



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ח בטבת תשפ"א
23.12.2020
מספר ערר : 140021392 / 11:44
מספר ועדה : 12186

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד פלדמן אהוד מרדכי
חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר

העורר/ת:

י.ה.ג. יסודות השקעות בנדל"ן ע"מ חברה פרטית [REDACTED], מרגלית סלומי קרן
תעודת זהות [REDACTED], סלומי עודד תעודת זהות [REDACTED], הראתי כהן
ליאת תעודת זהות [REDACTED], כהן אמיר תעודת זהות [REDACTED], בלופרב
גיורא תעודת זהות [REDACTED], בראנס אורנה תעודת זהות [REDACTED], זיו-
אור נאוה תעודת זהות [REDACTED], נמש שמחה תעודת זהות
[REDACTED], אבירם אורי תעודת זהות [REDACTED], לוי יעקב תעודת זהות
[REDACTED], טסלר אריה תעודת זהות [REDACTED], סבו אליעד תעודת זהות
[REDACTED], גלעז ניהול שירותים ונכסים בע"מ חברה פרטית
[REDACTED], פלסקוב אירינה תעודת זהות [REDACTED], איים הרוזה מיכאל
תעודת זהות [REDACTED], שמואלי איתן תעודת זהות [REDACTED], דיבסי אמאן
תעודת זהות [REDACTED], אלקסלסי רחל איריס תעודת זהות
[REDACTED], מילומדיקל אימג'ינג בע"מ חברה פרטית [REDACTED], אלישקוב
אירמה תעודת זהות [REDACTED], קסלמן נחום תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11036381
מספר חוזה: 933562
כתובת הנכס: אלון יגאל 94
ע"י ב"כ עו"ד : נמש שמחה

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: נמש שמחה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: אפרת מרום

פרוטוקול

העורר: מדובר בקומה שנרכשה על ידי קבוצת של 20 אני רכשתי כביכול 16 מ"ר . אני נדרש לחייב ארנונה לחברת הניהול על 16 מ"ר . מי שמכר לי את הנכס רימה אותי ולא מדובר ב-16 מ"ר . איני יכול לשלם על 16 מ"ר . אני מבקש לפצל את היחידה שלי ולשלם את מה שנדרש לפני משורת הדין . מתוך שטח זה כ-4 מ"ר שטחים משותפים.

ב"כ המשיב: עם כל הרצון הטוב לסייע לעורר הרישום בעירייה נעשה על בסיס דיווחים של השותפות .

החלטה

מן החומר שבפנינו עולה כי אין כל יריבות מול העורר לבין העירייה שכן העורר הוא חלק משותפות המחזיקה בשטח 286 מ"ר שהעורר רשום כאחד מן השותפים והיחידה שרכש בעורר אינה יחידה עצמאית הרשומה בספרי העירייה.
העורר טוען כי השטח אותו רכש קטן בהרבה מן השטח בגינו הוא מחויב על ידי חברת הניהול של הנכס.

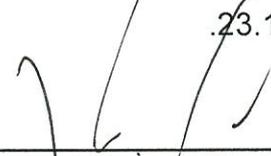
העורר לא המציא את ההסכם עם חברת הניהול או את הסכם הרכישה .
הסברנו לעורר כי מאחר ושטח המשרד שרכש הוא חלק אינטגרלי רציף עם כלל שטח הנכס המוחזק על ידי השותפות הוועדה אין מוסמכת לדון בפיצול היחידה מכלל השטח.
מאחר והעורר טען טענות משמעותיות שנוגעות לאופן חלוקת התשלומים בין השותפים ומאחר וטענות אלו נוגעות להסכם השותפות והרכישה (שלא הוצגו בפנינו) ומן הראוי שהשותפות היא זו שתשקול אותן , אנו ממליצים לעורר לפנות לחברת הניהול של השותפות יחד עם המדידה שהמציא במסגרת ערר זה ולבקש את בדיקת חיובו בהתבסס על ממצאים אלו.

הערר נמחק אין צו להוצאות.

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.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.12.2020.


חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר


חבר: עו"ד פלדמן אהוד ימרדכי


יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ליטל כליפה



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

תאריך : יז בכסלו תשפ"א
03.12.2020
מספר ערר : 140021933 / 13:05
מספר ועדה : 12179

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת:

סאלם אוהד תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11103422
מספר חוזה: 1006946
כתובת הנכס: חזק 18 א

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: סאלם אוהד

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

פרוטוקול

העורר: השתלשלות האירועים מתוארת בפניה של העירייה, אולם נערכו ביקורות במהלך תקופת השיפוצים והעבודות והכוונה שלי הייתה לקבל הקלה כלשהיא בנטל המס. לגבי הסיווג הייתי מעוניין להיחשב אולם אירועים, אך אני מקבל את המלצת הוועדה כי הפעילות אינה תואמת את הסיווג הייחודי המדובר. אני מבקש התחשבות ובהסתמך על דוחות הביקורת שנערכו ביחס לנכס לא ראוי לשימוש בתקופת השיפוצים שהסתיימו באמצע יוני.

ב"כ המשיב: אני מוכן לפשרה להעניק לעורר פטור החל ממועד הודעתו ביום 22/5/2020 לחודש ימים.

תאריך : יז בכסלו תשפ"א
03.12.2020
מספר ערר : 140021933 / 13:05
מספר ועדה : 12179

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת: סאלם אוהד

- נ ג ד -

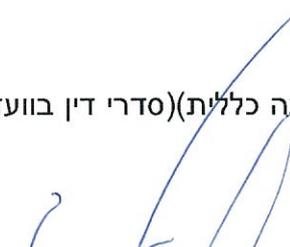
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

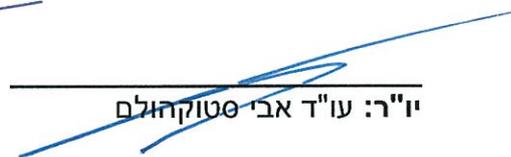
אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמה כפי שביטא אותה ב"כ המשיב וכך מסתיים התיק.
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.12.2020.

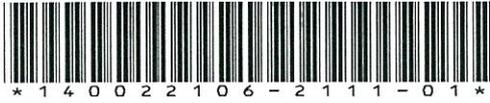
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד אהוד פלדמן


חבר: עו"ד אהוד מטרסו


יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : א בטבת תשפא
16.12.2020
מספר ערר : 140022106 / 12:56
מספר ועדה : 12177

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: ישראלי יעקב יאיר

העורר/ת:

נייזוב אפרים תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11107426
מספר חוזה: 1008916
כתובת הנכס: מנשה בן ישראל 23

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: נייזוב אפרים
נייזוב אפרים- נוכח

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

פרוטוקול

העורר: שכרתי את הנכס ביום 22.02.2020 קיבלתי פטור מארנונה בשל הקורונה מיום 01.03.2020 ועד ליום 31.05.2020. היום הנכס ראוי לשימוש. מיום 03.09.2020 קיבלתי פטור בגין נכס ריק. ב"כ המשיב: לצרכי פשרה אסכים להקדים את הפטור שניתן עבור נכס ריק לפי תקנה 13 כך שיתחיל ביום 01.06.2020. העורר: השבוע הוכנס לנכס ציוד.

החלטה

בהתאם להודעת ב"כ המשיב יינתן לעורר פטור נכס ריק בכפוף לתקנה 13 לתקנות ההסדרים החל מיום 01.06.2020 לאור הצהרת העורר כי השבוע הוא החל בהכנסת ציוד לנכס תקופת הפטור תסתיים היום, 16.12.2020. ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.12.2020.

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

חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: בר-עוז דנה



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כח בכסלו תשפא
14.12.2020
מספר ערר : 140021696 / 13:27
מספר ועדה: 12183

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

העורר/ת:

מועדון ספורט מגדלי אביב בע"מ חברה פרטית [REDACTED]
חשבון לקוח: 10305089
מספר חוזה: 165253
כתובת הנכס: ברזאני משה 6

מועדון ספורט מגדלי אביב בע"מ חברה פרטית [REDACTED]
חשבון לקוח: 10546382
מספר חוזה: 411841
כתובת הנכס: ברזאני משה 6
ע"י ב"כ עו"ד : ד"ר הנריק רוסטוביץ

- ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: מועדון ספורט מגדלי אביב בע"מ – אין נוכחות
ב"כ העורר/ת עו"ד : ד"ר הנריק רוסטוביץ – אין נוכחות

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: נמסר לי ע"י הוועדה שנערכה שיחה עם ב"כ העוררת אשר אמר שמשרדו לא ראה את הזימון לדיון ולכן העוררת לא התייצבה.
אזכיר כי בדיון שהתקיים בפני הוועדה ביום 26/10/2020 נקבע שכלל שהעוררת לא תתייצב הערר יימחק. ככל שתחליט הוועדה אחרת מכך, אבקש שקיום דיון נוסף יהיה בכפוף לפסיקת הוצאות.

תאריך : כח בכסלו תשפ"א
14.12.2020
מספר ערר : 140021696 / 13:27
מספר ועדה : 12183

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

העורר/ת: מועדון ספורט מגדלי אביב בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

מבירור שנערך ע"י המזכירות היום עולה שב"כ העוררת טוען שלא ראה את הזימון לדיון. בתיק נמצא אישור מסירה מיום 10/11/2020 לידי יהודית. זהו דיון שני שהעוררת אינה מתייצבת אליו, ולמותר לציין שהוועדה נערכה לדיון וכך גם המשיב. במסגרת הדיון הקודם נקבע שככל והעוררת לא תתייצב לדיון לא יהיה מנוס מלמחוק את הערר. הואיל והעוררת לא התייצבה לדיון החלופי שנקבע ולאור העובדה שבוצעה מסירה של ההזמנה לדיון לב"כ העוררת ומשכך אין הצדקה לאי התייצבות העורר, אין מנוס מלהורות על מחיקת הערר והערר נמחק.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 14.12.2020.

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: אהוד פלדמן, עו"ד

חבר: אודי וינריב, כלכלן

יו"ר: עו"ד פרינץ רות

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140018999

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

העוררת: אראליה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא בקומה הראשונה רחוב בן אביגדור 3 בתל אביב ומחוייב בשטח של 184 מ"ר כולו תחת סיווג "מוסדות חינוך לא בפקוח".

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

הערר שבנדון, המתייחס לשנת 2018, הוגש על ידי העוררת ביום 25.7.2018.

ביום 25.12.2018 ניתנה החלטת ועדת הערר על איחוד הערר שבנדון עם ערר שמספרו 140018099 לשנת 2017 (להלן: "ערר 2017") אשר באותה השעה עמד לפני דיון ההוכחות, וזאת לבקשת המשיב ולאחר שלא נמסרה התנגדות מצד העוררת.

ביום 2.1.2019 הגיש המשיב כתב תשובה לערר.

ביום 12.5.2019 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת.

בין לבין, ניתנה החלטת ועדת הערר בנוגע לערר 2017 ובמסגרתה נדחה ערר 2017. ועדת הערר ביקשה את העוררת להבהיר האם היא עומדת על בירור הערר שבנדון חרף החלטת הועדה בעניין ערר 2017 וביום 7.11.2019 הוגשה עמדתה ולפיה העוררת היא עומדת על בירור הערר שבנדון הואיל ולטענתה הוא שונה במהותו מערר 2017.

ביום 19.12.2019 הוגשו תצהירי המשיב הכוללים ארבעה דוחות חקירה, מיום 22.3.2017, מיום 29.10.2017, מיום 27.3.2018 ומיום 15.8.2018.

ביום 23.12.2019 נערך דיון הוכחות בתיק ובו נחקר עד העוררת.

