



586220 ארגז: F_ID: 4281896
140024919C הודעת שרות:



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כט בניסן תשפד
07.05.2024
מספר ערר : 140024919 / 12:18
מספר ועדה : 12751

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: רו"ח זיטניצקי שמעון חיים
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת:

רשבל שיווק (1996) בע"מ חברה פרט

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : ליאת אדלר
נוכחים:

העורר/ת: רשבל שיווק (1996) - דן לביא נציג העוררת

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליאת אדלר

פרוטוקול

ב"כ הצדדים: הגענו להסכמות שייתרו את המשך הדיון לסיום המחלוקות בין הצדדים:
בנוגע לנכס 2000106592 חשבון לקוח 10832286 הוסכם שהחל מיום 1.1.23 הנכס יסווג בסיווג
מגורים.
בנוגע לנכס 2000418488 חשבון לקוח 10832325 הוסכם שהחל מיום 1.1.23 יסווג בסיווג מגורים.
בנוגע לנכס 2000106621 חשבון לקוח 10832296 הוסכם שהחל מיום 7.12.22 יסווג בסיווג
מגורים.
ללא צו להוצאות.



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כט בניסן תשפד
07.05.2024
מספר ערר : 140024919 / 12:18
מספר ועדה : 12751

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

העורר/ת: רשבל שיווק (1996) בע"מ

- נ ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 07.05.2024.

חבר: עו"ד קורן משה

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חיים

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: שני מראד



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

תאריך : א באייר תשפד
09.05.2024
מספר ערר : 140025649 / 10:00
מספר ועדה : 12753

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: שי ענבר תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11360356
מספר חוזה: 1274096
כתובת הנכס: יפת 94
ע"י ב"כ עו"ד :

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: ענבר שי

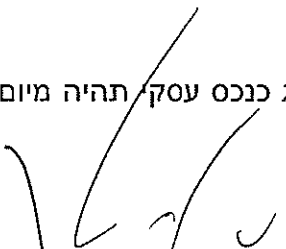
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: רונית זמר

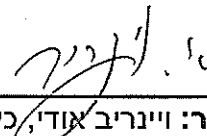
פרוטוקול

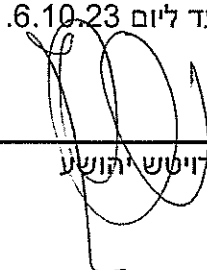
ב"כ המשיב: מפנה את תשומת הלב לכך כי המחלוקת מתייחסת לתקופה שמיום 2.8.23 עד ליום 6.10.23. כך שמיום 7.10.23 ביום שפרצה המלחמה הסיווג הוסב למגורים. העוררת: אני בודקת כרגע בדיוק מתי יצאתי ומתי חזרתי אל הארץ ולאחר הבדיקה אני מצהירה: נעדרתי מן הארץ מיום 6.8.23 עד ליום 20.8.23. אני מציגה כרטיס טיסה למועדים האלה. ב"כ המשיב: בנסיבות אלה ולאור ההצהרה של הפרוטוקול אנחנו נסכים לכך שמס הארנונה בסיווג עסקי יחול על שטח הגג בתקופה שבין 6.10.23-21.8.23. העוררת: מסכימה.

החלטה

אנו מאשרים את המוסכם לאל בין הצדדים וקובעים כי התקופה בה יסווג הגג כנכס עסקי תהיה מיום 6.10.23 ועד ליום 21.8.23.


חבר: עו"ד פלדמן אהוד


חבר: ויינריב אודי, כלכלן


יו"ר: עו"ד דויטש יהושע

שם הקלדנית: מור שמעוני



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : א באייר תשפד
09.05.2024
מספר ערר : 140025678 / 11:07
מספר ועדה : 12753

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: לוי חיים תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11358214
מספר חוזה: 1277998
כתובת הנכס: שדרות הר ציון 110
ע"י ב"כ עו"ד :
- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: לוי חיים
רעייתו הגב' דליה לוי

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

פרוטוקול

הגב' לוי: אני מבקשת להפנות לאור האמור בכתב הערר ולחדד את העובדה כי למרות שטיפולנו בכשל הפנימי התברר, מחברת החשמל, כי קיימת בעיה אקוטית בתשתיות החיצוניות של אספקת החשמל וכתוצאה מכך נגרם עיכוב נוסף עד לתיקון הסופי מיום 14.3.24. כן אבקש להפנות לכך שהנכס מיועד לתעשייה ומלאכה ולא יכולה להתקיים כל פעילות שכזו בלא חשמל.

ב"כ המשיב: בנסיבות אלה ולפנים משורת הדין ולאור המסמכים שהעוררת הציגה בפנינו היום, המשיב יסכים לפטור נכס לא ראוי ע"פ סעיף 330 החל מיום 05.12.23 (יום פניית העורר למשיב) ועד ליום 01.03.24.

העורר: מסכים ומודה לב"כ המשיב.

החלטה

אנו מאשרים את המוסכם בין הצדדים וקובעים כי יינתן פטור נכס לא ראוי, ע"פ סעיף 330, החל מיום 05.12.2023 ועד ליום 01.03.2024.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.05.2024.

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אהוד שכנא
חבר: פלדמן אהוד מרדכי
שם הקלדנית: מירית צחי



586220 ארגז: F_ID: 4281915
140025676C הודעת שרות:

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך: א באייר תשפד
09.05.2024
מספר ערר: 140025676 / 11:29
מספר ועדה: 12753

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: כלכלן, וייגריב אהוד שכנא
חבר: עו"ד פלדמן אהוד מרדכי

העורר/ת:  ציטרין דוד אריה תעודת זהות
חשבון לקוח: 11253068
מספר חוזה: 1161859
כתובת הנכס: אבן גבירול 138

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: ציטרין דוד אריה
רחל ציטרין

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

פרוטוקול

העורר: הבנתי שהארנונה המשולמת בגין דירת מגורים היא הארנונה הנמוכה ביותר ובנסיבות אלה אני מוותר על הערר ומבקש למחוק אותו.

ב"כ המשיב: אנחנו מסכימים לבקשת העורר למחוק את הערר ובנסיבות אלה המשיב מוותר על הוצאות.



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

תאריך : א באייר תשפד
09.05.2024
מספר ערר : 140025676 / 11:29
מספר ועדה : 12753

בפני חברי ועדת הערר:

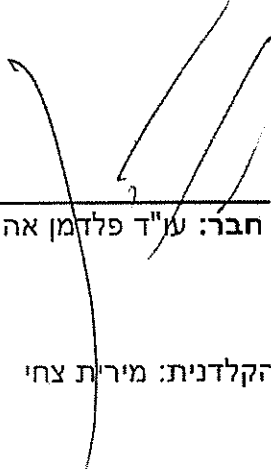
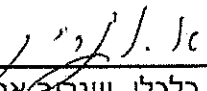
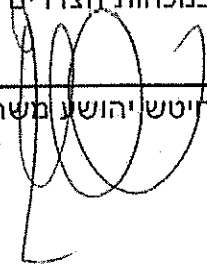
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: כלכלן, ויינריב אהוד שכנא
חבר: עו"ד פלדמן אהוד מרדכי

העורר/ת: ציטרין דוד אריה תעודת זהות 004118600
חשבון לקוח: 11253068
מספר חוזה: 1161859
כתובת הנכס: אבן גבירול 138

החלטה

אנו מורים על מחיקתו של הערר, ללא צו להוצאות, ומודים לשני הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.05.2024.

		
חבר: עו"ד פלדמן אהוד מרדכי	חבר: כלכלן, ויינריב אהוד שכנא	יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה

שם הקלדנית: מירית צחי



586220 ארגז: F_ID: 4281913
140025587C הודעת שרות:

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך: א באייר תשפד
09.05.2024
מספר ערר: 140025587 / 11:49
מספר ועדה: 12753

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אהוד שכנא
חבר: פלדמן אהוד מרדכי

העורר/ת: תבורי שלמה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11371019
מספר חוזה: 1285241
כתובת הנכס: המשביר 8

- נ ג ד -

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

העורר/ת: תבורי שלמה

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

פרוטוקול

העורר: אני מצהיר כי מאז ששכרתי את הנכס דהיינו מיום 1.9.23 הנכס הוא ריק ועד ליום שבו הכנסתי את הצידוד, כלומר עד ליום 15.12.23.

ב"כ המשיב: ההשגה הוגשה ב-31.10.23 ובהמשך ביקש העורר לקבל פטור נכס ריק ומאחר ונעשתה ביקורת ביום 12.11.23 אושר חטידה על כך שהנכס אכן היה ריק מכל חפץ ואדם באותה עת, ומאחר והעורר הצהיר לפרוטוקול שאכן הנכס היה ריק בתקופה שב-1.9.23 עד ליום ה-15.12.23 והואיל ופרצה מלחמה ביום 7.10.23 שמנעה ממנו את האפשרות לקדם את הכניסה למקום מוכן ב"כ המשיב ולפנים משורת הדין ליתן לנכס פטור נכס ריק החל מיום 7.10.23 ועד ליום 15.12.23. בכפוף לכך שהתקופה מתאימה להיקף ניצול הפטור.

העורר: מסכים ומודה לב"כ המשיב על הסכמתו.



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : א באייר תשפד
09.05.2024
מספר ערר : 140025587 / 11:49
מספר ועדה : 12753

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: כלכלן ויינריב אהוד שכנא
חבר: עו"ד פלדמן אהוד מרדכי

העורר/ת: תבורי שלמה תעודת זהות 051585750

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

מאשרים את המוסכם בין הצדדים. תינתן לעורר הנחת נכס ריק לתקופה שמיום 7.10.23 עד ליום 15.12.23.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 9.5.24

חבר: עו"ד פלדמן אהוד מרדכי

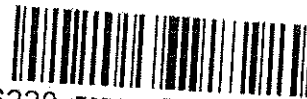
חבר: כלכלן ויינריב אהוד שכנא

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה

שם הקלדנית: שני מראד



* 1 4 0 0 2 5 7 0 8 - 2 1 1 1 - 0 1 *



586220 ארגז: F_ID: 4281916
הודעת שרות: 140025708C

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך: א בא"ר תשפד
09.05.2024
מספר ערר: 140025708 / 12:34
מספר ועדה: 12753

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

העורר/ת: [REDACTED] אחיון גליה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11376997
מספר חוזה: 1291310
כתובת הנכס: אליהו מפרארה 4

אחיון גליה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11376704
מספר חוזה: 1291015
כתובת הנכס: אליהו מפרארה 4

- נ ג ד -

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

העורר/ת: אחיון גליה
ב"כ העורר/ת עו"ד: רפאל כץ

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

פרוטוקול

ב"כ העוררת: טענה ראשונה הינה כי מסרנו לעירייה את דבר עזיבת העוררת את הנכס ברחוב אשכנזי 3 והן ברחוב אליהו מפרארה 4 ת"א. יתרה מכך העוררת שכרה במקומם את הנכס ברחוב הברזל. אני מציג העתק של חוזה השכירות מיום 24.10.23.
טענה שנייה: שני הנכסים היו ריקים, ולמען ההבהרה פנו בהקדם האפשרי מיד עם תחילת המלחמה בהעדר מובילים הגן פונה לגן החלופי. התכולה הועברה לגן החדש על מנת להשמיש אותו.
טענה שלישית: לחלופין, כאמור בסעיף 6 להודעת הערר, משחדלה העוררת לעשות בנכס שימוש כגן ילדים, דינו של הנכס להיות מסווג כדירת מגורים. העוררת לא דיווחה על חדילה הואיל וחוזה השכירות שינה לבין הבעלים עדיין בתוקף ויהיה בתוקף עד לחודש אוגוסט.

ב"כ המשיב: ההשגה מתייחסת לנכס ברח אליהו מפרארה בלבד. טענות העוררת בהשגה אכן נטענות לפרשנות ובעיקר לטענת נכס ריק ושאלת סיווג הנכס. ועל כן ולאור הנסיבות שתוארו ע"י העוררת ובא כוחה בע"פ בפני הועדה וככול שתמליץ, המשיב מוכן לקבל השגה מתוקנת מהעוררת שתתייחס הן לעניין הנכס הריק והן לשאלת הסיווג ותינתן תשובה בהתאם ממנהל הארנונה.
לעוררת תהיה הזכות להגיש ערר חדש, בלא תיטען כל טענה לעניין איחור במועדים.



* 1 4 0 0 2 5 7 0 8 - 2 1 1 1 - 0 1 *

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : א באייר תשפד
09.05.2024
מספר ערר : 140025708 / 12:34
מספר ועדה : 12753

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

העורר/ת: אוחיון גליה תעודת זהות 031198948

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו מברכים על ההסכמה לפיה תגיש העוררת השגה חדשה בה תפרט את כל טענותיה ביחס לשאלת סיווג הנכס והיותו לא ראוי לשימוש ו/או ריק וכל זאת רק ביחס לנכס ברחוב אליהו מפרארה 4. ככל שתשובת המשיב לא תספק את העוררת, תוכל להגיש ערר חדש.

מתברר כי בגין הנכס שברחוב אשכנזי 3 הוגשה השגה נפרדת ביום 13.11.23 וייתכן כי אף ניתנה תשובה בהשגה זו.

ערר זה נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.05.2024.

חבר: עו"ד פלדמן אהוד מרדכי

חבר: כלכלן ויינריב אהוד שכנא

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה

שם הקלדנית: שני מראד



* 1 4 0 0 2 4 9 4 1 - 2 1 1 1 - 0 1 *



586234 ארגז F_ID: 4282499

140024941C הודעת שרות:

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ז באייר תשפד
15.05.2024
מספר ערר : 140024941 / 10:13
מספר ועדה: 12752

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה
חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר

העורר/ת: מ.ל. מישורים בע"מ חברה פרטית [שם חברה] 11283473
חשבון לקוח: 11283473
מספר חוזה: 1193748
כתובת הנכס: בן יהודה 230

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: מ.ל. מישורים בע"מ
מנכ"ל החברה- משה לוינקרון

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

פרוטוקול

נציג העוררת: השטח שבמחלוקת נספח ב' לתצהירי הוא שטח שאינו בשימוש ויש על גביו פיגומים.

