין.

בתשובת מנהל הארנונה מיום 22/9/2019 להשגה שהגישה העוררת השיב מנהל הארנונה כך:

1" ... בהסתמך על ביקורת שנערכה ב- 30.07.2019 נמצא כי בשטח הגג קיימים מפוחים, מזגנים וציילרים דהיינו שטחים טכניים אשר מחויבים בארנונה. שטחים אלו חוייבו בהתאם לסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה.

2. שטחים מסוג זה מחויבים תמיד במלואם, בהתאם ללשון הצו. חברת ניהול או ועד בית הינם הזרוע הארוכה של הבעלים ו/או של המחזיקים בבניין ומתחזקת עבודם שטחים אלה. אם אין חברת ניהול או ועד בית בבניין, כמו במקרה דנן, הנכם המחזיקים הבלעדיים בכל הבניין ולכן הנכם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לשטחים אלה וחיוב הארנונה בוצע כדין.

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

**3. לעניין סעיף 5 שבפנייתך אציין שבמכתבנו מיום 13.08.2019 בוצע
טעות סופר וסיווג הנכס הינו בית ספר בפיקוח ולא מסחר קמעונאי
כללי".**

כנגד החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.

ביום 5/8/2020 ניתנה החלטה לפיה ערר 140020919 אוחד עם ערר 140021693 לשנת 2020.

ביום 25/11/2020 התקיים דיון מקדמי בערר. במהלך הדיון חזרה בה העוררת מן הטענה כי יש לסווג את הנכס כ"נכס אחר" בהתאם לפסק הדין בעע"מ 9662/16 התיאטרון הלאומי הבימה בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו ואח' (להלן – "פסק הדין בעניין הבימה") והוסכם כי המחלוקת בין הצדדים נוגעת לעצם חיוב שטח הגג וסיווגו. הצדדים הסכימו כי ב"כ העוררת יעביר לידי ב"כ המשיב תשריט שערכה העוררת של שטח הגג והמשיב יבדוק תשריט זה. בהחלטת הוועדה נקבע ביחס לערר לשנת 2020 כי הוועדה אינה מוסמכת לקבוע תעריף לחיוב, בהתאם לפסק הדין בעניין הבימה, שכן סמכותה נקבעה במסגרת סעיף 3א לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו – 1976. עוד נקבע, כי העוררת תהיה רשאית להוכיח את טענותיה המצויות בסמכות הוועדה, ולאחר הוכחת העובדות תהא רשאית לטעון לפרשנות משפטית כזו או אחרת והוועדה תכריע בשאלת סמכותה. בהמשך, נקבעו מועדים להגשת תצהירים להוכחת העובדות הצריכות לעניין.

ביום 2/2/2020 הוגשו תצהירים מטעם העוררת; תצהירה של גבי' אמי ליברמן, מנכ"לית עוררת ותצהירו של מר ערן שמעוני, שביצע מדידה של שטח הגג שבמחלוקת. ביום 22/2/2021 הוגשו תצהירים מטעם המשיב; תצהיר החוקר מר גבי מבורך ותצהיר החוקר מר אבי חנוך.

ביום 26/5/2021 ניתנה החלטה לפיה ערר 140022790 אוחד עם עררים 140020919 ו- 140032693, בשים לב להצהרת העוררת בתגובתה מיום 23/5/2021 כי "אכן אין שינוי בנכס".

ביום 6/10/2021 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים על ידי ב"כ הצדדים. בהחלטת הוועדה, שניתנה בעקבות דיון ההוכחות, נקבע כי ב"כ המשיב יצרף את התמונות שצולמו על ידי החוקר מר אבי חנוך בתוך 14 יום וב"כ העוררת יודיע בתוך 7 ימים האם הוא מעוניין לחקור את החוקר בחקירה משלימה או אם יש צורך בהגשת תצהיר משלים.

ביום 10/10/2021 הוגשה הודעה מטעם המשיב אליה צורפו ממצאי הביקורת בנכס מיום 6/8/2020.