ביום 19.1.2020 הגישה העוררת ראיות משלימות לתצהירה וכן תצהיר של גבי ענת איטמן (להלן: "הראיות המשלימות") ובמסגרת דיון שנערך ביום 24.2.2020 נחקרה גבי איטמן על תצהירה.

העוררת ויתרה על חקירת עדי המשיב (ראה פרוטוקול הדיון מיום 24.2.2020).

הצדדים הגישו סיכומים.

הסוגיה הטעונה הכרעה

הנכס נשוא הערר הוא נכס בשטח כולל של 184 מ"ר. המחלוקת נשוא הערר שבנדון נוגעת לחיוב העוררת בשטח של 69.16 מטר מתוך שטח הנכס (להלן: "השטח המחוייב"). לטענת העוררת, השטח המחוייב

פטור מארנונה בהיותו "גג" (שאינו בשימוש העוררת) ואילו לטענת המשיב השטח המחוייב הוא בר חיוב כ"מרפסת" וחיוב העוררת בו נעשה כדין.

טענות הצדדים

העוררת טוענת שחיוב השטח נעשה שלא כדין שכן אינו נופל להגדרת "בניין" בצו הארנונה. נימוקי העוררת כפי שעולה מסיכומיה הם בתמצית:

- העוררת שוכרת את הנכס ברחוב בן אביגדור 3 בשטח כולל של 116.5 מ"ר החל מיום 1.6.2016. יצויין שהעוררת מפנה בסיכומיה להסכם שכירות שנחתם על ידה לטענתה ואולם העתק מן ההסכם לא צורף, לא לערר ולא לתצהירי העדים מטעם העוררת ומשכך לא ניתן לבסס טענות על האמור בו.
 - השטח המחוייב נמצא בצמוד לנכס המושכר ומוגדר בתיק הבניין כ"גג קיים בקומת קרקע".
 - מדובר "בגג משותף" שיש לו כניסה נפרדת מהשטח המשותף בבניין.
 - בסוף שנת 2017 העוררת הפסיקה את השימוש בגג לאחר שהובהר לה שהגג מחוייב בארנונה.
 - הראיות שהביאה העוררת מוכיחות את טענתה לעניין העדר השימוש בשטח המחוייב: גבי איטמן מטעם העוררת העידה שהשימוש בגג הופסק וכי המפתח לגג הושב למשכיר לאחר שהוצא מהגג כל הציוד שהיה שייך לעוררת. גם הצילומים שהוצגו העוררת מוכיחים שאין לעוררת ציוד בגג. לבסוף, הדבר הוכח באמצעות מכתב שנשלח על ידי העוררת למשכיר אשר בו ביקשה להפסיק את התשלומים בעבור הגג.
 - העוררת עמדה בנטל ההוכחה המוטל עליה והוכיחה שהגג אינו בשימושה מסוף שנת 2017 וכי הגג ריק מציוד של העוררת. המשיב מצידו לא סתר את טענות עוררת בראיות ולכן יש לקבל את טענות העוררת כמות שהן.
- לטענת המשיב, יש לדחות את הערר על הסף שכן הוגש באיחור. בנוסף יש לדחות את טענת העוררת לעניין השימוש שהיא עושה בגג שכן טענה זו מהווה הרחבת תזית שכן לא נטענה בהשגה. מבלי לגרוע מכך, העדר שימוש בנכס אינו פוטר את הנכס מחיוב.
- לגופו של עניין נטען, שיש לחייב את השטח בהתאם לסעיף 1.3.1ב' לצו הארנונה. חיוב העוררת בגין השטח המחוייב נעשה כדין ובהתאם לממצאי דוחות הביקורת של המשיב:
- אין חולק שבשנת 2017 עשתה העוררת שימוש בשטח המחוייב. הדבר עולה בבירור מדוחות הביקורת שנערכו בשנה זו.
 - בחודש מרץ 2018 נעשה נסיון של המשיב לערוך ביקור נוסף בנכס ואולם הנכס היה סגור והנסיונות ליצור קשר עם העוררת נכשלו.
 - הדו"ח הבא שנערך על ידי המשיב נערך בחודש אוגוסט 2018, לאחר עזיבת העוררת את הנכס, ומשכך אינו רלוונטי. מבלי לגרוע מכך, עדיין נצפה בשטח המחוייב דשא סינטטי.
 - אין יסוד משפטי לטענת העוררת על כך שמדובר "בגג" שכן דיני התכנון והבניה אליהם מפנה העוררת אינם מחייבים את המשיב לעניין קביעת סוג הנכס. מבלי לגרוע מכך, על פי הפסיקה (המפורטת בסיכומי המשיב) השטח המחוייב נופל להגדרת "מרפסת" ולא "גג".

דיון והכרעה

החלטת ועדת הערר בערר 2017

כאמור לעיל, העובדות נשוא הערר שבנדון וההיבטים המשפטיים נדונו על ידי הועדה במסגרת ההחלטה שניתנה ביחס לערר 2017. הואיל והנתונים העובדתיים והמשפטיים של העררים אינם שונים במהותם, יש מקום לחזור בקצרה על נימוקי ועדת הערר לדחות את ערר 2017:

הואיל וצו הארנונה אינו מגדיר את המונחים "גג" ו"מרפסת" לצורך חיוב בארנונה יש לפנות לאופן בו פורשו מונחים אלו בפסיקת בית המשפט, אשר בחנה את ייעודו של השטח ואת השימוש בו בנסיבות הספציפיות של המקרה ("המבחן פונקציונאלי").

- דוחות הביקורת של המשיב משנת 2017 הוכיחו שבשטח המחויב נמצא ציוד רב השייך לעוררת.
- נציג העוררת אישר שהשטח המחויב נמצא בשימושה הבלעדי של העוררת.
- בהסכם השכירות של העוררת צויין שהעוררת שוכרת את השטח בתמורה חודשית.
- העוררת מחזיקה במפתח לכניסה לשטח המחויב.
- מכאן מתחייבת המסקנה, שהשטח המחויב, בין אם נכנה אותו "מרפסת" ובין אם "גג", מצוי בחזקתה ו/או בשימושה הבלעדי (או העיקרי) של העוררת. העוררת לא סתרה חזקה זו, שכן לא הוכיחה שלמרות האמור לעיל, מחזיקים אחרים בבניין עושים שימוש כלשהו בשטח המחויב.
- בנוסף על האמור, אין לתת משקל לתשריט הקומה הראשונה הלקוח מתיק הבניין במשיב שכן על פי דיני הארנונה גגות אינם פטורים באופן גורף מחיוב בארנונה ובנוסף עצם החזקה בשטח שהינו בר חיוב בארנונה היא המקימה את חובת התשלום (בין היתר לאור המבחן הפונקציונאלי).

בשולי דברים הוסיפה הועדה וקבעה, כי ככל ויעלה בידי העוררת להוכיח בעתיד כי אינה בעלת החזקה הבלעדית בשטח שבמחלוקת, הרי שיתכן ומסקנת הועדה ביחס לחיוב העוררת תשתנה.

הכרעה בערר שבנדון

כאמור, אין כל שינוי בהלכות המשפטיות העומדות בבסיס ההחלטה האם לקבל או לדחות את הערר שבנדון לשנת 2018. הסוגיה המשפטית היא אותה הסוגיה: האם השטח שבמחלוקת הינו "גג" או "מרפסת" והאם הוא בר חיוב?

בהעדר הגדרה מדוייקת למונחים "גג" ו- "מרפסת" לצורך חיוב בארנונה יש לפנות לאופן בו פורשו מונחים אלו בפסיקת בית המשפט. פסיקה זו לוקחת בחשבון את ייעודו של השטח ואת השימוש בו בנסיבות הספציפיות של המקרה (ע"מ 258/07 חירון מסחר והשקעות בע"מ נ' מנהל ארנונה – עיריית ת"א- יפו):

... על מנת לקבוע, האם שטח הגג הינו מרפסת, גג או כל צורת בנייה אחרת וכיוצא בזה האם כלול הוא בשטח המחויב בארנונה, אם לאו, יש לבחון את הנתונים העובדתיים המתייחסים לשטח הגג.

..... "מה הופך שטח ל"מרפסת" במובחן מ"גג"? "אופי השימוש בשטח הגג לצורך סיווגו".

כאמור, על יסוד הנתונים העובדתיים שהוצגו בפני הועדה ביחס לשנת 2017 הגיעה הועדה למסקנה שהשימוש שנעשה בשטח המחויב הוא שימוש בלעדי של העוררת, או ליתר דיוק, לעוררת יש את הזיקה הקרובה ביותר לשטח המחויב שכן היא מחזיקה במפתח ובציוד בגג ולא הוכח על ידה שמחזיקים

אחרים בבניין עושים שימוש בגג. בנוסף, העוררת משלמת למשכיר על השימוש אותו היא עושה בגג, עובדה המחזקת את המסקנה דלעיל.

מן הראיות שהוצגו בפנינו במסגרת הערר שבנדון, עולה כי הנסיבות ששימשו יסוד למסקנת הועדה דלעיל השתנו בשנת 2018 וכי השינוי האמור מספיק על מנת לשנות את המסקנה בדבר חיוב העוררת בגין השטח המחוייב בתקופה בה החזיקה בנכס בשנת 2018. ונבאר :

מנהלה של העוררת, מר קוליוק, העיד כי :

- בסוף 2017, לאחר שהתברר לעוררת כי כי מחוייבת על השימוש בגג אף שאינה עושה בו שימוש בלעדי, פנתה העוררת בכתב למשכיר ודרשה להפסיק את התשלומים עבור הגג, ובשנת 2018 הופסקו התשלומים כאמור.

- בנוסף, בשנת 2018 הוציאה העוררת מהגג את כל הציוד השייך לה.

- החל מיום 1.6.2018 העוררת אינה מחזיקה כלל בנכס.

עדות זו של מר קוליוק לא נסתרה בראייה ו/או בעדות כלשהיא על ידי המשיב. דוחות החקירה המפורטים של המשיב הנם דוחות משנת 2017 אשר שימשו יסוד להחלטת הועדה בערר 2017 ואולם אינם רלוונטים לשנת 2018. דו"ח הביקורת מיום 27.3.2018 נערך כשהנכס היה סגור. המשיב טוען בסיכומיו שהנסיון ליצור קשר עם נציג העוררת לא צלח (סעיף 12 לסיכומי המשיב). מר קוליוק העיד כי תואמה עימו ביקורת בחודש מרץ 2018 והוא המתין במקום 3 שעות ואולם נציג המשיב לא הגיע (ראה פרוטוקול מיום 23.12.2019). לא הוגשה לוועדה ראייה סותרת לכך.

בנוסף, המשיב מודה שהדו"ח מיום 15.8.2018 נערך לאחר שהעוררת עזבה את הנכס ומשכך אינו רלוונטי לערר (סעיף 13 לסיכומי המשיב). יש לדחות את טענת המשיב על כך שלא היתה בידו אפשרות מעשית לבחון הנכס. בידי המשיב עמדה חצי שני לפחות עד לעזיבת העוררת לעשות כן.

כאמור, ועדת הערר אישרה לעוררת להגיש ראיות משלימות, על אף התנגדות המשיב, שכן סברה שיש בהן כדי לשפוך אור על העובדות. מבלי לגרוע מכך, ניתנה למשיב הזדמנות להגיש ראיות מפריכות מצידו ו/או לחקור את העוררת על הראיות הנוספות (ראה החלטה מיום 10.2.2020).

- במסגרת הראיות הנוספות שהוגשו על ידי העוררת הצהירה גבי איטמן שבשנת 2018 העוררת פינתה את הגג מכל הציוד שהיה שייך לעוררת וחזרה על כך במסגרת חקירתה הנגדית מיום 24.2.2020.

- בנוסף, הוצגו צילומים של הגג מתאריך 12.6.2018 מהם עולה כי השטח המחוייב ריק מכל חפץ.

