

שליד עיריית תל-אביב

בפני חברי ועד הערר:

יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי

חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העוררת: רינת מדינה

-נגד-

מנהל ארנונה תל-אביב- יפו

-נגד -

צדדי ג': שאשועה אסף

שאשועה אחזקות בע"מ

החלטה

הנכס נשוא הערר

1. העוררת הגב' רינת מדינה (להלן גם: "העוררת") אשר על פי רישומי העירייה, רשומה כבעלת הנכס מספר 2000136204 חנות 5325 קומה 5 ברח' לוינסקי 108, בתחומה של עיריית ת"א-יפו (להלן גם: "הנכס").
2. החוב נשוא ערר הינו בגין אי תשלומי ארנונה לתקופות 24.9.2010 ועד 4.3.2021. לטענת העוררת, המחזיקים הבלעדיים בנכס בתקופה האמורה, הינם, מר אסף שאשועה, בן זוגה לשעבר של העוררת וחברת שאשועה אחזקות בע"מ (להלן בהתאמה גם: "מר שאשועה", "התאגיד", "החברה", "שאשועה בע"מ", ו- "צדדי ג'").
3. כפי שעולה מהערר ומכתב התשובה לערר שבפנינו, נטען כלפי העוררת כי היא מחזיקה בחזקה קונסטרוקטיבית (מכוח זיקת בעלות) בשטח נשוא הערר, תחת סיווג של בניינים שאינם משמשים למגורים (נכס מס' 2000136204) בשטח כולל של 37 מ"ר (ח-ן מס' 11028130).
4. לטענת העוררת, מדובר בנכס "משפחתי" שמוחזק ישירות על ידי צדדי ג', שהנם בן זוגה לשעבר של העוררת (אותו היא מכנה גם "הגרוש"), על ידו או באמצעות חברה שבשליטתו, ו/או ביחד עם צדדים נוספים מתוך המעגל המשפחתי הקרוב של "הגרוש" ו/או על ידי מי מטעמו.
5. לטענת העוררת, חוב הארנונה שנצבר לחובתה לכאורה בעירייה, לא היה אמור להיות מלכתחילה משויך אליה, שכן בפועל היא אינה מחזיקה כלל בנכס, לא כל שכן ביחס לתקופה הנטענת או חלק ממנה.

6. העוררת טוענת כי רצף האירועים, הפעילות בשטח ושלל האינדיקציות שהציגה בפני הועדה, לרבות דרך תיאורם של ההליכים המשפטיים שהתנהלו בינה לבין "הגרוע" בערכאות שונות, כל אלו מוכיחים לטענתה שהיא נעדרת כל זיקה בפועל לשטח הנכס. לטענתה, חומר הראיות שצירפה תומך בעובדה שהיא לא עשתה בנכס כל שימוש ישיר או עקיף, חרף בעלותה הפורמלית. לשלמות התמונה, נציין כי בין העוררת וחב' שאשועה בע"מ נחתם הסכם שכירות בנוגע לנכס הנדון.
7. בנוסף, טוענת העוררת כי שאשועה בע"מ היא המחזיקה בנכס גם מכוח פס"ד שניתן בעניינה בתמ"ש 31654-01-15 מדינה נ' שאשועה אחזקות בע"מ בבית המשפט לענייני משפחה בראשליצ (להלן גם: "פס"ד"). נציין שפסק הדין האמור לא נותר "באוויר", והוא יושם על ידי הצדדים הלכה למעשה, גם אם לא באופן מלא.
8. על פי פס"ד האמור, למר אסף שאשועה ניתנה הרשאה חוקית, גישה או זכות שימוש בלעדית בחנות כל זמן שהחנות מופעלת על ידו או על ידי בני משפחה מקרבה ראשונה, לרבות כל עוסק מורשה או חברה שבעלי המניות בה הנם מר אסף שאשועה או בני משפחתו מדרגה ראשונה.
9. לטענת המשיב, העוררת לא הציגה, כפי שהתבקשה, אסמכתאות המעידות על החזקה בידי שאשועה בע"מ בתקופה שלה טוענת העוררת.

העובדות שבבסיס המחלוקת

10. ביום 8.3.2017 קיבלה העוררת מכתב ממנהל ארנונה מיום 20.12.2017 לפיו הנכס הרשום על שם העוררת בספרי העירייה, נושא חובות ארנונה וכי נערכה ביקורת בנכס ונמצא כי הנכס סגור. עוד נטען כי על חזית הכניסה לנכס הוצמד שילוט לפיו השוכר עבר לכתובת אחרת. משכך, התבקשה העוררת להודיע בעירייה האם אכן עזבו המחזיקים, מי המחזיק בנכס והחל ממתי נמסרה החזקה.
11. ביום 8.3.2018 השיבה העוררת, כי היא אכן בעלת הנכס שבנדון אולם בהתאם לפס"ד של ביהמ"ש לענייני משפחה, המחזיקה בנכס הינה חברת שאשועה בע"מ, וכל עוד אין החלטה אחרת בעניין, אין להשית עליה כל חיוב בגין השימוש בנכס.
12. העוררת צרפה בתמיכה לערר שהגישה העתק מפסק הדין שניתן בעניינה. העוררת ציינה כי בכוונתה לפנות שוב לביהמ"ש כדי לקבל פס"ד מנחה.
13. ביום 22.3.2018 השיב מנהל הארנונה לעוררת, כי על רקע האמור במכתבה והאסמכתאות שצירפה בתמיכה לגרסתה, החזקה בנכס תיוותר על שם חברת שאשועה בע"מ. עוד נתבקשה העוררת להמציא את החלטת ביהמ"ש לעניין החזקה בנכס, על מנת שיהיה ניתן לפעול על פיו בהתאם.
14. ביום 6.1.2019 הודיע מנהל הארנונה לעוררת כי בהמשך למכתב המשיב מיום 22.3.2018, מאחר שלא הומצאו לעיונו החלטת ביהמ"ש לעניין החזקה בנכס, בוצע באופן חד צדדי שינוי ברישום המחזיק באופן שהחיוב בנכס נרשם על שם העוררת החל מיום 23.03.2018.

15. ביום 13.2.2019 דרשה העוררת לתקן את השינוי ברישום שם המחזיק ולהשיבו על שם המחזיק "המקורי", התאגיד, ולחילופין ביחד עם המחזיק ששולט בו ומכוון את פעולותיו, שכן בפועל החזקה נתונה למחזיקים שאמורים להיות מוכרים לעירייה.
16. ביום 13.2.2019 השיב מנהל הארנונה כי הוא נותר בעמדתו וכי הרישום בארנונה נותר על כנו וכי העוררת היא זו שתהיה רשומה כמחזיקה בלעדית בנכס.
17. ביום 27.2.2019 השיב מנהל הארנונה על מכתב הדרישה של העוררת לתקן את השינוי ברישום ולהשיבו על שם צדדי ג', המחזיקים בפועל. מנהל הארנונה ציין כי הוא אינו צד לסכסוך בין הצדדים, וכי בהתאם למידע שברשותו, העוררת הינה בעלת הזיקה הקרובה לנכס בהיותה בעלת הנכס, ועל כן, רישומה כמחזיקה בארנונה יוותר על שמה.
18. על רקע קביעת המשיב מיום 27.2.2019 הגישה העוררת ערר ביום 28.4.2019, וחזרה על הטענות המפורטות לעיל.

הטענות שבבסיס המחלוקת

19. בין העוררת לבין חברת שאשועה בע"מ נתנם הסכם שכירות של הנכס נשוא הערר.
20. בהתאם לפסק הדין שניתן בבית המשפט לענייני משפחה החנות עדיין מוחזקת על ידי הגרוש, מר אסף שאשועה, אם באמצעותו או באמצעות בני משפחתו.
21. העוררת פועלת משפטית להשבת החזקה לידיה. העוררת הגישה בקשה לביטול החלטת ביהמ"ש לענייני משפחה אולם התביעה נדחתה, ומכאן שמי שנותר מחזיק כיום בנכס הנו כאמור מר אסף שאשועה.
22. העוררת הגישה תביעה לפינוי מושכר ושלחה בקשות לב"כ חברת שאשועה בע"מ לפינוי החזקה בחנות במרוצת השנים, אולם נותרה ללא מענה.
23. העוררת לא יושבת בחיבוק ידיים אלא הציגה שהיא עושה מאמץ להביא לשינוי במצב שנוצר.
24. העוררת טרם קיבלה החזקה לידיה ועל כן, יש לשנות את הרישום בעיריית ת"א בהתאם.
25. בין היתר ציינה העוררת כי החלטת המשיב התקבלה אצלה ביום 28.4.2019.
26. ביום 4.9.2019 נתקבל כתב התשובה מטעם המשיב ובו טען כי יש לדחות את הערר על הסף.
27. המשיב טוען כי העוררת לא עמדה במועד הגשת ההשגה וכי חלפו מעבר ל-30 ימים הקבועים בס' 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976.
28. המשיב בדעה כי העוררת מחזיקה בנכס על פי דין ורשומה כבעליו של הנכס ובעלת הזיקה הקרובה לנכס. בפניית העוררת למשיב מיום 13.2.2019, נטען כי לא נמסרה הודעה כדין בדבר חילוף המחזיקים שמכוחה ניתן להעביר את החיוב למחזיק אחר.
29. עוד נטען כי טרם הסתיים הסכסוך בין הצדדים בפסק דין חלוט.
30. קו הטיעון המרכזי של המשיב היה ונותר לאורך כל ההליך כי מדובר בסכסוך בין מחזיקים אשר העירייה אינה צד לו, כפי שנקבע בשורה של פסקי דין והחלטות ועדת הערר.

31. האפיק הדינוני הייעודי להשגה וערר על ענייני ארנונה אינו מהווה ערכאה מתאימה להכרעה בסכסוך בין מחזיקים ויש להותיר את העניינים הממוניים בין בני הזוג להכרעת הערכאה הדנה בעניינים. דברים אלו נכונים במיוחד במקרה של סכסוך בעל אופי משפחתי, אשר מתנהל בעניינו הליך נפרד בפני הערכאה הרלוונטית.

32. יש להותיר את המחלוקות בין הצדדים לפתרון במסגרת הליך אזרחי רגיל.

33. בהתאם לקבוע בסי' 325 לפקודת העיריות, חובתו של בעל הנכס היא חובה שיורית, והיא תוטל עליו כל אימת שלא הודיע למשיב על חילופי המחזיקים בהתאם, ואף במקרים בהם לא ניתן לגבות את הארנונה ממי שחב בה בפועל. כך, שבהעדר מחזיק אחר שהודעה לגביו נתקבלה כדין, תשלום הארנונה מוטלת על העוררת.

34. עם זאת, ככל שהודעה תחליט לדון בכתב הערר, יש לזמן לדיון בערר גם את המחזיקה היוצאת, שאשועה אחזקות בע"מ, ואת הצד השני לסכסוך עם העוררת, מר אסף שאשועה. מיותר לציין כי הוחלט על צירופם הן של התאגיד והן של מר שאשועה להליך, והם זומנו להשמיע את עמדתם בהליך, אולם רק מר שאשועה ניצל זכות זו, ואף הגיש התייחסות כתובה מטעמו.

הדיון בפני הועדה

35. ביום 3.10.2019 התקיים בפני ועדת הערר דיון מקדמי ובו הסכימו הצדדים כי העוררת תעביר לידי המשיב את כל האסמכתאות (התשובה לערעור ותצהיר) מביהמ"ש לענייני משפחה שמהן עולה כי המחזיק בנכס הוא אכן מר אסף שאשועה בעצמו או באמצעות התברה. בדרך זו, כך סוכם, יוכל המשיב לבחון את החומר בכללותו, לבדוק את עמדתו המקורית בשנית וכן להעביר הודעה מתאימה לוועדה.

36. ביום 25.11.2019 נתקבלה תשובת המשיב. לטענת המשיב, אין באסמכתאות שהעוררת מסרה לידי כדי להעיד כי הוכרע הסכסוך בין העוררת לבין המחזיקה הנטענת. בנסיבות אלו התבקשה הועדה לקבוע את סדרי הדיון לצורך המשך ניהול התיק.

37. בהחלטה מיום 2.7.2020 הורינו על הנפקת זימונים לצדדי ג' תוך ציון העובדה כי התייצבותם בדיון הנה הכרחית ונחוצה לשם קבלת הכרעה שתסיים את המחלוקת בכללותה.

38. בהחלטה מיום 26.7.2020 ביקשנו מהצדדים לשתף פעולה בניסיון להביא לידיעתם של צדדי ג' אודות ההליך דנן לאחר שהמשיב ציין בהודעה מיום 5.7.2020 כי אין ברשותו פרטים לצורך המצאת זימונים לדיון.

39. בהחלטה מיום 6.8.2020 הורינו כי להיעדר התייצבות צדדי ג' לדיון הוכחות יהיה משקל בהכרעה, וכי מומלץ לצדדי ג' להשמיע עמדתם אף ללא צורך בהגשת תצהירי עדות.

40. ביום 30.12.2019 נתקבל תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת.

41. ביום 28.1.2020 נתקבלו ראיות מטעם המשיב ואליו צורף דוח ממצאי ביקורת חוץ שנערך ביום 14.1.2019 ע"י חוקר השומה לחיוב ארנונה בעיריית ת"א, מר פז וברמן. נציין כי הממצא היחיד שעולו מתוכו הנו כי "בשעת הביקורת נמצא נכס סגור".

42. ביום 2.2.2020 נתקבלה בקשה מטעם המשיב לדחיית דיון שנקבע ליום 6.2.2020 הואיל והעד מטעם המשיב, מר פז וברמן, לא יכול היה להתייצב לתקירתו בפני הועדה, בשל כנס מקצועי של חוקרי שומה בעיריית ת"א-יפו.
43. ביום 23.6.2020 התקבלה ע"י ב"כ העוררת הודעה על החלפת ייצוג בתיק ובקשה דחופה לדחיית מועד דיון הקבוע ביום 25.6.2020, זאת לצורך למידת התיק.
44. עוד באותו יום בהתאם להחלטת ועדת ערר, התקבלה תגובת המשיב לבקשה לדחיית הדיון ובקשה להוספת צד ג', את חברת שעאשועה בע"מ, וכן את בן זוגה לשעבר של העוררת, לשם ייעול הדיון.
45. ביום 24.6.2020 ניתנה החלטה ע"י ועדת ערר, להיענות לבקשת המשיב ולזמן את צדדי ג' כאמור, בהחלטה ציינה הועדה, כי אין בעצם זימנום של צדדי ג' או בהתייצבותם כדי לגרוע מנטלי ההוכחה הקבועים בדיון. עוד באותו נושא קבעה הועדה כי על ב"כ המשיב לסייע במאמצים להבטיח את התייצבותו של מר שעאשועה (ומי מטעמו) בדיון שיקבע.
46. ביום 2.7.2020 התקבלה החלטה ע"י ועדת הערר, המשיב התבקש ליתן למזכירות ולעוררת פרטים על מנת להנפיק הזמנות וזימונים לצדדי ג', וכן לוודא כי הזימון נשלח מבעוד מועד. נקבע על ידנו כי בנסיבות העניין התייצבות צד ג' הכרחית בתיק והיא נחוצה לצורך מתן הכרעה סופית בתיק.
47. ביום 5.7.2020 התקבלה הודעה ובקשה מטעם המשיב, פרטי צד ג' אינם ידועים למשיב, וכי ניתן להניח שהם ידועים לעוררת היטב, וכי לעוררת אינטרס מובהק לדאוג להתייצבותו לדיון. על כן נתבקשנו להורות לעוררת להמציא את פרטי צד ג' למזכירות הועדה.
48. ביום 16.7.2020 התקבלה החלטה ע"י ועדת הערר "לעוררת אינטרס מובהק להצליח בהבאתו של צד ג' לדיון או לחילופין בשיגור זימון ובתיעוד זימון לדיון לצד ג'".
49. בתאריך 6.8.2020, לאחר ניסיונות המצאה של כתבי טענות והמתנה לקבלת התייחסותם של צדדי ג' לנטען בהליך שבפנינו, הוחלט על קביעת מועד לדיון הוכחות תוך ציפייה להתייצבותם של צדדי ג' בשל האינטרס שלהם בתוצאות ההליך.
50. ביום 23.09.2020 נתקבלה הודעה על השלמת פרטי צד ג' לזימון לדיון (בהתאם להחלטת הועדה מיום 24.6.2020) ובקשה לצרף צד ג' לחשבון הארנונה עם בקשה לביצוע ביקורת חוץ בנכס מטעם העוררת, ואלו הנימוקים שהוצגו בתמיכה לבקשה.
51. במסגרת ההודעה נטען כי מר שאשועה והחברה מחזיקים בנכס, ועל כן ויש לרשום אותם בספרי העירייה ולהשית עליהם את החוב נשוא תיק זה. העוררת טענה כי היא אוחדת בידיה הוכחות מוצקות לכך, לרבות צילום מתכולת הנכס שצולם ביום 21.6.2020. משכך, טענה העוררת, יש לצרף את מר שאשועה והחברה כ"חייבים" לחשבון הארנונה, ולחילופין לראות בהם בתור בעלי דין בתיק.
52. לעניין הבקשה לביצוע ביקורת חוץ בנכס, לטענת העוררת, היה על המשיב לבצע ביקורת נוספת בנכס טרם הדיון, וזאת לצורך חקר האמת שכן, הנכס עודנו תפוס ע"י מר שאשועה ו/או החברה ומשמש אותם לצורכי פעילות מסחרית ו/או בתור מחסן.
53. עוד באותו היום, קבעה ועדת הערר כי אין לועדה סמכות להורות על צירוף חייב נוסף לחשבון הארנונה השוטף בתור "משלם" נוסף ביחד ולחוד של החיוב התקופתי, אולם יחד

עם זאת, נקבע כי מאמציה של העוררת בהקשר זה יבואו בחשבון במתן ההכרעה בחיבת הראיית.

54. עוד קבעה ועדת הערר כי הועדה ממליצה למשיב לסייע ולנקוט בכל צעד על מנת להביא את צדדי ג' להתייצב והוחלט על צירופם להליך דנן על רקע הקביעות שנקבעו במסגרת פסק הדין שניתן בעניינם של המבקשת וצדדי ג'.

55. ביום 1.3.2021 נתקבלה בקשה לדחייה קצרה של מועד דיון שנקבע ליום 18.3.2021 בשל נסיעה מקצועית-עסקית של העוררת לחוץ לארץ.

56. ביום 14.6.2021 התקבל עדכון מטעם העוררת לגבי סטטוס מחזיקים בנכס, ובצידה בקשה להחיל את ההחלטה בערר עד למועד חילופי המחזיקים. העוררת ביקשה להודיע כי ביום 4.3.2021 ביצעה העוררת חילופי מחזיקים בנכס באופן שהרישום עבר ממר שאשועה אסף לעוררת.