ביום 13/10/2021 הודיע ב"כ העוררת כי הוא מתנגד לצירוף דו"ח הביקורת ללא תצהיר וכי הוא מבקש לזמן את החוקר לחקירה. ביום 20/10/2021 החליטה יו"ר הוועדה כי ייקבע דיון הוכחות בו ייחקר החוקר מטעם המשיב וכי הוא יגיש תצהיר בתוך 7 ימים.

ביום 7/11/2021 הוגש תצהיר מטעם החוקר מר אבי חנוך.

ביום 9/3/2022 ביקשה העוררת כי ערר 140023778 לשנת 2022 יאוחד עם העררים לשנים 2019-2021. בהתאם להחלטת יו"ר הוועדה הגיש המשיב תגובה לבקשה זו בה הודיע כי אין באפשרותו לתת תגובה לעניין איחוד העררים במועד שנקבע על ידי הוועדה מאחר ונדרשת בדיקה מצידו. ביום 16/3/2022 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי משלא נקבע מועד לביקורת, ולא התבקשה הארכת מועד לתגובת העירייה לבקשה לאיחוד עררים – העררים יאוחדו כמבוקש.

עותק מאושר
נדת ערר לעניין ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב - יפו

ביום 28/4/2022 הגישה העוררת בקשה להארכת מועד להגשת הסיכומים וכן להגדלת היקף הסיכומים ל- 25 עמודים. ביום 11/5/2022 האריכה יו"ר הוועדה את המועד להגשת הסיכומים אולם דחתה את הבקשה להגיש סיכומים באורך 25 עמודים. נקבע כי הסיכומים יוגשו באורך 5 עמודים.

ביום 9/3/2022 התקיים דיון הוכחות נוסף בו נחקר החוקר מר אבי חנוך. לאחר הדיון ניתנה החלטה בה נקבעו מועדים להגשת סיכומים מטעם הצדדים.

ביום 18/5/2022 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 31/5/2022 הגישה העוררת "סיכומים במתכונת רחבה יותר מכפי שהורתה הוועדה בהחלטתה מיום 11/5/2022" שאורכם חמישה עמודים. הוועדה מתייחסת בהחלטתה אך ורק לסיכומי העוררת מיום 31/5/2022.

ביום 9/8/2022 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

ביום 28/8/2022 הוגשה בקשה להגשת סיכומי תשובה מטעם העוררת. ביום 7/9/2022 החליטה יו"ר הוועדה כי יוגשו סיכומי תשובה באורך 1.5 עמודים. ביום 18/10/2022 הוגשו סיכומי תשובה באורך 2 עמודים.

תמצית טענות העוררת

שטח הגג חויב על ידי המשיב במסגרת תיקון חיוב לשנת 2019, בו הוספו 185 מ"ר לשטח החיוב של העוררת. לאחר תיקון טעות הסופר עודכן סיווג שטח הגג ל"יבתי ספר בפיקוח".

העוררת טוענת כי בהתאם לסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה, על מנת לחייב שטחים המשמשים למערכות אנרגיה ומיזוג, צריכים להתקיים שני תנאים: האחד – שהשטחים משמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיו"ב והשני – שהשטחים מוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית. מאחר ולא מתקיים התנאי השני – כלל לא ניתן להטיל על העוררת את החיוב בגין שטח הגג.

העוררת טוענת כי הרציונאל בבסיס סעיף 1.3.1 ח הינו שלא לאפשר לגופים מסחריים המשתמשים בבנייני משרדים לחמוק מתשלום ארנונה על שטחים המוחזקים בידי חברת ניהול או ועד הבית. הטלת החיוב על העוררת מנוגדת לעיקרון החוקיות במשפט המינהלי והעוררת מפנה לפסיקה עניפה ביחס לעקרונות המשפט המינהלי.

העוררת טוענת כי פסק הדין אליו מפנה המשיב בעת"מ 258/07 חירון תומך בעמדתה שכן הוכח שם כי מדובר בחברת ניהול.

לחילופין;

העוררת טוענת כי חיוב שטח הגג שגוי ומוטעה. עובדי העירייה אינם מודדים מוסמכים, ומחקירתם עלה כי לא ביצעו מדידה פרטנית של המתקנים הנמצאים על הגג, כי אם מדידה של כלל שטח הגג ומדובר בשיטת מדידה שאין לה סימוכין בדין. על פי מדידת העוררת השטח שעליו נמצאים המתקנים מסתכם ב- 36.4 מ"ר בלבד ובכל מקרה לא מדובר בשטח כלל הגג.