ב"כ המשיב: לאחר שהובהרו העורדות בפנינו נסכים להעניק לנכס פטור לפי סעיף 330 החל ממועד פניית העוררת בתאריך 19.12.2022 וזאת עד לסוף שנת 2024. נבהיר כי הכוונה היא ל'שטח של 15.94 מ"ר שמסומן בתצהיר המשיב בצבע צהוב זאת בנוסף שלטחים שהסכים המשיב להפחית במסגרת הודעה מיום 25.12.2023.

נציג העוררת: אני מתחייב להודיע באופן מיידי על הסרת הפיגומים ו/או מסירת הנכס לידי מחזיק אחר שיעשה בו שימוש.



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ז באייר תשפד
15.05.2024
מספר ערר : 140024941 / 10:13
מספר ועדה : 12752

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה
חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר

העורר/ת: מ.ל. מישורים בע"מ חברה פרטית 514144740
חשבון לקוח: 11283473
מספר חוזה: 1193748
כתובת הנכס: בן יהודה 230

- נ ג ד -

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

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להודעת המשיב לפיה יוענק לנכס המסומן בצהוב בתצהיר המשיב ששטחו 15.94 מ"ר פטור לפי סעיף 330 החל מיום פניית העוררת 19.12.2022 כל עוד הוא במצבו הנוכחי ולא יאוחר מסוף שנת 2024.

ניתן תוקף של החלטה להודעת ב"כ המשיב מיום 25.12.2023 לפיה הוקטן שטח הנכס ב-6.51 מ"ר (סומן בכתום-A) וכן הוקטן ב-6.34 מ"ר נוספים (סומן בירוק-B).

הערר מתקבל בהסכמת ב"כ המשיב ובנועם.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 15.05.2024.

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה
חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר
שם הקלדנית: מירית צחי



586234 ארגז: F ID: 4282502
140025585C הודעת שרות:

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ז רא"ר תשפ"ד
15.05.2024
מספר ערר : 140025585 / 12:58
מספר ועדה : 12752

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

העורר/ת: א.כ. המרכז הישראלי לרפואת הקרסול וכף הרג חברה פרטית

חשבון לקוח: 11383043
מספר חוזה: 1301567
כתובת הנכס: איילת השחר 5

א.כ. המרכז הישראלי לרפואת הקרסול וכף הרג חברה פרטית 513190587
חשבון לקוח: 11368669
מספר חוזה: 1282771
כתובת הנכס: איילת השחר 5

- ג ד -

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

המשיב:
נוכחים:

העורר/ת: אילן כהן – לא נוכח
ב"כ העורר/ת עו"ד : עינב ארמה ציון

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



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ז באייר תשפד
15.05.2024
מספר ערר : 140025585 / 12:58
מספר ועדה : 12752

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

העורר/ת: א.כ. המרכז הישראלי לרפואת הקרסול וכף הרג חברה פרטית
513190587

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

התיק קבוע לדיון מקדמי לשעה 12:50. העורר לא התייצב לדיון על אף שעל פי תרשומת מיום 9.5.24 הודיע כי בכוונתו להגיע לדיון. בשיחה טלפונית משעה 13:10 עם העורר התברר כי אין בכוונתו להתייצב והוא מוכן כי תינתן החלטה בהיעדרו. מכאן החלטה זו.

ביום 18.3.24 הודיע המשיב כי בכוונתו להעניק הנחת נכס ריק לנכס נשוא הערר מיום 15.8.23 ועד ליום 18.9.23 בכפוף להצהרת העורר כי בתקופה מוסכמת היה הבעלים של הנכס וכי בתקופה זו הנכס היה ריק. באפשרות העורר להמציא הצהרה כאמור לב"כ המשיב בתוך 14 יום מהיום.

כעולה מהודעת המשיב, העורר הודיע כי הוא עומד על טענותיו בדבר גודל שטח הנכס. בנסיבות אלו החליטה יו"ר הוועדה ביום 25.3.24 כי יקבע דיון מקדמי בפני הרכב.

עפ"י דו"ח ביקורת מיום 18.12.23 החוקר מטעם המשיב הבהיר לעורר כי חיוב בגין 12.5 מ"ר מתייחס לחניית רכב אחד ולא לחניית 2 רכבים. דו"ח הביקורת מיום 8.12.16 מלמד אף הוא כי חיוב בסך 12.5 מ"ר הינו בגין חניית רכבית כפולה. אין בפנינו ראיות כלשהן מטעם העורר המלמדות כי מדובר בחיוב כפול. לאור זאת ולנוכח אי התייצבות העורר לדיון, הטענה בדבר גודל שטח הנכס נמחקת.

אשר לטענה בדבר נכס ריק; ככל שהעורר ימציא לידי המשיב הצהרה כאמור לעיל בתוך 14 יום מהיום תוענק לנכס הנחת נכס ריק כמבוקש מיום 15.8.23 ועד ליום 18.9.23.

בכפוף לכל האמור לעיל הערר נמחק. אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות המשיב בלבד היום 15.05.2024.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר
שם הקלדנית: שני מראד

חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת



586285 ארגז: F_ID: 428544
140025067C הודעת שרות:

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ח בא"ר תשפד
16.05.2024

מספר ערר : 140025067 / 11:45
מספר ועדה: 12754

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד פרינץ רות
חבר: כלכלן, וייגריב אהוד שכנא
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת: ורדימון סלס הדרה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11256868
מספר חוזה: 1166045
כתובת הנכס: דיזנגוף 207
ע"י ב"כ עו"ד : ורדימון סלס הדרה

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: ורדימון סלס הדרה
ב"כ העורר/ת עו"ד : ורדימון סלס הדרה

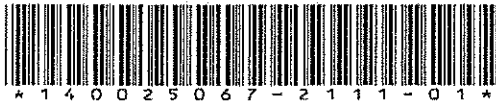
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

פרוטוקול

העוררת: בהמשך להודעה משלימה מטעם המשיב שבה נטען שהצו השיפוטי למניעת פעולות אינו אוסר על שימוש בנכס למגורים אני השכרתי את הנכס החל מיום 12.4.2024. המחלוקת היא מיום 1.9.2022 ועד ליום 12.4.2024. כאשר קיבלתי חזקה בנכס ביום 01.03.22 ביקשתי לקבל פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש כי עשיתי שיפוצים בנכס.

לשאלת הוועדה: השיפוץ בנכס הסתיים ביום 06.07.2022.

ב"כ המשיב: הפטור ניתן במקור לתקופה מוגבלת עד ליום 31.8.22. למיטב ידיעתי הפנייה הבאה שקיבלנו מהעוררת הייתה ביום 23.1.23. לאחר פנייה זו נעשו ניסיונות לתאם ביקורת בנכס שלא צלחו ולכן הביקורת נערכה רק ביום 23.5.23 ובביקורת הזאת כבר הנכס היה ראוי לשימוש.



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ח באייר תשפד
16.05.2024
מספר ערר : 140025067 / 11:45
מספר ועדה : 12754

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד פרינץ רות
חבר: כלכלן, ויינריב אהוד שכנא
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת: ורדימון סלס הדרה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11256868
מספר חוזה: 1166045
כתובת הנכס: דיזנגוף 207
ע"י ב"כ עו"ד : ורדימון סלס הדרה

החלטה

מהתמונות שהציג המשיב במסגרת דוח הביקורת מיום 23.5.23 עולה כי במועד זה הנכס היה ראוי לשימוש. כאמור לעיל עד ליום 01.09.2022 קיבל הנכס פטור כנכס שאינו ראוי לשימוש ככל הנראה בעקבות שיפוצים משמעותיים שערכה העוררת בנכס.

העוררת אישרה לעיל כי השיפוץ הסתיים ביום 06.07.2022 ולפיכך ממועד זה העוררת חייבת בארנונה.

לא ניתן להיעתר לבקשת העוררת בדיון כאן להכיר בנכס כנכס שזכאי לפטור כנכס ריק בתקופת העבר שכן העוררת לא הגישה למחלקת הארנונה בקשה להכיר בנכס כנכס ריק בתקופה הרלוונטית ולכן המשיב לא יכול היה לשלוח פקח על מנת לבחון זאת.

לאור האמור לעיל אין צורך בבירור הערר, והערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.05.2024.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

חבר: רו"ח מלי אורלי

חבר: כלכלן ויינריב אהוד שכנא

יו"ר: עו"ד פרינץ רות

שם הקלדנית: מירית צחי



586285 ארגז: F_ID: 4285447
140025736C הודעת שרות:



* 1 4 0 0 2 5 7 3 6 - 2 1 1 1 - 0 1 *

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך: ח בא"ר תשפד
16.05.2024

מספר ערר: 140025736 / 12:49
מספר ועדה: 12754

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

העורר/ת:

גלעד יששכר תעודת זהות
חשבון לקוח: 11349054
מספר חוזה: 1262421
כתובת הנכס: מטמון כהן 5

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד: נטלי בן דוד

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: גלעד יששכר

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: נטלי בן דוד

פרוטוקול

עורר: שוחחתי עם ב"כ המשיב מחוץ לדין והבנתי שהכתובת שלי איננה ועדה ערר אלא גורמית
אחרים בעירייה. בנסיבות אלו אבקש למחוק את הערר ללא צו להוצאות.



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ח באייר תשפד
16.05.2024
מספר ערר : 140025736 / 12:49
מספר ועדה : 12754

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד פרינץ רות
חבר: כלכלן וייגריב אהוד שכנא
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת:

גלעד יששכר תעודת זהות [REDACTED]

- נ ג ד -

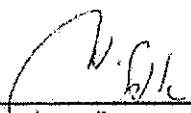
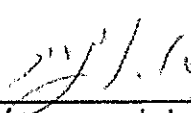
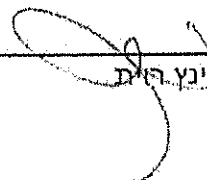
המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

נוכח האמור לעיל הערר נמחק ללא צו להוצאות. אנו מקווים שהעורר ימצא מזור במסגרת חלופית.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 16.05.2024.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום
מיום מסירת ההחלטה.

 חבר: רו"ח מלי אורלי	 חבר: כלכלן וייגריב אהוד שכנא	 יו"ר: עו"ד פרינץ רות
--	---	---

שם הקלדנית: שני מראד



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

תאריך : יד באייר תשפד
22.05.2024
מספר ערר : 140025659 / 11:36
מספר ועדה : 12757

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה
חבר: רו"ח קובי ישראלי

העורר/ת: קולבו שלוש בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11318068
מספר חוזה: 1229642
כתובת הנכס: אחד העם 9

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: קולבו שלוש בע"מ
פרדריק דופוי- בעל הנכס

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

פרוטוקול

החלטה:

העורר לא הגיש תצהיר אלא מכתב מיום 07.04.2024 אליו צורפו תמונות של הנכס. לאחר שהעורר הוזהר כי עליו לומר את האמת אחרת יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק הוא אישר את האמור במכתב ולכן הוועדה תראה במכתב זה כתצהיר.

ב"כ המשיב: הצעתי לעורר לפנים משורת הדין ומבלי להודות בשום טענה להעניק לו פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות למשך 30 יום נוספים לאחר תום תקופת הפטור הקודמת כלומר מיום 11.11.23 עד ליום 10.12.23.

העורר: שמעתי את הערות הוועדה ביחס למצב הנכס ואני מסכים להצעת המשיב.



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

תאריך : יד באייר תשפד
22.05.2024
מספר ערר : 140025659 / 11:36
מספר ועדה : 12757

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה
חבר: רו"ח קובי ישראלי

העורר/ת: קולבו שלוש בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11318068
מספר חוזה: 1229642
כתובת הנכס: אחד העם 9

החלטה

בהסכמת הצדדים הערר מתקבל בחלקו באופן שיוענק לנכס פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות
החל מיום 11.11.23 ועד ליום 10.12.23.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.05.2024.

חבר: רו"ח קובי ישראלי

חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: מירית צחי

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

ערר מס' 140024497

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

העוררת: ציוני אמריקה ניהול

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברחוב דניאל פריש 1, ת"א, מספר חשבון 2000441936 מספר ח-ן 11165883 (להלן: "הנכס").

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

רקע

1. העוררת הגישה השגה ביום 3.7.22 בה טענה כי הנכס לא ראוי לשימוש מיום 20.12.21.
2. להשגה צורפה חוות דעת מיום 11.7.22 (בעקבות ביקור בנכס מימים 5.1.22 ו- 30.12.21) של "שמכל שמאות כללית לנוקי ביטוח". בין היתר נטען בהשגה כי הנכס עבר הצפה בחורף.
3. תשובה להשגה ניתנה ביום 24.7.22 ובמסגרתה נדחתה הטענה בנוגע למועד שבו התבקש הפטור עקב אי משלוח הודעה לעירייה, ולגופו של דבר נדחתה לאור ממצאי הביקורת בנכס ולאור אי היכולת של העירייה להתייחס לטענת ההצפה באותו מועד.
4. לפיכך הוגש הערר ביום 12.9.22. בערר חזרה העוררת על טענתה כי הנכס עבר שתי הצפות הנובעות ממחדלים של העירייה שהובילו לסתימות בפתחי הביוב. סתימות אלו גרמו לעליית מים במרתף של העוררת. לאחר ההצפה הראשונה, ביום 4.1.21, נטען כי העוררת פעלה להקטנת הנזק והתקינה משאבות מים, אך למרות זאת נגרמה הצפה שנייה ביום 21.12.21.
5. נטען כי נגרמו לנכס נזקים גדולים הדורשים השקעה של מאות אלפי שקלים להחזרת המצב לקדמותו.
6. נטען כי ההצפות דווחו למוקד העירוני, אשר שלח נציגים, שקבעו כי הנזק הינו בליקויים במערכת הניקוז של העירייה.
7. לאור כל האמור מצב הנכס הוא של "לא ראוי לשימוש".