57. עוד הוסיפה העוררת כי פנתה לעירייה בבקשה לחילופי המחזיקים החל מיום 4.3.2021 (המועד בו פינה מר שאשועה את הנכס). העירייה נענתה לבקשת העוררת לרישום החלפת מחזיקים אולם דרשה ממנה להסדיר את חוב הארנונה בנכס עבור שנת המס 2021 לתקופה שטרם מועד חילופי המחזיקים.

58. במענה לכך, ציין נציג העירייה כי התיק תלוי ועומד בפנינו וטרם נתנה החלטה בערר נשוא תיק זה, על כן מבוקש כי ההחלטה בערר תחול על התקופה של עד מועד חילופי מחזיקים כאמור.

59. ביום 17.6.2021 התקיים דיון הוכחות, ובסימומו הוחלט על הגשת סיכומים וכי על העוררת להמציא לצד ג' העתק מפרוטוקול שכן ראוי לתת לצדדי ג' הזדמנות נוספת להביע את עמדתם בהליך עקב היעדרותם בדיון ההוכחות וכן מהטעם כי יכולה להיווצר כלפיהם חבות במסגרת ההכרעה הסופית.

60. נציין שלהודעת העדכון אודות החלפת מחזיקים שהציגה העוררת מיום 14.6.2021, שנתמכה בתצהיר, צורפו העתקי התכתבויות טלפוניות שהתנהלו בין העוררת ומר שאשועה. כמו כן, להודעת העדכון האמורה אף הוגש אישור מסירה מטעם שליח מיום 11.10.2020 אשר מעיד לכאורה כי התבצעה המצאה כדן של החומרים עבור מר שאשועה אסף.

61. בתאריך 22.11.2021 התקבלה גרסתו של מר שאשועה בכתב בצירוף אסמכתאות שהאחרון בחר לצרף בתמיכה לגרסתו.

62. המשיב טוען כי יש לדחות על הסף את כתב הערר זאת בשל איחור הגשת הערר. עמדת המשיב נשענת על החלטת המשיב מיום 27.2.2019 שניתנה לעניין זה במסגרת השגתה של העוררת לשנת 2019.

63. עד ליום 28.4.2019 לכל הפחות, לא הוגש ערר על ידי העוררת, כך שהערר שהוגש, לכל הפחות, באיחור של 30 ימים מהמועד הקבוע בדיון.

64. המשיב טוען כי טענת העוררת, לפיה ניהלה מגעים עם המשיב עד לקבלת התשובה בידה ועד להגשת הערר, אינם נתמכים בראיות ואף לא בתצהיר מטעם העוררת, ואין בכל אלו כדי להצדיק את האיחור שבהגשת הערר מטעמה. בין שכן ובין שאחרת, נטען כי גם ניהול מו"מ

במהלך התקופה הקבועה לצורך הגשת ערר (בין שהתקיים ובין שלא), אינו יכול להוות עילה לדחיית המועד להגשתו.

65. עוד המשיבה טוענת כי, העוררת לא הגישה השגות עם עררים במהלך השנים 2018 ו-2020 ו-2021, וברי כי אין בהחלטת הועדה הנוגעת לחזקה בשנת 2019, כדי להשליך על שנים אלו.

66. דין הערר להידחות גם מן הטעם שהוא אינו מצוי בסמכותה העניינית של הועדה.

67. אין חולק כי העוררת היא בעלת הנכס בתקופת המחלוקת. העוררת אינה מכחישה זאת ותומכת זאת בתצהירה.

68. העוררת לא עדכנה את המשיב באופן המצופה מבעליו של נכס באשר למצב החזקה בו, זאת עד לחודש 3/21, תום תקופת המחלוקת למעשה.

69. המשיבה פעלה באופן הנדרש ממנה על פי דין, ורשמה את העוררת, בעלת הנכס, כמחזיקה על פי דין.

70. חובת הדיווח על שינוי מחזיק חלה ראשית על המחזיק הנוכחי. משחובה כי העוררת היא בעלת הנכס, ומשאין מחלוקת כי לא מסרה למשיב הודעה כדין על העברת החזקה בנכס, הרי שדין טענותיה בעניין זה להידחות.

71. בין העוררת ובין מר שאשועה התנהלו הליכים בערכאות אחרות החורגים באופן ניכר משאלת תשלום הארנונה בגין שימוש בנכס, ובין היתר בביהמ"ש לענייני משפחה. לא המשיב ולא הועדה מוסמכים לדון ולהכריעה במחלוקת המתקיימת בין השניים.

72. בין המחזיק הנטען ובין העוררת מתקיימת מחלוקת חוזית ועל כן ההליך המנהלי אינו מיועד להכריע בסכסוכים חוזיים, וכי עליהם לפנות לערכאות המתאימות ולקבל פסק דין מתאים.

73. העוררת היא בעלת הנכס, היא לא פנתה אל המשיב בצירוף אסמכתאות מתאימות לעניין שינוי החזקה לאחר שהנכס פונה (כך לשיטתה), ובינה לבין המחזיקים שלטענתה משתמשים בנכס סכסוך החורג משאלת הארנונה.

74. הטענה שהמשיב נמנע כביכול מצירופו של מר שאשועה כצד להליך, אינה נכונה, שכן המשיב הוא שביקש להוסיף את המחזיק הנטען כצד לתיק. בעקבות בקשת המשיב, ניתנה החלטת הועדה מיום 24/6/20, ובה נקבע כי המזכירות תזמן את התאגיד ואת מר שאשועה, וכך אכן נעשה.

75. העוררת מנסה לתמוך את טענותיה בפסה"ד שניתן בעניין דור אנרגיה, ואולם אין בן כדי לסייע לה. באותו עניין דובר על מקרה שבו העירייה ידעה באופן פוזיטיבי על קיומו של מחזיק אחר, בעוד במקרה שלפנינו אין מדובר בידיעה של העירייה, אלא בטענה של העוררת אשר לא הוכחה, ואף לא נמסרה בעניינה הודעה במועד כמצופה. כך שלטענת המשיב אין רלוונטיות לאמור בפס"ד הזה לענייננו.

דיון והכרעה

76. דין הערר להתקבל.

77. השאלה שעמדה להכרעתנו היא מי ראוי להירשם כמחזיק בנכס הנדון ביחס לתקופה שבין 23.3.2018 ועד 4.3.2021, והאם נכון לקבל את עמדת המשיב לפיה העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה והמחזיקה של הנכס מכוח זיקת בעלות.

78. המשיב טוען בהליך שלפנינו כי מאחר ולפי רישומי שומת העירייה העוררת הנה בעלת הזכויות בנכס, עליה לשאת בחיוב הנטען. העוררת טוענת מנגד כי הרישום בעירייה אמור היה להיות מוטל על חברת שאשועה אחזקות בע"מ, שכן היא המחזיקה בנכס מכוח חוזה החל מיום 29.4.2010 (יום חתימת חוזה השכירות) ועד 4.3.2021 (היום בו נטען שחב' שאשועה אחזקות בע"מ פינתה את הנכס), וכן מכוח הקביעות שעוגנו בפס"ד שניתן בביהמ"ש לענייני משפחה.

79. שאלה נוספת שעלינו לבחון מכורח הנסיבות, היא האם יש באסמכתאות והראיות שהוצגו בפנינו כדי לעמוד ברף הראיות הנדרש כדי לבסס טענת אינני מחזיק, והאם יש להכיר בחבות המס שנצברה על שמה שנקבע כי החבות של העוררת בארנונה צמחה על רקע תכלית סעיף 324-326 לעניין חובת בעל נכס שחדל מלהחזיק בפועל את הנכס.

80. ראוי להביא תחילה את לשון סעיף 325 וסעי' 326 לפקודת העיריות [נוסח חדש], שכותרתו "הארנונה בחדילת בעלות או החזקה":

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

81. סעיף 326 לפקודת העיריות, קובע כדלקמן:

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

82. סעיף 325 לפקודת העירייה קובע כי העירייה רשאית להטיל ארנונה על נישום שחדל מלהחזיק בנכס, כל עוד לא נמסרה מטעמו הודעה בכתב על הפסקת הבעלות או החזקה בנכס.

83. סעיף 326 לפקודת העיריות קובע, כי הארנונה מוטלת על מי שנעשה הבעלים או המחזיק, ואף מטיל חובה על הבעלים או המחזיק של הנכס, שמכר או העביר את החזקה בנכס, למסור לעירייה הודעה בכתב על מהות העסקה והצדדים לה.

ראי'ה לעניין זה ברם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (פורסם בנבו).

84. כלל ידוע הוא כי על נישום מוטלת חובה אקטיבית להודיע לרשות מקומית על חדילתו מבעלות או מהחזקה בנכס, שאם לא כן, רשאית העירייה להמשיך ולראות בנישום זה כחייב בארנונה. מטרתו של ההסדר, כפי שמבוקש לפרשו בעניינו, הוא להקל בנטל המוטל על העירייה לגבות את המס מהנישום.

85. החבות בארנונה על פי פקודת העיריות חלה על "המחזיק", בהיותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

86. סעי' 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו–1976, מקנה לוועדה סמכות לדון בטענת נישום בהשגה כי הוא אינו המחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.

87. עד כה, פרשנו את כללי היסוד שחשובים לדיונו, אולם ראוי לסלק תחילה אי בהירות שלטעמנו עולה מן האופן שבו מנתח המשיב את הראיות שהביאה העוררת לצורך ביסוס עמדתה.

88. מהביקורת שערכה העירייה הסיק המשיב כי בנסיבות שנוצרו, היה על העוררת לזווג מתן הודעה על החלפת מחזיקים, ומשלא עשתה כך, יש לראות בה כחייבת ברירת מחדל - מכוח הוראות החוק שהזכרנו לעיל, ועל רקע התכלית שבבסיסן.

89. המשיב גם בדעה כי הועדה נעדרת סמכות עניינית להכריע בסכסוך "אזרחי" בעל מאפיינים משפחתיים. מקו הטיעון שהמשיב נקט בו בהליך דנן עולה כי כוונתו בטענה המקדמית היא, שאל לוועדה להתערב בסכסוך פעיל וספציפי בין צדדים נוצרים, בנוגע לשאלת האחריות על ניהול נכס "משפחתי", טעמנו אין מניעה מלדון בסוגיית בירור זהות מחזיק בנכס מבחינה עובדתית גם כאשר מתנהל סכסוך רכושי מקביל בין אותם צדדים.

90. כלומר, המשיב שב וטען בהליך הנדון כי כל עוד מתקיים סכסוך רכושי בערכאות בין צדדים למחלוקת, אין זה יהיה ראוי שהועדה תתערב בסכסוך, ואל לנו לגזור מתוך ההליך האחר מסקנות לשאלות שנדונות בעניינו. לגישת המשיב, כל עוד קיימת מחלוקת בין צדדים נוצרים לגבי האחריות לתשלום חוב ארנונה, ראוי להיצמד לקביעה של הגורם המנהלי באשר לקביעת זהותו של בעל הזיקה הקרובה לנכס על פי ראיותיו ואו פירושו את העובדות בשטח.

91. עיון במכלול הראיות שהוגשו לתיק, מלמד שהמחלוקת אשר נדונה בין העוררת ומר שאשועה בערכאות לא עסקה כלל בשאלה מי הוא המחזיק בנכס הנדון, ועל מי ראוי להטיל את האחריות על תשלום הוצאות ומיסים שנובעים מהפעלת "המושכר" ומהשימוש, שלגבי אין עוררין שהוא ניתן תחילה לצדדי ג' מכוח פס"ד חלוט.

92. לו היינו למדים כי קיימת מחלוקת כנה ואמיתית שמתוכה קיים קושי לאתר את זהותו של האחראי לניהול ואחזקה של הנכס, מתוך שני מחזיקים פוטנציאליים (על פי לשונו של ב"כ המשיב) בתור סוגיה פרשנית, יתכן, ורק בנסיבות אלו בלבד, היה מקום להיזהר מהסקת

מסקנות ביחס לאחריותו של צד כזה או אחר לחוב הארנונה הנדון, בנטייה להיצמד לפירוש ברירת המחדל של החוק שמעדיף וודאות, יציבות וביטחון בגביית המס כמצוות המחוקק.

93. לא זה המקרה בענייננו. מעיון באסמכתאות שהוצגו לפנינו עולה תמונה עובדתית ברורה לפיה העוררת עשתה כל שביכולתה כדי לאכוף את פס"ד שניתן, על יסוד הסכמות אופרטיביות לעתיד, באשר לאופן שבו ינוהל הנכס שנמצא אז בלב סכסוך בינאישי, שכללו הוראות מדויקות ביחס למספר תרחישים אפשריים שאת התרחשותם צפו בעת מתן פס"ד.

94. המחלוקת שבפנינו היא פועל יוצא של ההסכמות שגובשו ויושמו בהתאם לפס"ד הנטען, ושנושא הפרתן של אותן הסכמות היא זו שמחוץ לגבולות סמכותנו. בנסיבות העניין, לא ניתן היה שלא להתרשם מתוך מאמציה של העוררת לנסות ולאכוף את הסכמות נשוא פס"ד על בן זוגה לשעבר כי בשורה התחתונה - היא איננה זו שמחזיקה בפועל בנכס, לא ביחס לתקופה המדוברת, ולא במועד כלשהו לפני כן.

95. גם אם הסכסוך המדובר בין הצדדים, כפי שהוא מצטייר מתוך כתבי הטענות שהוצגו בערכאות, חורג לכאורה משאלת הארנונה שעומדת להכרעה בפנינו, ואיננו סבורים שקביעה זו אכן נכונה או תקפה לענייננו, אין זה אומר שלא ניתן היה ללמוד ממנו על זהותו של המחזיק בנכס שבענייננו.

96. לא מצאנו בפרוטוקולים או בכתבי הטענות שהוגשו בהליכים שתוארו בפנינו הסתייגות או הכחשה כלשהי של מי מהצדדים לעצם שאלת החזקה בנכס נשוא הערר. גם אין עדות לקיומה של הסתייגות מההסכמה שקיבלה תוקף של פס"ד לפיה החזקה בנכס ניתנה למר שאשועה אסף.

97. לפיכך, הישענות המשיב על העמדה לפיה די בעובדה שקיים סכסוך בין צדדים ניצים כדי ליטול מאתנו את סמכות ההכרעה לגבי שאלת מיהו מחזיק בנכס, אין די בה, ומכאן שאנו דוחים את הטענה כי די בקיומו של הליך אזרחי פעיל בין העוררת עם צדדי ג' כי לבסס זיקת "ברירת מחדל" דווקא לחובתה, רק בשל היותה הבעלים הרשום.

98. זאת ועוד; המשיב בחר לנהל את ההליך שבפנינו גם לאחר שכבר נחשף לכתב תביעה שהגישה העוררת ביום 22.4.2018 לביהמ"ש לענייני משפחה, אשר מתוכו עולה בבירור כי העוררת משוועת לסעד אופרטיבי שעניינו אכיפת החיוב על מר שאשועה, במטרה להביא אותו לשלם חובות ארנונה שהאחרון צבר ע"ש התאגיד, שנרשם כמחזיק ושמוניותיו רשומות, לפי הנטען, על שם אימו של מר שאשועה.

99. במהלך דיון ההוכחות כיוון המשיב בחקירתו לשאלות שנועדו למעשה לבסס עובדה שאינה כלל במחלוקת, והיא שהעוררת רשומה כבעלים של הנכס. חקירה זו התעלמה מן העובדה שהעוררת מסרה כבר לעיונו נתונים עובדתיים ועדכניים שהיו אמורים לעורר אצל המשיב ספיקות ממשיים באשר להחלטת מנהל הארנונה לראות בעוררת מחזיקה יחידה ובלעדית בנכס.

100. כמו כן, במהלך מתן עדותה, העוררת לא נשאלה על דבר אחד שיכול לקשור את העוררת עם הנעשה בנכס ו/או עם התכולה שצולמה ושהעידה על כך שהשימוש בנכס אינו על ידה, ולכן גרסתה של העוררת לא קועקעה במישור העובדתי.

101. המשיב תלה את יהבו על כך שהעוררת לא טרחה להודיע למשיב "בזמן אמת" על עזיבתם של צדדי ג' את הנכס טרם הפינוי בפועל, פינוי שתועד על ידי העוררת ביום 4.3.2021. אולם כל הראיות והאסמכתאות שהוצגו בפנינו מובילות למסקנה כי העוררת לא החזיקה בנכס במועדים הרלבנטיים, ולכן לא ראתה לנכון לפנות מלכתחילה בהודעה לעירייה על החלפת מחזיקים, וכי הפעם הראשונה שהעוררת יזמה פנייה, היה רק כשלמדה מהעירייה על קיומו של החוב בדיעבד.

102. על פי רישומי השומה, העוררת היא אכן בעלת הנכס הרשומה. העוררת לא הכחישה את דבר היותה בעלת הנכס אולם העוררת שבה וטענה בפנינו כי הנסיבות הובילו אותה לכך שלא נמסרה לה החזקה ולכן לא היה מקום לראות בה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

103. העוררת מפנה לפס"ד שניתן בביהמ"ש שמתוכו למדים כי ההסכמות שגובשו בין העוררת לבין צדדי ג' לעניין הנכס שבנדון, מעוגנות היטב בפס"ד /משקף על פניו הסדר מפורט לפיו החזקה בנכס שנמסרה לצדדי ג' לא צמחה יש מאין, אלא נשענה על הצהרות מפורשות שהצדדים הצהירו מפורשות לפרוטוקול, והן כולן באות לידי ביטוי בגוף פס"ד:

"כל ההוצאות מכל מן וסוג הנובעות מהשימוש בחנות, ישולמו על ידי החברה באמצעות/ה מנוהלת החנות. התובע (מר אסף שאשועה) יהיה אחראי שאותו עסק או חברה ישלמו התשלומים בגין השימוש ויודא את חילופי המחזיקים, ככל שיהיו, בעיריית ת"א והספקים למיניהם" (עמ' 4 שורות 29-31).

104. זאת ועוד, ביום 24.9.2010 נכרת חוזה שכירות בין העוררת לצד ג' לפיו החל מיום כריתת החוזה (24/9/2010) ועד ליום 4.3.2021 (מועד מסירת החזקה לעוררת) חב' שאשועה בע"מ היא מחזיקת הנכס בפועל, ולכן היה על המשיב לקחת זאת בחשבון במהלך גיבוש עמדתו באשר לרישום זהות המחזיק בעת שמצא את הנכס סגור.

105. העוררת אף הציגה לעיונו שורה של פניות ומכתבים שנשלחו מטעמה אל ב"כ שאשועה בע"מ, לטובת השגת הסכמה לפינוי הנכס, שכאמור הושכר בהסכם שכירות שנשען על להסכמות שקיבלו תוקף של פס"ד.

