

137

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 140023061

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: רנטל פרופרטיז בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב הנצי"ב 20, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000285670 ח-ן ארנונה מס' 11123028.

הנכס קיבל פטור בהיותו לא ראוי לשימוש לפי סעיף 330 לפקודת העיריות עד ליום 31/12/2020 בשל שיפוצים שנערכו בו. העוררת טוענת כי יש להאריך את תקופת הפטור לששה חודשים נוספים ועד ליום 1/7/2021. המשיב טוען כי אין מקום להאריכו.

ביום 28/1/2021 השיב מנהל הארנונה להשגה שהגישה העוררת ביחס לשלושה נכסים. ביחס לאחד הנכסים השיב מנהל הארנונה כי לא נמצאו ליקויים בנכס זה ולפיכך הארכת תקופת הפטור לא אושרה. ביחס לנכס נוסף השיב מנהל הארנונה כי הנכס פעיל ומשמש למגורים ולכן הבקשה לא אושרה. ביחס לנכס נושא הערר מנהל הארנונה השיב כי "במעמד הביקורת מצאנו כי הנכס מרוצף, מטבח, כלים סניטריים ודלתות מותקנים. כמו כן נראו במקום מוצרי חשמל. לפיכך, הבקשה להאריך את תקופת הפטור לא אושרה". כנגד החלטה זו הוגש הערר.

ביני וביני העוררת פנתה שוב למשיב, וקיבלה ביום 11/3/2021 תשובה מאת מנהל המחלקה באגף שומה שאינה מהווה תשובה להשגה.

החליבים בפני הוועדה

- הערר הוגש ביום 1/6/2021.
- כתב התשובה לערר הוגש ביום 3/10/2021. במסגרת כתב התשובה נטען כי יש לדחות את הערר על הסף בשל האיחור בהגשת הערר.

- ביום 8/12/2021 התקיים דיון מקדמי במהלכו טענה העוררת כי קיבלה את התשובה להשגה רק ביום 29/4/2021 לאור פנייתה לעירייה וטענה כי קיבלה אישור שהתשובה להשגה לא הגיעה ליעדה. בהמלצת הוועדה המשיב חזר בו מטענת הסף והתיק נקבע להוכחות.
- ביום 23/1/2022 הוגש תצהיר מטעם העוררת וכן חוות דעת המהנדס ארז אלמוג.
- ביום 3/3/2022 הוגש תצהיר מטעם המשיב: תצהירו של החוקר מר מאור שמאי אליו צורף דו"ח ביקורת מיום 26/1/2021.
- דיון הוכחות נקבע ליום 29/5/2021 בשעה 8:30. בשעה 09:00 הודיעה העוררת כי היא מאחרת ותגיע סמוך לשעה 9:30 ולכן הדיון נדחה למועד אחר. בהחלטת הוועדה נקבע כי העוררת ציינה בתצהירה כי עקב תקלה טכנית יצורפו תמונות מטעמה בהקדם אולם לא הומצאו תמונות כאמור. העוררת חויבה בהוצאות המשיב בסך 1,000 ₪.
- דיון מיום 12/7/2022 נדחה לבקשת העוררת שלא חשה בטוב. דיון מיום 26/10/2022 נדחה לבקשת המשיב. דיון מיום 14/12/2022 נדחה לבקשת המשיב. בבוקר הדיון שנקבע ליום 15/2/2023, כרבע שעה לפני הדיון, הודיעה העוררת כי אינה מרגישה בטוב ולא תוכל להתייצב לדיון. מאחר ומדובר בבקשה זוהה לבקשת הדחייה הקודמת הוחלט כי הדיון יבוטל והעוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 1,000 ₪.
- בפתח דיון ההוכחות מיום 19/4/20 הודיע ב"כ העוררת כי קיבל את ייצוגה יום קודם, ומאחר ובנה של העוררת חולה היא לא יכלה להתייצב לדיון. הוצג אישור רפואי ביחס לקטין יליד 2022. לאור האישור הרפואי הדיון נדחה.
- ביום 28/6/2023 התקיים דיון הוכחות. בפתח הדיון נשאל ב"כ העוררת, ביוזמת הוועדה, בדבר התמונות שאמורות היו להיות מוצגות בתיק הערר, על פי ההצהרות שניתנו בתיק כשנה וחצי קודם לכן, והוא השיב כי יוכל להגישן רק לאחר הדיון. בעקבות כך, החליטה הוועדה כי לא ניתן להגיש ראיות נוספות בתיק וכי ב"כ העוררת יוכל להציג תמונות במסגרת חקירתו הנגדית של העד מטעם המשיב.
- ביום 6/9/2023 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 18/10/2023 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

הראיות בפני הוועדה

- דו"ח הביקורת מטעם המשיב מיום שנערך ביום 26/1/2023. לטענת העוררת התמונות הרלוונטיות הן בפרט תמונות 49-64 ולא רק תמונות 60-70.
- העוררת לא המציאה תמונות וסרטונים.
- תצהיר מטעם נציגת העוררת, גבי דיאנה פדצוק.
- חוות דעת מיום 10/5/2021 של המהנדס ארז אלמוג מטעם העוררת לפיו הנכס לא ראוי לשימוש בשל רטיבויות ועובש הנובעים מבעיות איטום בגג והצורך שהיה לחבר את הנכס למערכת ביוב ומים.

דיון והכרעה

אין חולק כי המשיב הכיר בנכס כלא ראוי לשימוש עד ליום 31/12/2021. המשיב צירף את דו"ח הביקורת מיום 20/6/2020 על בסיסו הוכר הנכס כלא ראוי לשימוש.

בדו"ח הביקורת שערך המשיב ביום 26/1/2022 נרשמו הממצאים הבאים:

"נראה שטח זה מחולק למספר יחידות. נראה כי הנכס מצוי בשלהי העבודות. קיימים חדרי שירותים ומקלחונים, הנכס מרוצף, יש דלתות+משקופים, יש מטבח. בעת הביקורת לא נראו פועלים במקום או חומרי בנייה. לדבריה צפי סיום עבודות בשטח הקומה עוד שבועיים ימים עד חודש ימים. תמונות 60-70".

בחוות דעת המהנדס מר ארז אלמוג, בהתבקש לחוות דעתו בעניין נזקי מים במבנה, צוין כי:

"אף אחת מהדירות אינה מחוברת לתשתית מים וביוב. מחוץ למבנה נראים צינורות בולטים כהכנה לחיבור התשתיות שעל מנת לחברן לתשתית יש צורך בהעברת צנרת מים חמים וקרים וכן צנרת ביוב עד לבור שופכין קרוב לבנין, עוד נמצא כי הדירות טרם הוכרו לתשתית השמל של הבניין... נמצאו שברי טיה וסימני רטיבות רבים שנבעו ממי גשמים שחדרו דרך גג הבניין. תקרת הדירות משמשת כגג הבניין, בבדיקה נמצאו קילופי צבע רבים ופגמים שהתנתקו ממקומם עקב הרטיבות. משקופי חלק מהדלתות נמצאו ספוגי מים ומסיבה זו יש קושי לסגור את הדלתות, במסגרת הביקור ערכתי בדיקות של גג הבניין ונמצאו ליקויים רבים באיטום המבנה".

המהנדס פירט בחוות הדעת את העבודות שנדרשות לעמדתו על מנת שהדירות יהיו ראויות לאכלוס. המהנדס העיד כי לא צירף תמונות / סרטונים לדו"ח והשיב כי הדבר חריג.

עיינו בתמונות שצורפו לדו"ח המשיב 60-70 וגם בתמונות שב"כ העוררת טען כי הן רלוונטיות לנכס 49-64. בתמונות נראה נכס לאחר שיפוץ, שבחלק ממנו (שנטען כי הוא רלוונטי לנכס זה) מרוכזים חומרי עבודה ופסולת. השיפוץ נראה לקראת סיום, בהתאמה לדברי נציגת העוררת בפני החוקר, מותקנים כלים סניטריים, הקירות מסוידים וישנן דלתות וחלונות.

לאחר שקראנו את חוות דעת המהנדס ולאחר שקראנו בעיון את סיכומי הצדדים, ובהיעדר ראיות נוספת למעט חוות הדעת, שתעיד כי נזקי הרטיבות החמורים שבמבנה קשורים לנכס נושא ערר, לא נוכל לקבוע כי הוכח שהנכס נהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו.

המהנדס הנכבד העיד על נזקי רטיבות חמורים, קירות ותקרה מתקלפים ועוד, כמתואר, בעוד התמונות בדו"ח הביקורת מטעם המשיב אינם מלמדים על נזקי רטיבות חמורים במועד הביקורת, ולא ניתן לקבוע כי הנזקים שתוארו קשורים לנכס נושא הערר. ככל שהנזקים התגלעו בשלב מאוחר יותר, היה על העוררת להציג תיעוד מצולם של הנזקים כדי שניתן יהיה להתרשם מחומרתם, מיקומם והיקפם.

אילו היו בפנינו תמונות ו/או סרטונים התומכים בטענה בדבר נזקי רטיבות חמורים, היה מקום לשקול בכובד ראש את טענות העוררת, אולם חוות הדעת ההנדסית, כשלעצמה, אינה מלמדת כי הנכס הספציפי נושא הערר (אחד מתוך כמה נכסים בקומה, כאשר באחד מהם למשל במועד הביקורת התגוררו דיירים בפועל) לא ראוי לשימוש. העוררת אף לא המציאה קבלות או ראיות על כך שביצעה את כלל התיקונים / התאמות / שיפוצים שהמהנדס סבור שיש לבצע כדי להשמיש את הנכס ושיכלו ללמד כי נדרשה תקופת שיפוץ מאסיבית נוספת לאחר התקופה בה הנכס הוכר כלא ראוי לשימוש.

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך:

"נהרס בניין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק".

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, נקבע כך:

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" עדיין יש לבחון כיצד בסופו של דבר בכל זאת תוכרע השאלה. לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים".... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן, ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו" (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו (טרם פורסם, 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it") עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר. כפי שציין השופט רובינשטיין בפרשה אחרת:

"משאין בחוק או בתקנות הגדרה למושג שפירושו נדרש, יש לפרשו על פי המשמעות הרגילה שמייחסות לו הבריות, ולהיעזר במבחן השכל הישר: 'כלל ידוע הוא, שכאשר ביטוי השגור בפי הבריות אינו מוגדר בחיקוק, יש לפרשו לפי המשמעות הרגילה שמייחסים לו בני-אדם' (ע"א 753/68 מלכה פרנסיס, ואת' נ' בנימין רוזנברג, פ"ד כג(2) 182, 187 (1969) - השופט, כתארו אז, י' כהן); 'באין הגדרה מיוחדת בחיקוק מסויים מניחים שהמחוקק דיבר בלשון בני-אדם והתכוון למובנו המקובל של המונח'..."

ודוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עלי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. לעניין מס שבח התעוררה כאמור השאלה מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בעניין קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של דיירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה" ...

הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בנין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בנין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בנין הינו מונח רחב ביותר, הכולל מבני מגורים, משרדים, בתי עסק, בתי מלון וכדומה".... על כן, גם אם בנין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יחנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בנין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבנין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבנין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבנין...."

על פי הפסיקה, יש לפרש את חזרות סעיף 330 לפקודת העיריות בצמצום, והשימוש בחזרה זו הוא במשורה.

נוסיף גם הפעם, את שצינו לא אחת לאחרונה; הורעת נתקלות במקרים רבים בפער בין חזרות המצומצמת לפטור מארנונה לפי סעיף 330, לבין התפיסה המוטעית כי כל שינוי מקנה זכות לפטור מתחילתו וכל עוד השינוי אינו מושלם. יש לזכור בלשונו של סעיף 330 שעניינה "גובה דמי..." או שנוקט במידה שאי אפשר לשבת בזה וכן תקופות הפטור הארוכות הנזכרות בסעיף המשנה, מלמדות על כוונת המחוקק למצב של חסר הנכס או נזקים קריטיים, שאינם בבחינת שינוי שגרתי והכנת נכס לשגור בשימוש בו. יש גם לזכור שאותו רוב שירדתי העירייה המקוויים את החלוקה להטלת הארנונה, ממשיכה העירייה לספק גם לנכס שאין בו שימוש, בני המשפט וזעזוז בערך עושים שימוש בסעיף 330 בגמישות מסוימת, על מנת להקל על מחזיקי נכסים גם במקרה של שינוי מאסיבי, אולם יש לזכור כי זהו היצא מן הכלל שאינו מעיד על הכלל, והפטור שניתן חייב להיות מיוחד, רק במקרים המתאימים ולתקופה המינימלית החברתית.

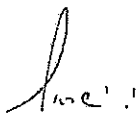
במקרה שלפנינו לא פורסם הטל להוביח כי מצדדן להאריך את תקופת הפטור במבנקש מעבר לתקופה בה הוכר בלא ראו לשימוש.

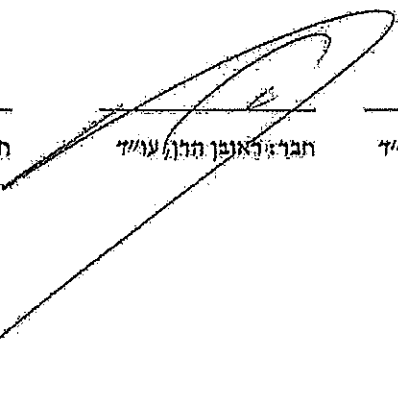
העירייה נדחה. אין צורך להוצאות (מלבד ההוצאות שנמסקו במהלך החליף).

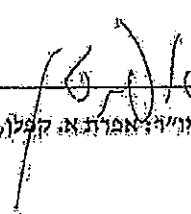
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 10/1/24

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

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין) בתקנות ערר: חתש"ר - 1977 תפורסם החלטת זו באתר האינטרנט של המשיבה.


חברי יעקב ישראל, ר"ת
קלויזנות: ענת לוי


חברי ראובן חני, ע"י


חברי אפרת אה קפלן, ע"י

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

עררים מס': 140023258

שליד עיריית תל אביב-יפו

140024101

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: איי אס או קליימסרצ' ישראל בע"מ

איי אס או פתרונות בישראל בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב יגאל אלון 120א, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000268732 ח-ן ארנונה מס' 10686520.

העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס כ'בית תוכנה' בהתאם לסעיף 3.3.3 לצו הארנונה. המשיב סיווג את הנכס בסיווג בניינים שאינם משתמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר.

החליטים בפני הוועדה

- כתב הערר הוגש ביום 8/8/2021. כתב התשובה מטעם המשיב הוגש, לאחר מתן ארכה, ביום 27/12/2021.
- ביום 9/3/2022 התקיים דיון מקדמי והתיק נקבע להוכחות.
- ביום 23/5/2022 הוגש תצהיר מטעם העוררת: תצהירו של מנכ"ל העוררת, מר אבנר פרייברגר.
- ביום 12/6/2023 הוגש תצהיר מטעם המשיב: תצהירו של חוקר השומה מר נועם אדלר אליו צורף דו"ח הביקורת בנכס מיום 13/6/2021.
- ביום 28/7/2022 ניתנה החלטה לבקשת הצדדים לאיחוד ערר 140023258 לשנת 2021 עם ערר 140024101 לשנת 2022.