8. ביום 25.10.22 הוגש כתב תשובה בו חזר המשיב על טענותיו. נטען כי היה על העוררת להעביר הודעה מסודרת במועד הרלוונטי ובנוסף כי בביקורת שנערכה לאחר משלוח ההודעה (ביום 3.7.22) נמצא כי בנכס קיימים "דלת כניסה, ריצוף, מתגים ושקעים מותקנים, גופי תאורה מורכבים, דלתות פנים, מטבחון, קירות, רצפה ותקרה. בנוסף, במקום לא נראו שיפוצים, פועלים, חומרי בנייה או עבודה כלשהי".
9. עוד נטען כי בנכס "ציוד מגוון ודברי חשמל" ולכן גם מטעם זה אין לקבל את הערר שכן הנכס אינו ריק ("אין יושבין בו").
10. ביום 21.3.23 התקיים דיון מקדמי והתיק נקבע להוכחות.
11. ביום 21.5.23 הוגש תצהירו של מר לבנשטיין, מנכ"ל העוררת וכן צורפה חו"ד הנדסית מטעם משה סיגורה, מהנדס בניין.
12. בתצהיר חזר מר לבנשטיין על גרסת העוררת ותיאר בהרחבה את ההצפות, הסיבות להן ומצב הנכס.
13. הובהר, כי השוכר שעזב השאיר אחריו "זבל" שלא הייתה כדאיות כלכלית לפנות אותו.
14. בחוות דעתו של מר סיגורה הוא הסיק כי הנזק לנכס נגרם עקב כשל זרימה בקו העירוני, כי נגרמו נזקים לנכס ובעיקר עקב "התרחשות אירועי ההצפה חוזרים ונשנים, לא אפשרי לבצע השכרה ראויה תוך גילוי נאות ותום לב". הפתרון לדעתו מונח לפתחי העירייה שצריכה להתקין מערך מניעת גישה חוזרת.
15. המשיב הגיש תצהיר של מר בן דוד, חוקר שומה של המשיב, שערך את הביקורת ביום 10.7.22. הוא תיאר את הנכס כנטוש, שלא נעשות בו עבודות ושמפוזר בו ציוד. מעבר לתיאור שתואר בכתב התשובה הוא ציין כי הפרקט היה מפורק וחלקו ספוג במים, כי בקירות היו כתמי עובש, וכי בנכס היה ריח חזק של עובש.
16. ביום 25.7.23 התקיים דיון הוכחות. בחקירת המומחה עלו הדברים הבאים: הוא ציין שהיו מספר פריטים בודדים בנכס (כיסא, תושבת של כיסא, פלטה של שולחן משרדי). הוא אמר כי החפצים היו מלאי עובש ולכן הוא מכנה אותם פסולת. הוא ציין שלא ראה בעיניו ניתוק של מים או חשמל וכי לא בדק את המערכות. הוא הסביר שהוא קבע שהנכס לא ראוי לשימוש על סמך ניסיונו לאור סכנת ההצפה ולאור מצב הנכס "שהוא לא בטיחותי" (למשל עקב כך שהרצפה עקומה).
17. מר לבנשטיין אמר שהוא לא יכול להציג באותו מועד את אישור הפנייה לעירייה וכי באותו מועד הם כבר פינו את הנכס מהחפצים, דבר שעלה להם הרבה כסף. הוא ציין כי היה מדובר בזבל.
18. מר בן דוד חזר על האמור בדו"ח שלו. הוא אישר שבנכס היה ריח חזק של עובש וכן כתמי עובש נרחבים.

19. הצדדים סיכמו וחזרו על טענותיהם וכעת הזמן להכרעה.

דיון

20. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צדקה העוררת בטענותיה וכי דין הערר להתקבל, אך ממועד משלוח ההודעה לעירייה:

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

20.2. מצד אחד אין מחלוקת, כי הנכס הינו מרתף "שלם" במובן שיש לו קירות, רצפה, תקרה וכיו"ב. מצד שני, הנכס סובל מהצפות ומנזקים שהן גרמו. בין היתר עובש, עיוותים לרצפה וכיו"ב כפי שפורט לעיל.

20.3. אף הוסכם שבחלק מהמועדים, דהיינו עד לסמוך למועד ההוכחות היו פזורים בנכס חפצים מסוימים.

20.4. המחלוקת הינה למשמעות שעולה מראיות אלו.

20.5. לטעמנו הנכס מגיע למצב של לא ראוי לשימוש. בין היתר אנו מסתמכים על חוות דעת המומחה, שלא נסתרה בכל הנוגע לעיקר המסקנה כי הנכס לא ראוי לשימוש.

20.6. בהקשר זה נציין, כי יכול להיות שוני בין נכס לנכס בשאלה מה נדרש בשביל להגיע לרמת לא ראוי לשימוש.

20.7. לטעמנו, במצב הנכס כפי שתואר לנו לא ראוי לעשות שימוש בנכס אפילו לא לאחסנה. לא ניתן לתת לאנשים להיכנס לנכס עקב חוסר בטיחותו ולא ניתן לאחסן בנכס דברים עקב הרטיבות וסכנת ההצפה.

20.8. השמשת הנכס דורשת השקעה גדולה.

20.9. לגבי החפצים שהיו בנכס: אנו קובעים כי מדובר בפסולת, כפי שטענה העוררת, ולא באחסון של חפצים שיכול להגיע לפסול את התיבה "אין יושבין בו".

21. סעיף 330 לפקודת העיריות, שנוסחו, לאחר תיקון 131 לפקודת העיריות, הינו, כדלקמן:

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

22. בבר"ס 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב (להלן: "פס"ד המגרש המוצלח"), הכריע בית המשפט העליון הנכבד כדלקמן:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין 'ניזק 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 'בהפיכת' הבניין הלא ראוי לשימוש לבניין ראוי לשימוש. העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו.

23. יחד עם זאת, בפס"ד המגרש המוצלח הבהיר בית המשפט העליון, כי:
- "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנוק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי"
24. ברצוננו להתעכב ולהבהיר כי פרשנות בית משפט העליון הנכבד הינה כי בכדי לקבל פטור יש להראות שנכס "לא ראוי לשימוש". כלומר- לא שלא ניתן לשבת בו ברמה עקרונית אלא שלא ראוי לשבת בו.
25. 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).
26. לטעמנו העוררת עמדה בנטל זה. מצבו העובדתי של הנכס אינו ראוי לשימוש.
27. עוד נציין, כי ההלכה השלטת היא, כי מועד מתן ההודעה הוא מהותי ולא ראיתי (ראה: עת"מ 63024-06-16 בן חמו נ' עיריית חיפה; עמ"נ 168/02 ר.י.ו מהנדסים בע"מ ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית ראשון לציון; ערר 72/16 שופרסל (קטיף) בע"מ נ' מנהל הארנונה, עיריית ראשון לציון).
28. לפיכך, על הנישום המבקש לפטור נכס מארנונה, לעמוד בתנאים הבאים, כפי שהיטיב לתמצת בית המשפט עניינים מינהליים בעמ"נ 29825-10-11 גלגלי הפלדה 6 נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה (להלן: פס"ד גלגלי הפלדה"), כדלקמן:
- "כדי להוכיח את הזכאות לפטור, על הנישום להוכיח – הן כי מצב הנכס הוא כזה שהוא ניזוק עד כדי שאי אפשר לשבת בו, הן כי בפועל אין יושבים בנכס, והן כי הוא מסר הודעה על כך לעירייה. אם יוכיח את התקיימותם של שלושת התנאים הללו, יהיה זכאי לפטור מארנונה ממועד מסירת הודעתו ואילך.
29. כאמור לעיל הגענו למסקנה כי הנכס לא ראוי לשימוש, אך ממועד משלוח ההודעה למשיב.

סוף דבר

31. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל במובן של קבלת הפטור המבוקש מיום מתן ההודעה אצל המשיב ואילך.

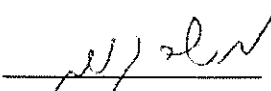
32. המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך 5,000 ש"ח.

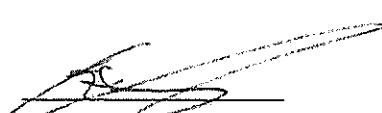
33. החלטה זו נתונה לערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים, מחוז תל אביב, בתוך 45 יום ממועד קבלת ההחלטה.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 24/5/24

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: ר"ח שמעון זייטניצקי


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: שני מראד

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

העוררת: בי. טי. בי. מקשרים הלוואות בישראל בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברח' ארניה החרש 8, תל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000202471 ו-ח-ן לקוח 11192038 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי יש לסווג את הנכס כ"בית תוכנה".

רקע

1. במסגרת השגה, שנדחתה, והערר דנו, טענה העוררת, כי יש לשנות את הסיווג שלה וזאת מכיוון, שעיסוקה העיקרי הינו ייצור תוכנה.
2. נטען שהעוררת הינה חברה העוסקת בהפעלת מערכת לתיווך באשראי ובפיתוח תוכנה ויישומים בתחום הפיננסי. נטען כי "באופן יחסי, התוכנה נמצאת בשלבי פיתוח מתמשכים". נטען כי פעילות החברה עומדת במבחני הפסיקה (מבחן יצירת יש מוחשי, מבחן ההנגדה, מבחן היקף השימוש ומבחן ההשבחה הכלכלית). נטען כי לעוררת מגוון לקוחות (להבדיל מלקוח אחד), כי מתוך 47 עובדים 11 הם אנשי תוכנה ובסיכומם של דברים "עיסוקם של חלק מהותי העובדים בנכס הוא בכתיבת תוכנה".
3. המשיב, במסגרת כתב התשובה שהוגש ביום 22.12.22, דחה את הטענות של העוררת בטענה כי היא לא עונה לדרישות צו הארנונה, כי היא לא הוכיחה את טענתה (לא הגישה דוחות כספיים ולא הגישה מצבת כוח אדם מלאה) וכי היא למעשה נותנת שירותים, שכן היא פועלת פעילות עסקית המאופיינת בתשלום על בסיס שירות במסגרת שימוש בפלטפורמה קיימת.
4. ביום 31.1.23 התקיים דיון מקדמי שבסופו הועבר התיק להוכחות.
5. ביום 2.4.23 הוגשו תצהיר העוררת. מדובר בתצהיר של מר אלון כץ, מייסד ומשנה למנכ"ל. בתצהיר טען מר כץ כי עיקר פעילות העוררת הוא פיתוח תוכנה ויישומים. ביתר פירוט נטען

כי החברה "עוסקת בהפעלת מערכת לתיווך באשראי" ולשם כך "מפתחת ומייצרת מערכות טכנולוגיות ייחודיות מבוססות תוכנה". נטען כי נכון למועד התצהיר ישנם 58 עובדים ש- 11 מהם כותבי קוד (כמו כן נאמר כי 21 עובדים הם עובדי תפעול ו- 17 עוסקים בשונות, קרי כספים, הנהלה, שיווק וכיו"ב).

6. כמו כן הוגש תצהיר של מר בן יחיאל, CTO, שפירט את שפות הפיתוח, תוכנות קיימות ופרויקטים בפיתוח.
7. צורפו כנספחים אישור המדען הראשי לפי סי' 20א לפקודת מס הכנסה. נציין שלא מצאנו משקל רב באישור זה, שכן הוא אינו עוסק בסוגיית הארנונה וממילא מסתמך על נתוני החברה משנת 2019 תוך כדי שהוא מציין במפורש, שהנתונים לא נבדקו על ידו.
8. כאמור לעיל, צורפה רשימת עובדים ותעודות הכשרה/הסמכה שונות.
9. בנוסף צורף תשריט הנכס וחלוקת השימוש בו. נציין שמתשריט זה עולה כי רק בחלק קטן יחסית יושבים עובדי הטכנולוגיה, אך כי לא בכך יש בכדי להכריע את השאלה בפנינו שכן בעולם התוכנה, בשונה מעולם התעשייה הקלאסית (עובדי פס ייצור וכיו"ב) יתכן שעיקר הפעילות של חברת תוכנה כלשהי תתפוס מעט שטח.
10. עוד צורף הסכם לדוגמא של העוררת עם לקוחות אשר מוכיח לשיטתה כי קיימות לה הכנסות ממכירת רישיונות.
11. ביום 2.5.23 הוגש תצהיר המשיב, של חוקר חוץ, מר חנוך, אליו צורף תשריט מטעם המשיב, תצלומים של הנכס ודברים שנאמרו לו מנציגי העוררת.
12. מטבע הדברים משקל רב בתצהיר המשיב לא ניתן למצוא, שכן הוא מעביר את דברי העוררת ומשקף מצב עובדתי ממנו קשה ללמוד על טיב העבודה ועל מהות מהעשייה בחברה. להבדיל ממפעל "של פעם" שבו יש קו ייצור, מכונות וכיו"ב בית תוכנה יראה לרוב כמו משרד או עסק עם מחשבים.
13. ביום 8.8.23 התקיים דיון הוכחות. בדיון נחקר מר כץ מטעם העוררת והוא העיד כדלקמן:
 - 13.1. העוררת פועלת תחת רישיון להפעלת מערכת תיווך אשראי.
 - 13.2. המשקיעים (הכוונה למלווים) משלמים דמי ניהול חודשיים.
 - 13.3. יש גם עמלות שהעוררת גובה מהלווים.
 - 13.4. יש כ- 60 עובדים.
 - 13.5. מדובר במערכת פעילה כבר כ- 10 שנים שמבצעת את רוב הפעולות באופן אוטומטי.
 - 13.6. המערכת דורשת שיפור שוטף.