106. חרף כל המסמכים והראיות שהציגו תמונה ברורה, נותר המשיב בעמדה כי אין באסמכתאות שהעוררת מסרה לעירייה כדי להעיד כי הסכסוך הוכרע בין העוררת לבין צדדי ג', כך שלמעשה בחר המשיב "להתרחק" מזירת מחלוקת שבה הבחין כי מתקיימים חילופי גרסאות אשר מקשה עליו "לתפוס צד".

107. בנסיבות אלו, סברנו שראוי גם לבחון האם יש בראיות ובאסמכתאות שהוגשו כדי להרים את הנטל הדרוש לבסס טענת "אינני מחזיק" מצד העוררת.

108. בפס"ד שצרפה העוררת לכתב הערר, בנוגע לנכס שבנדון, נקבע כך:

"כל התשלומים ו/או חיובים ו/או הוצאות ו/או מיסים הנובעים מהבעלות בזכויות בחנות, בשונה מאלו הנובעים מהשימוש, יתחלקו בין הצדדים בחלקים שווים עד להעברת הבעלות על שם הילדים. כל ההוצאות מכל ומן וסוג הנובעות מהשימוש בחנות, ישולמו על ידי החברה באמצעותו מנוהלת החנות. התובע יהיה אחראי שאותו עסק או חברה

ישלמו את התשלומים בגין השימוש ויודא את חילופי המחזיקים, ככל שיהיו, בעיריית ת"א והספקים למיניהם." (פסקה 10 לפס"ד).

109. עוד נקבע באותו פס"ד שניתן על יסוד הסכמות הצדדים למחלוקת סביב הנכס המדובר, כי:

"היה ולא ישלם התובע את התשלומים החודשיים (ככל שלא ישלמו שישה תשלומים ברצף), למעט מקרים של כוח עליון, יפנה התובעת את החנות. החנות תושכר על ידי הצדדים במשותף לצד שלישי....".

110. בתמיכה לגרסתה של העוררת, צורפה לתצהיר עדותה החלטה שיפוטית אחרת במסגרת פס"ד שניתן בהליך אחר שבו נקטה העוררת, תה"ס 37883-04-18 שבו עתרה לביטול הסכמות שקיבלו תוקף של פס"ד, שכן לפי טענתה, התאגיד, שאשועה בע"מ, לא עמד בהתחייבויותיו והפר הסכמות מחייבות שהוטלו עליו מכוח פסה"ד.

111. לעניין זה, ראוי לציין כי הגם שביהמ"ש שדן בהליך הנ"ל דחה את טענות העוררת והותיר את ההסכמות בפסק הדין כפי שהן ניתנו במקור, עדיין, הוכח כי העוררת מעולם לא נותרה אדישה לסיטואציה הקשה שנוצרה, וכי היא פעלה לתפוס חזקה בנכס תוך ניסיון לכפות זאת באמצעות ביהמ"ש, אלא שלענייננו הדבר מהווה הוכחה לכך כי בתקופה הנטענת העוררת אכן לא החזיקה בנכס.

112. ראוי לזכור בהקשר זה, כי במכתב העירייה מיום 22.3.2018 קיבל המשיב את טענת העוררת אשר נסמכה על החלטת פס"ד שניתן בביהמ"ש לענייני משפחה והחליט בזמנו, גם אם באופן זמני, כי ההחזקה תיוותר על שם החברה, תוך שחרור העוררת מאחריות לחוב שנצבר עד לאותו מועד.

113. לא נעלמה מענינו הטענה כי מבחינת המשיב, העוררת לא פעלה כפי שהעירייה ציפתה ממנה, ולא טרחה לכאורה להמציא בזמן אמת מסמכים נוספים כפי שהתבקשה, לרבות החלטה עדכנית של ביהמ"ש לעניין החזקה בנכס, אולם אנו סבורים שגם אם נכונה טענה זו לגבי מתדל העוררת, אין בעניין טכני זה כדי להוות שיקול מכריע לחובת העוררת.

114. זאת ועוד; העוררת הבהירה פעם אחר פעם כי היא נכונה לשתף פעולה עם המשיב וביקשה שתתבצענה ביקורות נוספות בנכס על מנת שיהיו בידי נתונים שיוכחו בבירור כי אין בידי העוררת גישה או השפעה על הפעילות במקום. על פי נראות המקום מתוך תמונות שהגישה העוררת, ושנלקחו ביזמתה מבלי שהמשיב טרח לעשות כן מצדו, נראה היה בסבירות גבוהה שהשימוש בפועל נקשר לפעילות שצדדי גי ניהלו בנכס במשך שנים ללא הפרעה מצד העירייה.

115. פעילות מסחרית זו שנצפתה מהתמונות היא שהולידה ככל הנראה את חוב בארנונה, וחוב זה הוא שלמעשה הביא את העירייה לנקוט בצעדי אכיפה ובנקיטת פעולות שתכליתן למנוע המשך מציאות שבה נכס מסחרי שמחזק על ידי תאגיד, צובר חובות מס שוטפים, תוך חשש מנטישה ומהיעדר יכולת לבסס חזקה.

116. מתוך חומר הראיות שהוצג בפנינו, למדנו בסבירות גבוהה כי התאגיד שהחזיק בנכס, באמצעות מר שאשועה ששלט בחברה וכיוון את פעילותה, ניסה משלב מסוים "ליהנות מכל העולמות": גם להתנער מהסכס השכירות, גם לזנוח את ההסכמות שניתנו על יסוד הצהרות

מפורשות שקיבלו תוקף של פס"ד, וגם לחמוק מלשלם חיובים שוטפים שצמחו מאחריות חוזית שנטל על עצמו תוך תפיסת חזקה בנכס.

117. בהקשר זה, חשוב להדגיש כי הגם שצדדי ג' לא התייצבו לדיון הוכחות, ונמנעו מלהופיע בדיון קדם המשפט שאליו זומנו, ביום 2.12.2021 התקבלה במזכירות הועדה, גרסה בכתב של מר אסף שאשועה, שבה הודה כי ניתנה לו "זכות ראשונים" בנכס כאמור אך הוא לא הפעיל את החנות ולא ניצל זכות זו.

118. במסגרת כתב טענות שהוגש בחתימתו, הכחיש מר שאשועה את גרסת העוררת וטען כי הוא לא הגורם שהפעיל את העסק, וכי הוא זה שפנה מלכתחילה אל העוררת בנושא על מנת שתדאג להפעיל את החנות מטעמה, ואף הוסיף וציין כי חברת שאשועה אחזקות בע"מ מעולם לא היתה שייכת לו.

119. לכתב טענות שהגיש מר שאשועה צורף כתב תביעה לביטול הסכם והעתק מפס"ד שניתן בתה"ס 37883-04-18 (ביהמ"ש לענייני משפחה – ראשל"צ), וזאת בצירוף צילומי דפי התכתבויות טלפוניות שמתוכם לא ניתן ללמוד דבר וחצי דבר באשר לאמיתות גרסתו.

120. בהיעדר התייצבות מצד מר שאשועה בהליך שנוהל בפנינו, ומבלי שהוגש תצהיר מטעמו, התקשינו לתת אמון בגרסתו זו שעל פניו, עומדת בסתירה עם תוכנם של המסמכים, הראיות והפרוטוקולים שהגישה העוררת בנושא.

121. עוד יובהר בהקשר זה, כי פס"ד שדחה את עתירת העוררת שאותו צירף מר שאשועה לכתב טענות שהוגש מטעמו, לא תרם דבר לברור המחלוקת בענייננו. מנימוקי פס"ד עולה כי תביעת העוררת נדחתה רק משום שביהמ"ש הנכבד, שדן בתביעה לביטול ההסכם שנכרת ביניהם, סבר שהעוררת בחרה בסעד שאינו תואם את אופיו של ההליך שנקט על ידה, וזאת גם אם לוקחים בחשבון אפשרות שעילת התביעה תוכח במלואה.

122. כמו כן, בהתחשב במכלול הראיות שהעוררת הציגה בפנינו בנוגע ליחסי הצדדים ולפעילות שנעשתה בנכס בכל התקופה שקדמה למועד היווצרות החוב השנוי במחלוקת בארנונה, התרשמותנו מהימנעותו מלהתייצב לדיונים ש אליהם זומן, ביחד עם העובדה שהתייחסותו לכל הנטען בנוגע לזיקתו לנכס, לוקה בחסר, הנה דלה בפרטים ואינה נתמכת בראיות, היא שגרסתו מגמתית ואין לתת לה משקל של ממש.

123. זאת ועוד; דו"ח החקירה, כמו גם עדותו של חוקר החוץ שהעיד מטעם המשיב, גם הם אינם תורמים דבר, אלא מגלים דווקא אזלת יד מצד המשיב, שכן מעדות החוקר למדנו כי החוקר אף לא ניסה לתאם ביקורת עם מי מהצדדים טרם הגעתו, וגם לא ניסה ליצור קשר עם המחזיק הרשום בעירייה, כך שמלבד חשיפת העובדה כי הנכס היה סגור במועד הביקורת, אין בממצאי המשיב כדי ללמדנו דבר על המחלוקת.

124. בנסיבות שבהן מחליט מנהל הארנונה להשית באופן חד צדדי בתור אקט מנהלי חיוב על מחזיק קונסטרוקטיבי מכוח פירושו את העובדות בשטח, מצופה ממנו שיטרח יותר כדי לבסס עמדה שהיא לא יותר מאשר הנחה עובדתית לפי מיטב השפיטה.

125. חשוב גם לציין כי החוקר, מר פז וברמן, בעת שנחקר, הודה בתשובותו כי הממצאים והביקורת שערך במקום אינם תומכים בכלל באפשרות שהנכס ננטש על ידי המחזיק, אלא רק שהנכס נצפה כשהוא סגור, וזו הסיבה שלא נדרשה ביקורת נוספת.

126. היינו, גם החלופה האחרת מבחינה עובדתית, שיתכן והנכס ננטש על ידי צדדי ג', נדחתה על ידי העד מטעם המשיב. כלומר, אם היה מקום להניח שהנכס ננטש, היה מן הסתם אפשרי היה לקבוע כי העוררת אחראית לחוב בהיותה בעלים פורמלי, אולם משחלופה זו נשללה על ידי החוקר במהלך עדותו, מצאנו בעדותו תמיכה דווקא בגרסת העוררת.

127. בהקשר זה, צודקת העוררת בטענה שהועלתה בסיכומיה, לפיה המשיב לא עשה כל מאמץ, שלא לומר מאמץ מיוחד, לבירור זהות המחזיק בפועל, בייחוד בסמוך לאחר שהחל להיווצר חוב ארנונה משמעותי. בנסיבות העניין, נדמה שהעירייה בחרה "בדרך הקלה" מבחינתה, ובחרה להטיל את חיוב על העוררת דרך האפיק המנהלי, ללא כל בירור עובדתי של ממש ומבלי שנערכה חקירה מעמיקה לגבי השאלה האם אכן נעשה בנכס חילוף מחזיקים והאם יש בנכס דבר כלשהו שקושר אותה לתכולה שנצפתה.

128. יתרה מזו; גם כאשר כבר היה ברור כי על רקע ראיות שהגישה העוררת, שהראו כי אין לה כל קשר לנעשה בתנות, גם אז, כפי שנטען, בחר המשיב שלא לנקוט ביזמה ובחר להסתפק בעריכת ביקורת בודדת בתאריך 14.1.2019, ללא כל התייחסות לציוד ולתכולה שהושארו בנכס ושמהם ניתן היה לכל הפחות להיווכח שהנכס אינו ריק והוא לא נטוש.

129. בהקשר זה יש להדגיש כי בעוד ההליך מתנהל, ועוד בטרם החל שלב ההוכחות, יזמה העוררת פנייה לוועדה ועדכנה כי לאחר דין ודברים שניהלה עם מר שאשועה, הביאה העוררת לכך שהחזקה בנכס תימסר לה, תוך שהיא מצרפת העתקים מהתכתבות ענפה שניהלה העוררת לכאורה עם מר שאשועה, שמוכיחה כי השניים נערכו מבעוד מועד וביצעו את ההחלפה בתיאום, ורק לאחר שניתנה לה מפתח וגישה, באופן שמוכיח כי הנכס אכן הוחזק עד לאותו מועד על ידי צדדי ג' ביחד ולחוד.

130. היינו, גם כאשר נחשף המשיב לראיות העוררת, ואפילו שהיה בידו האפשרות לבחון מחדש את עמדתו על רקע החומר הנוסף שהוגש ערב דיון ההוכחות, בחר המשיב להיצמד לגרסתו המקורית ולנהל את ההליך עד לקבלת הכרעה, כאשר מבחינה ראיתית, ידו על התחתונה וכי מלבד היתלות בהיות העוררת הבעלים הפורמלי, לא הצליח המשיב להראות כל היגיון בגרסתו, ולא צירף בדל ראיה שמצדיק מדוע יש לראות דווקא בעוררת בעלת הזיקה הקרובה ביותר.

131. בנסיבות העניין, הרינו לקבוע כי החלטת המשיב על החלפת מחזיקים החל מיום 22.3.2018 ניתנה באורח שרירותי, ללא כל ביסוס ועל כן יש לבטלה, תוך הטלת החיוב בגין חוב הארנונה הנטען שנצבר על צדדי ג' ביחד ולחוד וזאת עד למועד שבו עודכן המשיב על החלפת מחזיקים בהודעה שהגישה העוררת מיום 14.6.2021.

טענות סף וצירוף צד ג' כצד להליך

132. החלטה בדבר צירופם של צדדי ג' כצדדים להליך דנו, אינה דבר של מה בכך, אולם על רקע תיקון חקיקה של סדרי הדין שנוהגים בוועדת ערר, שנכנס לתוקף בחודש מאי 2022, נדמה שנשללה בפנינו הדרך הן מבחינה דיונית והן מבחינה מהותית להרחיב את גבולות התערבותנו ביחס למחלוקת דנו, לא כל שכן על רקע סכסוך בין צדדים להסכם שכירות שבמהותו הנו בירור זהותו של מחזיק בנכס נשוא הערר.

133. התיקון, על ידי הוספת סעיף 9א תקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977, שנושא את הכותרת "צירוף משיב נוסף", מסדיר את האופן שבו ניתן ליזום זימונו וצירופו של מתדיין נוסף בהליך המתקיים בפני הועדה, והכל בתנאי שהדבר דרוש לשם הכרעה בערר.

134. הכללים והעקרונות המצדיקים מתן החלטה על צירופים של צדדים שלישיים להליך הנם בין היתר: התכלית של ייעול ההתדיינות, ריכוז כל הראיות והעובדות הנוגעים לנכס מסוים תחת קורת גג דיונית אחת, היכולת להצליב בין גרסאות סותרות והצורך באימותן של אותן גרסאות מבחינה עובדתית וכמובן חסכון בהוצאות הכרוכות בניהול הליך נפרד נגד צד שלישי ובפיצול ההתדיינות להליכים נפרדים.

135. בנסיבות העניין, נעשו מספר ניסיונות להביא הן את מר שאשועה והן את חברת שאשועה בע"מ להתייצב לדיון שהם כרוכים בו כבר מראשיתו, בייחוד בשים לב לעובדה שהתאגיד שהחזיק בנכס, עוד בטרם הפך חדל פירעון, הפעיל בנכס עסק.

136. עוד חשוב לזכור כי מר שאשועה, שנטל חלק פעיל בהליכים קודמים שהתקיימו בערכאות שונות מול העוררת, לא טען בשום מקום כי התאגיד, חברת שעשועה אחזקות בע"מ, שהתייצבה בהליך שהתנהל בביהמ"ש לענייני משפחה בראשון לציון, אינו קשור אליו, כפי שטען לפנינו. מר שאשועה בחר לטעון זאת לראשונה רק במסגרת ההליך שבפנינו חרף הראיות שהראו את ההיפך.

137. על כן, בחרנו שלא לתת אמון בגרסתו של מר שאשועה, ומצאנו שיש לחייב את מר שאשועה אסף ת.ז. 02953277, וכן את חברת שעשועה אחזקות בע"מ, בתור המחזיקים ביחד ולחוד בנכס ביחס לתקופה נשוא החוב הנטען בהליך זה.

138. אנו ערים לעובדה כי בכל הנוגע לצירופם של צדדי ג' להליך דנן, עשתה הועדה כל שביכולתה על מנת לאפשר לצדדי ג' להשמיע את עמדתם אף בטרם תוקן החוק והוספה תקנה 9א לתקנות הרשויות המקומיות, ערר על קביעת ארנונה כללית (סדרי דין בוועדת ערר) (תיקון), התשפ"ב-2022, וכי ההחלטה על צירופם לערר זה ניתנה על יסוד הראיות הישירות והנסיבתיות אשר הראו כי התקיימה הצדקה לצרף את צדדי ג' כמשיבים נוספים, וכי החלטה דיונית זו ניתנה על פי העקרונות הפסיקטיים המקובלים אף בטרם נכנס התיקון לתוקף.

139. לעניין טענת הסף לאיחור בהגשת הערר, המשיב טען כי יש לדחות את הערר בשל הגשת כתב הערר באיחור כפי שקבוע בדין.

140. על כך השיבה העוררת כי היא לא איחרה במועד הגשת ההשגה. העוררת טענה כי מעולם לא נשלחה לעיונה שומת ארנונה מפורטת ותקפה. פניות המשיב לעוררת היו בעניין החלפת המחזיקים והשומה שהוטלה עליה, שלגביה קבענו שנעשתה ללא ביסוס וללא בחינה עובדתית ראויה, ולכן לא ראינו מקום להידרש לטענת סף זו, אף לא בשלב זה של ההכרעה, בייחוד על רקע המסקנה כי העוררת לא ישבה בחיבוק ידיים ופעלה רבות על מנת להוכיח את גרסתה, מאמצים שלא נחסכו גם בעיצומו של ההליך ותוך כדי ניהולו בפנינו.

סוף דבר

141. מכל הטעמים שלעיל, אנו קובעים בהרכב קטוע ובהתאם להסכמת הצדדים, כי דין חיוב שהוטל על העוררת להתבטל, ותחת העוררת יש לרשום את צדדי ג' כמחזיקים בנכס ובתור בעלי החוב לגבי התקופה הנטענת ביחד ולחוד.

142. בנסיבות אלו שבחן פעלה העוררת על מנת להביא את המשיב לתזוור בו מהחלטתו לרשום את העוררת כמחזיקה ובעלת הזיקה הקרובה ביותר חרף הראיות שביססו מסקנה חלופית ואחרת – אנו פוסקים לעוררת הוצאות משפט בסך של 3,500 ₪ לתשלום על ידי המשיב.