- ביום 21/9/2022 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים מטעם הצדדים. בפתח הדיון הבהירה העוררת כי היא עזבה את הנכס בסוכות ולכן העררים רלוונטים עד למועד עזיבת הנכס. בסיום הדיון נקבעו מועדים להגשת סיכומים מטעם הצדדים.
- ביום 29/11/2022 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 10/1/2023 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

עיקר טענות הצדדים

טענות העוררת

- העוררת מצביעה על הפערים בין דו"ח הביקורת שצורף לתצהיר ודו"ח הביקורת המוקלד שהוגש במהלך דיון ההוכחות וסומן מש/ 1, ועל כך שחלק מטיוות דו"ח הביקורת נשמט מהתצהיר וצורף לסיכומי העוררת כנספח 2. בחלק שהושמט צוין מפורשות כי העוררת זכתה בשנת 2014 במכרז של איגוד חברות הביטוח, ובמקביל להפעלת המערכת החדשה עוסקת בבניית מערכת תוכנה חדשה. עוד צוינו בחלק שהושמט השפות בהן מפותחת התוכנה והתוכנות המפותחות: BI, DR, מערכת IDM. לטענת העוררת מדובר בסילוף העובדות והסתרת מידע.
- שתי העוררות (להלן – "פתרונות" ו- "קליימסרצ'") נמצאות בנכס ללא חלוקה פיזית. הן חולקות מטבח והנה"ח ומדובר בשטח אינטגרלי ורציף. לטענת העוררת, יש לבחון את הפעילות הנעשית בנכס ללא קשר לאיזה "כובע" – חברה נעשית הפעילות, ממי מקבלים המתכנתים שכר ועל מי נרשמו הוצאות השכירות והארנונה.
- בנכס מתבצעות פעילויות ייצוריות / תעשייתיות על ידי שתי חברות אחיות: איי אס או קליימסרצ' ישראל בע"מ – רשומה כמחזיקה בנכס, מפתחת ומייצרת תוכנה לטובת מניעת הונאות ביטוח בתחום הרכב. בנוסף, מפתחת מוצר חדש ייחודי וסודי בשיתוף פעולה עם IBM (להלן – "קליימסרצ'").
- איי אס או פתרונות בישראל בע"מ – מייצרת ומפתחת מוצרי תוכנה טכנולוגיים בתחום הטלמטיקה (מידע, שליחת, קבלת ואחסון מידע באמצעות מערכות טלקומוניקציה שונות. בתחום הרכב מדובר במערכות המשלבות תקשורת אלחוטית עם יכולות איתור). עובדי חברה זו עבדו בחברת סנסומטיקס טכנולוגיות בע"מ שעובדיה עברו לעבוד אצל העוררת לאחר סגירת פעילות התוכנה של החברה (להלן – "פתרונות").
- העוררת צירפה רשימת עובדים, ממנה עולה, לטענתה, כי רוב העובדים הם עובדי פיתוח, ייצור, אנליטיקה, מחשוב, אבטחת מידע, IT, QA, ומדענים העוסקים בפיתוח וייצור המוצרים והתוכנות. מלבד מנהלת האדמיניסטרציה והכספים, כל העובדים, לרבות המנכ"לים, עוסקים בפיתוח תוכנה.
- לחברת קליימסרצ' ישנו מוצר קיים שהכניס לחברה הכנסות מתמיכה ושירות, אולם בשלוש השנים האחרונות, בעקבות זכייה במכרז של איגוד חברות הביטוח לפיתוח גרסה חדשה לתוכנה, עובדי החברה עוסקים בעיקר בפיתוח המוצר החדש ומרבית הפיתוח הינו פיתוח חדש.

- לחברת פתרונות אין הכנסות כלל, היא עוסקת בפיתוח תוכנה, כאשר הכנסותיה הן מחברת האם בשיטת קוסט+10%.
 - קליימסרצ' מפתחת מערכת חדשה, גם אם 80% מהכנסותיה הן מהמערכת הישנה.
 - חוקר העירייה קיבל פירוט של הפעילות בנכס ושפות התכנות שמשתמשים בהן.
 - שתי החברות הפועלות בנכס עוסקות בפיתוח תוכנה חדשה והשאלה אינה מה מודל ההכנסה ומיהם לקוחות החברה (אצל קליימסרצ' - איגוד חברות הביטוח, בעוד לפתרונות אין הכנסות כלל, והחברה האם מכסה את הוצאותיה).
 - מאחר ועל פי הסקירה ההיסטורית שהביאה העוררת בפתח סיכומיה התנאי היחיד בצו הארנונה הינו ייצור תוכנה, יש לבדוק את העובדים בנכס ופעולתם (כתיבת תוכנה ולא שיווק, מכירות תמיכה וכיו"ב).
- לאור כל האמור העוררת טוענת כי יש לחייב את הנכס על פי סיווג "בית תוכנה".

טענות המשיב

- חברת קליימסרצ' היא המחזיקה בנכס ויש לבדוק את פעילותה. חברת פתרונות אינה מחזיקה בנכס, כפי שהעיד העד מטעם העוררת, לכן אין מקום לבחון את פעילות חברת פתרונות. מדובר בשתי יישויות משפטיות שונות והעוררת לא ביצעה הפרדה ברורה בין השתיים: החברות בעלות כח אדם משותף וחלקים משותפים לשתי החברות. לאור זאת, לא ניתן לקבוע מהו השטח המשמש את העוררת קליימסרצ' ומהו השטח המשמש את פתרונות.
- העוררת קליימסרצ' אינה עושה שימוש בכל שטח הנכס לפיתוח התוכנה ולא ברור אם היא עושה זאת ברובו של השטח. גם העוררת אינה מכחישה כי אין חלוקה ברורה בין שתי החברות היושבות בנכס והוא משמש עבורן בערבוביה.
- הראיות שצורפו אינן תומכות בטענות העוררת כי בנכס מתקיימת אך ורק פעילות של בית תוכנה.
- אי צירוף עמוד אחד מתוך הדו"ח על ידי המשיב הוא שגגה מזכירותית.
- העד מטעם העוררת הוא מנכ"ל פתרונות, שאינה מחזיקה בנכס, והוא העיד כי אינו יודע מדוע לא הוגש תצהיר מטעם חברת קליימסרצ'.
- העד מטעם העוררת העיד כי לא צירף חוזה התקשרות עם לקוחות לתצהיר, לא צירף תעודות הסמכה של עובדים, ולא צירף תשריטים של הנכס. בנוסף, הוא לא ידע לאשר את האמור בדו"ח הכספי של חברת קליימסרצ'.
- העד מטעם העוררת העיד כי אין בדו"ח הכספי של חברת קליימסרצ' ואין בדו"ח הכספי של חברת פתרונות הוצאות מחקר ופיתוח. לכן אין כל אינדיקציה לכך שמתקיימת בנכס פעילות ייצורית.
- חברת פתרונות מקבלת את הכנסותיה על בסיס קוסט פלוס בלבד. כל הכנסתה מתקבלת מן החברה האם, לה היא מעניקה את שירותיה, והיא אינה מייצרת תוכנה לצורך מכירתה כסחורה.

- על פי הפסיקה, על העוררת להוכיח כי היא מפתחת ומוכרת תוכנה כסחורה, במובחן מפעילות עסקית המבוססת על תשלום על בסיס שירות שניתן ללקוח באופן שוטף וקבוע. אין די בכך שנטען באופן סתמי כי בנכס כותבים תוכנה, יש להצביע על מסמכים המעידים על כך.
- על פי הפסיקה, על העוררת לעמוד במבחן הכמותי, גודל השטח בו מתבצעת פעילות של ייצור תוכנה ביחס לכל שטח הנכס, ומספר עובדי הפיתוח ביחס לכלל העובדים בנכס. העוררת לא צירפה כל ראיה ביחס לעיסוק, ההכשרה והניסיון של עובדיה וגם אם הם בעלי זיקה לתחום המחשבים, אין הדבר מלמד כי הם עוסקים בייצור תוכנה. אין די ברשימת עובדים כפי שהוצגה כי לצאת ידי חובה. התחומים שציננה העוררת כגון QA, IT, אנליטיקה, מחשוב אבטחת מידע אינם מהווים בהכרח עדות לייצור תוכנה. לאור כל זאת העוררת לא עומדת במבחן הכמותי.
- בנוסף, העוררת אינה עומדת במבחן המהותי ולא הוכח כי פעילות ייצור התוכנה היא הפעילות העיקרית בנכס. על הנישום להוכיח כי אופן קבלת התקבולים מלקוחות מאופיין בתשלום חד פעמי בגין רכישת התוכנה עצמה, ולא בתשלום עתי מתמשך, של קבלת שירות. אין מדובר בעניין טכני, כי אם מהותי היורד לשורש הפעילות.
- העוררת קליימסרצ' אינה מכחישה כי רוב הכנסותיה – 80% אינן מתקבלות ממכירה של תוכנה. העוררת לא הצביעה על הכנסה כזו והדו"ח הכספי אינו מלמד על הכנסות מפיתוח תוכנה.
- המשיב מפנה לביאור 1 ב לדו"ח הכספי של קליימסרצ', בו נכתב, כי החברה עוסקת בהפעלת מאגר מידע לחברות ביטוח, לאיתור הונאות בביטוח חובה. ובהמשך: החברה קשורה בחוזה בינה לבין איגוד חברות הביטוח... חוזה זה מגדיר את שירותי מאגר המידע אותם על החברה לספק". לטענת המשיב, הפעילות עליה מצהירה העוררת קליימסרצ' בפני רשויות המס הינה פעילות שירותית מובהקת. העוררת לא הציגה את ההסכם וגם לא ראיה אחרת להכנסות מייצור תוכנה.
- בנוסף, אין ראיות להכנסות מייצור תוכנה ואין ראיות להוצאות מחקר ופיתוח בדו"חות של חברת קליימסרצ'.
- למעלה מן הנדרש, המשיב טוען כי גם חברת פתרונות אינה מהווה פעילות של בית תוכנה. אין לחברה הכנסה מלבד הכנסה בשיטת קוסט+ שמתקבלת מן החברה האם. המשיב מפנה לפסק הדין בעמ"נ 11802-01-17 האניבוק איוונט פלנינג בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב. לטענתו, לאור פסיקה זו יש לראות בפתרונות כחברה שאינה עוסקת בפיתוח תוכנה למטרת מכירתה כסחורה, אלא במתן שירותים לחברה האם תמורת הוצאותיה, בתוספת רכיב רווח קבוע. גם בדו"ח הכספי של פתרונות אין הוצאות מחקר ופיתוח ואין הכנסות ממכירת תוכנה, אלא רק הכנסות משירותים בלבד. בדו"ח הכספי נכתב כי "החברה פועלת בתחום מתן פתרונות לחברות העוסקות בתחום הביטוח. החל מחודש יוני 2013 החלה החברה לספק שירותי פיתוח מוצר מכירות ושיווק לחברה האם". פעילות זו אינה מהווה פעילות ייצור תוכנה.

לאור כל האמור המשיב טוען כי דין הערר להידחות.

הנכס נושא הערר משמש את שתי החברות כלהלן:

איי אס או קליימסרצ' ישראל בע"מ ("קליימסרצ"), רשומה כמחזיקה בנכס, ועל פי הנטען מפתחת ומייצרת תוכנה לטובת מניעת הונאות ביטוח בתחום הרכב, ומפתחת מוצר חדש ייחודי וסודי בשיתוף פעולה עם IBM.

איי אס או פתרונות בישראל בע"מ ("פתרונות"), על פי הנטען מייצרת ומפתחת מוצרי תוכנה טכנולוגיים בתחום הטלמטיקה (מידע שליחת, קבלת ואחסון מידע באמצעות מערכות טלקומוניקציה שונות).

בסיכומים מטעם העוררת נטען כי הנכס משמש את שתי החברות ללא חלוקה פיזית ביניהן ומדובר בשטח אינטגרלי ורציף.

על פי דו"ח הביקורת מטעם המשיב, שנערך בעקבות ביקורת מיום 13/6/2021, אין חלוקה פיזית בין שתי החברות. עוד צוין בדו"ח כי אין פיתוח משותף של שתי החברות אלא כי "החברה האם הינה הבעלים של שתי החברות", כלומר, מדובר בחברות אחיות.

לאור זאת, החלטנו במקרה זה לבחון את השימוש שנעשה בנכס על ידי שתי החברות, ולא רק את השימוש שנעשה על ידי החברה הרשומה כמחזיקה בנכס.

הצדק עם העוררת כי מוטל על המשיב, וכעת גם על הוועדה, לבחון האם החברות הפועלות בנכס עוסקות בעיקר בייצור תוכנה, אלא שהפסיקה קבעה את המבחנים והאינדיקציות לכך, ולכן לא נוכל להסתפק בהצהרות החברות עצמן, כי הן עוסקות בפיתוח וייצור תוכנה, מבלי להתייחס לראיות ו/או אינדיקציות אחרות לכך, כגון המודל העסקי, הדו"חות הכספיים, הסמכות העובדים, השטח המשמש לייצור תוכנה וכיו"ב.

סעיף 3.3.3 לצו הארנונה קובע כך:

"3.3.3 בתי תוכנה

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

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

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

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

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

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

הראיות שהונחו בפני הוועדה

הראיות שהמציאה העוררת לתמיכה בטענותיה הן: תצהירו של מר פרייברגר, מנכ"ל פתרונות, רשימת עובדים בשתי החברות (נספח א'), טפסי בקשה לסיווג כבית תוכנה שהוגשו עבור שתי החברות (נספח ב'), דו"חות כספיים של שתי החברות ליום 31/12/2019. לא הוגשו דו"חות כספיים לשנים 2020-21-22.

המשיב המציא דו"ח ביקורת מיום 13/6/2021.

קליימסרצ'

העוררת טוענת כי לחברת קליימסרצ' מוצר קיים, שהכניס לה הכנסות מתמיכה ושירות, אולם לאחר שזכתה במכרז של איגוד חברות הביטוח, לפני כשלוש שנים, לפיתוח גרסה חדשה לתוכנה, עובדי חברה זו עוסקים בעיקר בפיתוח המוצר החדש. אין בפנינו ראיות הנוגעות למכרז זה ולטיב ההתקשרות עם איגוד חברות הביטוח.

על פי הנתען על ידי העוררות בסיכומים, קליימסרצ' מפתחת תוכנה חדשה גם אם 80% מהכנסותיה הם מן המערכת הישנה. מכאן כי גם על פי טענת העוררת עצמה, עיקר הכנסות החברה אינן מתקבלות ממכירת תוכנה. בהתאמה, גם הדו"ח הכספי של חברת קליימסרצ' אינו מלמד על הכנסות ממכירת תוכנה.

לא הוגש תצהיר מטעם מנכ"ל / עובד אחר מחברה זו (בפני הוועדה העיד רק מנכ"ל פתרונות). לא צורף הסכם התקשרות של קליימסרצ' עם איגוד חברות הביטוח, או עם לקוחות אחרים התומכים בטענה כי עיקר עיסוקה של העוררת הוא בפיתוח תוכנה.

בדו"ח הכספי של חברת קליימסרצ' אין הוצאות מחקר ופיתוח, ולכן אין בפנינו אינדיקציה חשבונאית לטענה כי פעילות החברה הינה בעיקר ייצור תוכנה.

לערר אמנם צורפה רשימת עובדים, ממנה עולה כי בקליימסרצ' שבעה עובדים ובפתרונות ששה עובדים, אולם לא הוצגה כל אבחנה בין העובדים בכל אחד מן התחומים (ייצור תוכנה/ מתן

שירותים לאיגוד חברות הביטוח): בהיעדר תעודות הסמכה של העובדים, אלא רק בהתבסס על תפקידיהם, לא ניתן להגיע למסקנה מי מהם עובד בפיתוח התוכנה החדשה ומי לא, או למסקנה כי רוב / כל העובדים עוסקים בייצור תוכנה. כך, למשל, מחשוב, אבטחת, מידע, IT יכולים להעיד על מגוון רחב של תחומי עיסוק, בין במסגרת מתן שירותים לאיגוד חברות הביטוח ובין אם בייצור תוכנה. בנוסף, מן התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת של המשיב עולה כי אין התאמה מלאה בין התפקידים שצוינו ברשימה שצורפה לבקשה, ובין השילוט בחדרי העובדים, עובדה המקשה על מסקנה בדבר מספר העובדים העוסקים בייצור תוכנה בלבד. כך, למשל, בתמונות מן הנכס מופיע לצד שמה של דוידה בן צור התפקיד תביעות ו SIU, לצד שמה של עדי טליאס התפקיד חיתום ופיתוח ולצד שמו של אבי אדמון התפקיד הלפ דסק. כך שלא הוכח אצל עובדים אלו מה היחס בין מעורבות בפיתוח וייצור תוכנה ובין פעילות בעל אופי שירותי.

על פי הדו"ח הכספי של קליימסרצ' לשנת 2019 החברה עוסקת **בהפעלת מאגר מידע לחברות ביטוח לאיתור הונאות בביטוח חובה. מן הביאור לדו"ח הכספי גם עולה כי החברה קשורה בחוזה עם איגוד חברות הביטוח המגדיר את שירותי המידע שהיא מספקת.** על פי הניסוח בדו"ח הכספי, חברת קליימסרצ' מעניקה **שירותי מידע** לאיגוד חברות הביטוח.

לכל האמור מצטרפת העובדה שעל פי דו"ח הביקורת מטעם המשיב, במהלך הביקורת מיום 13/6/2021 נמסר לו ביחס למודל העסקי של חברה זו כי מודל הינו **"מכירת רישיונות שנתיים לחברות הביטוח לשימוש בפלטפורמה"**.