בנוסף;

עות' מאושר
עדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית גל-אביב - יפו

העוררת טוענת כי גם אם החיוב היה כדין, הרי שמדובר בטעות בסיווג, ויש לסווג את הנכס כ"קרקע תפוסה" ולא בסיווג "בתי ספר בפיקוח", שכן סיווג זה ישקף את השימוש הנכון הנעשה בשטח.

העוררת מפנה לפסיקה לפיה ניתן לחייב שטח גג רק ככל שישנה אליו נגישות רציפה. בענייננו, על פי הנתען, הגישה לשטח הגג היא מסוכנת, יש להדוף מכסה ברזל, והגישה הינה באמצעות סולם ולא באמצעות מדרגות.

העוררת מפנה להשלכות פסק הדין בעניין הבימה, לפיהן, לשיטתה, אין לסווג נכסים של מוסדות ללא כוונת רווח תחת סיווג גבוה לפי סעיף 3.3 לצו הארנונה, ועל הוועדה לקבוע את הסיווג המתאים ברוח זו. סיווג המשנה של בית ספר בפיקוח הינו 172 נ"מ למ"ר, ולטענת העוררת אף הוא גבוה בהרבה מן התעריף המזערי. העוררת טוענת כי אין זה מתקבל על הדעת לחייבה בתעריף גבוה, אלא בתעריף של נכס אחר או בתעריף המזערי. העוררת טוענת כי הוועדה אינה נדרשת לדון בחוקיות הצו אלא ביישום הוראות בית המשפט העליון. העוררת מוסיפה ומפרטת כי פעילותה דומה לפעילות תיאטרון הבימה.

לאור כל האמור, העוררת טוענת כי יש לבטל כליל את החיוב בגין שטח הגג, מאחר ותנאי צו הארנונה לא מתקיימים; לחילופין, העוררת טוענת כי יש לחייב רק את השטח בו עושה העוררת שימוש בפועל; בנוסף, העוררת טוענת כי יש להפחית את תעריף החיוב בעקבות פסק הדין בעניין הבימה.

בסיכומי התשובה העוררת טוענת כי טענתה לעניין הסיווג אינה מהווה הרחבת חזית;

העוררת טוענת כי היא מכבדת את הסכמתה לעניין הערר לשנת 2019 בלבד, בו ויתרה על הטענה בעניין הסיווג, אולם עומדת על טענה זו ביחס לשאר העררים.

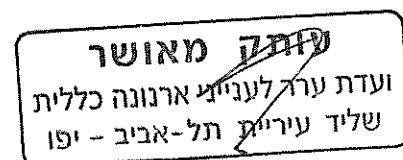
העוררת מוסיפה כי אינה מבקשת לדון בחוקיות החיוב בצו, אלא בהיות תעריף החיוב שגוי, עניין המסור, לשיטתה, לסמכות הוועדה.

העוררת טוענת כי הטענה שהמודד מטעמה אינה מוסמך חסרת בסיס, ולו משום שגם החוקר מטעם המשיב אינו מודד מוסמך, ומאחר וכלל אין צורך במודד מוסמך לצורך ארנונה. העוררת מדגישה כי המחלוקת כלל אינה נוגעת לשטח המתקנים נטו, שכן המשיב אימץ את מדידת העוררת, אלא רק לגבי שטח הברוטו בין המתקנים.

תמצית טענות המשיב

המשיב טוען כי טענות בדבר סיווג הנכס נטענת בהרחבת חזית ודין להידחות.

המשיב טוען כי הוועדה אינה מוסמכת לדון בטענות הנוגעות לפסק הדין בעניין הבימה ואינה מוסמכת לחייב את העוררת על פי תעריף שאינו קבוע בצו הארנונה. המשיב מפנה לכך שפסק הדין בעניין הבימה עוסק בחיובים על פי תקנות ההסדרים. לטענתו, הוועדה מוסמכת לדון בשימוש בנכסים ולא מוסמכת להתערב בתעריף החיוב.