- בנוסף, הוצג מכתב שנשלח על ידי העוררת למשכיר ביום 14.11.2017 ובו מבקשת העוררת מהמשכיר שלא להפקיד את התשלומים עבור הגג. העוררת לא צירפה מענה של המשכיר ואולם המשיב בחר שלא לחקור את נציגי העוררת בעניין זה לכן עדותם בעניין זה מתקבלת כמות שהיא. טענת המשיב (בלשון רפה) שעדות מר קוליוק אינה "אמינה" נדחת שכן לא הוצגו לוועדה ראיות התומכות בטענה זו.

- לשאלת הועדה אישרה גבי איטמן שלמיטב ידיעתה המפתח של הגג הושב למשכיר בסוף 2017 (ראה פרוטוקול מיום 24.2.2020).

עדויות וראות אלו לא נסתרו על ידי המשיב.

אנו דוחים את טענות המשיב על כך שהערר הוגש באיחור. הערר הוגש לוועדה ביום 18.7.2018 בצירוף בקשה להארכת מועד להגשת הערר שכללה את הנימוקים להגשת הערר במועד שהוגש. בהחלטה מיום 19.7.2018 אישרה הועדה את הגשת הערר.

אנו **דוחים** את טענת המשיב על כך שהערר כולל **הרחבת חזית**. במסגרת ההשגה שהוגשה על יד העוררת ציינה העוררת שהיא מחויבת שלא כדין על שטח גג שנמצא בסמוך למושכר אשר משמש לטענתה כגג של המסעדה שמתחת. על אף שלא נטען בהשגה במפורש כי העוררת אינה מחזיקה בשטח המחוייב הדבר עולה מן ההשגה ויש להתחשב בכך שהעוררת הגישה את הערר ללא ייצוג משפטי.

סוף דבר

העוררת הוכיחה, בראיות בכתב ובעל פה, כי בשנת 2018 היא השנה נשוא הערר לא עשתה שימוש בשטח המושכר באופן בלעדי. משכך, ולאור המבחן הפונקציונאלי שהותווה בידי בתי המשפט לעיל, יש להגיע למסקנה המתחייבת **שלא היה מקום לחייב את העוררת בגין השימוש בשטח המחוייב בכל התקופה בה החזיקה העוררת בנכס שנת 2018 ועל כן יש לקבל את הערר.**

הואיל והעוררת לא הציגה את מלא הראיות למשיב בעת הגשת הערר, החלטנו שלא לעשות צו להוצאות במקרה זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 9/12/2020.

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 החלטה.

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


חברה: אורלי מלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי


חבר: אודי ויינריב, כלכלן


יו"ר: עו"ד רות פרינץ



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

תאריך : כב בכסלו תשפא
08.12.2020
מספר ערר : 140022065 / 13:07
מספר ועדה : 12180

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

פגסוס תיירות ונסיעות בע"מ חברה פרטית [REDACTED]
חשבון לקוח: 11121142
מספר חוזה: 1023370
כתובת הנכס: דרך בגין מנחם 156
ע"י ב"כ עו"ד : דגן שלמה

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: פגסוס תיירות ונסיעות בע"מ – אין נוכחות
ב"כ העורר/ת עו"ד : דגן שלמה – אין נוכחות

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: אבקש למחוק את הערר בהעדר התייצבות ולחייב בהוצאות.

תאריך : כב בכסלו תשפ"א
08.12.2020
מספר ערר : 140022065 / 13:07
מספר ועדה : 12180

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: פגסוס תיירות ונסיעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

מבדיקה בתיק הערר הסתבר שמשרד עוה"ד קיבלו מסירה ביום 11/11/2020, למרות זאת אין התייצבות. השעה כעת 13:30.
בנסיבות העניין אנו מורים על מחיקת הערר.
העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 1,000 ₪.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 08.12.2020.

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 משה קורן


חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כב בכסלו תשפ"א
08.12.2020
מספר ערר : 140022070 / 12:39
מספר ועדה : 12180

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

הדרי שושנה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10246237
מספר חוזה: 135500
כתובת הנכס: מורדי הגטאות 27

הדרי שושנה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10246253
מספר חוזה: 135514
כתובת הנכס: מורדי הגטאות 27

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: הדרי שושנה ז"ל
לוי שגית - בת העוררת

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

פרוטוקול

העוררת: לאחר שהובהר לי המצב המשפטי, אני מבקשת לחזור מהערר ללא צו להוצאות.

ב"כ המשיב: אני מסכים.

תאריך : כב בכסלו תשפ"א
08.12.2020
מספר ערר : 140022070 / 12:39
מספר ועדה : 12180

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: הדרי שושנה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.12.2020.

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.

משה קין
חבר: עו"ד משה קורן

רו"ח שמעון ז'יטניצקי
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

עו"ד גדעון ויסמן
יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כב בכסלו תשפא
08.12.2020
מספר ערר : 140021327 / 11:26
מספר ועדה : 12180

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

לוקיישן טכנולוגיות בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 10980665
מספר חוזה: 874847
כתובת הנכס: שדה יצחק 37

- נ ג ד -

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

נוכחים: העורר/ת: לוקיישן טכנולוגיות בע"מ
ג'ו שיוביץ

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: הגענו להסכמות כדי לסיים את התיק בפשרה כדלקמן:
התקופה שבמחלוקת היא בין 25/1/18 עד 24/12/19 וסוכם שהעוררת תחויב בגין מחצית התקופה הנ"ל, קרי מיום 25/1/18 עד ליום 12/1/19, על השטח העיקרי (423.74 מ"ר) + חלק יחסי בשטח המעבר המוחזק במשותף בגודל 35.82 מ"ר. הפשרה הזאת מסיימת את המחלוקת בין הצדדים גם בכל הקשור לטענות של העוררת על גביית יתר.

תאריך : כב בכסלו תשפא
08.12.2020
מספר ערר : 140021327 / 11:26
מספר ועדה: 12180

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: לוקיישן טכנולוגיות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.12.2020.

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.

משה קורן

חבר: עו"ד משה קורן

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן



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

תאריך : כא בכסלו תשפ"א
07.12.2020
מספר ערר : 140021970 / 12:54
מספר ועדה : 12182

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר/ת:

אדיובוסט בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11043551
מספר חוזה: 940944
כתובת הנכס: דרך השלום 2

סמארט דרייב בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 10899973
מספר חוזה: 789799
כתובת הנכס: דרך השלום 2

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : שרון רפאלי קלר

נוכחים:

העורר/ת: אדיובוסט בע"מ, סמארט דרייב בע"מ
עדי מימרן – מנכ"ל

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: שרון רפאלי קלר

פרוטוקול

העורר: לאחר ששמעתי כי דרישת החזר כספי עניינה להתברר בביהמ"ש ולא בפני ועדת הערר, שכן אין לוועדת הערר סמכות לדון בבקשה זו, אבקש למחוק את הערר.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כא בכסלו תשפ"א
07.12.2020
מספר ערר : 140021970 / 12:54
מספר ועדה: 12182

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר/ת: אדיובוסט בע"מ, סמארט דרייב בע"מ

- נ ג ד -

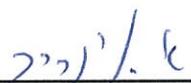
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

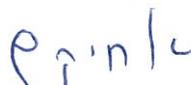
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.12.2020.

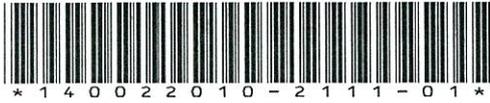
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: אודי וינריב, כלכלן

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח


יו"ר: עו"ד יהושע דויטש



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

תאריך : כא בכסלו תשפא
07.12.2020
מספר ערר : 140022010 / 12:04
מספר ועדה: 12182

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר/ת:

קונדור זילברשטין תמרה תעודת זהות [REDACTED], קונדור פלורין תעודת זהות [REDACTED]

חשבון לקוח: 11118837
מספר חוזה: 1020595
כתובת הנכס: יד חרוצים 14

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : שרון רפאלי קלר
נוכחים:

העורר/ת: קונדור זילברשטין תמרה

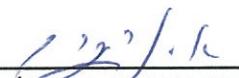
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: שרון רפאלי קלר

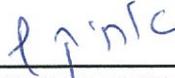
החלטה

לאחר דיון בלתי פורמלי אך ממושך, אנו מוצאים כי, לפני משורת הדין ניתן יהיה להעניק לעוררת פטור בגין נכס לא ראוי עפ"י סעיף 330, לתקופה של 45 יום. החל מיום 17/7/2020 ועד ליום 31/8/2020. הוועדה מודה לב"כ המשיב על אורך רוחה בניהול דיון זה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.12.2020.

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: אודי וינריב, כלכלן


חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח


יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

שם הקלדנית: ענת לוי

העוררות: קריאף אלברטוס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

ה ח ל ט ה

הנכס נשוא הערר והעובדות שבבסיס המחלוקת

1. העוררת, קריאף אלברטוס בע"מ (להלן גם: "קריאף"), חתמה ביום 13.9.2017 על הסכם שכירות עם חב' איי.אס. אירופה השקעות בע"מ, הבעלים של קומה שלמה בפרויקט בניין משרדים המכונה "מידטאון". בהואיל הראשון של הסכם השכירות נכתב כי שטח הקומה (ברוטו) הוא 1,665 מ"ר.
2. הנכס הנ"ל ממוקם ברחוב מנחם בגין 144א' ת"א (נכס מס' 2000434318 ח-ן לקוח 11017567), ושטחו של הנכס לחיוב, על פי הנתען בכתב התשובה לערר, הוא 1,329 מ"ר. הנכס מסווג על ידי העירייה תחת "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן גם: "הנכס").
3. לטענת העוררת, על פי היתר שניתן לה על ידי הבעלים, בהסכם השכירות הראשי, שנכרת ביום 13.9.2017, התקשרה העוררת בהסכם שכירות משנה עם חברת קורייר אקספרס בע"מ (להלן: "קורייר"), להשכרת 400 מ"ר מתוך השטח הכולל שהושכר לעוררת על ידי הבעלים.
4. הגם שהעוררת התקשרה בהסכם שכירות המשנה עם חברת קורייר ביום 1.3.2018, הודעה על כך נמסרה לעירייה רק בתאריך 31.10.2018. זאת במסגרת השגה אשר הוגשה בשם הבעלים של הנכס, שעניינה מתן הודעה רטרואקטיבית על מסירת הזקה בו זמנית, ורישום החיוב ע"ש שתי השוכרות הנ"ל. ההודעה מתייחסת לשני נכסים נפרדים, על פי תפיסתה.
5. כפועל יוצא מהודעה זו, דרשו הבעלים בפנייתם (בשם העוררת), להפחית מהשומה את חיוב השטחים המשותפים (תוך ציון הטענה כי יש לגרוע מהחיוב גם את שטח הממ"ד בהיותו נכס ריק. טענה זו נזנחה במסגרת ההליך, לנוכח ממצאים עובדתיים שהוכיחו כי היחידה האמורה הנה בשימוש כחדר ישיבות).
6. על יסוד פניית הבעלים מיום 31.10.2018, ובהסתמך על תשובת מנהלת יחידת שומה (ביחד עם מנהל מחלקת בניה חדשה), מיום 18.11.2018, שהעתק ממנה נשלח גם לעוררת, עודכנה העוררת באופן רטרואקטיבי כמחזיקה בלעדית בשטח קומה 40 בבניין, וזאת החל מיום 1.3.2018 כמבוקש. ממועד זה, שונה מעמדה של העוררת, כך שלמעשה יש לראות בה במסגרת הליך זה בתור מגישת ההשגה המקורית מיום 31.10.2018.
7. מנהל הארנונה סירב לרשום את חבר' קורייר בתור מחזיקה נפרדת, זאת מאחר ונטען כי אין פיצול פיזי בין שני המשרדים, וכן בשל העובדה כי קיים בין השטחים מעבר דרך דלתת זכוכית בלבד.
8. לנוכח קביעה זו, הושת החיוב על שטח כל הקומה ע"ש העוררת בלבד, לרבות בגין השימוש השטחים המשותפים שבקומה.