לאור כל האמור; תיאור פעילות החברה בדו"ח הכספי, היעדר הוצאות מו"פ והיעדר הכנסות מייצור תוכנה, ובהיעדר כל אינדיקציה אחרת – טענת העוררת כי חברת קליימסרצ' עוסקת בעיקר בייצור תוכנה – **לא הוכחה**; לא הוכח כי העוררת עוסקת בעיקר בייצור תוכנה על פי המבחן המהותי או על פי המבחן הכמותי ולא הוכח כי במבחן ההנגדה פעילות העוררת נוטה בעיקר לייצור תוכנה. מן החומר שבפנינו עולה כי פעילותה של קליימסרצ' נוטה דווקא לפעילות שירותית מתמשכת עבור לקוח מרכזי אחד: איגוד חברות הביטוח.

פתרונות

בדו"ח הכספי של חברת פתרונות אין הוצאות מחקר ופיתוח, ולכן אין בפנינו אינדיקציה חשבונאית לטענה כי פעילות החברה הינה בעיקר ייצור תוכנה.

ההכנסה היחידה של חברת פתרונות הינה מחברת האם בשיטת COST+.

על פי הדו"ח הכספי של פתרונות לשנת 2019 **"החברה פועלת בתחום מתן פתרונות לחברות העוסקות בתחום הביטוח. החל מחודש יוני 2013 החלה החברה לספק שירותי פיתוח מוצר, מכירות ושיווק לחברה האם"**. גם אם נניח בהתאם לפסק הדין בעמ"נ 60985-07-20 פריאמפט סקויריטי בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית רמת גן, כי אין בעצם שיטת התשלום כדי לאיין את הטענה כי מדובר בייצור תוכנה, בענייננו לא הוכח שהחברה האם משלמת לעוררת בשיטת COST+ עבור ייצור תוכנה, שכן על פי הדו"ח פתרונות מעניקה לחברה האם גם שירותי שיווק ומכירות. העוררת לא המציאה ראיות כלשהן לפיהן עיקר השירות שמעניקה פתרונות לחברה האם הוא ייצור תוכנה.

באשר לרשימת העובדים, כפי שצינו ביחס לקלימסרצ', לא הוצגה כל אבחנה בין העובדים בכל אחד מן התחומים (ייצור תוכנה/ מתן שירותים בתחום השיווק ובתחום המכירות). בנוסף, בהיעדר תעודות הסמכה של העובדים, אלא רק בהתבסס על תפקידיהם, לא ניתן להגיע למסקנה מי מהם עובד בפיתוח התוכנה החדשה וזי לא, או למסקנה כי רוב / כל העובדים עוסקים בייצור תוכנה. כפי שצינו לעיל, מחשוב, אבטחת, מידע, IT יכולים להעיד על מגוון רחב של תחומי עיסוק. בנוסף, בשים לב לכך שפתרונות מעניקה שירותי שיווק ומכירות לחברה האם, ולהצהרת מנכ"ל פתרונות בדיון, כי יש לשתי החברות כח אדם משותף, מתקבל הרושם כי לא הוצגו בפנינו נתונים כלשהם אודות העובדים שהעניקו שירותים אלו. הצהרת מנכ"ל פתרונות כי פעילות השיווק והמכירות בוצעה "בעבר" ואינה מתבצעת היום – לא הוכחה. הדו"ח הכספי לשנת 2019 אינו תומך בטענה זו ולא הוצגו דו"חנות לשנים 2020-21-22.

לאור כל האמור, תיאור פעילות החברה בדו"ח הכספי, היעדר הוצאות מו"פ והיעדר הכנסות מייצור תוכנה, ובהיעדר כל אינדיקציה לכך שהתשלום מהחברה האם בשיטת COST+ הינו בעיקר עבור ייצור תוכנה אלא גם עבור שיווק ומכירות – הטענה כי חברת פתרונות עוסקת בעיקר בייצור תוכנה – לא הוכחה. לא הוכח כי העוררת עוסקת בעיקר בייצור תוכנה על פי המבחן המהותי או על פי המבחן הכמותי, ולא הוכח כי במבחן ההנגדה, פעילות העוררת נוטה בעיקר לייצור תוכנה ולא למתן שירותים.

סיכום של דברים

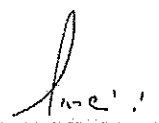
בהתאם למבחנים שנקבעו בפסיקה, לא הוכח כי בנכס נעשית פעילות שהיא בעיקר ייצור תוכנה, לא הוכח מהו השטח בו עושה שימוש כל אחת מהחברות, ומה עיקר הפעילות של כל אחת מן החברות, ולכן לא ניתן לקבוע כי הפעילות בנכס נכללת בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה.

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

15.01.24 ניתן בהיעדר הצדדים ביום

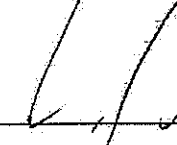
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 יום מיום מסירת החלטה.

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.

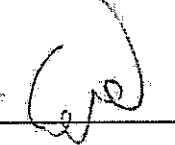


חבר: יעקב ישראל, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: יהודה פלדמן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עררים מס': 140020123
140020422

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

חבר: אודי ויינריב, כלכלן

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: שובל ניהול והשקעות

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

הקדמה וגדר המחלוקת

1. העוררת מחזיקה בבניין ברחוב יגאל אלון 76, בתל אביב (להלן: "הנכס"), בו החזיקה העוררת, הכל כאמור בס' 28 לסיכומי העוררת (כאשר המשיב מפנה לס' זה בס' 2 לסיכומיו).
2. תמצית המחלוקת עוסקת בשאלה אם זכאית העוררת לפטור "נכס לא ראוי לשימוש" לפי ס' 330 לפקודת העיריות והכל בהתאם לשטחים והמועדים המצוינים בסעיף 28 לסיכומים כאמור לעיל.
3. העוררת הינה חברת נדל"ן, אשר מחזיקה נכסים ומשכירה אותם. לצורך כך היא עורכת בנכסיה השונים שיפוצים והתאמות מפעם לפעם.
4. במענה לפניית של העוררת למשיב דחה זה את בקשתה בנוגע לכמה קומות בנכס ביום 25.3.19.
5. בשלב מאוחר יותר דחה גם את בקשתה בנוגע ל 2 קומות נוספות.
6. מכאן שני העררים שהוגשו ונדונים בפנינו.
7. ביום 6.5.19 הוגש ערר 140020123 העוסק בקומות 2-4.
8. מאוחר יותר הוגש ערר 140020422 העוסק בקומות 1 ו-5.
9. כתב תשובה הוגש ביום 26.8.19 ובו הועלו טענות כי הנכס אינו מגיע לכדי "לא ראוי לשימוש" מכון שיש בו רצפה, הוא מקורה, קירות חוץ שלמים, מטבח, חלונות וגופי תאורה מותקנים, תעלות מיזוג ומחבר לתשתיות.
10. ביום 9.9.19 התקיים דיון מקדמי והתיק הועבר להוכחות.
11. ביום 23.1.2020 אוחדו העררים.
12. ביום 18.2.21 הוגשו ראיות העוררת. העוררת הגישה תצהיר מטעם מר יצחק לאטי, חשב העוררת. מדובר בתצהיר קצרצר ובו נטען בכלליות כי הנכס לא ראוי לשימוש עקב עבודות בינוי ממושכות ויקרות. לתצהיר צורפו תמונות וחשבוניות.
13. ביום 16.6.21 הוגשו ראיות המשיב.
14. מדובר ב 4 תצהירים של המשיב אליהם צורפו דו"ח הביקורת וצילומים.

15. תצהיר ראשון היה של מר תנעמי רכו חיובים של המשיב שסקר את ההיסטוריה של בקשות העוררת בנוגע לנכס.
16. הוגש דו"ח של מר גרינבלט שביקר בנכס בימים 5.3.19 ו- 1.4.19.
17. הוגש דו"ח מיום 4.11.19 של ביקורת שנערכה על ידי מר חנוך.
18. הוגש דו"ח מיום 3.2.2020 של ביקורת שנערכה על ידי מר דניאל בקומת הקרקע.
19. הוגש דו"ח מיום 30.4.2020 של ביקורת שנערכה על ידי מר דניאל בנוגע לקומות 1,3,4,5.
20. הוגש דו"ח מיום 14.5.2020 של ביקורת שנערכה על ידי מר דניאל בנוגע לשטחים המשותפים וקומות 1,3,4,5.
21. צורפו צילומים רבים של הנכס לדוחות.
22. ביום 1.11.21 התקיים דיון הוכחות ראשון בו נחקר עד העוררת, מר לאטי.
23. בחקירתו הנגדית העיד בנוגע לפעילות החברה כתברת נדל"ן המשפצת נכסים ומשכירה אותם.
24. ביום 25.4.22 הושלם שלב ההוכחות כאשר נחקרו חלק מעדי המשיב.
25. ביום 2.11.22 הגישה העוררת סיכומיה. כאמור לעיל, במסגרתם הבהירה את התקופות והחלקים בנכס בנוגע אליהם מבוקש הפטור.
26. ביום 26.1.23 הוגשו סיכומי המשיב.
27. ביום 12.3.23 הוגשו סיכומי תשובה מטעם העוררת.

מקור נורמטיבי

28. סעיף 330 לפקודת העיריות, שנוסחו, לאחר תיקון 131 לפקודת העיריות, הינו, כדלהלן:

"330. נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבנין במצב של נכס הרוס או ניזוק..."

29. בבר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב (להלן: "פס"ד המגרש המוצלח"), קבע בית המשפט העליון הנכבד כדלהלן:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין 'ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו' די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש, ואין כל מקום להמשיך ולבדוק כתנאי למתן הפטור האם לא קיימת כדאיות כלכלית 'אובייקטיבית' או עלות 'סבירה' אחרת ב'הפיכת' הבניין הלא ראוי לשימוש לבניין ראוי לשימוש. העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו.

30. יחד עם זאת, בפסה"ד הבהיר בית המשפט העליון, כי:

"אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי"

31. נטל ההוכחה בנוגע למצבו הפיסי של הנכס מוטל על שכם העוררת (ראה: פס"ד ונונו; ע"א 4457/98 בידור נאה נ' עיריית חיפה; עמ"נ 114/05 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' חברת עדן יפו; ע"ש 417/95 מפעל מתכת חניתה נ' מנהל הארנונה שלומי).

דיון

32. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צדקה העוררת בטענותיה וכי דין הערר להתקבל:

33. נדמה כי בתיק זה אין מחלוקת עובדתית לגבי מצב הנכס.

34. הנכס היה מצוי בתקופות הרלבנטיות בשיפוצים מאסיביים ונראה כבמצב מעטפת.

35. התמונה המצטיירת היא כי בנכס נעשו עבודות שיפוץ והשמשה נרחבות. מסקנה זאת עולה מהתמונות, החשבוניות ודוחות הביקורת. מכלל הדוחות עולה כי בנכס נעשו עבודות איסנטלציה וחשמל, קירות פנים פורקו ונבנו, כלים סניטריים הוחלפו, התקרות האקוסטיות הוחלפו, הריצוף הוחלף ועוד.

36. מסקנה זאת עולה מתמונות העוררת (למרות הדלות של התצהיר מטעמה), אך גם נתמכת בצורה משמעותית בביקורות השונות בנכס, מטעם המשיב.

37. המשיב לא הצליח להראות כי בנכס, או בחלק ספציפי בו, לא נעשו עבודות שיפוץ או שהוא לא היה כבמצב מעטפת במועדים הרלוונטיים או בחלק מהם.

38. כאמור לעיל, מסקנה זאת מוכחת באמצעות עד העוררת אך גם מ-4 ביקורות שנעשו לאורך כשנה.

39. בנקודה זאת חשוב לציין כי במחלוקת ספציפית זאת העוררת מבקשת את הפטור בגין תקופות מוגדרות (כאמור בטבלה ב' 28 לסיכומיה). מדובר על תקופות שנעות בין מספר חודשים ספורים לבין תקופה של כשנה. נתון זה מחזק את המסקנה כי מדובר ב"תקופת שיפוצים". מטבע הדברים בתקופה כזאת יהיו שינויים ושלבים שונים של המצב העובדתי. ברם אין בכך בכדי לשנות את המסקנה כי באותה מסגרת זמן שנוהל השיפוץ הנכס לא היה "ראוי לשימוש".

40. אנו סבורים שבמקרה כזה של שיפוצים על המשיב לבוא ולהראות כי מדובר בתקופה לא סבירה או כי במועדים ספציפיים הנכס היה שמיש לחלוטין (תוך התייחסות לכך שבעת שיפוצים יש תקופות שהנכס נראה שמיש אך הוא עדיין בתהליך).

41. בתיק בר"מ 42/12 עיריית הרצליה נ' חברת גב ים לקרקעות בע"מ (פורסם בנבו 05.05.2013) נקבע:

"בסוגיה זו, קבע בית המשפט המחוזי הנכבד, כבר בפתח דבריו כי: "מתוך תצלומים שהוגשו לבית המשפט, ניתן להתרשם כי מדובר בשטח המצוי במצב של מעטפת בלבד, מבלי שנעשו בו פעולות כלשהן, על מנת להכשירו למצב של שימוש". כלומר, בית המשפט המחוזי הנכבד קבע כי במהלך התקופה הרלבנטית הנכס, מושא המחלוקת, לא היה ראוי לשימוש, ומכאן – ועל פי הלכת המגרש המוצלח – גם לא היה חייב בארנונה".

42. טענה נוספת שראוי להתייחס אליה עוסקה בסוגיית טופס 4. לטעמנו נקודה זאת בעלת חשיבות, שכן טופס 4 – על פניו – מייצג מניעות משפטית. ברם, ניתן לראות זאת גם מזווית אחרת, דהיינו שטופס 4 הוא כשלעצמו אמנם מצב משפטי, אך הוא מהווה ראיה לכאורה, כי יש מניעות עובדתית בנכס, שמונעת את קבלת אישור האכלוס. לכאורה יש בכך להעביר את הנטל למשיב לבוא ולהסביר וליתן טעם טוב מדוע הנכס "ראוי לשימוש".

43. דבר זה גם נכון מבחינת פרשנות משפטית אחידה, שמונעת מצב שבו, מצד אחד זרוע אחת של העירייה קובעת שלא ניתן לאכלס נכס ומצד שני, זרוע שנייה, סוברת שאפשר כבר להתחיל לגבות ארנונה.

44. כך או כך, הדבר נאמר מעבר לנדרש שכן קביעתנו התבססה על המצב העובדתי כפי שהוכח בפנינו.

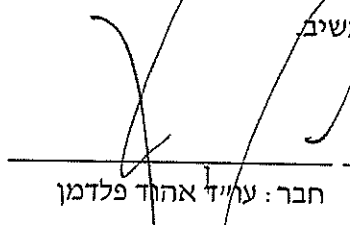
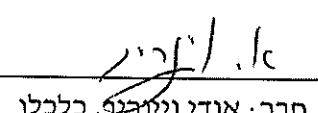
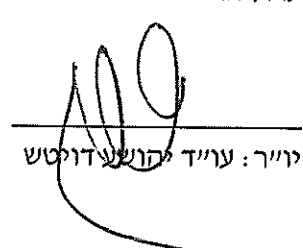
סוף דבר

45. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי דין הערר להתקבל במובן של קבלת הפטור המבוקש בהתאם לתקופות והחלקים בנכס כאמור בס' 28 לסיכומי העוררת.

46. המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך 5,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום 15.1.24

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

 חבר: עו"ד אהוד פלדמן קלדנית: ענת לוי	 חבר: אודי ויינרנב, כלכלן	 יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
--	--	---

**ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית
שליד עיריית ת"א - יפו**

מספר ערר: 140023827

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

העוררת: תל אביב הילטון בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הקדמה וגדר המחלוקת

1. העוררת מחזיקה במלון הילטון תל אביב (להלן: "המלון"), ברחוב הירקון 205, בתל אביב, הרשום בספרי העירייה כנכס 2000113109 חשבון לקוח 10137231.
2. החל משנת 2019 החל המשיב לסווג שטח של 5,370 מ"ר כ"אולם אירועים" (ס' 3.3.10 לצו הארנונה להלן: "הצו") (להלן: "הנכס שבמחלוקת"), להבדיל מיתרת 37,704 מ"ר, אשר נותרה מסווגת כ"בית מלון 5 כוכבים" (ס' 3.3.6 לצו).
3. ביום 14.3.22 הגישה העוררת ערר זה ובו טענה שורה של טענות, שרובן לא רלוונטיות בשלב זה.
4. בין היתר טענה טענות בנוגע לשנות מס קודמות וכן טענות בנוגע לסיווג הכוכבים של המלון. הלכה למעשה ויתרה העוררת על מרבית טענות אלו ואין לקבלן (כך למשל טענות בנוגע לשנת מס קודמות). הטענה העיקרית והיחידה, שנשארה לבירור הינה שאלה סיווגו של אולם האירועים במלון.
5. בתמצית ניתן להבהיר כי העוררת טוענת שיש לסווג את אולם האירועים בהתאם לס' 3.3.6, שכן הינו חלק מהמלון, ולעומת זאת המשיב טוען כי יש לסווג את האולם בהתאם לס' 3.3.10, שכן יש להחריגו מתחולת סעיף 3.3.6.
6. העוררת מעלה שורה של הנמקות בכדי לקבל את עמדתה ובין היתר בנוגע לשינוי מדיניות של המשיב בנוגע לחיוב אולמות דומים.
7. ביום 19.3.22 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב בו טען כי יש לדחות את טענת העוררת בנוגע לאולם, עקב קיום מעשה בית דין, דהיינו החלטת מותב אחר בראשות עו"ד אפרת קפלן (1400203539) ביחס לשנת 2019, אשר בגין איחוד תיקים, הורחב לשנתיים נוספות.
8. עניינית טען המשיב כי אולם האירועים הינו יחידה עצמאית, שאינה משרתת רק את אורחי המלון, ולכן יש לראותו כעסק נפרד שיש לסווגו בהתאם להוראות הצו.
9. ביום 20.6.22 התקיים דיון מקדמי במסגרתו ביקש המשיב להעביר את התיק לדיון בפני מותב אחר שכבר נתן החלטה בנוגע לנכס. העוררת התנגדה ולבסוף הוחלט שלא לעשות כן, והתיק נקבע להוכחות בפני מותב זה.
10. ביום 9.8.22 הוגשו ראיות העוררת. הוגש תצהיר מטעם מר אליהו זיו, אשר הצהיר כי היה מנכ"ל התאחדות המלונות בתל אביב ואח"כ כיועץ ההתאחדות. בחינת התצהיר מלמדת כי לא ניתן לתת לו כל משקל משמעותי, שכן למעשה הינו עדות סברה ופרשנות משפטית של צו הארנונה. בתצהיר מפרט המצהיר על דברים שקרו בשנות ה-90 ועל כוונת המחוקק דאז.

11. כך למשל בסעיף 7 לתצהיר הצהיר: "כל פרשנות אחרת לסעיף (ס' 3.3.6 לצו [י.ד.]) הניתנת כיום לסעיף חוטאת לכוונה המקורית ולאמת".

12. בנוסף הוגש על ידי העוררת תצהיר של מר הרצל שלם המשמש כסמנכ"ל כספים של העוררת. הוא הצהיר כי המשיב חייב את האולם כחלק מהמלון לאורך השנים עד לשנת 2019. עוד הצהיר כי אולם הכנסים ממוקם בקומת הקרקע, כי אין מניעת גישה אליו, כי הוא משמש לעיתים כהרחבה לחדר האוכל, כי מרבית ממזמיני האירועים באולם לנים במלון כמו גם אורחיהם, כי הוא חלק מהמלון גם ברמה החשבונאית, מתוחזק על ידי עובדי המלון וכי האולם בסיכומם של דברים הינו חלק מהפעילות של המלון.

13. עוד טען כי יש לסווג את כל המלון לפי סיווג של 4 כוכבים מכיוון שאין במקום אולם ואין בידי המשיב נוהל מסודר. כבר בשלב זה נאמר כי דחינו את הטענה הזאת.

14. ביום 24.11.22 הוגשו ראיות המשיב. מדובר בתצהיר חוקרי שומה של המשיב. מר אריאל שרעבי הצהיר כי ערך ביקורת בנכס ביום 8.2.22 וצרף את דו"ח הביקורת ממנו עולה תמונה של אולם אירועים. לתצהיר צורפו תמונות.

15. כמו כן צורף תצהיר מטעם מר ניר לוי שערך ביקורת ביום 13.11.22 ואליו צורף דו"ח הביקורת וצילומים.

16. ביום 28.11.22 התקיים דיון הוכחות. במסגרתו הובהרה ותודדה המחלוקת בין הצדדים.

17. מר זיו נחקר והסביר על פעילות התאחדות בתי המלון, אישר שהמלון הוגדר בעבר כ-5 כוכבים וחזר על התנגדותו לשינוי בצו הארנונה.

18. מר הרצל שלם נחקר והסביר כי "אדם שאינו אורח המלון יכול להיות באירועים וכי מי ששולט במזמנים לאולם הינו בעל האירוע". דהיינו כי אורחי המלון לא רשאים להיכנס באופן חופשי לאירועים באולם.

19. מר הרצל נחקר באריכות וענה גם לשאלות הועדה והסביר על אופי הפעילות, הנחלת החשבונות וכיו"ב.

20. מצהיר אחד של המשיב נחקר בקצרה והפנה לדו"ח שלו ואילו על חקירת המצהיר השני ויתרה עוררת עקב אי התייצבותו.

21. ביום 4.1.23 הוגשו סיכומי העוררת שם חזרה על מרבית טענותיה בנוגע לאולם. העוררת מבקשת כי יקבע שהאולם הינו חלק מפעילות המלון וממכלול פעילותו בצורה בלתי נפרדת. העוררת ביקשה להפנות להחלטות אחרות של ועדה זאת וללמוד מהן. עוד חזרה על הטענה כי כדי שמלון יהיה מסווג בסיווג של 5 כוכבים, המלון חייב לכלול אולם.

22. המשיב הגיש סיכומיו ביום 9.2.23 ושם טען כי: הערר חל רק על שנת 2022, כי היה על העוררת להוכיח כי האולם משרת בעיקר את אורחי המלון והיא כשלה מעשות כן, כי עצם מהות האולם כפי שהוכחה מלמד כי הינו אולם אירועים נפרד ומוגדר מיתר פעילות המלון. עוד טוען המשיב כי בענייננו הפיצול הינו הכרח המציאות, שכן מדובר במקרה מובהק של נכס רב תכליתי, שבתוכו פועל אולם אירועים עצמאי וכי הדבר תואם את ההלכה הקובעת כי יש להעדיף סיווג ספציפי לנכס (אולם אירועים) על פני סיווג כללי (חלק מבית מלון), וכי אחרת הדבר יפלה לטובה את העוררת מול בעלי אולמות אירועים "רגילים".

מקור נורמטיבי

23. ס' 8 (א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") קובע את סמכותה של העירייה להטיל ארנונה על בסיס העיקרון כי: "הארנונה תחושב לפי יחידת שטח, בהתאם לסוג הנכס, לשימוש ולמקומו, ותשלום בידי המחזיק בנכס".

תקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) תשס"ו-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים") הגדירו "בית מלון-לרבות בית הארחה ואכסניה".

24. מכח חוק ההסדרים ותקנות ההסדרים קבעה מועצת עיריית תל אביב את סיווג בתי המלון בסעיף 3.3.6 לצו הארנונה בשיטה של "לרבות", כהאי לשנא: "בתי מלון...לרבות אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה והמשרת בעיקר את המתאכסנים בו וכן שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט ונופש והצמודים לבית המלון. חנויות, משרדים ועסקים אחרים המצויים בתוך המלון יחוייבו לפי שימושם".

25. העוררת הפנתה להחלטה של ועדה זאת מיום 9.2.21 בעניין מלון דייויד אינטרקונטיננטל. שם נקבע כי: "לאור האמור לעיל ולאחר שמצאנו כי דינו של אולם האירועים (ובפרט אולם המנוהל על ידי המלון), כדין המסעדה או בית הקפה, עלינו לבחון האם אולם האירועים משרת בעיקר את המתאכסנים במלון".

26. יחד עם זאת בהמשך ההחלטה הובהר כי: "...נבהיר, כי להבנתי המשפט בצו הארנונה: "והמשרת בעיקר את המתאכסנים בו", אינו חייב להיבחן במבחן כמותי בתקופה נתונה (כמו יום, שבוע, חודש או שנה), אלא עדיפה הפרשנות התכליתית לפיה הייעוד המצופה מן המסעדה או בית הקפה, המזכירים כדוגמה בצו, לשרת בעיקר את המתאכסנים במלון".

27. עיון בצווי הארנונה, של שתי הערים הגדולות בישראל, (זולת תל אביב), ירושלים וחיפה, מלמד, כי תקנות הארנונה של עיריות ירושלים וחיפה הגדירו בית מלון, בכל שטחו, מקשה אחת בלא שיוור, תוך בחינת סוגיית "מתקן הרב תכליתי" על פי מבחני הפסיקה. צו הארנונה של עיריית תל אביב, שונה בכך שיש בו אפשרות לחלק את שטחי בתי המלון של תל אביב, לשתי קטגוריות שהזכרנו לעיל ובכך להותיר לוועדת הערר להחליט במחלוקת הפרשנית של הוראות הצו העמומות ויישומן, במקרה של אולם אירועים, כפי שתואר והוצג, בפני הועדה.

28. אנו מציינים הפרדה זאת בכדי להבהיר שהמחוקק בתל אביב ביקש להפריד שימושים שונים בתוך מתחם של "מלון" וזאת בשונה מרשויות אחרות.

דיון

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

30. הלכה למעשה אין מחלוקת עובדתית רחבה.

31. מדובר באולם שהינו אולם אירועים ונמצא בתוך המלון.

32. יחד עם זאת, אין מחלוקת כי לא מדובר ב"עוד" חלק של המלון, שכן מצד אחד הוא לא פתוח לשימוש של אורחי המלון אלא באם הם אורחי האירוע ומצד שני אין בעובדה כי אדם כלשהו "אורח" באירוע בכדי להוביל לפתיחת השימוש ביתר מתקני המלון.

33. כאמור לעיל, המבחן לבחינת האולם אינו מבחן כמותי (גם אם נתונים כמותיים יכולים לעזור בהבנת הסיווג) אלא מבחן של מהותו של השימוש. כך למשל בריכת שחייה במלון משמשת במהותה לשימוש לאורחי המלון ואינה פתוחה למשתמשים חיצוניים גם אם משתמשים בה, בתשלום, כאלה, מפעם לפעם. אדם חיצוני לא יכול לעשות מנוי לבריכה לדוגמא. במובן זה הדבר מאבחן את מהות השימוש בה.

34. כך באותו מובן גם חדר אוכל של מלון.

35. דוגמא הפוכה הינה מסעדה הנמצאת בחלל המלון אך פתוחה, בתשלום נפרד, לשימוש כלל הציבור ואין לאורחי המלון זיקה מיוחדת אליה.

36. במובן זה המבחן הכמותי אינו מכריע אלא רק כלי לתמוך בעמדה.

37. לא מצאנו כי אולם אירועים משמש "בעיקר את המתאכסנים בו". אורחי המלון אינם קשורים או זקוקים, ככלל, לאולם אירועים. ההיפך הוא הנכון- אדם שמשמש באולם אירועים יכול להתארח / להשתמש במלון (אך גם במלון אחר או לא להתארח בכלל במלון כלשהו).

38. ממילא העוררת לא הביאה (מלבד אמירות כלליות של העד מטעמה) ראיות טובות (במובן כלל הראיה הטובה) ולא ניתן ללמוד כמה באמת המשקל של אורחי המלון לעומת גורמים חיצוניים בשימוש באולם.
39. לדעתנו ס' 3.3.6 מחייב הבחנה בין חלקים שונים של המלון ובמובן זה יש לדחות את טענות העוררת בנוגע לשימוש רב תכליתי. הדבר דומה להעדפת הסדר ספציפי על פני גיוס דוקטרינה משפטית כללית, בהיעדר הסדר ספציפי. לחלופין, ישום השימוש הרב תכליתי, מעוגן בהוראת מו הארנונה.
40. בניגוד לעמדת יו"ר הועדה, בפרשת קלאסיק הוטל מנג'מנט (מלון דייויד אינטרקונטיננטל), כאן כל חברי הועדה, רואים, עין בעין, כי האולם משמש - ואף נועד לשמש - את כלל הציבור ולא את אורחי המלון.
41. העובדות שהוכחו בפנינו מובילות אותנו לאותה מסקנה אליה הגיע המותב בראשות עו"ד קפלן ביחס לשנים 2019 עד 2021.
42. כך גם הטענות בנוגע לשינוי מדיניות - טענות אלו מקומן בהליך אחר (מנהלי) ולא בגדרו של ערר, תוך כדי שיהוי ניכר ממועד שינוי המדיניות וממילא נדמה כי מדובר במהלך אחיד של המשיב בכלל העיר דבר שהינו בסמכותו.
43. כאמור לעיל, אנו גם דוחים את הטענות בנוגע לסיווג המלון כמלון 5 כוכבים. אין קיומו של אולם אירועים תנאי לסיווג מלון כמלון 5 כוכבים במובן דיני הארנונה וממילא שאין בשינוי סיווג בכדי להוציא את האולם מתחולת המלון במובן הפיזי שימושי.

סוף דבר

44. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי על פי הנסיבות שהתבררו בפנינו, דין הערר להידחות.
45. בכל הקשור לערר בעניין סיווג האולם, החלטנו שלא להטיל על העוררת הוצאות, שכן נושא זה נראה כבלתי מוסדר בפסיקה ובפרשת מלון אינטרקונטיננטל הובעו בו דעות שונות. ראו דעת חבר הועדה הכלכלן מר אודי וינריב, אשר התייחס גם לחוק שירותי תיירות. מנגד, משבחרה העוררת לעמוד גם על טענתה בנושא סיווג הכוכבים של המלון, החלטנו לחייבה בהוצאות על סך 4,000 ₪.

15/1/24
ניתן בהעדר הצדדים היום

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

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

חבר : עו"ד אהוד פלדמן
קלדנית : ענת לוי

חבר : אודי וינריב, כלכלן

יו"ר : עו"ד יהושע דויטש

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

עורים מס': 140009754

שליד עיריית תל אביב-יפו

140017214

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: שבת ספורט בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

צדדים שלישיים:

1. ד.א.ג.ש מוצרי ספורט בע"מ
2. דניאל שניוק
3. אריה גוריון
4. חברת גני יהושע בע"מ
5. חברת הכהנים בייקרי בע"מ (לא התייצבה)

החלטה

עניינו של הערר בחמישה נכסים הנמצאים ברחוב ראול ולנברג 2, תל אביב-יפו. מדובר בנכסים הממוקמים בשטח פארק הירקון, בבעלות עיריית תל אביב-יפו, אשר הוחכרו לחברת גני יהושע בע"מ (צורפה כצד שלישי להליך) והושכרו על ידה לעוררת למטרת הקמת מרכז ספורט ובילוי משפחתי בפארק.

העוררת טוענת כי לא החזיקה בנכסים אלו בין השנים 2008-2012 וכי יש להשית את החיובים על צדדי ג' שונים, להם הושכרו הנכסים על ידה, כמפורט להלן. לטענתה, הודעות החיוב נשלחו לכתובת שגויה והגיעו לידיה רק בשנת 2013.

המשיב טוען כי העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכסים כולם, בהתאם לחוזה שכירות בו שכרה את הנכסים מחברת גני יהושע בע"מ, לאחר שנרשמה כמחזיקה בארנונה בנכסים אלו ולא הודיעה למשיב על העברת החזקה בהם לצדדים שלישיים בזמן אמת. בנוסף, נטען כי מדובר במחלוקות חוזיות בין העוררת ובין הצדדים השלישיים שהעירייה אינה צד להם. כל השוכרים שנטען כי החזיקו בנכסים בשנים הרלוונטיות צורפו כצדדים שלישיים להליך.

הנכסים רשומים בספרי העירייה כך:

1. נכס מס' 2000268716 ח-ן ארנונה מס' 10188520 בשטח 550 מ"ר בסיווג מגרש חניה (להלן "מגרש החנייה"):

העוררת רשומה כמחזיקה בנכס מיום 1/2/2008 ועד ליום 24/3/2014 – מועד העברתו לחזקת "אתגרים" לאחר תקופת הערר.