בהתייחס לשטח הנכס; המשיב טוען כי כלל שטח הגג שחויב משמש את העוררת. אין מדובר במתקנים בודדים התחומים לחלק צידי ושולי אלא בשטח רחב המשמש להצבת מתקנים רבים מאד המחוברים באמצעות כבלים וצינורות התופסים שטח רב.

התשריטים שצורפו לתצהירי המשיב נחתמו על ידי מודד מוסמך ואילו העוררת הגישה תשריט שאינו מהווה מדידה כדין. המשיב מפנה בהקשר זה גם לחזקת תקינות המעשה המינהלי.

המשיב מפנה לכך שרוב שטח הגג לא חויב, שכן הגג הוא השטח 500 מ"ר ורק השטח בו מוצבים המתקנים חויב. על פי עדות החוקר, קיים שטח של 185-190 מ"ר ש"אפשר לדרוך עליו ויש עליו הרבה מתקנים טכניים".

הטענה כי יש לחייב את הנכס בסיווג "קרקע תפוסה" נטענת ללא אחיזה בדין ודינה להידחות. שטח קרקע תפוסה ממילא מתייחס לשטחים בקומת הקרקע ולא לשטחים בנויים.

המשיב טוען כי הגג מהווה נכס בר חיוב; המשיב טוען כי הפניית העוררת לפסיקה בעניין גרף ובעניין חיימסון מטעה ומפנה לפסק הדין בבר"מ 8940/10 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו שהתייחס לפסיקה בעניין גרף ובעניין חיימסון.

המשיב מפנה להחלטות ועדת הערר, בהרכבים שונים, שקבעה כי שטחי מתקנים על גגות הם ברי חיוב בארנונה.

המשיב טוען כי על פי עדות מנכ"לית העוררת, העוררת מתפעלת את המתקנים התפעוליים על הגג באמצעות אב הבית. לאור זאת, העוררת היא זו שמחזיקה בשטח ויש לחייבה בגין השטחים בהם היא עושה שימוש בהתאם לסעיף 1.3.1 ו לצו הארנונה. הסיפא אליה מתייחסת העוררת מתייחסת לשטחים טכניים בהם מחזיקים מספר מחזיקים, והם שטחים משותפים, ולא מתייחסת לשטחים טכניים "סתם". עניינו של הסעיף בשאלה האם שטחים טכניים משותפים הם ברי חיוב ואינו רלוונטי לטענת העוררת.

העוררת היא המחזיקה היחידה בבניין, היא עושה שימוש בגג הבניין כשטחים טכניים, ולכן השטחים הם ברי חיוב. כל פרשנות אחרת תוביל למצב אבסורדי.

לאור כל האמור המשיב טוען כי דין הערר להידחות.

דיון והכרעה

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לגג המבנה המוחזק כולו בידי העוררת.

הגדרת השטח המחויב בארנונה על פי צו הארנונה היא הגדרה רחבה הכוללת את "כל יחידות השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה".

סעיף 8א לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) התשנ"ג – 1992 (להלן – "חוק ההסדרים") קובע כך:

ארנונה כללית

8. (א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין.

עותק מאושר

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

סעיף 7 לחוק ההסדרים מפנה להגדרות שבסעיף 269 לפקודת העיריות.

סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר "אדמת בניין" כהגדרה שיורית, ככל קרקע שאינה בניין, אינה אדמה חקלאית ואינה אדמה תפוסה, כלהלן:

"אדמת בנין" – כל קרקע שבתחום העיריה שאינה לא בנין ולא אדמה חקלאית ולא קרקע תפוסה;

הגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות הינה כלהלן:

"בנין" – כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו;

סעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 מגדיר "בניין" כלהלן:

"בנין" – כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי ביטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר, לרבות –
(1) כל חלק של מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע;
(2) קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים, או מיועדים לגדור, או לתחום, שטח קרקע או חלל;

סעיף 1.3.1 ז לצו הארנונה עוסק בחיוב שטחים משותפים ולכן אינו רלוונטי בנסיבות מקרה זה.

סעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה מתייחס לשטחים בבניינים שאינם משמשים למגורים וקובע כי:

"שטח חצר בבנין שאינו משמש למגורים שיעקר שימושו עם המבנה לשימושים כגון: חניה, אחסנה, מלאכה וכיו"ב, פרט לשטח המשמש כגינה, יחויב כולו, אלא אם נקבע אחרת בהחלטה זו".

בהתאם לפסק הדין בבר"ם 8940/10 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו ועמ"נ 254/08 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, שטחים על גג מבנה אינם פטורים מחיוב, וכל מקרה ייבחן לגופו על פי השימוש. בהקשר זה ראו גם עמ"נ 30710-110 דו"ח משה אהרוני נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.

לאור כל זאת אנו סבורים כי אין יסוד לטענת העוררת כי הגג המשמש להצבת מתקנים טכניים אינו בר חיוב בארנונה.

מכאן לנסיבות המקרה בפנינו;

מדובר בשטח גג בסך כ- 1030 מ"ר. העוררת חויבה בגין שטח גג בסך כ- 180 מ"ר.

באשר לגישה לנכס; על פי העדויות בפנינו, הגישה לשטח הגג אינה רציפה למשרדי העוררת. הגישה הינה באמצעות סולם ברזל תלול ממשרדי העוררת (ולא מדרגות או דלת) שמעליו מכסה ברזל שיש להסיט בכדי להגיע לשטח הגג.

מן המדידה שנערכה על ידי העוררת, שאמנם לא נערכה בידי מודד מוסמך, עולה כי שטח המתקנים על הגג הינו כ- 53 מ"ר. החוקר מטעם המשיב, מר אבי חנוך, השיב בחקירתו כי הוא הונחה לבדוק "את שטח המתקנים עצמם" וכי הוא "מסכים כי שטח כלל המתקנים בגג על פי רשימת העוררת הוא 53 מ"ר". מעדות החוקר עלה כי בכדי לחשב את שטח הגג בר החיוב חושב השטח הכולל בו נמצאים המתקנים לרבות שטחי "מעבר ותמרון" ביניהם, כלומר נמדד היקף כלל השטח על גביו נמצאים המתקנים (בניסוחו של העד מטעם המשיב מדובר ב"מתחם המתקנים"). העד מטעם המשיב הסכים כי שטח המתקנים קטן יותר מן השטח שחויב.

החוקר מטעם המשיב מר גבי מבורך השיב כי "אני לא מודד מתקן מתקן אני מודד את שטח המתחם. אם אני רואה ש 70-80 אחוז מהמתחם הוא מזגנים ומתקנים טכניים אני מודד את כל השטח, אם יש ביניהם מרחק אני אמדוד רק את המתקנים, במקרה זה כל השטח שמדדתי מכוסה במתקנים ואי אפשר היה לעבור ביניהם הכל היה עם צינורות. אני לא זוכר איזה מתקנים היו שם".

מעדות החוקר מטעם המשיב מר אבי חנוך עולה כי לא נעשה כל שימוש בגג למעט תחזוקת המתקנים: אין כסאות וספסלים, אין מאפרות, אין פינות ישיבה ושמשיות אלא רק מתקנים טכניים כמו מדחסי מזגנים, תעלות אוורור וציילרים. מאופן הגישה לגג, כפי שתואר לעיל, ברור לוועדה כי לא ניתן לעשות בגג כל שימוש אחר למעט תחזוקת המתקנים.

העדה מטעם העוררת השיבה בחקירתה כי "אין שום שימוש בגג, מעולם לא עליתי עליו ומסוכן לעלות אליו. העלייה אליו היא עם סולם ברזל שמעליו סוגר מכסה מאוד מאד כבד שיש לדחוף, אין מדרגות שמגיעות לגג. הסולם יוצא מתוך המסדרון במשרדי העוררת. אב הבית של העוררת מתפעל את זה. זאת הגישה היחידה לנכס שניתן לראות בתמונות".

מן התשריט והתמונות שפנינו עולה כי בין המתקנים הטכניים קיימים גם צינורות וחיבורים רבים, מכוסים, ולחברי הוועדה כלל לא ברור כי צינורות אלו הם חלק משטח המתקנים ברי חיוב.