- 13.7. העוררת הינה בית תוכנה שכן כל הפעילות מבוססת ע"י קוד שהחברה פיתחה.
- 13.8. הצוות המשפטי של העוררת יושב בנכס (2-3 אנשים).
- 13.9. יש 11 כותבי קוד.
14. במסגרת החקירה הוגש דו"ח כספי לשנת 21-22.
15. בחקירה חוזרת נטען כי יש תחומים חדשים אליהם נכנסת העוררת כגון הלוואות בערבות מדינה.
16. מר חנוך מטעם המשיב נחקר חקירה נגדית קצרה במסגרתה חזר על שנכתב בדוח שלו.
17. ביום 23.10.23 הוגשו סיכומי העוררת. במסגרתם חזרה העוררת על עמדתה. בתמצית ניתן לומר שטענה שוב כי היא חברת טכנולוגיה, שעיקר פעילותה הוא פיתוח תוכנה ויישומים. טענת העוררת היא כי הפעילות בנכס היא "חלק משרשרת ייצור התוכנה, שכן בלעדי הפעילות המבוצעת בנכס נשוא ערר זה- למעשה לא קיימת התוכנה המהווה את המוצר החדש- יש מאין".
18. ביום 5.12.23 צורפה אסמכתא חדשה של העוררת לחיזוק עמדתה – פרשת וורטי עמ"נ 77431-05-23. נציין כי עיקר הקביעה באותה פרשה הינה כי: "גם המבחן הכמותי והמבחן המהותי, שבוחנים את המשקל שתופסת פעילות ייצור התוכנה על פני פעילויות אחרות, מטים את הכף לכיוון פעילות יצורית בעיקר". בנוסף הדגיש שם בית המשפט הנכבד כי: "אין צורך לצמצם את תחולת הסיווג רק לחברות שמייצרות תוכנה למכירה כסחורה לנוכח ההתפתחויות השונות בתחום הטכנולוגי והכלכלי".
19. ביום 28.12.23 הוגשו סיכומי המשיב. גם המשיב חזר על טענותיו ובתמצית טען, כי עיקר פעילות העוררת היא פעילות של מתן שירותים. לפי עמדת המשיב הפעילות העיקרית של העוררת בנכס היא פעילות פיננסית באמצעות טכנולוגיה פיתחה. העוררת לא מוכרת את התוכנה כסחורה אלא משתמשת בה למתן השירות. דבר זה ניתן ללמוד לשיטת המשיב גם מאופי התשלומים, אשר הינם לקבלת רשות שימוש בשירות של העוררת.
20. העוררת הפנתה גם לנתונים מהדוח הכספי שהוגש שמלמד כי הוצאות המו"פ קטנות באופן יחסי.
- דיון**
21. בבר"ם 1676/15 ברודקאסט וידאו נ' מנהל הארנונה בתל אביב (להלן: "פס"ד ברודקאסט") ציין בית המשפט העליון ארבעה מבחנים עיקריים לבחינה האם פעילות מסוימת היא בגדר פעילות ייצורית כדלקמן:
- 21.1. יצירת יש מוחשי (סעיף 26 וסעיף 34 לפס"ד ברודקאסט). מדובר במבחן האם בפעילות המבוצעת נחפץ חומר גלם למוצר של ממש.

- 21.2. **היקף השימוש** (סעיף 26 וסעיף 35 **לפס"ד ברודקאסט**). עניינו זהות "הנהנה" מהמוצר. קרי, האם גורם הנהנה מהמוצר הוא מובחן וספציפי או ציבור רחב ובלתי מוגדר.
- 21.3. **מבחן ההשבחה הכלכלי** (סעיף 26 וסעיף 36 **לפס"ד ברודקאסט**). מדובר במבחן הבוחן באיזו מידה הביאה הפעילות לשינוי של המוצר במישור הכלכלי. נציין, כי **בפס"ד איי פוינט** התייחס בית המשפט למבחן זה ככזה הבוחן האם הפעילות מקדמת את הפיתוח התעשייתי במדינה (ראה: סעיף 16 **לפס"ד איי פוינט**).
- 21.4. **מבחן ההנגדה** (סעיף 26 וסעיף 37 **לפס"ד ברודקאסט**). מבחן הבוחן האם הפעילות הנבחנת קרובה יותר במהותה ל"פעילות ייצורית" או ל"מתן שירותים".
- יחד עם זאת, בית המשפט ציין כי ארבעת המבחנים הנ"ל **הינם בגדר אינדיקציות והם אינם מבחנים בלעדיים** (סעיף 29 **לפס"ד ברודקאסט**), ובית המשפט הזכיר גם מבחנים נוספים כדוגמת תכלית ההקלה עם מפעלי תעשייה בהקשר של חיובי הארנונה הנובע משטחם הגדול של מפעלי תעשייה (השטח שהוחזק על ידי חב' ברודקאסט עלה על 700 מ"ר) וממספר המועסקים הרב בהם (ראה: סעיפים 41 ו-42 **לפס"ד ברודקאסט**).
22. לאחר **פס"ד ברודקאסט** נפסקו מספר פסקי דין שדנו ביישומו של **פס"ד ברודקאסט** על מקרים פרטניים, כמפורט, בין היתר, כדלקמן:
- 22.1. בעמ"נ (מינהליים ת"א) 29761-02-10 **ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה - עיריית תל אביב-יפו** (פורסם בנבו, 08.08.2011) נקבע, כי "לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" נדרש לפי סעיף 3.4.3 לצו הארנונה, כי תתקיים בו בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה". הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה".
- 22.2. בעמ"נ 11802-01-17 **האניבוק איוונט פנני בע"מ נ' מנהל הארנונה** נקבע כי "דין הערעור להידחות וזאת מאחר שמהות עיסוקה של המערערת הוא במתן שירותי תוכנה לחברת האם, הלקוחה היחידה של המערערת, ולא בייצור תוכנה כפי שפורש מושג זה בפסיקה ונדרש בצו הארנונה... לעניין סיווגו של עסק כבית תוכנה ראוי לזכור כי משהוגדר 'בית התוכנה' בסיווג 'תעשייה' נבחן בפסיקה סיווג 'בית התוכנה' בהתאם למבחנים שנקבעו לסיווג 'תעשייה'".
- 22.3. בעמ"נ 11846-01-17 **טראקס מערכות נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** דנו בשאלת סיווגו של מחזיק שנקבע עובדתית שאינו עוסק בייצור תוכנה אלא במתן שירותים המבוססים על תוכנה שפיתחה. בית המשפט פסק, כי במקרים בהם ייצור התוכנה אינו מיועד למכירה כסחורה, אלא רק משמש כבסיס למתן שירות, לא סיווגו בתי העסק 'כבתי תוכנה', שכן מדובר במתן שירותים ולא בייצור.
- 22.4. בעמ"נ 24312-11-15 **תכלת תקשורת נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (להלן: "**פס"ד תכלת**") דנו בשאלת סיווגה של הוצאה לאור, שבהתאם לקביעות העובדתיות של ועדת הערר, מבוצעת בנכס פעילות של כתיבה, עריכה וגרפיקה.

לפיכך, קבע בית המשפט כי מדובר בפעילות מחשבתית – רעיונית. יחד עם פעילות זו מתבצעת פעילות אדמיניסטרטיבית נוספת, אשר מתבצעת על ידי מנהלי כספים, אנשי שיווק ופרסום, מנהל שירות לקוחות, מנהל תפעול ומנכ"ל.

בית המשפט פסק, כי הוצאה לאור עוסקת בהפיכת יצירה כתובה (סיפור, מאמר או כתבה) למוצר זמין לציבור (ספר, עיתון, כתב עת וכד'). תהליך זה כולל מספר שלבים ותחילתו בפעילות רעיונית מחשבתית המגבשת את היצירה, יחד עם העלאת הרעיונות על הכתב ועריכתם. פעילות זו אינה עוסקת בהפיכת יצירה מוחשית אחת מיש מוחשית אחר ולפיכך היא אינה בגדר פעילות ייצור אלא פעילות שירותית.

22.5. בעמ"נ 13687-09-16 חשבשבת נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (להלן: "פס"ד חשבשבת") דנו בשאלת סיווגה של חברה שעיקר הכנסותיה משדרוג והתאמה של תוכנה שפותחה על ידיה בעבר. במקרה שלפנינו, קבעה וועדת הערר כי רק 10% מהכנסותיה השנתיות של המערערת היו בגין מכירת תוכנות מדף, קרי, תוכנות שנועדו להמכר לציבור בלתי מסויים של לקוחות, ואילו 80% מהכנסות נבעו מפיתוח תוכנה שנעשו בהתאמה ללקוחות ספציפיים. קביעה זו תומכת במסקנה כי פעילותה של המערערת אינה פעילות ייצורית, קרי, אין המדובר בפעילות תעשייתית. (סעיף 13 לפס"ד איי פוינט)

23. שני פסקי דין מהותיים ועדכניים בנושא הינם פרשת וורטי שאווכרה לעיל וכן עמ"נ 34568-09-22 סיגניה קונסלטינג בע"מ נגד מנהל הארנונה בעיריית תל אביב "יש לבחון את פעילות המערערת בראייה כוללת היינו הכוללת את מטרת הפיתוח והייעוד שיעשה בתוכנה... צדקה ועדת הערר את העגיעה למסקנה כי עיקר פעילות של המערערת הוא במתן שירות ללקוחותיה על בסיס התוכנה והטכנולוגיה שהיא מתפתחת". באותה פרשה הונויחס בית המשפט הנכבד לפרשת וורטי וקבע "כאשר עסקינן בחברה המפתחת עבור עצמה פלטפורמה דיגיטלית אשר תשמש אותה למתן שירותים ללקוחות אין להכיר בפעילות כפעילות ייצור".

24. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו וכי העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה להוכחת טענתה ומנגד הוכח בפנינו כי עיקר הפעילות אינה של ייצור תוכנה אלא של עסק הנותן שירותים, כמפורט להלן בתמצית:

24.1. למעשה מעדי העוררת עצמה עולה כי עיקר פעילותה של העוררת הינה כפי שהמשיב טען בסיכומיו- דהיינו כי מדובר בפעילות פיננסית.

24.2. העוררת הינה חברה פעילה, אשר מרבית עובדיה אינם קשורים לייצור תוכנה.

24.3. העדויות מלמדות כי התוכנה פעילה וכעת העבודה עליה הינה בעיקר של תחזוקה ושדרוג.

24.4. התוכנה ממילא משמשת את פעילות החברה.

- 24.5. גם ממסמכי החברה לא עולה כי עיקר הכספים מושקעים במחקר ופיתוח.
- 24.6. נציין, כי עמדת ועדה זאת רואה משקל מיוחד למצג שעולה ממסמכי החברה. לא ניתן לקבל מצב בו במאזני החברה מציגים מצג 1 משיקולי תשלומי מס או אחרים ובאותה עת לטעון לעובדות אחרות במסגרת הליכי השגה/ערר בכדי להוביל לתשלום מופחת בתחום הארנונה. הכוונה במיוחד לסעיף "הוצאות פיתוח" במאזן.
25. לעניין נטל ההוכחה הנדרש, כי הנכס הינו "בית תוכנה" ראו כדוגמא את ע"א 4457/98 בידור נאה נ' עיריית חיפה; עמ"י 114/05 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' חברת עדן יפו; ע"ש 417/95 מפעל מתכת חניתה נ' מנהל הארנונה שלומי.

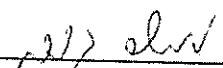
סוף דבר

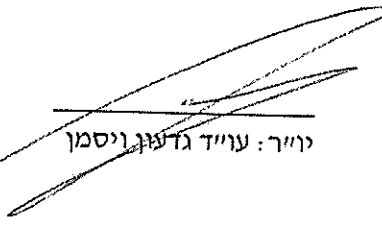
26. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות. העוררות יישאו בהוצאות המשיב בסך של 8,000 ₪.
27. החלטה זו נתונה לערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים, מחוז תל אביב, בתוך 45 יום ממועד קבלת ההחלטה.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 28/2/14

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) התש"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: שני מראד

28

מס' ערר: 140025803, 140025350, 140024262

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

העורר: נכסי אריאל מגדל המוזיאון ניהול בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר שבנדון בשטח של 11.44 מ"ר נמצא ברחוב ברקוביץ 4 בתל-אביב ("הנכס") ומחויב על יד המשיב תחת סיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

הערר וההליכים שבפני הועדה

1. העוררת הגישה ערר ("כתב הערר") והמשיב כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר").
2. ביום 21.11.2022 נערך דיון מקדמי ובמסגרתו נקבע התיק להוכחות.
3. העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית מטעמה, של מר משה בר לב מנהל הנכס מטעם העוררת ("תצהיר העוררת"). המשיב הגיש תצהיר של חוקר מטעמו.
4. ביום 24.4.2023 נערך דיון הוכחות במסגרתו נחקרו עדי העוררת והמשיב.
5. הצדדים הגישו סיכומים.
6. בהחלטה מיום 14.4.2024 אוחדו העררים שבכותרת ולכן ההחלטה להלן תחול על שלושתם.

הסוגיה הטעונה הכרעה וטענות הצדדים

7. המחלוקת נשוא הערר שבנדון נוגעת לסיווג של הנכס, המורכב משני דלפקים שהוצבו על ידי העוררת בכניסה לשתי קומות בבניין - האחד בשטח של 5.44 מ"ר, המוצב בקומת הכניסה לבניין

והשני, בשטח של 6 מ"ר, המוצב בקומה השניה ("הדלפקים"). הדלפקים המשמשים את השומרים שהוצבו שם (ונשכרו) על ידי העוררת.

8. לטענת העוררת, שהיא חברת הניהול של הבניין והציבה את הדלפקים ואת השומרים, הדלפקים מוצבים בנכס שנים רבות ועד כה העוררות לא חוייבה בארנונה בגינם, שכן מדובר בחלק בלתי נפרד מלובי הבניין שגם הוא אינו מחוייב, ככזה.