העוררת טוענת כי לא החזיקה בנכס, שכלל אינו מהווה חלק מן המושכר, אלא חברת גני יהושע.

חברת גני יהושע צורפה כצד שלישי להליך ביחס לנכס זה.

2. נכס מס' 2000268726 ח-ן ארנונה מס' 10430114 בשטח 210 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". העוררת רשומה כמחזיקה בנכס זה מיום 16/9/2009 ועד ליום 31/12/2011.

העוררת טוענת כי חברת ד.א.ג.ש. החזיקה בנכס החל מיום 11/10/2009. חברת ד.א.ג.ש. נרשמה כמחזיקה בנכס זה לבקשתה החל מיום 1/1/2012.

חברת ד.א.ג.ש. צורפה כצד שלישי להליך ביחס לנכס זה.

3. נכס מס' 2000268721 ח-ן ארנונה מס' 10504076 בשטח 175 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" ונכס מס' 2000268711 ח-ן ארנונה מס' 10504075 בשטח 35 מ"ר בסיווג "קרקע תפוסה".

העוררת רשומה כמחזיקה בשני נכסים אלו מיום 6/12/2010.

העוררת טוענת כי יש לרשום את הנכסים על שם מר דניאל שניוק שהחזיק בהם החל מיום 6/12/2010 ועד ליום 31/12/2011.

דניאל שניוק צורף כצד שלישי להליך ביחס לנכסים אלו.

4. נכס מס' 2000268706 ח-ן ארנונה מס' 10188505 בשטח 279 מ"ר המסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

העוררת טוענת כי שטח בסך 79 מ"ר בקומה הראשונה נבנה ללא היתר ומדובר בשטח שאינו בר חיוב בארנונה. העוררת רשומה כמחזיקה בשטח זה מיום 1/1/2008 ועד ליום 31/12/2011.

העוררת טוענת כי שטח בסך 200 מ"ר בקומת הקרקע הוחזק בידי חברת הכהנים בייקרי בע"מ ויש לרשום אותה כמחזיקה בנכס.

חברת הכהנים בייקרי בע"מ צורפה כצד שלישי להליך ביחס לנכס זה אולם לא התייצבה לדיונים.

למען שלמות התמונה נציין כי הערר כלל במקור טענות ביחס לששה נכסים במתחם נושא הערר. טענות העוררת התייחסו גם לנכס שמספרו 2000268706 ח-ן ארנונה מס' 10649857, שהועבר לחברת סקוטר סנטר בע"מ. מאחר וחברת סקוטר סנטר הגישה ערר כנגד חיובה בארנונה, העוררת זנחה את טענתה בערר כאן ביחס לנכס זה וטענותיה נדונו במסגרת ערר 140010594. במסגרת ההחלטה בערר, בפני הרכב בראשות עו"ד שלומית ארליך, נקבע כי חברת סקוטר סנטר ע"מ החזיקה בכלל הנכס בשנת 2013. בנסיבות אלו, נכס זה לא נדון בפני הוועדה במסגרת החלטה זו. נעיר, כי מקריאת החלטת הוועדה בערר 140010594 לא ברור מהו שטח "כל הנכס" שהושכר לחברת סקוטר סנטר בע"מ אשר נקבע כי היא החזיקה בו, שכן ההחלטה מתייחסת, בין היתר, גם לחוזי שכירות של העוררת (בערר שם - הצד השלישי) עם חברת הכהנים בייקרי על הפארק בע"מ. מכל מקום, בסיפא להחלטה נקבע כי ההחלטה מתייחסת רק לצדדים לערר זה ואין בה לקבוע מסמרות באשר למחזיקים נוספים בנכס. בעקבות החלטת הוועדה בערר זה, הוסר שמה של העוררת מן הנכס הרשום על שם חברת סקוטר סנטר בע"מ.

ההליכים העיקריים בפני הוועדה

החלטת הוועדה בערר 140009754 מיום 25/5/2016

הערר הוגש בשנת 2013. בכתב התשובה לערר מיום 30/12/2013 המשיב טען כי יש לדחות את הערר על הסף בשל הגשתו באיחור. ביום 13/2/2014 התקיים דיון מקדמי בפני ההרכב בראשות עו"ד יהודה מאור והתיק נקבע להגשת תצהירים והוכחות. ביום 15/1/2015 התקיים דיון הוכחות בפני הוועדה בראשות עו"ד אהוד גרא.

ביום 25/5/2016 ניתנה החלטה בערר על ידי ההרכב בראשות עו"ד גרא, בה נקבע כי הערר הוגש באיחור של למעלה מחודשיים והעוררת לא הגישה בקשה לקבלת ארכה וממילא לא קיבלה ארכה להגשתו. נקבע כי העוררת התאגדה על ידי יזמי נדל"ן, נהנתה מייעוץ משפטי צמוד לרבות בתחום הארנונה. עוד נקבע כי טענות העוררת משנת 2013 מתייחסות לשומות חלוטות מלפני שנת 2011 שלא ניתן להשיג עליהן ולערור כנגדן. הוועדה סברה כי העוררת נהגה ברשלנות רבתי בכל הפרויקט ולא רק בנושא הארנונה, והוחלט לדחות את הערר על הסף מבלי לעסוק בכל נכס ונכס. למרות זאת, מצאה הוועדה לנכון לציין בהחלטתה, הגם שקבעה כי מדובר בשומות חלוטות, כי בתקופה מיום 6/12/2010 ועד ליום 31/11/2011 הוחזק נכס מס' 10504073 בידי חברת ד.א.ג.ש ומר דניאל שניוק על פי הודאתם.

ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בעמ"נ 30481-07-16

העוררת הגישה ערעור כנגד החלטת הוועדה בערר מיום 25/5/16 לבית המשפט לעניינים מינהליים (עמ"נ 30481-07-16). ביום 3/5/2017 ניתן פסק דין על ידי כב' השופטת שטופמן, לפיו בהסכמת הצדדים הערעור יימחק והמערערת תגיש לוועדת הערר בקשה להארכת מועד להגשת הערר אשר תידון כדין. ביום 25/5/2017 העוררת הגישה בקשה להארכת מועד שנפתחה במסגרת **תיק ערר 140017214**. ביום 14/6/2017 הגיש המשיב תגובה לבקשה להארכת מועד. ביום 2/7/2017 הגישה העוררת תגובה לתגובת המשיב.

החלטת הוועדה בערר מיום 7/9/2017

בעקבות החלטת כ"ב השופטת שטופמן כאמור, ביום 7/9/2017 החליטה הוועדה בראשות עו"ד שלומית ארליך כי העוררת לא איחרה בהגשת הערר ולפיכך מלכתחילה לא היה צורך בהארכת מועד להגשתו. על אף שהוועדה סברה כי שגתה הוועדה משדחתה את הערר על הסף מחמת איחור בהגשתו, הוועדה קבעה כי אינה בטוחה שיש בכך כדי להועיל לעוררת; שכן בהחלטה מיום 15/5/2016 נימקה הוועדה את דחיית הערר גם מן הטעם שטענות העוררת בערר שהוגש בשנת 2013 מתייחסות לשומות חלוטות הקודמות לשנת 2011, אשר לא ניתן להשיג עליהן עוד. לאור האמור, קבעה הוועדה כי נדמה שאין בהגשת הערר במועד כדי לשנות את הקביעה הסופית בדבר דחיית הערר. לאור זאת, הורתה הוועדה לעוררת לפרט מדוע יש לדון בערר הגם שנדחה מנימוק חלופי נוסף כאמור בסעיף 28 להחלטת ההרכב בראשות עו"ד אהוד גרא. נקבע כי המשיב יגיש את עמדתו לתגובת העוררת.

ביום 24/9/2017 הוגשה תגובת העוררת.

ביום 10/10/2017 הוגשה תגובת המשיב. ביום 27/12/2017 ביקשה העוררת להורות על המשך הדיון בערר.

לאחר קבלת תגובות הצדדים החליטה יו"ר הוועדה דאז, עו"ד שלומית ארליך, כי לא נמצאה בתגובת תשובה לשאלה מדוע יש לדון בערר לאחר שנדחה מנימוק נוסף שאינו נוגע לאיחור בהגשת הערר ולכן קבעה כי הצדדים יזומנו לדיון מקדמי בשאלה זו.

כעולה מפרוטוקול הדיון המקדמי שנערך ביום 15/3/2018, לאחר שהתברר כי המשיב שלח תגובה מיום 30/10/2017 שלא נמצאה בפני הוועדה, ולאחר עיון ראשוני בה, נקבע כי התצהירים שהוגשו בתיק ישמשו כתצהירי עדות ראשית מטעם הצדדים ולאור חילופי חברי הוועדה יישמעו ההוכחות מחדש. עוד נקבע, כי היות וההחלטה עלולה לפגוע בצדדים שלישיים, יזומנו לדיון הצדדים השלישיים: חברת גני יהושע, אריה גוריון, דניאל שניוק, חברת ד.א.ג.ש ספורט וחברת הכהנים בייקרי על הפארק בע"מ. נקבע כי הצדדים השלישיים יהיו זכאים להגיש תצהירי עדות מטעמם.

הליכים בעניין צירוף הצדדים השלישיים כצד להליך

ביום 17/6/2018 הוגשה בקשה לביטול צירופם של חברת ד.א.ג.ש ספורט, דניאל שניוק ואריה גוריון כצדדים שלישיים להליך. ביום 3/2/2019, לאחר קבלת תגובת המשיב, החליטה יו"ר הוועדה עו"ד שלומית ארליך לדחות את הבקשה.

הצדדים השלישיים האמורים הגישו ערעור מינהלי כנגד החלטת הביניים של הוועדה לדחות את הבקשה לביטול צירופם כצדדים שלישיים (עמ"נ 33023-02-19).

ביום 14/2/2019 הגישו הצדדים השלישיים בקשה לעיכוב ההליכים בערר עד למתן פסק דין בערעור מינהלי שהגישו כנגד החלטת הביניים של הוועדה. יו"ר הוועדה, עו"ד שלומית ארליך, נענתה לבקשה וההליכים עוכבו כמבוקש.

ביום 11/4/2019 הומצאה לוועדה החלטת בית המשפט המחוזי בעמ"נ 33023-2-19, בה ניתן תוקף של החלטה להסכמות הצדדים לפיהם ב"כ המערערים (הצדדים השלישיים בפנינו) יקבל את החומר

הרלוונטי משני תיקי הערר עד ליום 17/4/2019 והצדדים יודיעו לבית המשפט אם נותר צורך לדון בערעור עד יום 15/5/2019.

ביום 16/7/2019 נתן בית המשפט לעניינים מינהליים תוקף של פסק דין להסכמת הצדדים לפיה המערערים (הצדדים השלישיים בפנינו) יגישו כתבי טענות לתיק הערר, המשיבה (העוררת בפנינו) תגיש תגובה לטענותיהם, המערערים יהיו רשאים להגיש לתגובת המשיבה ויתקיים דיון מקדמי נוסף בפני הוועדה אשר תיתן הוראות ביחס להמשך ההליך.

ביום 25/8/2019 הוגשה תגובה מטעם הצדדים השלישיים. ביום 10/9/2019 הוגשה תגובת העוררת. ביום 6/10/2019 הוגשה תגובת הצדדים השלישיים לתגובת העוררת. ביום 29/10/2019 הוגשה תגובה מטעם המשיב.

ההליכים בפני ההרכב הנוכחי

ביום 30/10/2019 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה בהרכב הנוכחי. המשיב הודיע כי אינו מוותר על טענותיו המקדמיות. ב"כ העוררת טען כי יש לקבוע את התיק להוכחות. בסיום הדיון החליטה הוועדה כך:

"התלבטנו ארוכות בדבר מתן ההוראות ביחס להמשך ניהול ההליך שכן ברור שנטיית הלב הינה להענות לטענות הצד השלישי ולדון תחילה בטענות המקדמיות בתיק. יחד עם זאת לאור העובדה שהמחלוקת נושא הערר הובאה פעמיים לפתחו של בית המשפט המחוזי, ובשתי הפעמים הוחזר הדיון, בהסכמת הצדדים, לדיון בפני הוועדה, ולאור המשכונת ההליכים בתיק זה החל משנת 2013 כמו גם העובדה שזהו ההרכב השלישי שדן בערר, החלטנו על המשך ניהול ההליך כלהלן:

אנו קובעים את התיק להוכחות כדלקמן:

המזכירות תדאג לרישום לצדדים השלישיים "הכוהנים ביקרי" וחברת "גני יהושע בע"מ" בתיק הערר שכן צדדים אלו מעולם לא נמחקו מהתיק. ותוודא כי כלל המסמכים בתיק הומצאו גם להם לרבות החלטה זו.

העוררת תגיש תצהירי עדות ראשית תוך 30 יום מהיום הן באשר לטענות המקדמיות והן לגופן של דברים.

צדדי ג' לרבות חברת "הכוהנים ביקרי" ו"חברת גני יהושע בע"מ" שלא קיבלו זימון לדיון שהתקיים היום יגישו תצהירי עדות ראשית בתוך 30 יום ממועד קבלת תצהירי העוררת.

המשיב יגיש תצהיריו תוך 45 יום ממועד קבלת תצהירי העוררת.

עם קבלת תצהירי הצדדים יקבע התיק להוכחות למשך שעותיים והמצהירים יתייצבו לדיון".

ביום 15/12/2019 הוגשו תצהירים מטעם העוררת: תצהירו של עו"ד רועי שובל ותצהירו של ירון שטרית.

ביום 2/8/2020 הוגשו תצהירים מטעם המשיב: חוקרי החוץ מוטי מקדשי וליאור מלקי ותצהירו של צחי עדיקה.

ביום 16/6/2020 הוגש תצהיר מטעם חברת גני יהושע בע"מ: תצהירה של עו"ד מאיה כהן, יועצת משפטית (ביום 12/5/2022 הוגשה הודעה מטעם העוררת אליה צורפה עדותה של עו"ד מאיה כהן מטעם חברת גני יהושע בהליך אחר).

ביום 22/1/2020 הוגש תצהיר מטעם הצדדים השלישיים חברת ד.א.ג.ש, דניאל שניוק ואריה גוריון: תצהיריהם של אריה שניוק ואריה גוריון.

ביום 4/11/2020 התקיים דיון הוכחות.

במהלך דיון ההוכחות החליטה הוועדה בעניין שטח החניון, כי חברת גני יהושע בע"מ תמציא את נספח א להסכם השכירות מיום 30/11/2006 בינה ובין מר דני בן מנחם (שהצד השלישי נכנס בנעליו) אליו מתייחס סעיף 3 להסכם, ולחילופין תצהיר שנוגע להעדרו של המסמך. ביום 4/1/2021 ביקש ב"כ חברת גני יהושע בע"מ לדחות את מועד הגשת השרטוט ב- 30 יום ובקשתו נענתה. ביום 3/2/2021 הוגש תצהיר מאת עו"ד מאיה כהן. ביום 22/12/2020 הוגשה בקשה מטעם העוררת להכריע במחלוקת בינה ובין חברת גני יהושע בע"מ. ביום 4/1/2021 החליטה יו"ר הוועדה כי המחלוקת תוכרע במסגרת ההחלטה הסופית בערר.

ביום 25/2/2021 הוגשה הודעה מטעם העוררת אליה צורף תצהירו של מר אלי שטרית. הצדדים השלישיים והמשיב התנגדו להגשתו. העוררת הגישה הודעה נוספת ביום 27/3/2021. בהחלטה מיום 11/3/2021 נקבע כי מאחר ובתיק הערר נמצא תצהיר של מר אלי שטרית מיום 17/11/2014 על המשיב והצד השלישי להודיע האם הם מעוניינים לחקור עד זה בפתח הדיון הקבוע ליום 17/3/2021 והחקירה תתייחס לתצהיר מיום 17/11/2014. ביום 15/3/2021 החליטה יו"ר הוועדה כי לא יתקיים דיון בשאלת חקירתו של מר אלי שטרית וכי המצהיר יחקר על התצהיר משנת 2014.

ביום 17/3/2021 התקיים דיון הוכחות נוסף. בפתח הדיון הורתה הוועדה על מחיקת התצהיר מטעם עו"ד מאיה כהן מיום 2/3/2021 מאחר והוגש שלא בהתאם להחלטת הוועדה מיום 4/11/2020 ונטענו בו טענות חדשות שלא ניתן להעלות בשלב זה של הדיון. ניתנה לחברת גני יהושע ארכה להגשת נספח א' להסכם השכירות ולחילופין תצהיר ביחס להיעדרו.