לאור כל האמור, בנסיבותיו של מקרה זה, אנו קובעים כי בהיעדר גישה רציפה לגג, ולאור הגישה המורכבת והמסוכנת באמצעות סולם לגג, והיעדר כל סממן מכל סוג שהוא לשימוש בגג למעט תחזוקה הכרחית של המתקנים הטכניים, אין מקום לחייב את "מתחם המתקנים" כולו בארנונה. מסקנתנו כי בנסיבות מקרה זה, יש מקום לחייב בארנונה אך ורק את שטח המתקנים הטכניים עצמם (נטו). מן התמונות שצורפו לדו"חות ולתצהירים התרשמנו כי קיימים מעברים רחבים בין המתקנים, ובחלקם צינורות, חלקם מכוסים, שכאמור, כלל לא ברור כי הם מתקנים ברי חיוב.

בשים לב לכך שהעוררת הגישה מדידה שנערכה מטעמה, אשר הועברה לבדיקת המשיב והוצגה בפני העד מטעם המשיב במהלך הדיון, ולכך שהמשיב לא ביצע מדידה של שטח המתקנים נטו, היא הרימה את הנטל הראשוני להצביע על כך ששטח המתקנים נטו (ללא צינורות) הינו 53 מ"ר.

באשר לטענות אודות סיווג שטח הגג המבוססות על פסק הדין בעניין הבימה; הטענה כי העוררת הינה עמותה ולכן חיובה הוא בשיעור בלתי סביר אינה בסמכות הוועדה. ברור כי אין בעצם העובדה שהעוררת היא עמותה כדי לקבוע את טיב הפעילות המבוצעת בנכס שהיא מחזיקה, והשימוש בנכס הוא זה שיקבע את סיווגה לצורך תשלום ארנונה. כך או כך, סמכות הוועדה כפי שנקבעה בסעיף 3 לחוק הערר היא לדון בטענה כי "נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס,

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

גודלו או השימוש בו". לפיכך, סמכותנו מצומצמת לשאלה הנוגעת לסיווג הנכס על פי השימוש בו. הטענה שנטענה בפנינו נוגעת לחוקיות צו הארנונה ולעוררת שמורה הזכות לפנות בטענה הנוגעת לחוקיות הצו לבית המשפט המוסמך. טענות העוררת בעניין זה נדחות בשל היעדר סמכות עניינית לדון בהן.

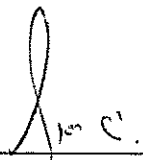
סוף דבר;

הערר מתקבל בחלקו. שטח הגג שהוא בר חיוב במקרה זה הוא 53 מ"ר. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 26.7.23

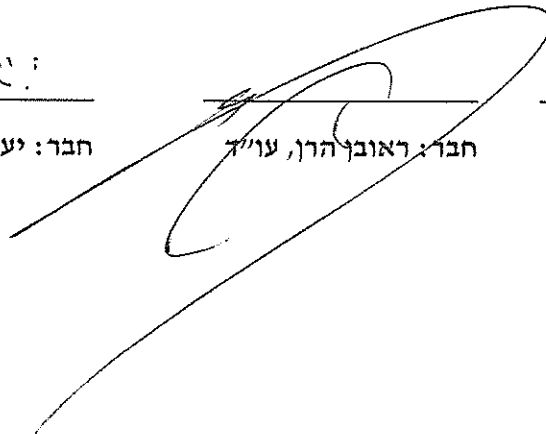
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 יום מיום מסירת ההחלטה.

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.