ניתן היום בהעדר הצדדים, 07.09.21.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום קבלת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפרסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: ע"ד אהוד פלדמן

י"ר: ע"ד אבי סטוקהולם כהן

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית ת"א – יפו

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

העוררת: המרכז לאומנות צעירה חברה לתועלת הציבור בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. הקדמה וגדר המחלוקת
העוררת, הינה תאגיד הרשום כחברה לתועלת הציבור (חל"צ), המחזיקה בנכס ברחוב המנור 10 בת"א הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000426326, בשטח של 766 מ"ר והמסווג כבניינים שאינם משמשים למגורים.
הערר נסב בשאלת סיווג הנכס. העוררת מבקשת לסווג בסיווג "חדר עבודה של אמן" ולחלופין בסיווג של "בית מלאכה". יצוין כי בהשגתה של העוררת מיום 18.3.20 סדר טענותיה היה הפוך, דהיינו, כי הסיווג של בית מלאכה יינתן כסעד עיקרי ואילו הסיווג של חדר אמן יינתן כסעד חלופי.
המשיב מסווג את הנכסים כבניינים שאינם משמשים למגורים.
2. תיק הערר הראשון הוגש בחודש יולי 2020 בייחס לשנת 2020 ולבקשת הצדדים אוחדו לתיק זה גם תיקי ערר לשנים 2021 ו-2022.
3. בהשגתה, ביקשה העוררת לא רק לשנות את סיווג הארנונה, אלא גם לאחד ארבעה נכסים נפרדים בנימוק המפורט בסעיף 6 להשגה: "מאחר ומדובר בחדרי עבודה לאמנים, המצויים באותו מבנה, יש לאחד את הנכסים הפיזיים ולסווג את כלל השטח תחת נכס פיזי אחד, שיהיה זכאי לתעריף המדורג הקבוע לסיווג בתי מלאכה בצו הארנונה של העירייה."
4. בתשובתו מיום 25.5.20, קיבל המנהל את בקשת איחוד השטחים אך דחה את הבקשה לסיווג של "מלאכה ותעשייה" וגם את הטענה החלופית שבהשגה לסיווג חדר עבודה של אמן.
המשיב נסמך על ביקורת שנערכה מטעמו ביום 11.5.20 ועל בדיקות שביצע אודות המתחם, מהם עלה כי הפעילות הנעשית בנכס רחבה ואינה עולה כדי מלאכה ותעשייה ואינה מתאימה לתנאי ההגדרה של חדר עבודה אמן.

5. מקור נורמטיבי
הגדרת חדר עבודה של אמן מפורטת בסעיף 3.3.18 של צו הארנונה כדלהלן:

"חדר עבודה של אמן בתחום ציור, פיסול, צילום, וידאו ארט (סמל 896)

חדר עבודה של אמן יחויב לפי טבלת התעריפים בסעיף זה בהתקיים כל התנאים המופרטים להלן במצטבר:

1. האמן עוסק בתחום הציור, הפיסול, הצילום, וידאו ארט בלבד.
2. המקום משמש את האמן בלבד בעבודתו.
3. עבודת האמן הינה עצמאית שוטפת ויום יומית.
4. יצירותיו אינן מהוות אמנות שימושית.
5. יצירותיו אינן מוכוונות או מוזמנות על ידי לקוח מסוים.
6. המקום אינו משמש לתצוגה, הוראת אומנות, מכירה או שימוש מסחרי כלשהו.

סיווג זה יינתן לאמן בגין נכס אחד בלבד".

בתי מלאכה הוסדרו בסעיף 3.3.1 לצו הארנונה אשר אינו כולל בתוכו הגדרה מילולית, זולת ההערה כי: **"שטח מבנה בו מאוחסנים חומרי גלם בלבד המשמשים את אותו בית מלאכה או את אותו מפעל תעשייה, יחויב אף הוא בתעריף זה"**.

ההתדיינות בפנינו

6. מטעם העוררת ניתן תצהירה של הגב' ורדית גרוס, המנהלת את "פרויקט הדגל" של העוררת, דהיינו, **"התכנית לאמנים ארטפורט תל אביב, שמטרתו להוות בית יצירתי, פתוח ותומך לאמנים מתחילים השואפים לפלס את דרכם באופנים חדשים, תוך קבלת סיוע מקצועי וכלכלי"** (סעיף 2 לכתב הערר וסעיף 4 לתצהיר). מטעם המשיב הוגש תצהירו של חוקר החוץ מר אופיר טווילי, אשר ערך ביקורת בנכס ביום 11.5.20 והגיש דוח ביקורת, לו צירף תצלומים וכן פלט מתוך אתר הבית המקוון של העוררת.
7. בישיבת ההוכחות מיום 31.5.21 נחקרו מצהירי הצדדים, הצדדים הגישו סיכומים. העוררת הדגישה בסיכומיה כי בנכס לא מבוצעת פעילות מסחרית, כי בנכס פעילים מדי שנה כ-8 אמנים, כאשר כל אמן מקבל חדר עבודה אישי, הפתוח עבורו כל שעות היממה, וכי הזכויות הקנייניות הנובעות מהפרויקטים של האמנים נשארים בבעלות האמנים בלבד.
8. כאמור לעיל, בסיכומיה טוענת העוררת, כי לחלופין, יש לסווג את הנכס בסיווג מלאכה, שכן מרכז הכובד של הפעילות המתבצעת בנכס נוטה יותר לכיוון של מלאכה מאשר לסיווג השיוורי, לפיו סוג הנכס, כלומר "בניינים שאינם משמשים למגורים".
9. נראה כי בסעיף 19 לסיכומי העוררת נפלה טעות והכוונה הייתה להמשיך בקו של בקשה עיקרית לסיווג של חדר אמן ולחלופין מלאכה.
10. המשיב, בסיכומיו, הבהיר כי העוררת אינה עומדת הכל התנאים המצטברים שבהגדרת חדר אמן וכי אין בסיס לסווגו כבית מלאכה. ומכל מקום, העוררת לא הרימה את הנטל המותר עליה להוכיח את טענותיה שבכתב הערר.

דיון והכרעה

11. מחומר הראיות שהוצג בפנינו לצד ניתוח ההגדרות שבדין לסיווג של "חדר עבודה של אומן", או לחלופין של "בית מלאכה", מצאנו כי יש לדחות את הערר ולקבל את עמדת המשיב.
12. הובהר בפנינו כי העוררת הינה חברה לתועלת הציבור הממומנת ע"י קרן אריסון. העוררת מקיימת בנכס הנדון פעילות תחת המותג ארטפורט. כאמור לעיל: **"פרויקט הדגל של ארטפורט הינו תכנית "רזידנסי" לאמנים. הפרויקט הנ"ל מכונה "ארטפורט תל אביב"**.

13. באתר הבית של העוררת, כפי שצולם והוגש בפנינו מתוארת כלל פעילותה של העוררת: "מרכז האמנות העכשווית ארטפורט הוקם בשנת 2011 מתוך אמונה שלאמנים ולאמנות יש תפקיד מחולל שינוי חיובי בחברה, במטרה להוות בית לאמנים בשלבים משמעותיים בהתפתחותם המקצועית, לקיים סביבה מאפשרת ותומכת ליצירת אמנות חדשה. ארטפורט פועל ללא מטרת רווח לקידום וטיפוח האמנות העכשווית בישראל ובלבד תכנית רזידנסי לאמנים מהארץ ומחו"ל. לצד הרזידנסי פועלת גלריה ובה פעילות ענפה הכוללת יריד ספרי אמן שנתי, תערוכות, מפגשי אמן, סדנאות מקצועיות, קבוצות קריאה, הקרנות ועוד, במטרה לפעול להשמעת קולם של אמנים וחיזוק קהילת האמנים המקומית.

תוכנית הרזידנסי הישראלית נמשכת כשנה ומתחילה מדי ספטמבר. התכנית פתוחה לאמנים פלסטיים בשלבים שונים של הקריירה שלהם דרך קול קורא המתפרסם אחת לשנה. התוכנית הבינלאומית היא בהזמנה ודרך קולות קוראים המפורסמים על ידי תוכניות רזידנסי מובילות ברחבי העולם. עימן יש לנו תוכניות חילופין. ארטפורט נוסד ביוזמתו של ג'ייסון אריסון, יו"ר הקרן המשפחתית ע"ש תד אריסון והוא פועל בתמיכתה המלאה של הקרן. ארטפורט ממשיך את הפעילות הענפה של משפחת אריסון ביוזמה ובתמיכה בפרויקטים מובילים בתחום התרבות והאמנות בארץ ובארה"ב."

14. המצהירה מטעם העוררת הגב' ורדית גרוס נחקרה ביחס לפרסומים שבאתר הבית והשלימה את התמונה המלאה בצורה מרשימה ואמינה. מתברר כי בשנת מתן עדותה (2021), פנו כ- 200 אמנים ישראלים ונוסף עליהם אמנים מחו"ל, במטרה להתקבל לפרויקט. האמנים שמתקבלים, מקבלים מלגת קיום חודשית בסך של 5000 ₪, המטרה לסייע להם להתפנות בעיקר בכל הקשור לעבודת האמנות שלהם. לפעמים אף ניתנת תמיכה נוספת בהפקת הפרויקט. חדר העבודה עצמו עומד לרשות האמן, בלא דרישות כספיות ממנו. מעת לעת נערכים סדנאות שהאמנים עושים בעצמם ולעיתים מצרפים גם אמנים מבחוץ.

15. לעניין הגלריה, הבהירה הגב' גרוס כי הגלריה משמשת בעיקר את אמני התכנית ובוגרי התכנית, אך מתקיימות בה גם הרצאות או הקרנות הקשורות לנושא התערוכה. בירידים מוכרים האמנים את יצירותיהם.

קיימת גם תכנית בינ"ל ליוצרים ולאמנים מחו"ל.

16. העוררת מעסיקה שתי עובדות במשרה מלאה, עובדת אחת ב-80% משרה ועובדת אחת (של הגלריה) ב-50% משרה.

17. נמצאנו למדים כי תכנית "רזידנסי" המופעלת בנכס במסגרת כלל פעילויות "ארטפורט", הינה תכנית חינוכית הכוללת סדנאות ומעניקה "כלים" שלא לומדים בבי"ס לאמנות, אם כי אין עבודת גמר, פעילות אשר אינה מתיישבת עם הסיווג של חדר אמן.

18. בנכס קיימת גלריה בה מוצגות תערוכות משתנות, דהיינו פעילות שגם היא אינה מתיישבת עם הגדרת חדר אמן.

19. עוד בטרם כניסה לששת התנאים המצטברים להתקיימות חדר עבודה של אמן, דורשת ההגדרה קיומו של "חדר" בה בשעה שהנכס הינו מתחם בשטח כולל של 786 מ"ר ובו בין היתר גלריה, חללים משותפים, משרדי ההנהלה של העוררת, וחללי סטודיו. פער גדול מאוד, על פניו, בין העומד מאחורי חדר עבודה של אמן לבין המתחם של העוררת.

20. כמו כן – ועדיין בטרם כניסה לששת התנאים המצטברים – ההגדרה של חדר עבודה של אמן מחייבת תחום עיסוק בסוגי אמנות של אחד או יותר מן התחומים הבאים: ציור, פיסול, צילום, וידאו ארט. בעניין זה הרי גם ההגבלה שבתת סעיף 1, חוזרת ומדגישה כי על האמן לעסוק בתחום הציור, הפיסול, הצילום, וידאו ארט בלבד.

למרות האמור לעיל, העוררת לא הגבילה את תכנית "רזידנסי" אך ורק לתחומי האמנות הנ"ל, אלא פתחה את התכנית לאמנים, על מנת שיוכלו "להתרכז בעיקר לעבודת האמנות שלהם", כפי שהעידה הגברת גרוס בלא שצמצמה את תחומי עיסוקם.

21. ההגבלה השנייה שבצו הארנונה הינה: **"המקום משמש את האמן בלבד בעבודתו"**, בעוד הנכס מוחזק ע"י העוררת, שהינה תאגיד ואינה אמן, ומשמש אותה לפעילויות נוספות כגון יריד ספקי אמן, תערוכות, מפגשי אמן, סדנאות מקצועיות, הקרנות ופעילות שעניינה להשמיע קולם של אמנים וחיזוק קהילת האמנות המקומית.

22. כך גם ההגבלה כי המקום ישמש את האמן בלבד בעבודתו, אינה מתיישבת עם אופי פעילות פרויקט "רזידנסי", אשר עוסק באירוח אמנים המתחלפים מדי שנה, וכן אירוח אמנים מחו"ל לתקופות קצרות בשעה שהצו קובע כי אמן ספציפי משתמש בחדר עבודה ספציפי. האמנים עושים שימוש בחלקיו השונים של הנכס, הכוללים שטחים מסוגים שונים ובהם עובדים בשכר של העוררת, כל עובד בתפקידו, כפי שהעידה הגב' גרוס.

23. ההגבלה השלישית שבצו הארנונה הינה כי **"עבודת האמן הינה עצמאית, שוטפת, ויום יומית"**. מצב הדברים כפי שהוצג בפנינו וכמתואר לעיל, אינו עומד בתנאי הגבלה זו ובפרט לנוכח תמהיל האמנים מהארץ ומחו"ל ועובדי העוררת, המתערבבים בנכס כולו.

24. ההגבלה הרביעית הינה כי יצירות האמנות אינן מהוות אמנות שימושית. על העוררת היה להבהיר ולפרט כי יצירות האמנות אינן מהוות אמנות שימושית, דהיינו, פריט המעוצב באופן אמנותי, אך בעיקרו נועד לשימוש, דוגמת תכשיט, בגד, רהיט וכדומה.

25. ההגבלה החמישית הינה כי יצירות האמן **"אינן מכוונות או מוזמנות ע"י לקוח מסוים"**. בסעיף 10 לסיכומי העוררת נאמר: **"ככל שאמן מוכר את יצירתו הוא עושה זאת באופן אישי ופרטי, וההכנסה ממכירת היצירה לא מגיעה כלל לעוררת"**, שמע מיניה, כי הפעילות חורגת מן ההגבלה הנ"ל.

26. ההגבלה השישית הינה כי **"המקום אינו משמש לתצוגה, הוראת אמנות, מכירה, או שימוש מסחרי כלשהו"**. פעילות העוררת בכלל, ותכנית רזידנסי בפרט, עומדת בסתירה מוחלטת להגבלה השישית הנ"ל ולא נחזור ונפרט, אחד לאחד את כל שפירטנו לעיל, כפעולות החורגות מן ההגבלה הנ"ל.

27. לטענתה החלופית של העוררת, יש לסווג את הנכס בסיווג בתי מלאכה. לשיטתה "לא יכול להיות חולק כי מרכז הכובד של הפעילות המתבצעת בנכס נוטה יותר לכיוון של מלאכה מאשר לסיווג השיורי הקיים בצו הארנונה לפיו סווג הנכס ע"י המשיב" (סעיף 12 לסיכומי העוררת).

שני הצדדים הפנו בסיכומיהם לשני פסקי דין של בית המשפט העליון, האחד, בר"ם 4021/09 **מנהל הארנונה של עיריית ת"א נ' מישל מרסייה בע"מ**. והשני, עע"מ 2503/13 **זהר נ' עיריית ירושלים**, שניהם פורסמו בנבו.

בפרשת זהר עמדה להכרעה השאלה האם מכבסתו של העורר זהר היא בגדר "מלאכה" או בגדר שירותים.

כב' השופט מזוז תוחם סיווג של "מלאכה", כסיווג אשר יש בו שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. **"מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם, מאופיינים במרכיב "שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית המלאכה, הוא בעל מאפיין "תעשייתי", במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול")**, ולא ע"י פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ("צווארון לבן")".

העולה מן הדברים כי עבודת המלאכה הינה מתן שירות מקצועי ללקוח מסוים המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי, דהיינו ההיפך הגמור מיצירותיו של האמן, בחדר עבודתו, אשר אינן יכולות להיות "מכוונות או מוזמנות ע"י לקוח מסוים".

נמצא, אפוא, כי לא רק שהנכס איננו בית מלאכה, מזה וגם אינו חדר עבודה של אמן, מזה, אלא שהעוררת מבקשת סעדים חלופיים כאשר כל סעד מחייב הצגת תשתית עובדתית הפוכה, דבר אשר לא ייתכן לטעון בכתב טענות אחד.

28. העיון בפסק דינו של כב' השופט רובינשטיין בעניין מישל מרסייה (מספרה שהוכרה בסיווג של בית מלאכה) יש בו כדי להבהיר את מאפייני בתי המלאכה שאליהם נשא הדין את עיניו, בבואו להקל עמהם בחיוב הארנונה, להבדיל מפעילותה של העוררת.

להלן סעיף כ"ט, בשלמותו, מפסק הדין: "יתכן, כי בבסיס ההקלה בארנונה לה זוכים בתי מלאכה טמון - במידה רבה - יסוד סוציאלי. באופן מסורתי מתח הרווחים שסיפקו בתי המלאכה לבעליהם היה נמוך. בתי המלאכה היו מקומות פשוטים ונעדרי תחכום טכנולוגי (מה שמכנים בימינו low tech), שהיקף הכנסותיהם היה נמוך. בעליהם התפרנסו, בדרך כלל לא ברווח רב, מיגיע כפיהם. יחד עם זאת, סיפקו שירות חיוני לציבור, שהרי כל אדם זקוק היה מעת לעת לתספורת, לתפירה או להטלאת בגדיו או לתיקון נעליו ולעתים לתפירתן. משכך, מהטעם הסוציאלי של שיוכם המסורתי של בעלי המלאכה והרצון לאפשר להם להמשיך ולהתפרנס, יחד עם ההבנה כי הם מספקים שירות חיוני לציבור, שרצוי שיהיה נגיש ומצוי גם בשכונות מגורים - ניתנה ההקלה בתשלום הארנונה".

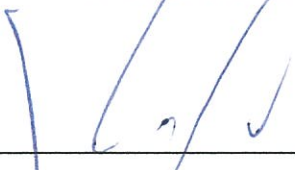
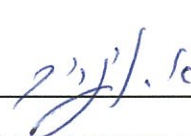
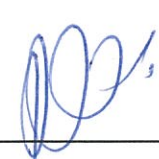
29. העוררת אינה עוסקת במתן שירות מקצועי ללקוח מסוים, הפעילות אינה ניתנת באמצעות עובדי כפיים מקצועיים, אין בפעילותה יסודות סוציאליים, אין בפעילותה צורך לשטח נכס גדול לשם הצבת מכונות, אין בפעילותה של העוררת מתן שירותים חיוניים הנדרשים לתושבי הסביבה. ברור ונעלה מכל ספק כי העוררת פועלת בתחום האמנות באמצעות המתארחים במסגרת תכנית "רזידנסי", המקנה להם מלגה לצורך התפנותם לתחום האמנות.