9. העוררת טוענת כי היא מחזיקה במשותף בקומה ביחד עם חב' קורייר, ולכן אין בקומה מחזיק בודד, באופן שמצדיק השתתפות בארנונה גם בגין השטחים המשותפים והטכניים. הטענה המרכזית של העוררת היא, כי ישנה הפרדה פיזית מוחלטת בין שתי היחידות אשר מוחזקות על ידי שתי ישויות משפטיות נפרדות לחלוטין.
10. לפי תפיסת המשיב, הועדה מנועה מלהכריע בטענת "אינני מחזיק", שאותה עוררה העוררת בפנייתה המקורית, ביחס לשטח שבו מחזיקה חב' קורייר החל מהיום הראשון לכניסתה לנכס קרי החל מיום 1.3.2018. כלומר, המקרה שבפנינו הוא לא בסיטואציה שבה שוכר ראשי כלשהו, מחליט בנקודת זמן שרירותית כלשהי במהלך תקופת השכירות, "לחתוך" מתוך היחידה המושכרת שטח כלשהו לטובת צד ג', לטובת השכרתו בשכירות משנה במקום המחזיק הראשי.
11. לטענת המשיב, מדובר בדרישה שעניינה פיצול "מאולץ", ברצף של שטחים בתוך יחידת שומה אחת שאינם ברי הפרדה פיזית ברורה. בנסיבות העניין. קביעה זו, נשענת על מיטב הבנתו של מנהל הארנונה, את המציאות בשטח, ומנייתוח ממצאי הביקורת שהובאו בפניו.
12. המשיב טוען כי חב' קורייר אינה יכולה להיחשב שוכרת בפני עצמה, שכן לדידו היא בגדר דייר משנה שאינו זכאי להירשם כמחזיק בעירייה, וכי כל מהלך הפיצול בין השטחים שהעוררת שכרה מהבעלים, הנו מלאכותי, ונועד להכביד על עבודת הגבייה של העירייה.
13. שאלת השטחים המשותפים בקומה, גודלם ושטחם הכולל לחיוב, זכה במהלך ההליך דגן להתייחסות שונה מצד כל אחד מבעלי הדין. העוררת טענה מלכתחילה, כי השטחים המשותפים משתרעים על פני שטח בסך של 237.34 מ"ר, ואילו במסגרת כתב התשובה, המשיב טען מנגד, כי החיוב של השטחים הללו הם לפי של 170.8 מ"ר בלבד.
14. את הטענה באשר לגודל השטחים המשותפים תמכה העוררת בתצהיר מטעמה, שלתוכו צורף תשריט מדידה שסומן כנספח ו' לתצהיר. על פי התצהיר סך השטחים המשותפים הנו אכן בסך של 237.34 מ"ר.
15. המשיב לא טרח להתמודד או להפריך טענה זו בתצהיר של החוקר מטעמו. ראוי גם להזכיר כי בסעי' 4 לסיכומי המשיב, צוין על ידו כי סך השטח המשותף שעליו מבוקש הפטור הוא סך המטרים כפי שנטען על ידי העוררת.
16. המחלוקת שבפנינו נוגעת לגבי זהות המחזיק בחלק משטח הנכס, וכן בפטור המבוקש על ידי העוררת עבור השטחים המשותפים המצויים בקומה.

ההשגה, הערר וההליכים בפני הועדה

17. בתאריך 3.6.2019 קיימו הצדדים דיון מקדמי בפני הרכב של ועדה קודמת בה נכחו ב"כ הצדדים.
18. התיק נקבע להגשת תצהירים ולניהול דיון הוכחות ולחקירת עדים.
19. בתאריך 31.7.2019 הגישה העוררת תצהיר מטעמה.
20. בתאריך 4.9.2019 הגיש המשיב תצהיר מטעם חוקר שומה (מר אייל פינטו), שערך מטעם העירייה שתי ביקורות בנכס. דו"ח ראשון מיום 24.1.2019, ודו"ח נוסף מיום 15.4.2019.
21. דיון ההוכחות נקבע ליום 24.10.2019. בדיון נחקר מר ראובן קריאף, שכיהן במועד עריכת התצהיר בתפקיד מנכ"ל העוררת. מר אייל פינטו, חוקר השומה מטעם העירייה, נחקר אף הוא באותו מעמד.
22. סיכומים מטעם העוררת הוגשו ביום 8.12.2019 ואילו המשיב הגיש סיכומים מטעמו ביום 8.1.2020.

23. סיכומי תגובה הוגשו ביום 13.1.2020.
24. בשולי הדברים, חשוב להדגיש כי בהתאם לבקשה לאיחוד עררים מיום 25.9.2019, הוסכם והוחלט על איחוד העררים שבכותרת. במסגרת זו, הצדדים גיבשו אף הסכמה כי ההכרעה בהליך דנן, תחול על תקופה שמיום 1/2018 ועד ליום 9/2019.

ניתוח הראיות, דיון ומסקנות

25. מעיון בתשתית הראייתית שהונחה לפנינו, וכן על פי ממצאי שלוש דוחות ביקורת, שהוגשו לעיוננו – הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להתקבל, באופן שיש לרשום את שוכרת המשנה, חבי קורייר כמחזיקה בנכס ביחד עם העוררת.
26. כאמור, השאלה העומדת להכרעתנו הנה, האם ניתן להכיר בחבי קורייר כמחזיק/שוכר עצמאי, והאם יש לראותה כ"דיירת משנה" בנכס. שאלת אופן חיוב השטחים המשותפים היא נגזרת של ההכרעה בשאלה העיקרית שמונחת לפנינו, והאם על המשיב לפעול ליישומה על פי הנתונים שבידו.
27. סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") קובע כי ארנונה המוטלת על ידי מועצה (כהגדרתה בפקודת העיריות) תשולם בידי המחזיק בנכס, כמשמעותו בסעיף 269 לפקודת העיריות.
28. הלכה פסוקה היא, כי בהגדרה זו, כוונתו של המחוקק, היתה לאבחן ולדרג את סוגי המחזיקים בינם ובין עצמם, כך שיחויב בארנונה בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס במערכת הנסיבות שנוצרה:
"המחוקק ביקש להדגיש כי בנוקטו בביטוי "מחזיק" אינו מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא, יחסית כמוכח, בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס" (ההדגשות אינו במקור). לעניין זה ראייה ר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד ל"ט (3) 341.
29. הלכה מושרשת זו נסקרה וסוכמה על ידי כבוד השופטת מ. נאור ברע"א 9813/03 מדינת ישראל משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון, (פורסם בנבו, ניתן ביום 4.2.2007, כדלקמן:
"ייתכנו מקרים לא מעטים שבהם יתעורר קושי של ממש בקביעת ה"מחזיק", בייחוד מקום שבו קיימים שני גורמים או יותר ה"מתחרים" ביניהם על תואר "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס", או ליתר דיוק המצביעים האחד על רעהו באומרים כי האחר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר כאמור. על מנת להכריע בכך, יש לבחון מי מביניהם אכן מקיים את מירב הזיקות הרלבנטיות לנכס. בהקשר זה ראוי להדגיש כי אין מדובר במבחן טכני-כמותי אלא בניתוח מהותי של הזיקות אשר במסגרתו יש ליתן משקל יתר לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה משירותי הרשות הלכה למעשה" (ההדגשות אינן במקור).
30. סעיף 7 לחוק ההסדרים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשנ"ג - 1992, אימץ את הגדרת "מחזיק" שבס' 1 לפקודת העיריות, שהוא סעיף ההגדרות, הקובע, כי המונח "מחזיק" כולל בחובו מספר חלופות: "אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר...". (ההדגשה אינה במקור).
31. את הסעיף הנ"ל יש לקרוא ביחד עם סעיף 269 לפקודת העיריות, המצוי בפרק ארבע עשרה לפקודה העוסק בארנונה, ומהווה גם הוא סעיף הגדרות של פרק זה, הקובע את פירושו של מחזיק:

"מחזיק" – למעט דייר משנה;

- 32 . ובהמשך לאותו סעיף, מוגדר אף מהו פירושו של דייר משנה :
- דייר משנה – אדם הגר בחדר, או בחלק מחדר, של בניין שאחר מחזיק בו, והמשלם לאחר זמי שכירות בעדו".**
- 33 . המשיב הדגיש בכתב התשובה לערר פרק שלם (ד'1) אשר עוסק בתיאור מעמדה של העוררת. על פי תפיסת העירייה, במסגרתו הוצג תחילה העיקרון הכללי, הוא שמחזיק בנכס אשר השכיר "חלק מסוים" מנכסו לאחר (דייר המשנה), אינו יכול לדרוש מן העירייה לבצע שינוי רישום של חלק מסוים בנכס לטובת צד ג'. האמנם זה המקרה שבפנינו?
- 34 . להבנתנו, זו שאלה שהיא בעיקר עובדתית, אך אין ספק שמשולב בה גם הצורך לנתח את ההיבט הפרשני-המשפטי של המונח. יש לנסות ליישם את הפירוש הנכון על ענייננו. לצורך הניתוח, נפנה ראשית את מבטנו לכל אחת מהמילים המודגשות בחקיקה: "אדם", "הגר", "בחדר או בחלק מחדר".
- 35 . מבחינה לשונית גרידא, הגם שאיננו מתיימרים לקבוע מסמרות, בסוגיה פרשנית זו, אפשר ללמוד מכל אחת ממילות החוק דלעיל, כי המונח "דייר משנה" שבפקודת העיריות מכוון בעיקר לנכסים שמיועדים למגורים, ולא בהכרח לעסקים.
- 36 . יש בצד תפיסה פרשנית זו, היגיון רב, ומידה רבה של שכל ישר, שכן הנחת המוצא היא כי מעקב ופיקוח של העירייה אחר פיצולי שטחים בתוך יחידות מגורים, הם דבר מורכב, מסובך שעלול "להזמין" מחלוקות רבות עם הרשות. במקרים מסוימים יכול הדבר לעורר חשש לפיצולי משנה מלאכותיים, שהדעת אינה סובלת.
- 37 . כמו כן, לשם ביסוס הפירוש של המונחים שקשורים בדייר המשנה, נבהיר שגם המילה "אדם" – להבדיל למשל מ"נישום" (ישות משפטית) – הנו מושג שנושא מטען משפטי פרשני קונקרטי, אשר מחריג לכאורה מחזיק שהוא חברה בע"מ, עמותה ו/או תאגיד. מכאן, שהמונח "דייר משנה", כיוון המחוקק לטעמנו בעיקר לבן אנוש, ולא לתאגיד או גוף עסקי.
- 38 . כך גם המילה "הגר" – להבדיל למשל מ"מחזיק" – מונח אשר אמנם יכול לכלול גם שימוש לצורכי עסק או מוסד ציבורי – אך השימוש במונח "דייר משנה" שמתגורר בנכס, מתאים בעיקר לשימוש מסוג מגורים.
- 39 . גם המילים "בחדר או בחלק מחדר", להבדיל למשל מ"חלק מנכס" מסחר/משרדים, הוא מונח שאמנם יכול לתאר סוג של חלל בנכס מכל סוג שהוא, ולא דווקא ביחידת מגורים, אך אגד המונחים הללו בחקיקה הרלבנטית, מכוון אותנו לנקוט בפרשנות מקלה בהקשר של ענייננו.
- 40 . ודוק - הגם שהמונחים הנ"ל לקוחים מעולם המושגים שקשור בעיקר בנכס בשימוש מגורים, ניתן לסבור כי במונח "דייר משנה", כוונת המחוקק היתה להחיל מגבלות על פיצולים בנכסים שמשמשים למגורים.
- 41 . אולם, יש מקום להניח שגם לגבי נכסים מסחריים, יש היגיון בלהציב מגבלות כשמפצלים שטחים. לטעמנו נדרש מאמץ פרשני ותכליתי, כדי להחיל אותן מגבלות על השכרת משנה של שטחים שעוברים חלוקה שאינה יוצרת חיץ ברור בין חלקי הנכס השונים.
- 42 . כאמור, הרציונל במניעת רישום דיירי משנה כמחזיקים עצמאיים, מתקיים בעוצמה פחותה כאשר מדובר בעסק, עמותה, גוף ציבורי או כל תאגיד אחר.
- 43 . ברמה העקרונית, אנחנו מקבלים את החשש של המשיב, ואת הטענה כי קשה לקיים בקרה אפקטיבית על נישומים, כאשר מחזיק בנכס מסחרי, יוצר פיצולי משנה של שטחים שכל אחד מהם

אינו תחום דיו כיחידת שומה אחת. בנסיבות אלו, נדמה שכל טעמי המדיניות והיעילות שפורטו בפסיקה, באשר לסיבה שבגינה אין לרשום דייר משנה כמחזיק בדירת מגורים, יכולים לחול בנסיבות מסוימות גם על נכסים מסחריים.