9. עוד נטען, שהדלפקים הנם שטח משותף שכן הם משמשים את כלל דיירי הבניין כדוגמת לובי הבניין, מבואות מדרגות וכו', וככאלו אינם ברי חיוב בהתאם לסעיף 1.3.1 ח' רישא לצו הארנונה. יצוין שנוסח סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה המצוטט בסיכומי העוררת ועליו מסתמכת העוררת השתנה בצו הארנונה לשנת 2019, לסעיף 1.3.1 ז' שהוא הסעיף הרלוונטי לערר.

10. לטענת העוררת, הדלפקים אינם נכללים במתקנים שהוגדרו כחריגים לכלל ומפורטים בסעיף 1.3.1 ז' סיפא ככאלו "המחזקים באחריות חברת הניהול", ומאחר ומדובר ברשימה סגורה שאינה כוללת את הלובי, הרי שהדלפקים אינם ברי חיוב. לטענת העוררת, אין להחיל במקרה זה את הקביעה שבעמ"נ (מינהליים ת"א) 63833-06-20 נכסי אריאל חניון מגדל סונול בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו (נבו 13.09.2021) ("פס"ד חניון סונול") (שם נדחה ערעור של העוררת על החלטת ועדת הערר, ונקבע שחדר אופניים אינו נחשב כשטח משותף הפטור מארנונה), שכן הדלפקים (להבדיל מחדר האופניים) אינם "נעולים" והעוררת אינה בעלת השליטה בהם.

11. לטענת העוררת, בהעדר הגדרה לשטח משותף בצו יש לפנות להגדרה הרחבה של מונח זה בחוק המקרקעין ובחוק הבתים המשותפים, ולקבוע כי מדובר בשטח משותף שכן הוא מהווה "שטח ציבורי פתוח" המשמש את כלל העוברים והשבים כחלק בלתי נפרד מלובי הבניין.

12. עוד נטען, שהדלפקים הנם רכוש הבעלים ולעוררת אין אפשרות להסירם ואו להחליפם. העוררת מפנה לפס"ד בעניין עזבון המנוח חנה ציפודן (עמ"נ 56033-02-17, להלן: "פס"ד ציפודן") אשר בו נקבע, כי "שטח משותף" לעניין צו הארנונה פירושו שטח הנמצא מחוץ לנכסי המחזיקים בקומה ומשמש יותר ממחזיק אחד. לטענת העוררת, הגדרה זו תואמת לדלפקים נשוא הערר שבנדון.

13. לבסוף נטען, שלא ניתן להפריד את הדלפקים לנכס נפרד ולערוך לו שומה נפרדת.

14. לטענת המשיב השטח שבמחלוקת אינו שטח משותף (פטור) כמשמעותו בסעיף 1.3.1 ז' רישא לצו, שכן הדלפקים משמשים את העוררת בלבד לצורך מתן שירותי הניהול, כמשתקף גם מעדות נציג העוררת שהודה שהציוד על הדלפקים (מחשבים, מגירות) שייך לעוררת והיא

בעלת השליטה המלאה בו. כמו כן, העוררת אישרה שהיא שכרה א השומרים המאיישים את הדלפקים.

15. פס"ד **צימודן** אליו מפנה העוררת קובע שיש לקבוע מי הוא הנהנה העיקרי מהנכס ובעל יכולת הניצול והשליטה בנכס לצרכיו, ולפי מבחן זה יש לחייב את העוררת. לטענת המשיב, מסקנה זו מתיישבת גם עם פסה"ד **חניון סונול** (לעיל) שם נקבע שיש לשאול מי הוא הנהנה העיקרי מהשטח ו/או בעל השליטה בו. במקרה הנדון ברור שהעוררת היא בעלת השליטה בדלפקים וזיקתה אליהם היא זיקה ישירה ובלעדית. אין בעובדה שלא מדובר בשטח "נעול" או "סגור" כדי להתריג את הדלפקים מהלכת **חניון סונול** לעיל. העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה ולא הוכיחה ששטח הנכס נמצא בשימוש הדיירים ולא של העוררת.

16. לעניין טענת העוררת כי לא ניתן לפצל את הנכס לשומה נפרדת, מדובר בטענה שנטענה לראשונה בתצהיר נציג העוררת ועל כן היא עולה כדי **הרחבת חזית** אסורה. יש לדחות את הטענה גם לגופה שכן מדובר בנכס המופרד פיסית מהלובי.

דיון והכרעה

17. בין הצדדים לתיק זה אין מחלוקת **עובדתית** בנוגע לכך שהדלפקים (שאינם בבעלות העוררת) מוחזקים בידי העוררת ומנוהלים על ידה. העוררת היא בעלת הציוד שעל הדלפקים והשומרים העושים בהם שימוש בלעדי נשכרו לעבודה על ידי העוררת (באמצעות חברת אבטחה), ראה לעניין עדות נציג העוררת בפני הועדה. הדלפקים ממוקמים בכניסה לכניסות לבניין, בקומה הכניסה ובקומה השניה, ואין חולק שכניסות אלו פתוחות לבעלי העסקים בבניין ולציבור הרחב.

18. הסוגיה שבמחלוקת היא סוגיה משפטית בעיקרה והיא, האם יש לפטור את הדלפקים מחיוב בארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1ז' רישא לצו הארנונה לשנת 2022 הקובע כך:

"שטח משותף בבנין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין 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 אוויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית – יחויבו במלואם"

19. סי' 1.3.1ז' קובע איפה, ששטחים המוחזקים באחריות חברת ניהול יחויבו במלואם ולכן על הועדה להכריע האם (כטענת המשיב) הדלפקים נשוא הערר נמצאים באחריות חברת ניהול או, כטענת עוררת, מדובר בשטח משותף שאינו מחויב כלל.

20. ראשית נציין, שאין לקבל את עמדת העוררת ולפיה הסייפא של סעיף 1.3.1ז' היא רשימה "סגורה". פרשנות זו נסתרת מניה וביה מלשון הסעיף הנוקב במילה **זכיוצב'**. כלומר, חיוב חברת הניהול אינו מתמצה רק בקשר עם מערכות אנרגיה ו/או מיזוג אויר הנזכרים בסעיף, אלא שאלו ניתנו כדוגמאות.

21. לגופן של הטענות, ולאחר שבחנו את טענות הצדדים, מכאן ומכאן, דעתנו היא בדעת המשיב, ונמק:

22. במסגרת עמ"נ (מינהליים ת"א) 56033-02-17 **מנהל הארנונה בעיריית תל אביב - יפו נ' עזבון המנוחה חנה ציפורן ז"ל** (פורסם בנבו, 25.12.2017) (להלן: "פרשת ציפורן") הנזכרת בסיכומי שני הצדדים, נדונה טענת המחזיקים במשרדים שאין לחייב אותם בחלק היחסי של חדרי נוחיות הנמצאים במסדרון קומתי בבניין, שכן הם משמשים את כל באי הקומה. השאלה שעמדה להכרעה היא האם מדובר ב"שטח משותף" הפטור מארנונה בהתאם לסעיף ס' 1.3.1ח' לצו הארנונה (כאמור, סעיף 1.3.1ז' להיום). ועדת הערר קבעה שחדרי הנוחיות פטורים מחיוב בהיותם "שטח משותף", שכן הם ממוקמים מחוץ למשרדי המחזיקים והמחזיקים אינם עושים בהם שימוש ייחודי. בית המשפט המחוזי קיבל את עמדת הועדה בקבעו כך:

"מה הוא אם כן "שטח משותף" בצו הארנונה? שטח משותף, כשמו כן הוא, שטח הנמצא מחוץ לנכסי המחזיקים בקומה והמשמש יותר ממחזיק אחד. אין מקום לסתות מלשונן הפשוטה של הסעיף ולהידרש לפרשנות יצירתית.....

23. עם זאת, ההנחה כי שטח הנמצא מחוץ לנכס ומשמש יותר ממחזיק אחד הוא "שטח משותף", היא הנחה הניתנת לסתירה. מנהל הארנונה יכול להוכיח, בהתאם למבחנים שהותוו בפסיקה, כי יש בשטח נהנה עיקרי – שהוא בעל השליטה והיכולת לנצל את השטח לצרכים שונים (ר' עמ"נ (מנהלי תל אביב-יפו) 122/07 אליעד שרגא ושות' – משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו, [פורסם בנבו] בעמ' 7 (10.03.2009): "הנה כי כן, שטחי השירות הינם מעצם טיבם שטחים משותפים בבניין. על מנת לסתור הנחה זו צריך היה להראות כי הם משמשים לצורך ספציפי את המערער או את הנכס שבו הוא מחזיק"; כך הדרישה ל"זיקה וייחודיות" הקושרות את השטח המשותף למחזיק נכס ספציפי עלתה גם בעמ"נ אפריקה ישראל (פס' 7); כן יוזכר כי גם בעניין אס.אל.פי – בחן בית המשפט האם השטח שמחלוקת נמצא מחוץ לנכס והאם לנישום יש שליטה על השטח). בדומה, יכול מנהל הארנונה להוכיח שאין מדובר בשטח הנמצא מחוץ לנכס, אלא זהו שטח המשויך ליחידה עצמאית ונפרדת, על אף שהיא מוחזקת בידי מספר מחזיקים (ר' ע"ש (מחוזי תל אביב-יפו) 433/96 אדמונית מערכות ממוחשבות בע"מ נ' מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו [פורסם בנבו] (26.01.1997)).

24. בענייננו, מנהל הארנונה מבקש לראות בכל המחזיקים בקומה כ"נהנים עיקריים במשותף" מחדרי הנוחיות, כיוון "שסביר" שהמחזיקים בקומה או מי מטעמם עושים בהם שימוש מתמשך ותדיר. לעומת זאת, ועדת הערר בחנה את העובדות שהוצגו לפניה והגיעה למסקנה שהמשיבים אינם נהנים עיקריים בחדרי הנוחיות והם לא עושים בהם שימוש ייחודי. לא מצאתי מקום להתערב במסקנה זו. למשיבים אין שליטה על חדרי הנוחיות ואין להם יכולת לנצל את חדרי הנוחיות לצרכים שונים (כך לדוגמה טענותיו של עו"ד ישראלי כי הוא לא אחראי לניקיון או לתחזוקת חדר הנוחיות, וכי חברת ההחזקה משתמשת בחדרי הנוחיות גם לצורך אחסון – שימוש שאין ביכולתו לעשות, אשר לא נסתרו). המשיבים לא סיפחו לעצמם את חדרי הנוחיות, הם אינם מקבלים החלטות בנוגע לחדרי הנוחיות ואין כל צביון בחדרי הנוחיות המזוהה עם נכסי המשיבים. ברי, כי לא מתקיימת בענייננו הדרישה ל"זיקה וייחודיות" הקושרת בין שטח חדר הנוחיות לנכס המשיבים, ואין די בנחיצותם הנטענת של חדרי הנוחיות למשרדי המשיבים כפי שמבקש מנהל הארנונה לקבוע.....

25. בהקשר זה ולאור האמור לעיל, גם מקובלת עלי החלטת ועדת הערר כי אילו היו מובאות ראיות לכך שמי מהמשיבים עושה שימוש ייחודי בחדרי הנוחיות, ייתכן שההחלטה הייתה שונה..... לדידי, האפשרות להוכיח זיקה והנאה מהשטח, אף ממתנת את החשש שהביע מנהל הארנונה בכל הנוגע למחסן, ארכיב, מטבחון, פינת מזכירות וכיו"ב. הדעת נותנת כי בשטחים המשמשים לצרכים אלה, ככל שהם מצויים מחוץ לנכס, יהיה מחזיק בעל שליטה ויכולת לנצל את השטח לצרכים שונים. כך לדוגמה יהיו שטחים אלו נעולים לבאים מבחוץ, יכילו חפצים של המחזיק, יעוצבו לפי רצונו וכיו"ב. המדובר בבחינות עובדתיות לפי נסיבותיו של כל מקרה, והן אינן רלוונטיות לענייננו לאור העובדות המוסכמות לעיל.

23. בית המשפט קובע איפה ש"שטח משותף", כמשמעותו בצו הארנונה צריך להבחן קודם כל על פי לשונו הפשוטה של הסעיף, לאמר מדובר בשטח שמתקיימים בו שני תנאים מצטברים: השטח נמצא מחוץ לנכסי המחזיקים; השטח משמש יותר ממחזיק אחד. הדלפקים נשוא הערר אינם עומדים בתנאים אלו. אין חולק שלאף גורם אחר זולת העוררת אין זכות להחזיק בדלפקים. העוררת טענה שהיא אינה רשאית שלא להשתמש בהם. טענה זו לא הוכחה על ידי העוררת (באמצעות הצגת ההסכם שבינה לבין הבעלים, למשל) ואולם גם אם טענה זו היתה מוכחת, אין בה כדי לשנות מהמסקנה שאין לאדם אחר זכות לעשות שימוש בהם זולת העוררת, וזה העיקר לענייננו. בנוסף אין זה המקרה שבו השטח משמש יותר ממחזיק אחד, שהרי אין חולק שהעוררת **בלבד** עושה שימוש בדלפקים, ולעניין זה אין כל רלוונטיות בכך שהלובי משמש את בעלי המשרדים בבניין ו/או הציבור ברחב הבא בשערי הבניין.