30. אשר על כן דין הערר להידחות. בנסיבות העניין ואופייה של העוררת כחברה לתועלת הציבור, לא מצאנו לנכון לחייב את העוררת בהוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 19.9.2022.

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

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

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

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

העוררת: א.ד.א. אינפורמטיקה דטה אינטגריישן בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. הקדמה וגדר המחלוקת
העוררת מחזיקה בנכסים המצויים ברחוב 2184, קריית עתידים, בניין 8, קומה 29, תל אביב, והרשומים בספרי העירייה כנכסים מספר 2000396872, ו-2000401869 בשטח כולל של 1550 מ"ר המסווגים כבניינים שאינם משמשים למגורים.
הערר נסב בשאלת סיווג הנכסים. העוררת מבקשת לסווג את הנכסים כבית תכנה לפי ס' 3.3.3 לצו הארנונה, והמשיב מסווג את הנכסים, כמפורט לעיל.
2. הערר דנן מתייחס לשנת 2019 בלבד.
3. יצוין כי העוררת מחזיקה בנכס מאז יום 13.10.13, תחת סיווג של בית תכנה, כפי שסווגו נכסיה הקודמים כבר משנת 2003.
לאחר שהעוררת עברה לנכסיה דהיום, בשלהי שנת 2013, ביקש המשיב לשנות את הסיווג למשרדים והעוררת בקשה להמשיך בסיווג של בתי תכנה. המחלוקת שבין הצדדים באה על פתרונה, בעקבות התדיינות בפני ועדת ערר, (בראשות היו"ר, עו"ד יהודה מאור) בהחלטה מיום 11.6.15, אשר נתנה תוקף להסכמת הצדדים כי הערר יתקבל, דהיינו כי הנכס יסווג כבית תכנה.
4. ביום 9.5.17, נענה המשיב לפניית בא כוח העוררת, ולאחר שבחן את המסמכים שהוצגו בפניו קבע כי הנכסים ימשיכו להיות מסווגים כבתי תכנה גם בשנים 2017 ו-2018. במכתבו מיום 9.5.17 הוסיף המשיב וכתב כהאי לישנא:
"החל מתאריך 1.1.19 יתעדכן סיווג הנכסים אוטומטית לתעריף בניינים אשר אינם משמשים למגורים. במידה ומרשתת תמשיך להחזיק בנכסים מעבר לתקופה האמורה לעיל והשימוש בהם יוותר ללא שינוי, יש להודיענו בסמוך לתום התקופה המוזכרת לעיל ובכפוף לביקורת חוזרת במקום, אנו נבחן את האפשרות להמשיך לחייב את הנכסים לפי תעריף בית תכנה בהתאם".
5. בהתאם לאמור במכתבו מיום 9.5.17 של המשיב ובפרט הפסקה המצוטטת לעיל, פנתה העוררת בחודש אפריל 2019 (כנראה לאחר שקיבלה בראשית השנה דרישת תשלום ארנונה, על בסיס סיווג משרדים ולא בתי תכנה), בבקשה שכותרתה: "בקשה לסיווג בית תכנה לחברות הזנק".
6. המשיב דחה את בקשת הסיווג לבתי תכנה במכתבו המפורט מיום 28.5.19 ותשובה זו עומדת ביסוד הערר שבפנינו.

7. המשיב הבהיר בתשובתו כי בהתאם לביקורת שביצע בנכס ביום 7.5.19, והמסמכים שהועברו אליו, נמצא כי עיקר פעילות החברה הינו בתחום מתן שירותי תכנה לחברת האם שמושבה בחו"ל על בסיס פלטפורמה קיימת ומתפקדת, בעוד העוררת (המשיגה שבפני המשיב) מבצעת תיקונים ושדרוגים בהתאם לבקשת חברת האם שהינה הלקוחה היחידה הצורכת את מוצרי החברה.

8. העוררת מפנה, בין היתר, להליך הערר הקודם ולבחירות נוספות שביצע המשיב לאחר מכן, אשר כולם הובילו למסקנה כי העוררת עוסקת בפיתוח וייצור של תכנה וכי זה הסיווג המתאים לה. כך או כך, חזרה בראשית שנת 2019 על בקשתה לסיווג בית תכנה והתקשתה להבין את שינוי העמדה של הבוחן מטעם העירייה, בעקבות הביקורת שביצע ביום 7.5.19.

9. לגופו של עניין, העוררת טוענת כי היא עוסקת בפיתוח וייצור של מספרי מוצרים בתחום ה-Data Integration, מוצרים שמטרתם לאפשר לארגונים גישה למקורות ידע ואפשרות למזג את הידע ממערכות מידע מבזורות ושונות למקור מידע אחד.

10. **מקור נורמטיבי**
תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים"), הכילו לאחר תיקון משנת 2010 בהגדרה "תעשייה", גם בתי תכנה: "תעשייה- לרבות...בתי תכנה".

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

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

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

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

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

13. מכאן שעל העוררת להוכיח כי הינה מפתחת ומוכרת תכנה כסחורה (מוצר מדף) לציבור הרחב, דהיינו "פעילות ייצורית"- להבדיל מפעילות עסקית המבוססת על תשלום בגין

שירות שנרכש עבור השימוש בפלטפורמה/אפליקציה קיימת, דהיינו, פעילות של מתן שירות.

14. לאחר הגשת הסיכומים פורסם ביום 3.10.21, פסה"ד בתיק עמ"נ 60985-07-20 **פריאמפט סקיריטי בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית רמת גן (פורסם בנבו)**. בפסה"ד (כב' השופט קירש) נקבע איזון בכל הקשור לסתירה הקיימת בין הפעילות המסחרית לבין זו התעשייתית, כאשר מרבית הפעילות המסחרית מתבצעת בידי חברת האם, ואילו עיקר הפעילות התעשייתית - ייצורית נעשית בתוככי הנכס אותו מבקשים לסווג בסיווג של בתי תכנה.

15. נקדים את המאוחר, ונציין כי העוררת ביקשה להגיש סיכומי תגובה לנוכח פסק דין פריאמפט סקיריטי הנ"ל, אך המשיב ביקש כי פסק הדין החדש "ידבר בעד עצמו", בלא שבב סיכומים חדש.

ההתדיינות בפנינו

16. בישיבה המקדמית הצענו לצדדים להגיע ביניהם להדברות ולהשלמת מסירת כל המסכים הדרושים לעניין, גם בשים לב למצב המשפטי והעובדתי המוסכם שעד יום 31.12.18 וכן למסמכים וכתבי הטענות שהוצגו עד לאותו שלב בפנינו.

17. הצדדים ביקשו אורכות לצורך הגשת ראיותיהם. לאחר שהמשיב קיבל את תצהירי העוררת, מסר ביום 7.7.20, כי חוקר השומה מטעמו, מר יוסי שושן, אשר ערך את הביקורת ביום 7.5.19, ואשר, בין היתר, על בסיסה נדחתה את בקשת העוררת, אינו עובד יותר אצל המשיב ועל כן לא יוכל להגיש תצהיר מטעמו ולהביאו לחקירה.

מסתבר כי המשיב ניסה לתאם באותה עת ביקורת נוספת, אלא היה זה לאחר פרוץ מגפת הקורונה על כל המשתמע, וכי באותה עת עבדו עובדי העוררת בביתם. לפיכך הוחלט על דחיה נוספת בהגשת הראיות על מנת לאפשר עריכת ביקורת חליפית לזו שביצע מר יוסי שושן.

ביום 19.5.21 הגיש המשיב את ראיותיו, דהיינו, תצהירו של החוקר נעם אדלר מאותו יום, לו צירף את דוח הביקורת שערך ביום 18.5.21. יצוין כי המשיב "צרף" למסמך הנושא את הכותרת "הגשת ראיות מטעם המשיב" גם את דוח הביקורת הקודמת שערך מר יוסי שושן בהוסיפו כי אינו מגיש תצהיר מטעם מר שושן.

למותר לציין, כבר בשלב זה, כי דוח הביקורת של מר שושן אינו מהווה בפנינו ראיה שיש להתייחס אליה, אלא רק מהווה אסמכתא לכך כי ביום 7.5.19 ערך פלוני בשם יוסי שושן ביקורת במקום.

18. גם כאן נקדים את המאוחר ונאמר כי בא כוח המשיב עצמו ציין בסעיף 3 לסיכומיו כי **"הביקורת שערך מר נעם אדלר, הגם שצורפה והוא נחקר עליה, אינה שופכת אור רב על פעילות החברה, בין היתר נוכח השינוי הניכר שחל בפעילות בנכס במהלך תקופת מגפת הקורונה"**.

דברי בא כוח המשיב הנ"ל מתחזקים לנוכח חקירתו הנגדית של מר אדלר, לפיה כלל לא ביקר בתוך משרדי החברה, שכן המקום היה סגור, לא ידע על כל תיאום ביחס לביקורו, הודה כי צריך להיכנס פיזית לנכס ולראות את העיסוק וכי לו עצמו אין שום ידיעה מה העוררת עושה. כן אישר כי את הביקורת הקודמת ערך מר יוסי שושן אשר עזב את העירייה, בלא כל קשר אליו.

19. העוררת הגישה תצהיר מפורט של מר מאיר זלצר מנהל הפיתוח של החברה מאז שנת 2012, המסביר את פעילותה הייצורית של העוררת.

כן הגישה העוררת את תצהירו של מר אופיר קייזרמן מנהל הכספים של העוררת מאז שנת 2011. בתצהירו הסבר מפורט של עיסוקה של העוררת, פירוט מצבת עובדיה ופילוח עיסוקם בחברה, דוחות כספיים מבוקרים ליום 31.12.17 תוך הדגשת העובדה כי העוררת מוציאה מדי שנה את עיקר תקציבה לצרכי מו"פ ובשנת 2017 הם הסתכמו ב-93% מסך ההוצאות התפעוליות.

לתצהיר צורך תרשים המתאר את חלוקת הפריסה ("הישיבה") של עובדי העוררת בנכס, לראיה כי העוררת מנצלת את רוב רובו של שטח העבודה לצורך ביצוע פעילות פיתוח וייצור.

כן צורך לתצהיר כתב הערר שהגישה העוררת בעקבות דרישת המשיב לשנות הסיווג, עת שהעוררת עברה למשכנה הנוכחי בסוף שנת 2013, פרוטוקול הדיון בפני וועדת הערר על חקירתו הנגדית של מר יוסי שושן, אשר הודה כי העוררת מפתחת ומייצרת תוכנות. כן צורפה לתצהיר, החלטת וועדת הערר מיום 11.6.15 בה ניתן תוקף לבקשת הצדדים כי דין הערר להתקבל.

כן צורך לתצהיר מכתבו של המשיב מיום 9.5.17, כי בהתאם למסמכים שהוצגו בפניו הסיווג של בתי תוכנה יחול גם על שנים 2017 ו-2018.

20. ביום 31.5.21 התקיימה בפנינו ישיבת הוכחות ובה נחקר מר אופיר קייזרמן. כמו כן נחקרה הגב' מריסה מנוחין אשר החליפה את מר זלצר בתפקידו. על חקירתו של המצהיר מר נעם אדלר מטעם המשיבה, ראה סעיף 18 לעיל.

21. הצדדים הגישו סיכומים והמשיב הפנה את הועדה לפסה"ד החדש בעניין פריאמפט סקויריטי. כפי שצינו לעיל בא כוח המשיב התנגד למתן התייחסות של מי מן הצדדים לפסה"ד והוסיף: **"פסק הדין מדבר בעד עצמו, והוועדה הנכבדה יכולה לקרוא ולהתרשם מהאמור בו"**.

דין והכרעה

22. מחומר הראיות שהוצג בפנינו השתכנענו כי בנכסים מתבצעת פעילות שעיקרה ייצור תוכנה, ומשכך דין הערר להתקבל.

23. די בכך כי נפנה להליך הקודם שהתנהל בין הצדדים ואשר שכנע גם את המשיב כי הסיווג הנכון הינו סיווג של בית תוכנה, וכך גם השתכנע ביחס לשנים 2017 ו-2018. באשר לשנת 2019, היא השנה היחידה, העומדת לדיון בערר זה, הרי העוררת חזרה והמציאה ראיות ותימוכין המהווים מענה למכתבו מיום 9.5.17 של המשיב.

בשל החשיבות נחזור שוב ונצטט את סייפת מכתבו של המשיב בבואו להאריך את המוסכם בפני ועדת הערר הקודמת, גם לשנים 2017 ו-2018: **"במידה ומרשותך תמשיך להחזיק בנכסים מעבר לתקופה האמורה לעיל והשימוש בהם יוותר ללא שינוי, יש להודיענו בסמוך לתום התקופה המוזכרת לעיל ובכפוף לביקורת חוזרת במקום, אנו נבחן את האפשרות להמשיך לחייב את הנכסים לפי תעריף בית תכנה בהתאם"**.

24. נוסף ונאמר כי המשיב סייג, בצדק, את האפשרות להארכה נוספת של הסיווג, בבחינה מחודשת **"בכפוף לביקורת חוזרת במקום"**. דא עקא ובידינו דו"ח ביקורת, חסר כל ערך ותוכן, של חוקר השומה, מר אדלר. כך גם איננו יכולים להתייחס לדו"ח של מר שושן.

ההתייחסות היחידה והרלוונטית, לדברי החוקר מר שושן, לענייננו, הינה בעדותו בפני וועדת הערר הקודמת, בישיבת יום 28.5.15, שם הודה מר שושן (חרף דו"ח ביקורת מיום 5.1.14 שהגיש ועליו נחקר): **"אני מסכים כי החברה מפתחת ומייצרת תוכנות"**.

25. נמצא אפוא, כי אין בפי המשיב כל ממצא הסותר את גרסת העוררת ובצדק ציין המשיב בסעיף 2 בסיכומיו כי עיקר הראיות הרלוונטיות הינן ראיותיה של העוררת.

גם העוררת הפנתה, בצדק, בסעיף 26 לסיכומיה לעובדה כי המשיב לא הציג מצדו ראיה כלשהי לערר.

26. פסה"ד בעניין פריאמפט סקויריטי הנ"ל, עשה סדר רב במנעד הקשת הרחבה של נסיבות כתיבת תוכנת מחשב, החל ממיזם עסקי היוצר לעצמו תוכנה חדשה לצורך שימוש עצמי, למשל לצרכי הנהלת החשבונות שלו, אשר וודאי אינו בית תכנה, לבין הקצה השני, בו מצוי מיזם העוסק בכתיבת תוכנה פרי פיתוחו ויוזמתו ומשווק עותקים של התוכנה בקרב הציבור (בית תוכנה לכל הדעות).

בתווך מצוי המקרה הנדון בפנינו (ואף בפרשת פריאמפט סקויריטי), בו המיזם עוסק בכתיבת תוכנה חדשה, המיועדת לשיווק בקרב הציבור, בעוד המיזם עצמו אינו עוסק בשיווק וכל המכירות נערכות ע"י גורם אחר, אשר ייתכן שהוא קשור למיזם המייצר, כמו חברת אם, בת, או אחות.

על כך קובע כב' השופט קירש: "אמנם במקרה אחרון זה יש פן שירותי (יצירת התוכנה כדי שזו תימכר בידי הגורם האחר), אולם המיזם הנבחן עדיין מהווה חולייה חשובה בשרשרת הייצור והאספקה של תוכנה כמוצר מדף העומד למכירה. לטעמי, לצורך הטלת ארנונה עירונית ויישום התעריף המופחת החל על "בתי תוכנה", המקרה האחרון שתואר לעיל כן ראוי לזכות בתעריף המועדף, ולדעתי אין דבר בלשון החיקוקים שמונע זאת."

27. המשיב שם דגש רב (מדל) בסיכומיו לכך כי העוררת יכלה להמציא מסמכים נוספים על אלו שהמציאה, בכל הקשור לשמות עובדיה, והכשרתם המקצועית ועוד כהנה וכהנה מסמכים. לא ראינו לדרוש מן העוררת דרישות גבוהות יותר מאלו שנדרשה בעבר.

בכל מקרה העוררת הרימה את הנטל הנדרש ממנה, בנסיבות העניין.

לא זו אף זו, המצהירים מטעם העוררת צלחו את חקירתם הנגדית בלא שנמצא בגרסתם המפורטת בתצהיריהם, סתירה או ממצא שיש בו כדי לשנות את תיאורם בדבר מהותו ואופיו של העיסוק המרכזי של העוררת בנכסים.

28. לחלופין, מבקש המשיב להתייחס למודל העבודה העסקי של העוררת בפורמט של "קוסט פלוס", כאשר המוצרים נמכרים ע"י חברת האם. עמדת המשיב כי במקרה שכזה יש לקבוע כי החברה מספקת מוצר רק לחברה אחת, היא חברת האם, ומשכך נמצא כי חברת הבת היא חברה לאספקת שירותים.

טענה זו תומך המשיב בפסה"ד בעניין האניבוק אליו הפנינו בסעיף 11 לעיל.

ברם, המבחנים והקביעות שבפס"ד האניבוק תקפות שרירות וקיימות, אלא, שבפסה"ד החדש בעניין פריאמפט סקויריטי קביעה מפורשת שמודל הקוסט פלוס (דהיינו קביעת תמורה על בסיס כיסוי הוצאות והוספת מרווח קבוע), אין בו כדי לפגום בזכאות להטבה בארנונה במסגרת הסיווג של בתי תוכנה.