44. ראוי להבהיר בנוסף, כי מסקנת דיונונו כאן עולה בקנה אחד גם עם מבחני הפסיקה באשר לבירור זהותו של "בעל הזיקה הקרובה ביותר" לנכס פלוני. שוכר המחזיק בשטח משמעותי בקומה או במבנה, והיחידה בה הוא מחזיק ניתנת למדידה ברורה המזוהה עם קווי תיחום ברורים, יכול לקיים את מבחני הזיקה הקרובה ביותר לנכס שבו הוא מחזיק בתור "שוכר משנה". שכן, הוא זה שמפיק את מירב ההנאה מהשימוש, ולא "השכן" שחולק עמו את הקומה, כפי שקורה בענייננו.

45. בהקשר זה, חשוב להדגיש, כי לא נעלמה מעינינו העובדה כי הסכם השכירות שהוצג בהליך, הוא הסכם שכירות משנה שנחתם עם חברת בת של העוררת. עובדה שעלולה לעתים לעורר תהיות מוצדקות, לכך שיתכן ומהלך תכנוני שכזה נגוע במלאכותיות באורח פסול. זאת, בייחוד כאשר פיצול השטחים נעשה מטעמי "נוחות" ועיקר מטרתו תכנון מס בלתי לגיטימי כביכול.

46. כמו כן, ישנם מקרים שבהם נישומים מבצעים חלוקת שטחי משרדים ליחידות משנה קטנות ללא גבולות ברורים עם הנכסים הסמוכים, באופן שהחלוקה יכולה להיתפס כבלתי סבירה, במובן שלא ניתן לזהות חללים נפרדים עם כניסות נפרדות, ברור שבנסיבות כאלו יש מקום לדחות ניסיונות "להנדס" פתרונות דרך חיבור שטחים שהם בפועל חלל שלם שמהווה יחידת שומה אחת.

47. לפי הניתוח שערכנו בתיק דנו, לא זה המקרה שעומד בפנינו. העוררת התקשרה עם הבעלים של הנכס בהסכם שכירות עבור שטח קומה שלמה (קומה 40) בפרויקט בנייה חדש, כאשר מיד עם כניסתה למבנה, בחרה מלכתחלה לתכנן שימוש בשטחים באופן שהחלוקה, על פי נראותה, יצרה שתי יחידות שטח נבדלות ומופרדות על ידי דלתות סגורות, שהמעבר דרכן הינו אך ורק בדרך של זיהוי ביומטרי (ראייה סעי' 18 לסיכומי העוררת).

48. נכון שדלת מעבר מזכוכית בין שני חלקי משרד, אינו מהווה אינדיקציה ראייתית "חזקה" לכך כי המדובר בהפרדה מוחלטת, כפי שמצופה משתי ישויות מסחריות שהפעילות שלהן אינה קשורה זו בזו. יחד עם זאת, תשריט הנכס שהוגש לתיק, מגלה כי חלוקת השטחים בין העוררת לקורייר, אינה נגועה במלאכותיות מובהקת, ובוודאי לא כזו שמצדיקה להתעלם מהבקשה המקורית להכיר ברישומה בתור מחזיק נפרד.

49. כאמור, השטח שבו מחזיקה קורייר אינה בגדר "מובלעת" שטח בתוך חלל גדול, כזו שבגללה נוצרה זליגה בלתי נמנעת של משתמשים ודיירים בין יחידות סמוכות ללא הפרדה.

50. בענייננו, המדובר בשטח שהקצאת השטחים נעשתה מתוך תכנון מוקדם, מיד עם הכניסה לבניין, כאשר ברור כי המטרה היתה ליצור הפרדה על ידי שני מחזיקים שמנהלים פעילות מסחרית נפרדת לחלוטין.

51. זה המקום להפנות לעדותו של מנכ"ל העוררת בחקירה הנגדית, שהתקיימה ביום 24.10.2019, שבה הבהיר הראשון באופן אמין כי שתי החברות, הגם שהן חברות אחיות, מנהלות פעילות שונה ונפרדת עם רישיון עסק נפרד.

52. כמו כן, מנכ"ל העוררת הצהיר לפרוטוקול בדיון שהתקיים בפנינו, כי בעוד העוררת עוסקת בשירותים לוגיסטיים ליבואנים, חב' קורייר היא חברת בלדרות, שעובדת עם רישיון שונה ומעניקה שירותים למסחר אלקטרוני. ולראייה היא מקיימת הנהלת חשבונות נפרדת מן העוררת ואף מעסיקה בעלי תפקידים שונים במשרות שהן לכאורה זהות.

53. כמו כן, ראינו טעם נפגם בעובדה שהמשיב בחר "להפתיע" בחקירה, אם כי באופן לגיטימי, את מנכ"ל העוררת, עם העובדה "המוכמנת" כי המחזיקות בנכס, הן למעשה חברות אחיות. זאת, בתור אינדיקציה לכך שהחלוקה שנעשתה בין השטחים הסמוכים הנה "מלאכותית".
54. לטעמנו, וזו הערת ביניים עבור שני בעלי הדין בו זמנית. מן הראוי היה כי בעלי הדין ינהלו את המחלוקת "בקלפים גלויים". היה עליהן להציג מלכתחילה את העובדה כי המדובר בשני מחזיקים שהן חברות אחיות, כבר במסגרת כתבי הטענות, וזאת, על מנת לאפשר למשיב לבחון את מהות היחסים בין החברות מראש, כאשר העוררת, יכולה היתה מנגד להיערך להצגת ראיות נגדיות, שיש בהן כדי להפריך את החשש המרומז על כך שנעשתה חלוקה מלאכותית.
55. כמו כן, לא נעלמה מענינו העובדה כי ישנן כניסות נפרדות לשני הנכסים, וכי מבחינת נראות הדברים, מדובר בהפרדה שיוצרת חיץ עם מגבלות מעבר שמונעות זליגה "חלקה" של אנשים ומשתמשים ללא הפרעה ממשית.
56. כמו כן, אין לשכוח כי דוחות הביקורת, לרבות זו מיום 12.11.2018 שהוגשה לעיוננו בתור ראייה במהלך ההוכחות (סומנה ע"1), מדגישות כי קיימות ליחידות כניסות נפרדות, וכי הגישה למשרדים היא דרך מסדרון קומה ארוך, שכאמור חסום על ידי דלת זכוכית שנפתחת על ידי זיהוי בטביעת אצבע של "מורשים".
57. ממצאים אלו, לרבות תמונות מהמסדרון שחוצץ בין שתי היחידות שצורפו לדו"ח החוקר מיום 12.11.2018 (והחוקר אכן אישר בחקירתו כי הוא אכן ערך את הביקורת במועד האמור), מראות כי מתקיימת הפרדה משמעותית בין השטחים שהושכרו על בסיס חוזי שכירות נפרדים, באופן שמחזק את המסקנה כי מן הראוי היה להכיר בחב' קורייר כמחזיקה בעלת רישום וחיוב נפרד.
58. לצורך ההכרעה בהליך דנן, כפי שנתבקשנו על ידי המשיב, התעלמנו מהעובדות "המאוחרות" לתקופת החיוב הרלבנטית שעומד בבסיס המחלוקת בערר המאוחד דנן (מיום 1/2018 ועד ליום 9/2019), לפיהן יצרה העוררת חיץ ברור והרמטי יותר בין היחידות (קיר גבס), וכי המשיב, ככל הנראה, הסכים לרשום את חב' קורייר כמחזיק נפרד לאחר העמדתו של הקיר, וזאת גם בהסתמך על הסכם שכירות שנחתם ישירות מול הבעלים (ראה גם הערתו של ב"כ העוררת בפרוטוקול מיום 24.10.2019).
59. על כן, מסקנתנו היא הטענה כי חב' קורייר אינה "דייר משנה", כהגדרתו בס' 269 לפקודה. הגדרתה כדייר משנה אינה מתיישבת עם הראיות ועם נסיבות של המקרה.
60. השתכנענו כי החלוקה של השטחים היא פועל יוצא של מהלך עסקי לגיטימי, שמשתלב עם התנאים בשטח ושקביעת זהות המשתמש ביחידת המשנה נעשתה על פי מבחני הפסיקה לפיה הארנונה מוטלת על "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס".
61. נדגיש כי אין בפנינו ראיות שמוכיחות כי גרסת העוררת אינה נכונה מבחינה עובדתית. דהיינו, הטענה כי המחזיקות הן שתי חברות עם עובדים שונים, מנכ"ל נפרד וכו', לא נמצאה כבלתי נכונה. במהלך ההליך הובהר כי שטחי המטבח וחדרי הישיבות, אפילו הם נפרדים ולא נמצאים בשימוש "מאוחד".
62. בשולי הדברים, ראינו לנכון לציין כלל פסיקתי נוסף, שמקבל ביטוי מפורש בעמ"נ (מחוזי-ת"א) 28859-12-13 עיריית ת"א (מנהל הארנונה) נ' קניון רמת אביב בע"מ, (פורסם בנבו, ניתן ביום 13.12.2015), לפיו אין זה ראוי להתערב בהסדרים חוזיים בין צדדים עסקיים שחולקים שטחים, ואין זה מקומנו לקבוע נורמה חוזית אחרת מאשר זו שבחרו צדדים "לגיטימיים" מלכתחילה.