בהתייחס לחקירתו של מר אלי שטרית, ולאחר שב"כ גני יהושע בע"מ ביקש לעיין מחדש בהחלטת הוועדה מיום 11/3/2021 ומיום 15/3/2021 להתיר את חקירתו, החליטה הוועדה כך:

ב"כ הצד השלישי עו"ד יובל ווילדורף ביקש לעיין מחדש בהחלטתו בעניין חקירתו של מר אלי שטרית. לצערנו החלטת הוועדה מיום 30/10/19 לא הייתה בפנינו בעת מתן ההחלטה לאפשר את חקירתו של מר אלי שטרית מטעם העוררת. בהחלטה מיום 30/10/19 הורתה הוועדה כך:

"התלבטנו ארוכות בדבר מתן ההוראות ביחס להמשך ניהול ההליך שכן ברור שנטיית הלב הינה להיענות לטענות הצד השלישי ולדון תחילה בטענות המקדמיות בתיק. יחד עם זאת, לאור העובדה שהמחלוקת נושא הערר הובאה פעמיים לפתחו של ביהמ"ש המחוזי, ובשתי הפעמים הוחזר הדיון, בהסכמת הצדדים, לדיון בפני הוועדה, ולאור המשכונת ההליכים בתיק זה החל משנת 2013, כמו גם העובדה שזהו ההרכב השלישי שדן בערר החלטנו על המשך ניהול ההליך כלהלן: אנו קובעים את התיק להוכחות כדלקמן..."

בהתאם לסעיף 11 ד (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) תשל"ז – 1997 "התמנה הרכב חדש – יקיים את הדיון מתחילתו".

בשים לב להחלטה שניתנה ביום 30/10/19 במסגרתה הוועדה הורתה על הגשת תצהירים בתיק ע"י כלל הצדדים ובשים לב לכך שתצהירים קודמים הוגשו לפני למעלה מ-7 שנים בפני הרכבים אחרים יש לראות בהחלטת הוועדה כהחלטה המורה על הגשת התצהירים מחדש.

לאור האמור ולאחר ששקלנו מחדש את החלטתנו אנו מורים על מחיקתו של התצהיר שהוגש מטעם מר אלי שטרית. למען הסדר הטוב אלו הראיות שהוגשו ע"י הצדדים ואשר נמצאות בפני הוועדה:

תצהיר מאת מר ירון שטרית מיום 15/12/19.

תצהיר מטעם עו"ד רועי שובל מיום 15/12/19.

תצהיר מטעם צדדי ג' 1 עד 3 מר אריה גוריון ומר דניאל שנייזק.

תצהיר מטעם הצד השלישי 4 חברת גני יהושע מאת גב' מאיה כהן מיום 15/6/2020.

תצהירים מטעם המשיב: חוקר החוץ מר מוטי מקדשי, מר ליאור מלכי ונציג הגביה מר צחי אדיקה שהוגשו ביום 8/8/2020.

כל תצהיר נוסף שנמצא בתיק עובר להחלטת הוועדה בהרכב זה ולאחר שקיבלה את התיק לדיון מחדש לא יובא בחשבון במסגרת הדיון ובעת מתן ההחלטה ע"י הרכב זה.

תצהירה של הגב' מאיה כהן מיום 3/2/2021 ותצהירו של מר אלי שטרית יימחקו מן התיק.

הבקשה לעיון מחדש מתקבלת".

בהתאם להחלטה זו, תצהיריהם של מאיה כהן ואלי שטרית נמחקו מתיק הערר. בסיום הדיון נקבעו מועדים להגשת סיכומי הצדדים.

כעולה מהודעה ובקשת העוררת שהוגשה ביום 28/4/2021, חברת גני יהושע בע"מ הגישה פעם נוספת את תצהירה של גב' מאיה כהן לתיק הערר. לטענתה, התצהיר לא עוסק בהסבר להיעדרו של המסמך. העוררת ביקשה למחוק את התצהיר בשנית. ביום 6/5/2021 החליטה הוועדה כי בשלב זה של הדיון התצהיר לא יימחק וטענות הנוגעות למשקלו והאמור בו ייטענו בסיכומים. לאחר עיון בכלל ההחלטות והתצהירים בתיק הערר הוועדה מחליטה במסגרת ההחלטה כאן למחוק תצהיר זה, בהמשך להחלטה מיום 17/3/2021 מאחר והוא כולל טענות עובדתיות שלא ניתן להעלות בשלב זה של הדיון.

ביום 2/5/2021 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 12/7/2021 הוגשו סיכומים מטעם חברת גני יהושע בע"מ, ביום 15/7/2021 הוגשו סיכומים מטעם הצדדים השלישיים חברת ד.א.ג.ש, דניאל שניזק ואריה גוריון. ביום 9/11/2021 הוגשו סיכומים מטעם המשיב. ביום 29/12/2021 הוגשו סיכומי תשובה מטעם העוררת.

טענות מקדמיות

בפתח ההכרעה נדון בטענות הסף של המשיב: הראשונה, כי מדובר בשומות חלוטות, השנייה, כי הערר הוגש באיחור, והשלישית כי מדובר בסכסוך מחזיקים שהעירייה אינה צד לו.

המשיב טוען כי בהחלטת הוועדה מיום 30/10/2019, לאחר שהמשיב עמד על טענותיו המקדמיות, הורתה הוועדה לצדדים להגיש תצהירים הן ביחס לטענות המקדמיות והן לגופם של דברים ולכן יש לדחות את טענת העוררת כי אין להידרש לטענות המקדמיות של הצדדים.

א. שומות חלוטות

המשיב טוען כי יש לדחות את העררים על הסף מפאת האיחור בהגשת ההשגה ומאחר והשומות נושא העררים הן שומות חלוטות. המשיב מפנה לפסיקה שעניינה עיקרון סופיות השומה ומפרט את ההגיונות בבסיס עיקרון זה.

המשיב טוען כי העוררת הגישה השגה לראשונה רק ביום 17/7/2013 ובמסגרתה העלתה טענות בעניין חיובי ארנונה מן השנים 2008-2012.

המשיב טוען כי יש לדחות את טענות העוררת כי לא הגישה השגה במהלך השנים מהסיבה שלא קיבלה הודעות שומה והודעות תשלום במהלך השנים הרלוונטיות וכי הגישה השגה במועד הראשון בו נודע לה על כך;

העוררת לא הוכיחה את טענתה, והמצהיר מטעמה, מר ירון שטרית, העיד כי אין לו כל ידיעה אישית בנוגע לחיובי הארנונה והדבר נודע לו מדברים שנאמרו לו על ידי אחיו, מר אלי שטרית, בהסתמך על עדכונים שקיבל מעו"ד ארוגטי, ב"כ העוררת. מר שטרית העיד כי הוא אינו יודע האם אחד מבעלי העוררת, מר יוסי טל ז"ל, קיבל הודעות שומה ודרישות תשלום. מדובר בעדות שמועה בעלת משקל אפסי.

מן הראיות שהוצגו בפני הוועדה עולה כי העוררת ידעה כי היא רשומה כמחזיקה בנכסים ומחויבת בארנונה בגינם; לעוררת נשלחו במהלך השנים הודעות למספר כתובות ובכלל זה לכתובת שמסרה לנציג העירייה על ידי מר יוסי טל ז"ל במהלך ביקורת מיום 26/12/2007. כמו כן, ב"כ העוררת הגיש במהלך שנת 2008 השגות על החיובים בגין הנכסים, עובדה המלמדת שהעוררת ידעה על חיוביה. המשיב מפנה למוצגים מש / 1, מש / 2 ולתשובת העירייה מיום 14/8/2013 נספח 2 לסיכומים. בנוסף, ננקטו כנגד העוררת הליכי גבייה והוטלו עיקולים על נכסיה בגין חובות ארנונה בשנת 2012. המשיב מפנה למוצג מש / 3 ולאישור של העד מר גוריון כי החל משנת 2011 דיווח לאלי על דרישות הוצאה לפועל שהגיעו לנכס.

גם אם טענת העוררת כי לא קיבלה את הודעות התשלום נכונה (ועל אף שנסתרה) העוררת אינה יכולה להבנות מכך, מכיוון שהחיוב בארנונה לא נוצר מהודעות התשלום כי אם מצו הארנונה עצמו. המשיב מפנה לפסיקה בנושא, ובין היתר לעמ"נ 24194-12-13 מ-י.א.ד. בע"מ ואח' נ' עיריית תל אביב- יפו בעניין נטל ההוכחה בטענה שלא התקבלו הודעות תשלום במהלך השנים.

לאור כל האמור, המשיב טוען כי העוררת בחרה שלא להשיג על הודעת השומה במהלך השנים, כשלה מלהוכיח כי לא קיבלה אותן ולכן חל עיקרון סופיות השומה ומדובר בשומות חלוטות שלא ניתן עוד להשיג עליהן.

ב. איחור בהגשת הערר

המשיב טוען כי העוררת הגישה ערר באיחור של חודשיים שכן תשובת המשיב נשלחה לעוררת ביום 9/11/2013 והעוררת לא הציגה כל טעם לשיחוי בהגשת הערר.

ג. היעדר סמכות עניינית

המשיב טוען כי העוררת לא מסרה מעולם הודעה בדבר חילופי מחזיקים למשיב כנדרש על פי הדין. בנסיבות אלו, ככל שהעוררת טוענת כי קיימים צדדי ג' שעליהם לשאת בחוב הארנונה בגין הנכסים, הרי שמדובר בסכסוך בין מחזיקים, אשר יש לברר באמצעות כלים משפטיים של המשפט האזרחי ולא באמצעות מנהל הארנונה / ועדת הערר.

בהתאם לפסיקה, המשיב אינו צד ליחסים בין מחזיקים, שכן הוא גוף מינהלי ללא סמכויות שיפוט, והוא אינו אמור להתיימר להכריע בעניינים שהם במובחן בתחום המשפט הפרטי. המשיב מפנה בין היתר לפסק הדין בבר"ם 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו.

לאור האמור, המשיב טוען כי הטענות הנוגעות למחלוקות בין העוררת והצדדים השלישיים אינן מצויות בסמכות הוועדה.

טענות העוררת ביחס לטענות המקדמיות

במסגרת הסיכומים התייחסה העוררת לטענות המקדמיות מטעם המשיב;

העוררת טוענת כי חיובי הארנונה וכל יתר הודעות העירייה, ככל שנשלחו, נשלחו לכתובת שגויה ברח' פנחס רוזן 2, במקום ראול ולנברג 2, ולכן העוררת נעשתה מודעת לחיוביה רק לקראת סוף שנת 2013 כאשר נעשו פניות אישיות לבעלי השליטה של העוררת. העוררת מצרפת את הודעת העירייה מיום 3/7/2013 לפיה תתוקן כתובת הנכס לראול ולנברג – נספח א' 1 לסיכומים. העוררת מצרפת את תמצית הרישום מרשם החברות המעידה על הכתובת ראול ולנברג 2.

העוררת טוענת כי חרף זמן החיוב הממושך בו חויבה העוררת בארנונה ללא ידיעתה, לא נעשתה כל פעילות אכיפה או פנייה לב"כ (ש"מעיד" במסגרת הסיכומים כי הוא סייע לעוררת בתחילת שנת 2008 בהעברת החיוב על שם השוכרים). לטענת העוררת, השוכרים ישבו בנכס תוך עצימת עיניים במשך שנים רבות, על אף שהתחייבו לשאת בארנונה בגין נכסים שהוחזקו על ידם.

העוררת מפנה להחלטת הוועדה בראשות עו"ד ארליך בערר 140010594, שהכריעה במחלוקת בין העוררת ומחזיקה אחרת, לגופה, וקבעה כי בשנת 2013 הנכס הוחזק בידי חברת סקוטר סנטר בע"מ. לטענתה, ההחלטה מלמדת כי המחלוקת נדונה לגופה, תוך בירור עובדתי בפני הוועדה. הטענות בערר כאן דומות לטענות של העוררת (שם בכובעה כצד שלישי) שהתקבלו בערר זה והיא נמחקת כמחזיקה.

העוררת טוענת כי בית המשפט המחוזי הורה על החזרת הדין לועדה על מנת שייערך בירור עובדתי ותיקבע זהות המחזיקים בנכסים.

העוררת מפנה לסיפא להחלטת הוועדה בראשות עו"ד אהוד גרא מיום 25/5/2016 בה נקבע כי: "התברר לנו כי בתקופה 6.12.10-31.11.11 שבגינה חוייבה העוררת היה נכס מס' 4 בטבלה דלעיל (ח-10504073) מוחזק על ידי חב' דגש ומר שניוק, על פי הודאתם שלהם. זה מקרה אחד, ולא מצאנו לפרט כך על אחרים, אך לא מן הנמנע כי ניתן ללמוד מהפרוטוקול על עסקים נוספים שהחזיקו בחלקים מהנכס בתקופות שהעוררת חוייבה בגינם. ראוי שהמשיב, בין מטעמים ציבוריים ובין עקב צרורה הנקוב של העוררת ישקול לדרוש ממי שהחזיקו בחלקים של הנכס בפועל לשלם בגינם ארנונה". לטענת העוררת, על רקע החלטה זו, אין בהתנהלותו הקלוקלת של המשיב ש"נרדם על משמרתו" במשך שש שנים, כדי למנוע מן העוררת את הזכות להגיש השגה מרגע שקיבלה את הודעות התשלום.

העוררת מפנה להחלטת הוועדה מיום 17/3/2021, וטוענת כי נקבע בה שיש לערוך בירור עובדתי באמצעות הליך הוכחות ולקבוע מי החזיק בנכסים בתקופות החיוב.

התייחסות הצדדים השלישיים לטענות הסף

הצדדים השלישיים ד.א.ג.ש, דניאל שניוק ואריה גוריון טוענים בסיכומיהם כי ועדת הערר אינה אמורה להכריע במערכת היחסים החוזית בין העוררת ובין צדדי ג', אלא רק בשאלה מיהו זה שחב בארנונה לעירייה. לטענתם, העוררת לא מסרה הודעה על חילופי מחזיקים והיא זו שחבה כלפי העירייה. ההסדר הקבוע בסעיף 325 לפקודת העיריות ממצה ופשוט, ותכליתו שלא להעמיד את המשיב בפני שוקת שבורה או להפכו לשופט, הנדרש להכריע במחלוקות חוזיות בין בעלי נכסים כאשר בכל נקודת זמן ישנו מחזיק אחר.

התייחסות חברת גני יהושע בע"מ לטענות הסף

חברת גני יהושע בע"מ טוענת בסיכומיה כי יש לדחות על הסף את ניסיון העוררת לגלגל את חובותיה על גני יהושע מן הטעם של שיהוי קיצוני, אשר יוצר קושי ראיתי ובלתי סביר עבורה לאתר מסמכים.

הכרעה בטענות הסף

הצדק עם המשיב כי המשיב הודיע במפורש כי הוא שומר על טענות הסף, וכך הבהירה הוועדה גם בהחלטתה לקבוע את התיק להוכחות. אין בפנינו כל החלטה של בית המשפט המחוזי המורה לדון לגופם של דברים ולזנוח את טענות הסף, בפרט כאשר מדובר גם בטענות מהותיות הנוגעות לסמכותה העניינית של הוועדה. לפיכך נדון כעת בטענות הסף אחת לאחת.

איחור בהגשת הערר

בפתח ההכרעה נציין כי כפי שפירטנו לעיל, טענת הסף לפיה הערר הוגש באיחור נדונה והוכרעה לגופה על ידי הוועדה בראשות עו"ד שלומית ארליך ביום 7/9/2017. בסעיף 9.10 להחלטתה, קבעה הוועדה כי: "לאור כל האמור לעיל, ולאור העובדה שהערר הוגש ביום 19.11.2013, הרי שמסקנתנו היא, כי הערר הוגש במסגרת המועדים הקבועים בחוק. לאור האמור לעיל, אנו מקבלים את טענת העוררת, כי הערר הוגש במועד".

לאור זאת, מוטב היה כי המשיב לא היה חוזר על טענת הסף בדבר איחור בהגשת הערר בסיכומיו, ומאחר והוועדה אינה מהווה ערכאת ערעור על החלטה בהרכב קודם – הטענה נדחת.