24. יתרה מכך, וגם אם נניח לצורך העניין כי הדלפקים משמשים את כלל ציבור, אזי לדעתנו מתקיים במקרה שבנדון תחריג לתנאי זה, אשר פורט גם הוא בפסק הדין בעניין ציפורן ולפיו גם אם השטח המחוייב נמצא מחוץ לנכס ומשמש יותר ממחזיק אחד הוא לא ייחשב כ"שטח משותף", אם יש נהנה עיקרי שהוא בעל השליטה והיכולת לנצלו לצרכים שונים, מבחן אותו מכנה בית המשפט מבחן "הזיקה והייחודיות". מרגע שהובהר, באמצעות עדות נציג העוררת, שרק לעוררת זכות להשתמש בדלפקים (ואין נפקא מינה לעניין זה אם הזכות היא לשימוש בדלפקים או בצידוד שעל הדלפקים או בתוך המגירות) והיא גם זו אשר שוכרת את מי שעושה בהם שימוש בלעדי בפועל (השומרים) אזי ברור שהעוררת היא בעלת הזיקה הייחודית בהם, ממילא העוררת אחראית לאיושם, לנקיונם ולהבטחת הצידוד המצוי בהם.

25. יש להדגיש שהעוררת לא הביאה כל ראיה לסתירת חזקת הזיקה הייחודית, בין היתר לא הובא על ידה הסכם הניהול עם בעלי הבניין הקובע אחרת, ממילא ברור שלבאי הבניין (הציבור הרחב או השוכרים של העסקים) אין שום שיקול דעת בנושא, בדומה לחדרי הנוחיות הקומתיים בפרשת ציפורן.

26. זאת ועוד: הגם שהדבר לא הוכח על ידי העוררת יש לחניה, שדמי הניהול המשולמים לעוררת כוללים, כשירות, גם את שירותי האבטחה שניתנים באמצעות הדלפקים והשומרים המאיישים אותם, או במילים אחרות: דלפקי השמירה ניתנים "כשירות" לבעלי העסקים בבניין ודמי הניהול אותם מקבלת העוררת מגלמים את התמורה אותה משלמים אותם בעלי עסקים לעוררת בגין השירות האמור. על פי הגיון זה קבענו בהחלטות קודמות, שאין להחיל את הפטור, למשל, על חדר אופניים, החלטה שאושרה במסגרת עמ"נ (מינהליים ת"א) 63833-06-20 נכסי אריאל חניון מגדל סונול בע"מ נ' מנהל הארנונה בעידית תל אביב-יפו (נבו 13.09.2021): "בפרט מקובלת עלי נטיית של ועדת הערר לראות בהסדר קשירת האופניים כסוג של שירות שהוענק על ידי המעוררת לחלק מדיירי הבניין (עמוד 5 להחלטה) – ולטעמי הסתכלות זו היא נכונה גם אם לא נגבתה תמורה ישירה או עקיפה בשל כך. דהיינו, לפי תפיסה זו של המצב, המעוררת עצמה השתמשה בחדר על מנת לספק שירות "ערך מוסף" לשוכרי המשרדים ועובדיהם". עוד קבענו, שיש להחריג מן הפטור מחסנים משותפים, בין היתר על יסוד פסה"ד בעניין ת"צ (מינהליים מרכז) 46540-02-16 מוטי ליטר נ' עיריית הוד השדון (נבו 22.08.2018).

27. מכל האמור לעיל מתחייבת המסקנה ששטח הדלפקים נשוא הערר שבנדון אינו "שטח משותף" כמשמעותו בסעיף 1.3.1 ז' רישא לצו הארנונה ותחת זאת נופל תחת ההגדרה שבסיפא, ומשכך אינו פטור מחיוב, ויש לדחות את הערר.

28. יש לדחות גם את טענת העוררת שלא ניתן לחייב את הנכס שכן אינו מהווה יחידת שומה נפרדת, מן הטעם שלטענה זו אין זכר בכתב הערר (ראה סעיפים 8-9 לכתב הערר) ועל כן מהווה הרחבה או שינוי חזית. בנסיבות אלו לא מצאנו לנכון לדון בטענה לגופה.

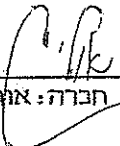
מכל הנמוקים שלעיל, הערר נדחה.

העוררת תשלם למשיב הוצאות בסך 5,000 ש"ח בתוך 30 מקבלת החלטה זו.

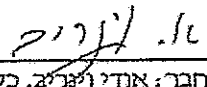
ניתן בהעדר הצדדים היום 26.5.24

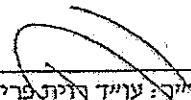
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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: אורלי מלי, רו"ח

קלדנית: שני מראד


חבר: אורי ויצמן, כלכלן


מייצג: עו"ד רותית פריש

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס' 140023371

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

חבר – עו"ד ראובן הרן

העוררת: מ. יוחננוף ובניו (1998) בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכסים הנמצאים ברחוב נחלת יצחק 20, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000391803 ח-ן ארנונה מס' 11149076 בשטח 411 מ"ר וכנכס מס' 2000203609 ח-ן ארנונה מס' 11148960 בשטח 1,330 מ"ר.

אין חולק כי לנכסים ניתן פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 22/9/2020 (מועד תחילת החזקה של העוררת) ועד ליום 30/4/2021.

לטענת העוררת, יש להעניק לנכסים פטור גם עבור התקופה מיום 1/5/2021 ועד ליום 30/6/2021 מאחר ולטענתה השיפוץ לא הסתיים ביום 30/4/2021. לחילופין, העוררת טוענת כי יש לחייבה בתעריף זול של "מחסנים".

ביום 13/9/2023 ניתנה החלטה על ידי הוועדה לפיה:

"אין מחלוקת כי הנכסים הוכרו כלא ראויים לשימוש החל מיום 22/9/2020 ועד ליום 30/4/2021. אין גם מחלוקת כי לא נמסרה לעירייה הודעה בסמוך לפני תום התקופה, כי השיפוץ בנכסים ממשיך, או הודעה כי הנכס נותר במצבו כלא ראוי לשימוש, ולכן לא התקיימה ביקורת נוספת מטעם המשיב בנכסים, והמשיב לא יכול היה לבחון את מצבם בזמן אמת.

על אף זאת, בנסיבות העניין, הוועדה בחנה את מכלול הראיות שהוגחו בפניה, ובחנה האם העוררת הצביעה על כך שהנכס עמד בתנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות גם בחודשים מאי – יוני 2023.

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך:

"נהרס בניין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק 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 פיסי 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, ואח' 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 עליי כי הנוק בו עוסק סעיף 330 הוא נוק משמעותי. לעניין מס שבה 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 פיסיית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדיירים, 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 יהנה 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 הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין....".

העוררת המציאה סיכום פגישת תיאום ביצוע מיום 29/5/2021 (נספח 4 לתצהיר); מסיכום הפגישה עולה כי השלמת העבודות אמורה הייתה להתבצע בכל השבוע הקרוב (כלומר עד ראשית חודש יוני 2021) וכי כל הקבלנים והספקים נדרשו לנקות את הפסולת באתר עד ליום 3/6. קבלן הבינוי נדרש לנקות את חדרי ההכנה וחדרי הקירור מבטון ואבק. פורטו עבודות השלמה שעיקרן: הזמנת חשמל לשלט חיצוני, חיבור והפעלת יו פי אס, השלמת כלל המידוף באולם וכיסוי קופות, החלפת צינורות ניקוז למפזרי קור לצינורות קשיחים, הזזת רמקול כריזה בגלריה, העתקת קטלוגים במחלקת ירקות, הוצאת פרט לביצוע מעקה מדרגות לפי תקן, גמר כלל ליקויי בינוי, אספקת מקרר, התקנת מחשב וקופות עצמאיות, הצעת מחיר להחלפת מנוע אוויר צח, השלמת צבע בפינה משמאל ליציאה, הזנת חשמל למקפיא גלדות, סגירת נגרות, תיקון חורים, השלמת פינות נירוסטה, הצמדת ארון תקשורת לתעלת החשמל, השלמת צבע בחדר אוכל בגלריה והתקנת תריס אש.

פירוט העבודות הנדרשות לביצוע כמפורט בסיכום הפגישה, מלמד כי עבודות הבינוי המאסיביות של המבנה הושלמו במועד זה, ונדרשו השלמות / תיקונים / שיפורים / וכן עבודות הקשורות בצידו שאינן עבודות בינוי משמעותיות.

העוררת המציאה תעודת כניסה המלמדת על תחילת הכנסת סחורות יבשות לנכסים ביום 13/6/2021 (נספח 5 לתצהיר); מן הנספח עולה כי הוכנסה סחורה יבשה בין התאריכים 13-15/6/2021.

העוררת המציאה דו"ח טכנאי המלמד על חיבור קופות ומסכים ביום 14/6/2021 (נספח 6 לתצהיר).

העוררת צירפה פירוט הוצאות השיפוץ בכרטיס הנה"ח (נספח 7 לתצהיר); מפירוט זה עולה כי ההוצאות לאחר 30/4 ועד ליום 4/7 כללו: מזוזות, עבודות חשמל, אספקת מקררים, רהיטים, ווילונות, שלטים, מלגה, עגלת משטחים, מקפיא, התקנת תריס, כסא קופאי, מידוף, שולחן, כספת, קופות, טאבלטים, מקרר, מיקרוגל, מאזנים, קוצץ ירקות, גמר מיגון עמודי מידוף, מערכת שמע, מקפיאים, מכונת חיתוך לחם, מכונת ספירת מזומן וכיו"ב.

עיון בהוצאות בתקופת המחלוקת מלמד כי החל מיום 30/4/2021 לא בוצעו הוצאות בגין עבודות בינוי בנכס, אלא מדובר בהוצאות רכישת ציוד, התאמות, תיקונים והתארגנות.

העוררת לא צירפה תמונות המלמדות על שיפוץ הנכס בתקופת המחלוקת.

לאחר שעיינו במכלול הראיות שצירפה העוררת, בחנו את כרטיס ההוצאות ואת סיכום הפגישה מסוף חודש מאי 2021, הגענו למסקנה כי אין בפנינו כל ראיה המלמדת כי שיפוץ המבנה המשיך בחודשים מאי – יוני 2021 וכי בחודשים אלו הנכס נשאר במצב העונה על תנאי סעיף 330 לפקודת העיריות. מן הראיות בפנינו לא עולה כי בוצעו עבודות בינוי בתקופה זו אלא כי מדובר בתקופת היערכות והתארגנות לפתיחת הסניף, שכללה רכישת ציוד, התקנה, התאמות, שיפורים וכיו"ב. פעולות התארגנות והיערכות אלו אינן מצדיקות הענקת פטור מארנונה על פי ההגיונות שפורטו בפסיקה.

סיכומם של דברים:

לא הוכח כי הנכס ענה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות בחודשים מאי – יוני 2021.

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

בעקבות החלטת הוועדה, הגישו הצדדים בקשה מוסכמת להשלמת החלטת הוועדה ביחס לטענתה החלופית של העוררת.

מכאן החלטה זו המצטרפת להחלטה מיום 13/9/2023.

טענתה החלופית של העוררת הינה כי יש להורות כי: "בתקופה 5-6/2021, תקופה בה המשיך השיפוץ המשמעותי בנכס, יש להורות שלכל הפחות יושת תעריף ארנונה מופחת (שכן לא הייתה כל פעילות בנכס מבלד שיפוצו המאסיבי) קרי בסיווג "מחסן" בהתאם לסעיף 3.3.2 לצו הארנונה".

העוררת טוענת בסעיפים 16, 19 לסיכומיה כי יש להעניק לנכס תעריף ארנונה מופחת בהתאם לשימושים האפשריים בתקופת המחלוקת והיא מפנה לפסק הדין בבר"ם 991/19 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב- יפו.

העוררת טוענת בסיכומי התשובה כי הסחורות הוכנסו לנכס אך לא נמכרו, קרי שהשימוש בשטח הנכס הייה באותה תקופה לאחסנתם. לטענתה, מקום בו ניתן לעשות שימוש למסחר אין כל מניעה בדין לשימוש של אחסנה. עוד נטען כי לפני התקופה בה הוכנסה הסחורה הנכס היה ריק.

לאחר שקראנו את טענות הצדדים בסיכומיהם ביחס לטענה החלופית של העוררת אנו סבורים כי דין טענה זו להידחות.

בהתאם לפסיקה בסוגיית הסיווג הזול ביותר, ובפרט לפסק הדין שניתן לאחרונה בעניין שובל, אנו סבורים כי **תנאי** לסיווג בהתאם לשימוש הזול ביותר האפשרי, הינו **היות הנכס ריק**. היות הנכס ריק הינו אינדיקציה עובדתית מינימאלית התומכת בכך שלא נעשה בו כל שימוש. ככל שהנכס אינו ריק, ממילא לא ניתן לקבוע כי לא נעשה בו כל שימוש. משנקבע בהחלטת הוועד מיום 13/9/2023 כי הנכס אינו ריק – הרי שכלל אין תכולה להלכת הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים והסיווג יישאר בעינו.

לגופו של הסיווג;

סעיף 3.3.2 לצו הארנונה של עיריית תל אביב יפו קובע את התנאים לסיווג כמחסן כלהלן;

" 2.3.3 מחסנים (סמלים 770 - 773)

מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשוק והפצה, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן :

לאור האמור, לצורך סיווג כ"מחסנים" אין די בכך שהנכס היה בשיפוץ ובשלב כלשהו החלו בהכנסת סחורה לנכס, המיועדת למכירה בסמוך לאחר מכן. בדומה להחלטות קודמות של הוועדה, העובדה שמשרדים אינם נמצאים בשימוש בפועל, אינה הופכת אותם ל"מחסנים" של ריהוט משרדי, ולו בשל העובדה שאין מדובר באחסנה ממושכת של טובין עבור עסק עיקרי כלשהו.

במקרה שבפנינו, לא הוכח כי הנכס עונה על התנאים לסיווגו כמחסן; ובפרט לא הוכח כי מדובר באחסנה בלבד ובנכס שאינו נמצא בקומת הנכס אותו הוא משרת (שהרי מדובר בנכס המסחרי עצמו ולא במחסנים שנועדו לשרת את העסק). משלא הוכחו התנאים לסיווג כ"מחסנים" הרי שדין טענתה החלופית של העוררת להידחות.