63. עוד נפסק שם, כי ככל שקיים שיקול דעת לעירייה לסרב לרשום מחזיק מהחשש לתכנון מהלך שהוא בלתי חוקי או מלאכותי בצורה קיצונית, שיקול דעת זה הוא מצומצם ביותר, זאת למרות שאנו סבורים ששמורה לעירייה הזכות לסרב לרשום מחזיק בחלק מנכס בנסיבות מסוימות.
64. לאור מסקנתנו לעיל, לפיה המחזיק בחלק מהשטח מהנכס שמוחזק על ידי חב' קורייר, איננה העוררת. לאור הכרעתנו אנו נדרשים לשאלה האם ביחס בין האחזקות, בשטחי הקומה לחיוב, נוצר הבסיס החוקי למתן פטור עבור שטחים משותפים המצויים בשימוש, מכוח סעי' 1.3.1 ח' לצו הארנונה.
65. במאמר מוסגר נאמר, כי אין זה ראוי שהועדה תערוך את הבירורים האריתמטיים עבור הצדדים לעניין סך השטחים המשותפים של הקומה, והיחס בין אלו עם יתר השטחים, שעה שקיימת מחלוקת כנה לגבי נכונות או אמינות המדידות שהוגשו לעיונו. נזכיר שחובתה של העוררת להוכיח או להפריך טענה לפטור על פי הנתונים שהוצגו על ידי המשיב.
66. למקרא טיעוני הצדדים, בסוגית הפטור, שהועלו הן בסיכומים, בכתבי הטענות והן בסיכומי התגובה בהרחבה, הגענו לכל ל מסקנה כי על הבדיקה הסופית באשר לזכאות לפטור המחויב עבור השטחים המשותפים בקומה, להיעשות על פי החלוקה של השטחים ועל בסיס נתוני המדידות של היחידות בקומה כפי שהן היו תקפות במהלך התקופה הרלבנטית לדיונו כאן.
67. לנוכח העובדה כי בוצעו תיקוני מדידה שונים וכי הצדדים נותרו חלוקים ביחס להיקף השטחים, ועל דרך חישובם ביחס לתקופה הרלבנטית שמוסכמת על ידם (החל מיום 1/2018 ועד ליום 9/2019), אזי אנו מורים למשיב לערוך בירור לגבי גודל השטחים על סמך הכרעתנו זו, ולפטור מחיוב את השטחים המשותפים **ככל** שנתוני המדידה שהיו תקפים לתקופה המוסכמת, מתירים זאת על פי הדין.
68. לא נדרשנו בהליך זה לעניין הטענה לפטור נכס ריק ביחס לחדר הממ"ד, זאת משום שלפי הראיות והעדויות בתיק – שטח זה שימש את העוררת ו/או את חב' קורייר בתור חדר ישיבות.

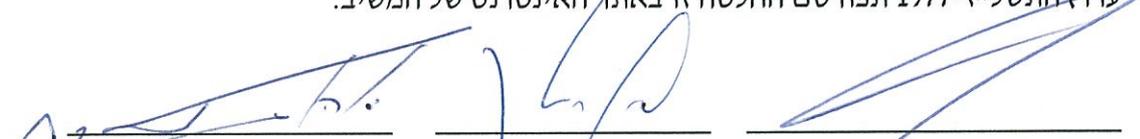
סוף דבר

69. מכל הטעמים שלעיל, אנו קובעים כי דין הערר להתקבל.
70. בנסיבות אלו שבהן ניהלו הצדדים מחלוקת כנה ביחס לשאלות עובדתיות ומשפטיות כאחד, אין צו להוצאות.

ניתן היום בהעדר הצדדים 3/12/2020.

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.



יו"ר: אבי סטוקהולם כהן, עו"ד חבר: אהוד פלדמן, עו"ד חבר: אהוד מטרסו, עו"ד
 קלדנית: ענת לוי

עררים מס': 140019692
140020146

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: טי אנד טי טלקום אנד טכנולוגי בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא העררים שבנדון נמצא ברחוב ראול ולנברג 18 בתל אביב ("הנכס") ומחויב על יד המשיב תחת סיווג "חניונים במבנה ללא תשלום".

הערר וההליכים שבפני הועדה

העוררת הגישה עררים לשנים 2018-2019 ("כתב הערר") והמשיב כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר").

לבקשת הצדדים ומכח ההחלטה מיום 13.8.2019, אוחדו העררים שבכותרת לשנים 2018-2019 ומשכך ההחלטה שבנדון תחול על העררים לשנים אלו. מטעמי נוחיות העררים שבכותרת ייקראו להלן ביחד: "הערר".

ביום 7.5.2019 נערך דיון מקדמי בערר ובמסגרתו צומצמה המחלוקת לשני נושאים: בקשת העוררת לפטור לפי סעיף 12 לתקנות ההסדרים וטענת העוררת בחס לסיווג הנכון של הנכס.

העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית של מנכ"ל העוררת מר אריה הוכמן ("תצהיר העוררת") והמשיב הגיש תצהיר של חוקר שומה מטעמו אליו צורף דו"ח ביקורת מיום 13.8.2019.

הצדדים הגישו בקשה מוסכמת לביטול דיון הוכחות שנקבע עקב צמצום המחלוקת נשוא הערר לשאלת הסיווג הנכון של הנכס, ועל פי החלטת הועדה הצדדים הגישו סיכומים בסוגייה זו בלבד.

הסוגיה הטעונה הכרעה וטענות הצדדים

המחלוקת נשוא הערר שבנדון נוגעת לסיווג הנכון של שטח של 140 מ"ר הכולל 11 חניות ומצוי בקומת המרתף של הבניין המוחזק על ידי העוררת (להלן: "השטח" או "החניות").

החניות נמצאות בתוך חניון תת קרקעי, בן ארבע קומות, אשר משמש בחלקו חניון ציבורי ובחלקו האחר כחניון למנויים בלבד, ו-10 מהן מושכרות על ידי העוררת לצדדים ג' אשר משלמים לעוררת תשלום חודשי בעבור השימוש בהן.

הסוגייה העומדת להכרעתנו היא האם יש לסווג את החניות תחת הסיווג "חניונים במבנה ללא תשלום", כטענת המשיב, או בסיווג "חניונים בתשלום" (סעיף 3.3.15 לצו הארנונה) כטענת העוררת.

טענות העוררת

לטענת העוררת, סעיף 3.3.15 לצו הארנונה כולל שלושה תנאים והם: 1. בניין 2. המשמש לחניית רכב 3. בתשלום/שלא בתשלום. תעריף החיוב נקבע על פי השאלה העובדתית האם נגבה או לא נגבה תשלום בעבור החניה, כאשר מקום בו לא נגבה תשלום - התעריף לחיוב הוא גבוה יותר.

העוררת טוענת שפרשנות המשיב לסעיף הנ"ל, תוך התחקות אחר "תכלית החקיקה", הינה פרשנות שלא כדין נוכח לשונו הברורה של הסעיף אשר אינה מאפשרת שיקול דעת של המשיב.

העוררת מוסיפה וטוענת, כי מאחר וצו הארנונה אינו קובע מה אמור להיות "אופן התשלום" הנכלל בסעיף, אזי יש לקבוע שתשלום דמי שכירות חודשיים קבועים לעוררת עבור השימוש בחניות עונה להגדרת הסעיף ומכאן שמדובר בחניה "בתשלום". העוררת מפנה בסיכומיה לפס"ד בעניין **בית תיאטראות** (ע"ש 2606/99), בעניין **חבס** (רע"א 10643/02) ובעניין **גולדהמר** (ע"א 8838/02) אשר בהם לטענתה אימץ בית המשפט את הפרשנות המובאת לעיל במקרים דומים.

מבלי לגרוע מכך אזי לטענת העוררת, פרשנותה הולמת את תכלית החקיקה כפי שעולה מהפסיקה שלעיל.

טענות המשיב

לטענת המשיב, החניות שבנדון אינן עונות להגדרת סעיף 3.3.15 לצו הארנונה אשר לטענתו נוגע, על י תכליתו, לחניונים המיועדים **לכלל הציבור הרחב**. כוונת המחוקק בסעיף זה הייתה לתשלום אקראי בעד החניה, המשולם על ידי ציבור בלתי מסויים ונועד לפתור את בעיית מצוקת החניה בתוך העיר. הסעיף אינו מכוון לחניה בגינה משולם על ידי המשתמש בה תשלום חודשי, כבמקרה שבנדון, ועושה בה שימוש ייחודי ובלעדי לו.

העוררת מחזיקה בחניונים כבעלים ומשכירה אותם לצד ג', כשוכרים. להבדיל ממפעיל חניון, שוכרי החניות אינם עושים שימוש בחניות בתשלום לציבור אלא כחניה המשמשת אותם באופן פרטי.

בפס"ד **חבס** הנזכר גם בסיכומי העוררת עמד בית המשפט העליון על התכלית שבקביעת תעריף נמוך לחניונים בתשלום הפתוחים לציבור אשר נועדה לתמרץ בעלי חניונים לאפשר לציבור הרחב לחנות בהם, גם אם בתשלום. בהתאמה לכך, טוען המשיב, חניון שחסום מפני הציבור הרחב לא אמור "להנות" מהתעריף המיטיב שקבעה העירייה.

המשיב מוסיף ומפנה לסיכומיו לפסק הדין בעניין **סולם יעקב** (עמ"נ 12-15-56530) וכן להחלטות של ועדת הערר שפסקו שאין ליתן לעוררת את הסיווג המבוקש, בנסיבות דומות לעניינו.

דיון והכרעה

בין הצדדים לתיק זה אין מחלוקת עובדתית:

- השטח המחוייב כולל 11 חניות המצויות בקומת המרתף של הבניין.
- החניון בתוכן מצויות החניות כולל ארבע קומות והחנייה בו נעשית בתשלום. חלק מן הקומות פתוחות לציבור הרחב כנגד תשלום שעת, חלקן נרכש מחברת תדהר ובחלקן נעשה שימוש כנגד תשלום דמי שכירות חודשיים בהתאם להסכמי שכירות שנחתמו בין שוכרי החניות לבעלי החניות (ראה סעיף 6 לתצהיר מנכ"ל העוררת).
- החניות נשוא הערר מושכרות על ידי העוררת למספר שוכרים אשר עושים שימוש בחניות כנגד תשלום דמי שכירות חודשיים לעוררת, בהתאם להסכמי שכירות שנחתמו בינם לבין העוררת, נספח א' לתצהיר מנכ"ל העוררת (להלן: "**הסכמי השכירות**"). מהסכמי השכירות עולה שהעוררת משכירה לשלושה שוכרים חניות ספציפיות, לתקופה נקובה בהסכמי

השכירות כנגד שכר דירה חודשי כולל וקבוע, אשר אינו תלוי במידת השימוש בפועל בחניות המושכרות.

• בשטחי החניות קיים שלט של העוררת.

• לשוכרים זכות בלעדית לעשות שימוש בחניות המושכרות על ידם.

לאור זאת, שהסוגיה שבמחלוקת היא סוגיה משפטית בעיקרה והיא, האם ניתן לפרש את סעיף 3.3.15 לצו הארנונה באופן החל גם על השטח של החניות המושכרות?

דעתנו היא כדעת המשיב ונבאר את עמדתנו.

סי' 3.3.15 לצו הארנונה מבחין בין בניין המשמש לחניית רכב בתשלום לבין בניין המשמש לחניית רכב ללא תשלום ומוחזק ביחס עם בניין שאינו משמש למגורים.

הפסיקה הרלוונטית, שחלקה הובאה על ידי הצדדים בסיכומיהם, תומכת בעמדת המשיב:

על אף שלשונן של סעיף 3.3.15 לצו הארנונה מונה קריטריון אחד לסיווג של "בניין המשמש לחניית רכב בתשלום" שהוא חניית רכבים, כוונת המחוקק בקביעת תעריף נמוך לסיווג זה הייתה להקל על מצוקת החניה הקשה בעיר תל-אביב. במילים אחרות, בעת בחינת התאמה הנכס שבמחלוקת לסעיף 3.3.15 יש לקחת בחשבון את תכליתו של הסעיף והיא תמריץ להקלה על חניה בעיר. על עקרון זה חזרו בתי המשפט במספר פסק דין, ובניהם עמ"מ (מינהליים ת"א) 2144-03-16 **דומיקאר בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (פורסם בנבו, 09.05.2018), כשהוא מאזכר את פסי"ד **חבס וקל אוטו** הנזכרים בסיכומי הצדדים.