29. יתירה מכך, כב' השופט קירש, מבחין בין המקרה העובדתי שנדון בפרשת האניבוק לבין המקרה הנדון בפנינו וכותב דברים אשר יפים, מילה במילה, גם למקרה שבפנינו ונצטטם כלשונם:

"אשר לפסק דין האניבוק: ראשית, דומה כי המקרה שנדון שם שונה מבחינה עובדתית מזה שנבחן כאן. שם נמצא כי עיקר פעילות הנישומה היא "ניהול פלטפורמת אירועים עבור לקוחות" וכי הנישומה עוסקת "בשיפור הטכנולוגיה/תוכנה הקיימת" וכי היא "מפתחת מוצר - software as a service - SaaS. ממצאים אלה שונים ממצג המערערת דנן – שלא נסתר – לפיו מוצר התוכנה מהווה "פתרון הגנתי גנרי, המתאים לכל ארגון עסקי" וכן - "מוצר מדף". אולם בית המשפט בעניין האניבוק המשיך ופסק כי "אין ספק שבעניינו המערערת אינה מספקת מוצר לקהל הרחב. למערערת לקוח אחד בלבד, חברת האם, שלפי דרישותיה היא מבצעת את כל עבודתה... משכך, ברור כי לפי מבחן עזר זה [היקף השימוש במוצר המוגמר] פעילות המערערת הינה פעילות בעלת אופי שירותי. ... בסיכום, המערערת מספקת שירותי ייצור תוכנה לחברת האם. על אף שמדובר בייצור תוכנה עדיין מדובר במתן שירות לפי דרישתו והזמנתו של לקוח אחד. והנה, ככל שזה היה הבסיס למסקנת בית המשפט (ולא הקביעה כי לקוחות הקצה בעצמם קיבלו שירות מקבוצת האניבוק), אזי עם כל הכבוד אינני תמים דעים עם דרך הנמקה זו, מן הסיבות שפורטו לעיל. שוב, כל עוד המוצר עצמו הוא עותק (רשיון) של תוכנה אחידה (שלא נבנתה לפי דרישותיו הייחודיות של לקוח ספציפי), אינני רואה סיבה טובה, המעוגנת בלשון החיקוקים, לשלול את ההפחתה בתעריף הארנונה רק משום שהתוכנה מסופקת, למשל, לחברת אם, והיא זו שאחראית לשיווקה כלפי הציבור הרחב. לדעתי שלילה כאמור אף איננה מתחייבת מיישום תכליתי של מבחני פסק דין רעיונות, כאשר מביטים על מכלול הנסיבות של המקרה הנוכחי. להמחשת הנקודה, אם, לדוגמה, קבוצת בואינג הידועה הייתה מקימה חברת בת בישראל לצורך ייצור –

פיזי – של חלקי מטוס מסויימים אשר יימכרו על ידי חברת הבת הישראלית לידי חברת האם האמריקאית, ולה בלבד, לשם הרכבת החלקים במטוסים הנבנים שם לפני מכירתם ללקוחות בואינג – האם העובדה שלמפעל הישראלי לקוח אחד בלבד אמורה לגרוע מאופיו וסיווגו של בניין המפעל כמבנה "תעשייה"?
אשר על כן, מסקנתי היא כי יש לסווג את המעוררת כבית תוכנה."

30. להבחנה המצוטטת לעיל בין המקרה הקונקרטי של פרשת האניבוק לבין המקרה הנדון בעניין פרימאפט סקויריטי הדומה למקרה הנדון בפנינו, נוסף ונצטט את הקביעה המרכזית והחשובה שבפסק הדין, כהאי לישנא: "הרי העשייה המבוצעת בנכס היא המכרעת לעניין החיוב בארנונה ואם העשייה היא כתיבת תוכנה כמוצר לשיווק ומכירה, אזי לדעתי די בעובדה פשוטה זו כדי לזכות בתעריף המוזל הניתן לבתי תוכנה. זאת הפעילות שהמחוקק ביקש לעודד, והנסיגות השונים להצר את היקף ההקלה על ידי מציאת אבחנות שונות - לא יצלחו."

31. לא נוכל לסיים את מלאכתנו בלא להתייחס לכך, כי ככל שהמחוקק ומחוקק המשנה היו מיטיבים לבטא בהגדרה מדויקת "בתי תוכנה" (כמו הגדרות של בתי עסק רבים נוספים, דוגמת: בתי מלון, מוזיאונים, ועוד), היו מופטורות הערכאות הדיניות וערכאות הערעור מן הצורך לגייס יצירתיות יש מאין על מנת לצקת תוכן למילים: "בתי תוכנה - בתי תוכנה שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה".

32. חבר הוועדה אודי ויינריב מבקש לחדד מספר נקודות נוספות כדלהלן:

- א. העוררת לא סיפקה מסמכים נאותים ומלאים להוכחת טיעוניה.
- ב. חברת האם וחברת הבת הינן ישויות משפטיות נפרדות. אני מסכים עם הנאמר בסעיף 45 לסיכומי המשיב לרבות האסמכתה ביחס לחברת טלכלל בדבר מצגים שונים בפני רשויות שונות.
- ג. העוררת מספקת את המוצרים לחברת האם, בעוד הכנסותיה מתקבלות מחברת בת מהולנד.
- ד. עפ"י עדות מנהלת הפיתוח, הגב' מנוחין, הפיתוח מתבצע במשותף עם קבוצות/חברות אחרות בעולם.
- ה. בדוחות החברה הרשמיים רשום לא אחת כי העוררת מספקת שרותי מחקר ופיתוח לחברת האם בקבלנות משנה (ראה בין היתר ביאור 1 בדוח לשנת 2017).
- ו. גם באישור המדען הראשי שצורף לתיק, נאמר מפורשות כי העוררת מבצעת מו"פ עבור חברת האם.
- ז. בעדות מנהל הפיתוח (5/2015 – בפני הוועדה הקודמת) נאמר כי העוררת מקבלת הנחיות לגבי המוצרים לפיתוח. בנוסף, מתקבל פידבק מחברת האם.
- ח. בטופס הבקשה של העוררת לסיווג בית תוכנה נאמר כי היא מפתחת תוכנות לפי דרישה והגדרות של חברת האם.
- ט. לטעמי בעיקרון, מודל הכנסה של COST+ מצביע על מודל של שרות ולא מכירת מוצר.
- י. איני מסכים עם מנהל הכספים של העוררת, בנוגע לניתוח הנתונים לגבי עובדי החברה וההוצאות בגינם. העובדה שעובד מסוים הינו איש תוכנה אינה אומרת בהכרח כי הוא עוסק ביצור תוכנה. כך גם אנשי בקרת איכות ומנהלי מוצר אינם עוסקים ביצור תוכנה, גם אם הם אנשי תוכנה ומשויכים אירגונית למחלקת מחק ופיתוח.
- יא. בדוח הביקורת מחודש מאי 2019 נאמר ע"י העוררת כי היא ממשיכה לשדרג ולעדכן בהתאם לדרישות הלקוחות של חברת האם ובהתאם לדרישות שמגיעות מחברת האם עצמה.
- יב. לטעמי הדברים של כב' השופט רובינשטיין בפסה"ד מישל מרסייה ובפסה"ד אליהו זוהר יפים לרציונל הכללי של המחוקק בקובעו תעריף ארנונה מופחת לתעשייה, שבתי תוכנה הם תת סעיף לסיווג זה. אני מתייחס במיוחד לצורך בשטחים נרחבים, לעידוד הכלכלה והתעסוקה וההיבט הסוציאלי. האם המחוקק העלה על דעתו, כי במגדל משרדים יוקרתי ותל אביבי טיפוסי במקום הכי מרכזי, יחויבו מרבית דיריו (משרדי רו"ח, עו"ד ועוד) בתעריף גבוה ואילו בקומות משרדים אחת דומה לחלוטין לשאר הקומות תשב חברת תוכנה שתזכה לתעריף מופחת בעשרות אחוזים.

יג. למרות כל האמור לעיל מצאתי לנכון להצטרף לדעת חברי הואיל ועפ"י מספר ממצאים בתיק, פעילות החברה נוטה לצד התעשייתי של ייצור תוכנה ופחות לצד השרותי. כוונתי בעיקר לממצאים הבאים:

1. עפ"י העדויות חברת האם מוכרת רישיון להשתמש בתוכנה לתקופה מסוימת. ראה עדות מנהל הכספים בתיק הוועדה הקודמת, שם נאמר כי הלקוחות קונים רישיון חד פעמי לשימוש לנצח, אין תשלום חודשי, יכולים לרכוש שרותי תחזוקה בתשלום נוסף.
2. לא מצוין בתיק ואין עדות לכך שהעוררת מפעילה את המודל העסקי SAAS- מתן שרותים על בסיס תוכנה.
3. לא מצאתי בפירוט ההוצאות שבדוחות הכספיים ממצא היכול להעיד על שימוש במודל SAAS. לא ראיתי הוצאות מיוחדות על שרתים על אחסון בענן, על קניית מידע ושרותים מצד ג' על מנת לספק את השרות ללקוח.

הובהר בפנינו כי הרישיון הנמכר מותקן על שרתי הלקוח ומשמש אותו בלבד. ומכאן הצטרפתי לעמדה כי פעילות העוררת נוטה יותר לכיוון התעשייתי למרות הקשיים שתיארתי לעיל.

33. אשר על כן על דעת כל חברי הוועדה, דין הערר להתקבל.

הואיל ופסה"ד בעניין פריאמפט סקויריטי בע"מ, ניתן לאחר הגשת סיכומי הצדדים, ומתוך הנחה הנזקפת לזכות המשיב, כי ככל שפסק דין זה היה מפורסם בטרם ניהול ההליך, היה המשיב שוקל שוב את עמדתו, איננו עושים צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 20/9/22

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 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.

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

קלדנית: ענת לוי

חבר: אודי ויינרבי, כלכלן

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

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

העוררת: טי ג'י אף סמואל אמריקה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברחוב הרבט סמואל 86, ת"א, הרשום בעירייה כנכס 200016214 ח-ן לקוח 11055979 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים בסירובו של המשיב להעניק לנכס פטור "קורונה".

טענות העוררת

1. כי היא זכאית לפטור "קורונה" בהתאם לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) תיקון מספר 2 התש"ף 2020 מכיוון שהנכס אינו אחד הנכסים שלא זכאים לפטור על פי התקנות.

טענות המשיב

2. המשיב טוען בכתב תשובתו כי אין לוועדה סמכות לדון בטענה, כי הערר הוגש באיחור וכי ממילא הנכס הינו מקום למכירת מזון.

דיון

3. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו כי אין לקבל את טענות העוררת, כמפורט להלן:

3.1. ראשית אנו סבורים בצדק כי אין הסוגיה בסמכות הועדה ודי בכך לדחות את הערר. כפי שטען המשיב סמכות הועדה מוגבלת לקבוע בסי' 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו 1976.

3.2. נדמה שגם יש טעם בטענת המשיב כי הבקשה לפטור הוגשה כחודש באיחור, שכן לא היתה למשיב אפשרות לבדוק את הנכס בזמן אמת.

3.3. בשולי הדברים נציין שיתכן ויש נכון בטענה של העוררת כי הנכס אינו מגיע להגדרה של "מקום למכירת מזון" גם אם נמכרים מספר דברי מזון במקום, שכן נדמה

שעיקר השימוש בנכס הוא כחנות למכירת מוצרי חוף/תיירות וכיו"ב. ברם, לאור קביעתנו להלן לא נזקקנו להכריע בסוגיה.

סוף דבר

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

5. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 5,000 ש"ח.

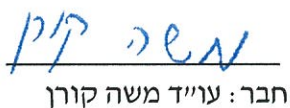
ניתן בהעדר הצדדים היום: 13/9/2022.

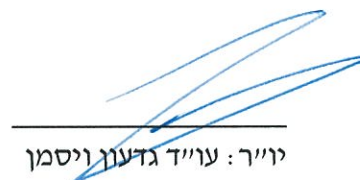
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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.


חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עררים מס': 140023983
140022949
140021308

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

העוררת: מלונות אטלס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו בנכס ברח' רוטשילד 65, תל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000126925
ח-ן לקוח 10091127 ו- 1101458 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בשאלת סיווג הכוכבים של העוררת במובן דיני הארנונה.

רקע

1. בין הצדדים התנהלו הליכים שהסתיימו בהסכם פשרה בשנת 2017 לפיו סווג המלון כבעל 4 כוכבים. מצב זה נמשך עד תחילת 2020.
2. בתחילת שנת 2020 שונה הסיווג ל- 5 כוכבים כאמור במכתב מנהל הארנונה מיום 10.3.2019.
3. העוררת הגישה השגה בתחילת שנת 2020 וביום 3.3.2020 קיבל מנהל הארנונה את ההשגה חלקית ושינה את הסיווג חזרה ל- 4 כוכבים.
4. החלטת מנהל הארנונה נסמכה על הסכם הפשרה שקיבל תוקף של החלטה ביום 13.6.17 ועל הרציונל שעמד מאחוריו, קרי טיב השירות והתנאים במלון.
5. על החלטה זאת הגישה העוררת ערר זה ובו טענה טענות שונות ובעיקר כי הסיווג צריך להיות "בדרגת 1-0 כוכבים או 3 כוכבים לכל היותר". בעיקר התבססה העוררת על הטענה כי אינה עומדת בקריטריונים של 5 כוכבים ע"פ חוזר מנהל כללי ולדוגמא אין במלון בריכה, חנויות, מועדון בריאות, חניה או מתקני ספורט.
6. בכתב התשובה ענה המשיב והסביר, כי העוררת לא צרפה ראיות להוכחת טענותיה ומנגד כי המשיב בחן את רמת השירות במלון וכי היא תואמת את הסיווג. המשיב הפנה לכך, כי במלון 68 חדרי אירוח בסטנדרט גבוה, רמות האבזור גבוהה, כי רמת השירות במלון היא ברמה גבוהה, יש במלון ארוחת בוקר ברמה גבוהה. עוד הפנה המשיב לרמת המבנה, מיקומו ורמת המחירים.
7. העוררת הגישה תצהיר מטעם מנכ"ל המלון, מר נטרביץ, אליו צורף חוזר מנהל כללי עליו הסתמכה העוררת וחזר בצורה לקונית על טענות העוררת בערר. בנוסף הועלו טענות בנוגע לתקופת הקורונה ובנוגע לחדר חשמל במלון.

8. המשיב הגיש שני תצהירים של חוקרי חוץ ששיקפו את שראו בביקורות בנכס.
9. התקיים דיון הוכחות בו נחקר המנכ"ל ונשאל לגבי הגדרת מלון בוטיק, לגבי פרסומים של המלון, לגבי ארוחת הבוקר במלון, לגבי תבילת הספא, לגבי גודל החדרים וכיו"ב.
10. החוקרים אישרו את טענות העוררת בנוגע לכך שאין במלון חנות, מפרץ חניה, אולם כנסים, ספא, חדר כושר וכיו"ב.
11. עוד העידה ונחקרה הגב' מיטראני, רכזת החיובים, לגבי שיקולי המשיב בעת סיווג מלון. היא העידה שהמשיב נעזר בפרסומים ברשת ובין השאר באתר כגון "בוקינג". עוד העידה כי אין למשיב נוהל כתוב של סיווג בתי מלון וההחלטה היא תוצר של שקלול נתונים והיא הסבירה את ההבדל לשיטת המשיב בין 4 כוכבים ל- 5 (בריכה, חדר כושר, ספא וכיו"ב) ובין 3 כוכבים (חדרים אטומי רעש, מיני בר, פינות ישיבה בחדרים, חלוקת אבזורים כגון חלוקים, יין, שוקולד וכיו"ב). עוד הסבירה לגבי ההשוואה למלונות אחרים ולגבי טבלת ההשוואה שצורפה לתצהירה.
12. הוגשו סיכומים מטעם הצדדים.
13. העוררת טענה כי היא אינה עונה לקריטריונים למלון 4 כוכבים המקביל למלון ברמה B ע"פ חוזר המנכ"ל. העוררת העלתה טענה כי עמדת הסיווג בהסתמך על חוזר המנכ"ל גובלת בחוסר סבירות קיצוני, אך נדמה שאין לועדה זאת סמכות לדון בשאלה זאת, לבטח כאשר הדבר נטען בשלב הסיכומים.

הכרעה ראשונית

14. העוררת העלתה טענות בנוגע לשטחים שאינם ברי חוב, אך הדבר היחידי שהוזכר בתצהיר הינו חדר חשמל בגודל 33.24 מ"ר. נטען כי הוא אינו בחזקתה ובשימושה. קביעתנו היא כי גם אם לא ניתן להיכנס לחדר ללא איש חברת החשמל אין הדבר מוכיח את טענות העוררת, שכן סביר להניח שהדבר נובע מטעם בטיחותי. הטענה כי החדר לא משמש את המלון לא הוכחה ולא הובאו ראיות כפי שאף נטען בסיכומי המשיב (היה מקום להגיש חוות דעת מומחה או נציג של חברת החשמל וכיו"ב). בנסיבות אלו הטענה נדחתה.
15. עוד העלתה העוררת לראשונה בתצהירה טענות בנוגע לתקופת הקורונה וכי יש לראות בתקופת זאת כאילו הנכס אינו בר שימוש. צודק המשיב, שמדובר בהרחבת חזית פסולה, אך למעלה מהדרוש ספק אם ניתן לקבל את הטענה, שכן גם במקרה זה נטענו טענות בעלמא לגבי הנחיית המדינה וכיו"ב. זאת ועוד, הנכס לא היה ריק ולא עומד בהגדרת נכס לא ראוי לשימוש. ניתן אפילו להזכיר כי חלק מהמלונות היו "מלונות קורונה" או פעילים בצורה אחרת ולכן ישנה אפשרות ששאלת אי השימוש הנטען הינה מבחירה מסחרית של העוררת. כך או כך אין הדבר מהותי עקב הרחבת החזית.

הכרעה

16. שאלת סיווג הכוכבים בצו הארנונה הינה שאלה לא פשוטה מבחינה משפטית וטוב היה עושה המתוקק אם היה מסדירה בצורה עדכנית ונהירה. יחד עם זאת צו הארנונה מאשרר

את הסעיף מידי שנה ולפיכך הוא העומד לפנינו. ככל שלעוררת טענות בנוגע לחוקיותו של הסעיף וכיו"ב המקום לתקוף אותו בהליך אחר ולא בפנינו.

17. לפיכך עומד לפנינו המשיב וטוען לשורת קריטריונים השוואתיים לבתי מלונות אחרים בעיר המדורגים לפי 3 כוכבים או 4 ומגיע למסקנה כי העוררת מגיעה ל 4 כוכבים.

18. נציגת המשיב צרפה לתצהירה טבלת השוואה מפורטת ביותר. טבלה זאת לא הותקפה בחקירה הנגדית. במהלך החקירה היא הסבירה כי טענות העוררת רלוונטיות לדירוג 5 כוכבים (היעדר בריכה וכיו"ב) ולאחר מכן הסבירה בפירוט איזה קריטריונים מבדילים בין 3 כוכבים ל- 4 כוכבים. העוררת לא חלקה על ההשוואה הזאת לא ברמה העקרונית ולא ברמה העובדתית.

19. לפיכך אין לנו אלא לקבוע כי העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה ולא הרימה את הרף לקבלת טענותיה.

20. לעניין נטל ההוכחה ראו (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).

סוף דבר

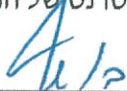
21. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות כאמור לעיל.

22. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 10,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 8/9/22

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 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.


חבר: רוי"ח שמעון זייטניצקי


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

ערר מס': 140020873

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון זיטניצקי

העוררת: מיי מוביל בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

עררים אלו עוסקים בנכס ברח' מנחם בגין 144א, תל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000440099 ו-ח-ן לקוח 11001885 (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 שנחתה והערר דן טענה העוררת, כי יש לשנות את הסיווג שלה.
2. הוגשו תצהירים מטעם הצדדים.
3. לתצהיר העוררת לא צורפו ראיות. לא ניתן הסבר טוב לאי הצירוף. לסיכומי העוררת צורפו מסמכים אך לא ניתן לקבלם.
4. לא צורף מאזן או מסמכים אחרים המוכיחים את הטענות העובדתיות כגון בנוגע להליכים בעבר.
5. התצהיר עצמו הינו תצהיר בין 7 סעיפים שהוגש על ידי מי שמגדיר עצמו "אחראי פיתוח", בלי הסבר מהו תפקיד זה.
6. לא הייתה התייחסות לטענות המשיב בנוגע לאיחור בהגשת השגה.
7. לאחר דיון הוכחות הוגשו סיכומי הצדדים.