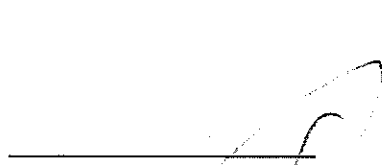
סיכומם של דברים;

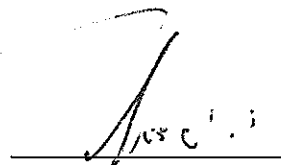
טענתה החלופית של העוררת ביחס לסיווג הנכס כ"מחסנים" נדחתה. אין צו להוצאות.

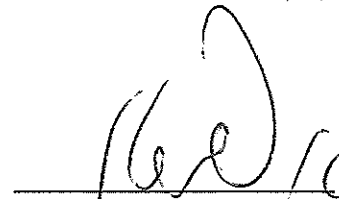
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 28/5/24.

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 45 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: ראובן הרן, עו"ד


חבר: קובי ישראל, רו"ח


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: שני מראד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140024237

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

חבר – עו"ד ראובן הרן

העוררת: וואי טו ואט בע"מ

נגד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכסים הנמצאים ברחוב הברזל 34, תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000418572, 2000230821, 2000414093.

המחלוקת בין הצדדים הינה ביחס לסיווג הנכסים, המסווגים על ידי המשיב כ"בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות שירותים, משרדים ומסחר". לטענת העוררת יש לסווג את הנכסים כ"בית תוכנה" בהתאם לסעיף 3.3.3 לצו הארנונה.

ההליכים בפני הוועדה

- דיון מקדמי התקיים ביום 9/11/2022. ב"כ העוררת טען כי העוררת סווגה כבית תוכנה בין השנים 2018-2021 וכי לא חל שינוי עובדתי בפעילותה. ב"כ המשיב טענה כי חל שינוי בפסיקה ולכן המשיב בחן בשנית את סיווגה של העוררת. התיק נקבע לדיון הוכחות ונקבעו מועדים להגשת תצהירים.
- ביום 24/12/2022 הוגש תצהיר מטעם העוררת. ביום 1/2/2023 הוגש תצהיר מטעם המשיב.
- ביום 15/3/2023 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים בידי ב"כ הצדדים. במהלך הדיון החליטה הוועדה כי העוררת תמציא נוסח חוזה התקשרות בתוך 30 יום.
- בהמשך לדיון ההוכחות הוגשו סיכומים מטעם הצדדים.

עיקר טענות הצדדים

עיקר טענות העוררת

- העוררת היא חברה עתירת ידע העוסקת בפיתוח מוצרים פיננסיים (פינטק).
- מוצר הדגל של החברה הוא תוכנה המהווה פלטפורמה אוטומטית ייחודית מבוססת ראייה ממוחשבת ולמידת מכונה, שמתנהלת בענן לניהול החזרי מע"מ לחברות גלובליות. המוצר מוגן בפטנט אצל רשות הפטנטים האמריקאית.
- לצד תוכנת הדגל, בשנת 2020 הרחיבה החברה את פעילותה ופיתחה פתרון טכנולוגי זהה גם לעסקים קטנים ובינוניים. בשנת 2021 החלה החברה בפרויקט פיתוח חדש של כרטיס הוצאות חכם לעסקים, מבוסס בינה מלאכותית, הנסלק על ידי חברת מאסטרקארד העולמית. הפרויקטים הוכרו ונתמכו תקציבית על ידי רשות החדשנות ונמצאים בשלבי מחקר ופיתוח.
- מרכז הפיתוח של החברה נמצא בנכס נושא הערר ומונה 22 עובדים, מהם 16 עוסקים במחקר ופיתוח מוצרי החברה באמצעות כתיבת קוד. פעילות הפיתוח משתרעת על כל שטח הנכס, למעט מספר חדרים בודדים המשמשים את עובדי האדמיניסטרציה. מערך השיווק והמכירות ממוקם בשלוחה בלונדון ומערך התמיכה ממוקם בשלוחה ברומניה.
- החברה עודנה בשלבי מחקר ופיתוח, ומימון פעילות החברה מתבסס ברובו (60%) מגיוסי הון ממשקיעים וחוב בנקאי, כ- 10% מענקים והשתתפות הרגולטור בפרויקטים חדשים ומיעוטו (30%) מדמי שימוש בפלטפורמה הקיימת – מוצר הדגל של החברה. רוב הוצאות התפעול של החברה ממחקר ופיתוח מהוות כ- 40% מהוצאות החברה והן בעיקר עבור תשלום שכר עובדי החברה ואף גבוהות ב- 300% מהכנסות החברה.
- בין השנים 2018-2021 העוררת חויבה על פי סיווג בתי תוכנה. בשנת 2022 החליט המשיב לשנות את סיווג העוררת.
- עיקר התשומות והמשאבים מנותבים לפיתוחים של החברה שהם בבחינת אבטיפוס, לצד שיפור, שדרוג טכנולוגי (אלגוריתם) והתאמות לפלטפורמה הקיימת (שפות, מטבעות, רגולציה וכיו"ב).
- המשיב נתפס לצורת התשלום כמרכיב עיקרי בהחלטתו על שינוי הסיווג, על פי פסק הדין בעמ"נ 60985-07-20 פריאמפט סקיווריטי בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית רמת גן (להלן – "עניין פריאמפט סקיווריטי") והתעלם מיתר המבחנים שנקבעו בפסיקה.
- מבלי לפגוע בכך שרק 30% ממקורות מימון פעילות החברה מקורם מהכנסות מלקוחות בשל השימוש במוצר הדגל, אופן יישום מכירת השימוש במוצר הדגל, הינו כמרבית מוצרי התוכנה היום, וצריכתו והצגתו מבוצעת באמצעות טכנולוגיית ענן.
- המשיב לא הציג ראיות חותכות לטענתו כי עיקר הפעילות בנכס היא שירותית, זאת על רקע פעילות המחקר והפיתוח של מוצרים חדשים.
- העוררת טוענת כי היא עומדת במבחני הפסיקה הן ביחס להיבט הכמותי, והן ביחס להיבט האיכותי.
- העוררת מפנה להכרה והתקצוב של פיתוחים חדשים, שעודם בשלבי פיתוח, מטעם הרשות לחדשנות.

- העוררת מפנה לכך ש 73% מכח האדם הם בעלי ניסיון, השכלה או הכשרה בתחום התכנות והפיתוח ולכך שלצורך פיתוח הטכנולוגיות הם משתמשים בשפות תכנות ייעודיות ובכלי פיתוח ייעודיים.
- העוררת מדגישה כי מערך השיווק והמכירות שלה ממוקם בשלוחה בלונדון וכי החברות הבנות אינן משתמשות במוצר הדגל אלא מוכרות אותו בלבד.
- העוררת טוענת כי יש להבחין את עניינה מפסק הדין בעניין פריאמפט סקויריטי; מדובר בצווי ארנונה שונים בין תל אביב ורמת גן ודובר בפיתוח תוכנת סייבר עבור חברת האם שהיא פועלת לשיווק. העוררת טוענת כי פסק הדין מתייחס למצב הביניים של חברה שהמוצר שלה משווק על ידי החברה האם שהוכרה כבית תוכנה וכי הוא לא שינה את המצב המשפטי הקיים. העוררת מוסיפה כי פסק הדין דווקא תומך בעמדתה שכן הקביעה המרכזית בו הינה כי כאשר העשייה המרכזית בנכס הינה כתיבת תוכנה, די בכך כדי לזכות בתעריף המוזל של בית תוכנה. עוד נקבע בפסיקה כי הפן המסחרי של החברה אינו גורע מהיות הפעילות ייצורית.
- לאור כל האמור, העוררת טוענת כי הוכח שעיקר הפעילות בנכס הינה פעילות ייצור תוכנה ולכן דין הערר להתקבל ויש להורות על סיווג כבית תוכנה.

עיקר טענות המשיב

- העוררת לא המציאה הסכמי התקשרות על פי החלטת הוועדה, עובדה המעלה תהייה ומקימה חזקה לפיה היה בהמצאתם כדי לפעול לחובתה. די בכך כדי לקבוע כי אופן ההתקשרות של העוררת עם לקוחותיה שולל את אופייה כבית תוכנה.
- העד מטעם העוררת העיד כי: ללקוחות החברה אין זכויות קנייניות במוצר, הקניין הרוחני שייך לחברה, ללקוחות ניתנת האפשרות להשתמש בפלטפורמה, בתביעת מע"מ זר העוררת מסייעת בהגשת התביעות באמצעות צוות תפעולי שנמצא ברומניה והמודל לתשלום של מוצר הדגל הוא ברובו אחוז מתוך ההחזר שמתקבל בפועל.
- העד מטעם העוררת העיד כי ההכנסה מעמלות או מהכנסה היא בשיעור 30% מכלל הכנסות העוררת בעוד יתר ההכנסות הן ממשיקיעים, הלוואות וכיו"ב אולם אין ביסוס לטענות אלו בדו"חות הכספיים של העוררת.
- מתוך המודל העסקי של העוררת עולה כי היא עוסקת במתן שירות ולא במכירה של מוצרי תוכנה כשלעצמם. תשלום מבוסס הצלחה מעיד באופן מובהק כי מדובר בחברה המעניקה שירות ולא בחברה המוכרת תוכנה.
- עיון בדו"ח הכספי שצירפה העוררת מלמד כי בשנים 2019-2020 הוצאותיה בגין מחקר ופיתוח תוכנה מהוות מיעוט של הוצאותיה לעומת הוצאות המכירה, השיווק, ההנהלה והכלליות. חלק מהוצאות הפיתוח מתייחס להוצאות המשולמות במיקור חוץ, כלומר פיתוח שמבוצע מחוץ לכתלי הנכס. הדבר שולל את הטענה כי מרבית פעילות העוררת הינה פיתוח תוכנה.
- העוררת לא הציגה תשריט מסודר הכולל פירוט של השימוש בכל חלק של הנכס וטענותיה בעניין זה נעדרות תימוכין. העוררת המציאה תעודות הסמכה של עובדיה, אך מדובר

בחמישה עובדים בלבד מתוך כ- 15 שלטענתה עוסקים בפיתוח תוכנה מתוך 22 עובדים. מכאן כי העוררת לא עמדה במבחן הכמותי ולא הוכיחה כי עיקר הנכס משמש לפיתוח תוכנה.

- המשיב מפנה לפסק הדין בעניין פריאמפט סקוריטי, בו נקבע כי כאשר מיזם עסקי יוצר לעצמו תוכנה חדשה לצורך השימוש בידיו במהלך עסקיו - אין מדובר בבית תוכנה. השימוש האמור יכול להיות פנימי לחלוטין ויכול להוות כלי בידי המיזם להענקת שירות באמצעות אותה תוכנה ללקוחותיו. על פי פסק הדין, הכינוי בית תוכנה במקרים אלו אינו מתאים.
 - העוררת מעניקה שירות ללקוחותיה בעיקר בתחום החזרי המס ללקוחות בחו"ל ואינה מוכרת להם את התוכנה עצמה. הלקוחות אינם מקבלים גישה לתוכנה, אלא שירות אותו מספקת העוררת באמצעות תוכנה. הדברים מובהקים, שכן העוררת אינה גובה דמי מנוי מלקוחותיה אלא עמלה / אחוז מתוך החזרי המס, דבר המעיד בבירור על קבלת שירות או פעילות מסחרית של ממש. פעולה זו דומה יותר לפעולה של רואה חשבון או יועץ מס מאשר לפעילות של בית תוכנה.
 - למשיב שמורה הזכות ואף חובה לבחון מעת לעת את הפעילות המתקיימת בנכסים בתחום שיפוטו ולהתאים את החיובים המוטלים בכל נכס ונכס.
- לאור כל האמור, המשיב סבור כי העוררת מעניקה שירותים באמצעות תוכנה או כלי טכנולוגי שפיתחה, היא אינה עונה על הגדרת בית תוכנה בצו הארנונה ולכן דין הערר להידחות.

דיון והכרעה

סעיף 3.3.3 לצו הארנונה קובע כך:

"3.3.3 בתי תוכנה"

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

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

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

"פעילות ייצורית" – נקבע כי המבחנים המשמשים לצורך סיווג "בתי מלאכה ותעשייה" הם המבחנים המשמשים לבחינת קיומה של פעילות ייצורית לצורך סיווג כבית תוכנה; מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, מבחן טיבו של ההליך העסקי, מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר, מבחן השבתת 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 תכונה" כוללת שני שלבים: האם הפעילות בנכס עונה להגדרת "ייצור תוכנה", ובמידה והתשובה היא חיובית, האם פעילות ייצור התוכנה היא העיסוק העיקרי של העוררת בנכס.

הראיות הרלוונטיות שהובאו בפני הוועדה

- בקשה לסיווג כבית תוכנה מיום 16/1/2022
- ממצאי ביקורת חוץ מיום 26/1/2022
- שש תעודות השכלה של עובדי העוררת
- דו"חות כספיים ליום 31/12/2020
- מסמכי רישום פטנט בארה"ב
- העתק אישורים מרשות החדשנות לפיתוחים חדשים

בעמ"נ 17-01-11846 טראקס מערכות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו נקבע כי פעילות העוררת אינה מהווה ייצור תוכנה אלא מתן שירותים המבוססים על תוכנה שפיתחה. דובר בחברה המקבלת תשלום מלקוחות עבור השימוש בתוכנה, המתאפשר דרך אתר האינטרנט של העוררת. נקבע כי ילקוחות המערכת משלמים למערכת תשלום בגין השימוש בתוכנה שפיתחה, כאשר לרוב מדובר בהרשאה בת 12 חודשים, ובתמורה הם מקבלים מידע שיווקי המופק באמצעות התוכנה. הגישה אל התוכנה מתאפשרת ללקוחות העוררת באמצעות אתר האינטרנט שלה. במצב דברים זה, הפעילות בנכס נוטה למתן שירותים מבוססי תוכנה והיא נעדרת את המרכיב "הייצורי" שבתכלית החקיקה... אם כן, ניתן לראות שבמקרים בהם ייצור התוכנה אינו מיועד למכירה כסחורה, אלא רק משמש כבסיס למתן שירות, לא יסווגו בתי העסק כיבתי תוכנה..."

בפסק הדין בעמ"נ 12-02-19893 פורמלי מערכות טפסים חכמים בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו נקבע כי העוררת אינה מייצרת תוכנות למכירה אלא עוסקת במתן שירות מתמשך ללקוחותיה באמצעות מתן רישיון לשימוש במאגר הטפסים שלה: "המערכת אינה מייצרת תוכנות למכירה כסחורה. המערכת פיתחה מערכת מבוססת תוכנה, המספקת ללקוחותיה פתרונות לניהול "טפסים חכמים" ולשיפור תהליכי עבודה. המדובר במערכת המבוססת על פלטפורמה של מייקרוסופט המאפשרת עירה של "טפסים חכמים" כתשתית להזנת פרטים על ידי לקוחות המערכת, על פי תבנית שנקבעה מראש, וכן מקנה גישה למאגר טפסים ענק. המערכת מאפשרת ללקוחותיה לעשות שימוש בטפסים לתקופה מוגבלת ובשל כך היא גובה דמי שימוש שנתיים...". ובהמשך: "לקוחות המערכת אינם רוכשים מהמערכת תוכנה אלא משלמים דמי מנוי בגין השימוש במערכת. הנה כי כן, ככל שמתקיים הליך של פיתוח, הרי שהליך זה מתמצה בהתאמת המערכת לדרישות הלקוח. ברם, אין בכך כדי להכנס לגדרו של סעיף 3.3.3 לצו הארנונה של העירייה הדורש כי "עיקר" הפעילות תהיה של ייצור תכנה".

פסיקת בתי המשפט קובעת באופן ברור כי אם לקוחות החברה אינם רוכשים מהחברה תוכנה, אלא רישיון לעשות שימוש בתוכנה, אזי אין בכך כדי להכיר בפעילות כ"בית תוכנה" לצורך צו הארנונה הדורש כי עיקר הפעילות תהיה ייצור תוכנה.

ממכלול החומר שבפני הוועדה עולה כי הצדק עם המשיב **ביחס למוצר הדגל של החברה**; העוררת מעניקה שירותים ללקוחותיה על בסיס הצלחה וגובה תשלום באמצעות עמלות / אחוזים מהחזרי המס. לאור זאת, על פי הפסיקה שהציג המשיב, אין מדובר בפעילות של "בית תוכנה" אלא בפעילות שירותית.

עם זאת, לטענת העוררת פעילותה והכנסותיה ממוצר הדגל הם בשיעור 30% בלבד ממכלול פעילותה ועל פי הנטען רוב הפעילות בנכס הינה פעילות פיתוח וייצור תוכנה. לאור זאת, בחנו **האם לאור חומר הראיות שבפנינו, הפעילות בנכס נוטה לכיוון פעילות ייצורית או לכיוון מתן שירותים.**

העוררת המציאה פרוטוקול ישיבת ועדת מחקר מיום 15/6/2022 של רשות החדשנות, ממנו עולה כי העוררת עוסקת **בפיתוח** פתרונות מבוססי AI לחיזוי התנהגות ספקים/ עובדים וכן טיוב ושיפור מערכות לניתוח תמונה והתאמת תמונה לנתוני טרנזקציות עסקיות בכרטיס דביט לצורך ניהול יעיל וחסכוני של מערכת הוצאות של ארגונים, הן ביחס לעובדים במסגרת הוצאות עסקיות ונסיעות והן ביחס לניהול רישיונות SAAS מבוססי חיוב על בסיס מינוי של אותם לקוחות. מערכת החזרי המע"מ האוטומטיים תטוייב ותמומשק למוצר חדש כדי להציע ערך ייחודי ללקוחות ו ROI משמעותי. הוועדה החליטה על אישור התכנית על פי **תקציב בסך 5,017,000 ₪** ומענק בסך 1,505,100 ₪. אחוז ההשתתפות הינו בסך 30%.

העוררת המציאה העתק מהחלטת ועדת המחקר של רשות החדשנות מיום 30/7/2020 לפיה אושר פרויקט תוכנה להחזרי מע"מ בינ"ל ומקומי באופן אוטומטי **בתקציב עד 5,088,000 ₪** ובשיעור השתתפות של עד 50% מחודש יוני 2020 ועד חודש מאי 2021.

העוררת לא המציאה דו"ח כספי לשנת 2021 או לשנת 2022 ולכן לא ניתן לדעת מהו היקף פרויקט הפיתוח מתוך תקציבה של העוררת. המשיב לא טען דבר ביחס להמצאת הדו"חות הכספיים, לכן, בחנו את הדו"ח הכספי של העוררת לשנת 2020 בעיון רב.

העוררת המציאה דו"ח כספי לשנת 2020. בדו"ח המבקר מיום 20/5/2021 צויין כי "אנו מפנים את תשומת הלב לביאור 1ב' בדו"חות הכספיים. **החברה נמצאת בשלבי מחקר ופיתוח** ואינה מייצרת הכנסות משמעותיות בשלב זה ומממנת את פעילותה בעיקר באמצעות גיוסי הון. לחברה נגרמו הפסדים בסך של כ- 8,194 אלפי ₪ בשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2020, גורם זה מעורר ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כ"עסק חיי"... (ההדגשה הוספה – הערת הוועדה). האמור מצוין בביאור 1 ב. לדו"ח.

בביאור 1 א לדו"ח צויין כי "החברה **מפתחת אפליקציה** לניהול הוצאות נסיעה והחזרי מע"מ זר עבור תאגידים".

בביאור 2 יא. לדו"ח נכתב כי כלל עלויות המחקר והפיתוח נטו ממענקים והשתתפויות נזקפות לדוח על הרווח והפסד הכולל עם התהוותן.

מביאור 4 עולה כי העוררת נטלה הלוואה לזמן קצר בסך 1,800 אלפי"ח. מביאור 5 עולה כי העוררת נטלה הלוואה המירה בסך 1,275 אלפי דולר.

בביאור 6 צויין כי "מאמצי החברה במחקר ופיתוח מומנו בחלקם על ידי מענקים שהתקבלו מהרשות לחדשנות שבמשרד הכלכלה הישראלי... בתמורה להשתתפותה בעלויות הנ"ל מחויבת החברה לשלם תגמולים למשרדי הרשות לחדשנות בשיעור..... נכון ליום 31 בדצמבר 2020, התחייבויות החברה לרשות לחדשנות מסתכמת ל 965 אלפי"ח. עוד צוין כי "ביוני 2018 מינהל סחר חוץ של משרד הכלכלה אישר לחברה השתתפות בתוכנית שלב, אשר מעניקה סיוע פיננסי בקידום המכירות והפעילות השיווקית של החברה בשוק האנגלי. משרד הכלכלה אישר תקציב של 400 אלפי ש"ח מתוכם החברה תהיה זכאית למענק של 50% בסך של 200 אלפי ש"ח אשר התקבל במלואו בפברואר 2019. בהתאם להסכם עם משרד הכלכלה החברה מחויבת לשלם תמלוגים בשיעור 3% ממכירותיה בשוק האנגלי ועד לגובה 100% מהמענק שהתקבל" (ההדגשה הוספה).

מן הדו"ח הכספי עולה כי סך הכנסות העוררת בשנת 2020 הינו 1,403 אלפי"ח ובשנת 2019 775 אלפי"ח. הוצאות המחקר והפיתוח הן בסך 5,013 אלפי"ח בשנת 2020 ובסך 6,256 אלפי"ח בשנת 2019.

בבאור 7 ב. המתייחס להוצאות המחקר והפיתוח עולה כי הוצאות המחקר והפיתוח הן 310 אלפי"ח בשנת 2020 ו- 270 אלפי"ח בשנת 2019. אמנם על פי ביאור זה הוצאות השיווק והמכירה הן בסך 407 אלפי"ח בשנת 2020 ו- 1,573 אלפי"ח בשנת 2019 אולם לטענת העוררת פעילות זו אינה מבוצעת בנכס אלא על ידי החברה הבת באנגליה/ רומניה.

בבאור 10 שעניינו הוצאות המחקר והפיתוח צוין כי הוצאות מו"פ בשנת 2020 הנין על פי החלוקה הבאה: שכר והוצאות נלוות 3,503 אלפי"ח, תשלום מבוסס מניות בסך 269 אלפי"ח, עלויות פיתוח בסך 893 אלפי"ח, קבלני משנה ויועצים בסך 356 אלפי"ח, פטנטים בסך 65 אלפי"ח והוצאות אחרות בסך 1,414 אלפי"ח. סך תקבולי הרשות לחדשנות תחת סעיף זה הינו 1,487 אלפי"ח.

מניתוח אנליטי של באור 10 - הוצאות מחקר ופיתוח לדוחותיה הכספיים לצרכי מס של העוררת ליום 31 בדצמבר 2020, אל מול הכנסותיה בדוחותיה הכספיים כאמור, עולה כי סך הוצאות הפיתוח גבוהות מהותית בהשוואה להכנסות העוררת (6,500 אלפי ש"ח בנטרול תקבולים מרשות החדשנות אל מול הכנסות של 1,403 אלפי ש"ח בשנת 2020 - פי 4.63 ו- 6,587 אלפי ש"ח בהשוואה להכנסות של 755 אלפי ש"ח בשנת 2019 - פי 8.6). זאת עוד, גם בהשוואה של הוצאות המחקר והפיתוח אל מול הוצאות המכירה והשיווק הכללות בבאור 12 בדוחותיה הכספיים של העוררת מצטיירת תמונה דומה, לפיה הוצאות הפיתוח בשנת 2020 גבוהות פי 2.58 בהשוואה להוצאות המכירה והשיווק בשנת 2020 ופי 1.51 בשנת 2019. עמדת הועדה כי די בניתוח אנליטי זה כדי להוכיח כי בנכס התבצעה בשנה זו פעילות פיתוח תוכנה. לא נעלמה מעינינו העובדה כי מדובר בדו"ח הכספי לשנת 2020.

בבקשה לסיווג כבית תוכנה שהגישה העוררת ביום 16/1/2022 ציינה העוררת כי תחום העיסוק שלה הינו "פיתוח תוכנה האוספת את נתוני החשבונות של הלקוחות ומזהה מתוך החשבונות אל המע"מ". תחת תיאור המוצרים והשירותים נכתב כי העוררת עוסקת בפיתוח אלגוריתמים ופיתוח אפליקציות למערכת הפעלה עבור מוצרי החברה. העוררת פירטה את מקורות הכנסתה כך: 27%

ממכירת רישיונות תוכנה, 67% משקיעים חיצוניים ו- 6% מדען ראשי. ממבנה החברה המתואר בטופס עולה כי ההנהלה כוללת 4 עובדים, מחלקת שיווי ומכירות כוללת 2 עובדים ושאר 18 העובדים הם: סמנכ"ל פיתוח, ראש תחום מוצר, ר"צ מתכנתים, ארכיטקט תוכנה ראשי, יחידת BACK END, יחידת FRONT END, צוות אלגוריתמיקה 2 עובדים, חוקר ראשי במחלקת מחשוב, חמישה עובדים בצוותי בדיקה, בודקת תוכנה אחת. השתכנענו מן הנתונים שבפנינו כי רוב עובדי החברה בנכס עוסקים במחקר ופיתוח בשנת 2022.

מכלל האמור מסקנתנו הינה כי אמנם העוררת מעניקה שירותים באמצעות תוכנה שפיתחה, "מוצר הדגל", אולם הוכח במידת ההוכחה הנדרשת כי עיקר פעילותה של העוררת בנכס נושא הערר עדיין נוטה בעת הזו לטובת פיתוח תוכנה ולא לטובת מתן שירותים; האמור הוכח באמצעות מבנה העובדים בחברה ותפקידם, הביאורים בדו"חות הכספיים, שפורטו לעיל, הוצאות המחקר והפיתוח של העוררת, מענקי רשות החדשנות המלמדים על מוצרים הנמצאים בשלבי פיתוח והערכה של שיעור תקציב מוצרים אלו ביחס לתקציבה של העוררת בדו"חות הכספיים (גם אם לשנים 2019-2020).

סיכומם של דברים

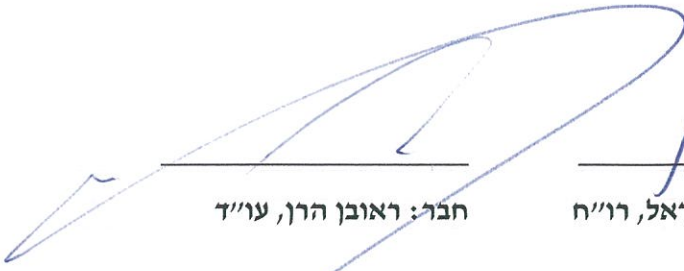
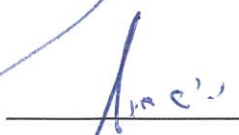
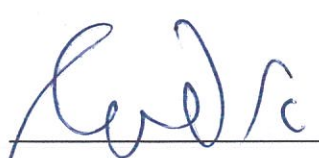
מהראיות בפנינו עולה כי הפעילות בנכס עדיין נוטה בשנה זו לכיוון "ייצור תוכנה" ולא לטובת "מתן שירותים" באמצעות מוצר הדגל, ולכן פעילותה בעת הזו נכללת בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה.

הערר מתקבל. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 22/5/2024.

בהתאם לסעיף 5(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 45 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: ראובן הרון, עו"ד	חבר: קובי ישראל, רו"ח	יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד
קלדנית: שני מראד		