באותו המקרה נדרש בית המשפט להכריע כיצד יש לסווג מקומות חניה של רכבים המיועדים להשכרה לצרכי ארנונה, כאשר העוררת עושה שימוש בשטח אשר בבעלותה/בחזקה לצורך חניית רכבים המיועדים להשכרה. העוררת טענה שיש לסווג את השטח כ"בניין המשמש לחניית רכב ללא תשלום", כקבוע בסעיף 3.3.15 לצו הארנונה, ואילו המשיב התנגד לכך. בית המשפט קיבל את עמדת המשיב, באמרו כך:

"מכל מקום, וכפי שצוין בעניין קל אוטו, בעת סיווג הנכס נשוא הערעור שלפני לצרכי ארנונה מן הראוי להביא בחשבון את התכלית שבקביעת התעריף הנמוך לחניונים, תכלית אשר אינה מתקיימת בענייננו; ויודגש. התעריף המוזל לחניונים נועד, כידוע, לעודד הקצאת מקומות חנייה ולהקל על מצוקת החנייה הקשה שבערים המרכזיות (ראו בר"ם 5299/05 עיריית רמת גן נ' אורי חן, משרד עו"ד [פורסם בנבו] 2.11.06); רע"א 10463/02 חבס ח.צ. פיתוח 1993 בע"מ נ' עיריית הרצליה [פורסם בנבו] (14.5.06); עניין גולדהמר; עניין אלף בית בייבי). בניגוד לקביעת ועדת הערר נשוא הערעור שלפני, וכפי שבדין נקבע בעניין קל אוטו, סבורני כי תכלית זו אינה מתקיימת בענייננו, מקום בו מדובר בשטח חנייה המשמש רק את המערערת לצורך תפעול עסקיה והציבור הרחב אינו יכול לעשות בו שימוש, בין אם בתשלום ובין אם ללא תשלום."

אף שהעובדות בעניין **דומיקאר** ו- **קל אוטו** אינן זהות לאלו שלפנינו, אחת לאחת, לא יכול להיות ספק שהרציונל הוא זהה. אין מחלוקת כאמור בדבר העובדה, שהחניות נשוא הערר אינן משמשות ואינן יכולות לשמש את הציבור הרחב, שכן השימוש בהן הוענק על ידי העוררת לצדדים ג' אשר עושים בהם שימוש בלעדי. אין די בעובדה שמדובר בחניון "בתשלום" כלשון סעיף 3.3.15, תוך התעלמות מסוג השימוש שנעשה בפועל בנכס.

במסגרת עמ"מ (מינהליים ת"א) 23656-06-17 **בית בנינים חברה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו** (פורסם בנבו, 10.03.2018) העלה כב' השופט שוחט את האפשרות "להרחיב" את הגדרת השימוש אשר בסעיף 3.3.15 הנ"ל. באותו המקרה עמד במוקד המחלוקת חניון שתחנותיו הושכרו למנויים. בית המשפט סקר את הפסיקה המתיחסת לשאלה מהי חנייה בתשלום המזכה את מחזיקה

בתעריף ארנונה מופחת (פרשת **חבס**, פרשת **גולדהמר**) והציע, על פי מבחן השימוש, לבחון אם משרת החניון לא רק את בעלי העסקים בבניין ו-או את לקוחותיהם (כבפרשת חבס) אלא גם בעלי עסקים הסמוכים לו, שאז אלמלא קיומו, היו הם, או לקוחותיהם, חונים במקומות אחרים ומקשים על מצוקת החניה.

במקרה שלפנינו לא ניתן ליישם את דרך "הביניים" של כב' השופט שוחט, שכן עולה מהסכמי השכירות שהשימוש בחניות ניתן לשוכרים בלבד.

נוכח המפורט לעיל לא נוכל לקבל את פרשנותה הזווקנית של העוררת לסעיף 3.3.15 כעולה מסיכומיה ואת טענתה, שמאחר והסעיף אינו מגדיר את "אופן התשלום" אזי ניתן לכלול בו גם תשלום דמי שכירות חודשיים קבועים מצד ג'. כאמור וכמפורט לעיל, בתי המשפט לא הסתפקו בעצם העובדה שהחניות הן "בתשלום" אלא שנבחן גם מי הוא "המשלם" בעבור החניות- הציבור הרחב או משתמש ספציפי אחד.

טענת העוררת בסיכומיה על כך שהמשיב הוסיף "תנאים" לסעיף 3.3.15 לצו אינה עולה בקנה אחד עם הפסיקה המובאית לעיל. לא מדובר ב"תוספת תנאים" של המשיב אלא בפרשנות שניתנה לסעיף הנ"ל בשים לבל לתכליתו- מתן הטבה ותמריץ לחניונים לטובת הציבור הרחב. לעניין זה אין רלוונטיות לענייננו בפסיקה המובאית בסיכומי העוררת לעניין פרשות החקיקה, שכן הפרשנות עליה מסמך המשיב היא פרשנות הנתמכת בשורה ארוכה של פסקי דין ומכאן שהמשיב אך "נתלה באילנות גבוהים".

בהמשך לאמור אין בידנו לקבל את השימוש שעושה העוררת בפסה"ד של בית המשפט העליון בעניין **גולדהמר**. בית המשפט העליון נדרש שם לקבוע, האם השטח שבמחלוקת עונה להגדרה "חניון בתשלום" אשר בצו הארנונה **ובהקשר זה** נאמר, מפי כב' השופטת ארבל, שהמונח "תשלום" יכול להתפרש בדרכים רבות, כולל כזה שנעשה מראש בקניית החניה, בין שנעשה כל חודש, ובין שנעשה באופן חד-פעמי עבור מספר שעות. דע עקא, שמעבר לאמירה זו הובהר שהקביעה הסופית תעשה בשים לב גם לאופן השימוש שנעשה בנכס.

בדומה לכך, בבר"מ 5299/05 **עיריית רמת גן נ' אורי חן**, משרד עו"ד (פורסם בנבו, 02.11.2006) נפסק:

"סיווג הנכס - רכישת מקום חניה אינה מהווה חניה בתשלום, משום שמשנרכשה הבעלות ממילא השימוש השוטף ע"י הבעלים אינו כרוך עוד בתשלום. אפילו היה נקבע כי רכישת משטחי החניה מהווה "תשלום" לעניין תקנות ההסדרים, עדיין אין הם "חניון של ארנונה", משום שאופן השימוש בהם אינו עונה על מטרת חקיקתו של הסיווג המיוחד לחניונים - הקלת מצוקת החניה, שכן הם משמשים רק את עובדי המשיבה וכשאינן משתמשים בהם עומדים הם בשימונם. לפיכך אין מקום לסווגם כ"חניונים". מכאן שאפשר שחניה תהיה "בתשלום" ועדיין לא תיחשב כחניון הזכאי לתעריף מוזל, כי אופן השימוש בה אינו מצדיק זאת."

ולסיכום: הפרשנות המילולית אותה מבקשת העוררת לייחס לצו מתעלמת ממטרת מתקין הצו אשר התכוונה להעניק הטבה, מבחינת שיעורי הארנונה, לנכסים אשר מסייעים לפתור את מצוקת החניה בעיר ומאפשרים חנייה בתשלום על בסיס מזדמן. אין זה המקרה שלפנינו.

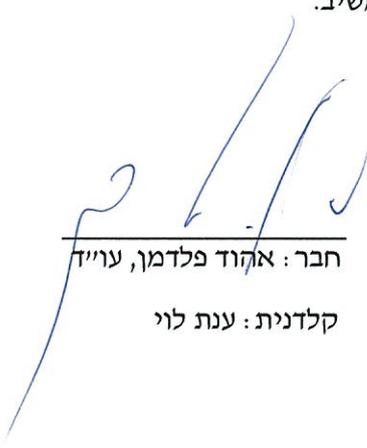
סוף דבר

הערר נדחה.

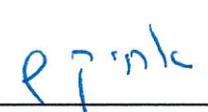
ניתן בהעדר הצדדים היום 01.12.2020

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


חבר : אהוד פלדמן, עו"ד

קלדנית : ענת לוי


חבר : דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח


יו"ר : עו"ד רוית פרינץ



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

תאריך : טו בכסלו תשפ"א
01.12.2020
מספר ערר : 140019894 / 08:23
מספר ועדה: 12181

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

אגבאריה מג'די תעודת זהות [REDACTED], אגבאריה עדנאן תעודת זהות

חשבון לקוח: 11027127
מספר חוזה: 924310
כתובת הנכס: בוגרשוב 57
ע"י ב"כ עו"ד : מנהל אבומנהל

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: אגבאריה מג'די – לא נוכח
ב"כ העורר/ת עו"ד : מנהל אבומנהל (לא מוצג יפוי כח)

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: אפרת מרום

פרוטוקול

עו"ד מנהל: אני מופיע היום בשמו של העורר. הייצוג נמסר למשרדנו רק לפני מספר ימים ולכן אנחנו סמכנו על הצהרת הייצוג שתינתן ע"י העורר במעמד הדיון בערעור לכל הפחות. נמצא כאן גם המצהיר השני מטעם המערער מר מחמיד עדנאן. נודע לי רק עכשיו מעו"ד מוחמד מעלואני שיצר קשר טלפוני עם המערער בכדי לברר את פשר אי התייצבותו לדיון, ובתשובה נמסר לו כי עקב מגע של המערער עם חולה קורונה הוא נכנס לבידוד מאתמול, עובדה אשר לא נודעה לנו כלל ולו ידענו על כך הרי שהיינו פונים אל הוועדה הנכבדה ומבקשים לדחות את מועד הדיון.

ב"כ המשיב: אני מפנה להחלטה מיום 18/2/2020 שם נקבע בדיון הקודם לפני משורת הדיון כי ככל שלא תהיה התייצבות יימחק הערר. אני מבקשת שיימחק הערר בנסיבות אלו ולהוצאות.

תאריך : טו בכסלו תשפ"א
01.12.2020
מספר ערר : 140019894 / 08:23
מספר ועדה: 12181

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אגבאריה מג'די, אגבאריה עדנאן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

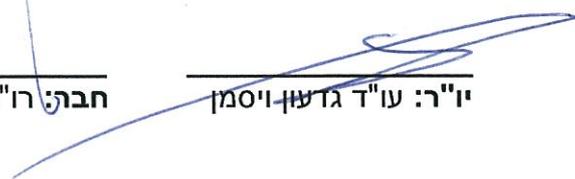
צר לנו אך לא נראה מנוס ממחיקת הערר. מעיון בתיק מלמד כי כבר לפחות ב- 3 דיונים לא הייתה התייצבות של העורר. ביום 29/6/2020 הודיע גם העורר כי הוא נכנס לבידוד כאשר לא הוצגו מסמכים לתמוך בכך. בדיון מיום 18/2/2020 שנקבע להוכחות לא הייתה התייצבות למרות שהעורר ידע על הדיון ונקבע בהחלטה ככל שלא תהיה התייצבות לדיון יימחק הערר. בנסיבות העניין מצאנו גם לחייב את העורר בסך של 2,500 ₪ הוצאות למשיב.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 01.12.2020.

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 משה קורן


חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: עו"ד משה קורן
חבר: רו"ח שמעון ז'טניצקי

העורר: אריה רוזיך

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברחוב לוינסקי 79 בשטח של 93 מ"ר ומסווג בניינים שאינם משמשים למגורים, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000129484 ח-ן לקוח 11074871 (להלן: "הנכס").

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

טענות העורר

1. תמצית טענת העורר היא כי הוא נותן שירותי חניה וטעינה לכלי רכב חשמליים קטנים, ועל כן יש לסווג את הנכס על פי ס' 3.3.15 לצו הארנונה.

טענות המשיב

2. יש לבחון את השימוש בנכס במובן הרחב כלומר בהתייחסות למהות ותוכן הפעילות ובמיוחד יש לבחון מה עיקר הפעילות העסקית והאם החניה משרתת את מהלך העסקים הרגיל או שהיא מהות העסק.

דיון

3. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב ואין מקום לקבל את עמדת המערער, קרי כי שימושו העיקרי של הנכס הינו חניון בתשלום.