טענות העוררת

8. העוררת טוענת כי היא חברה העוסקת בפיתוח תוכנה.
9. כי ככה סווגה בעבר.

טענות המשיב

10. כי יש למחוק את הערר על הסף עקב איחור.
11. כי עיסוקה של העוררת הוא מתן שירותים.
12. כי העוררת נמנעה מלהביא ראיות רבות נדרשות.

דיון

13. 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:
 - 13.1. **יצירת יש מוחשי** (סעיף 26 וסעיף 34 לפס"ד **ברודקאסט**). מדובר במבחן האם בפעילות המבוצעת נהפך חומר גלם למוצר של ממש.
 - 13.2. **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.
 - 13.3. **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**).
 - 13.4. **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**).
14. לאחר פס"ד **ברודקאסט** נפסקו מספר פסקי דין שדנו ביישומו של פס"ד **ברודקאסט** על מקרים פרטניים, כמפורט, בין היתר, כדלקמן:
 - 14.1. כאמור בסיכומי המשיב 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".

- 14.2. 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'.
- 14.3. 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 יסווגו בתי העסק 'כבתי תוכנה', שכן מדובר במתן שירותים ולא בייצור.
- 14.4. 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.
- 14.5. 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 ידה בעבר. במקרה שלפנינו, קבעה ועדת הערר כי רק 10% מהכנסותיה השנתיות של המערערת היו בגין מכירת תוכנות מדף, קרי, תוכנות שנועדו להמכר לציבור בלתי מסוים 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)
15. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו וכי העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה ולא הרימה את הרף לקבלת טענותיה.
16. כפי שפורט לעיל אין למעשה ראיות שתומכות בטענתה. מעבר לאמירה כללית של מי שתפקידו בחברה לא ברור אין כל ראיה לתמוך בטענה.

17. לפיכך מצאנו מקום לדחות את הערר מכוון שלא שוכנענו ברמת נטל ההוכחה הנדרש, כי הנכס הינו "בית תוכנה" לעניין הנטל ראו 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**.

18. לא נזקקנו לטענת האיחור גם אם לכאורה היה בה צדק.

סוף דבר

19. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 7,500 ₪.

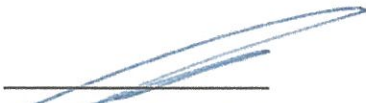
ניתן בהעדר הצדדים היום: 8/9/22.

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 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.


חבר: רוי"ח שמעון זייטניצקי


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד גדעון זיסמן

קלדנית: ענת לוי

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

ערר מס': 140021950

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

העוררת: פלורה צרפתי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברחוב העליה 25, ת"א, אשר רשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000113446 ח-ן לקוח 10115759 (להלן: "הנכס").

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

טענות העוררת

1. כי העירייה חסמה את הגישה לנכס ולכן אינו ראוי לשימוש.

טענות המשיב

2. כי הנכס לא במצב לא ראוי לשימוש, כי יש גישה וניתן לעשות שימוש בנכס גם אם שימוש מוגבל.

דיון

3. בתיק זה התנהל דיון הוכחות לאחר הגשת ראיות.

4. המסקנות העולות מהדיון הוא כי מדובר בנכס שמיש גם אם לא חדש.

5. אין למעשה מחלוקת בנושא וגם העוררת לא טוענת אחרת.

6. אין גם מחלוקת כי בעקבות פעולות של עיריית תל אביב הוגבלה הגישה לנכס בצורה משמעותית, אך לא נחסמה לגמרי.

7. דא עקא וספק אם הדבר מגיע בנסיבות אלו לפטור המבוקש.

8. נדמה שהמזור שמחפשת העוררת מקומו בהליך אחר ולא בהקשר של דיני הארנונה.

סוף דבר

9. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
10. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 8/9/22.

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 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.


חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד גדעון גיסמן

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עררים מס': 140022017
140023181

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: דו"ח שמעון זיטניצקי

העורר: יהונתן בונן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכסים, אשר רשומים בספרי העירייה כמספר 2000194002 ו-2000109121 ו-ח-ן לקוח 10975548 ו-11086196 בהתאמה (להלן: "הנכסים").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העורר ע"י המשיב, כי יש לסווג את הנכס כ"מלאכה ותעשייה".

רקע

1. העורר הינו בעל מכון לקעקועי גוף.
2. טענת העורר היא כי מדובר "במלאכת יד" ולכן יש לשנות את הסיווג.
3. טענת המשיב היא כי העורר איחר איחור משמעותי בהגשת ההשגה והערר כאחד.
4. גם לגופו של דבר טוען המשיב כי פעילות העורר הינה פעילות של מתן שירותים.
5. הצדדים הגישו סיכומים.

דין

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

6.1. ראשית צודק לכאורה המשיב בטענתו כי ההשגה והערר הוגשו באיחור. העורר לא התייחס לטענה. הידיעה בנוגע למותי התקבל הדואר מהעירייה הינה בתזקת העורר ועליו היה לפרט זאת במענה לטענה.

6.2. לעניין נטל ההוכחה ראו (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).

- 6.3. לפיכך די בכך בכדי לדחות את הערר.
- 6.4. ברם, גם לגופם של דברים, אנו מקבלים את עמדת המשיב כי מכון לקעקועים דומה יותר באופיו למשרד הנותן שירותים אישיים, כמו עו"ד, רופא, או כל בעל מקצוע חופשי אחר, ולכן הסיווג הנטען על ידי העורר אינו במקום.
7. 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:
- 7.1. **יצירת יש מוחשי** (סעיף 26 וסעיף 34 **לפס"ד ברודקאסט**). מדובר במבחן האם בפעילות המבוצעת נהפך חומר גלם למוצר של ממש.
- 7.2. **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.
- 7.3. **מבחן ההשבתה 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**).
- 7.4. **מבחן ההנגדה** (סעיף 26 וסעיף 37 **לפס"ד ברודקאסט**). מבחן הבוחן האם הפעילות הנבחנת קרובה יותר במהותה ל"פעילות ייצורית" או ל"מתן שירותים".
8. נדמה לנו שדברים אלו מדברים בעד עצמם כי מכון קעקועים אינו רלוונטי לסיווג הנטען.
9. מקובלים עלינו גם האסמכתאות שצורפו לסיכומי המשיב לחיזוק העמדה הזאת.

סוף דבר

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

11. העורר יישא בהוצאות המשיב בסך של 3,000 ₪.

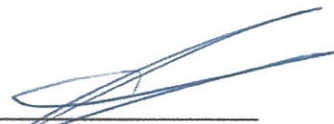
ניתן בהעדר הצדדים היום: 8/9/22

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 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.


חבר: רו"ח שמעון זיטניצקי


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עררים מס': 140021607

140023034

140024048

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון זיטניצקי

העוררת: פאגאיה טכנולוגיות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברח' מנחם בגין 121, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 200045279 ו-ח-ן לקוח 11104146 (להלן: "הנכס").

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

רקע

1. העוררת היא חברה, אשר התאגדה בשנת 2016 ומתעסקת בתחום הטכנולוגיה. החברה הגישה בקשה לסווגה כבית תוכנה והמשיב דחה את הבקשה ביום 13.5.2020 בהנמקה כי עיקר עיסוקה של החברה הינו ניהול קרנות אשראי.
2. ביום 14.6.2020 הגישה העוררת ערר על ההחלטה.
3. ביום 1.6.2021 התקיים דיון הוכחות במהלכו נחקר סמנכ"ל הכספים של העוררת. עד המשיב לא נחקר בהסכמה.
4. הצדדים הגישו סיכומים.

טענות העוררת

5. טענת העוררת בתמצית היא כי היא חברה הזנק, אשר מפתחת תוכנות, משקיעה כספים משמעותיים בפיתוח, מרבית עובדיה מפתחים והיא מוכרת את התוכנה לחברות בת.

טענות המשיב

6. טענת המשיב היא כי החברה אינה בית תוכנה אלא היא חברה שנותנת שירות לחבקות האם פאגאיה השקעות.

דיון

7. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי טעה המשיב בטענותיו וכי העוררת עמדה בנטל ההוכחה ויש לקבל את טענתה.
- 7.1. על פי דוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2019, היא מהווה חברה טכנולוגית המפתחת כלים לניהול נכסים בעולם האשראי המקוון. החברה עדיין בשלבי פיתוח, כשתכנסותיה בשלב זה מחברת הבת הן מדמי ניהול הצלחה וריבית כמבואר בבאור 1 לדוחות (ובסעיף 7 לתצהיר של אוהד בסון).
- 7.2. עולה מהדוחות נתון חשוב ביותר בעינינו והוא שהיקף הוצאות מו"פ עולה על 50% מכלל הוצאותיה. במובן זה ניתן להבין באיזה שלב החברה "בחייה" דהיינו כי היא עדיין בשלב הייצור ועוד לא עברה לשלב המכירות ומתן השירותים, לא באופן העיקרי לפעילותה בכל אופן. כידוע השימוש העיקרי הוא הקובע בדיני הארנונה.
- 7.3. מבחן נוסף הוא מבחן העובדים- מתוך הנתונים עולה כי מרביתם הגדולה של העובדים הינם מפתחים. נכון שלא הוצגו בפני הועדה תעודות הסמכה אך גם לא נסתרה גרסת העוררת, שמרבית עובדיה מפתחים לעומת חברות אחרות, שבהן מרבית העובדים עוסקים במכירות, שיווק וכיו"ב.
- 7.4. ניתן גם להגיע למסקנה זאת מעיון בדו"ח החוקר מטעם המשיב, שביקר בנכס.
- 7.5. עיקר העיקרים נמצא במהות פעילות החברה בנכס. ממה שהוכח בפנינו כי עיקר השימוש בנכס הוא של פיתוח תוכנה וזאת בשונה ממכירות או מתן שירותים לאחרים. כאן נמצא המבחן העיקרי של ס' 3.3.3 : "בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה..".
- 7.6. ההחלטות אליהן הפנה המשיב מחזקים לדעתנו את מסקנה זאת, שכן במקרים אליהם הפנה עיקר הפעילות הייתה של מכירות ומתן שירותים. זוהי נקודת שיווי המשקל לדעתנו בין בית תוכנה לחברה "רגילה" העוסקת בפעילות מסחרית גם היא בתחום ההיטק.
- 7.7. יתכן שבשנים הבאות העוררת תשנה את פעילותה אך לא לנו לעסוק בזה כעת.

סוף דבר

8. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל. המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך של 10,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 8/9/22.

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 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.


חבר: רוי"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

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

העוררת: ג'ול שופינג בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

עררים אלו עוסקים בנכס ברח' יצחק שדה 28, תל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000196313 ו-ח-ן לקוח 11077736 (להלן: "הנכס").

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

רקע

1. במסגרת השגה שנדחתה והערר דנן טענה העוררת, כי יש לשנות את הסיווג שלה.
2. הוגשו תצהירים מטעם הצדדים.
3. לאחר דיון הוכחות הוגשו סיכומי הצדדים.

טענות העוררת

4. העוררת טוענת כי היא חברה העוסקת בפיתוח תוכנה.
5. לחלופין היא מקום אריזה וזה שימוש העיקרי שנעשה בנכס ולכן מדובר בתעשייה.

טענות המשיב

6. כי מדובר בחברה מסחרית שעיקר עיסוקה מכירות.

דיון

7. 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:

- 7.1. **יצירת יש מוחשי** (סעיף 26 וסעיף 34 **לפס"ד ברודקאסט**). מדובר במבחן האם בפעילות המבוצעת נהפך חומר גלם למוצר של ממש.

7.2. **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.

7.3. **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**).

7.4. **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) ומספר המועסקים הרב בהם (ראה: סעיפים 41 ו-42 **לפס"ד ברודקאסט**).

8. לאחר **פס"ד ברודקאסט** נפסקו מספר פסקי דין שדנו ביישומו של **פס"ד ברודקאסט** על מקרים פרטניים, כמפורט, בין היתר, כדלקמן:

8.1. כאמור בסיכומי המשיב 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'".

8.2. 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'".

8.3. 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 יסווגו בתי העסק 'כבתי תוכנה', שכן מדובר במתן שירותים ולא בייצור.

8.4. בעמ"נ 24312-11-15 **תכלת תקשורת נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (להלן: **"פס"ד תכלת"**) דנו בשאלת סיווגו 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 ייש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר ולפיכך היא אינה בגדר פעילות ייצור אלא פעילות שירותית.

8.5. 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% מההכנסות 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)

9. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו וכי העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה ולא הרימה את הרף לקבלת טענותיה בנוגע להיותה "בית תוכנה" או "תעשייה". כמפורט להלן:

9.1. ראיה מרכזית הינה מסמכי החברה וספציפית שאלת המאזנים. כלומר, כיצד העוררת דיווחה על הוצאותיה לרשויות המס. במובן זה אנו סבורים, כי העוררת, מציגה מצג במסמכי התאגיד שלה כי היא אינה משקיעה בפיתוח ובוודאי שזאת לא ההוצאה המרכזית.

9.2. ברם יתרה מזאת, בחקירה הנגדית של עד העוררת הוא הודה כי עיקר השימוש בנכס הוא אחר.

9.3. בנוגע לעובדי החברה – לא שוכנענו כי עיקר העובדים עוסקים בפיתוח תוכנה. מסקנה יותר סבירה היא כי עיקר העובדים עוסקים במתן שירותים.

9.4. נציין שנדמה לנו שמדובר בחברה שעיקר עיסוקה הוא לא בייצור תוכנה אלא סיפוק שירותים לציבור הרחב.

9.5. בנוגע לטענות החלופיות לסיווג של "תעשייה" לא מצאנו לקבלן שכן מדובר בטענות עובדתיות סותרות. ליתר דיוק מדובר בטענות שהמסד העובדתי להן סותר. העוררת לא יכולה לטעון מצד אחד כי עיקר העיסוק בנכס הוא של בית תוכנה המפתח תוכנה ומצד שני שעיקר העיסוק במקום הוא של אריזה וכיו"ב. די בכך

בכדי לדחות את טענתה. יחד עם זאת נוסף כי העוררת לא עמדה בנטל ושכנעה אותנו כי העיסוק העיקרי בנכס הוא של תעשייה ולא עיסוק מסחרי "רגיל".

10. לפיכך מצאנו מקום לדחות את הערר מכיוון שלא שוכנענו ברמת נטל ההוכחה הנדרש, כי הנכס הינו "בית תוכנה" ו/או "תעשייה" לעניין הנטל ראו 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**).

סוף דבר

11. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 7,500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 21/12.

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 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.


חבר: רוי"ח שמעון זייטניצקי


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

ערר מס': 140021177

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: דו"ח שמעון ז'יטניצקי

העורר: ליאור דושניצקי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברחוב רוממה 32, ת"א, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000220855 ח-ן לקוח 10253395 (להלן: "הנכס").

רקע

1. מדובר בנכס למגורים. עיקר המחלוקת עוסקת בשאלה הנוגעת לס' 1.3.1 יב לצו הארנונה ובעיקר לשאלה האם לפרגולה, שעומדת על הגג, יש שני קירות או יותר.

תמצית טענות העוררים

2. כי לפרגולה קיר אחד בלבד בצידה הדרומי וכי האלמנט לאורך הצד הצפוני הוא מעקה.

תמצית טענות המשיב

3. כי בצד הצפוני קיר נוסף (המעקה) שממנו יוצאים ארבעה עמודים התומכים בפרגולה, וכי יש בכך להכליל את הפרגולה בצו הארנונה כברת חיוב.

דיון

4. מבחינה עובדתית אין מחלוקת והשאלה היא משפטית:

4.1. ס' 1.3.1 יב קובע: "פרגולה- תחויב במלואה אם יש לה שני קירות או יותר".

4.2. בתרנו לקבוע שלא כך הוא הדבר.

4.3. למעשה פרגולה "רגילה" נשענת על שני עמודים בכל צלע. במקרה שלפנינו יש עוד שני עמודים התומכים בפרגולה. לא נראה לנו כי תוספת של שני עמודים הופכת את הצלע הזאת לקיר.

4.4. עם כל הכבוד לדברי המשיב והפנייתו לפסיקה בנושא סעיפי פטור יש להישאר בתוך מתחם של סבירות בנוגע למהו קיר.

4.5. המשיב התייחס גם לנושא "התייחסו" ולדעתנו גם שם אין לו מזור, שכן מעיון בתמונות עולה כי מדובר בפרגולה, שמטרתה ליצור הצללה ולא תוחמת מרחב, שיצדיק חיוב בארנונה.

4.6. מדובר בפרגולה שמטרתה הצללה ואין היא אטומה לגשם, רוח וכיו"ב.

4.7. הפרגולה אינה יוצרת חלל סגור לשימוש.

5. אנו סבורים שמסקנה זאת תואמת את שקבע בית המשפט הנכבד בפרשת ביינרט שם נקבע כי המבחן הקובע הוא:

"המבחן הפונקציונאלי הנגזר משאלת השימוש בפרגולה"

ובהמשך:

"פרשנות תכליתית מחייבת את קריאת ההוראה באופן מצמצם יותר מכפי שבחירה ליישם אותו ועדת הערר, הווה אמור, על מנת שפרגולה תהא ברת חיוב, שני קירות או יותר צריכים לתחום ולסגור אותה משני צדדים. בעניינו, המדובר בפרגולה "צפה" העשויה משלד ברזל חיצוני הנסמך על עמודים, וצמודה לשני קירות פינתיים של חדר בנוי. קירות אלו אינם תוחמים את הפרגולה באופן שנוצר מבנה סגור באף אחד מצדדיו, ועל כן אין לראותם כ"שני קירות" לצורך החיוב בארנונה"

עמ"נ (מינהליים ת"א) 61534-01-12 נורית ביינרט נ' מנהל הארנונה - עיריית תל אביב (פורסם בנבו, 29.01.2013)

סוף דבר

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

7. המשיב ישא בהוצאות העורר בסך של 3,000 ש"ח

ניתן בהעדר הצדדים היום: 8/9/22

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 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.

חבר: רוי"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

ערר מס': 140021176

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העורר: ליאור דושניצקי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברחוב הירקון 65, ת"א, הרשום בעירייה כנכס 2000107589 ח-ן לקוח 10873041 (להלן: "הנכס").

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

ערר זה הינו לשנת המס 2020 בלבד.

טענות העורר

1. העורר טען בכתב הערר כי הנכס הינו לא ראוי לשימוש בשל מצב פיזי במידה שלא ניתן לאכלס את היחידה.