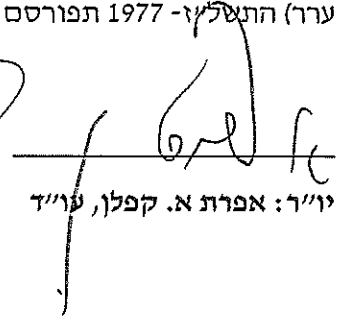


חבר: יעקב ישראל, רו"ח

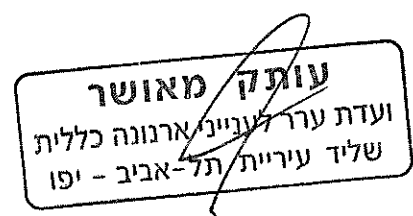
קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרון, עו"ד

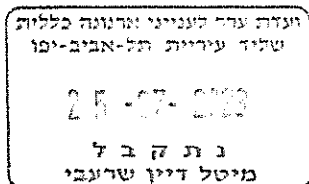


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד





24.7.2023
ו באב תשפ"ג



ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב - יפו

הנדון: בקשה להארכת מועד למענה להשגות

ועדת הערר הנכבדה מתבקשת לאשר על פי סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו - 1976, ארכה בת 30 ימים נוספים למתן תשובה להשגות אשר התקבלו במשרדי האגף לחיובי ארנונה וטרם הסתיימו טיפולן המפורטות בדו"ח המצ"ב.

הארכה מתבקשת עקב מורכבות הטיפול בהשגות אלה, הדורש בין היתר: עריכת בירור מול גורמים שונים בעירייה או מחוץ לה, איתור מידע נוסף ממקורות שונים, יצירת קשר עם הלקוח לצורך קבלת מידע נוסף, והכל לשם מתן מענה ענייני ומקצועי ללקוחות כנדרש מרשות מנהלית.

למען הסדר הטוב יוסבר כי לא ייגרם לצדדים כל נזק במתן הארכה המבוקשת.

בברכה,

איציק חן,

מנהל הארנונה

27/7/23

(יח"ב)

השגות אלה אינן נכונות והן ייבטלו
אם לא יישאו אלוהים אכזרה - כעניין.
המחלוקה זו רעיונית, לא תישלח אליה השגה.

החבר
חבר

אפרת קפלן, עו"ד
לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב-יפו

האגף למיזבי ארנונה

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר דקוח
193429889	11/5/23	37	0100484837
193439897	31/5/23	87	0100513201
193441667	4/6/23	144 א	0100919971
193441820	4/6/23	11	0100044302
193442174	5/6/23	1	0100490926
193442466	5/6/23	16	0100492453
193442498	5/6/23	105	0100805413
193442540	5/6/23	45	0100121216
193442645	5/6/23	28	0102091440
193442741	5/6/23	3	0100933816
193442925	6/6/23	56	0100552108
193442964	6/6/23	105	0100711545
193443010	6/6/23	28	0100475382
193443016	6/6/23	6	0100481577
193443460	7/6/23	7	0100996205
193443481	7/6/23	52	0100351349
193443492	7/6/23	58	0101872560
193443603	7/6/23	40	0102126357
193443608	7/6/23	40	0100495795
193443688	7/6/23	97	0100040633
193443856	8/6/23	40	0100484573
193443973	8/6/23	7	0100747857
193444063	8/6/23		0100483172
193444874	11/6/23	40	0100474349
193445043	11/6/23	24	0100977539
193445628	12/6/23	5	0100486508
193446063	12/6/23	45	0101379490
193446170	12/6/23	29 ו	0100255190
193446190	12/6/23	17	0100488188
193446220	12/6/23	3	0101181214
193446226	12/6/23	8	0101181214
193446309	12/6/23	40	0101725384
193446454	12/6/23	א 17	0100762528
193446590	13/6/23	77	0100484211
193446747	13/6/23	10	0100032311
193446797	13/6/23	16	0100565361
193446816	13/6/23	40	0100575952
193446836	13/6/23	6	0100491909
193446853	13/6/23	3	0100154687
193446859	13/6/23	32	0100209121
193446882	13/6/23	73	0100013722
193446929	13/6/23	א 23	0102062704
193446998	13/6/23	20	0100493759
193447105	13/6/23		0100481577
193447107	14/6/23	29	0102031093
193447339	14/6/23	41	0100320921
193447495	14/6/23	45	0100629884
193447675	14/6/23	11	0100231871
193447793	14/6/23	25	0100808778
193447794	14/6/23	13	0100487133
193447798	14/6/23	100	0100808778
193447855	14/6/23	4	0100095419
193447982	15/6/23	119	0101488335
193448013	15/6/23	ט 155	0100485727
193448303	15/6/23	מתחם אוניברסיטת ת"ת 263	0100484602
193448328	15/6/23		0101640360
193448431	15/6/23		0101640360
193448434	15/6/23		0100164439
193448446	15/6/23	102	0100111465
193448482	15/6/23	8	0100486514
193448527	15/6/23	50	0100805408
193448618	15/6/23	104	0100295994
193448681	15/6/23	30	0100035074
193449705	18/6/23	35	0100706222
193449729	18/6/23	27	0101606292
193449822	18/6/23	37	0101454778
193449826	18/6/23	70	0100543629
193449897	18/6/23	5	0100478208
193449907	18/6/23	4	0100039107
193449909	18/6/23	230	0101227697
193449930	18/6/23	22	0100201049
193449974	18/6/23	12	0101759035
193450134	18/6/23	40	0100250927
193450136	18/6/23	45	0100313065
193450318	19/6/23	30	0100231685
193450416	19/6/23	45	0100484799
193450417	19/6/23	45	0100474685
193450425	19/6/23	30	0100189967