4. הוכח לנו שמדובר בנכס ששימושו העיקרי עסק לטעינת קורקינטים ומתן שירות לחברות המספקות קורקינטים לציבור הרחב. החניה הינה רק תוצר נדרש של מבנה העסק והשירות שהוא מספק. וינומק:

4.1. אין בחוזים שערך העורר התייחסות לשירותי חניה. ההתייחסות היא לשירותי הטענה חשמלית ומסירה.

4.2. המחיר נקבע פר יחידה ולא לפי זמן שימוש.

4.3. אין נגישות לקהל הרחב אלא רק למספר לקוחות ייעודיים.

4.4. העורר העיד כי רק במקרים חריגים ביותר התבקש ממנו במפורש להחזיק את כלי הרכב לתקופה ספציפית.

4.5. מבנה התשלום אינו לוקח רכיב של "חניה".

4.6. הפסיקה שהביא העורר רלוונטית לשאלת הסיווג הכללי לעומת הספציפי, אך עדיין אינה עונה לשאלה מתי יסווג נכס כחניון. במובן הזה לא ענה העורר להגדרה של "חניון" ואף לא ענה להגדרה "בתשלום". כאמור בפסיקה בפרשות קל אוטו ודומיקאר שהוזכרו בסיכומי המשיב הרי שהחניה הינה רק חלק מהעסק של העורר וחלק משני לרכיב המרכזי שהינו טעינה חשמלית של כלי הרכב

5. **כידוע**, הנטל על הוכחת הטענות חל בהליכי הערר על העורר. בנטל זה לא עמד.

סוף דבר

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

7. בנסיבות העניין לא מצאנו לקבוע צו להוצאות.

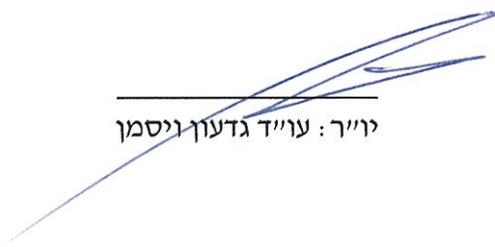
ניתן והודע היום בהעדר הצדדים שרה א. ארז

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 החלטה.

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


חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד גדעון וייסמן

קלדנית: ענת לוי

ערר מס': 140019871

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב

יו"ר: עו"ד גדעון זיסמן
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי



העוררות: 1. טלכלל בע"מ
2. ביי מי טכנולוגיות בע"מ

- נ ג ד -



מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברח' נחלת יצחק 38, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000204744 ו-ח-ן לקוח 10210444 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי יש לרשום אותה כמחזיקה (מחלוקת שנפתרה בינתיים) וכי יש לסווג את הנכס כ"בית תוכנה".

רקע

1. במסגרת השגה שנדחתה והערר דגן טענה העוררת, כי יש לשנות את זהות המחזיקה בקומה 3 במבנה בו שוכנת חברת האם שלה, חברת טלכלל וכי יש לשנות את הסיווג שלה.
2. ביום 7.10.19 התקבלה הודעה כי המשיב קיבל את ההודעה על שינוי המחזיקה.
3. הוגשו תצהירים מטעם הצדדים. העוררת הגישה 4 תצהירים מטעמה אליהם לא צורפו כל ראיה מלבד רשימת עובדים שנראה שהוכנה לצורך הדיון. ואילו המשיב תצהיר מטעם חוקר שומה, מר אדלר.
4. לאחר דיון הוכחות הוגשו סיכומי הצדדים.

טענות העוררת

5. טענות העוררות בתמצית הן כי העוררת 2 היא חברת בת של העוררת 1 ופעילותה נפרדת משל חברת האם, קרי פעילות ייצור של תוכנה בלבד.

טענות המשיב

6. כי פעילות העוררת היא פעילות שנועדה לתמוך בפעילות מסחרית.

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) וממספר 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 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.

8.2 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 יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר ולפיכך היא אינה בגדר פעילות ייצור אלא פעילות שירותית.

8.3 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 וועדת הערר כי רק 10% מהכנסותיה השנתיות של המערערת היו בגין מכירת תוכנות מדף, קרי, תוכנות שנועדו להמכר לציבור בלתי מסויים של לקוחות, ואילו 80% מהכנסות נבעו מפיתוח תוכנה שנעשו בהתאמה ללקוחות ספציפיים. קביעה זו תומכת במסקנה כי פעילותה של המערערת אינה פעילות ייצורית, קרי, אין המדובר בפעילות תעשייתית. (סעיף 13 לפס"ד איי פוינט)

9. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו וכי העוררות לא עמדו בנטל ההוכחה ולא הרימו את הרף לקבלת טענותיהן. החלטה זאת הינה ראייתית / עובדתית בבסיסה שכן לא עמדו העוררות בנטל ההוכחה, כמפורט להלן:

9.1 ראייה מרכזית הינה מסמכי החברה וספציפית שאלת המאזנים. כלומר, כיצד העוררת 2 דיווחה על הוצאותיה לרשויות המס. במובן זה אנו סבורים, כי העוררת 2 לא צרפה את מלוא הראיות שמצופה היה שיוגשו. נציין, כי עמדת ועדה זאת רואה משקל מיוחד למצג שמועלים במסמכי החברה. לא ניתן לקבל מצב בו במאזני החברה מציגים מצג 1 משיקולי תשלומי מס או אחרים ולבוא אח"כ ולטעון לעובדות אחרות במסגרת הליכי השגה/ערר בכדי להוביל לתשלום מופחת בתחום הארנונה.

9.2 מבחן נוסף הוא מבחן העובדים- על פי הנתונים שהוצגו בפנינו רק כרבע מעובדי העוררת 2, לכל היותר, עוסקים ב"ייצור" / "פיתוח".

9.3 לא הוצג תשריט ובו פירוט של היכן עובדים "עובדי הפיתוח" והיכן עובדי המכירות.

9.4 לא הוצגו מסמכים המלמדים על הכשרה של עובדי הפיתוח כגון "תעודות הסמכה".

9.5 הוצגו ראיות שלא תומכות בטענת העוררת 2, כי עיקר הכנסותיה נובעות מייצור התוכנה. מנגד, לא הוצגו ראיות לגבי מקור הכנסות העוררת 2.

9.6 גם דברים שנאמרו בחקירות הנגדיות על ידי עדי העוררות לא תמכו לגמרי בעמדתן- כך למשל העדה עדי איתן אביתר העידה על פעילות שנשמעת יותר מסחרית משל "ייצור".

10. מכל האמור לעיל עולה, כי לא הוכח בפנינו כי אלמנט "הייצור", ככל שישנו, הוא לא משני, או שהוא קבוע ושניתן לייחדו לשטח ספציפי. אין האמור לקבוע בהכרח כי לא ככה הם פני הדברים אלא לצורך החלטה זאת מדובר בשאלה של נטל ההוכחה ונטל הבאת הראיות הנדרשות.
11. 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).

סוף דבר

12. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות. העררות יישאו בהוצאות המשיב בסך של 2,000 ₪.

ניתן היום בהעדר הצדדים 3.12.2020

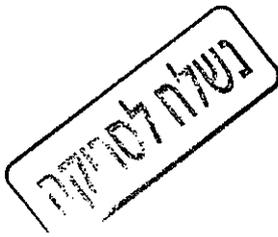
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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 זיטניצקי
קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

יו"ר: עו"ד גדעון זיטמן



עררים מס': 140019827
140018974
140021560

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: עו"ד פלדמן אהוד
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: פייבר אינטרנשיונל בע"מ
- נ ג ד -
מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו



החלטה

ערר זה עניינו נכס ברחוב אליעזר קפלן 8 בשטח של 937 מ"ר ומסווג בניין המשמש לחניית רכב ללא תשלום, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000390218 ח-ן לקוח 10871543 (להלן: "הנכס").

יצוין, כי במספר מקומות דובר על שטח חיוב של 907 מ"ר, אך מכוון שלא נדרשנו לסוגיה אנו נשאיר זאת לצדדים.

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בשאלת שינוי הגדרת המחזיק בנכס והנגזר מכך.

טענות העוררת

1. בכתב הערר טענה העוררת, כי יש לשנות את החיוב כך שיפוצל לכל מחזיק בנפרד.
2. בנוסף טענה העוררת, כי לאור הפיצול יש לבטל את חיובה בגין השטחים המשותפים.
3. בסיכומי העוררת עלתה טענה של "חיוב ביתר" שלא הופיעה בהודעת הערר ועל כן נדחית.

טענות המשיב

4. כי העוררת לא עמדה בנטל הבאת הראיות לגבי אותם "מחזיקים".
5. כי ממילא לאחר עיון בראיות שכן הוצגו עולה, כי לא מדובר במצב בו יש לשנות מחזיקים שכן לא מדובר בחניות ספציפיות אלא "חניות צפות", על בסיס מקום פנוי.
6. לגבי השטחים השותפים נטען כי על פי סעיף 1.3.1.ט יש לחייבם במלואם.

דיון

7. השאלה המרכזית העומדת להכרעה היא האם למרות שמדובר בחניון "רובוטי" ומכאן שאין מקום חניה "מוגדר" לכל רכב עדיין יש לראות בכך כחניה מוגדרת.
8. אנו סבורים, כי מבחינה עקרונית אכן ניתן לראות בחניון רובוטי כעונה לדרישה של חניה מוגדרת. ברם, אין בכך לומר כי נכון הדבר בכל מקרה ומקרה. מדובר בשאלה שתוכרע עובדתית ותיבחן לאור כמה "מוגדרת" ו"ספציפית" החניה המושכרת. יש הבדל בין חניון המאפשר למשתמשים בו שימוש "כללי" וללא התחייבות ספציפית לבין חניון אחר.

9. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב ואין מקום לקבל את עמדת המערער, קרי כי יש לשנות את המחזיקים בנכס.
10. עיקר הנימוק הינו כי המערער לא עמדה בנטל ההוכחה וזאת ברכיב ספציפי אחד- האם יש "שמירת" חניות למחזיק. כלומר בחניון רובוטי שבו לא יכולה להיות חניה ספציפית ייעודית האם מתקיימת שמירת חניות למחזיק? כלומר באם התחייב בעל החניון לשוכר כי ישמור לו 10 חניות האם כך יעשה גם אם שוכר אחר יבקש להשתמש במקום?
11. מדובר בחניון בן 49 מקומות חניה. למרות כך, בתצהירי העוררת הוזכר מספר גדול יותר. כלומר, נעשה עירוב בין חניות רגילות לחניות בחניון הרובוטי. לא ניתן לפיכך לזהות במדויק היכן החניות שניתן ל"זהות" (חניון רגיל) לבין חניות שלא ניתן לזהות במקום ספציפי, אבל שניתן לייחד אותן (חניות רובוטי).
12. לא הובאו מלוא הראיות (הכוונה בעיקר למלוא ההסכמים, האורכות וכיו"ב) על ידי העוררת.
13. **כידוע**, הנטל על הוכחת הטענות חל בהליכי הערר על העוררת. בנטל זה לא עמדה.
14. נבהיר, כי הטענה העקרונית של העוררת כי בחניון רובוטי לא נדרש "הזיהוי" כפי שנדרש בחניון רגיל מקובלת עלינו. ברם, לשיטתנו בכל זאת נדרש "זיהוי" במובן זה שחייבת להיות הוכחה של שמירה ובלעדיות של מספר חניות לשוכר הרלוונטי. הוכחה שכזאת לא הוצגה בפנינו.
15. לפיכך, יתר טענות העוררת שהועלו בערר נדחות.

סוף דבר

16. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
17. בנסיבות העניין לא מצאנו לקבוע צו להוצאות.

ניתן והודע היום בהעדר הצדדים 3/12/2020

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 פלדמן אהוד

יו"ר: עו"ד גדעון גרסמן

קלדנית: ענת לוי