טענות המשיב

2. המשיב טוען בכתב תשובתו כי הנכס אינו עומד בתנאי ס' 330.

דיון

3. בתיק זה התנהל דיון הוכחות לאחר הגשת ראיות.

4. העורר עצמו נחקר וכן מומחה מטעמו.

5. מטעם המשיב נחקר החוקר אריאל שרעבי.

6. תמצית הטענה של העורר הוא כי מדובר בנכס שהינו מרתף ריק ששימש בעבר כמשרד וניזוק כתוצאה מרטיבות וביוב שחדרו מחוץ לנכס. העורר העלה טענות בנוגע לאחריות חברת הניהול וגורמים חיצוניים שונים, אך לצורך הכרעתו אנו סבורים שדברים אלו אינם מעניינה של הועדה הזאת, שכן בסופו של יום השאלה היחידה על הפרק הוא מצב הנכס ולא הסיבות למצב זה.

7. המשיב סבור כי העורר לא עמד בנטל ההוכחה.

פטור מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות

8. העוררים טוענים, כי יש לפטור מארנונה את המבנים מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות, שנוסחו, לאחר תיקון 131 לפקודת העיריות, הינו, כדלקמן:

"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 –

(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה);

(2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה – תקופת התשלום);

(3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;

(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר;

אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה."

9. בעבר, שני מבחנים התחרו ביניהם, לעניין שאלת היותו של בניין פטור מארנונה מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות:

9.1. **המבחן הפיסי:** האם במצבו הפיסי של הנכס ניתן לעשות בו שימוש.

9.2. **המבחן הכלכלי:** מה היחס בין היקף ההשקעה הנדרש להבאתו של הנכס למצב בו ניתן יהיה להשתמש בו, למול שווי של הנכס (ראה לדוגמא: ה"פ 5047/86 עזבון חסון נ. עיריית תל-אביב; ע"ש 288/00 עדן-יפו בע"מ נ' עיריית תל אביב; עמ"נ 14/05 סופריוור כבלים נ' ועדת הערר לענייני ארנונה שליד עיריית אילת).

10. בבר"ם 5711/06 **חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב** (להלן: **"פס"ד המגרש המוצלח"**), הכריע בית המשפט העליון בין שני המבחנים, כדלקמן:

11. "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 לחמשיך 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.

12. יחד עם זאת, **בפס"ד המגרש המוצלח** הבהיר בית המשפט העליון, כי:

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

14. לעניין פרשנות הפטור מארנונה לנכס לרגל מצבו הפיסי נפסק, כי:

15. "סעיף 330 מכוון לנסיבות קיצוניות, אין די בכך שהנכס נטוש, רעוע או מוזנח, אלא מצב שלא ניתן לשבת עוד בנכס. גם אם הנכס הוכרז כמסוכן או נאטם על ידי העירייה, אין הדבר מזכה באופן אוטומטי בפטור מארנונה." (ראה: עמ"נ 341/03 **יוסף לוי, ע"ד נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה**, להלן: **"פס"ד לוי"**).

16. דברים דומים נפסקו בעמ"נ 329/07 **ונונו ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית הרצליה** (להלן: **"פס"ד ונונו"**), כדלקמן:

17. "צריך לזכור כי הכלל הוא כי בעל נכס חייב לשלם ארנונה בגין הנכס שבהחזקתו. הפטור הוא חריג. ככזה הוא צריך לחול רק במקרים קיצוניים, ולא בכול פעם שנכס ניזוק במידה מועטה ושניתן להכשירו לשימוש על נקלה." (סעיף 38 **לפס"ד ונונו**)

18. נטל ההוכחה שמצבו הפיסי של הנכס הוא כזה המזכה במתן הפטור מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות, בהיקף אשר הביא להריסתו של הנכס או שניזוק במידה שלא ניתן לעשות בו שימוש, לכל אורך תקופת הפטור המבוקשת, מוטל על שכ"מ הנישום (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**).

הכרעה

19. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו וכי העורר לא עמד בנטל ההוכחה והרים את הרף לקבלת טענותיו. החלטה זאת הינה ראייתית / עובדתית, כמפורט להלן:

- 19.1. למעשה אין מחלוקת שמצב הנכס אינו טוב. המשיב הסכים כי הנכס "מוזנח ולא פעיל" אך סבור שאינו הרוס.
- 19.2. מבחינה עובדתית עולה, כי ישנם נזקים לקירות, לרצפה ולקירות.
- 19.3. הנכס גם לא מחובר לחשמל.
- 19.4. יחד עם זאת, מדובר בנכס קיים, עם קירות שלמים (גם אם יש קילופים או נזקים אחרים), רצפה ברובה תקינה וכך גם תקרה.
- 19.5. בנכס כלים סניטריים וחיבור למים.
- 19.6. אמנם יש סימני רטיבות, אך לא הוכח שהדבר מגיע למצב בלתי שמיש.
- 19.7. חוות דעת המומחה לא הוכיחה כי הנכס לא ראוי לשימוש אלא התייחסה בעיקר לליקויים, לסיבותיהם ולעלות תיקונם. תמצית העובדות, שמופיעות בחוות הדעת מחזקות את המסקנה, כי הנכס ישן ומוזנח וסובל מנזקי מים, אך לא מגיע למצב של נכס לא ראוי לשימוש.

סוף דבר

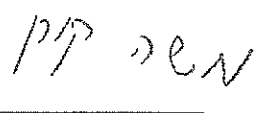
20. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
21. העורר יישא בהוצאות המשיב בסך 2,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 8/9/22

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 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.


חבר: רו"ח שמעון זייטצקי


חבר: עו"ד משה קורן

קלדנית: ענת לוי

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עורים מס': 140022447
140022678

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

העוררת: ב.ו.ב. מדף 41 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו בנכס בתל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000386526 ח-ן לקוח 11146490 בגדול 716 מ"ר (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בשאלה העקרונית בנוגע למותן פטור נכס ריק והיא האם נדרשת הסכמת בעלים בשביל לקבל את הפטור.

רקע

1. העוררת היא חוכרת של הנכס.
2. העוררת הגישה השגה וטענה כי היא זכאית לפטור נכס ריק וכן מכוון שהנכס ריק וללא שימוש כי יש לסווגו לפי סיווג של תעשייה.
3. בתשובה ענה המשיב כי הפטור נוצל על ידי השוכר וכי יעוד הנכס הינו מסחרי ולכן לא ניתן ליתן סיווג זול יותר.
4. הוגש ערר ובמסגרת הליך מקדמי הגיעו הצדדים להסכמות בנוגע לשאלת הסיווג הזול ונשארה רק שאלה משפטית בנוגע למחלוקת באם יש צורך בהסכמת בעלים.
5. המשיב העלה בסיכומיו טענה בנוגע לסמכות הועדה להכריע בשאלות נוהג. לאור החלטתו להלן אין מקום להכריע בטענה (על אף שיש צדק בטענה כי סוגיית השאלה האם המשיב מימש את המלצת בית המשפט העליון הנכבד או לא ומה משמעות הדבר אינה לפתחנו).

הכרעה

6. דין הערר כפי שנותר בפנינו להידחות.
7. אמנם אנו סברנו שלאור העובדה שהפטור מוגבל לתקופת בעלות אחת הרי שהפרשנות הנכונה היא שהפטור הוא של הבעלים ולכן על המשיב לקבל את הסכמתו. ברם לא כך סבר בית המשפט העליון הנכבד שסבור היה אחרת ואין לנו אלא לפעול בהתאם לקביעתו.
8. בבר"מ 10356/05 זיואל השקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו מנהל הארנונה (נבו 22.01.2006) נקבע בסוגיה דומה כי: "דין הבקשה להידחות. על פני דברים נראה כי לשונה

של תקנה 13 לתקנות ההסדרים הינה ברורה וקובעת במפורש כי הזכות לפטור מארנונה נתונה "למחזיק של בנין ריק". מבחינה לשונית התקנה אינה מגבילה את הזכות לפטור רק לבעלים של הנכס ועל כן פרשנותה של המבקשת, לפיה המונח "מחזיק" בתקנה 13 מתייחס רק לבעלים, הינה בעייתית".

9. בית המשפט העליון הנכבד ממשיך לנתח את מסקנתו זאת ולא הוצג לנו כל אסמכתא אחרת שיכולה להוביל לקבלת עמדת העוררת.

סוף דבר

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

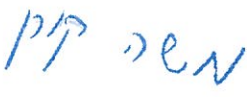
11. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 2,500 ש"ח (בהתחשב בכך שחלק מטענות העוררת התקבלו).

ניתן בהעדר הצדדים היום: 8.9.22.

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 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.


חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

העוררת: אריאל ספא אלון ספורט קלאב בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברחוב יגאל אלון 94 בשטח של 1,061 מ"ר וסיווגו "בניינים שאינם משמשים למגורים, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000443049 ח-ן לקוח 11096729 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי יש לראות את השטחים שבמחלוקת כחלק מהרכוש המשותף בבניין שרובו לא למגורים.

טענות העוררת

1. כי אינו מחזיק בנכס.
2. כי השטחים הינם שטחים המשמשים את כלל הבניין ואינם ברי חיוב.
3. כי ככל והוא בר חיוב הוא זכאי לפטור מכוח ס' 5(ח) לפקודת מיסי העיריה ומסי הממשלה (פיטורין) 1938.
4. בנוסף, כי שטח של 117.04 משמש כשטח טכני ולכן יש לסווגו "תעשייה ומלאכה" וכי אין לחייב את שטח הגג.

טענות המשיב

5. כי העוררת מחזיקה בשטח ואף הודתה בזה.
6. כי הנכס אינו רכוש משותף.
7. כי "הגג" הנטען הוא מרפסת ברת חיוב.
8. כי השטח הטכני משמש לאחסנה ולכן אין מניעה לחייבו כפי שחויב.
9. הנכס אינו זכאי לפטור שבוקש.

דיון

10. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות להלן הקביעות העובדתיות כפי שהתגלו בפנינו:

10.1. הנכס משמש כחדר כושר עבור המתזיקים השונים המגדלים.

- 10.2. המגדלים הינם מגדלי משרדים בעיקר.
- 10.3. העוררת היא בעלת רשות שימוש בנכס לתפעול ולא שוכרת או בעלים. יחד עם זאת, השוכרת לא התקשרה ישירות מול הדיירים אלא מול חברת אם שלה שהיא התקשרה למול חברת הניהול.
- 10.4. על פי הסכם ההתקשרות העוררת היא אתראית על תפעול הנכס, על קיום הדינים הרלוונטיים, על העובדים במקום ועוד שורה של הותחייבויות.
- 10.5. העוררת שולטת בכניסה וביציאה מהנכס. הדיירים לא יכולים להיכנס לחדר הכושר ללא הסכמת העוררת ואין להם מפתחות לנכס.
- 10.6. כי היא קבלן עצמאי ביחסים למול הדיירים ובכלל.
- 10.7. העוררת מרוויחה כסף ממתן השירותים הללו.
- 10.8. העוררת מפעילה חוגים במקום.
- 10.9. העוררת מאפשרת העברת אימונים וטיפולים אישיים.
- 10.10. כי יש אימונים במרפסת. לא הוכח בפנינו כי מדובר בגג.
- 10.11. יש אחסנה של ציוד של העוררת בשטח הטכני. לא הובהר לנו דיו מה היקף האחסנה (כאשר הנטל הוא על העוררת).
11. המסקנות הנגזרות מכך הן:
- 11.1. העוררת היא המחזיקה בנכס. היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.
- 11.2. השטח אינו משמש רכוש משותף. די בכך שהוא לא נגיש לכל דייר וכי העוררת היא המחזיקה בו, כמחזיק יחיד, בכדי לשלול את המסקנה שמדובר ברכוש משותף.
- בעמ"נ (מינהליים ת"א) 56033-02-17 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב - יפו נ' עזבון המנוחה חנה ציפורן ז"ל (נבו 25.12.2017) נקבע:
- "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 לסטות מלשונו הפשוטה של הסעיף ולהידרש לפרשנות יצירתית. בהקשר זה ראוי לציין כי הפסיקה התייחסה כדבר מובן מאליו להיותם של חדרי הנוחיות הקומתיים שטח משותף (ר' לדג' עניין גולדהמר; ועניין אס.אל.פי). 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 המשוך 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)).

- 11.3. כך הוא בדיוק המקרה בתיק זה בנוגע לעוררת.
- 11.4. בנוגע לשטח "הגג" – לא שוכנעו כי מדובר בגג אלא במרפסת וכאשר העוררת הודתה שהיא עושה בו שימוש הרי שהוא בר חיוב. למיטב הבנתנו לא מדובר בחלק שהוא קצה הבניין או מבן אחר.
- 11.5. בנוגע לטענת הפטור: אין לקבל את טענת הפטור שכן אין מדובר בשטח אליו התכוון המחוקק. מדובר בשטח בחזקת מחזיק אחד הפועל למטרות רווח והינו חברה בע"מ. בעיקר נדמה לנו, כי מטרת הסעיף לעודד פעילות ספורט במובן הציבורי (כפי שאף העוררת טענה) ואילו כאן מדובר בנכס פרטי המופעל לצרכי רווח באופן פרטי.
- 11.6. לגבי השטחים הטכניים – מדובר בשטח שבעיקרון יתכן והיה לא אמור להיות מחויב כי לא נעשה בו שימוש בר חיוב. ברם, בביקורת עולה כי העוררת עושה בו שימוש – גם אם לא ברור היקפו. לפיכך השטח משמש אותה לעיסוקה.

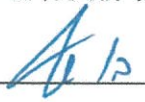
סוף דבר

12. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות כאמור בסעיף לעיל. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 7,500 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 8.9.22

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

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

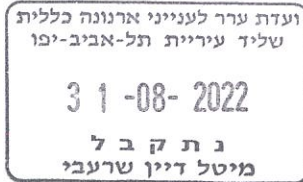




חבר: רוי"ח שמעון זייטניצקי חבר: עו"ד משה קורן יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

30.08.2022
 ג באלול תשפ"ב



ועדת הערר לענייני ארנונה
 שליד עיריית תל אביב – יפו

הנדון: בקשה להארכת מועד למענה להשגות

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

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

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

בברכה,
 איציק חן,
 מנהל הארנונה

29/9/22
 (חתימה)

אצלי אינני רואה – ההשגה הנכונה
 הוצגה – הוצגה לראשונה כעת
 (חתימה) רשומה בלתי רשומה

אפרת קפלן, עו"ד
 יו"ר ועדת ערר
 לענייני ארנונה כללית
 שליד עיריית תל-אביב-יפו

30/08/2022
דף מס' 1 מתוך 2

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלת החוב	מס' בית	מספר לקוח
193247098	10/7/22	76	0101692525
193247538	10/7/22	23	0100284775
193247875	11/7/22	64	0100491692
193248045	11/7/22	1	0100493428
193248087	11/7/22	3	0100671653
193248556	12/7/22	1	0101702552
193248634	12/7/22	32 ז	0100036071
193248652	12/7/22	27	0100486974
193249331	13/7/22	117	0100105598
193249680	13/7/22	98	0100567300
193250070	14/7/22	16	0100973424
193250221	14/7/22	707	0100924297
193250348	14/7/22	12	0100870768
193250352	14/7/22	5	0101654531
193250413	14/7/22	24	0100712534
193250509	14/7/22	37	0101997085
193250540	14/7/22	37	0101997084
193250915	17/7/22	107	0100908226
193250974	17/7/22		0100420564
193251066	17/7/22	12 א	0100287667
193251102	17/7/22	25	0101672384
193251106	17/7/22	6	0100482403
193251136	17/7/22	2	0100485191
193251142	17/7/22	4	0101759016
193251152	17/7/22	12	0101759035
193251162	17/7/22	32 ז	0100077177
193251364	17/7/22	2	0100491657
193251366	17/7/22	14	0100024127
193251439	17/7/22	55	0100511971
193251960	18/7/22	13	0100483138
193252006	18/7/22		0100420564
193252050	18/7/22	245	0100579945
193252113	18/7/22	12	0100493289
193252130	18/7/22	146	0100673931
193252344	19/7/22	48	0100287592
193252436	19/7/22	70	0100378356
193252563	19/7/22	154	0101875970
193252844	19/7/22	65	0100368516
193252991	20/7/22	7	0100039698
193253154	20/7/22	23 י	0101962893
193253329	20/7/22	154	0100822916
193253374	20/7/22	154	0100488679
193253507	21/7/22	18	0100452693
193253675	21/7/22	103	0100971433
193254361	24/7/22	5	0100479097
193254372	24/7/22		0100109789
193254437	24/7/22	53	0100482092
193254511	24/7/22	27	0100642776
193254598	24/7/22	16	0100624239
193254685	24/7/22	4	0101974546
193254819	24/7/22	16	0100491014

30/08/2022
דף מס' 2 מתוך 2

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193254868	24/7/22	9	0100771035
193254872	25/7/22	165	0101384040
193254875	25/7/22	85	0101008265
193254882	24/7/22	9	0100771035
193255168	25/7/22		0100495246
193255306	25/7/22	65	0100622379
193255515	25/7/22	1	0100319771
193255519	25/7/22	4	0100661536
193255688	25/7/22	3	0100911582
193255934	26/7/22	34	0100708795
193256448	26/7/22	73	0100784385
193256701	26/7/22	76	0100485900
193256709	26/7/22	25	0100137558
193256734	26/7/22	69	0100831772
193257012	27/7/22	76	0100317396
193257013	27/7/22	74	0100127640
193257014	27/7/22	74	0100362119
193257078	27/7/22	124	0100064344
193257145	27/7/22	15	0100084338
193257305	27/7/22	25	0100921601
193257323	27/7/22	94	0100671363
193257355	27/7/22	79	0100029372
193257376	27/7/22	67	0100992323
193257415	27/7/22	13	0100570642
193257637	28/7/22	9	0100477724
193257759	28/7/22	23	0100772359
193257826	28/7/22	3	0100880910
193257834	28/7/22	78	0101799986
193257889	28/7/22	108	0101007260
193257949	28/7/22	10	0100739822
193257956	28/7/22	24	0100839695
193258490	31/7/22	1	0100620338
193258655	31/7/22	72	0100185030
193258702	31/7/22	53	0100482999
193258784	31/7/22	35	0100496238
193258785	31/7/22	35	0100496238
193258840	31/7/22	4	0101312247
193258867	31/7/22	60	0100069503
193258890	31/7/22	11	0100041031
193258902	31/7/22	104	0101518995
193258907	31/7/22	16	0100173269
193258946	31/7/22	37	0100481623
193258947	31/7/22	7	0100491740
193258984	31/7/22	8	0100112292
193259407	1/8/22	61	0100001178
193261079	3/8/22	19	0100605629