שומות מס חלוטות שלא הוגשה בגינן השגה במועד;

בהחלטה מיום 7/9/2017 קבעה הוועדה בראשות עו"ד ארליך כי על אף שהיא סבורה כי שגתה ועדת הערר בדחותה את הערר מחמת איחור בהגשתו, היא אינה בטוחה שיש בכך כדי להועיל לעוררת. הוועדה קבעה כי: "9.13 כאמור לעיל, בהחלטתה מיום 15.5.16 נימקה וועדת הערר את דחייתו של הערר גם בטעם שטענות העוררת שנכללו בערר שהגישה לשנת 2013, מתייחסות לשומות חלוטות הקודמות לשנת 2011, אשר לא ניתן עוד להשיג עליהן. 9.14 לאור האמור לעיל, גם אם קבלת טענת העוררת כי ועדת הערר שגתה בדחותה את הערר מחמת איחור בהגשתו, הרי נדמה כי אין בכך כדי לשנות את הקביעה הסופית בדבר דחיית הערר, מחמת שעניינה של ההשגה היה שומות חלוטות שמועדן עובר לשנת 2011". לאור האמור, התבקשה העוררת לפרט עמדתה מדוע יש לדון בערר הגם שהערר נדחה מנימוק חלופי זה כמפורט בסעיף 28 להחלטה.

העוררת והמשיב הגישו תגובות ביחס להיות השומות חלוטות. בדיון שהתקיים ביום 8/5/2018 קבעה הוועדה בראשות עו"ד ארליך את התיק להוכחות, מבלי שנימקה מדוע השתכנעה כי יש לדון בערר לאחר שנדחה בסעיף 28 להחלטת הוועדה בראשות עו"ד גרא, בנימוק כי מדובר בשומות חלוטות. בהתבסס על ההחלטה מיום 8/5/2018, שלא דחתה את הערר על הסף, גם הוועדה בהרכב הנוכחי המשיכה לאחוז באותה "טעות מתגלגלת", וקבעה את התיק להגשת תצהירים (אם כי נקבע במפורש כי טענות הסף נשמרות). ניתן רק לשער כי ברקע ההחלטה לקבוע את התיק להוכחות, לאחר ההכרעה לדחות את הערר מיום 25/5/2016, עמדה טענת העוררת לפיה לא קיבלה הודעות בדבר חיוביה עובר לשנת 2013, והרצון למנוע עיוות דין, כמו גם הדיון שהתקיים בהליך אחר בעניין המחזיקה סקוטר בע"מ בפני אותו הרכב (על אף שלפי הבנתנו, החלטת הוועדה בעניין סקוטר בע"מ התייחסה רק לשנת 2013).

מכל מקום, כשם שהוועדה בראשות עו"ד ארליך מיום 7/9/2017 הגיעה למסקנה כי נפלה טעות בהחלטת הוועדה בראשות עו"ד גרא מיום 25/5/2016 בעניין האיחור בהגשת הערר, כך, חברי הוועדה סבורים כיום, כי נפלה טעות בהחלטת הוועדה בראשות עו"ד ארליך מיום 8/5/2018 שקבעה את התיק להוכחות, לאחר שהערר נדחה על ידי הוועדה בראשות עו"ד גרא גם מן הנימוק של שומות חלוטות עוד ביום 25/5/2016.

לסיכום עניין זה;

כאמור בהחלטת הוועדה בראשות עו"ד גרא מיום 25/5/2016 הערר נדחה על הסף כבר אז בשל היותן של השומות חלוטות, לאחר שהוועדה קיימה דיון הוכחות בהתאם להחלטת הוועדה בראשות עו"ד מאור, ומשלא נדונה בקשת המשיב לסילוק הערר על הסף בדיון המקדמי. בהחלטה זו נקבע באופן מפורש, כי מעבר לדחיית הערר בשל האיחור בהגשתו, דינו להידחות מטעם נוסף: "טעם נוסף לדחיית הערר על הסף הוא שטענות העוררת בשנת 2013 מתייחסות לשומות חלוטות מלפני שנת 2011 שלא ניתן להשיג עליהן עוד ולערור. העוררת מייחסת את למשיב את מחדליה שלה לשלם את דרישות הארנונה בזמן, לעדכן את המשיב בכתובת שלה ולדווח על שינויים של מחזיקים. יש בכך משום הוספת חטא

על פשע. אף בעניין זה נזכיר את ההרכב הפרסונאלי והמקצועי של העוררת שידע או למצער צריך היה לדעת איך לנהוג".

החלטה זו מיום 25/5/2016 בעינה עומדת, היא מהווה מעשה בית דין, ולכל הפחות השתק עילה, וקשה לחשוב שהיא עומדת כיום לבחינה מחדש בפני הוועדה שאינה מהווה ערכאת ערעור על החלטות בהרכב קודם.

יחד עם זאת; משהגענו עד הלום, בחלוף עשר שנים מעת הגשת הערר, ובכדי שלא לנהוג בצדדים בשרירות לב, בחנו לגופה את טענת העוררת כי לא הגישה השגה במועד מאחר ולא קיבלה הודעות שומה ולא ידעה על חיוביה עד לשנת 2013.

לאחר בחינת מכלול המסמכים שפנינו, החלטנו כי העוררת לא הוכיחה את הטענה כי היא לא קיבלה כל הודעת חיוב עובר לשנת 2013 ולא ידעה על חיוביה, ולכן אין בטיעון זה כדי להצדיק דיון מחדש בהכרעת הוועדה בראשות עו"ד גרא כי מדובר בשומות חלוטות;

בתשובת מנהל הארנונה מיום 14/8/2013, לב"כ העוררת עו"ד ארוגטי, מנהל הארנונה השיב כי "ברישומי העירייה קיימות השגות ממך כ-בא כוח החברה בתאריך 03.03.2008 ובתאריך 27.05.2008 על הודעת השומה מתאריך 09.01.2008 על חיוב החברה החל מתאריך 01.01.2008 בשטח של 546 מ"ר (מבנה) ו- 34 מ"ר קרקע תפוסה". מנהל הארנונה השיב לעו"ד ארוגטי כי הודעות החיוב נשלחו לכתובת למשלוח שנמסרה בביקורת מיום 26/12/2007 על ידי אחד מבעלי החברה, מר יוסי טל. מחומר הראיות שהוצג בפני הוועדה עולה כי הודעה על פתיחת יחידה חדשה באגף ארנונה נפתחה על שם יוסי טל – שבט ספורט בע"מ ונשלחה לכתובת הפרטית ביום 24/1/2008. זאת ועוד; מחומר הראיות עולה כי ביום 3/3/2008 הגיש ב"כ העוררת, עו"ד ארוגטי, השגה בגין חיוב ארנונה על שם חברת שבט ספורט בע"מ במסגרתה התייחס לשטח החיוב. למרבה ההפתעה, ב"כ העוררת מתייחס בדבריו כבר בשנת 2008 לכתובת הנכס ברח' פנחס רוזן 2 בתל אביב, בעוד במסגרת הערר כאן נטען כי היא שגויה. לאור זאת, הטענה כי הודעות התשלום נשלחו לכתובת שגויה וכי העוררת לא ידעה על חיוביה – נדחות מכל וכל.

בנוסף לכל אלו, הוצגה בפנינו גם תשובה מיום 16/7/2012 שנשלחה מטעם ד.א.ג.ש מוצרי ספורט בע"מ לעיריית תל אביב, שעניינה תשובה לצו עיקול נכסי חייב הנמצאים בידי צד שלישי מיום 11/6/2012, בה הודיעה חברת ד.א.ג.ש כי היא שוכרת מחברת שבט ספורט נכס ברחוב פנחס רוזן 2 מיום 1/1/2012 וכי חברת שבט ספורט פנתה בבקשה להעביר את תשלומי השכירות לחברת דירל בע"מ, בעל השליטה בה, וכי השיקים הועברו לתקופת שכירות בת שנתיים. מכתב זה מלמד כי המשיב הטיל צו עיקול על נכסיה של שבט ספורט כבר בשנת 2012 ולכן הטענה כי המשיב "ישן במשמרתו" ולא פעל ביחס לחיובי העוררת עד לשנת 2013 – נסתרה.

לאור כל האמור, מסקנתנו הינה כי לא רק שהעוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה להוכיח כי היא לא קיבלה הודעות שומה ודרישות תשלום עד לשנת 2013, אלא שהוכח באופן ברור כי ב"כ העוררת, עו"ד ארוגטי, פנה ביחס לכתובת שלטענתו היא כתובת שגויה עוד בשנת 2008 בהשגה למשיב בעניין חיובים של העוררת לגופם.

לאור האמור, גם לאחר בחינת טענות העוררת לגופן, לא מצאנו כי יש עילה לשנות את החלטת הוועדה בראשות עו"ד גרא, כי מדובר בשומות חלוטות שלא ניתן היה להשיג עליהן בשנת 2013 לנוכח כלל הראיות שהונחו בפנינו, ולמען הזהירות, לנוכח חלוף הזמן, אני מאשררים החלטה זו וקובעים כי יש לדחות את הערר על הסף בשל כך שההגשה הוגשה רק בשנת 2013 בגין שומות חלוטות מן השנים 2008-2012.

סכסוך בין מחזיקים;

לאחר עיון במכלול הטענות בעניין זה, הגענו למסקנה כי אין הכרח לדון בטענת סף זו בשלב זה של הדיון, לאחר שיו"ר הוועדה עו"ד שלומית ארליך דחתה את בקשת הצדדים השלישיים למחוק אותם מן ההליך, ולאחר שבמסגרת ערעור שהוגש כנגד החלטה זו ניתן תוקף של פסק דין להסכמת הצדדים כי תתקבל התייחסות הצדדים השלישיים לתיק הערר. אנו רואים בשילוב בין החלטת יו"ר הוועדה לצירוף צדדים שלישיים להליך, יחד עם הסכמת הצדדים שקיבלה תוקף של פסק דין, כוונתו, הלכה למעשה, על טענת חוסר הסמכות של הוועדה לדון בערר בשל כך שמדובר בסכסוך בין מחזיקים שהעירייה אינה צד לו. אמנם נדירים וחריגים המקרים בהם מצורפים צדדים שלישיים להליכים בפני הוועדה, אך נראה כי במקרה זה הוחלט לעשות כן, והחלטה זו אף עמדה בביקורת ערכאת הערעור. יחד עם זאת, אין מניעה לדון בטענה זו לגופה, על ההשלכות שיש לקבלתה או לדחייתה על מצב העוררת כלפי המשיב.

סיכומם של דברים עד כה;

מצאנו כי אין לדחות את הערר על הסף בשל איחור בהגשת הערר, לאחר שהוועדה בראשות עו"ד שלומית ארליך הכריעה בעניין זה ביום 7/9/2017 וקבעה כי הערר לא הוגש באיחור.

מצאנו כי החלטת הוועדה בראשות עו"ד אהוד גרא מיום 25/5/2016 לדחות את הערר על הסף בשל עיקרון סופיות השומה והיותן של השומות חלוטה שרירה וקיימת, ולאחר שבחנו לגופן את טענות העוררת כי לא קיבלה כל הודעה על שומות אלו עובר לשנת 2013 וכי המשיב לא פעל כנגדה עד שנת 2013, ודחינו אותן מכל וכל, בהתבסס על חומר הראיות שבפנינו, אשררנו את ההחלטה כי דין הערר להידחות על הסף מסיבה זו.

בנסיבות מקרה זה, מצאנו כי אין מקום לדחות את הערר על הסף בנימוק כי מדובר בסכסוך מחזיקים שהעירייה אינה צד לו, וכי הוועדה אינה מוסמכת לדון בו, לאחר ההחלטה שהתקבלה לצרף צדדים שלישיים להליך, החלטה שעמדה בביקורת ערכאת הערעור, והוחזרה לדיון בפני הוועדה.

לכאורה ניתן היה לסיים החלטתנו בכך. אולם בשים לב לכך שמדובר בתיק תלוי ועומד בפני הוועדה במשך עשר שנים, ולאחר שני ערעורים לבית המשפט המחוזי, המצפון מסרב לעשות כן, ונטיית הלב מתנגדת לעיקרון לפיו ערר שנדחה על הסף, נדחה על תוכו וברו ואין לדון בו לגופו, בנימוקים פרוצדורליים טכניים בלבד ללא התייחסות כלשהי לגופו.

לאור זאת, בשים לב לקושי לדון בטענות גופן ביחס לשומות חלוטות, לאור סמכותה של ועדת הערר, קביעותינו העובדתיות להלן ניתנות בבחינת למעלה מן הצורך, על מנת שהמחלוקת תוכרע עובדתית במסגרת הערכאה הדיונית בעלת המומחיות לדון בשאלות עובדתיות כגון דא.

לגופם של דברים:

כפי שקבענו, מדובר בשמות חלוטות, אולם לנוכח הימשכות ההליכים בתיק, כמתואר בהרחבה לעיל, מצאנו לנכון **לרשום את הממצאים העובדתיים** כפי שהתבררו בפנינו כלהלן, **מבלי לקבוע את נפקותם המשפטית**, שהרי 'לא כל העולם משפט', וגם אם חרגנו מסמכותנו, הקביעות להלן נועדו למטרת עשיית הטוב.

נכס ראשון – מגרש החנייה: נכס מס' 2000268716 ח-ן ארנונה מס' 10188520 בשטח 550 מ"ר בסיווג מגרש חניה.

העוררת רשומה כמחזיקה בנכס מיום 1/2/2008 ועד ליום 24/3/2014 – מועד העברתו לחזקת "אתגרים". העוררת טוענת כי לא החזיקה בנכס זה אלא חברת גני יהושע.

העוררת חויבה בשטח 550 מ"ר מיום 1/1/2008 ועד ליום 24/3/2014. אין חולק כי העוררת לא חויבה בארנונה בגין שטח החניון החל ממועד תחילת השכירות על פי החוזה בינה ובין חברת גני יהושע בע"מ, מאחר ונטען בפנינו כי החניון היה בבנייה והבנייה הושלמה בשנת 2008.

העוררת טוענת כי שטח החניון מעולם לא היה חלק משטח המושכר וכי לא היה בחזקתה / שלה להשכיר לאחרים (כך במקור).

חברת גני יהושע לא המציאה את נספח א' להסכם השכירות, תשריט שטח המושכר, בהתאם להחלטת הוועדה, והעוררת מדגישה כי אין ביכולתה להציגו על אף שהיא טוענת בעניינו. זאת בעוד העוררת מציגה את נספח א' להסכם השכירות כנספח 5 לסיכומיה, ובו אין כל זכר לחניון.

מדובר בהסכם שכירות משנת 2006 ובחניון שנבנה בשנת 2008 ולכן למרות שהנספח לא הומצא על ידי חברת גני יהושע אין בו כדי ללמד כי העוררת לא עשתה שימוש בשטח החניון הלכה למעשה החל משנת 2008 בין אם הושכר לה ובין אם לאו.

העוררת מפנה לשני מכתבים מיום 11/2/2014 ומיום 10/3/2014 שנשלחו על ידי היועצת המשפטית של חברת גני יהושע לפיהם שטח החניון אינו חלק מן המושכר.

מכתבים אלו אכן מלמדים על כך שהחניון לא הושכר לעוררת, אולם אין בהם כדי ללמד שהעוררת לא עשתה שימוש בחניון, גם מבלי שהיה חלק מן המושכר, והרי ידוע כי ההצדקה לחיוב בארנונה הינה החזקה והשימוש בפועל גם כשאין מדובר בחזקה חוקית או משפטית.

על אף חלופ השנים, בהתייחס לשאלת החזקה בפועל בשטח החניון, לא הוכח בפנינו שהעוררת לא החזיקה בשטח החניון ולא עשתה בו שימוש, נהפוך הוא;

בפנינו דו"ח ביקורת של החוקר מוטי מקדשי מטעם המשיב מיום 23/1/2008 בו צילומים של שטח החניון הסמוך למבנה נושא הערר. בחניון נראות באופן ברור לפחות תשע מכוניות.

בפנינו דו"ח ביקורת שערך החוקר מר ליאור מלכי מטעם המשיב ביום 28/6/2012 בו צוין כך :

"נכס... (חניה) – בקרקע נראו מכוניות חונות ובפתח החניון נראה שער חשמלי. לדברי המחזיקים החניון משמש את באי בית הקפה והחנויות. מצב תמונה".