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193450464	19/6/23	14	0100494517
193450484	19/6/23	138	0100054117
193450597	19/6/23	70	0100571216
193450537	19/6/23	א 2	0102111982
193450646	19/6/23	97	0100290537
193450660	19/6/23	16	0100483843
193450707	19/6/23	12	0100128547
193450730	19/6/23	1	0101017756
193450775	19/6/23	16	0100487103
193450881	19/6/23	15	0100842763
193450901	19/6/23		0101903169
193450917	19/6/23	11	0100178870
193450934	19/6/23	16	0100483843
193451086	20/6/23	17	0100479905
193451149	20/6/23	1	0101601786
193451178	20/6/23	168	0100623424
193451214	20/6/23	86	0100483379
193451254	20/6/23	40	0101006333
193451278	20/6/23	16	0100483843
193451379	20/6/23	8	0100486514
193451478	20/6/23	183	0100084267
193451588	20/6/23	13	0100626801
193451593	20/6/23	40	0100538036
193451595	20/6/23	130	0100483843
193451653	20/6/23	6	0100120297
193451763	21/6/23	א 3	0100178210
193451766	21/6/23	א 21	0102153534
193451811	21/6/23	28	0100299645
193451855	21/6/23	97	0100478869
193451946	21/6/23	21	0100154766
193452031	21/6/23	20	0100617865
193452043	21/6/23	50	0100483843
193452086	21/6/23		0101850167
193452091	21/6/23	119	0101298973
193452138	21/6/23	א 17	0102148288
193452168	21/6/23	40	0100495157
193452174	21/6/23	58	0100337355
193452191	21/6/23	3	0100486247
193452256	21/6/23	138	0100039627
193452300	21/6/23	66	0100860674
193452312	21/6/23	21	0100691205
193452330	21/6/23	24	0100042347
193452451	22/6/23	57	0100767121
193452473	22/6/23	86	0100495566
193452477	22/6/23	7	0100074864
193452479	22/6/23	19	0100165879
193452491	22/6/23	2	0100489297
193452511	22/6/23	15	0100451802
193452531	22/6/23	29	0100127930
193452555	22/6/23	2	0100864392
193452614	22/6/23	33	0100069233
193452652	22/6/23	17	0101019309
193452665	22/6/23	14	0100603106
193452666	22/6/23	23	0102129332
193452667	22/6/23	65	0100496586
193452694	22/6/23	א 4	0100516376
193452700	22/6/23	37	0100724182
193452703	22/6/23	א 39	0100498241
193452705	22/6/23	66	0101502311
193452713	22/6/23	34	0101266823
193452717	22/6/23	31	0100126779
193452738	22/6/23	120	0100833569
193452739	22/6/23	59	0100489060
193452766	22/6/23	8	0101127693
193452791	22/6/23	7	0100460143
193452910	22/6/23	121	0101982167
193452921	22/6/23	24	0100704731
193453085	25/6/23	9	0100340906
193453111	25/6/23	6	0100861257
193453875	25/6/23	14	0100045182
193463709	27/6/23	2	0100264255
193463885	28/6/23	25	0100350080
193464339	28/6/23		0101463131