בפנינו מספר חוזי שכירות עליהם חתומה העוררת; האחד עם השוכר מר דניאל שניוק, השני עם חברת ד.א.ג.ש ספורט באמצעות מר שניוק ומר גוריון והשלישי עם חברת הכהנים בייקרי בע"מ. בשלושת ההסכמים, ממועדים שונים, נקבע כי שטח החנייה שמחוץ למושכר ישמש את לקוחות השוכר ללא תשלום ותינתן לו כאפשרות לפתוח את שער החניה באמצעות שלט רחוק. בחוזה עם מר שניוק, למשל, צויין במפורש כי "למען הסר ספק חנייה זו משמשת גם את לקוחותיהם של העסקים האחרים בבניין בו מצוי המושכר ושימוש של השוכר בה לא יהיה בלעדי".

מכלל החומרים בתיק הערר, מסקנתנו כי גם אם העוררת לא הייתה בעלת זכויות בחנייה מכח הסכם השכירות עם חברת גני יהושע בע"מ, היא נהגה בחניון מנהג בעלים, באופן שהיא העניקה זכות שימוש בחניון לשוכרים במבנה, ובכלל זה לדניאל שניוק, לחברת ד.א.ג.ש ולחברת הכהנים בייקרי בע"מ, וכי הייתה בידה שליטה על שער החניון והרשאים להיכנס אליו, והיא החליטה למי מהשוכרים להעניק את אפשרות שימוש בשלט החשמלי המאפשר גישה לחניון. בנוהג בנכס מנהג בעלים היא גם בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטח החניון.

ביחס לשטח זה, הוועדה ערה לכך שחלק מן החיוב (2013-2014) אינו שומה חלוטה בעת הגשת הערר. אין בפנינו חומר המעיד על הגשת השגה וערר לשנת 2014 והצדדים לא האירו את עינינו בעניין זה. מאחר ודו"ח הביקורת האחרון שנערך הינו משנת 2012, וממנו עולה כי נעשה שימוש בחניון, ובהיעדר כל ראיה אחרת מטעם העוררת לכך שהודיעה לשוכרים למשל על הפסקת השימוש בחניון או תמונות מטעמה המלמדות כי לא נעשה בו שימוש בשנים 2013-2014 – החלטתנו חלה גם על תקופת חיוב זו, שכאמור, אינה בבחינת שומה חלוטה.

מסקנה:

מן הראיות בפנינו הגענו למסקנה העובדתית כי העוררת החזיקה בשטח החניון בתקופת המחלוקת.

נכס שני –

מס' 2000268726 ח-ן ארנונה מס' 10430114 בשטח 210 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

העוררת רשומה כמחזיקה בנכס זה מיום 16/9/2009 ועד ליום 31/12/2011.

העוררת טוענת כי חברת ד.א.ג.ש. החזיקה בנכס החל מיום 11/10/2009. חברת ד.א.ג.ש. נרשמה כמחזיקה בנכס זה לבקשתה החל מיום 1/1/2012.

מדובר בשטח המפלס התחתון של המבנה, בן שלוש קומות.

בפנינו הסכם שכירות מיום 11/10/2009 בין העוררת לשוכר חברת ד.א.ג.ש מוצרי ספורט בע"מ באמצעות היזמים מר אריה גוריון ומר דניאל שניוק לפיו הושכרו לחברת ד.א.ג.ש השטחים הבאים:

130 מ"ר מתוך הקומה התחתונה במבנה

מרפסת מקורה בשטח של כ- 50 מ"ר במפלס הפארק.

מטרת השכירות על פי ההסכם הינה הקמה והפעלה של חנות מקצועית לענף הריצה ונקבע כי השוכר יהיה רשאי להפעיל בית קפה קטן באזור המרפסת. נקבע כי שטח החניה מחוץ למושכר ישמש את לקוחות השוכר ללא תשלום ותינתן לו האפשרות לפתוח את השער עבור לקוחותיו באמצעות שלט רחוק. בהסכם נקבע במפורש כי השוכר יישא בתשלום ארנונה.

העד מר אריה גוריון, אחד מבעליה של חברת ד.א.ג.ש העיד במהלך דיון ההוכחות כי הסכם השכירות הינו מיום 11/10/2009, אולם נערכו שיפוצים בנכס על ידי העוררת במשך שלושה חודשים, ולכן הוא תפס חזקה בנכס לאחר השיפוץ בסוף חודש פברואר 2010. לטענתו, לצורך שיפוץ הנכס החזיקו בנכס חברת דירל בע"מ, העוררת ומר אלי שטרית (שהייתה לו חברה לשיפוץ מבנים).

מר גוריון העיד כי מהיום שהחל להשתמש בחנות הוא לא שילם ארנונה וכי במשך שנתיים לא קיבל חיובים. לדבריו, לא הובטח לו כי מישהו אחר יישא בתשלומי הארנונה אולם הוא פנה למשכיר, מר אלי שטרית, שאמר שזו אחריות שלו והוא מטפל בכך (בהתייחס לכל החשבונות שלא התקבלו: ארנונה, חשמל ומים). לפי הצהרתו: "ברור שהיינו אמורים לשלם את הארנונה ע"פי סעיף 6 לחוזה השכירות" וכן "היה ברור שאנחנו נישא בתשלום". לשאלה מדוע לא פעל להעביר את הנכס על שמו ולשלם ארנונה כדין השיב כי "זו הייתה טעות. אם היינו מעבירים את החיוב על שמנו, הרי שהיינו משלמים ארנונה. זו פעם ראשונה ששכרנו נכס עסקי ולא עשינו זאת".

מר דניאל שניוק העיד אף הוא בפני הוועדה כי לא נאמר אף פעם שד.א.ג.ש בע"מ פטורים מארנונה או לא צריכים לשלם ארנונה. בהתייחס למועד השכירות ותחילת החזקה, הוא העיד כי השכירות החלה מיום 11/10 ובפועל החלה השכירות לאחר שלב טרום כניסה שכלל שיפוץ של המקום.

מן האמור לעיל עולה כי חברת ד.א.ג.ש אינה מכחישה כי שכרה את הנכס מיום 11/10/2009 ומצהירה כי החזיקה בו מחודש פברואר 2010 והפעילה בו חנות. מכאן כי מבחינה עובדתית אין מחלוקת כי חברת ד.א.ג.ש החזיקה בנכס מחודש פברואר 2010. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלת המחזיק החב בארנונה בשלושת חודשי השיפוץ. שאלת המחזיק במהלך שלושת חודשי השיפוץ – לא הוכחה.

מסקנה:

מסקנתנו העובדתית הינה כי על בסיס הראיות בפנינו אין כל מחלוקת כי חברת ד.א.ג.ש מוצרי ספורט החזיקה בנכס מחודש פברואר 2010 ועד ליום 31/12/2011 מועד העברת החזקה על שמה בספרי העירייה והיא אינה חולקת כי על פי הוראות הסכם השכירות היא זו שחבה בתשלום הארנונה בגין תקופת החזקתה בנכס.

הנכס השלישי: נכס מס' 2000268721 ח-ן ארנונה מס' 10504076 בשטח 175 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" ונכס מס' 2000268711 ח-ן ארנונה מס' 10504075 בשטח 35 מ"ר בסיווג "קרקע תפוסה".

העוררת רשומה כמחזיקה בשני נכסים אלו מיום 6/12/2010.

העוררת טוענת כי יש לרשום את הנכסים על שם מר שניוק שהחזיק בהם החל מיום 6/12/2010 ועד ליום 31/12/2011.

העוררת טוענת כי נכס זה הוחזק על ידי מר מר דניאל שניוק, אחד מבעליה של חברת ד.א.ג.ש ספורט במסגרת הוראות חוזה השכירות שנחתם בין הצדדים ביום 30/11/2010.

במבוא להסכם השכירות עם מר שניוק צוין כי חלק מן הקומה התחתונה בנכס הושכר לחברה הקשורה למר שניוק, בשם ד.א.ג.ש מוצרי ספורט, כי חלק מהקומה האמצעית הושכר לצד שלישי לצורך הפעלת קיוסק וכי בצמוד למבנה ישנה מכולת. במבוא צוין כי השוכר, מר שניוק, מעוניין לשכור מהמשכירה, העוררת, את כל חלקי המבנה (מבנה בן שלוש קומות המיועד לשמש כמועדון לרוכבי אופניים) ללא יוצא מן הכלל, למעט שטח חנות הריצה, המחסן והקיוסק עד ליום 31/12/2011 וממועד זה את כלל המושכר לרבות שטחים אלו, על מנת להפעיל בין היתר מועדון רוכבי אופניים, חנות לממכר אופניים וציוד נלווה, סדנה לתיקון אופניים ועסק להשכרת אופניים. בחוזה נקבע כי שטח החניה מחוץ למושכר ישמש את לקוחות השוכר ללא תשלום ותינתן לשוכר אפשרות לפתוח את שער החנייה באמצעות שלט.

מר שניוק הצהיר בתצהירו כי "מועד תחילת ההסכם היה מיום 6/12/10... אולם מעולם לא קיבלתי את החזקה בחנות". אמנם לדבריו קיבל מפתח לחנות, אולם על פי הנטען העוררת הייתה אמורה להתאים את החנות לצרכיו, ובכלל זה להסדיר את שטח הגלריה בחנות, ומשעברו חודשיים, ולאור מכתבי עיקולים שהגיעו לחנות של חברת ד.א.ג.ש, הוא העדיף לסיים את ההסכם לפני קבלת החזקה בחנות. בהמשך התצהיר נטען, בין היתר, כי העובדה שהעוררת חתמה על הסכם עם חברת הכהנים בייקרי בע"מ, מלמדת כי ההסכם בינה ובין מר שניוק הסתיים. מתכתובות בין ב"כ הצדדים עולה כי המחלוקת ביחס למסירת החזקה במושכר נגעה, בין היתר, לטענה שחלקים במושכר נבנו ללא היתר וחלקים מהם הושכרו לצדדים שלישיים.

הוצג בפנינו הסכם השכירות בין העוררת ובין חברת הכהנים בייקרי בע"מ שנחתם ביום 24/10/2011 ותוקפו מיום 1/11/2011 ועד ליום 30/11/2016 והוא מתייחס לקומות השנייה והשלישית במבנה למטרת הקמת בית קפה. מועד תחילת השכירות של חברת הכהנים בייקרי בע"מ מאוחר בשנה למועד תחילת השכירות עם מר שניוק, ותחילתו ביום 1/11/2011 ולכן לא ברור כיצד יכולה העוררת לטעון כי מר שניוק החזיק בנכס עד ליום 31/12/2011 שכן התקופות חופפות.

מכל מקום; לאחר קריאת כלל טענות הצדדים ועיון מעמיק בכלל המסמכים שהומצאו, מסקנתנו היא כי כל טענות העוררת ומר שניוק בעניין נכסים אלו הן טענות חוזיות הנוגעות להפרה / מימוש של ההסכם, בין אם נכנס לתוקף ובוטל ובין אם כלל לא נכנס לתוקף. טענות חוזיות אלה צריכות להתברר בפני בית המשפט המוסמך ולא בפני ועדת הערר.

מסקנה:

ביחס לנכסים אלו אנו קובעים, לאחר בחינת מכלול המסמכים בתיק הערר, כי בשים לב להצהרתו של מר שניוק כי לא קיבל מעולם חזקה בנכס, ובהיעדר כל ראייה פוזיטיבית אחרת לחזקה בפועל בנכס, מלבד ההתחייבות החוזית, לא הוכח כי העוררת לא החזיקה בנכס בתקופת המחלוקת, ומדובר בסכסוך חוזי בין העוררת ומר שניוק שהעירייה אינה צד לו.

חיוב רביעי - נכס מס' 2000268706 ח-ן ארנונה מס' 10188505 בשטח 279 מ"ר המסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

העוררת טוענת כי שטח בסך 79 מ"ר בקומה הראשונה נבנה ללא היתר ומדובר בשטח שאינו בר חיוב בארנונה. העוררת רשומה כמחזיקה בשטח זה מיום 1/1/2008 ועד ליום 31/12/2011.

העוררת טוענת כי שטח בסך 200 מ"ר בקומת הקרקע הוחזק בידי חברת הכהנים בייקרי בע"מ ויש לרשום אותה כמחזיקה בנכס.

בהתייחס לטענה כי השטח בקומה הראשונה אינו בר חיוב בארנונה; אין בפנינו כל ראייה לפיה השטח אינו בר חיוב בארנונה. חוות הדעת שצורפה מטעם העוררת נעשתה במטרה לקבוע את שווי הבנייה שנעשתה ללא היתר, ואין בה כדי לקבוע האם הבנייה הושלמה או אם היה לא ראוי לשימוש. לא הוצגה בפנינו כל ראייה באשר למצב הנכס בזמן אמת.

דו"חות הביקורת שנערכו ביום 26/12/2007 וביום 16/6/2008 על ידי החוקר מר מקדשי מתייחסים לנכס מתוחם וסגור שבנייתו ככל הנראה הושלמה והוא מרוהט. העוררת לא פנתה למשיב בזמן אמת, וגם כיום לא המציאה כל ראייה המלמדת באופן נחרץ בדיעבד כי הנכס היה לא ראוי לשימוש או לא בר חיוב בארנונה.

בהתייחס לשטח קומת הקרקע;

העוררת טוענת כי 200 מ"ר במפלס הקרקע הוחזקו בידי חברת הכהנים בייקרי בע"מ. אלא שהסכם השכירות שצורף על ידי העוררת אינו מתייחס לשטח קומת הקרקע, אלא לקומות 1 ו-3 בנכס וגם הביקורת מיום 28/6/2012, בניגוד לנטען, מתייחס לחזקה של חברת הכהנים בייקרי בע"מ בקומה העליונה ולא בקומת הקרקע.

בביקורת מיום 3/5/2012, שנערכה בהמשך לביקורת מיום 13/5/2012, ציין החוקר מר צחי עדיקה כי במתחם פועלים שלושה עסקים: עסק בקומה העליונה, בית קפה הכהנים, ובקומה התחתונה שני עסקים: חנות אופניים בשם סטארבייקס ועסק לציד ספורט בשם מרתוניה (חברת ד.א.ג. ש.ספורט). צוין כי שלושת העסקים שוכרים את העסקים מחברת שבט ספורט.

מסקנה:

אין בפנינו כל ראיה לכך שהנכס לא היה ראוי לשימוש וכן אין כל אינדיקציה לכך שחברת הכהנים בייקרי החזיקה בשטח בקומת הקרקע (אלא כי החזיקה בשטחים בקומות העליונות).

המחלוקת עם חברת סקוטר בע"מ:

בשולי הדברים נעיר, בהתייחס לטענה כי המחלוקת עם חברת סקוטר סנטר בע"מ נדונה בזמנו והוכרעה לגופה, כי להבנתנו, המחלוקת באותו מקרה לא עסקה בשומות חלוטות כבענייננו, וכי קביעת הוועדה ביחס לחזקה התייחסה לשנת 2013 בלבד.

סוף דבר

הערר נדחה על הסף משמדובר בשומות חלוטות שאין אפשרות להגיש השגה בגין ובחיובי ארנונה בגין השנים 2008-2012.

מסקנתנו העובדתיות ביחס לנכסים נושא הערר הן כלהלן;

- אין חולק מבחינה עובדתית כי חברת ד.א.ג.ש בע"מ החזיקה בנכס מס' 2000268726 מחודש פברואר 2010 ועד מועד חילופי המחזיקים בפועל וכי היה מקום להטיל עליה את חיובי הארנונה בגין תקופה זו.
- המחלוקת בין העוררת ובין מר שניוק ביחס לחזקה בנכסים הינה מחלוקת אזרחית – חוזית שהעירייה אינה צד לה, בפרט לאור הצהרתו של מר שניוק כי מעולם לא קיבל חזקה בנכסים והתכתובות בין ב"כ הצדדים באותה עת.
- אין כל אינדיקציה כי אחד הנכסים לא היה בר חיוב בארנונה או כי חברת הכהנים בייקרי החזיקה בכנס בקומת הקרקע.
- מצאנו כי העוררת עשתה שימוש בשטח החניון ונהגה בו מנהג בעלים, בין אם הושכר לה על ידי חברת גני יהושע ובין אם לאו. קביעה זו מתייחסת גם לתקופה בה אין מדובר בשומה חלוטה בעת הגשת הערר (2013-2014).

לאור התסבוכת העובדתית, ריבוי הצדדים ומצבה של העוררת, החלטנו לפנים משורת הדין שלא לפסוק הוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 18/1/24.

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 ישראלי, ר"ח

קלדנית: ענת לוי

חבר: דאובן הורן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד