

שליד עיריית תל-אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד משה קורן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: אריק-יצחק מלול

- נ ג ד -

מנהל הארנונה ב עיריית תל - אביב – יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב עמק ברכה 20, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000322787 ח-ן ארנונה מס' 10763566 בסיווג "מגורים" (להלן – "הנכס").

לטענת העורר אין לחייב את הנכס בארנונה בגין שטח הפרגולה, שגודלו 15.91 מ"ר, שכן שטח זה אינו עונה על הגדרת "פרגולה" הקבועה בסעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה.

תמצית טענות הצדדים

טענות העורר

- לטענת העורר הפרגולה המותקנת בנכס נתמכת על ידי קיר אחד ושני עמודים בלבד.
 - הפרגולה אינה יוצרת מבנה מתוחם וסגור, והיא מהווה פרגולת הצללה בלבד, ללא הגנה מגשם, שחלקה הגדול תחום במעקה הגג בלבד.
 - טענת המשיב לפיה "הפרגולה נושקת לקיר ממול" מתייחסת למעקה בטון בגובה 117 ס"מ, שחלקו עשוי זכוכית, והוא מעקה התוחם את כל מתחם הגג מטעמי בטיחות.
 - טענת המשיב לפיה "הפרגולה צמודה לקיר נוסף" מתייחסת אף היא למעקה הבטיחות, ואין כל בורג התומך בין הפרגולה ובין מעקה זה. לטענתו, המעקה אינו "סוג של קיר", כנטען על ידי נציג המשיב, וניתן ללמוד על כך מן העבודה שהוא אינו מכונה על ידי נציג המשיב "קיר תומך" כי אם על פי התיאור "צמודה לקיר נוסף".
 - לטענת העורר הפרגולה היא בצורת "ח", נתמכת בקיר אחד ושני עמודים בלבד, ולפיכך עניינו שונה מן העניין שנדון בערר 140009465 אליו מפנה המשיב.
 - העורר מוסיף כי בדירה הממוקמת מול דירתו נמצאת פרגולה זהה לחלוטין, ולפיכך החלטת המשיב בעניינו מפלה.
 - העורר מוסיף כי הוא אמן, צייר, פרילנסר, מעצב אתרים עצמאי, וכי אין היגיון בתשלום ארנונה בגין הגג שאין בו כמעט שימוש.
- לאור האמור טוען העורר כי אין לחייב בארנונה את שטח הפרגולה.

טענות המשיב

- לטענת המשיב על פי ביקורת שנערכה בנכס ביום 28/8/2017, נמצא כי שטח הפרגולה מתוחם לפחות בשני קירות, ולפיכך הוא שטח בר חיוב בארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה.
- המשיב מוסיף כי דין הערר להידחות על הסף מאחר והערר הוגש באיחור של עשרה ימים לאחר המועד הקבוע בסעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו – 1976 (להלן – "החוק"), מבלי שהעורר הגיש בקשה להארכת מועד להגשת הערר ומבלי שנימק את האיחור בהגשתו.
- לטענת המשיב יש לדחות על הסף את טענת העורר בדבר הפלייתו ביחס לשכנו, הן מאחר וטענה זו לא נזכרה במסגרת ההשגה ובמסגרת כתב הערר, והיא מהווה הרחבת חזית אסורה ו"מקצה שיפורים" לאחר שלא ניתנה למנהל הארנונה ההזדמנות להתייחס לטענה זו, ומאחר וממילא מדובר בטענה שאינה מצויה בגדר סמכותה העניינית של הוועדה בהתאם לעילות הקבועות בסעיף 3(ב) לחוק.
- לגופם של דברים טוען המשיב כי בהתאם לסעיף 1.3.1 לצו הארנונה, פרגולה תחויב במלואה, אם יש לה שני קירות או יותר. בהתאם לעקרון ההרמוניה החקיקתית, יש לפרש את צו הארנונה לאור הגדרת "פרגולה" בתקנות התכנון והבנייה, לפיהן הקירות אליהם מתייחס צו הארנונה הנם קירות צמודים או סמוכים לפרגולה, שלא נבנו יחד עימה.
- בביקורת שנערכה בנכס נמצא כי הפרגולה מתוחמת על ידי שולשה קירות: שני קירות בצידה הדרומי והמזרחי הם קירות דירת המגורים, אליהם מחוברת הפרגולה ונתמכת בהם, וקיר נוסף הינו המעקה התוחם את המרפסת בצידה הצפוני והמערבי. נהיר כי לפרגולה לפחות שני קירות שיוצרים מבנה מתוחם וסגור משני צדדיו, וככזו, היא עונה על האמור בצו הארנונה ויש לחייבה במלואה.
- המשיב מציין כי גם מעקה הבטיחות יכול וייחשב כקיר, זאת הן בהתאם להגדרה המילונית של קיר במילון אבן שושן, אשר אינה דורשת כלל כי מבנה המחיצה יגיע לתקרה על מנת שייחשב כ"קיר", ומפנה לפסיקה בעניין זה. מכאן כי גובה המעקה/ קיר אינו שולל את עובדת היותו אחד משני קירות הפרגולה.
- לחילופין, טוען המשיב כי השטח נושא הערר הוא בר חיוב בארנונה גם בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה, אשר מתייחס למרפסת שאינה מקורה, כחלק בלתי נפרד מבניין.

לאור כל אלו טוען המשיב כי יש לדחות את הערר.

דיון והכרעה

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלה האם הפרגולה המצויה בנכס של העורר ברת חיוב לפי צו הארנונה של עיריית תל אביב (להלן – "צו הארנונה").

בפתח הדברים נציין כי לא מצאנו לנכון לדחות את הערר על הסף בשל האיחור בהגשתו, על אף שלפי טענת המשיב בסיכומיו, התשובה להשגה מיום 28/8/2017 נשלחה לעורר ביום 4/9/2017 והערר הוגש ביום 23/10/2017, קרי, לשיטת המשיב באיחור של עשרה ימים. בתיק הערר מופיע מכתב מאת העורר, שאינו נושא תאריך, בו הוא מודיע כי בכוונתו להגיש ערר על התשובה להשגה, וכי הוא מבקש להאריך את המועד להגשתו ב- 30 יום בשל נסיעתו לחו"ל ובשל החגים. את המכתב האמור שלח העורר לגבי ורד לוי, אצל המשיב, ולא לוועדת הערר, ככל הנראה מאחר ואינו מיוצג. ביום 1/10/2017 נשלח לעורר מכתב מאת גבי גילה חרזי, מנהלת המחלקה, אשר הפנתה את העורר להגיש את הבקשה להארכת מועד בפני ועדת הערר. ביום 23/10/2017 הגיש העורר בקשה להארכת מועד להגשת הערר "אחרי החגים שממש עוד מספר ימים יסתיימו". בחקירתו מיום

12/7/2018 השיב העורך לשאלת ב"כ המשיב כי הוא אינו יודע את התאריך המדויק בו קיבל את התשובה להשגה. מכל אלו עולה כי מדובר לכל היותר באיחור קל בהגשת הערר, ובעורר שהגיש בקשה להארכת מועד, עקב טעות, למשיב, ולא בפני הוועדה. כעולה מתיק הערר שבפנינו, לא ניתנה החלטה בבקשה זו, ודיון מקדמי בערר התקיים ביום 27/2/2018. בנסיבות אלו, איננו דוחים את הערר בשל האיחור בהגשתו.

לגופם של דברים ;

סעיף 3.1.3 י"ג לצו הארנונה קובע כי :

"פרגולה- תחויב במלואה אם יש לה שני קירות או יותר".

"פרגולה" מוגדרת בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת), התשכ"ט-1969 (להלן - "תקנות התכנון והבניה") כך :

"מצללה - פרגולה" - מבנה בלא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו".

בפסק הדין בעמ"נ (ת"א) 61534-01-12 נורית ביינרט נ' מנהל הארנונה - עיריית תל אביב נקבע כי :

"עקרון ההרמוניה החקיקתית, קובע כי הפירוש שניתן להוראה פלונית צריך להשתלב בפירוש שניתן לשאר הוראות החקיקה, וכי יש למנוע התנגשות פנימית בין דברי חקיקה שונים. אשר על כן, הפרשנות העדיפה להוראה 1.3.1 י"ג לצו הארנונה לאור הגדרת המונח "פרגולה" בתקנות התכנון והבניה, היא כי הקירות האמורים הנם קירות צמודים או סמוכים לפרגולה ולא נבנו יחד עימה, שכן זוהי הפרשנות היחידה אשר תקיים את ההוראה ותמנע, כאמור, את הסתירה בין דברי החקיקה".

(ההדגשה אינה במקור - הערת הוועדה).

לטענת המשיב, הפרגולה מתוחמת בשלושה קירות: שני קירות בצידה הדרומי ובצידה המזרחי של הפרגולה הם קירות דירת המגורים של העורך, אליהם מחוברת הפרגולה ונתמכת בהם. הקיר הנוסף, הוא המעקה המגדר את המרפסת ותוחם את הפרגולה בצידה הצפוני והמערבי. לטענת העורך, הפרגולה נתמכת על ידי קיר אֶחָד בלבד, בצידה הדרומי, בארבעה ברגים, וכן בשני עמודים; לטענתו, קיים רווח בין הקיר המזרחי של הפרגולה ובין סוכך הפרגולה, והוא כלל אינו מחובר אליו בבורג כלשהו. לפיכך, קיר זה לא יכול להיחשב כקיר אליו מחוברת הפרגולה לצורך החיוב. בנוסף, לטענתו, הקיר הנוסף, הוא מעקה הביטחון התוחם את הפרגולה (שגובהו 117 ס"מ) והוא אינו מהווה "קיר" לצורך החיוב.

אין מחלוקת בין הצדדים באשר לעובדה שהפרגולה מחוברת לקיר אחד בארבעה ברגים. השאלה הינה האם יש לראות בפרגולה ככזו שמתוחמת בקיר אחד נוסף לפחות, לצורך החיוב בארנונה.

באשר לקיר המזרחי; מן התמונות שהוצגו בפנינו עולה כי קיים רווח צר בין הפרגולה ובין קיר זה. העורך הציג תמונות בהן נראה חרץ דק דרכו חודר אור, ולפיכך, לטענתו, אין לראות בפרגולה כמחוברת לקיר זה. העורך טען בסיכומיו כי מדובר ברווח בגודל חצי ס"מ. גם מן התמונות שהציג העורך בסיכומיו, נראה כי קיר זה, גם אם אינו מחובר לפרגולה בבורג, כפי שטען, הוא לכל הפחות

צמוד וסמוך לפרגולה. קשה לקבל את הטענה כי בשל רווח של חצי ס"מ בין הפרגולה ובין הקיר, אין לראות בפרגולה ככזו שמתוחמת בין שני קירות.

גם אם הפרגולה אינה מחוברת בבורג לקיר זה, ועל אף קיומו של רווח שגודלו חצי ס"מ, הגענו למסקנה כי מדובר בקיר אשר תוחם את מתחם הפרגולה מצידו זה.

מן התמונות שצירף העורר, כמו גם מן התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת, עולה כי בהמשך לקיר זה קיים קיר - מעקה ביטחון, שלפי טענת העורר גובהו 117 ס"מ. לטענת העורר אין לראות במעקה הביטחון כ"קיר". בצידה השני של הפרגולה, נראה מעקה בטחון, שחלקו עשוי מזכוכית.

בפסק הדין ע"ש (ת"א - יפו) 4272/98 אגד - אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ נ' עיריית חולון - מנהל הארנונה, קבע בית המשפט כי הגדרת המילה "קיר" במילון אבן שושן אינה דורשת כלל כי המחיצה תגיע לתקרה על מנת שתחשב לקיר, וכי נראה כי אדם סביר יכנה מחיצה בשם קיר גם כאשר חלקו העליון נמוך מגובה התקרה. בהתאם לקביעה זו, כך גם בעניין שבפנינו, אין בגובה הקיר כשלעצמו, כדי לשלול את היותו קיר התוחם את השטח נשוא הדיון ומהווה את אחד משני קירות הפרגולה.

הוראות סעיף 1.3.1 לצו הארנונה אינן קובעות כי פרגולה תהא ברת חיוב בארנונה רק אם שני קירותיה מחוברים לפרגולה או מקובעים אליה, אלא היא מתייחסת מהותית לעצם התיחום שנוצר במקרה כזה ולשימושיות שעומדת מאחורי קביעה שכזו.

במקרה שבפנינו, שוכנענו כי הפרגולה מתוחמת לכל הפחות בשני קירות: קיר דירת המגורים מדרום, קיר ממזרח אשר בינו ובין הפרגולה קיים רווח בגודל חצי ס"מ ובהמשכו קיר בגובה 117 ס"מ. די בשניים אלו כדי להוביל למסקנה כי הפרגולה יוצרת מבנה מתוחם סגור משני צידיו, וכי הפרגולה מקיימת את תכלית החקיקה כברת חיוב בארנונה. מסקנתנו מתיישבת עם הרציונאל שבבסיס תכלית הצו, שכן מטרת מחוקק המשנה הייתה לחייב פרגולה הסוגרת על שני קירות ויוצרת מתחם סגור משני צדדיו, ומתיישבת עם הפרשנות התכליתית הנוהגת בדיני מיסים (ראו עמ"נ 12-01-61534 נורית ביינרט נ' מנהל הארנונה).

באשר לטענת העורר אודות פרגולה זהה שאינה מחויבת בארנונה, הרי שמדובר בטענה שלא נטענה במסגרת ההשגה, וככזו מהווה הרחבת חזית אסורה. יחד עם זאת, ממילא מדובר בטענת אפליה, שאינה בסמכותה העניינית של וועדה זו, ומטעם זה לא נוכל לדון בה.

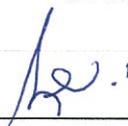
סיכומם של דברים;

לאחר שקראנו את טענות הצדדים, לרבות את דו"ח ממצאי הביקורת מטעם המשיב, ובחנו את התמונות שצורפו לערר ואת אלו שצורפו לדו"ח הביקורת, ולאחר ששמענו את העדויות מטעם הצדדים, הגענו למסקנה כי מדובר בפרגולה ברת חיוב, היוצרת מבנה המתוחם על ידי שני קירות לפחות, וכי יש מקום לחיוב העורר על פי סעיף 1.3.1 לצו הארנונה.

לפיכך החלטנו לדחות את הערר. אין צו להוצאות.

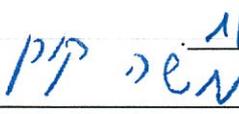
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א - 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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



חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי

15/19


חבר: משה קרון, עו"ד

15/19


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני חברי וועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד משה קורן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: הוט מערכות תקשורת בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב – יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא בקומות שלוש וחמש ברחוב החרוץ 8, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000380711 ח-ן ארנונה מס' 10458262.

הנכס נושא הערר, ששטחו 443 מ"ר, מסווג על ידי המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", בעוד לטענת העוררת יש לסווגו בסיווג "מלאכה ותעשייה", בהתאם לסעיף 3.3.1 לצו הארנונה. בנוסף, מבקשת העוררת לאחד את שטח הנכס האמור עם שטחים אחרים המוחזקים על ידה באותו בניין. העוררת היא זו שרשומה כמחזיקה בנכס בספרי המשיב, אלא שהנכס נמצא בשימוש חברת "קודה תקשורת בע"מ" (להלן – "החברה") החל משנת 2010.

תמצית טענות הצדדים

טענות העוררת

- לטענת העוררת הנכס נושא הערר מושכר לחברת "קודה תקשורת בע"מ". חברה זו מפיקה עבור לקוחותיה, גופי שידור (כגון הוט, יס, ערוץ 10 וקשת) תכניות טלוויזיה, פתיח לתכניות טלוויזיה, סרטוני תדמית, פרסומות ועוד. ליבת הפעילות הנעשית בנכס היא לפי הנטען פעילות פוסט פרודקשן, אשר הוכרה בפסיקה כפעילות שסיווגה הנכון הוא "תעשייה ומלאכה".

- העוררת טוענת כי תעשיית הטלוויזיה הוגדרה זה מכבר כפעילות ייצורית, החוסה תחת הסיווג "תעשייה", בהתאם לאופי התעשייתי של הפקת חדשות, עריכת תוכן, פוסט פרודקשן, אולפני שידור וכיו"ב. העוררת מפנה לפסיקה לפיה תהליך הפוסט פרודקשן אינו עומד בנפרד, והוא חלק מתהליך הפרודקשן עצמו – צילום, כתיבה, עריכה. בנסיבות אלו, לטענתה, יצירת תוכן טלוויזיוני, לרבות הליכי פוסט פרודקשן, צריכה להיות מסווגת כ"תעשייה ומלאכה".

- העוררת מפרטת כי החברה מעסיקה אמנים מתחום האנימציה, העיצוב והעריכה, וכי ליבת הפעולה בנכס נושא הערר היא הליך בו חומר גלם מצולם הופך לתוצר קולנועי/טלוויזיוני

מוגמר, המוכן לשידור. הליך הייצור כולל את עריכת חומר הגלם המצולם, שילוב סאונד, כתוביות, קריינות, מוסיקה, אפקטים ואנימציה. לטענתה, מדובר בפעילות טכנולוגית מורכבת, המבוצעת על ידי אנשי מקצוע שהוכשרו בהכשרה מקצועית מתאימה.

- העוררת מפרטת כי הפעילות בנכס נושא הערר מתבצעת ב- 15 חדרי עריכה, ובחדרי טכנאים ומפיקים, באמצעות מחשבים ייעודיים, בעלי תוכנות מקצועיות לעריכה, הפקה, שילוב כתוביות, סאונד ואנימציה. הפעילות במשרדים היא פעילות פוסט פרודקשן, הכוללת עריכת חומר, עריכת וידאו, סאונד, שידור חומרים ודגימתם. בנוסף, נמצאים בנכס נושא הערר עובדים המעניקים תמיכה מקצועית וניהולית לפעילות.

- לטענת העוררת היא עומדת בכל התנאים שנקבעו בפסיקה לסיווג הנכס כ"תעשייה"; מבחן יש מאין, מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר, המבחן הכלכלי ומבחן ההנגדה. לטענתה, די בכך שעיקר השימוש בנכס הוא ייצורי בכדי לסווג את הנכס כתעשייה.

- העוררת מוסיפה, כי גם בחדרי הישיבות וחדר המנכ"ל מתבצעות פעולות של דגימת חומרים ומתקבלות החלטות הנוגעות לעריכה, שילובי סאונד וכתוביות. בנכס נושא הערר לא מתבצעים צילומים (פרודקשן) ואף לא מתבצעים הליכי פרה פרודקשן (ליהוק, ואודישנים), למעט במקרים חריגים ונדירים.

- העוררת מוסיפה כי לאחר סיווג הנכס בסיווג תעשייה ומלאכה, יש להורות גם על איחודו עם כלל השטחים המוחזקים על ידה בבניין, ששטחם כ- 1700 מ"ר, שכן הם מוחזקים על ידי מחזיק אחד ומשמשים לפעילות בעלת סיווג זהה.

לאור כל האמור טוענת העוררת כי יש לסווג את הנכס נושא הערר בסיווג "תעשייה ומלאכה" ולאחדו עם שטחים נוספים בהם היא מחזיקה.

טענות המשיב

- לטענת המשיב, עיקר הפעילות המתבצעת בנכס היא פעילות של הפקת תכנים טלוויזיוניים, קרי – **פרודקשן ופרה- פרודקשן**. מסקנה זו נלמדת, לשיטת המשיב, הן מהיקף השטח המשמש לפעילות כאמור, והן לאור מספר העובדים המועסקים בה. ככל שמתבצעת בנכס פעילות פוסט – פרודקשן, הרי שמדובר בפעילות טפלה לפעילות העיקרית המתבצעת בנכס, שהיא הפקה ומתן שירותים.

- המשיב טוען כי פעילות הפוסט פרודקשן אינה מהווה את ליבת העיסוק של החברה, אלא שהחברה מקיימת פעילות משרדית והפקתית שוטפת, שאינה מהווה פעילות ייצורית, כי אם מתן שירותי הפקה ועריכה ללקוחות ספציפיים, בהתאם לדרישותיהם ובכפוף לאישורם.

- המשיב מדגיש כי החברה מגדירה את עצמה כחברת הפקות, העוסקת בהפקה של תכניות טלוויזיה, סרטוני תדמית, פרסומות ועוד. החברה מתקשרת עם פרי לנסרס רבים, ורובם הגדול של עובדי המטה בחברה אינם עוסקים בפעילות פוסט פרודקשן.

- המשיב מציין כי התשריטים שצורפו לדו"ח הביקורת, אשר הוגשו על ידי העוררת במסגרת הדיון בערר, ואשר כוללים שלושה תדרים שהוסבו מחדרי הפקה לתדרי עריכה, מהווים הרחבת חזית אסורה, וכי למשיב לא ניתנה ההזדמנות לאמת/ להפריך טענות אלה. מכל מקום, סך השטחים שסומנו בצבע ורוד, ומהווים שטחי הפקה, הנה"ח ומנכ"ל, גבוהים בשיעור ניכר מסך השטחים שסומנו בצהוב, ומשמשים כחדרי עריכה – פוסט – פרודקשן.
 - המשיב טוען כי פעילות העוררת אינה מקיימת את המבחנים שנקבעו לסיווג הנכס כ"תעשייה"; היא אינה עומדת במבחן יש מוחשי חדש, שכן היא מספקת שירותי הפקה, היא אינה מקיימת את מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר, שכן מדובר במתן שירות למזמין - לקוח ספציפי, מבחן ההנגדה אינו מתקיים ואין מדובר ב"פעילות ייצורית".
 - המשיב מדגיש כי פסק הדין בעניין ברודקאסט אינו דן בשאלת סיווגם של נכסים המקיימים את כל השלבים ביצירת תוכן כתוב או מצולם, כי אם בנכסים בהם מתקיים התהליך הסופי של ייצור תוכן, פוסט – פרודקשן, אשר בסיומו מופץ התוכן לציבור הרחב. הפעילות הקודמת לפוסט פרודקשן היא פעילות אשר שונה מהותית מפעילות זו.
 - המשיב מציין כי פעולות שעניינן כתיבה, עריכה, גרפיקה, כמו גם פעולות המבוססות על יצירה רעיונית כלשהי, לא הוכרו כפעילות ייצורית המובילה לסיווג הנכס כ"תעשייה".
 - המשיב מוסיף כי העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח כי קיימת הצדקה פיזית או מהותית לאחד את הנכס נושא הערר עם נכסים אחרים בבניין, וכי אין בשיקול הפחתת נטל המס המוטל עליה כדי להוות עילה לאיחוד הנכסים. לטענת המשיב הוא פעל כראוי כאשר קבע כי הנכס נושא הערר מהווה יחידת שומה נפרדת.
- לאור כל האמור טוען המשיב כי יש לדחות את הערר.

דיון והכרעה

בפסק הדין בע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, פ"ד מח(1), 200 (להלן – "עניין רעיונות"), נקבעו המבחנים המרכזיים אשר נועדו לזהות קיומה של "פעילות ייצורית" בנכס:

- א. יצירת "יש מוחשי אחד מ"יש" מוחשי אחר.
 - ב. היקף השימוש במוצר המוגמר; פעילות תיחשב כייצורית אם המוצר נועד לשימוש הציבור הרחב, ולא תיחשב ככזאת אם היא מיועדת ללקוח שהזמינה.
 - ג. המבחן הכלכלי – מבחן השבחת נכסים; פעילות ייצור היא עשייה בטובין/ כל חומר מוחשי אחר, אשר משביחה את הערך הכלכלי של אותם טובין.
 - ד. מבחן ההנגדה/ מבחן מרכז הפעילות; האם הפעילות מנוגדת לפעילות של מתן שירותים ומרכז הכובד של הפעילות נוטה לעבר פעילות ייצור, ולא לעבר פעילות של מתן שירותים.
- במרוצת השנים שימשו מבחנים אלו לצורך מתן מענה בשאלת סיווגו של נכס כ"תעשייתי".

בפסק הדין בעע"ס 980/04 המועצה האיזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונדד בע"מ נקבע כי המבחנים האמורים אינם מבחנים בלעדיים או מצטברים, כי אם אינדיקציות לסוג הפעילות המתבצעת בנכס, ולהיותה של הפעילות פעילות ייצורית. לפיכך, נקבע כי יש לצקת תוכן להגדרת הסיווג "תעשייה" בכל מקרה ומקרה.

באשר לפעילות פוסט פרודקשן ;

בעמ"נ 46693-10-13 זד פילמס בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נפסק כי פעילות פוסט פרודקשן בנכס היא פעילות ייצורית מובהקת, ולכן עליה להיכלל בגדר הגדרת "תעשייה ומלאכה". נקבע, כי פעילות ייצורית יכולה להתבצע גם בנכסים קטנים, באמצעות מכשירים מתוחכמים. ביחס למבחן ההנגדה, ציין בית המשפט כי:

"לא בכדי תעשיית הקולנוע והטלוויזיה קרויה "תעשייה", מתבצעת בה פעילות יצרנית לכל דבר ועניין במובן הרחב של המילה, כך גם פעילות המכוונת ליצירת סרט/סרטון מחומר הגלם, הוא החומר המצולם/ המוקלט, תוך הרכבת ה"פאזל" לעבר המוצר המוגמר, פאזל המורכב מצילום, אפקטים ויזואליים, מוסיקה, אפקטים קוליים ומהווה לכן יצירה בפני עצמה. בהחלט ייתכן כי המוצר המוגמר מבוצע בעיצה אחת עם מזמין המוצר, אך בפועל אין בכך כדי להשפיע על עצם היות ההליך ייצורי מה גם שהיוצר בפועל הינו מי שמבצע את כל אותן פעולות המביאות לתוצר הסופי, הוא הסרט. מכאן שמרכז הכובד בנסיבות הינו דווקא ייצורי, להבדיל ממתן שירותי עריכה למוצר בסיסי".

בפסק הדין בבר"ס 1676/15 ברודקאסט וידאו ש.ב בע"מ נ' מנהל הארנונה בתל אביב- יפו (להלן – "עניין ברודקאסט"), נקבע כי יש לסווג פעילות של פוסט פרודקשן לקולנוע וטלוויזיה, אותה ניתן לראות כהפיכת חומר גלם מצולם לסרט ערוך, כפעילות "תעשייה":

"פעילות של פוסט פרודקשן מצריכה עבודה טכנולוגית מורכבת המתבצעת באמצעות מכוונת ומערכות בעלות שווי רב. זהו מאפיין "תעשייתי" ולא שירותי... במובן זה פוסט פרודקשן דומה יותר במהותו לפעילות המתבצעת ב"בתי תוכנה", אשר נכללים בתקנות ההסדרים תחת הסיווג של "תעשייה".

בפסק דין בעניין ברודקאסט הפנה בית המשפט למבחנים שנקבעו בעניין רעיונות, וציין כי הם אינן ממצים את הפרשנות הנדרשת לצורך סיווג נכס פלוני, אלא יש לראות בהם כהוריות לסוג הפעילות, וכי יש לפרש את הדין באופן הולם למציאות הטכנולוגית והכלכלית בימינו. בית המשפט הוסיף שיקולים נוספים, שתמכו בתוצאה זו, ובהם תכלית ההקלה בהקשר של חיוב בארנונה, הסיווג ההיסטורי בעבר והעדפת הסיווג הספציפי על פני סיווג שיורי.

באשר לעניינה של העוררת;

השאלה שבפנינו היא שאלה עובדתית בדבר הפעילות המתבצעת בנכס; בעוד לטענת העוררת ליבת הפעילות בנכס היא פעילות פוסט פרודקשן, שהוכרה, כפי שפורט לעיל, כתואמת סיווג של "תעשייה ומלאכה", לטענת המשיב פעילות הפוסט פרודקשן, ככל שהיא נעשית בנכס, היא פעילות טפלה לפעילות העיקרית בנכס, שהיא פעילות הפקה, קרי – מתן שירותים.

בדו"ח הביקורת שנערך על ידי חוקר השומה באגף לחיובי ארנונה בעיריית תל אביב, מר אלעד גרינבלט מיום 16/5/2017 (להלן – "דו"ח הביקורת"), אשר צורף כנספח א' לתצהיר מטעם המשיב, צוינו הממצאים האמורים להלן:

"... בשטחים המסומנים בורוד, ירוק וצהוב בתרשימים א' ו- ב' נראו: עמדות מחשב (בשטח המסומן בורוד נראה מסך יחיד לעמדה ובשטח המסומן בצהוב נראו מס' מסכים בכל עמדה), שולחנות, כסאות, ארונות/ ארוניות, ניירת ועוד.

בשטח המסומן בכחול בתרשים א' נראו: שולחן גדול, כסאות, לוח מחיק, מכשיר טלוויזיה, ממיר ערוצים, רמקולים ועוד.

בשטח המסומן בכתום נראה מטבחון פעיל.

נראתה כניסה אחת משטח הלובי הקדמתי לשטח אותו שכרה חב' "קודה" בקומה 5".

במסגרת דו"ח הביקורת, תחת הכותרת "התייחסות הלקוח" צוינו דבריו של שחר, מנהל הכספים בחברת קודה כלהלן:

1. חברת קודה תקשורת שכרה את כל שטח קומה 3 – תרשים א' וכן את השטחים המסומנים בורוד וצהוב בתרשים ב'.

2. במקום מבצעים הפקה ועריכת סרטים החל משלב הפרה – פרודקשן ועד לקבלת סרט מוגמר (לאחר עריכה).

3. הסדרות כוללות: תוכניות ריאליטי, דוקו- ריאליטי, חדשות ועוד.

4. תהליך העבודה כדלהלן: מקבלים הזמנה מגוף שידור כגון רשת, קשת וכדומה--- **פרה - פרודקשן**: מבצעים תכנון מקדים, גיוס אנשי צוות – שחקנים, צלמים, ביצוע אודישנים (בשטח המסומן כחול)--- **פרודקשיין**: מבצעים צילום של הסרט באתרים שונים (מחוץ לנכס)- -- **פוסט פרודקשן** – עריכת הסרט: ביצוע עריכת און ליין/ אוף ליין – עריכת סאונד ווידאו עד לקבלת מאסטר – סרט ערוך.

5. השטחים המסומנים בורוד בתרשימים א' ו- ב' משמשים כמשרדי הפקה, הנה"ח ומשרדי מנכ"ל.

6. השטחים המסומנים בצהוב בתרשימים א' ו- ב' משמשים כחדרי עריכה – פוסטפרודקשן.

7. השטח המסומן בירוק בתרשים א' משמש כחדר טכנאים.

8. השטח המסומן בכחול בתרשים א' משמש כחדר ישיבות וביצוע אודישנים במידת הצורך".

לדו"ח הביקורת צורפו שני תשריטים בצבע של הקומה השלישית הקומה החמישית בהן פועלת החברה (להלן – "התשריטים"), וכן צילומים שסומנו בהתאמה לצבעים בתרשימים.

מעיון בתשריטים עולה כי סך השטחים שסומנו בצבע ורוד, ומהווים שטחי הפקה, הנה"ח ומנכ"ל, גבוהים בשיעור ניכר מסך השטחים שסומנו בצהוב, ומשמשים כחדרי עריכה, קרי, פוסט – פרודקשן.

בדיון ההוכחות שהתקיים בערר, העיד בפנינו נציג חברת קודה, מנהל הכספים, מר חכם (להלן "נציג החברה"). נציג החברה הגיש הציג את התשריטים שצורפו לדו"ח הביקורת, כאשר על גביהם הוא סימן בקווים אדומים שטחים נוספים, הן בקומה השלישית והן בקומה החמישית, שלפי טענתו הפכו לשטחי פוסט – פרודקשן לאחר הביקורת (הוגש וסומן ער/ 1). מדובר בטענה עובדתית שלא נטענה בהשגה, ואף לפי טענת נציג החברה, מדובר בשינוי שנערך לאחר הביקורת, בחודש נובמבר 2017. מכאן שצודק המשיב כי מדובר בהרחבת חזית אסורה, ובטענות עובדתיות שלא נטענו קודם לכן, ולמשיב לא הייתה ההזדמנות לאמתן. יחד עם זאת, ככל שחל שינוי כאמור בנכס, שמורה לעוררת הזכות לפנות למשיב לבדיקה נוספת בעניין זה, שלא במסגרת הערר.

מקורות החיים של מר רם לנדס עולה כי חברת קודה תקשורת מוגדרת כ"חברת הפקות אשר מתמחה ביצירת תוכן ישראלי מקורי, ייחודי ופורץ גבולות. החברה מפיקה תוכניות ופורמטים אשר פותחו על ידה ולא עוסקת כלל בהפקה ובהמרה של פורמטים או תוכניות מחו"ל לישראל...".

פעילות החברה; בתצהיר שהוגש מטעם העוררת, הצהיר נציג החברה, כי החברה "עוסקת בהפקה של: תכניות טלוויזיה, פתיח לתכניות טלוויזיה, סרטוני תדמית, פרסומות ועוד" (סעיף 6 לתצהיר). זאת על אף שבראשית חקירתו הוא ציין כי "אנחנו לא חברת הפקה", הוא השיב ביחס לחוזים עם הלקוחות כי "אנחנו עובדים עם חוזה הפקה. חוזה ההפקה מתומחר לפי קוסט פלוס".

נציג החברה השיב ביחס ללקוחות החברה כי "יש לנו 4 גופי שידור שהם הלקוחות שלנו: הוט, יס, ערוץ 10 וקשת", אולם כאשר נשאל האם יוכל להציג חוזי התקשרות עם לקוחות, הוא השיב כי לא יוכל לחשוף אותם מטעמי סודיות. בנסיבות אלו, העוררת לא הצביעה על טיב ההתקשרות עם לקוחותיה ומה כוללת התקשרותה עם לקוחות אלה.

מחקירתו של נציג החברה עולה כי החברה מפתחת תוכן או רוכשת פורמט קיים ומפיקה אותו. לאחר שלב "הרעיון" ישנם אודישנים וליהוק, איתור אתר צילום, והצילומים נערכים באולפן או בלוקיישנים בחוץ. לשאלת הוועדה הוא השיב "לפעמים הפרה פרודקשן נעשה מחוץ לנכס" ובהמשך השיב כי "אנחנו כמעט ולא עושים אודישנים אצלנו. נכון שלפעמים זה נעשה בחדר

ישיבות. ברוב המקרים אנחנו שוכרים את השרות של המלהק שמבצע זאת אצלו במשרד ולפעמים הדבר מתבצע אצלנו בהיקף קטן".

עובדי החברה; נציג החברה ציין כי "אנו עובדים עם המון פרילנסרים" אולם לא פירט את מספרם ביחס לסוג השירותים שהם מעניקים. מעדותו של נציג החברה עולה כי לחברה מטה קבוע הכולל 6-10 עובדים. מטה החברה כולל מנהל כספים, שתי מנהלות חשבונות, מנכ"ל, סמנכ"ל תוכן, מנהלת משרד, מנהל טכני, מפיקה ראשית ושני טכנאי פוסט, כיום שניהם פרילנסרים. בנוסף, ישנו ספק האחראי על המחשבים במטה. חדרי העבודה של כל אלו מצויים בנכס נושא הערר. מן העדות של נציג החברה עולה, כי למעט שני עובדי הפוסט, רוב עובדי החברה, העובדים באופן קבוע בנכס נושא הערר, אינם עוסקים בפעילות פוסט – פרודקשן, ולפיכך, אין במצבת העובדים כפי שתואר בפנינו, כדי ללמד על כך שעיך פעילות העוררת היא פעילות מסוג פוסט - פרודקשן.

באשר לשטחי הפעילות בנכס; נציג העוררת ציין בסעיף 11 לתצהירו כי הפעילות מתבצעת בכ- 15 חדרי עריכה ובחדרי טכנאים ומפיקים הנמצאים בנכס. בסעיף 12 לתצהיר הוא ציין כי "בנוסף לחדרי העריכה מצויים בנכס חדרי העובדים המעניקים תמיכה מקצועית וניהולית לפעילות הפוסט פרודקשן ובכללם מנכ"ל, הנהלת חשבונות, רכזי עריכה, רכזת מערכת, תחקירנים ועוד".

נציג החברה נשאל בחקירתו אודות הפעילות המתבצעת בנכס, והשיב כי רוב הפעילות בהם היא עריכת וידאו, עריכת חומר, סאונד, סידור החומרים ודגימתם. הוא הוסיף כי "גם בחדר הישיבות ובחדר המנכ"ל נערכים ונצפים חומרים". אמנם לפי טענתו 15 חדרים מאוישים על ידי עורכי וידאו, אולם הוא לא ידע להשיב מהו השימוש בחדרים בו זמנית, ולא יכל להשיב מה מספר עורכי הוידאו העובדים בנכס, שכן לטענתו עורכי הוידאו מגויסים על ידי ההפקה ו"ההחלטה היא תלוית הפקה".

יוצא, כי העוררת לא הצליחה להצביע על התאמה בין 15 החדרים המשמשים, לטענתה, לפעילות עריכה, ובין מספר העובדים בהם, ולא המציאה די נתונים אשר יכולים להוביל למסקנה כי עיקר הפעילות בנכס היא פעילות מסוג פוסט פרטדקשן.

על פי העדויות ששמענו והנתונים שבפנינו, נראה כי חלק מפעילות העוררת היא אכן פעילות מסוג פוסט פרודקשן, קרי, פעילות הכוללת פעולות עריכה אשר נועדו להפוך חומר גלם מצולם לסרט ערוך, וככזו מתאימה לסיווג כ"תעשייה". אלא שהעוררת לא הצליחה להראות כי עיקר הפעילות בנכס היא פעילות כאמור, לא מבחינת שטח הפעילות הנטען, לא מבחינת מספר העובדים העוסקים בפעילות כאמור ולא מבחינת אופי ההתקשרות עם הלקוחות, שכן חוזים כאמור לא הוצגו בפנינו. העוררת אף לא טענה מה שיעור הפעילות, מתוך סך פעילותה, שהוא פעילות מן הסוג אשר יכול ויסווג בסיווג תעשייה.

לאור כל האמור, הגענו למסקנה כי העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח כי רוב הפעילות בנכס נושא הערר היא מסוג "פוסט פרודקשן", וכי יש לסווגו בסיווג "תעשייה". מטעם זה אין מקום גם להורות, כמבוקש, על איחוד הנכסים עם נכס נוסף בו פועלת חברת קודה תקשורת בע"מ.

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

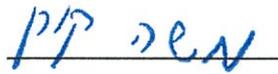
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועד ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום מגותו



חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: משה קורן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

תאריך : כז בניסן תשעט
02.05.2019
מספר ערר : 140019185 / 09:59
140019961
מספר ועדה: 11896

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: רו"ח רונית מרמור
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת:

בליץ אלקטריק מוטורס. בע"מ חברה פרטית [REDACTED]
חשבון לקוח: 10975653
מספר חוזה: 869602
כתובת הנכס: ב"ק ישראל 7

בליץ אלקטריק מוטורס. בע"מ חברה פרטית [REDACTED]
חשבון לקוח: 10975653
מספר חוזה: 869601
כתובת הנכס: ב"ק ישראל 7
ע"י ב"כ עו"ד : יצחקי דרור

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: בליץ אלקטריק מוטורס בע"מ
רפאל מוזינסקי
משה קריינר
ב"כ העורר/ת עו"ד : יצחקי דרור

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: קרן גולן אבני

פרוטוקול

ב"כ הצדדים: אנו מסכימים על איחוד התיקים ותצהירים שהוגשו בתיק זה יחולו גם על תיק 140019961

ב"כ הצדדים: המחלוקת היא אך ורק על השטח של 133 מ"ר שהמשיב סיווג אותו כמשרדים ועסקים בעוד שב"כ העוררת טוען שיש לסווגם כבית מלאכה.
מחלוקת נוספת היא לעניין השיפוצים, נכס לא ראוי עפ"י סעיף 330 לפקודת העיריות מפברואר עד אפריל 2018.
אנו מוותרים על הטענות המקדמיות.

רפאל מוזינסקי לאחר שהוזהר כדין משיב לשאלות ב"כ המשיב:

ת: אני הקמתי את החברה ואנו מייצרים קטנועים חשמליים. זה המקום היחיד שלנו. אנחנו עושים שם פיתוח וייצור אב טיפוס של קטנועים חשמליים. אנחנו לא חברת שיווק וייבוא כמו חברות אחרות. בארץ אנחנו עושים פיתוח וכל הצוות פיתוח יושב אצלנו שמנוהל ע"י גיא כהן.

ת: כאמור, אנחנו עושים את התכנון בארץ ובונים את אב הטיפוס. הייצור ההמוני מחוץ לנכס הזה ולנכס מגיע מוצר ברמת גימור של כ- 70% ובנכס מתבצעת ההשלמה של הייצור עד כדי הכנת המוצר למכירה ומשלוח. כל הנכס משמש למטרה זו. אין בנכס מכירות או שיווק של המוצרים, אלא זה מתבצע בשטח ע"י סוכן.

ב"כ המשיב: אין לי שאלות נוספות.

ב"כ העוררת: אין לי שאלות בחקירה חוזרת.

ב"כ הצדדים: בשלב זה ניהלנו משא ומתן מחוץ לכותלי הוועדה ובסיועו של אריאל שרעבי המודד מטעם המשיב ובהמלצת הוועדה הגענו להסכמה כי השטח בקומת הקרקע בשטח של 47.7 מ"ר הסיווג יישאר כמסחר וכל שאר יתרת השטח יסווג כתעשייה ומלאכה. כמו כן לאור הראיות שהציגה העוררת בתצהירה יינתן פטור לנכס לא ראוי לפי סעיף 330 לפקודת העיריות עד ליום 30/4/18.

תאריך : כז בניסן תשעט
02.05.2019
מספר ערר : 140019185 / 09:59
140019961
מספר ועדה: 11896

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: רו"ח רונית מרמור
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: בליץ אלקטריק מוטורס

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

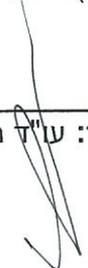
לאור הסכמת הצדדים כמפורט לעיל ניתן תוקף של החלטה לאמור הנ"ל אשר יחול על שני תיקי הערר.
הדין הקבוע ליום 4/7/19 יבוטל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.05.2019.

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 ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

עררים מס' 140018273
140018316
140019514

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

בפני חברי ועדת ערר :
יו"ר : יהודה מאור, עו"ד
חברה : רונית מרמור, רו"ח
חבר : אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררת: איגלו בית קריאייטיב בע"מ
[סלע דן, בן ארי אריה.]

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא.

1. הערר נסב על החלטת המשיב מיום 16.1.2018 בגין נכס מספר 2000275501 ; ח-ן לקוח 10930194 הרשום אצל המשיב על שם העוררת, בשטח של 176 מ"ר ; ברחוב שטיבל 2 תל-אביב-יפו, [להלן : "הנכס במחלוקת/הנכס"].
2. המשיב סיווג הנכס בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר", כשלדעת העוררת יש לסווגם בסיווג "תעשייה ומלאכה".
3. העוררת מבקשת מאתנו כי נסווג את הנכס בסיווג "תעשייה ומלאכה", תוך שנשמכת על פסק הדין שניתן בפרשת ברודקאסט - לקמן.
4. אין חולק כי נסיבות קונקרטיות של כל עניין ועניין, והוכחתן, היא שתכריע אם מדובר במלאכה/תעשייה או במתן שירותים.
5. לאחר עיון בתצהיר מטעם העוררת ובנספחים לו, עדותו בפנינו, וסיכומי הצדדים, אנו בדעה כי העוררת לא הרימה את הנטל הנדרש להוכחת עיקר עיסוקה בנכס שהוא ייצרני ותואם לסיווג הנדרש על ידה.
6. הסקת המסקנה מתוך ראיות העוררת, שלשיטתה עונה על דרישות הייצור, תביא באופן מלאכותי לסיווג כל מעצב, מאייר, אנימטור, כותב תסריטים - שיהא "יצירתי" ככול שיהיה, ולהפכו לייצרן שמלאכתו בפעילות תעשייתית.
7. יש לציין כי בפרשת ברודקאסט השאלה שעמדה במרכז הדיון נסבה על השאלה כיצד יש לסווג לצורכי ארנונה כללית נכס שמתקיימת בו פעילות המכונה "פוסט פרודקשן" (Post Production) לקולנוע ולטלוויזיה? האם פעילות זו שייכת לסיווג של "תעשייה ומלאכה" או שיש לראות בה מתן "שירותים"? ויוער, שם כללו נכסי העוררת חדרי עריכה וחדר שרתים, אשר התפרש על שטח גדול העולה על 700 מ"ר:
8. מצאנו כבר במבוא, לצטט מתוך פסק הדין בפרשת ברודקאסט וידאו ש.ב בע"מ נגד מנהל הארנונה בתל אביב-יפו [בר"ם 1676/15 לקמן "ברודקאסט"], ששני הצדדים נסמכו עליו בסיכומיהם, כשכל צד טוען כי העובדות שם תומכות בטיעונו.

9. בסעיף 31 בברודקאסט נקבע כך :

"...בבואו ליישם את המבחנים שתוארו לעיל על בית המשפט לתת משקל משמעותי לתמורות שחלו בתחומי הכלכלה, התעשייה, המסחר והתעסוקה מאז שמבחנים אלה הותוו. כמעט חצי יובל עבר מן המועד שבו ניתן פסק הדין בעניין רעיונות, וקשה להפריז בעוצמת השינויים שהביא עמו חלוף הזמן. פעולות שבעבר נעשו באמצעות מכונות תעשייתיות גדולות מתבצעות כיום על-ידי מחשבים. תחומי תעסוקה חדשים נוספו, ותחומים אחרים שינו את פניהם ללא הכר. אחד הביטויים לכך הוא צמצום הפעילות שסווגה באופן מסורתי כפעילות "יצרנית", והחלפתה במתכונת מודרנית מתקדמת. פעילות תעשייתית אינה מתקיימת עוד רק במתכונת של מפעלים עשנים. היא יכולה ללוש גם מתכונת "היי-טקית". את הדין יש לפרש אפוא באופן שיהלום את המציאות הטכנולוגית והכלכלית דהיום."

10. בסעיף 44 בברודקאסט נקבע כך :

" סיווג שיורי מול סיווג ספציפי – בפסיקה הובעה העמדה לפיה ככלל יש להעדיף סיווג ספציפי על-פני סיווג שיורי. אחת הסיבות לכך היא שסיווג שיורי נועד, בין היתר, למנוע מצב שבו לא ניתן יהיה להטיל ארנונה בגין שימוש מסוים שלא פורט בתקנות ההסדרים, אך הוא לא נועד "למשוך" לתוכו נכסים אשר יכולים לחסות תחת קטגוריות ספציפיות אחרות (ראו: עניין מישל מרסייה, בפסקה ל'; עניין מלכא, בפסקה 45). זהו טעם נוסף – גם אם לא הטעם המכריע בנסיבות העניין – לסווג את הנכסים מושא הבקשה בסיווג של "מלאכה ותעשייה".

11. השאלה המרכזית בעררים שבפנינו, האם הרימה העוררת את הנטל בהוכחת העובדה שעיקר עיסוקה בנכס, במרבית שטחו, היא פעילות המכונה "פוסט פרודקשן" – שהוכרה בברודקאסט, כפעילות השייכת לסיווג של "תעשייה ומלאכה"; או שיש לראות בה מתן "שירותים".

12. נציין שוויתור ב"כ העוררת לחקור את העד אלעד גרינבלט, חוקר חוץ מטעם המשיב, אינה פועלת לחובתו, שכן עיון בדו"ח מיום 13.12.2017 בתיאור הממצאים נרשם: "בביקורת שערכתי במקום נראו עמדות מחשב, שולחנות, כסאות, מטבחון ועוד."

13. צודק ב"כ העוררת (בסעיף 12 לסיכומיו) כי הדו"ח: "מכיל פרטים מעטים בלבד בכל הנוגע לפעילות בנכס ולכן אין לו נפקות".

14. למרות זאת הנטל בהוכחת הפעילות הנעשית בנכס מוטלת על העוררת בלבד. כך שגם בהעדר נתונים מהמשיב, עדיין נטל הראיה, ההוכחה והשכנוע מוטל על העוררת, שכן בענייננו לא מדובר בשינוי סיווג שביצע המשיב ממלאכה/תעשייה למתן שירותים.

15. קודם לפסק הדין בפרשת ברודקאסט, נדונה סוגיה דומה בעמ"נ 13-10-46693 זד פילמס בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, לקמן זד פילמס, (אוזכרה בברודקאסט).

16. מהי פעילות ה"פוסט פרודקשן" המהווה פעילות "יצרנית". בפרשת ברודקאסט צוטט זד פילמס כך :

"... כפי שציין בית המשפט המחוזי בעניין זד פילמס, "לא בכדי תעשיית הקולנוע והטלוויזיה קרויה 'תעשייה', מתבצעת בה פעילות יצרנית לכל דבר ועניין במובן הרחב של המילה" (שם, בפסקה 15). בהמשך לכך, אני סבורה כי לצורכי סיווג

ארנונה יש להבחין בין פוסט פרודקשן לבין תחומים אחרים שאליהם ניסה מנהל הארנונה להשוות, כגון עריכת דין. כפי שצוין לעיל, פעילות של פוסט פרודקשן מצריכה עבודה טכנולוגית מורכבת המתבצעת באמצעות מכונות ומערכות בעלות שווי רב. זהו מאפיין "תעשייתי" ולא שירותי (ראו: עניין זהר, בפסקה 33). במובן זה, פוסט פרודקשן דומה יותר במהותו לפעילות המתבצעת ב"בתי תוכנה", אשר נכללים בתקנות ההסדרים תחת הסיווג של "תעשייה". גם בכך יש כדי להעיד כי הקטגוריה של "תעשייה" חלה כיום גם על מקומות ייצור הרחוקים מן המציאות של מפעלי התעשייה ה"מסורתיים".

העובדות הרלוונטיות והדין בפנינו.

17. העוררת לא שכנעה אותנו כי בנכס, או במרבית שטחו, היא מבצעת בעיקר פעילות של "פוסט פרודקשן", או פעילות ייצרנית אחרת העונה להגדרה של בית מלאכה/תעשייה.
18. העובדים שפורטו בנספח ג' לתצהיר, [13 עובדים] בעיקר עוסקים באנימציה, איור, עיצוב, עריכת סרטוני הדרכה ופרסומת וכו'.
19. המצהיר מטעם העוררת מאשר כי "...קריינות מוציאים החוצה, זה לא קורה בסטודיו."
20. העוררת לא הוכיחה לא בתצהירה ולא בעדות בפנינו, כי עיקר הנכס כולל חדרי עריכה, או שברשותה מכונות או מערכות מיכון המאפשרות לה לבצע עבודות טכנולוגיות מורכבות כפי שהוכח בזד פילמס, המאפיינות עבודות של "פוסט פרודקשן".
21. לשיטתנו, טרם הגיעה השעה לקבוע כי כל מאייר, מעצב, קריאייטיב, כותב סרטוני פרסומת או סרטי הדרכה, הנותן שירותים ייצרניים ככול שיהיו, באמצעות מחשב, יוכר כ**ייצרן** שיש לסווגו כעוסק במלאכה/תעשייה.
22. בכך אנו מצטרפים להמלצת כב' השופט מ. מזוז בפרשת זהר נ. עיריית ירושלים, עע"מ 2503/13 אשר ציין בסעיף 39 לפסק דינו כך:
"בשולי הדברים, אבקש לשוב ולהעלות את הקריאה למחוקק, אשר חזרה ונשמעה בפסקי דין קודמים, לפעול להסדרה כוללת של הנושא, על ידי האחדת סיווגים וקביעת הגדרות ענייניות וקריטריונים ברורים ואחידים לסיווג בתי העסק השונים לצרכי ארנונה. משעסקינן בהטלת חיובים כספיים משמעותיים על התושבים, מתחייב לתקן את המצב בו כל רשות מקומית מפרשת את החוק והתקנות וקובעת סיווגים ותתי סיווגים לפי הבנתה, מצב המרבה מחלוקות והתדיינויות משפטיות בין נישומים לבין הרשויות המקומיות, התדיינויות אותן ניתן היה למנוע או לפחות לצמצם באופן משמעותי..."
23. מעיון בנספח א' לתצהיר העוררת שהוא דפים מתוך אתר האינטרנט שלה, לא שוכנענו כי הם מעידים על פעילות **ייצרנית** המאפיינת בית מלאכה/תעשייה.
24. כך לדוגמא, עולה מהם: "**סרטוני הדרכה**: אם דרוש לקהל היעד שלך התמצאות בתחום מסויים לפני השיפתו **למוצר שלך**, מאוד מומלץ לבחור בסרטוני הדרכה. סרטון הסבר הוא הדרך הנכונה להציג מוצר חדשני או מורכב בצורה קלילה, מעניינת ופשוטה להבנה. מדיום האנימציה הופך את חווית הצפייה לקלילה ונעימה יותר, גם אם מדובר בתוכן מורכב. סרטון הדרכה אינו מעייף וניתן לצפות בו בכל עת ללא תלות במדריך כיתה או

אפילו מסך, ברגע אחד מערך ההדרכה שלכם יכול להיות נגיש ברשת לצפייה מכל מכשיר נייד.

פרסומת אנימציה: חשוב להיות כמה שיותר אטרקטיבי כשבוחרים בפרסומת **כאסטרטגיית שיווק** – סרטון אנימציה יכול לשרת המון פרמטרים שנילקחים בחשבון בעת בחירת אסטרטגיה, אם בעזרת הומור, אפקט ה"וואו", שנינות וכו'... ניתן להשיג תוצאות מעולות יחסית בזול ובקלות לעומת הפקת לייב אקשן.

סרטון מוצר: סרטון מוצר הוא סרטון אשר כולו סביב המוצר שלך - נוגע בצרכי השוק ומפרט איך הוא נותן מענה חדשני ופתרון לבעיות בצורה נגישה לצופה, מציג את המוצר שלך באור חיובי ונותן לצופה להבין את מהותו. סרט אנימציה פשוט וקצר – יכול להעביר מסר טכנולוגי מורכב או יבש בצורה מעניינת קלילה ונעימה. סרטון אחד פשוט יכול לחסוך שעות של הסברים, טלפונים, מיילים ואפילו שרטוטים. סרטון מוצר מאפשר תצוגה גראפית, אינטראקטיבית וחוייתית בין לקוח פוטנציאלי למוצר שלכם.

25. כנספח ד' למסמכי העוררת שצורפו לתצהיר, נמצא תיאור העבודה שבוצעה למטח- המרכז לטכנולוגיה חינוכית, LOGDOG, CANDIVORE, CYBERINT, כמו כן צורפו חשבונות עיסקה עם אותם לקוחות.

26. העובדה כי נרשם בחלקם המונח "פוסט פרודקשן", אינה מהווה תחליף לדרישה להוכיח בפנינו שעיקר עיסוקה בנכס בעבודות שכאלה. [כאמור עבודות שהוכרו כמלאכה/תעשייה].

27. העוררת עצמה מאיירת משחקים לרבות משחקי מחשב. לא די באיור כדי להפוך את עיסוקה בייצור משחקים או בייצור מוצר שונה מ'המשחק' שנמסר לה.

28. העובדה כי "הסרטונים מופצים ונחשפים לעשרות ומאות אלפי צופים בערוצי התקשורת השונים ובעיקר בטלוויזיה ובאינטרנט" – עדיין אינה הופכת אותם משרות אישי שניתן ללקוחות ספציפיים, למוצרים הנמכרים לכלל הציבור הרחב.

29. תרשים העוררת שצורף כנספח ב', לוקה בחסר. לא שוכנענו כי מרבית השטח מיועד לחדרי עריכה לשם ייצור מוצר. כך לא פורט באיזה שטחים נמצא מיכון ומכונות לצורך יצירת מוצר סופי מטעמה. לא נאמר בתצהיר מה בדיוק מבצעים בשטח המוגדר על ידה "מחלקת גיימינג" ומה בדיוק המלאכה המבוצעת שם. העוררת לא הוכיחה כי ב"גיימינג" מבוצע ייצור.

30. במאזן העוררת שצורף כנספח ו' נרשם: "הכנסות מעיצוב גרפי ושירותי אנימציה". גם אם נאמץ את תשובת המצהיר כי הכנסות אלה נובעים מ- 'הכנסות מהסרטונים ואי אפשר לחלק ביניהם...! - לא התרשמנו כי ההכנסות נובעות מעבודות הייצור בנכס.

31. לדעתנו ההכנסות במאזן נובעות כפי שנרשם ומקורן מעיצוב ושירותי אנימציה. כפי שציינו לעיל, עבודות עיצוב, ושירותי אנימציה- טרם הוכרו כתעשייה/בית מלאכה.

32. אין חולק כי השימוש בסעיף הסל בו מפרטים סוגי נכסים לצד הכותרת "משרד, שירותים ומסחר" היא רחבה ביותר, כשבפועל ניתן להכפיף אליה מירב סוגי הפעילות, בשעה שהמונח "תעשייה/בית מלאכה" כולל התייחסות לסוגי נכסים מעטים בלבד.

33. כשערכנו השוואה בין העובדות, לרבות שטח ועיקר שימוש בהם, כפי שהיו בפרשת זד פילמס, זהר, וברודקאסט, אנו בדעה כי עיסוק העוררת בנכס לא נוטה לכיוון הפעילות התעשייתית-ייצרנית אלא לשירותית.
34. מצאנו גם להפנות תשומת לב ב"כ העוררת, שהעובדות שהיוו בסיס לפסק הדין בעמ"ן 300042-02-17 בפרשת תמוז, (בה שימש כמייצג), ולהחלטות בעררים, בפרשת האחים הימן בע"מ ערר מס' 140012056, ובפרשת ערוץ הופ בע"מ ערר מס' 140010921 אינם זהים לראיות שהונחו בפנינו כאן.
35. אין חולק כי ההתפתחות הטכנולוגית הביאה לאפשרות לסווג כבית מלאכה גם במקום בו אין רעש מכונות, הלמות פטישים וכדומה. כפי שנפסק בברודקאסט לעיל, 4 המבחנים המשמשים כאינדיקציה לקביעה אם בנכס מבוצעת פעילות ייצרנית, [מבחן יצירת יש מאין, מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר, המבחן הכלכלי של השבחת הנכס – שהינו המבחן העיקרי – ומבחן ההנגדה או מרכז הפעילות כפעילות ייצורית להבדיל ממתן שירותים], אינם מבחנים מצטברים או בלעדיים. אלה יכולים להנחות את הצדדים, האם וכיצד יסווג נכס שלגביו קיימת מחלוקת.
36. לא מצאנו צורך לחזור ולנתח את 4 המבחנים הנ"ל, שכן העובדות הקונקרטיות שבפנינו, לא שכנעו אותנו שיש לקבל את הערר.
37. עיקר פעילות העוררת מתאים לפעילות שתוארה בפרשת איי אל וויופוינט, עמ"ן 10-10-30939 שם נפסק, כך: "המערערות, כאמור, עוסקות ביצירת סרטי הדמייה בטכנולוגיה של אנימציה ממוחשבת לפרויקטים בתחום הנדל"ן. מבחינה זו איני רואה כיצד ניתן, עפ"י הפרשנות המשפטית שניתנה ע"י ביהמ"ש העליון, לראות בשימוש שעושה המערערות בנכס כשימוש 'לתעשייה' או 'לבית מלאכה', עפ"י הגדרתם בפסיקה המחייבת כיום. כלי העבודה של המערערות הם מחשבים, מצלמות ומערכת עריכת קולנועית, ולא נראה לי כי בהיבט זה קיים הבדל בין הפעילות המתבצעת על ידה לבין זו של מחלקת קריאטיב או משרד פרסום אשר לגבי פעילותם נקבע בפסיקה עניפה כי אינה נחשבת למלאכה או לתעשייה... על פי הקריטריונים שעיצב ביהמ"ש העליון, לא ניתן בשלב זה, ולעת הזאת, להקביל את תוצרת 'הסנדלר' או 'התופר'- שאמנם כבר מזה זמן רב שאינם נראים במקומותינו- לסרט ההדמייה שנוצר על ידי המערערות, שמטרתו היא ליצור המחשה ויזואלית לקונים פוטנציאלים כיצד ייראה הפרויקט לכשתסתיים בניית..."
38. בענייננו כאמור, העבודות בנכס אף שמבוצעות במחשב, כמפורט בדפי האינטרנט שצורפו כנספח א' מטעם העוררת, לא שכנעו אותנו כי יש לסווג כבית מלאכה/תעשייה בעיקר משום שלא הוכח בפנינו כי עיקר עיסוקה מהווה עבודות המוגדרות כ'פוסט פרודקשן', שהיא במהותה פעולה ייצורית.

סוף דבר

לאור האמור לעיל, הערר נדחה. בנסיבות העניין אין אנו מחייבים בהוצאות.

ניתן היום, 2 במאי 2019, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ח באייר תשעט
13.05.2019
מספר ערר : 140019377 / 13:05
מספר ועדה : 11917

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד צדוק אלון
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום
חבר: עו"ד טל גדי

העורר/ת:

עזרי בניידה תעודת זהות ^ז [REDACTED] עזרי דורן-אליהו תעודת זהות
024652216
חשבון לקוח: 10874403
מספר חוזה: 762671
כתובת הנכס: אלכסנדר ינאי 3

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: עזרי דורן-אליהו
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליבנת שובלי

פרוטוקול

העורר: לאחר ששמעתי את המלצת הוועדה אני מבקש למחוק את הערר ללא צו להוצאות.

תאריך : ח באייר תשעט
13.05.2019
מספר ערר : 140019377 / 13:05
מספר ועדה: 11917

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד צדוק אלון
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום
חבר: עו"ד טל גדי

העורר/ת: עזורי דורון-אליהו

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.05.2019.

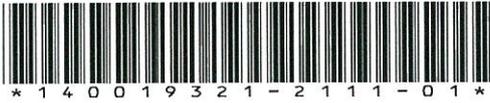
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון



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

תאריך : ח באייר תשעט
13.05.2019
מספר ערר : 140019321 / 13:57
מספר ועדה : 11917

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד צדוק אלון
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום
חבר: עו"ד טל גדי

העורר/ת:

דרעי אורן תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10969088
מספר חוזה: 862539
כתובת הנכס: נחלת יצחק 36 ו

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: דרעי אורן – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליבנת שובלי

החלטה

הדיון בתיק היה קבוע לשעה 13:00. השעה כעת 14:00. אין התייצבות לעורר. בתיק אישור מסירה כדן. מדובר בדיון נוסף שאליו לא הגיע העורר. בהחלטת הוועדה מיום 4/3/19 צוין כי במידה והעורר לא יתייצב לדיון הנדחה יימחק הערר. בנסיבות אלו נראה כי העורר זנח את הערר והערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 13.05.2019.

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 טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140015950
140015962
140018521

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אלון צדוק
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי
חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: שיכון בינוי נדל"ן, לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

המחלוקת נשוא ערר זה נוגעת לשני נכסים

נכס מספר 2000393158 ברחוב הגליל 1 תל אביב.

נכס מספר 2000199791 ברחוב הגליל 7 תל אביב.

טענות העוררות כדלקמן:

נכס 2000393158 הוחזק לטענת העוררות עד ליום 02.7.2017 על ידי מחזיק אחר (בנימין שיר חן) ומאותו מועד עותרות העוררות לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בגין נכס לא ראוי לשימוש.

נכס 2000199791 הוחזק על ידי מחזיק אחר (קובי צרפתי אשר השכיר אותו לטענת העוררת לנטליה פטרובסקי) עד ליום 1.1.2018 ומאותו מועד עותרות העוררות לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בגין נכס לא ראוי לשימוש.

ב"כ המשיב העלתה טענה להרחבת חזית פסולה בקשר לעמדת העוררות לפיה חלק מהנכס הוחזק על ידי הגב' נטליה פטרובסקי בטענה כי גרסה זו לא נטענה לא בהשגה ולא הערר. קבענו כי החלטתנו ביחס לכך תינתן במסגרת ההחלטה הסופית אולם לאור תוצאות ההחלטה לא מצאנו להידרש לטענה זו.

נכס 2000393158 :

לטענת העוררות נכס זה הוחזק על ליום 02.7.2017 על ידי בנימין שיר חן. העוררות הפנו לנספח ג' לתצהיר עד העוררות.

נספח זה כולל פסיקתא שאינה חתומה על ידי שופט אולם נושאת חותמת נתקבל על ידי מזכירות בית המשפט מיום 15.11.2016. אליה מצורף פרוטוקול מסירה מיום 2.7.2017. חתום לכאורה על ידי העוררות והמחזיק בנימין שיר חן. בפסיקתא שצורפה והוצגה אין התייחסות לתשלום חובות הארנונה על הנכס אולם העוררות מצהירות כי בכפוף לפינוי הנכס לא תהיינה להן תביעות כספיות כלפי הנתבע.

העוררות מפנות לפסק דין זה ולפרוטוקול כראיה לכך שבנימין שיר חן החזיק בנכס עד ליום 2.7.2017 ועל כן יש לטענתן לקבל את טענתן כי לא החזיקו בנכס עד למועד זה.

בתצהיר עד העוררות הן לא הציגו כל ראיה לכך שפנו למשיב והודיעו לו על החזקת בנימין שיר חן בנכס.

בסיכום טענותיהן מפנות העוררות להתכתבות כללית בין לבין המשיב.

למעלה מן הצורך ועל אף שהעוררות לא הפנו אותנו לחלקים ספציפיים במכתבים אלה, עיינו במכתב העוררות מיום 22.8.2017 ומיום 6.9.2017 ולא מצאנו זכר להודעה של העוררות למשיב על החזקה של בנימין שיר חן בנכס זה או של מחזיק אחר כלשהו. לפיכך גם התייחסות העוררות בסיכומיהן לשאלת חיובו של פולש בארנונה אינה רלבנטית במקרה זה.

המשיב טען כאמור כי העוררות נרשמו כמחזיקות בנכס זה בהתאם להוראות הסכם הפשרה שנחתם בין הצדדים וזאת מיום 7.11.2016. המשיב טוען כי העוררות לא עמדו בהוראות הסכם הפשרה ולא מסרו למשיב הודעה על חדילת חזקה ו/או חילופי מחזיקים כדין אלא רק במסגרת התצהיר שהוגש בערר זה.

כאמור לכתב הערר ו/או לתצהיר העוררות לא צורפו כל מסמכים התומכים בטענת העוררות כי פנו למשיב בהתאם לדרישות החוק ו/או הסכם הפשרה והודיע לו על זהות המחזיק יובל אוחנה.

בהתאם להסכם הפשרה שנחתם בין המשיב לעוררת בשנת 2017 (להלן: "הסכם הפשרה") נקבע בסעיף 2 ה' להסכם כך:

"עוד מסכימים הצדדים כי לאחר חתימת ההסכם, העוררות יעבירו למשיב רשימה מעודכנת הכוללת הודעות מתאימות הכוללות מיקום, כתובת, קומה ושטח, ועל השכרת שטחים לצד ג' ו/או קיומו של פולש ו/או הודעה על נכס לא ראוי לשימוש. המשיב יערוך ביקורת בנכסים ויבחן את הודעות העוררות בהתאם לדין, במידה ותתקבל ההודעה היא תבוא לכלל ביטוי בשטח החשבון המאוחד הרלוונטי של אותו בנין וזאת בהתאם להוראות הדין. במידה ולא תתקבל ההודעה על ידי העירייה שמורה לעוררות הזכות להשיג על החלטת העירייה".

כאמור מהראיות שהוצגו בפנינו עולה כי העוררות לא פעלו במקרה זה בהתאם להסכם הפשרה ולא מסרו הודעה בהתאם לחוק למשיב.

עלינו להכריע לפיכך בטענת העוררות כי בתקופה שבמחלוקת לא היו ה"מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות".

הגענו למסקנה כי דין ערר העוררות להידחות. משלא מסרו הודעה למשיב על חדילת חזקה או על זהות מחזיק אחר במועד לא ניתן לקבוע כי לא החזיקו בנכס בתקופה הרלבנטית. לא הובאו בפנינו עובדות ביחס להסכמה ו/או העדר הסכמה בין העוררות לבין בנימין שיר חן בדבר חובות הארנונה בגין הנכס בתקופת אחזקתו. חזקה על העוררות שלקחו בחשבון את החיוב בארנונה ואת הוראות הסכם הפשרה בין לבין המשיב עת הגיעו להסדר המוסכם עם בנימין שיר חן.

לא התעלמנו בהחלטתנו מדוח ממצאי הביקורת מחודש יולי 2016 בו רשם החוקר מטעם המשיב כי נמסר לו שבמקום מחזיק הפולש בנימין שיר חן, אלא שלא ניתן לראות בכך הודעה כדין ו/או בהתאם להסכם הפשרה, וממילא העוררות לא טענו למתן הודעה כזו במועד קיום הביקורת.

טענת העוררות כי לא החזיקו בנכס 2000393158 עד ליום 02.7.2017 נדחת

הטענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש ויש לפטור אותו בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות מיום פינוי הנכס על ידי בנימין שיר חן:

העוררות לא צירפו לתצהיר העד מטעמן שום ראיה התומכת בטענתן ביחס למצב הנכס.

המשיב הציג את תצהירו של עד המשיב מאור שמאי אליו צורפו דוחות ממצאי ביקורת.

ביחס לנכס זה הביקורת האחרונה שנעשתה הינה לפני מועד פינוי הנכס על ידי בנימין שיר חן והתמונות המצורפות לה לא התרשמו כי מדובר בנכס העונה על תנאי סעיף 330 לפקודת העיריות.

בהעדר ראיות אחרות ו/או הודעה למשיב בזמן אמת על מצב הנכס לא ניתן לקבל את טענת העוררות כי הנכס ראוי לפטור על פי סעיף 330 לפקודה מיום פינויו.

אמרנו כבר בהחלטות אחרות הנוגעות לנכסים של העוררות במתחם, כי בשים לב להוראות הסכם הפשרה והתנהלות הצדדים ביחס לנכסים נוספים באזור עולה כי העוררות והמשיב נמצאו בקשר ישיר ותכוף שמשמעותו בדיקת מצב הנכסים. אלא שבמקרה זה לא ראינו כי המשיב ביקר בנכס לאחר המועד בו הוא פונה על ידי העוררות ו/או הפולש.

סוף דבר הערר ביחס לנכס 2000393158 נדחה

נכס 2000199791:

לטענת העוררות נכס זה הוחזק בחלקו על ידי קובי צרפתי עד לחודש אפריל 2016 ולאחר מכן על ידי נטליה פטורבסקי אשר פינתה אותו רק בחודש ינואר 2018.

העוררות מפנות לפסד דין לפינוי הנכס (נספח ד לתצהיר עד העוררות) ולפסק דין לפינוי של הגב' פטורבסקי (כנספח ה').

עד העוררות הודה בחקירתו כי במסגרת פסק דין הפינוי של הפולש קובי צרפתי נוכו מדמי הפינוי חובות ארנונה בסך 114,000 ש"ח. (ראה לעניין זה סעיף 3 להסכם הפינוי שקיבל תוקף פסק דין).

ממה נפשך? אם העוררות ניכו מדמי הפינוי של הפולש את חובותיו בגין ארנונה על מה ולמה הן מבקשות מהמשיב לפטור אותן מארנונה ולשוב ל"פולש", בתור המחזיק החייב בתשלומי ארנונה?

במכתב העוררות מיום 22.8.2017 מפנות העוררות את המשיב לכך כי ברחוב הגליל 7 מחזיקים קובי צרפתי בחלק מהנכס והגב' נטליה פטורבסקי בחלק אחר מהנכס.

המשיב טען כאמור כי העוררות נרשמו כמחזיקות בנכס זה בהתאם להוראות הסכם הפשרה שנחתם בין הצדדים וזאת מיום 7.11.2016. המשיב טוען כי העוררות לא עמדו בהוראות הסכם הפשרה ולא מסרו למשיב הודעה על חדילת חזקה ו/או חילופי מחזיקים כדין אלא רק במסגרת התצהיר שהוגש בערר זה.

לטענת המשיב אין די במסירת הודעה כללית. העוררות לא עמדו בתנאי החוק והסכמי הפינוי שהציגו במסגרת פסקי הדין בין העוררות ל"פולשים" מוכיחים כי העוררות הסכימו לאחזקה של ה"פולשים" עד למועד מסוים ולא מסרו על כך הודעה למשיב.

בהתאם להסכם הפשרה שנחתם בין המשיב לעוררות בשנת 2017 (להלן: הסכם הפשרה) נקבע בסעיף 2 ה' להסכם כך:

"עוד מסכימים הצדדים כי לאחר חתימת ההסכם, העוררות יעבירו למשיב רשימה מעודכנת הכוללת הודעות מתאימות הכוללות מיקום, כתובת, קומה ושטח, ועל השכרת שטחים לצד ג' ו/או קיומו של פולש ו/או הודעה על נכס לא ראוי לשימוש. המשיב יערוך ביקורת בנכסים ויבחן את הודעות העוררות בהתאם לדין, במידה ותתקבל ההודעה היא תבוא לכלל ביטוי בשטח החשבון המאוחד הרלוונטי של אותו בנין וזאת בהתאם להוראות הדין. במידה ולא תתקבל ההודעה על ידי העירייה שמורה לעוררת הזכות להשיג על החלטת העירייה".

כאמור מהראיות שהוצגו בפנינו עולה כי העוררות הודיעו למשיב בחודש אוגוסט 2017 ומסרו את שמות קובי צרפתי והגב' פטורבסקי. אין מועד זה עולה בקנה אחד עם טענת העוררות למועדים בהם יש לפטור את העוררות מאחזקה ולהסב את החיוב על שם קובי צרפתי ו/או הגב' פטורבסקי.

עלינו להכריע לפיכך בטענת העוררות כי בתקופה שבמחלוקת לא היו ה"מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות".

הגענו למסקנה כי דין טענת העוררות להידחות למעט האמור בהמשך ביחס לתקופה שבין 22.8.2017 ועד ליום 2.1.2018:

ביחס לקובי צרפתי הרי שהעוררות קיזזו מדמי הפינוי ששולמו לו במסגרת הסכם הפשרה את חובות הארנונה. בנסיבות אלה ובנסיבות מועד ההודעה שמסרו העוררות (אוגוסט 2017) על זהות המחזיק צרפתי הרי שאין לקבל את טענת העוררות כי עמדו בהוראות הסכם הפשרה או הוראות הדין ויש לדחות הטענה כי העוררות לא החזיקו בנכס.

לגבי הגב' פטרובסקי הרי שניתן לקבוע כי ביום 22.8.2017 מסרו העוררות הודעה למשיב על חדילת חזקה או על זהות מחזיק אחר, שכן בסעיף במכתב זה המתייחס לרחוב הגליל 7 קובעות העוררות במפורש כי הנכס מוחזק על ידי נטליה פטרובסקי ואחרות. הן אומנם מפנות לכתב תביעה אולם המשיב לא פעל בהתאם להודעה זו.

ניתן לקבוע לפיכך כי ביחס לנכס זה, החל מיום 22.8.2017 לא החזיקו העוררות בנכס בתקופה הרלבנטית וזאת על אף הוראות הסכם הפשרה. מאחר והעוררות הפנו למכתב מיום 22.8.2017 לא מצאנו ממש בטענת המשיב להרחבת חזית פסולה. בשים לב לנסיבות הכלליות ולהסדר הפשרה בין המשיב לעוררות אפשר לטעון כי הטענה בדבר אחזקת הגב' פטרובסקי לא עלתה לראשונה בדיון בין הצדדים.

טענת העוררות כי לא החזיקו בנכס עד ליום 22.8.2017 נדחת ואילו הטענה כי לא החזיקו בנכס מיום 23.8.2017 וממועד זה ועד מועד פינוי הנכס על ידי הגב' פטרובסקי ביום 18.1.18 מתקבלת.

הטענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש ויש לפטור אותו בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות מיום פינוי הנכס על ידי הגב' פטרובסקי:

העוררות לא צירפו לתצהיר העד מטעמן שום ראיה התומכת בטענתן ביחס למצב הנכס.

המשיב הציג את תצהירו של עד המשיב מאור שמאי אליו צורפו דוחות ממצאי ביקורת אולם אף דוח אינו מתייחס לתקופה שלאחר פינוי הנכס על ידי הגב' פטרובסקי.

בהעדר ראיות מכל סוג שהוא לא ניתן לקבל טענת העוררות בקשר לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

סוף דבר:

הערר מתקבל חלקית ביחס לנכס 2000199791 כאשר מתקבלת טענת העוררות כי לא החזיקו בנכס מיום 22.8.2017 ועד ליום 18.1.2018. יתר סעיפי הערר ביחס לנכס 2000199791 נדחים.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 13.5.2019.

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: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

מס' עררים: 140015950
140015962
140018521

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אלון צדוק
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי
חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: שיכון בינוי נדל"ן, לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

המחלוקת נשוא ערר זה נוגעת לשני נכסים

נכס מספר 2000393158 ברחוב הגליל 1 תל אביב.

נכס מספר 2000199791 ברחוב הגליל 7 תל אביב.

טענות העוררות כדלקמן:

נכס 2000393158 הוחזק לטענת העוררות עד ליום 02.7.2017 על ידי מחזיק אחר (בנימין שיר חן) ומאותו מועד עותרות העוררות לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בגין נכס לא ראוי לשימוש.

נכס 2000199791 הוחזק על ידי מחזיק אחר (קובי צרפתי אשר השכיר אותו לטענת העוררת לנטליה פטרובסקי) עד ליום 1.1.2018 ומאותו מועד עותרות העוררות לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בגין נכס לא ראוי לשימוש.

ב"כ המשיב העלתה טענה להרחבת חזית פסולה בקשר לעמדת העוררות לפיה חלק מהנכס הוחזק על ידי הגב' נטליה פטרובסקי בטענה כי גרסה זו לא נטענה לא בהשגה ולא הערר. קבענו כי החלטתנו ביחס לכך תינתן במסגרת ההחלטה הסופית אולם לאור תוצאות ההחלטה לא מצאנו להידרש לטענה זו.

נכס 2000393158 :

לטענת העוררות נכס זה הוחזק על ליום 02.7.2017 על ידי בנימין שיר חן. העוררות הפנו לנספח ג' לתצהיר עד העוררות.

נספח זה כולל פסיקתא שאינה חתומה על ידי שופט אולם נושאת חותמת נתקבל על ידי מזכירות בית המשפט מיום 15.11.2016. אליה מצורף פרוטוקול מסירה מיום 2.7.2017 חתום לכאורה על ידי העוררות והמחזיק בנימין שיר חן. בפסיקתא שצורפה והוצגה אין התייחסות לתשלום חובות הארנונה על הנכס אולם העוררות מצהירות כי בכפוף לפינוי הנכס לא תהיינה להן תביעות כספיות כלפי הנתבע.

העוררות מפנות לפסק דין זה ולפרוטוקול כראיה לכך שבנימין שיר חן החזיק בנכס עד ליום 2.7.2017 ועל כן יש לטענתן לקבל את טענתן כי לא החזיקו בנכס עד למועד זה.

בתצהיר עד העוררות הן לא הציגו כל ראיה לכך שפנו למשיב והודיעו לו על החזקת בנימין שיר חן בנכס.

בסיכום טענותיהן מפנות העוררות להתכתבות כללית בינן לבין המשיב.

למעלה מן הצורך ועל אף שהעוררות לא הפנו אותנו לחלקים ספציפיים במכתבים אלה, עיינו במכתב העוררות מיום 22.8.2017 ומיום 6.9.2017 ולא מצאנו זכר להודעה של העוררות למשיב על החזקה של בנימין שיר חן בנכס זה או של מחזיק אחר כלשהו. לפיכך גם התייחסות העוררות בסיכומיהן לשאלת חיובו של פולש בארנונה אינה רלבנטית במקרה זה.

המשיב טען כאמור כי העוררות נרשמו כמחזיקות בנכס זה בהתאם להוראות הסכם הפשרה שנחתם בין הצדדים וזאת מיום 7.11.2016. המשיב טוען כי העוררות לא עמדו בהוראות הסכם הפשרה ולא מסרו למשיב הודעה על חדילת חזקה ו/או חילופי מחזיקים כדין אלא רק במסגרת התצהיר שהוגש בערר זה.

כאמור לכתב הערר ו/או לתצהיר העוררות לא צורפו כל מסמכים התומכים בטענת העוררות כי פנו למשיב בהתאם לדרישות החוק ו/או הסכם הפשרה והודיע לו על זהות המחזיק יובל אוחנה.

בהתאם להסכם הפשרה שנחתם בין המשיב לעוררת בשנת 2017 (להלן: "הסכם הפשרה") נקבע בסעיף 2 ה' להסכם כך:

"עוד מסכימים הצדדים כי לאחר חתימת ההסכם, העוררות יעבירו למשיב רשימה מעודכנת הכוללת הודעות מתאימות הכוללות מיקום, כתובת, קומה ושטח, ועל השכרת שטחים לצד ג' ו/או קיומו של פולש ו/או הודעה על נכס לא ראוי לשימוש. המשיב יערוך ביקורת בנכסים ויבחן את הודעות העוררות בהתאם לדין, במידה ותתקבל ההודעה היא תבוא לכלל ביטוי בשטח החשבון המאוחד הרלוונטי של אותו בנין וזאת בהתאם להוראות הדין. במידה ולא תתקבל ההודעה על ידי העירייה שמורה לעוררות הזכות להשיג על החלטת העירייה".

כאמור מהראיות שהוצגו בפנינו עולה כי העוררות לא פעלו במקרה זה בהתאם להסכם הפשרה ולא מסרו הודעה בהתאם לחוק למשיב.

עלינו להכריע לפיכך בטענת העוררות כי בתקופה שבמחלוקת לא היו ה"מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות".

הגענו למסקנה כי דין ערר העוררות להידחות. משלא מסרו הודעה למשיב על חדילת חזקה או על זהות מחזיק אחר במועד לא ניתן לקבוע כי לא החזיקו בנכס בתקופה הרלבנטית. לא הובאו בפנינו עובדות ביחס להסכמה ו/או העדר הסכמה בין העוררות לבין בנימין שיר חן בדבר חובות הארנונה בגין הנכס בתקופת אחזקתו. חזקה על העוררות שלקחו בחשבון את החיוב בארנונה ואת הוראות הסכם הפשרה בינן לבין המשיב עת הגיעו להסדר המוסכם עם בנימין שיר חן.

לא התעלמנו בהחלטתנו מדוח ממצאי הביקורת מחודש יולי 2016 בו רשם החוקר מטעם המשיב כי נמסר לו שבמקום מחזיק הפולש בנימין שיר חן, אלא שלא ניתן לראות בכך הודעה כדין ו/או בהתאם להסכם הפשרה, וממילא העוררות לא טענו למתן הודעה כזו במועד קיום הביקורת.

טענת העוררות כי לא החזיקו בנכס 2000393158 עד ליום 02.7.2017 נדחת

הטענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש ויש לפטור אותו בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות מיום פינוי הנכס על ידי בנימין שיר חן:

העוררות לא צירפו לתצהיר העד מטעמן שום ראיה התומכת בטענתן ביחס למצב הנכס.

המשיב הציג את תצהירו של עד המשיב מאור שמאי אליו צורפו דוחות ממצאי ביקורת.

ביחס לנכס זה הביקורת האחרונה שנעשתה הינה לפני מועד פינוי הנכס על ידי בנימין שיר חן והתמונות המצורפות לה לא התרשמו כי מדובר בנכס העונה על תנאי סעיף 330 לפקודת העיריות.

בהעדר ראיות אחרות ו/או הודעה למשיב בזמן אמת על מצב הנכס לא ניתן לקבל את טענת העוררות כי הנכס ראוי לפטור על פי סעיף 330 לפקודה מיום פינויו.

אמרנו כבר בהחלטות אחרות הנוגעות לנכסים של העוררות במתחם, כי בשים לב להוראות הסכם הפשרה והתנהלות הצדדים ביחס לנכסים נוספים באזור עולה כי העוררות והמשיב נמצאו בקשר ישיר ותכוף שמשמעותו בדיקת מצב הנכסים. אלא שבמקרה זה לא ראינו כי המשיב ביקר בנכס לאחר המועד בו הוא פונה על ידי העוררות ו/או הפולש.

סוף דבר הערר ביחס לנכס 2000393158 נדחה

נכס 2000199791:

לטענת העוררות נכס זה הוחזק בחלקו על ידי קובי צרפתי עד לחודש אפריל 2016 ולאחר מכן על ידי נטליה פטורבסקי אשר פינתה אותו רק בחודש ינואר 2018.

העוררות מפנות לפסד דין לפינוי הנכס (נספח ד לתצהיר עד העוררות) ולפסק דין לפינוי של הגבי פטורבסקי (כנספח ה').

עד העוררות הודה בחקירתו כי במסגרת פסק דין הפינוי של הפולש קובי צרפתי נוכו מדמי הפינוי חובות ארנונה בסך 114,000 ₪. (ראה לעניין זה סעיף 3 להסכם הפינוי שקיבל תוקף פסק דין).

ממה נפשך ? אם העוררות ניכו מדמי הפינוי של הפולש את חובותיו בגין ארנונה על מה ולמה הן מבקשות מהמשיב לפטור אותן מארנונה ולשוב ל"פולש", בתור המתזיק החייב בתשלומי ארנונה?

במכתב העוררות מיום 22.8.2017 מפנות העוררות את המשיב לכך כי ברחוב הגליל 7 מחזיקים קובי צרפתי בחלק מהנכס והגבי נטליה פטורבסקי בחלק אחר מהנכס.

המשיב טען כאמור כי העוררות נרשמו כמחזיקות בנכס זה בהתאם להוראות הסכם הפשרה שנחתם בין הצדדים וזאת מיום 7.11.2016. המשיב טוען כי העוררות לא עמדו בהוראות הסכם הפשרה ולא מסרו למשיב הודעה על חדילת חזקה ו/או חילופי מחזיקים כדין אלא רק במסגרת התצהיר שהוגש בערר זה.

לטענת המשיב אין די במסירת הודעה כללית. העוררות לא עמדו בתנאי החוק והסכמי הפינוי שהציגו במסגרת פסקי הדין בין העוררות ל"פולשים" מוכיחים כי העוררות הסכימו לאחזקה של ה"פולשים" עד למועד מסוים ולא מסרו על כך הודעה למשיב.

בהתאם להסכם הפשרה שנחתם בין המשיב לעוררות בשנת 2017 (להלן: הסכם הפשרה") נקבע בסעיף 2 ה' להסכם כך:

"עוד מסכימים הצדדים כי לאחר חתימת ההסכם, העוררות יעבירו למשיב רשימה מעודכנת הכוללת הודעות מתאימות הכוללות מיקום, כתובת, קומה ושטח, ועל השכרת שטחים לצד ג' ו/או קיומו של פולש ו/או הודעה על נכס לא ראוי לשימוש. המשיב יערוך ביקורת בנכסים ויבחן את הודעות העוררות בהתאם לדין, במידה ותתקבל ההודעה היא תבוא לכלל ביטוי בשטח החשבון המאוחד הרלוונטי של אותו בנין וזאת בהתאם להוראות הדין. במידה ולא תתקבל ההודעה על ידי העירייה שמורה לעוררת הזכות להשיג על החלטת העירייה".

כאמור מהראיות שהוצגו בפנינו עולה כי העוררות הודיעו למשיב בחודש אוגוסט 2017 ומסרו את שמות קובי צרפתי והגבי פטורבסקי. אין מועד זה עולה בקנה אחד עם טענת העוררות למועדים בהם יש לפטור את העוררות מאחזקה ולהסב את החיוב על שם קובי צרפתי ו/או הגבי פטורבסקי.

עלינו להכריע לפיכך בטענת העוררות כי בתקופה שבמחלוקת לא היו ה"מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות".

הגענו למסקנה כי דין טענת העוררות להידחות למעט האמור בהמשך ביחס לתקופה שבין 22.8.2017 ועד ליום 2.1.2018:

ביחס לקובי צרפתי הרי שהעוררות קיזזו מדמי הפינוי ששולמו לו במסגרת הסכם הפשרה את חובות הארנונה. בנסיבות אלה ובנסיבות מועד ההודעה שמסרו העוררות (אוגוסט 2017) על זהות המחזיק צרפתי הרי שאין לקבל את טענת העוררות כי עמדו בהוראות הסכם הפשרה או הוראות הדין ויש לדחות הטענה כי העוררות לא החזיקו בנכס.

לגבי הגב' פטרובסקי הרי שניתן לקבוע כי ביום 22.8.2017 מסרו העוררות הודעה למשיב על חדילת חזקה או על זהות מחזיק אחר, שכן בסעיף במכתב זה המתייחס לרחוב הגליל 7 קובעות העוררות במפורש כי הנכס מוחזק על ידי נטליה פטרובסקי ואחרות. הן אומנם מפנות לכתב תביעה אולם המשיב לא פעל בהתאם להודעה זו.

ניתן לקבוע לפיכך כי ביחס לנכס זה, החל מיום 22.8.2017 לא החזיקו העוררות בנכס בתקופה הרלבנטית וזאת על אף הוראות הסכם הפשרה. מאחר והעוררות הפנו למכתב מיום 22.8.2017 לא מצאנו ממש בטענת המשיב להרחבת חזית פסולה. בשים לב לנסיבות הכלליות ולהסדר הפשרה בין המשיב לעוררות אפשר לטעון כי הטענה בדבר אחזקת הגב' פטרובסקי לא עלתה לראשונה בדיון בין הצדדים.

טענת העוררות כי לא החזיקו בנכס עד ליום 22.8.2017 נדחית ואילו הטענה כי לא החזיקו בנכס מיום 23.8.2017 וממועד זה ועד מועד פינוי הנכס על ידי הגב' פטרובסקי ביום 18.1.18 מתקבלת.

הטענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש ויש לפטור אותו בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות מיום פינוי הנכס על ידי הגב' פטרובסקי:

העוררות לא צירפו לתצהיר העד מטעמן שום ראיה התומכת בטענתן ביחס למצב הנכס.

המשיב הציג את תצהירו של עד המשיב מאור שמאי אליו צורפו דוחות ממצאי ביקורת אולם אף דוח אינו מתייחס לתקופה שלאחר פינוי הנכס על ידי הגב' פטרובסקי.

בהעדר ראיות מכל סוג שהוא לא ניתן לקבל טענת העוררות בקשר לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

סוף דבר:

הערר מתקבל חלקית ביחס לנכס 2000199791 כאשר מתקבלת טענת העוררות כי לא החזיקו בנכס מיום 22.8.2017 ועד ליום 18.1.2018. יתר סעיפי הערר ביחס לנכס 2000199791 נדחים.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 13.5.2019.

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 גדי טל

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק



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

תאריך : ט באייר תשעט
14.05.2019
מספר ערר : 140017809 / 11:18
מספר ועדה: 11914

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העורר/ת:

גרדשוב לילך תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10440227
מספר חוזה: 306271
כתובת הנכס: אצ"ל 91

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : קרן גולן אבני

נוכחים:

העורר/ת: גרדשוב לילך

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: קרן גולן אבני

פרוטוקול

ב"כ המשיב: לאחר הדיון המקדמי הקודם מאוקטובר הגשנו הודעה מטעם המשיב. אני מבינה שזה לא נמצא בתיקי הוועדה ואין לי כרגע אישור מתי בדיוק ההודעה הוגשה. בכל מקרה ההודעה אומרת שהמשיב משאיר לשיקול דעת הוועדה כולל אפשרות לקבל אותו. בהודעה גם צמצמנו את תקופת המחלוקת שמיום 8/8/14 ועד ליום 31/8/14.

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

תאריך : ט באייר תשעט
14.05.2019
מספר ערר : 140017809 / 11:18
מספר ועדה : 11914

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העורר/ת: גרדשוב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

:

החלטה

אנו מודים למשיב על עמדתו ולאחר עיון בערר ובמכלול הנסיבות אנו מקבלים את הערר במובן הזה שהעוררת תהיה פטורה מהחובים בתקופה שבמחלוקת.

בנסיבות העניין אנו לא קובעים צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.05.2019.

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 ז'יטניצקי

חבר: עו"ד אהוד מטרסו

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ט באייר תשעט
14.05.2019
מספר ערר : 140019695 / 12:55
מספר ועדה: 11914

בפני חברי ועדת הערר:

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

**העורר/ת: באטה שאול
ע"י ב"כ עו"ד : אורי נוה**

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : קרן גולן אבני

נוכחים:

**העורר/ת: באטה שאול – אין נוכחות
ב"כ העורר/ת עו"ד : אורי נוה – אין נוכחות**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: קרן גולן אבני**

פרוטוקול

ב"כ המשיב: לאור העובדה אין התייצבות מטעם העורר ולאור העובדה שהעורר ידע על הדיון מראש (ולו רק מעצם כך שהגיש בקשה לדחות את הדיון שקבוע להיום) אני מבקשת למחוק את הערר.

תאריך : ט באייר תשעט
14.05.2019
מספר ערר : 140019695 / 12:55
מספר ועדה: 11914

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העורר/ת: באטה שאול

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

תיק זה נקבע לדיון היום לפני מספר שבועות. מעיון בתיק הוועדה נראה שיש אישור מסירה כבר מיום 20/3/19. לא יכולה להיות מחלוקת על המצאה, שכן ביום 13/5/19 קרי אתמול הוגשה ע"י העורר בקשה לדחיית מועד הדיון. הבקשה העלתה כי העורר שוהה בימים אלה בחו"ל, אך הוגשה רק מספר שעות עבודה ספורות לפני מועד הדיון. זאת ועוד, מכיוון שהדיון היה קבוע לדיון מקדמי, הבקשה נדחתה. למרות כל האמור לעיל אין התייצבות מטעם העורר. בנסיבות אלו אנו מורים על מחיקת הערר. בפנים משורת הדין אנו לא מורים על צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 14.05.2019.

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 ז'יטניצקי

חבר: עו"ד אהוד מטרסו

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

שם הקלדנית: ענת לוי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה עיריית תל –אביב יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה, הינו סיווגו של חדר אחד ששטחו 12 מ"ר מתוך נכס בשטח כולל של 185 מ"ר לשיטת המשיב ו- 192 מ"ר לשיטת העוררת, המצוי ברחוב איסרליש 22 תל אביב, והידוע כנכס 10761181 (להלן: "החדר").

2. תמצית טיעוני העורר

2.1. החדר מושכר באופן בלעדי לאבי בללי, סולן להקת "נקמת הטרקטור", המשמש אותו כאולפן הקלטות.

2.2. החדר מופרד מיתר הנכס בדלת ומנעול, ואין לשימוש הנעשה מחוץ לחדר (בי"ס לאנגלית, משרד תיווך ומשרד פרסום), כל נגיעה לשימוש הנעשה ע"י מר בללי בחדר.

2.3. כעולה מחקירתו הנגדית של מר בללי, החדר משמש אך ורק לפעילות של הקלטה ועריכה של יצירות מוזיקליות המיועדות להשמעה לקהל הרחב כאלבום מוזיקלי או כפס-קול לסרטים, תכניות טלוויזיה או הצגות תיאטרון.

2.4. גם מתשובת המשיב להשגת העוררת עולה, כי החדר משמש את מר בללי כאולפן הקלטות, וזאת בשונה מהשימוש הנעשה ביתר היחידות הסמוכות המרכיבות את כלל הנכס.

2.5. היות והשימוש בחדר שונה ונפרד מהשימוש הנעשה ביתר הנכס, והשטח שבמתלוקת הינו חלל נפרד ונעול המושכר בלעדית למר בללי, יש לסווג את החדר כ"אולפן קלטות".

3. תמצית טיעוני המשיב

3.1. טענת העוררת לעניין פיצול הנכס וקביעה כי החדר מהווה יחידת שומה נפרדת, איננה בגדר סמכויותיה של ועדת הערר, ולפיכך יש לדחותה על הסף.

- 3.2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הנכס בכללותו מוחזק ע"י העוררת, חברת מאגרי בניה בע"מ, ומסווג בסיווג "משרדים".
- 3.3. בשונה מיתר שטחי הקומות בבניין, לגביהן הועברו למשיב הודעות חילופי מחזיקים על שם שוכרים שונים, הרי שביחס לחדר לא התבקשה העברת חזקה על שם מר אבי בללי.
- 3.4. חוזה השכירות שהוצג במסגרת ההליך דנן ע"י מר בללי, לא הוצג בפני המשיב קודם לכן.
- 3.5. חוזה השכירות חתום רק על ידי השוכר, ללא חתימת העוררת על גבי החוזה.
- 3.6. חרף הוראה בהסכם השכירות הקובעת כי תשלומי הארנונה יחולו על השוכר ו"ישולמו על ידו במועד החוקי אשר יש לשלם לרשויות", בחרו העוררת ומר בללי, מטעמים השמורים עמם, שלא להעביר את החזקה בחדר על שם מר בללי.
- 3.7. בדו"ח ממצאי הביקורת מיום 18/3/18 תוארה הגישה לחדר נשוא הערר כך: "השטח המסומן בצהוב ע"ג השרטוט הינו חדר אחד מתוך מס' חדרים סמוכים כאשר הכניסה לחדר זה הינה מתוך מסדרון של א.צ זה ולא מתוך המסדרון הקומתי..." עולה מן האמור, כי לחדר נשוא הערר לא קיימת כניסה ו/או גישה נפרדת שלא מתוך המסדרון הקומתי... "עולה מן האמור, כי לחדר נשוא הערר לא קיימת כניסה ו/או גישה נפרדת שלא מתוך המסדרון הפנימי של הנכס, ולכן הוא מהווה חלק אינטגרלי מיתרת שטח הנכס. כלומר, מבחינת פיסית אין לראות החדר כיחידת שומה נפרדת.
- 3.8. ביחס לשימוש הנעשה בחדר, ציין מר בללי בפני חוקר השומה במעמד הביקורת בנכס, כי החדר משמש אותו "כחדר יצירה בו הוא כותב ומלחין שירים ומקליט את עצמו (שירה ונגינה)... ההקלטה הסופית מתבצעת באולפני הקלטה מקצועיים". בעדותו הוסיף מר בללי כי החדר משמש אותו הן להקלטת סקיצות למוסיקה שהוא מבצע עם הלהקה שלו והן לעריכת סאונד.
- 3.9. החדר אינו מהווה יחידת שומה נפרדת
- 3.9.1. בהתאם להלכה הפסוקה, שאלת היותו של נכס יחידת שומה היא עניין המסור לשיקול דעתו של המשיב.
- ראה לעניין זה:
- עמ"נ (ת"א) 32765-01-02 מ.ל.ד. השקעות בנדל"ן בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב (פורסם בנבו, 6.11.12)
- 3.9.2. סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג – 1992 קובע כך:
- "מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימוש ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס".

מכאן, כי קביעת סיווג הנכס, והשימוש הנעשה בו ייבחנו ביחס למחזיק הנכס, קרי העוררת בענייננו, אשר השימוש שהיא עושה בנכס הינו החזקת משרדים ואו השכרת נדל"ן מניב, שכן כפי שציין מר בללי בתצהירו: " חברת מאגרי בניה מחויבת בארנונה בגין שטח של 192 מ"ר במסגרת ח-ן 10761181 ומשכירה חדרים מתוך שטח זה לבעלי מקצוע שונים".

3.9.3. ראו לעניין זה את ערר 140012855 אפליקאס בע"מ בו קבעה הועדה הנכבדה, כי פיצול הנכס שהתבקש באותו עניין הינו פיצול מלאכותי, והעוררת באותו עניין לא הרימה את הנטל להוכיח כי קיימת הצדקה לפצל את הנכס, וכלשון ההחלטה:

"אין מדובר במתקן רב תכליתי המוחזק על ידי מחזיק אחד שתחת ניהול העסק שלו מתנהלות יחידות שונות בהן נעשה שימוש אשר משיקולים עסקיים החליטו שני מחזיקים שונים לחלוק ביניהם את השימוש בקומה תוך שהם מסכימים ביניהם שלא לדווח על חלוקת הנכס מבחינת חלוקת האחזקה על פי דיני הארנונה ואף מתגמלים האחד את השני ומתחשבים ביניהם אגב כוונתם לפעול לסיווג חלק מהנכס בסיווג זול יותר מסיווג משרדים... מדובר לפיכך בפיצול מלאכותי וגם אם לא ירדו הצדדים לשורשו של הנימוק שהביא את העוררת לבקש את הסיווג הנובע לטענתה מפיצול שכזה הרי שאין לקבל פיצול שכזה ביחס לסיווג הנכס כנכס אחד".

3.9.4. כן ראו את החלטת הועדה בערר 140014039 גיל עד מיכל. באותו עניין ביקשה העוררת אשר שכרה חלק משטח קומת הקרקע לסווג את השטח שבתזקתה בסיווג של סטודיו לציירים ופסלים, הגם שחלק אחר מקומת הקרקע סווג כפעילות העונה לסיווג "מלאכה ותעשייה". יצוין כי בדומה לסעיף הקובע סיווג של "אולפן הקלטות" השולל קיומם של שימושים אחרים שאינם לצורך הפעילות של אולפן ההקלטות, אף הסעיף שיוחד לסטודיו לציירים ופסלים (ס' 3.3.18 לצו) קבע כי זהו השימוש היחיד שיתבצע בנכס על מנת שיוחל עליו סיווג זה. בהתאם לכך קבעה הועדה הנכבדה באותו עניין כי:

"הנה כי כן, מתקין הצו צפה מצב בו בנכס אחד יעשה מבקש ההקלה שימוש נוסף פרט לשימוש לסטודיו לציירים ופסלים וקבע כי במקרה כזה לא ייחנה מבקש הפטור מהתעריף המוזל... בעצם חתימת שני חוזים נפרדים לשתי השוכרות, אין כדי לפצל את הנכס לצרכי ארנונה. לוועדת הערר אין סמכות לפצל את הנכס ומשהחליט המשיב על סמך הממצאים העובדתיים שבידו שאין לפצל את הנכס, ועדת הערר לא תתערב בהחלטתו".

3.9.5. סעיף 3.3.29 לצו הארנונה קובע כדלקמן: "אולפן הקלטות – מקום בו מבוצע, מעובד ומתועד (מוקלט) תחת קורת גג אחת, קול מוסיקלי בלבד(שירה ונגינה) בנוכחות של אמן במקום לכדי פורמט דיגיטלי או אנלוגי, שלא ביחד עם שימושים אחרים והוא מהווה עסק כשלעצמו, יחויב בתעריפים הבאים..."

3.10. ביחס לאותם "שימושים אחרים" העיד מר בללי עצמו, כי קיימת תחלופה גבוהה של מחזיקים, וכי ביתר שטחו של הנכס מתנהל בין היתר בייס לאנגלית, משרד תיווך, משרדי פרסום וכו'.

- 3.11. אף בחדר מושא הערר לא מתקיימת פעילות שמאפיינת אולפן הקלטות מקצועי הכולל מטבע הדברים חלל הרמטי, חלל בקרה, חדר עריכה וכיוצ"ב.
- 3.12. מחוקק המשנה כיוון ליתן את ההקלה בדמות סיווג מופחת לאולפני הקלטות מקצועיים, ולא לחדר המשמש כחדר יצירה לכתובת והלחנת שירים, **כבענייננו**. ראו לעניין זה את עמ"נ (ת"א) 27754-05-11 **מאיר אשל נ' ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית תל-אביב יפו** (פורסם בנבו).
- 3.13. עוד יצוין בדומה לעניין גיל עד מיכל לעיל, כי חוזה השכירות שהציג מר בללי אין בכוחו כדי ללמד שהנכס מפוצל ליחידות שומה נפרדות, אשר יש מקום לסווג בנפרד, ושלא בהתאם לשימוש הנעשה בנכס בכללותו והנבחן ביחס למתזיקה בו, קרי העוררת.

4. דיון והכרעה

4.1. לאחר שבחנו את הראיות שהוצגו בפנינו, כמו גם את טיעוני הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בסיכומיהם, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.

4.2. החדר אינו מהווה יחידת שומה נפרדת

4.2.1. קודם למתן תשובה לשאלה האם החדר הינו בבחינת יחידת שומה נפרדת, נבהיר כי בניגוד לעמדת המשיב, הכרעה בשאלה האם החדר מהווה יחידת שומה נפרדת, הינה בסמכותה של ועדת הערר.

4.2.2. אכן, כפי שטען המשיב, ובהתאם להלכה הפסוקה, שאלת היותו של נכס יחידת שומה היא עניין המסור לשיקול דעתו של המשיב.

4.2.3. דא עקא, שאין בכך, כדי לגרוע מסמכותה של ועדת הערר לבחון את הכרעתו של המשיב בשאלה זו, שכן מהותה של ועדת ערר היא בחינת שיקול דעתו של המשיב, בעניינים הנתונים לסמכותה.

4.2.4. על פי הדין, סמכות הוועדה מוגבלת לעניינים המפורטים בס"ק 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר").

4.2.5. בסעיף 3(א)(2) לחוק הערר, נמנית "טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו", כאחד העניינים שנתונים לסמכות הוועדה, ואשר על כן נראה, כי לא יכול להיות חולק, שהשאלה האם יש לראות בחדר יחידת שומה נפרדת לאור השימוש בו, או שמא יש לראות בשימוש בחדר חלק מהשימוש העיקרי בנכס, הינה שאלה שהוועדה מוסמכת לבחנה.

4.2.6. לאחר שהגענו למסקנה כי אנו מוסמכים לדון בשאלה זו, ומבחינת השאלה לגופה, הגענו לכלל דעה כי הדין בענייננו עם המשיב, וכי לא ניתן להכריז על הנכס כעל "מתקן רב תכליתי", ולהתייחס לחדר כאל יחידת שומה נפרדת.

4.2.7. אנו מקבלים את עמדת העוררת, כי בחדר נעשה שימוש שונה מיתר חלקי הנכס, וכי לא קיימת זיקה בין השימוש בחדר לבין השימוש בשאר חלקי הנכס, דא עקא שלא די בכך על מנת להכריז על הנכס כעל "מתקן רב תכליתי".

4.2.8. על פי הדין והפסיקה, במקרים מסוימים, יוצאים מהכלל, אשר מאפייניהם נקבעו בפסיקה, ניתן לחרוג מהכלל, לפיו סיווג נכסים לצורך חיוב בארנונה צריך שיעשה לפי השימוש העיקרי שנעשה בנכס, להכריז על נכס כעל "מתקן רב תכליתי", ולסווג חלק מהנכס בשונה מהסיווג המתאים לשימוש העיקרי בנכס.

4.2.9. "מתקן רב תכליתי" הוגדר בפסיקה, כ"מתקן המשמש למספר תכליות שונות שאין קשר ביניהן, ובהתקיים תנאי זה, ניתן להפריד בין חלקיו השונים ולסווגם בנפרד, בהתאם לשימוש והתכלית של כל אחד מחלקי הנכס".

ראו לעניין זה:

עמ"נ (מרכז) 14848-02-13 עופר שערים אוטומטיים בע"מ נ' מנהל הארנונה, עיריית ראשון לציון (פורסם בנבו).

4.2.10. על פי הפסיקה, ההפרדה בין חלקי נכס הנדרשת לשם הכרזה על נכס כעל מתקן רב תכליתי, משמעה הפרדה פיזית, קרי, כאשר "ישנן כניסות ויציאות נפרדות וכאשר אין אפשרות להיכנס מחלק אחד של הנכס לחלק אחר שלו, מבלי לעשות שימוש בדלת הכניסה של אותו חלק שאליו מעוניינים להיכנס".

ראו לעניין זה:

עמ"נ (תל אביב-יפו) 137-07 רוסטוביץ גלעד ושות' נ' עיריית תל-אביב – מנהל הארנונה בעיריית ת"א (2009) (פורסם בנבו).

ערר 140012855 אפליקאס בע"מ

4.2.11. בענייננו, כאשר אין מחלוקת, כי אין גישה נפרדת לחדר מתוך המסדרון הקומתי, אלא אך ורק מתוך מסדרון פנימי שבתוך הנכס, ברי כי לא ניתן לקבוע כי עסקינן ביחידת שומה נפרדת.

4.3. מר בללי הינו דייר משנה ואין לראות בו מחזיק לצרכי ארנונה

4.3.1. סעיף 7(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג – 1992 מגדיר "מחזיק" תוך הפניה לסעיף 269 לפקודת העיריות.

4.3.2. סעיף 269 לפקודה מגדיר דייר משנה כדלקמן:

"דייר משנה" – אדם הגר בחדר, או בחלק מהחדר, של בניין שאחר מחזיק בו, והמשלם למחזיק דמי - שכירות בעדו.

בת"א (ראשון לציון) 700215/05 עיריית רעננה נ' פניאטה החזקות בע"מ ואח' תק-על 2008 (4), 2359, דן בית המשפט באבחנה שבין דייר משנה לשוכר משנה:

"שוכר משנה הוא מי ששכר משוכר את הנכס השוכר על ידי השוכר, בעוד שדייר משנה הוא מי ששוכר חלק מנכס, ממי שמחזיק בנכס. הדבר עולה באופן מפורש מההגדרה שבסעיף 269, המתייחסת לשכירות של חדר או חלק מחדר בבניין, או לפי סעיף 327 עסקינן בשכירות של חדר או חדרים בבניין, דהיינו יכול פלוני לשכור חדר או מספר חדרים בתוך בניין וייחשב הוא כדייר משנה מבחינת פקודת העיריות, ובלבד שלא שכר את מלוא הנכס."

בית המשפט בעניין תא"ק 45685-07 עיריית רמת גן נ' מרכז אלקטריק (ד.ג.) בע"מ ואח', אימץ את הדברים ואף הוסיף וקבע:

"אכן, המהות של דיירות משנה לפי הפקודה הנה כאשר פלוני (דייר המשנה) שוכר חלק מן הנכס בעוד אשר אלמוני (המשכיר או שוכר) נותר כמחזיק בחלקו האחר. האמור לעיל גם עולה מלשון החוק הקובעת לאמור "אדם הגר בחדר, או בחלק מחדר, של בנין שאחר מחזיק בו, והמשלם למחזיק דמי שכירות בעדו".

4.3.3. משקבענו כי אין עסקינן ביחידת שומה נפרדת, הרי ברי כי מר בללי הינו דייר משנה בנכס.

4.3.4. אין לצפות מן המשיב לפצל באופן מלאכותי הנכס לתתי יחידות, שיש בו כדי להטיל נטל כבד על המשיב, ואף לגרום לחוסר בהירות ואי וודאות אשר יפגעו בסופיות השומה.

4.3.5. התחקות אחר שימושים שנעשים בחלקי נכסים על ידי דיירי משנה תטיל נטל כבד מנשוא על הרשות.

ראה לעניין זה:

עמ"מ 2611/08 שאול בנימין נ' עיריית תל אביב; עת"מ (חי) 37332-11-11 משה הרשקוביץ נ' עיריית נהריה.

4.3.6. הפיצול המלאכותי לצרכי ארנונה שהעוררת מבקשת לקיימו, הוא בלתי מתקבל על הדעת בהיבט מעשי. משמעותו היא שחדשות לבקרים יצטרך מנהל הארנונה להגדיר מחדש את שטחי המשנה השונים בנכס בספרי הארנונה. זה מרשם לבוקה ומבולקה ולפתיחת פתח לכך שחיובי הארנונה יפלו "בין הכיסאות".

ראה לענין זה:

עמ"מ 32765-01-12 מ.ל.ד. השקעות בנדל"ן בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב).

4.3.7. הסדר זה של פקודת העיריות נועד להקל על הרשות לגבות ארנונה, שלא תמצא עצמה נאלצת לפצל נכסים לרסיסי קומות וחדרים.

4.3.8. ויודגש, מאידך גיסא, יוצרת פקודת העיריות איזון בין האינטרס של הרשות ואינטרס המחזיקים: סעיף 327 לפקודה קובע שהמחזיק רשאי לגבות מדייר המשנה את חלקו היחסי בתשלום הארנונה, באותה דרך שבה נגבים דמי השכירות (ראו למשל: ע"ש 1746/99 מנהל הארנונה בעיריית ת"א – יפו נ' שדמה סוכנות לביטוח בע"מ).

4.3.9. לאור הראיות שכפי שהוצגו בפנינו, הגענו למסקנה, כי מר בללי הינו דייר משנה בנכס, מעמד שאינו מעביר את החבות בארנונה מהעוררת אליו.

4.4. השימוש הנעשה בחדר אינו עונה לסיווג של "אולפן הקלטות" לפי ס' 3.3.29 לצו הארנונה

4.4.1. על אף שדי בקביעותינו דלעיל כדי לדחות את הערר, למעלה מן הצורך נוסיף, כי גם לו היינו מקבלים את טענת העוררת, כי יש לראות בחדר יחידת שומה נפרדת, היינו דוחים את הערר, באשר השימוש בחדר אינו ל"אולפן הקלטות", כהגדרת מונח זה בצו הארנונה של עיריית תל-אביב.

4.4.2. אולפן הקלטות מוגדר בסעיף 3.3.29 לצו הארנונה כ"מקום בו מבוצע מעובד ומתועד (מוקלט) תחת קורת גג אחת, קול מוסיקלי בלבד (שירה ונגינה) בנוכחות של אמן במקום לכדי פורמט דיגיטלי או אנלוגי שלא ביחד עם שימושים אחרים והוא מהווה עסק כשלעצמו" (ההדגשות אינן במקור).

4.4.3. כעולה מדברי מר בללי, כפי שהועלו על הכתב בדו"ח הביקורת שצורף מטעם המשיב, החדר "משמש אותו כחדר יצירה בו הוא כותב ומלחין שירים ומקליט את עצמו (שירה ונגינה)... ההקלטה הסופית מתבצעת באולפני הקלטה מקצועיים".

4.4.4. מדברי מר בללי, שהבהיר, כי בנוסף להקלטה החדר משמש אותו לכתיבה והלחנה, עולה, כי החדר אינו משמש להקלטה "שלא ביחד עם שימושים אחרים".

4.4.5. לא זו אף זו, מדברי מר בללי, שהבהיר כי מדובר בחדר בו הוא מקליט את עצמו, ומעביר את ההקלטה הסופית לאולפני הקלטה מקצועיים, עולה, כי מר בללי עצמו אינו רואה בחדר אולפן הקלטות מקצועי, וכי מכל מקום השימוש בחדר אינו ל"עסק כשלעצמו".

4.4.6. סיפת סעיף 3.3.29 בצו הארנונה, הדורשת כי האולפן יהווה עסק כשלעצמו, מחזקת את טענת המשיב, כי מחוקק המשנה כיוון ליתן את ההקלה בדמות סיווג מופחת, לאולפני הקלטות מקצועיים, המהווים עסק, ולא לחדר הקלטה לשימוש פרטי, אשר אפילו ההקלטה הסופית אינה מתבצעת בו, כבענייננו.

4.4.7. העוררת, שנטל הראיה עליה, לא המציאה כל ראיות לכך שהחדר מהווה עסק של אולפן הקלטות, לא הציגה מודל עבודה של אולפן הקלטות, ואפילו לא הציגה ראיות, מהן היינו יכולים ללמוד, כי הציוד שבנכס, מתאים לעסק של אולפן הקלטות, שאמור לאפשר הקלטה בסטנדרטיים גבוהים בהרבה ממה שלרוב נמצא באולפנים ביתיים, כגון מערכת ניטור, מגוון רחב של ציוד הקלטה לרבות מיקרופונים וציוד עיבוד סאונד וכו'.

4.4.8. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל, אנו קובעים כי השימוש בחדר אינו לאולפן הקלטות כהגדרתו בסעיף 3.3.29 לצו הארנונה.

4.5. אין לעובדה שהעוררת לא מסרה הודעה למשיב על חילופי מחזיקים בחדר, משמעות לעניין החבות בארנונה

4.5.1. הגם שדחינו את הערר, מכל הסבות שפורטו לעיל, אנו מוצאים לנכון להוסיף ולהשלים כי אם נכון היה לראות במר בללי כמחזיק, לא היה בכך שהעוררת לא מסרה למשיב כל הודעה בדבר חילופי המחזיקים בחדר, כדי למנוע את השתת החיוב על מר בללי.

4.5.2. על פי הפסיקה, רשות מקומית אינה רשאית למנוע מהמחזיק בפועל, המבקש זאת ממנה, מלהירשם כמחזיק הנכס באופן רטרואקטיבי, ואף לשלם את חיובי הארנונה בהם הינו מחויב מכוח היותו המחזיק במקרקעין, הגם שכל עוד לא נמסרה הודעה אודות חילופי המחזיקים בנכס, החיוב יהא על המחזיק בפועל ביחד עם המחזיק המקורי.

ראו לעניין זה:

עמ"נ 27220-11-13 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' זיואל השקעות בע"מ (פורסם בנבו):

"המסקנה הינה, כי בכל מקום בו מוגשת לרשות המקומית הודעה מוסכמת בכתב בין מחזיק למחליפו בדבר מועד רטרואקטיבי לתחילת ההחזקה בנכס, תרשום הרשות המקומית את שם המחזיק המקורי וכן את שם המחזיק שמחליפו יחדיו כמחזיקים בנכס עד למועד מסירת ההודעה וזאת רטרואקטיבית. ממועד מסירת ההודעה ואילך יירשם המחזיק המחליף בלעדית...."

4.6. לאור כל האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

4.7. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

5. בהתאם לסעיף 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 מסירת ההחלטה.

6. 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.

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 14.05.19.

חבר: מטרסו אהוד, עו"ד

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

העוררת: קורטיקה בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל-אביב יפו

החלטה

1. עניינם של עררים אלה הינו נכסים המצויים ברחוב אלנבי 3 בתל אביב-יפו, ורשומים בספרי העירייה כנכסים מס' 2000108890, 2000407323, 2000409157 (להלן: "הנכס")

2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1. העוררת שכרה חלק משטח הבניין ברחוב אלנבי 3 בתל אביב-יפו, להלן: "השטח המושכר".
- 2.2. על פי הסכם השכירות בשטח המושכר נכלל שטח הקומה הרביעית וכן 50 מ"ר בשטח הגג, הכוללים מבנה קטן ומקורה על שטח הגג, וכן חלק יחסי בשטחי ציבור בשטח הגג.
- 2.3. העוררת חויבה באופן שרירותי בארנונה בגין כל שטח הגג, מדרגות החירום של הקומה והמעבר לקומות הגג, בשטח הגג עליו מוצבים מתקנים טכניים, ובשטח המגוון.
- 2.4. אין לעוררת ולא היה לה כל שימוש בלעדי בשטחי הגג הפתוחים. שטחים אלו משמשים את כל דירי הבניין במשותף.
- 2.5. בשטח הגג ישנו שטח מגוון, אשר בהתאם לצו הארנונה, אין לחייבו בארנונה, ומאחר שהמשיב לא התייחס כלל לטענת העוררת ביחס לשטח הגג המגוון, דינה של טענה זו להתקבל במלואה.
- 2.6. כעולה גם מדו"ח הביקורת מטעם העירייה מיום 14.2.18, הכניסה לשטח הגג מתבצעת דרך חדר מדרגות משותף בבניין, אשר סגור בדלת, אשר הקוד לה ידוע ומשותף לכלל המשרדים הנוספים בבניין, כך שיש להם גישה חופשית לשטחי הגג.
- 2.7. עמדת המשיב נסמכת בעיקרה על דו"ח הביקורת האחרון מטעם המשיב בו נכתב, כי הפקח מטעם המשיב שוחח טלפונית עם מר שמואל פאקטר מטעם משכירת הנכס, אשר אמר לו, כי שטח הגג מושא המחלוקת הינו בשימוש העוררת.

- 2.8. הסתמכות המשיב על מה שלכאורה נאמר באותה שיחה טלפונית מוטעה ומטעה, שכן מר פאקטר חזר והבהיר בתצהיר שהגיש, כי לעוררת ישנה חזקה בלעדית רק בשטח הגג הבנוי, וכי אין לעוררת זכות שימוש ייחודית בכל יתר שטחי הגג, אשר היציאה היחידה אליהם הינה מחדר המדרגות המשותף בבניין, וכי הם בשימוש כל דיירי הבניין, כעולה גם מהסכם השכירות עם העוררת. מר פאקטר חזר על דברים אלה גם בחקירתו הנגדית.
- 2.9. כפי שאושרו ע"י מר אבי חנוך הפקח מטעם המשיבה וע"י מר פאקטר בחקירותיהם הנגדיות, הקודן שהותקן בכניסה לגג משמש רק למניעת כניסה הומלסים וכדי לשטח הגג, והקודן פורסם לכל דיירי הבניין.
- 2.10. טענת המשיב בדבר שימוש בלעדי של העוררת בשטחי הגג הינה טענת סרק בעלמא – אינה נכונה כלל **ומנוגדת למציאות העובדתית בשטח**.
- 2.11. בימי השואה והזיכרון בשנה האחרונה הפנו בעלי הנכס את שאר דיירי הבניין לפעילות ושימוש בשטח הגג האמור.
- 2.12. העוררת אינה מחזיקה ב-80% משטח הבניין (וכאמור, אינה מחזיקה בשטח הגג ובוודאי שלא בכל שטח הגג ולא ב-80% משטחו), ואין כל מקום לחייבה בגין שטח זה.
- 2.13. באשר לשטח המתקנים הטכניים, הרי כעולה מתצהירי בעל הבניין ומנהל העוררת בחקירותיהם, שימוש העוררת בגג מסתכם בהצבת 5 מנועי מזגנים בלבד. שאר המנועים והציילרים הינם של דיירים אחרים בבניין.
- גם הפקח שנשלח למקום ונחקר בפני הוועדה הודה, כי אינו יודע ליחס את המנועים למי מהדיירים.
- 2.14. לאור האמור יש לבטל את חיוב העוררת בשטחים הטכניים, ולכל היותר ניתן לחייב את העוררת בגין שטח של 5 מנועי מזגנים בגג, שהינו 1.6 מ"ר בלבד, בחישוב של 5×0.32 לפי שרטוט העירייה).
- 2.15. מהנימוקים שלעיל, יש לבטל גם את החיובים בגין שטח המעברים המשותפים לרבות שטח מדרגות החירום.
- 2.16. בכל מקרה, אין לחייב את שטח הגג המגונן בדשא ירוק ועציצים בסך 85.36 מ"ר, וזאת עפ"י לשון צו הארנונה, ובהעדר כל טענה נגדית בנושא זה.

3. **תמצית טיעוני המשיב**

- 3.1. גגות אינם פטורים באופן גורף מארנונה. מרגע שהוכח שלשטח הגג גישה, ומשהוכח כי נעשה בשטח זה שימוש, והעוררת היא המחזיקה בקוד ובמפתח לשטח מושא המחלוקת, הרי שטח זה הינו בר חיוב בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.
- 3.2. המדובר בשטח מרפסת גג, אשר הגישה אליו מתאפשרת דרך חדר המדרגות המרכזי בבניין, וקיימת דלת בכניסה אליו. משרדי העוררת מצויים בקומה הרביעית והאחרונה בבניין, ואילו מרפסת הגג מצויה מספר מדרגות מעל משרדיה.

- 3.3. הכניסה לשטח מושא הערר מתאפשרת באמצעות קודן שאותו התקינה העוררת. שטח הגג מרוצף בדק, מתוחם במעקה ונראו בו דשא סינתטי, מסי' כורסאות, כיסאות בר, שולחנות, עציצים וכו'.
- 3.4. במעמד הביקורת נכח נציג העוררת, אשר אפשר לנציג העירייה לצאת למרפסת, כדי ללמד לכל הפחות על פוטנציאל השימוש בנכס.
- 3.5. אין מחלוקת כי העוררת היא לכל הפחות בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס זה. כך אישר עד העוררת מר אביטל בעדותו: **"אני לא זוכר אם אנחנו התקנו את הקודן או ירשנו אותו. אני כמעט משוכנע שאנחנו התקנו אותו, בכל מקרה יש שם קודן"**; **"הסיסמא של הקודן הופצה לכל דיירי הבניין ע"י מזכירת העוררת"**; **"אם מגיע מחזיק חדש לנכס יכול לקבל את מספר הקודן או מאיתנו או מהדייר הקודם לנכס היותו מחזיק"**.
- 3.6. בתי המשפט פירשו את המונח "מחזיק" לצורך חיוב בארנונה ככולל גם מחזיק שלא כדיון או ללא רישיון או היתר. ראו בעניין זה: ע"מ 9963/03 יצחק זוהר נ' עיריית תל אביב.
- 3.7. מפסיקת ביהמ"ש עולה, כי השאלה מיהו "המחזיק" לצרכי ארנונה תקבע עפ"י מבחן עובדתי, מי שעושה שימוש בפועל בנכס או יכול לעשות בו שימוש.
- 3.8. בענייננו, עפ"י המבחן העובדתי, יש מקום לראות בעוררת כבעלת הזיקה הקרובה ביותר, מכוח היותה שוכרת עפ"י הסכם השכירות, ואף מכוח היותה בת רשות לעשות שימוש בפועל במרפסת הגג. אילו רצתה בכך המשכירה, היא הייתה מחריגה את המרפסת משטח המושכר והייתה מציינת זאת במפורש בהסכם. לא זו בלבד שהחריגה כזו לא נכתבה בהסכם השכירות, אלא שבהתאם להסכם השכירות קומת הגג הינה חלק מהשטחים שהעוררת מעוניינת להעביר לחזקתה.
- 3.9. למעלה מן הצורך יובהר, כי גם אם בעלת הנכס והעוררת היו מסכימות ביניהן, כי העוררת לא תשלם שכירות עבור מרפסת הגג, (ולא כך המצב בענייננו, היות ובפועל, עפ"י המצב העובדתי, העוררת עושה שימוש או יכולה לעשות שימוש בשטח, לאור יכולת השליטה בו, והיכולת לנצל אותו לצרכיה שלה), היה מקום לראות בעוררת כמחזיקה לצרכי ארנונה, שכן אין בתווה שכירות או בהסכמה בין הצדדים על תשלום ארנונה כדי להשליך על חיוב ארנונה שגוי, ביחוד כאשר המצב העובדתי בפועל, כפי שהוכח, שונה בתכלית.
- 3.10. על מנת שנכס בנוי יחויב בארנונה, די בהוכחת חזקה בו, גם אם השימוש שנעשה בנכס אינו קבוע ותדיר, או לא נעשה בכלל. פוטנציאל השימוש בנכס קיים לעוררת בכל עת, ועל כן שטח זה בר חיוב.
- 3.11. זיקתה של העוררת לשטח המרפסת נלמדת גם מדברי העד מר פאקטר, מנהל נכסים מטעם בעלת הבניין: **"בחווה השכירות כתוב שטחים בגג, לא כתוב מה זה. אכן הנושא של הגג עלה לפני שהשכרתי להם, כי הם פחדו מהארנונה"**.
- 3.12. חיובה של מרפסת הגג נגזר מהוראת 1.3.1. ב' לצו ומהגדרת המונח "בניין" בס' 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה"), ומהוראות הפסיקה.

ראו לעניין זה:

עמ"נ (ת"א) 10-11-30710 רו"ח (עו"ד) משה אהרוני נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו);

עמ"נ 106/09 יהודה טוניק ושות' – משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם בנבו);

ערר 140016515 שלמה ברקוביץ;

עמ"ס 5914/06 שמואל כהן, עו"ד נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו).

3.13. באשר לשטחי המעבר, הרי עסקינן בשטח המאפשר גישה לקומת הגג בבניין שבחזקת העוררת, ולכן נכלל ביחידת הבניין כאמור בס' 1.3.1. ב' לצו וס' 269 לפקודה.

ראו לעניין זה:

ע"ש (תל אביב – יפו) 259/99 חניון י.א.ש נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו, תק-מח 983 (4)2002.

3.14. אין חולק כי העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטח זה, בהיותו שטח הכניסה החיצוני לגג, וברי כי בשטח זה נעשה שימוש תדיר ויומיומי ע"י העוררת. כמו כן, בדומה לשטח מרפסת הגג אף ביחס לשטח האמור, לא תישמע הטענה כי המדובר בשטח משותף פטור, שעה שהעוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

3.15. יש לדחות גם את טענת העוררת, כי יש לבטל את החיוב בגין שטחים טכניים בהם מחויבת העוררת. מדובר בשטח גג שעליו נמצאים מדחסים ומזגנים, אשר משויכים למחזיקים. מדובר בשטח המוחזק במשותף, והיה משויך קודם להשכרתו לעוררת, לבעלת הנכס, וצריך להיות משויך גם לעוררת.

ראו לעניין זה:

ערר 140007611 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו.

3.16. יתרה מכך, סעיף 1.3.1. ת' לצו הארנונה קובע כי "שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אויר וכיוצא בזה... יחויבו במלואם". נוכח האמור, מוסמך המשיב לחייב כל שטח במבנה המשמש לצרכים טכניים כגון מיזוג אויר, מקררים וכדומה, ואין הכרח שהשטח יהא מקורה.

3.17. למען הזהירות יצוין, לא מדובר בשטח משותף הפטור מארנונה. העובדה שנכס משמש יותר ממחזיק אחד, אינה מעידה, כמובן, כי בשטח משותף במשמעות צו הארנונה עסקינן. קבלת פרשנות המבקשת לפיה כל נכס המוחזק ע"י שני מחזיקים ומעלה יחשב שטח משותף תוביל לתוצאה אבסורדית לפיה מרבית הנכסים יהיו פטורים מארנונה.

4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין העררים להתקבל בחלקם.
- 4.2. משרדי העוררת מצויים בקומה הרביעית והאחרונה בבניין. על פי הסכם השכירות, בנוסף הושכרו לעוררת גם 50 מ"ר משטח הגג, המצוי מספר מדרגות מעל משרדיה של העוררת, הכוללים מבנה קטן ומקורה על שטח הגג, וכן חלק יחסי בשטחי הציבור בשטח הגג.
- 4.3. השטח שבמחלוקת, הינו שטח מרפסת גג המרוצף בדק, מתוחם במעקה, ובתלקו מחופה בדשא סינתטי, עליו מספר כורסאות, כיסאות בר, שולחנות, עציצים וכיוצ"ב (להלן: "שטח מרפסת הגג"), שטח הגג עליו מותקנים מתקנים טכניים (להלן: "שטח המתקנים הטכניים"), ושטח מדרגות החירום של קומת הגג ושטח המעבר לקומת הגג (להלן: "שטח המעברים").
- 4.4. כעולה מן העדויות שבפנינו, הגישה לשטח הגג, הינה דרך חדר המדרגות המרכזי בבניין, החסומה בדלת כניסה, שפתיחתה מתאפשרת באמצעות קודן אותו התקינה העוררת.
- 4.5. על פי הדין והפסיקה, מעת שהוכח שיש לשטח הגג גישה, וניתן לעשות בו שימוש, הרי שטח זה הינו בר חיוב בארנונה.

4.6. שטח מרפסת הגג

- 4.6.1. סעיף 1.3.1 (ב') לצו הארנונה של עיריית תל אביב, קובע כי שטח בניין כולל:
 "...כל שטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה".

4.6.2. בתי המשפט שבחנו סעיף זה, החילו אותו על מרפסות גג.

ראו לעניין זה:

ע"ש (תל אביב יפו) 259/99 חניון י.א.ש נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו, תק-מח 2002(4), 983:

"כאשר חפצה העירייה להרחיב את השטח הכלול בהגדרת "בניין" היא קבעה זאת בצו עצמו: "...לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה.. מקובלת עליי טענת המשיב כי השטח הפתוח נשוא הערעור הינו חלק מהבניין ועסקינן במתקן קבוע ובנוי".

עע"מ 5914/06 שמואל כהן עו"ד ואח' נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו (פסק דין מיום 8.1.09):

"המרפסת הפתוחה שאינה מקורה נתונה לחיוב בארנונה בתחום השיפוט של עיריית תל אביב יפו כמשרד אליו היא צמודה".

וראו גם הפסיקה לפיה, יש לחייב בארנונה שטח כאמור, גם אם לא נעשה בו כל שימוש:

עמ"נ (ת"א) 30710-11-10 ר"ח (עו"ד) משה אהרוני נ' מנהל ארנונה בעיריית תל אביב:

"עצם ההחזקה בשטח שהינו בר חיוב בארנונה היא שמקימה את חובת התשלום ואין נפקא מינה אם נעשה בשטח שימוש בפועל אם לאו, אלא מקום בו נמנע השימוש בשטח ממחזיקו."

עת"מ 166-09 אורדב בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו);

עמ"נ 106/09 יהודה טוניק ושות' - משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א (פורסם בנבו).

4.6.3. המונח "מחזיק" מוגדר בסעיף 1 לפקודת העיריות כדלקמן:

"אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון".

4.6.4. המונח "מחזיק" התפרש בפסיקה כחל על "בעל הזיקה הקרובה ביותר בנכס".

ראה לעניין זה:

בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד לט(3) 341 (1985).

4.6.5. "מחזיק" לצורך החיוב בארנונה הינו דרך כלל, מי שעושה שימוש בפועל בנכס, ויכול לנצל את הנכס לצרכים שונים.

ראה לעניין זה:

בר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון נ' מועצה אזורית חבל מודיעין [נבו] (16.3.08).

4.6.6. על פי הדין והפסיקה, כאשר ישנם כמה מחזיקים אפשריים בנכס, ייחשב המחזיק מי שהינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

ראה לעניין זה:

בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד לט(3) 341 (1985);

רע"א 7037/00 עיריית ראשון לציון נ' עו"ד ישראל וינבוים ואח', פ"ד נ"ו 856(4);

ע"ש 1138/96 הדר ואח' נ' המועצה האזורית מבואות תרמון באמצעות מנהל הארנונה, ארנונה עירונית פסקי דין, כרך ד', בעמ' 110.

רע"א 9813/03 מדינת ישראל - משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון [נבו].

4.6.7. לאחר שבחנו את הראיות שהוצגו בפנינו, לרבות ובמיוחד הסכם השכירות בין העוררת לבין נוף אלנבי בע"מ (להלן: "המשכירה") מ-24.8.17 (להלן: "הסכם השכירות"), עדויות הצדדים, וממצאי בקורת חוץ שביצע אבי חנוך ב-24.10.17 וב-14.2.18, הגענו לכלל דעה, כי בניגוד לטענת העוררת, שטח מרפסת הגג הינו בחזקתה הבלעדית של העוררת, בשל היותה בעלת הזיקה הקרובה ביותר למרפסת הגג, והכל כמפורט להלן:

4.6.7.1. סעיף 9.3 להסכם השכירות שנכרת בין העוררת לבין המשכירה, קובע כדלקמן:

"בגג מותקנת מערכת של ריצוף (דק) מעץ וכן אביזרים שונים לרבות אביזרי תאורה ותשמל. השוכר יהיה אחראי לתיקון ולשלמות מערכות אלו".

האחריות המוטלת על העוררת מכוח סעיף 9.3 להסכם השכירות, מעידה למצער על זיקתה לשטח זה.

4.6.7.2. כעולה מדו"ח הביקורת שערך מר אבי חנוך, החוקר מטעם העירייה, בשיחה טלפונית מיום 15.2.18, שערך החוקר מטעם העירייה עם מר שמואל פאקטר, דירקטור מטעם משכירת הנכס, מסר לו מר פאקטר, כי שטח הגג מוחזק על-ידי העוררת.

הגם, שבתצהיר שהגיש בפנינו הצהיר מר פאקטר, כי למעט 50 מ"ר, שטח הגג אינו בשימושה הבלעדי ו/או בחזקתה הבלעדית של העוררת, הרי נוטים אנחנו לקבל את דבריו של מר שמואל פאקטר לחוקר, שנאמרו בזמן אמת, כתואמים את המצב לאשורו, מה גם שהם עולים בקנה אחד עם הסכם השכירות.

4.6.7.3. הגם שמקבלים אנו את טענת העוררת, כי היא מסרה למחזיקים אחרים בבניין את קוד הקודן, דווקא העובדה שהעוררת היא שהתקינה את הקודן בדלת היציאה לגג, והיא שמסרה למחזיקים האחרים את קוד הכניסה לגג, מעידה על זיקתה היא לשטח זה.

4.6.7.4. הגם שמקבלים אנחנו את טענת העוררת, כי הכניסה לשטח הגג מתבצעת דרך חדר מדרגות משותף, הרי שהעוררת ששכרה את מלוא שטח הקומה הרביעית והאחרונה בבניין וכן 50 מ"ר בקומת הגג, היא בעלת הנגישות הכי גבוהה למרפסת הגג, והיא שעושה בה שימוש בפועל או למצער יכולה לעשות שימוש ולנצל את השטח לצרכיה שלה.

4.6.8. לשם השלמת התמונה, ובהתייחס לסעיף 4.6.7.1 שלעיל, נוסף כדלקמן:

4.6.8.1. בחוזה השכירות הוגדר "המושכר" ככולל שטח של 50 מ"ר בקומת הגג, הכוללים חלק יחסי בשטחי הציבור וכן חלקים מהגג.

4.6.8.2. הגם שלכאורה סעיף זה סותר את סעיף 9.3 להסכם השכירות, באשר לכאורה לא כל שטח הגג הושכר לעוררת, אלא רק חלק יחסי הימנו, הרי גם אם לא הושכר כל שטח הגג לעוררת, ברי כי הוענקה לה החזקה הבלעדית בו, הן לאור האחריות שהוטלה עליה לתחזוקתו, כאמור בסעיף 9.3 להסכם השכירות, והן לאור העובדה שבסעיפים 10.1 ו-10.2 להסכם השכירות, התחייבה העוררת שלא למנוע מבנק מרכזתיל דיסקונט, השוכר את שלוש הקומות התחתונות של הבניין, גישה ושימוש במתקני הבניין כגון: פחי אשפה, שטחים ציבוריים, יציאות חירום, מערכות ביוב, המשמשים גם את הבנק. מכלל ההן, ניתן ללמוד על הלאו. העדרה של מרפסת הגג, מכלל המתקנים שהעוררת התחייבה לאפשר שימוש בהם, תומך אף הוא בקביעה בדבר זיקתה הבלעדית של העוררת למרפסת הגג.

4.6.8.3. גם עדותו של שמואל פאקטר, נציג המשכירה, שהעיד כי "בחווה השכירות כתוב שטחים בגג, לא כתוב מה זה. אכן הנושא של הגג עלה לפני שהשכרתי להם כי הם פחדו מהארנונה. אני אמרתי להם שזה לא יהיה כלול בשכירות", תומכת במסקנה זו, ומבהירה, כי הגדרת המושכר כאמור לעיל, נועדה לסייע לעוררת בטענה, כי לא חלה עליה חובת תשלום ארנונה בגין שטח זה.

4.6.8.4. דא עקא, שעל אף הסכמה זו שבין הצדדים, תפקידנו הוא לבחון מי הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר, גם אם תמצי לומר שהסכם השכירות אינו תומך בכך.

4.6.8.5. על פי הדין והפסיקה, אין בחווה השכירות או בהסכמה בין הצדדים על תשלום ארנונה כדי להשליך על חיוב ארנונה שגוי, כאשר המצב העובדתי בפועל שונה מהמצג, שכן ההחזקה לצורך החיוב בארנונה מתאפיינת, ככלל, ביכולת השליטה של האדם בנכס, והיכולת לנצל את הנכס לצרכים שונים.

ראה לעניין זה:

עע"מ 9963/03 יצחק זוהר נ' עיריית תל אביב;

בר"ם 7856/06 איגוד ערים איילון נ' מועצה אזורית חבל מודיעין.

4.6.9. הננו דוחים את טענת העוררת, כי לכאורה צו הארנונה פוטר מתשלום ארנונה את שטח הגג המגוון.

סעיף 1.3.1 ט. לצו הארנונה, פוטר מארנונה שטח המשמש כגינה בחצר בבניין, שאינו משמש למגורים, ואילו בעררים דן, אין מדובר בחצר כי אם בשטח גג, הגם שהוא מגוון.

4.6.10. בנסיבות אלה אנו קובעים, כי יש לחייב את העוררת כמחזיקה בלעדית בשטח מרפסת הגג.

4.7. שטח המתקנים הטכניים

- 4.7.1. אין דין שטח המתקנים הטכניים כדין שטח מרפסת הגג.
- 4.7.2. ברי כי שטח המתקנים הטכניים הינו בר חיוב בארנונה, וזאת מכוח סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, הקובע כי "שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוצא בזה... יחויבו במלואם".
- ראה לעניין זה:
- בר"מ 8940/10 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו).
- עמ"נ 30710-10-11 רו"ח (עו"ד) משה אהרוני נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א (נבו) (30.1.13)
- 4.7.3. דא עקא, שכפי שהוכח לנו, המתקנים הטכניים המותקנים על הגג, כוללים מנועי מזגנים וצ'ילרים גם של דיירים אחרים בבניין.
- 4.7.4. מקבלים אנו את טענת המשיב, כי אין עסקינן בשטח משותף הפטור מארנונה, אלא שטח המוחזק על ידי מספר מחזיקים.
- 4.7.5. במקרה דנן, בו מספר גורמים הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס, יש לראותם כמחזיקים משותפים בנכס, בשיעור יחסי על פי יחס אחזקותיהם בשטח זה בפועל.
- ראה לעניין זה:
- עמ"נ (ב"ש) 9-08 חב' ע.נ.ב בשר לבקר בע"מ נ' מנהל הארנונה ואח' (פורסם בנבו, 19.7.2010):
- "(ש)במקרה זה, מספר גורמים היו בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס, ועל כן יש לראות את המערער כמחזיק במשותף בשיעור יחסי לעניין ההגדרה של "מחזיק" לפי חוק ההסדרים ועל פי הפסיקה האמורה לעיל."
- 4.7.6. לאור האמור לעיל, אנו קובעים, כי על המשיב לבצע מדידה של שטח המתקנים הטכניים, ולחייב את העוררת רק בהתאם לחלקה בשטח זה.

4.8. שטח המעברים

- 4.8.1. כאמור לעיל, העוררת חולקת גם על חיובה בארנונה בגין שטח מדרגות החירום של קומת הגג ושטח המעבר לקומת הגג.
- 4.8.2. שטח המעברים לקומת הגג, הוא שטח המאפשר גישה לקומת הגג בבניין שבחזקת העוררת, בין לשטח שהושכר לה (50 מ"ר) ובין לשטח מרפסת הגג, שכפי שהכרענו לעיל, הינו בחזקת העוררת, אך גם לשטחים הטכניים, שהינם בחזקת כל יתר דיירי הבניין, אשר לא יכולים להגיע לגג, אלא דרך חדר מדרגות זה.
- 4.8.3. על כן, אנו קובעים, כי העוררת אינה מחזיקה בלעדית בשטח מדרגות החירום המובילות לקומת הגג ושטח המעבר לקומת הגג.

4.9. לאור כל האמור לעיל, אנו מקבלים את העררים, ביחס לשטח הטכני ולשטח המעברים, ודוחים את העררים ביחס למרפסת הגג.

4.10. לאור האמור לעיל, העוררת תחויב בשטח מרפסת הגג, ובחלק היחסי משטח המתקנים הטכניים. על מנת לחייב את העוררת בחלקה בשטח המתקנים הטכניים, על המשיב לבצע מדידה של שטח המתקנים הטכניים המוחזק על ידי העוררת, ולחייב את העוררת רק בהתאם לחלקה בשטח זה.

5. בהסכמת הצדדים תוחל תוצאת עררים אלה, גם על שנת 2019.

6. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

7. בהתאם לסעיף 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 מסירת ההחלטה.

8. 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.

9. ניתן בהעדר הצדדים ביום 14.05.19



חבר: מטרסו אהוד, עו"ד



חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח



יו"ר: שגומית ארליך, עו"ד

העורר: ראובן ניסים ת.ז. 067130328

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל - אביב יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס המצוי ברח' 3785/18 בתל אביב, הידוע כנכס מס' 2000301618 ח-ן לקוח 10350268 (להלן: "הנכס").
2. בהתאם לפסק הדין שניתן בהליך שהתקיים בין הצדדים בת.א. 19167-05-15, חויב העורר לפנות את הנכס, ולהשיבו לידי העירייה עד ליום 1.2.17.
3. לטענת העורר הוא אינו מחזיק בנכס ממועד זה. המשיב דחה את טענות העורר.
4. לאחר הגשת תצהירי העדות בתיק זה, הודיעו הצדדים, כי קבוע דיון בלשכת ההוצאה לפועל בטענות זהות לטענות המועלות בערר.
5. לבקשת הצדדים בהחלטה מיום 6.9.18 קבענו, כי הכרעת רשם ההוצאה לפועל תחייב את הצדדים, גם בהליך זה, וכי ככל שיקבע בהוצאה לפועל, כי העורר אכן פינה את הנכס במועד על פי פסק הדין, יתקבל הערר, וכי ככל שטענה זו תידחה, יידחה הערר בהתאם.
6. ביום 1.1.19 הודיענו העורר, כי ביום 15.11.18 התקיים דיון בלשכת ההוצאה לפועל, בו הוסכם, כי הצדדים יקיימו ביקור משותף בנכס, לצורך בדיקת טענות העורר ומצב הנכס.
7. כן הודיענו ב"כ העורר, כי בביקור שנערך ביום 23.12.18 הובהר, כי העורר פינה את הנכס, וכי כל צד ג' לא תפס חזקה בנכס לאחר הפינוי, וכי טרם הוגשה הודעת עדכון מתאימה ללשכת ההוצאה לפועל, כמצוות רשמת ההוצאה לפועל.
7. ביום 14.1.19 הגיש ב"כ העורר הודעת עדכון נוספת, ולפיה בעקבות הודעת הצדדים לרשמת ההוצאה לפועל, בוטלו הליכי ההוצאה לפועל. בהתאם ביקש ב"כ העורר לקבל את הערר.
8. אנו ביקשנו מהמשיב להגיב לבקשה.

9. בתגובתו טען המשיב, כי אכן ביום 23.12.18 ביקש המשיב לבטל את תיק ההוצאה לפועל, היות ובמועד זה עלה כי העורר אינו מחזיק בנכס, וכי על כן מסכים המשיב כי החל מיום 23.12.18 יוסר שמו של העורר כמחזיק בנכס.
10. העורר השיב לתשובת המשיב, וטען כי מדובר בטענה שבחוסר תום לב, שכן המשיב הסכים, כי החלטת רשם ההוצאה לפועל תחייב את הצדדים גם בהליך זה. עוד הוסיף העורר, כי המשיב הוא שנמנע מלבחון את טענות העורר קודם לכן, וכי הפסקת החיוב רק ממועד הביקור המשותף במקום, מחוסרת תום לב.
11. לתשובה זו הגיב המשיב, כי הודעת העורר בדבר חדילת החזקה, נמסרה למשיב לראשונה ביום 7.6.17, וכי ממועד זה ואילך לא איפשר העורר למשיב, לבצע ביקור בנכס.
12. לאור המחלוקות בין הצדדים הורינו לצדדים לסכם טיעוניהם בשאלה מהו המועד ממנו יש להסיר את שמו של העורר כמחזיק בנכס.

13. תמצית טיעוני העורר

- 13.1. ביום 1.2.2017 שלח העורר מכתב לב"כ המשיב, ובו הודעה על תשלום הוצאות משפט, עם שיק, בו צוינה כתובת מגוריו החדשה של העורר, ברחוב ז'בוטינסקי 22 ר"ג.
- 13.2. הודעתו זו של העורר הקנתה למשיב ידיעה פוזיטיבית על פינוי הנכס, לכל הפחות ממועד שליחת המכתב, וקמה חובה למשיב לוודא את פינויו.
- 13.3. המשיב הפקיד את השיק בגין הוצאות המשפט, אך עצם את עיניו בדבר הפינוי.
- 13.4. בתחילת מרץ 2017, התקשר העורר למחלקת הארנונה על מנת לוודא כי פינוי הנכס ידוע להם, ובתאריך 7.6.2017, הגיש השגה על חיובי הארנונה. גם לאחר כל אלו נמנע המשיב מלוודא את פינוי הנכס, חרף חובתו לעשות כן.
- 13.5. כל האמור לעיל, נטען באופן מפורש בתצהירו של העורר, אלא שהעורר לא קיבל הזדמנות להיחקר על תצהירו. חקירה זו הייתה מבהירה לוועדת הערר הנכבדה, כי דברי העורר בעניין מועד פינוי הנכס, הינם אמת לאמיתה!
- 13.6. בניגוד לעורר, למשיב לא היו כל טענות עובדתיות בעניין מועד פינוי הנכס, והוא תלה את כל יתרו בטענות משפטיות בעניין הודעה על חדילת חזקה, שאין בינן לבין מועד הפינוי ולא כלום!!!
- 13.7. טענתו העובדתית היחידה של המשיב לעניין מועד פינוי הנכס, נטענה רק לאחר הביקור המשותף של הצדדים בנכס במסגרת הליך ההוצאה לפועל, ואז, באופן סתמי לחלוטין, טען המשיב כי יום הביקור הוא היום בו פינה המשיב את הנכס.
- 13.8. מועד זה סותר את כל הטיעון המשפטי של המשיב, שהתבטא באמירה "כי כל עוד לא הודיע המחזיק הודעה כדין ובכתב – יהא חייב בתשלום ארנונה אף אם חדל בפועל מלהחזיק בנכס".

13.9. מהטיעון המשפטי של המשיב, עולה כי היה על המשיב לראות בעורר כמי שתדל להחזיק בנכס כבר במועד בו נשלחו כל אחד ממכתבי ההתראה על ידי העורר, או מאוחר יותר במועד בו הוגשה ההשגה על ידי העורר, או מאוחר יותר במועד בו הוגש הערר, ולכל המאוחר במועד בו הוגש תצהיר העדות הראשית בערר זה.

13.10. המשיב התעלם לחלוטין ממועדי הפינוי הקונקרטיים היחידים העולים בקנה אחד עם טענתו המשפטית, ונקב במועד פינוי שרירותי וסתמי, ולא בכדי, שכן כאמור מעולם לא הייתה למשיב כל טענה עובדתית או תשובה עובדתית לטענות העורר לגבי מועד הפינוי, אלא טענה שחזרה על עצמה, לפיה לא ניתן היה לאשר את טענת העורר בדבר הפינוי, מאחר והכניסה למקרקעין הייתה נעולה בשער ברזל.

13.11. ויובהר, שער הברזל הנטען, הוא שער אשר ננעל בשיתוף עם העירייה ובית הספר לטבע המצוי בסמוך לנכס.

13.12. יודגש כי ביום הביקור המשותף קפץ נציג המשיב, מר שי עזרא, מעל שער הברזל הנעול, ביצע סיור בנכס ווידא שהוא ריק. ברי כי אילו היה מר עזרא מבצע כניסה זו, שלא הייתה לו כל בעיה לבצע אותה, במועד הראשון בו הודיע העורר למשיב כי הנכס פנוי, שמו של העורר היה מוסר מרישומי הארנונה באותו המועד.

13.13. מהאמור לעיל, עולה כי למשיב מעולם לא הייתה גרסה עובדתית לגבי מועד פינוי הנכס על ידי העורר.

13.14. עוד עולה מהאמור, כי גרסתו העובדתית של העורר, לפיה פינה את הנכס עוד ביום 30.12.2016, נותרה גרסה יחידה, ואין אלא לקבלה ללא כחל ושרק.

14. תמצית טיעוני המשיב

14.1. מעבר לעובדה שהעורר אינו קוהרנטי בטענותיו ביחס למועד בו פינה את הנכס, שכן במסגרת ההשגה טען כי פינה את הנכס ביום 1.2.2017, ואילו בערר טען, כי פינה את הנכס ביום 30.12.2016, הרי שבכל מקרה טענות העורר נותרו ללא כל חיזוק ראייתי חיצוני ואובייקטיבי, ונשענות על הצהרת העורר בלבד - הצהרה שניתנה בדיעבד ולא בזמן אמת.

14.2. אין לקבל את טענת העורר כי העובדה ששילם את הוצאות המשפט בגין פסק הדין בחודש פברואר 2017, מהווה ראיה לכך, כי אכן פינה את הנכס. מה בין כתובת הרשומה על גבי שיק ובין רישום החזקה בנכס לצרכי הארנונה? האם על המשיב לבצע פעולות חקירה ולהסתמך על כתובת הרשומה על שיק כנתון המשמש אותו לצורך רישום כתובת אחת, המונעת ממנו להחזיק בנכסים נוספים?

14.3. מכל מקום, הודעה למשיב לא נמסרה, ותשלום הוצאות המשפט לא הועבר למחלקת הארנונה של העירייה (העורר אף לא טוען כך).

14.4. רק ביום 7.6.2017, הוגשה השגת העורר, במסגרתה התבקשה **לראשונה** מחיקת שם העורר כמחזיק בנכס, וזאת החל מיום 1.2.2017

14.5. על מנת לוודא, כי העורר אכן פינה את הנכס כמצוות פסק הדין, ביקש המשיב לערוך ביקורת בנכס. ואולם, כניסת המשיב למתחם בו מצוי הנכס נמנעה, שכן המתחם היה נעול בשער ברזל. בנוסף, ממידע המצוי באגפי העירייה עלה, כי העורר טרם פינה את השטח; מידע זה התבסס על תצלום אוויר שהראה כי שטח הנכס לא פונה, ועל דברי נציגי אגף נכסים בעירייה, אשר הגיעו לפנות את המקום ונתקלו בסירוב להכניסם לנכס, והם אף סולקו באלימות מהמקום.

14.6. גם העובדה, שהעורר הציג הסכם שכירות בכתובת אחרת אינה מעלה ואינה מורידה, שכן ברור כי יכול ומחזיק יחזיק ביותר מנכס אחד, ואף ייתכן שהעורר העביר את כתובת מגוריו, ולא פינה את הנכס מציוד.

14.7. תכליתם של סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, היא שלא להכביד על העירייה באיתור אחר המחזיקים בנכס, ובכלל זה שלא תצטרך להכריע בסכסוכים בין מחזיקים.

14.8. אין זה מתפקידם של נציגי המשיב לקפוץ מעל שערים נעולים, ועל העורר היה לקיים את חובתו בהתאם לסעיפים 287 ו-325 לפקודת העיריות.

14.9. מכל האמור עולה, כי לא עלה בידי העורר להוכיח מהו המועד בו פינה את הנכס, והעורר אף לא איפשר למשיב לערוך ביקורת בנכס בזמן אמת.

14.10. לאחר שבין הצדדים התנהלו הליכים משפטיים בכל הנוגע להחזקת העורר בנכס, מצופה היה מהעורר לפנות את הנכס בתיאום עם העירייה, על מנת שזו תיטול את החזקה בנכס באופן מסודר.

14.11. לאור העובדה שרק ביום 23.12.2018, התאפשר למשיב לראשונה לאמת את עובדת פינוי הנכס על ידי העורר, בדין שינה את רישום העורר כמחזיק בנכס החל ממועד זה, ואין לעורר אלא להלין על עצמו.

15. דיון והכרעה

15.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין העורר להתקבל בחלקו.

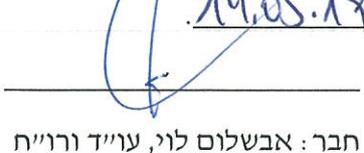
15.2. צר לנו, על כי הצדדים שביקשו להימנע מדיון ומניהול הוכחות בתיק זה, וביקשו כי ככל שיקבע בהוצאה לפועל, כי העורר פינה את הנכס במועד על פי פסק הדין, יתקבל העורר, וכי ככל שטענה זו תידחה, יידחה העורר בהתאם, לא טרחו לדאוג לכך שבלשכת ההוצאה לפועל תינתן החלטה בשאלה האם העורר אכן פינה את הנכס במועד על פי פסק הדין, והסתפקו בהסכמה בדבר ביטול תיק ההוצאה לפועל.

15.3. העורר מבקש מאיתנו לקבוע, כי ביטול הליכי ההוצאה לפועל משמעו קבלת עמדתו, כי הנכס פונה כבר ביום 1.2.2017, מועד בו שלח מכתב לב"כ המשיב, ובו הודעה על תשלום הוצאות משפט.

15.4. בקשה זו עולה בקנה אחד עם הנטען בהשגת העורר.

- 15.5. מעמדת העורר, כפי שבאה לידי ביטוי גם בהשגתו, עולה, כי גם לשיטתו, על המשיב להפסיק לחייבו ממועד משלוח הודעת חדילה, דא עקא שהעורר מבקש מאיתנו לקבוע, כי המכתב לו צורף שיק בגין הוצאות המשפט בהם חויב, מהווה הודעת חדילה.
- 15.6. ברי כי העובדה כי העורר שילם את הוצאות המשפט בשיק, אשר על גבו צוינה כתובת שונה, אינה מהווה הודעת חדילה בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות [נוסח חדש].
- 15.7. יצוין, כי בסעיפים אחרים בסיכומיו, ביקש העורר לקבוע, כי מועד הפינוי קדם למועד זה. מבלי לגרוע מכל טענה אחרת, ברי כי עסקינן בהרחבת חזית, וכבר משום כך אין בידינו לקבל הבקשה.
- 15.8. הגם שאיננו רואים במכתב העורר מיום 1.2.17 הודעת חדילה, ברי כי ההשגה שהגיש העורר ביום 7.6.2017, במסגרתה התבקשה מחיקת שם העורר כמחזיק בנכס, מהווה הודעת חדילה.
- 15.9. אין בידינו לקבל את טענת המשיב, כי אין לקבל הודעת חדילה זו מתמת שלא התאפשרה בדיקת הנכס לאחריה.
- 15.10. מבלי לגרוע מהעובדה שהמשיב ביקש לוותר על שלב חקירת העדים, ובכלל זאת חקירת העורר שהצהיר, כי שער הברזל בו נחסם הנכס, ננעל בשיתוף עם העירייה ובית הספר לטבע המצוי בסמוך לנכס, וכבר משום כך יש לקבל את האמור בתצהיר שלא נסתר, הרי המשיב כלל לא הגיש כל תצהיר מטעמו, והתצהיר היחיד העומד בפנינו, הוא תצהירו של העורר.
- 15.11. לא זו אף זו, המשיב גם לא חלק, על כי הביקורת בנכס שבוצעה במסגרת הליכי ההוצאה לפועל התבצעה, על אף שהשער היה נעול, עובדה המעידה על כי לא היה בשער כדי למנוע את ביצוע הביקורת במועד קבלת ההשגה.
- 15.12. יתירה מכך, מהעובדה שהמשיב לא הלין על כי העורר לא פתח את השער במועד הביקורת, ונציג המשיב קפץ מעל השער, מחזקת את הצהרת העורר, כי לא הוא שנעל את השער.
- 15.13. לאור האמור לעיל, אנו דוחים את טענת המשיב, כי לא יכול היה לבצע ביקורת בנכס לאחר קבלת השגת העורר, וקובעים כי אין לראות את העורר כמחזיק בנכס החל מיום 6.7.17.
16. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.
17. בהתאם לסעיף 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 מסירת החלטה.
18. 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.
19. ניתן בהעדר הצדדים ביום 14.05.19


 חבר: מטרוסו אהוד, עו"ד


 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


 יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

העוררת: מימד תיאטרון בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל-אביב יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס המצוי ברחוב יקותיאל יוסף 4 בתל אביב, ח-ן 10871616 (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. האולם, ששטחו מעל 1,000 מ"ר, משמש להופעות חיות של אמנים בתחום המוזיקה ותיאטרון, ושמו המסחרי הינו "רידינג 3 – בית להופעות חיות".

2.2. קיימים סעיפים בצו הארנונה של עיריית תל אביב, בהם קיים הכרה, כי אך ורק שימוש זה ייעשה בנכס. הגדרת הסיווג "אולמות מופעים" אינה מכילה כל דרישה דווקנית לכך שהבניין ישמש אך ורק לעריכת מופעים.

2.3. בעיר תל אביב ישנם סה"כ 13 אולמות גדולים למופעים בעיר, לרבות הנכס, אשר שטחם עולה 1,000 מ"ר

2.4. גם באולמות "היכל מנורה - מבטחים" היכל התרבות, היכל הספורט העירוני - שלמה", תיאטרון הבימה, תיאטרון גשר, תיאטרון הקאמרי, ומרכז סוזן דלל למחול, מאפשרים עריכת אירועים פרטיים במועדים בהם מתקיים מופע בנכס.

2.5. גם מהגדרת הסיווג וגם מהפרקטיקה באשר לנכסים הספורים הנוספים בעיר המשמשים כאולמות גדולים למופעים עולה, כי על מנת לחסות תחת הסיווג "אולמות מופעים", יש צורך שעריכת מופעים תהיה השימוש הדומיננטי, אך אין הכרח כי שימוש זה יהיה השימוש הבלעדי.

2.6. מחוקק המשנה מצא לנכון ליצור סיווג ספציפי לאולמי מופעים, ולצידו תעריף נמוך באופן יחסי, וזאת מתוך מטרה ברורה לעודד פעילות תרבות בתחום שיפוטה של העיר, אשר חרתה על דגלה את המוטו "עיר ללא הפסקה".

- 2.7. הסיווג הספציפי "אולמות למופעים" מתאר בצורה מדויקת את השימוש הנעשה ע"י העוררת בנכס.
- 2.8. על פי הפסיקה ככלל יש להעדיף חיובו של נכס בארנונה ע"פ סיווג ספציפי בצו המיסים על פני חיובו בסעיף הסל.
- 2.9. הסכם השכירות שבין העוררת והעירייה, מכוחו שוכרת העוררת את הנכס, מבטיח כי הנכס ישמש לפעילות תרבות הפתוחה לקהל הרחב, ולכן לא ברור מדוע נמנע המשיב מלחייב את העוררת בארנונה בהתאם לסיווג "אולמות למופעים", אשר כמו נכתב כדי לתאר את פעילותה של העוררת בצורה מדויקת.
- 2.10. תמונות הנכס אינן מותירות מקום לספק, כי הנכס משמש לעריכת מופעי מוזיקה על במה גדולה ומצוידת בהתאם, בפני קהל של כ- 1,000 איש.
- 2.11. בנוסף, כפי שהוכח, לשם הפעלת הנכס כאולם למופעים, מעסיקה העוררת אנשי סאונד ותאורה, בעלות שנתית של כ- 360,000 ₪.
- 2.12. מחקירת מנהל העוררת עולה תמונה ברורה ופשוטה, ולפיה בהתאם למטרות הסכם השכירות הנכס משמש באופן יומיומי לעריכת מופעים מוזיקליים גדולים, כאשר כמחציתם פתוחים לציבור הרחב, והמחצית האחרת של המופעים היא סגורה לרשימת מוזמנים של גורם פרטי.
- 2.13. גם עיון ברשימת ההופעות שהציגה העוררת, מגלה כי בתקופה שבמחלוקת נערכו בנכס מאות הופעות הפתוחות למכירת כרטיסים לציבור הרחב, של האומנים המובילים בתעשיית המוזיקה במדינה.
- 2.14. בנוסף להופעות הפתוחות לציבור הרחב, בתקופה שבמחלוקת התקיימו גם מאות הופעות סגורות, באופן שבו גורם פרטי (חברות מסחריות כמעט בכל המקרים) מבקש לקיים מופע בנכס, לרשימת מוזמנים סגורה.
- 2.15. רשימת ההופעות לאורכה של התקופה שמחלוקת, מבהירה בצורה מוחלטת כי הנכס משמש לקיומם של מופעי מוזיקה גדולים של אומנים מוכרים לכל.
- 2.16. כעולה מחקירת מנהל העוררת, הגם שקיימת אפשרות תיאורטית לקיים בנכס מסיבת חתונה ללא מופע, הרי בפועל במהלך כל התקופה שבמחלוקת: "לא הייתה שום מסיבת חתונה ללא מופע".
- 2.17. אין גם כל היגיון לשכור את הנכס בעלות יומית של 45-55 אלפי ₪ (הכוללת טכנאים וציוד רב של סאונד, תאורה והגברה), שלא על מנת לקיים מופע.
- 2.18. את חיוב הארנונה יש לקבוע בהתאם לשימוש בפועל, ולא על פי אפשרות תיאורטית לשימוש כזה או אחר.
- 2.19. מנהל העוררת הסביר בחקירתו את ההבדל המהותי בין אולמי שמחות ואירועים לבין הנכס:
- 2.19.1. בשונה מאולמי שמחות, בנכס יש קופה למכירת כרטיסים, ומערך לוגיסטי למכירת כרטיסים, כמו ביותר 12 האולמות הגדולים המחויבים בסיווג "אולם למופעים".

- 2.19.2. בשונה מאולמי שמחות המציעים ללקוח שירות קייטרינג (מוזון), העוררת אינה עוסקת כלל במתן שירותי קייטרינג, אלא אך ורק בהשכרת האולם, לרבות טכנאים להפעלת הציוד המאפשר קיומו של מופע.
- 2.19.3. בשונה מאולמי שמחות, במרכזו של הנכס ישנה במה קבועה גבוהה בגודל של כ-100 מ"ר המאפשרת קיום מופעים.
- 2.19.4. בשונה מאולמי שמחות, התאורה וההגברה הקיימים בנכס מיועדים לקיומו של מופע. המדובר בציוד שונה בתכלית מהציוד המצוי באולמי שמחות.
- בעניין זה יובהר, כי אף על פי שניתן להזמין כיום כמעט כל אומן להופעה בגן אירועים או אפילו בסלון ביתי, המדובר הוא בהופעה (לרוב עם פלייבק) ולא בקיום מופע.
- קיום מופע (קונצרט) של אמן מוזיקלי בליווי להקה דורש חלל וציוד ייעודי מסוים.
- 2.20. בתצהיר הפקח מטעם המשיב, מר דוד צדוק, מתואר הנכס בצורה ראויה. לעומת זאת בתצהיר מר עודד נגר, חוקר במשרד חקירות פרטי, כמו מתאר נכס אחר לגמרי.
- 2.21. כבר בפתח חקירתו הנגדית, הבהיר מר נגר, כי כלל לא נתבקש לבחון את השימוש הנעשה בנכס, אלא אך ורק האם ניתן לקיים בנכס אירוע פרטי.
- 2.22. לאור העובדה שמר נגר כלל לא נתבקש לחקור את השימוש הנעשה בנכס, ברי כי התצהיר שהוגש על ידו מציג לכל היותר נרטיב אודות פעילות מינורית ושולית הנעשית בנכס.
- 2.23. ויובהר, העוררת אינה מכחישה, כי כל אדם או גורם מוזמן לשכור את הנכס, עם זאת, כפי שהעיד מנהל העוררת: "אירועי מסיבות חתונה בנכס (בהם כאמור אסור לערוך טקס נישואים) הינם כשני אחוז מכלל האירועים המתנהלים בנכס. לא הייתה שום מסיבת חתונה ללא מופע".
- 2.24. עדות מר נגר באשר לאירוע של חברת הוט, התבררה כלא נכונה (ראה, ההסכם שנערך עם מרינה מקסימילאן בלומין ולהקתה, וכן הודאת העד כי כלל לא נכנס לאירוע, אלא הסתמך על תשובת אחד האורחים שטען בפניו כי אינו יודע אם יש מופע).
- 2.25. זאת ועוד, מר נגר אישר בחקירתו כי אין הוא יכול לנקוב במועד בו התקיים אירוע ללא מופע, וכי כל בדיקתו מתמצית בשיטוט באתר האינטרנט של העוררת, ולא בחקירה של ממש.

3. תמצית טיעוני העוררת

- 3.1. הגם שבהתאם לתומר שהיה מצוי בפני המשיב בשלב ההשגה סווג הנכס כ"בניינים שאינם משמשים למגורים", לאור החומר שצורף לערר, ובהתאם לטענה החלופית של העוררת, סבור המשיב כי הסיווג המתאים ביותר לנכס הינו "אולמות לשמחה ולאירועים" בהתאם לסעיף 3.3.10 לצו הארנונה.
- 3.2. כעולה מהראיות שהוצגו בפני הועדה, הנכס משמש בעיקרו לעריכת אירועים סגורים כגון: שמחה וכנסים, אשר אינם נכללים בגדר "תיאטרון, מחול וקונצרטים". בנוסף מתקיימות בנכס מספר הופעות בחודש לקהל הרחב, אך לא זו מהותה של הפעילות בנכס.

- 3.3. מלכתחילה התכוון מחוקק המשנה להטיל מס מופחת על אולמות תיאטרון, מחול וקונצרטים כגון: הקאמרי, הבימה, התיאטרון הלאומי, סוזן דלל, תיאטרון גשר ובת שבע, המשמשים להנאתו של הציבור הרחב, במטרה לעודד את צריכת התרבות.
- ברי, כי אין להשוות בין גופים אלה ושימושים אלה, לעסק פרטי במהותו כגון הנכס מושא הערר, המשמש ברובו לאירועים סגורים, לשמחות ולאירועים עסקיים כגון כנסים.
- 3.4. כעולה מהראיות בתיק, העוררת משריינת מספר תאריכים בחודש לקיום הופעות, וביתר הימים היא משכירה את הנכס לכל מטרה שהיא תמורת תשלום, ואינה מעורבת בתכני האירוע.
- 3.5. בחינת רשימת ההופעות שצירפה העוררת לתצהירה דווקא מחזק את מסקנת המשיב לפיה, בפועל, הנכס משמש מרבית מהזמן לקיום אירועים שונים. וביתר פירוט, בחודש ספטמבר 2011, הנכס שימש את העוררת לקיום 15 אירועים סגורים ו- 5 הופעות פתוחות בלבד. בחודש דצמבר 2011 הנכס שימש את העוררת לקיום 14 אירועים סגורים ו- 4 הופעות פתוחות בלבד. בחודש פברואר 2012 הנכס שימש את העוררת לקיום 11 אירועים סגורים ו- 8 הופעות פתוחות. מהאמור עולה, כי הנכס משמש במרבית הזמן ולאורך השנים לקיום אירועים שאינם פתוחים לקהל הרחב.
- 3.6. העובדה כי מתקיימות בנכס, בנוסף, מידי פעם, הופעות לקהל הרחב, אין בה כדי להשוות את אופיו ומהותו של הנכס לאולם תיאטרון, מחול או קונצרטים.
- 3.7. גם אם לשיטת העוררת בכל אירוע שמחה או אירוע פרטי אחר מתקיים מופע, אין בכך כדי להפוך את השימוש, לאולם תיאטרון, מחול או קונצרטים.
- 3.8. כאן המקום לציין, כי העוררת אומנם טוענת בכל הזדמנות, כי עריכת חתונות ואירועים שונים בנכס נאסרה באופן מפורש, אולם במהלך החקירה כאמור, הודה כי בפועל הנכס משמש לעריכת אירועים שונים החורגים מהגדרת ההסכם.
- 3.9. מכל מקום, סיווג הארנונה נקבע בהתאם לשימוש בפועל, גם אם שימוש זה אינו תואם את הסכם השכירות.
- 3.10. כעולה מעדות מנהל העוררת, בחלק מהאירועים פועלות חברות קייטרינג, והעוררת גובה עמלה מחברת הקייטרינג כמקובל בענף.
- 3.11. מתצהיר מר נגר עולה תמונה ברורה לפיה הנכס משמש לקיום אירועים שונים, כגון חתונות, בר מצוות וכנסים. מחקירת מר נגר ומחומר הראיות שהוגש בתיק עולה, כי עסקינן באולם שמחות, אשר מתבצעים בו לעיתים קרובות אירועים פרטיים ועסקיים, ובחלק קטן מהזמן הופעות מוסיקה.
- 3.12. במסגרת החקירה שבוצעה עלה, כי הוצעו לחוקרות 3 אירועים שונים, בהם לא הותנה קיום האירוע בקיום הופעה.
- 3.13. אין בנכס אזור ישיבה קבוע ומאפיינים דומים אחרים של אולם תיאטרון, מחול וקונצרטים.

3.14. חלק נכבד מהשטח מהווה חדרים קטנים המשמשים את העוררות להפעלת מטבח מאובזר הכולל: מקפאיס, מדיח כלים, שולחנות עבודה לטבחים, תנורים, עמדות טיגון, סכו"ם, עמדות חימום ואחסון משקאות.

3.15. אתר האינטרנט של העוררת שופך אור רב על אופי הפעילות בנכס, ועל השוני המהותי הקיים בין הנכס לבין אולמות מחול, תיאטרון וקונצרטים.

3.16. כך, לחיצה על העמודה "אתר האירועים" מובילה לעמודות "אירועים עסקיים (אירועי חברה, מקום לכנסים, מסיבות חברה) ואירועים פרטיים (מקום לאירועים, מסיבות חתונה, בר ובת מצווה, ברית ובריתה, חתונה) ותחתייה התיאור הבא: "תנו לנו לשמוח בשמחתכם! רידינג 3 שמחים לשמש בעבורכם כמקום שלכם למגוון אירועים פרטיים. אצלנו תוכלו לחגוג בר/בת מצווה, בריתות, מסיבות חתונה, מסיבות רווקות ואירועים פרטיים נוספים! לפני הכל, נאחל לכם מזל טוב גדול! האירוע המרגש שלכם ממשמש ובא ואנחנו שמחים שמצאתם את דרככם אלינו, לאתר של מתחם אירועים בין המתקדמים והמודרניים בישראל, הלא הוא הרידינג 3 התל אביבי. במידה ויצא לכם לטעום מעט חו"ל בשנים האחרונות, אתם ודאי מודעים לכך שבכל הקשור למתחמי אירועים, ישראל עדיין מפגרת בכמה שנים מאחור ארצות הברית ומדינות אירופה. אולם, רידינג 3 שנפתח לפני שנים אחדות מתוך מטרה להוות את חוד החנית של מתחמי האירועים בישראל, עומד איתן במשימה זו בכבוד מהיום בו נפתח".

3.17. תכנית ההופעות המפורטת באתר העוררת, חודשיים קדימה, מעידה כי בנכס מתקיימות מעט מאוד הופעות. כך, בחודש אפריל עתידות להתקיים 9 הופעות בלבד, ובחודש מאי שלוש הופעות בלבד. ניתן להסיק מכך, כי ביתר הזמן, העוררת מפעילה את המקום לקיום אירועים אחרים כגון: כנסים, חתונות, בר מצוות, אירועי השקה וכו'.

3.18. עיריית תל אביב רואה עצמה כמרכז תרבות המצוי בלב ליבה של המדינה. לכן, במטרה לעודד את התרבות ניתן תעריף נמוך יותר לאולמות תרבות מסוג תיאטרון, מחול וקונצרטים. הכוונה לאולמות בהם מתקיימות פעולות תרבותיות לציבור הרחב, ולא לכנסים לקידום מוצרים, אירועי נדל"ן, חתונות, בר מצוות. לאחרונים יש תעריף נפרד בצו הארנונה של תל אביב "אולמות שמחה ואירועים".

3.19. לאור האמור לעיל, תנאי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה אינם מתקיימים בעניינו של הנכס. בכלל זאת, אין לקבל את פרשנותה מרחיקת הלכת של העוררת, שכן יש בה כדי לחטוא ללשונו ולתכליתו של סעיף 3.3.8 לצו הארנונה. לעניין זה ראו החלטת ועדת ערר 140017625 אסקייפ סיטי בידוק בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב- יפו:

"השכרת אולם לחברות עסקיות, או הזמנת מופעים לעיתים כמו סטנד אפ או מופע אחד, אינה הופכת את הנכס לאולם תיאטרון.. לא כל חדר או אולם בהם מוצבים במה וכסאות ומועלים בהם מופעים מידי פעם, עומדים בתנאים לסיווג כאולם תיאטרון".

3.20. המשיב יטען, כי על אף שיש הופעות מתחום המוסיקה בנכס, כפי שהוכח, הנכס פועל בעיקר לטובת קיום אירועים שונים כגון: כנסים, חתונות, בר מצוות וכו', קרי, אירועים סגורים שאינם לטובת הקהל הרחב.

3.21. העוררת לא הצליחה להסביר לשאלת ועדת הערר במה הפעילות המתקיימת בנכס שונה מכל אולם אירועים אחר.

3.22. לאור כל האמור, הפעילות הנעשית בנכס דגן אינה יכולה להיחשב כפעילות התואמת את השימוש הנעשה באולמות תיאטרון, מחול וקונצרטים.

3.23. אין לקבל את טענת העוררת כי בסעיף 3.3.8, לצו הארנונה אין דרישה לכך, שהנכס ישמש אך ורק להופעות, שכן קריאת הסעיף צריכה להיות תכליתית, ועל רקע הצו כולו.

אם כוונת מחוקק המשנה הייתה שסעיף 3.3.8, לצו הוא סעיף פתוח, שיכול להכיל עוד שימושים קרובים כגון: מופעי בידור, ריקודים וכיוצ"ב, לא היה טעם בקיומם של 3 סעיפים נפרדים בצו הארנונה: סעיף 3.3.8 "אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים (סמל 908)", סעיף 3.3.9 "אולמות המשמשים לריקודים (סמל 919)", סעיף 3.3.10 "אולמות לשמחה ולאירועים (סמל 918)".

קריאת הסעיף על רקע הקשרו ותכליתו מלמדת כי הכוונה לנכסים המשמשים לאולמות תיאטרון, מחול וקונצרטים בלבד, ולא למקום שמתקיימים בו בנוסף או אפילו בעיקר אירועי בידור, שמחה וכדומה. כמובן, שכאשר ישנם שטחים תומכים ונלווים לשימוש העיקרי כגון: חדר חזרות, משרד, דוכן מזון וכדומה, יחויבו גם שטחים אלה תחת הסיווג העיקרי בהיותם נלווים לו.

3.24. כאשר מחוקק המשנה רצה להשאיר רשימה פתוחה הוא עשה כן מפורשות תוך שימוש במונחים כגון: וכיוצ"ב/וכו'. לעניין זה ראו סעיפים 3.3.16, 1.3.1 ח', 1.3.1 ט' ו- 1.3.1 ז' לצו הארנונה.

3.25. ההשוואה שערכה העוררת לסעיף 3.3.9 לצו העוסק ב"אולמות ריקודים" אינה מתאימה, מאחר וההיסטוריה החקיקתית מלמדת, כי בעבר ההגדרה הייתה "אולמות המשמשים כדיסקוטקים ו/או למופעי בידור". הסעיף המתוקן בא להדגיש כי רק הרישא נותרה, היינו, מעתה מופע בידור לא נכלל בסעיף. לעומת זאת, כאשר רצה מחוקק המשנה להדגיש, כי אין מדובר ברשימה סגורה, הוא השתמש בנוסחים המבארים כי מדובר בהגדרה גמישה.

4. דיון והכרעה

4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי הדין הוא עם העוררת, וכי דין הערר להתקבל.

4.2. סעיף 3.3.8 לצו הארנונה של העיר תל-אביב - יפו, מגדיר "אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים (סמל 908)", כאולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים.

4.3. יקונצרט' הוא מופע מוזיקלי, שבו נגנים, מקהלה או כל הרכב אינסטרומנטלי או קולי, מבצעים מוזיקה לפני קהל מאזינים.

4.4. הצדדים אינם חלוקים בשאלה האם מופעים מוסיקליים, הינם קונצרטים כנדרש בסעיף 3.3.8 לצו הארנונה.

- 4.5. המשיב, טוען, כי הגם שבנכס מבוצעים מופעים מוסיקליים, הרי אין לסווגו בסיווג על פי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה, שכן בנכס נעשה שימוש גם לצרכי אירועי שמחות כגון חתונות וחגיגות בר מצווה ובת מצווה.
- איננו מקבלים טענה זו של המשיב.
- 4.6. אנו מקבלים את טענת העוררת, כי כאשר ביקש מחוקק המשנה לקבוע, כי כדי להיכנס בד"אמותיו של סעיף מסעיפי צו הארנונה, על המחזיק לעשות אך ורק את השימוש המפורט באותו סעיף ובאופן בלעדי, כבמחסנים, אולמות ריקודים וכיוצ"ב, הוא ציין זאת מפורשות, ונקט במילים "בלבד" וכד', וכי מכלל ההן אתה שומע את הלאו (ובענייננו, מכלל הלאו אתה שומע את ההן).
- 4.7. בעניין זה נציין, כי איננו מקבלים את טענת המשיב, כי בסעיף 3.3.9 הדן ב"אולמות ריקודים", נוסף הדיבר "בלבד", על מנת להבחין בין ריקודים למופעי בידור. והרי מכירים אנו את עמדת המשיב, כי די בכך שבנכס יימכר מזון, על מנת שלדידו של המשיב, לא יסווג אותו נכס כ"אולם ריקודים", לצרכי ארנונה, וכי על מנת שנכס יסווג כאולם ריקודים, צריך שיהיו בו ריקודים, וריקודים בלבד.
- 4.8. לאור האמור לעיל, עמדתנו היא, כי גם אם נערכים בנכס אירועי שמחות, אין בכך כדי לשלול את אפשרות סיווג הנכס כאולם תיאטרון, מחול וקונצרטים, והשאלה היא המידה – קרי, העיקר והטפל, שכן ככלל, סיווג נכסים לצורך חיוב בארנונה, צריך שיעשה לפי השימוש העיקרי שנעשה בנכס.
- 4.9. המשיב לא הצליח לסתור את ראיות העוררת, לפיהן אירועי השמחות הנערכים בנכס מהווים אך ורק כ- 2% מכלל האירועים הנערכים בנכס, וכי יתרת האירועים הנערכים בנכס הינם בגדר הופעות, חלקן פתוחות לקהל הרחב, וחלקן סגורות למזמיני השימוש בנכס.
- 4.10. ויודגש, העוררת אינה מכחישה, כי היא מבקשת להשכיר את הנכס לאירועי שמחות, דא עקא, כפי שהעיד מנהלה, בעדות שהיתה מהימנה עלינו, ועולה בקנה אחד גם עם דו"חות החקירה, השכרת הנכס לצרכי אירועי שמחות הינה שולית, וזאת לאור התמורה המתבקשת על ידי העוררת לשם השכרת הנכס, שהינה כ- 45-55 אלפי ₪, וזאת בשל אופי ציוד הסאונד, התאורה וההגברה שבנכס, המתאימים להופעות מקצועיות, ולאור הצורך בהפעלתו באמצעות טכנאים.
- 4.11. מן האמור לעיל, עולה כי עיקר הפעילות בנכס מיועדת למופעים.
- 4.12. לדידו של המשיב, גם אם עיקר הפעילות בנכס הינה מופעים, לא די בכך כדי לקבוע, כי יש לסווג את הנכס כאולם תיאטרון, מחול וקונצרטים, והמשיב מבקש מאיתנו לקבוע, כי הכוונה בסעיף 3.3.9 לצו היתה להופעות הפתוחות לקהל הרחב בלבד.
- 4.13. גישה זו של המשיב, אין לה כל ביטוי בלשונו המפורשת של הסעיף. משצו הארנונה לא פירט דרישה זו, ולא ייחד את הסעיף להופעות בהן נמכרים כרטיסים לקהל הרחב, להבדיל מהופעות, אשר הקהל המוזמן להם, הינו קהל ייעודי, בהן מזמין האולם הוא הממן את ההופעה, לא מצאנו מקום להוסיפה על דרך של פרשנות.

4.14. אם לא די בפרשנותו המילולית של הצו, הרי גם בחינת תכלית הסעיף, מובילה לדעתנו למסקנה דומה. איננו מקבלים את טענת המשיב, כי תכלית הצו לא נועדה למופעים סגורים כאמור. מה לנו אם את הכרטיסים קונה הקהל הרחב טיפין טיפין, או שמא את כלל "הכרטיסים" לאותו ערב קונה מזמין אחד עבור אורחיו?

הופעה היא הופעה היא הופעה!

4.15. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, גם מבחן אחידות הפרשנות מוביל אותנו לתוצאה דומה. כפי שטענה העוררת, המשיב אינו מאמץ את האבחנה אותה הוא מבקש לערוך בענייננו, זו באשר לנכסים אחרים בעיר תל אביב אותם הוא מסווג בסיווג אולמות קונצרטים. ויודגש, המשיב אף לא התייחס לרשימת האולמות שזכו לסיווג זה, שפורטה על ידי העוררת בסיכומיה, שגם בהם נערכים מופעים סגורים לקהל יעד ספציפי.

4.16. לאור האמור לעיל, אנו קובעים, כי כטענת העוררת, הן מלשון הצו, והן מהפרקטיקה באשר לנכסים הספורים הנוספים בעיר המשמשים כאולמות גדולים למופעים, עולה, כי על מנת לחסות תחת הסיווג "אולמות קונצרטים", די בכך שעריכת מופעים הינה השימוש העיקרי בנכס, אין הכרח כי שימוש זה יהיה השימוש הבלעדי, ואין רבותא לשאלה מיהו הקהל הצופה במופעים, קהל הרוכש את הכרטיסים בעצמו, או קהל אשר מזמין המופע מממן את כניסת הצופים לנכס.

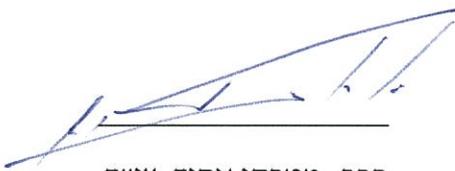
5. אשר על כן ולאור כל האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר.

6. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

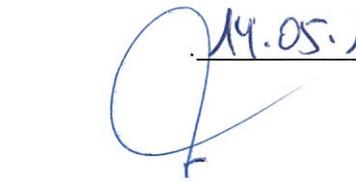
7. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

8. 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.

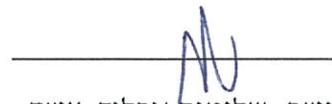
9. ניתן בהעדר הצדדים ביום 14.05.19



חבר: מטרסו אהוד, עו"ד



חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח



יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: ריקי זקס

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בגין חיובים שהשית עליה מנהל הארנונה ביחס לדירתה ברחוב בזל 19 תל אביב.

העוררת העלתה שתי טענות עיקריות:

- שינוי בחיוב הנכס לעומת שטח החיוב בעבר.
- שוני בהבדל בעדכון המידות בין דירתה לבין דירות דומות בבניין.

בתשובתו להשגה ובכתב התשובה לערר טען מנהל הארנונה כי החיובים הם תוצאות מדידה חוזרת שנערכה בנכס וכי חיוב העוררת בשטח המרפסת הפתוחה והמחסן הדירתי הינו בהתאם להוראות הדין.

ביום 7.1.2019 התקיים דיון מקדמי בפני הועדה ובדיון זה טענה העוררת כי גם בהפחתת שטח המרפסת והמחסן הדירתי שנוספו לחיובי הדירה, עדיין לפי עמדתה יש טעות במדידת המשיב ויש להפחית משטח החיוב פער מסוים.

בי"כ המשיב נאותה, על אף שנערכו בדירה שתי מדידות קודמות, לשוב ולבקש מהמשיב לערוך מדידה בדירה ולבדוק את טענות העוררת.

ביום 21.2.2019 נתקבלה הודעת המשיב לפיה נערכו שתי מדידות נוספות בדירה במועדים 11.2.19 ו-14.2.2019 בהן נערכה השוואה של המדידה מטעם המודד של העוררת למדידות מטעם המשיב ונמצא כי פרט לסטיות של סנטימטרים ספורים מדידת העירייה מיום 9.4.17 עומדת בעינה. (הסטייה יוחסה לשימוש במכשירי מדידה שונים).

העברנו את הודעת המשיב לתגובת העוררת אשר הגישה תגובתה לוועדה ביום 25.3.2019.

העוררת עומדת על טענתה כי קיים פער בין המדידות השונות וכי יש לחייב את הארנונה בגין סך שטח הדירה לכל היותר בשטח של 73.77 מ"ר.

העוררת לא הצביעה על המקור לפער.

העוררת טוענת כי המודד מטעמה קבע כי שטח הדירה הינו 70.87 מ"ר.

עיינו במדידה שערך מטעמה של העוררת המודד דניאל שמוקלר אלא שסך חלקי הנכס שנמדדו אינו כולל את המחסן הדירתי אשר גם לטענת העוררת מסתכם לשטח של 1.95 מ"ר.

סכימת סך חלקי הנכס לפי מדידת המודד של העוררת בתוספת שטח המחסן מביאה לסך שטח לחיוב של 72.82 מ"ר.

על פי תשריט המשיב השטח לחיוב עומד של 73.77 מ"ר. מדובר בפער מזערי וחסר משמעות.

אנו מפנים גם לסעיף 2 בתגובת העוררת מיום 28.3.2017: "אבקש כי הארנונה הנגבית מהנכס הנ"ל תיחשב לכל היותר, לפי 73.37 מ"ר".

בנסיבות אלה ולאור המדידות החוזרות והנשנות ובדיקת טענות העוררת אנו קובעים את שטח הנכס לחיוב לכדי 73.77 מ"ר. לא מצאנו להתערב מעבר לכך בשיקול דעתו של המשיב.

הערר נדחה, ללא צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 20.5.2019.

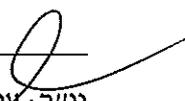
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ד: עו"ד אלון צדוק

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אלון צדוק
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר: סרנגה ראובן, נעמי אמיתי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הנה נדרשים אנו שוב להכריע בערר נוסף מתוך השורה המתארכת של העררים שהובאו בפני ועדת הערר ואשר ענינו, כמו עניינם של יתר העררים, חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה המרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

שלא כמו במקרים אחרים, במקרה זה המשיב לא הפנה בכתב התשובה להודעת התחנה המרכזית משנת 1999 על בסיסה ביצע את חילופי המחזיקים בכלל ובמקרה זה בפרט.

המשיב מתייחס בתשובתו להשגה ולכתב הערר לכך שהחלטה על הפסקת מתן הפטור לנכס נובעת מכך שבעקבות ביקורת בנכס נמצא כי בנכס מאוחסנים חפצים ועל כן בוטל הפטור.

הצדדים חזרו על עמדה זו בעת הדיון המקדמי בפנינו ביום 3.9.2018.

מאחר ושאלת החזקה לא נדונה באותו המעמד ולאור ניסיון הועדה בתיקים דומים במתחם התחנה המרכזית נתבקש המשיב לבחון האם ניתן לקבל את הערר או לחילופין לשנות את שם המחזיק.

המשיב הודיע בעקבות הדיון כי לא הצליח לקיים ביקורת נוספת בנכס שכן נציגת העוררים מסרה לו כי "נמסר לה שהנכס נעול ואין אפשרות לפתוח אותו".

בעקבות טענת העוררים בעניין שאלת החזקה ביקש המשיב לזמן את התחנה המרכזית החדשה כמו בתיקים דומים, כצד שלישי שזכויותיו עלולות להיפגע מהחלטת הועדה.

ביום 14.10.18 הורתה הועדה על זימון התחנה המרכזית החדשה לדיון כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה.

בדיון ביום 10.12.2018 נשמעה עמדת התמח"ת לפיה במקרה זה נמסרה החזקה לעוררים על פי טופס 5 וטופס 6 עליו חתמו.

אפשרנו לצדדים להגיב בכתב לעמדתו של זה בטרם תינתן החלטתנו.

ועדות הערר בהרכביהן השונים כבר נדרשו עשרות פעמים בשלוש השנים האחרונות להכריע בעררים אשר הוגשו על ידי עוררים שרכשו לפני עשרות שנים חנויות בתחנה המרכזית החדשה.

במסגרת הדיונים נשמעו העוררים, נשמעה עמדת המשיב ונשמעו עמדות נציגי התחנה המרכזית החדשה הן ביחס לסוגיות הפרוצדוראליות הנוגעות לזימון התחנה המרכזית החדשה כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה והן לגופה של המחלוקת באשר לזהות המחזיק לצרכי ארנונה.

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

להחלטה זו מצורפת החלטתה הסופית של ועדת הערר בתיק 140014592 והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחלטתנו בתיק זה. הנימוקים וההכרעה בהחלטה בתיק 140014592 הנ"ל יחולו בהתאמה גם על תיק זה.

נוסיף, נציין ונפרט רק את הפרטים הספציפיים הנוגעים לתיק זה כדלקמן:

בכתב הערר נכתב:

"במכתב ההשגה ששלחנו לכם מיום 14.4.18 ציינתי כי מעולם לא השתמשו בנכס. לא לצרכים פרטיים ולא להשכרה, אנו נוהגים כחוק ומשלמים ארנונה עבור ה"פיל הלבן" "גולם" שמעולם לא היה בשימוש".....

כאמור, כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לבי"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו והצד השלישי הגיש במהלך הדיון ביום 10.12.2018 את טופס 5 וטופס 6 עליו חתומים לכאורה העוררים, או מי שבאו בנעליהם עם השנים, על פרוטוקול קבלת החנות.

הצד השלישי הציג את טופס 6 מיום 16.11.93 המהווה לטענתו אישור למסירת החנות לעוררים חתום ומאושר על ידי התחנה המרכזית וכן טופס 5 (פרוטוקול קבלת חנות) חתום לכאורה על ידי העוררים.

העוררים הגיבו לטענות הצד השלישי והמשיב בתגובה בכתב מיום 6.1.2019.

בהתייחס לפרוטוקול המסירה טופס 5 או טופס 6 אשר הוצגו על ידי התמח"ת טענו העוררים:

"...נספח 5 ונספח 6 לתיק המוצגים הינם מסמכים שניתן להסיק מהם לכאורה אודות מסירת החנות לידי הרוכשים ביום 16.11.1993 מאת התחנה ו/או מי מטעמה. מהפרוטוקול עולה כי עבודות החשמל וכן עבודות הטיח וצבע טרם הושלמו. חרף מסירת החזקה הדקלרטיבית שנועדה כפי הנראה לגלגל לפתחם של הרוכשים בחוסר תום לב חיובים מוניציפליים ולייצר תסבוכות עתידיות (עימן מתמודדים הרוכשים כיום). לרוכשים או העוררים אשר באו בנעליהם מעולם לא התאפשר לעשות שימוש בחנות, לא קיבלו לרשותם את החזקה בחנות, לא השכירו אותה, לא נהנו מפירותיה, לא הפיקו ממנה שום תועלת כלכלית זו או אחרת...."

"פרוטוקול קבלת חנות" מיום 16.11.93 :

המשיב לא הניח בפני הועדה תשתית עובדתית או משפטית הנותנת הסבר לעובדה כי חילופי המחזיקים בוצעו על ידו ככל הנראה בשנת 1999 או בסמוך לכך, שנים רבות לאחר שנחתם "פרוטוקול קבלת החנות".

לא נתחמק מדיון במעמדו של מסמך כמו פרוטוקול קבלת החנות.

על פניו מדובר באישור לפיו קיבלו העוררים את החזקה בחנות מאת התחנה המרכזית החדשה בשנת 1993.

אלא שאין לקרוא מסמך זה במנותק מהעובדות הנוגעות למצב החנות, מצב המתחם, מועד מסירת ההודעה למשיב מכוחה קמה ה"אחזקה" לצרכי ארנונה מבחינת העורר ומדו"ח מממצאי

הביקורת שנערך על ידי המשיב בשנת 2018 ואשר אינו מצביע על כל ראיה לזיקה בין העוררים לבין הנכס.

במסמך עצמו פורטו עבודות שיש להשלים את ביצוען.

אכן יכול להיות שלמסמך פרוטוקול המסירה של החנות ישנן השלכות ביחס ליחסים החוזיים בין העוררים לבין הצד השלישי אולם מבחינת דיני ארנונה, הבסיס לחיובים נשוא ערר זה, להשגת העורר ולפעולות המשיב לאורך השנים הינו הודעת הבעלים אשר נמסרה למשיב ככל הנראה בשנת 1999 כמו ברוב מקרים המשיב הוא שפעל על פיה ולא נכון יהיה לאפשר לו היום, לאחר שחלפו עשרות שנים ממועד חתימת העורר כביכול על פרוטוקול קבלת החנות ולאחר שחלפו עשרות שנים מהמועד בו ביצע את חילופי המחזיקים לשנות מעמדתו.

לפיכך הננו קובעים כי אין בפרוטוקול מסירת החנות מיום 16.11.1993 בכדי לקבוע כי החל מהמועד בו הוא נחתם נמסרה לעורר החזקה מבחינת דיני הארנונה.

ההכרעה בערר זה, כמו במקרים דומים בעניינם של בעלי נכסים במתחם התחנה המרכזית החדשה תתבסס על בדיקת טענת העוררים כי אינם מחזיקים בנכס ככל שטענה זו מתייחסת לחזקה שיוחסה להם על ידי המשיב משנת 1999, הוא המועד בו נמסרה למשיב ככל הנראה ההודעה מבעלת הזכויות בנכס על חילופי מחזיקים ובשים לב למצב הנכס בהתאם לראיות שהובאו בפני הועדה.

כאמור עלינו להניח במקרה זה כי המשיב ביצע את חילופי המחזיקים, על פי הודעת מנהל הארנונה, בעקבות פנייתה של חברת התחנה המרכזית החדשה משנת 1999.

העוררים כאמור טענו כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה להם, הם הצביעו למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים.

חילופי המחזיקים לא בוצעו על פי הנחיות ונהלי המשיב לקיום הוראות סעיף 325-326 לפקודת העיריות.

לא נמסרה הודעה על חילופי מחזיקים או חדילת חזקה כנדרש על פי דין.

העוררים לא החזיקו בנכס.

כאמור לעיל את החלטה זו יש לקרוא יחד עם נימוקי ועדת הערר בהחלטתה הסופית מיום 3.8.2016 בתיק 140014592.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העוררים לא החזיקו בנכס בתקופות המיוחסת להן על ידי המשיב.

אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העוררים לבין הצד השלישי.

החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישום העורר בערר זה.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אלון צדוק
חבר: עו"ד ר'ח אבשלום לוי
חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: בעניין חברה לניהול של דיזינגוף סנטר בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

המחלוקת בבסיס ערר זה נוגעת לנכס בשטח של 231.51 מ"ר ברחוב דיזינגוף 50 (דיזנגוף סנטר) תל אביב אשר מנהל הארנונה סיווג אותו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים.

העוררת לעומת זו טוענת כי מדובר בשטח גג פתוח לא מקורה ולא מרוצף אשר אין לחייבו בארנונה או לחילופין לסווגו בסיווג אדמה חקלאית, בריכת שחיה פתוחה, חניה בתשלום או מעברים בקניון.

העוררת טוענת לביטול החיוב מהטענות שלהלן:

- הואיל ומדובר בשטח גג ומאחר והשימוש בשטח זה אינו מסחרי כי אם הצבת שתילי עצים בעציצים הרי שאין מדובר בשימוש מסחרי בגג ועל כן פעילות זו פטורה מארנונה.
- הוכח במסגרת הבאת הראיות כי יש לאבחן בין פעילותה של חברת "קלבסה" על הגג לבין השטח נשוא המחלוקת בו אין פעילות כלל פרט להצבת השתילים בעציצים.
- אין לחייב שטח "גג" אוטומטית בארנונה אלא יש לבחון את נסיבות השימוש בכל מקרה ומקרה.
- לחילופין יש לחייב את הנכס בסיווג ספציפי מתאים יותר- קרקע חקלאית או מערכת סולארית על הגג או בריכת שחיה פתוחה...
- טענה כללית בקשר לטעות במדידת השטח לחיוב.

המשיב דחה את השגות העוררת מהסיבות שלהלן:

- העוררת לא הצביעה על סיבה אמיתית לפטור את הנכס מארנונה פרט לכך שאין מדובר בשימוש מסחרי, או שהנכס אינו מקורה. העדר קירוי אינו מהווה נימוק לפטור מארנונה.
- מדובר בשטח בו עושה העוררת שימוש במסגרת ניהול הקניון. העוררת הודתה שהיא זו שהציבה את העציצים ואין רלבנטיות למטרת הפעילות, היא חייבת בארנונה.
- לא ניתן לסווג את הנכס כאדמה חקלאית כיון שמדובר בשטח גג. ממילא אין מדובר בנכס בו מתבצעת פעולת שתילה.
- אין מדובר בשטחי מעברים או בריכת שחיה או כל אפשרות אחרת.
- ביחס לטענת הטעות במדידה טען המשיב כי העוררת זנחה טענה זו ולא הביאה ראיותיה בעניין זה.

הצדדים הביאו ראיותיהם :

עדת העוררת זהבה נעמן הצהירה כי השטח המחויב הוא שטח גג אשר בו העוררת רק מציבה עציצים ולא עושה שום שימוש של מכירות או שימוש אחר .

במסגרת חקירתה הנגדית היא השיבה "בהתייחס לסעיף 2 בתצהירי את העציצים הציבו ילדים מבתי ספר שבאו ושתלו במקום. יש מערכת השקיה אוטומטית שמשקה את העציצים..בגג יש עצים צעירים, הם לא קשורים למכירה שמתבצעת בקניון. המכירה מתבצעת למכירה של קלבסה...ילדים אינם מגיעים להסברה ולסדנאות. פעם בשנה בטו בשבט הם שותלים את העצים בעציצים ולאחר מכן אנתנו תורמים את העצים האלו".

במסגרת חקירתו הנגדית של עד המשיב ולאור תשובות עדת העוררת התברר כי לדוח ממצאי הביקורת של המשיב צורפו תמונות המתייחסות לשטח שאינו של העוררת אלא ככל הנראה של חברת קלבסה המחזיקה בשטח צמוד.

אין מחלוקת בין הצדדים כי תמונות מ/6- עד מ/8 הן התמונות שמתארות נכונה את השימוש של העוררת בנכס. בתמונות אלה נראים דליים/עציצים המונחים בשורות שורות על שטח הגג.

אין מחלוקת כי מדובר בשטח גג פתוח ולא מקורה ואין מחלוקת כי השימוש בו אותה עושה העוררת הינו שימוש להצבת שתילים בעציצים. השתילים מושקים על ידי מערכת השקיה ונתרמים במשך הזמן על ידי העוררת.

זהו השימוש בגג . אין עוד שימוש בנכס זה על ידי העוררת.

נותר לנו להכריע האם יש לפטור שימוש זה מארנונה ולחילופין האם נכון לחייבו בסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים – היינו שימוש עסקי מסחרי ?

התרשמנו כי מבחינה פונקציונאלית במקרה דנן מדובר בשטח המשמש כגג. השימוש בחלק זה של הגג הינו שימוש בלעדי של העוררת להצבת העציצים עם השתילים.

האם הצבת עציצים בסדר גודל כמותי שכזה ובמסגרת הנסיבות של הצבתם מצדיקה לסטות מהפרשנות המילולית והפונקציונאלית הראויה לנכס דוגמת הנכס הזה אשר על פיה יש לקבוע כי מדובר בשטח גג שאינו בר חיוב.

בנסיבות שבפנינו אין מחלוקת כי העוררת עושה שימוש בנכס (למטרה חיובית אותה יש להעריך ולקדם) ובהיקף לא מבוטל.

מאחר ואין מחלוקת כי העוררת עושה שימוש בגג לאחסון/תחנת מעבר לעציצים ולשתילים , מטפחת אותם , משקה אותם ותורמת אותם הלאה לא ניתן לקבוע כי שטח הגג פטור מארנונה . לא מצאנו לכך מקור סמכות חרף הסימפטיה לרעיון.

עלינו לבחון את שאלת סיווג הנכס .

האם הסיווג הנכון הוא הסיווג השיורי לשימוש עסקי מסחרי ו/או משרדים ?

החלטתו של המשיב בנוגע לסיווגו של הנכס חורגת ממתחם הסבירות.

בתשובת מנהל הארנונה להשגת העוררת מיום 8.11.2017 קובע מנהל הארנונה : "מבדיקתנו עולה כי המקום שימש כבית גידול לירקות....אודות הפעילות הנעשית בנכס שבנדון לא נעלם מעיני מנהל הארנונה ומעיני קובעי המדיניות בעירייה..."

נדמה לנו כי יש מקום במקרה זה להתערב בשיקול דעתו של מנהל הארנונה אשר על אף שהוא מעיד כי אופי השימוש לא נעלם מעיני קובעי המדיניות בעירייה, הוא בחר לסווג שטח זה בסיווג מסחרי עסקי.

אין דומה השימוש שעושה העוררת בחלקים אחרים במרכז המסחרי לבין השימוש שהיא עושה בנכס נשוא הערר.

השטח שבמחלוקת משמש את העוררת לגדל את השתילים אותם נוטעים אחת לשנה ילדי העיר. הסיווג הנכון הינו סיווג שייתן ביטוי לשימוש הקרוב למטע או משתלה או גידול תוצרת חקלאית או יער או פרחים (סעיף 269 לפקודת העיריות).

כבר נדונו מקרים דומים אשר הצריכו קבלת החלטה לפיה אין הכרח בגידול מסורתי של תוצרת חקלאית על קרקע על מנת להיכנס בשערי זה של סעיף הארנונה.

אשר על כן יש לקבל את הערר ככל שהוא נוגע לסיווג הנכס ולקבוע כי שטח הנכס יסווג בסיווג אדמה חקלאית בהתאם לסעיף 5 לצו הארנונה.

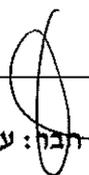
באשר לטענת העוררת לעניין טעות במדידה, מקובלת עלינו עמדת המשיב לפיה בפועל זנחה העוררת טענה זו בשעה שלא הגישה ראיות לעניין זה.

משלא נתבקשו לעשות כן, אין צו להוצאות.

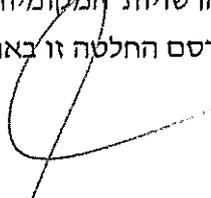
ניתן בהעדר הצדדים היום 20.5.2019.

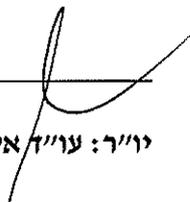
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: שיכון ובינוי נדל"ן, לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

המחלוקת נשוא ערר זה נוגעת לנכס ברחוב הגליל 7 תל אביב.

בתחילת הדיון ביום 22.10.2018 עמדו ב"כ העוררות על טענות העוררות כדלקמן :

הנכס המתייחס לחשבון לקוח 10844606 נכס 2000199821 הוחזק לטענת העוררות עד ליום 15.5.2016 על ידי מחזיק אחר (יובל אוחנה) ומאותו מועד עותרות העוררות לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בגין נכס לא ראוי לשימוש.

נכס 200099820 המתייחס לחשבון 10832280 הוחזק על ידי מחזיק אחר (קובי צרפתי) עד ליום 1.9.2017 ומאותו מועד עותרות העוררות לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בגין נכס לא ראוי לשימוש.

ב"כ המשיב טענה באותו המעמד כי טענות העוררות ביחס לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות לא נזכרו בהשגה ו/או בערר והן מועלות לראשונה במעמד הדיון.

באותו המעמד העלתה ב"כ המשיב טענות להרחבת חזית פסולה הן בקשר לבקשה לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות והן ביחס לטענה בדבר החזקת הנכס על ידי המחזיק יובל אוחנה, טענה שלטענת ב"כ המשיב לא נזכרה בהשגה.

בהתאם להחלטת הועדה נקבע כי הטענות בדבר הרחבת חזית פסולה תוכרענה במסגרת החלטה סופית בתיק.

עיינו בטענות המשיב ותשובות העוררות לטענות המשיב בעניין הרחבת חזית פסולה ואנו בדעה כי יש טעם בטענות המשיב. העוררות מפנות בנספח א' לסיכומיהן להודעות שמסרו לכאורה למשיב עם שמות ה"פולשים" אולם אין בנספח א' התייחסות לנכסים נשוא הערר ו/או למחזיקים הנזכרים בטענות העוררות. אין גם טענה או התייחסות לבקשה לקבלת פטור על פי סעיף 330 לפקודה.

לפנים משורת הדין ומאחר וממילא כבר הביאו הצדדים ראיותיהם לגופן של המחלוקות לא נעתר לבקשת המשיב לדחייה על הסף של העררים בשל הרחבת חזית פסולה ונדון בטענות העוררות לגופן שכן במקרה זה הייתה למשיב האפשרות להביא טענותיו וממילא חלק מהמחלוקות הוכרעו בעקיפין בהליכים משפטיים מקבילים במסגרת תביעות שהוגשו על ידי העוררת כנגד הפולשים.

נכס 2000199821 :

לטענת העוררות נכס זה הוחזק עד ליום 15.5.2016 על ידי המחזיק יובל אוחנה.

העוררות מפנות לפסק דין לפינוי הנכס.

עד העוררות הודה בחקירתו כי יובל אוחנה היה שוכר ולא פולש.

הפסיקתא שצורפה לתצהיר עד העוררת קובעת כי יחסי השכירות עם יובל אוחנה יגיעו לסיומם עד ליום 30.7.2016. עוד נקבע בפסק הדין כי בכפוף לפינוי הנכס לא תהיינה לעוררות עוד טענות כלפי הנתבע מכל מין וסוג שהוא.

העוררות לא הציגו כל ראיה לכך שפנו למשיב והודיעו לו על החזקת יובל אוחנה בנכס. פרט להערות כלליות על פניות כלליות מכח הסכם הפשרה שנקשר בין העוררות למשיב או על "ידיעת" המשיב, לא הוצגה ראיה ממשית לפנייה או עדכון המשיב כי יובל אוחנה הוא המחזיק בנכס עד ליום 15.5.2016. גם התייחסות העוררות בסיכומיה לשאלת חיובו של פולש בארנונה אינה רלבנטית במקרה זה.

המשיב טען כאמור כי העוררות נרשמו כמחזיקות בנכס זה בהתאם להוראות הסכם הפשרה שנחתם בין הצדדים וזאת מיום 1.1.2016. המשיב טוען כי העוררות לא עמדו בהוראות הסכם הפשרה ולא מסרו למשיב הודעה על חדילת חזקה ו/או חילופי מחזיקים כדין אלא רק במסגרת התצהיר שהוגש בערר זה.

כאמור, לכתב הערר ו/או לתצהיר העוררות לא צורפו כל מסמכים התומכים בטענת העוררות כי פניה למשיב בהתאם לדרישות החוק ו/או הסכם הפשרה והודיעו לו על זהות המחזיק יובל אוחנה.

המשיב טוען כי אין רלבנטיות לטענת העוררות בעניין זה כיון שהנכס נהנה מפטור בגין נכס ריק עד לתקופה זו.

בהתאם להסכם הפשרה שנחתם בין המשיב לעוררת בשנת 2017 (להלן: הסכם הפשרה) נקבע בסעיף 2 ה' להסכם כך:

"עוד מסכימים הצדדים כי לאחר חתימת ההסכם, העוררות יעבירו למשיב רשימה מעודכנת הכוללת הודעות מתאימות הכוללות מיקום, כתובת, קומה ושטח, ועל השכרת שטחים לצד ג' ו/או קיומו של פולש ו/או הודעה על נכס לא ראוי לשימוש. המשיב יערוך ביקורת בנכסים ויבחן את הודעות העוררות בהתאם לדין, במידה ותתקבל ההודעה היא תבוא לכלל ביטוי בשטח החשבון המאוחד הרלוונטי של אותו בנין וזאת בהתאם להוראות הדין. במידה ולא תתקבל ההודעה על ידי העירייה שמורה לעוררת הזכות להשיג על החלטת העירייה".

כאמור מהראיות שהוצגו בפנינו עולה כי העוררות לא פעלו במקרה זה בהתאם להסכם הפשרה ולא מסרו הודעה למשיב בהתאם לחוק.

עלינו להכריע לפיכך בטענת העוררות כי בתקופה שבמחלוקת לא היו ה"מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות".

הגענו למסקנה כי דין טענת העוררות להידחות, משלא מסרו הודעה למשיב על חדילת חזקה או על זהות מחזיק אחר במועד לא ניתן לקבוע כי לא החזיקו בנכס בתקופה הרלבנטית. לא הובאו בפנינו עובדות ביחס להסכמה ו/או העדר הסכמה בין העוררות לבין יובל אוחנה בדבר חובות הארנונה בגין הנכס בתקופת אחזקתו. חזקה על העוררות שלקחו בחשבון את החיוב בארנונה ואת הוראות הסכם הפשרה בין לבין המשיב עת הגיעו להסדר המוסכם עם יובל אוחנה.

טענת העוררות כי לא החזיקו בנכס עד ליום 15.5.2016 נדחתה, יוער בעניין זה כי בהתאם להסכם הפשרה בין העוררות למשיב (כפי שהצדדים טענו) קיבלו העוררות פטור בעניין נכס זה כנכס ריק עד ליום 1.5.2010.

הטענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש ויש לפטור אותו בהתאם להוראות סעיף 330 מיום פינוי הנכס על ידי יובל אוחנה:

העוררות לא צירפו לתצהיר העד מטעמן שום ראיה התומכת בטענתן ביחס למצב הנכס.

המשיב הציג את תצהירו של עד המשיב מאור שמאי אליו צורפו דוחות ממצאי ביקורות מיום 1.12.16 ו 3.1.17.

לדוחות ממצאי הביקורת צורפו תמונות הנכס המעידות על מצבו הירוד: קירות הרוסים, תקרות חשופות, קירות חשופים ופסולת בנייה בכל רחבי הנכס.

אמנם טוענת ב"כ המשיב כי העוררת לא העלתה בהשגתה טענה בדבר פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות אולם מדוחות ממצאי הביקורת, הוראות הסכם הפשרה ומהתנהלות הצדדים ביחס לנכסים נוספים באזור עולה כי העוררות והמשיב נמצאו בקשר ישיר ותכוף שמשמעותו בדיקת מצב הנכסים. כאשר ברור כי המשיב ביקר לפחות פעמיים בתקופה הרלבנטית בנכס והגיש ממצאיו הרי שאין להתעלם במקרה זה ממצבו של הנכס ויש להיעתר לבקשת העוררות למתן פטור לנכס על פי סעיף 330 לפקודת העיריות וזאת מיום עריכת הביקורת הראשונה לאחר פינוי הנכס היינו 1.12.2016.

סוף דבר הערר מתקבל ככל שהוא מתייחס לנכס 2000199821 והן ביחס לטענה לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 1.12.2016.

נכס 200199826 :

לטענת העוררות נכס זה הוחזק עד ליום 14.9.2017 על ידי הפולש קובי צרפתי.

העוררות מפנות לפסד דין לפינוי הנכס (נספח ד לתצהיר עד העוררות).

עד העוררות הודה בחקירתו כי במסגרת פסק דין הפינוי של הפולש קובי צרפתי נוכו מדמי הפינוי חובות ארנונה בסך 114,000 ₪. (ראה לעניין זה סעיף 3 להסכם הפינוי שקיבל תוקף פסק דין)

ממה נפשך? אם העוררות ניכו מדמי הפינוי של הפולש את חובותיו בגין ארנונה על מה ולמה הם מבקשות מהמשיב לפטור אותן מארנונה ולשוב ל"פולש", בתור המחזיק החייב בתשלומי ארנונה?

העוררות לא הציגו כל ראיה לכך שפנו למשיב והודיעו לו על החזקת קובי צרפתי בנכס. פרט להערות כלליות על פניות כלליות מכח הסכם הפשרה שנקשר בין העוררות למשיב או על "ידיעת" המשיב, לא הוצגה ראיה ממשית לפנייה או עדכון המשיב כי קובי צרפתי הוא המחזיק בנכס עד ליום 14.9.2017.

המשיב טען כאמור כי העוררות נרשמו כמחזיקות בנכס זה בהתאם להוראות הסכם הפשרה שנחתם בין הצדדים וזאת מיום 7.11.2016. המשיב טוען כי העוררות לא עמדו בהוראות הסכם הפשרה ולא מסרו למשיב הודעה על חדילת חזקה ו/או חילופי מחזיקים כדין אלא רק במסגרת התצהיר שהוגש בערר זה.

כאמור, לכתב הערר ו/או לתצהיר העוררות לא צורפו כל מסמכים התומכים בטענת העוררות כי פנתו למשיב בהתאם לדרישות החוק ו/או הסכם הפשרה והודיעו לו על זהות המחזיק קובי צרפתי.

בהתאם להסכם הפשרה שנחתם בין המשיב לעוררות בשנת 2017 (להלן: הסכם הפשרה) נקבע בסעיף 2 ה' להסכם כך:

"עוד מסכימים הצדדים כי לאחר חתימת ההסכם, העוררות יעבירו למשיב רשימה מעודכנת הכוללת הודעות מתאימות הכוללות מיקום, כתובת, קומה ושטח, ועל השכרת שטחים לצד ג' ו/או קיומו של פולש ו/או הודעה על נכס לא ראוי לשימוש. המשיב יערוך ביקורת בנכסים ויבחן

את הודעות העוררות בהתאם לדין, במידה ותתקבל ההודעה היא תבוא לכלל ביטוי בשטח החשבון המאוחד הרלוונטי של אותו בנין וזאת בהתאם להוראות הדין. במידה ולא תתקבל ההודעה על ידי העירייה שמורה לעוררת הזכות להשיג על החלטת העירייה".

כאמור, מהראיות שהוצגו בפנינו עולה כי העוררות לא פעלו במקרה זה בהתאם להסכם הפשרה ולא מסרו הודעה למשיב בהתאם לחוק.

עלינו להכריע לפיכך בטענת העוררות כי בתקופה שבמחלוקת לא היו הימחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות".

הגענו למסקנה כי דין טענת העוררות להידחות, משלא מסרו הודעה למשיב על חדילת חזקה או על זהות מחזיק אחר במועד לא ניתן לקבוע כי לא החזיקו בנכס בתקופה הרלבנטית. לא זו אף זו, הובאו בפנינו עובדות ביחס להסכמה בין העוררות לבין קובי צרפתי בדבר חובות הארנונה בגין הנכס בתקופת אחזקתו. העוררות הודו שקיזזו מדמי הפינוי את חובות הארנונה. חבל להמשיך ולהשחית מילים בעניין זה....

טענת העוררות כי לא החזיקו בנכס עד ליום 14.9.2017 נדחת

הטענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש ויש לפטור אותו בהתאם להוראות סעיף 330 מיום פינוי הנכס על ידי קובי צרפתי :

העוררות לא צירפו לתצהיר העד מטעמן שום ראיה התומכת בטענתן ביחס למצב הנכס.

המשיב הציג את תצהירו של עד המשיב מאור שמאי אליו צורף דוחות ממצאי ביקורת מיום 29.10.17 ו 29.11.2017 לדוחות ממצאי הביקורת צורפו תמונות הנכס המעידות (החל מיום 29.11.2017) על מצבו הירוד: קירות הרוסים, תקרות חשופות, קירות חשופים ופסולת בנייה בכל רחבי הנכס.

מהוראות הסכם הפשרה ומהתנהלות הצדדים ביחס לנכסים נוספים באזור עולה כי העוררות והמשיב נמצאו בקשר ישיר ותכוף שמשמעותו בדיקת מצב הנכסים. כאשר המשיב ביקר פעמיים בתקופה הרלבנטית בנכס והגיש ממצאיו הרי שאין להתעלם במקרה זה ממצבו של הנכס.

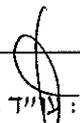
מדוח ממצאי הביקורת שנערכה ביום 29.11.2017 (בשונה מהדוח שנערך באוקטובר 2017) עולה כי יש להיעתר לבקשת העוררות למתן פטור לנכס על פי סעיף 330 לפקודת העיריות וזאת מיום עריכת הביקורת האחרונה לאחר פינוי הנכס היינו 29.11.2017.

סוף דבר מתקבל הערר ככל שהוא מתייחס לנכס 200199826 ולטענה לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 29.11.2017.

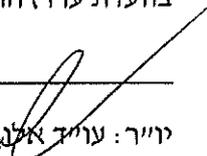
ניתן בהעדר הצדדים היום 20.5.2019.

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: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140010129
140010611
140012906

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב - יפו

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אלון צדוק
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי
חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: דלק דרוויש

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

הנה מגיעה לקראת סיומה מלאכת בירור המחלוקת בין העורר לבין המשיב, מחלוקת שהחלה עם הגשת השגת העורר על חיובי הארנונה בהם חוייב על ידי המשיב בשנת 2014.

נציין כי המחלוקת מגיעה לקראת שלבי ההכרעה אולם החלטת ועדת הערר הנוכחית לא תביא לסיום הדיון בין הצדדים שכן בעלי הדין הסכימו במסגרת הליכים שניהלו ביניהם בבית המשפט וחזרו ואישרו הסכמה זו בפנינו כי את השאלות בדבר חוקיות החיובים הרטרואקטיביים נשוא המחלוקת המתבררת בפני ועדת הערר יבררו ביניהם בפני בית המשפט לעניינים מנהליים.

ביום 2.1.2017 נתנה ועדת הערר החלטה נוספת בסדרת החלטות בסוגיות הטענות המקדמיות (לאחר שהתיק הוחזר להשלמת החלטה מבית המשפט), החלטה זו באה בהמשך להחלטה קודמת של הועדה מיום 19.10.2015 בעניין טענותיהן המקדמיות ההדדיות של הצדדים.

בכך הוכשרה הקרקע לדיון לגופן של טענות העוררת.

בתום דיון ההוכחות ביום 6.8.2018, כארבע שנים לאחר הגשת הערר אמרנו בהחלטתנו כך:

"...שמענו את הראיות בתיק זה ונדמה שעיקר המחלוקת עוד תתברר בערכאות נוספות ולא תסתיים בוועדת הערר, יחד עם זאת, כמו במקרים רבים שהתנהלו לאורך זמן נדמה כי בסופו של יום המחלוקת העובדתית אינה נרחבת ונכון לו היו הצדדים תוחמים את המחלוקת באופן שבו לפחות יוסכם באיזה שטח החזיק העורר ולאחר ההכרעה העובדתית הזו ימשיכו להתדיין בסוגיות הקשורות בחיוב הרטרואקטיבי ובשאלת החיוב האישי של העורר ו/או של בני משפחתו או של חברות מטעמם....."

עיון בסיכומי העורר, לאחר שהושלמה מלאכת הבאת הראיות בתיק זה מלמד כי בפני ועדת הערר עומדות להכרעה טענות העוררת כדלקמן:

טענת איני מחזיק בחלק מהשטחים נשוא החיוב

טענת סיווג ביחס לחלק מהשטחים שעיקרה פטור מחיוב מאחר ואין מדובר בקרקע תפוסה ועל כן מדובר במקרקעין שאינם בני חיוב בארנונה

ברקע טענותיו אלה של העורר, עומדת טענתו הבסיסית לפיה נטל ההוכחה צריך להיות מגולגל לפתחו של המשיב אשר הטיל על העורר, לטענת העורר, שומות אקראיות ושרירותיות מבלי שערך ביקורות במקרקעין נשוא החיוב ומבלי שאימת את מפות המדידה ו/או תצלומי האוויר עם מצב הנכסים בפועל ואת שאלת החזקה בהם.

במסגרת הערר ובמסגרת ראיותיו טען העורר כי אין לחייבו כלל וכלל בארנונה בגין הנכסים נשוא הערר שכן הבסיס לחיובו, תצהיר בו טען לזכויות בעלות וחזקה במקרקעין בהליך אחר אינו יכול לשמש מקור סמכות חוקי לחיוב שלו בארנונה. יצוין כי טענה זו כמעט ונזנחה בסיכומי העורר והוא אך מזכיר אותה כלאחר יד בסיפת סיכומיו. העורר מתמקד בסיכום טענותיו בטענה כי אינו מתזיק בחלק מהנכסים וכי חלק מהנכסים אינם בני חיוב בארנונה שכן אינם בשימוש העורר.

מכל האמור לעיל עלינו להכריע בטענות העוררת כמפורט לעיל

טענת אינני מחזיק:

העורר טוען כי מתוך כלל השטחים בהם חוייב יש להפחית שטח של 4,378 מ"ר אשר אינו בחזקת העורר, לא נעשה בו שימוש ולא ניתן לעשות בו שימוש כיון שהוא חסום על ידי סוללת עפר, עצים וצמחיה מכיוון יתר שטחי המקרקעין של העורר ו/או של בני משפחתו. לטענת העורר טענתו זו הוכחה במסגרת הראיות שהביא בפני הועדה ואף מתוך ראיותיו של המשיב עצמו.

המשיב מצידו טוען טענה כללית, הנכונה לשיטתו לכלל טענות העורר, הנוגעת לסירוב העורר לאפשר למשיב לערוך ביקורת בנכס. הוא גורס כי יש לזקוף סירוב זה לחובתו של העורר במסגרת שקלול מכלול הראיות שהובאו בפני הועדה ובמסגרת בחינת שיקול הדעת של המשיב. לטענת המשיב אין לאפשר לעורר להיבנות ממחדליו בנושא זה.

עוד טוען המשיב כי במסגרת הליכים משפטיים שנוהלו בין העורר לבין רשות מקרקעי ישראל במסגרת הליך בפני בית משפט האחר הגיש העורר תצהיר בו טען כי הו מחזיק ומפעיל עסק בכלל הנכסים נשוא ערר זה ואף צירף לתצהירו תצלום אויר המדגים את מיקום הנכסים. המשיב טוען כי משעה שהעורר הגיש תצהיר לבית משפט בו הצהיר כי הוא ואחיו מחזיקים ברוב המוחלט של המקרקעין נשוא פסק הדין לפינוי (פסק דין שניתן כנגד אביו של העורר) הרי שהוא מושתק מלטעון בפני מנהל הארנונה כי אינו מחזיק במקרקעין אלה.

העורר מצידו טוען כי תביעתו נדחתה ומכאן שגם אין לתת לתצהירו זה את המשקל אותו מבקש המשיב לייחס לתצהירו בפני הליך נפרד. לגופו של עניין לא מצאנו הסבר של העורר לסתירה בין טענת אינני מחזיק אותה העלה בפני מנהל הארנונה לבין האמור שחור על גבי לבן בתצהירו הנ"ל.

נתייחס ראשית לטענת המשיב בדבר סירוב העורר לאפשר למשיב ביקורות בנכסים נשוא הערר ונאמר כי מצאנו שאין להביאה במסגרת שיקול הדעת שלנו בהכרעה בטענת אינני מחזיק. המשיב, מסיבותיו שלו בחר שלא לעשות בסמכויותיו המסורות לו על פי חוק ולהיכנס למקרקעין נשוא הערר. מעדותו של עד המשיב ניסים שעבי בדיון בפנינו ביום 6.8.2018 התרשמנו כי המשיב לא יצא מגדרו בכדי לצאת לשטח ולנסות לעמת את העורר עם סירובו או עם רצונו של המשיב לעשות שימוש בסמכותו ולהיכנס למקרקעין:

" ככלל בהשגות אנחנו מתאמים ומבצעים ביקורת מדידה, אך במקרה זה כאמור לא ניתן היה לבצע זאת. גם במכתב התשובה שהופנה לעו"ד ציינו זאת ולא הייתה פניה מעוה"ד לתאם ביקורת בשטח"

לא מצאנו בראיות אותן הביא בפנינו המשיב ראיות המצביעות על ניסיונות של המשיב להיכנס למקרקעין לבצע ביקורת. הטענה כי העורר לא פנה מיוזמתו לתיאום ביקורת שכזאת ועל כן יש לזקוף זאת לחובתו אינה מקובלת. המשיב הציג לנו במקרים רבים אחרים ביקורות שערך בשטח ללא תיאום מוקדם עם העוררים ובמקרים מסוימים אף חרף התנגדות הנישום ותוך שהמשיב נעזר בחברות חקירה ו/או בשיטות אחרות בכדי לבקר בפועל במקרקעין.

נאמר עוד שלו היה העורר מצליח להניח תשתית ראייתית משמעותית התומכת בטענותיו כי אינו מחזיק במקרקעין ו/או בחלק מהם הרי שדווקא התנהגות המשיב במקרה זה הייתה עומדת לחובת המשיב שכן הבסיס לחיובים שנשלחו לעורר הינו תצלומי אויר ומפות מדידה שהמשיב מודה שלא אימת אותן בשטח. אלא שכפי שנציין בהמשך העורר לא הצליח להניח תשתית

המטילה ספק בחיובים ולא הצליח לקעקע את הקשר שהוא בעצמו יצר בין המקרקעין לבין זכויותיו בהם או החזקתו בהם ועל כן לא די במחדלי המשיב בכדי לקבל את טענות העורר.

באשר לטענות ההדדיות של הצדדים ביחס לתצהיר אותו הגיש העורר במסגרת ההליך המשפטי האזרחי בתביעת דלק דרוויש נגד מדינת ישראל הרי שבנושא זה הצדק עם המשיב ויש לראות בתצהיר זה ראיה התומכת בעמדת המשיב הן טענות העורר לזכויות במקרקעין, הן לעניין אחזקתו במקרקעין והן ביחס להחלטת המשיב לרשום את העורר כמחזיק במקרקעין.

המשיב צירף לראיותיו את תצהירו של העורר, אשר הוגש במסגרת הליכי הוצ"פ לעיכוב ביצוע פינוי המקרקעין נשוא הערר (אשר ביחס אליהם הגיעו חמיס דלק ומנהל מקרקעי ישראל להסכם פשרה לפינוים שקיבל תוקף פס"ד).

בפנייתו ללשכת ההוצאה לפועל טוען העורר כי "המבקש הוא צד ג' אשר מחזיק בלעדי בקרקע מזה עשרות שנים ועל שמו רשומות חלק מהחלקות נשוא הודעת הפינוי..."

לבקשה ללשכת ההוצאה לפועל צורף תצהירו של העורר בו נכתב בין השאר :

"עיון בהודעת הפינוי העלה כי עניינה בפינוי מקרקעין ביחס לחלקות שבבעלותי ו/או המוחזקים על ידי ועל ידי משפחתי מזה עשרות שנים.....בפועל הודעת הפינוי מתייחסת לחלקות שלי וצילום האוויר מדגים את פריסת העסק שעל פני החלקות נשוא הודעת הפינוי. מצ"ב צילום אויר נספח א'..."

בתשובה להסתמכותו זו של המשיב, טוען העורר בסיכומי התשובה שהגיש כי תביעת העורר נדחתה על ידי בית המשפט, השטח פונה והוחזר לרשות מקרקעי ישראל והחיובים בגינו בוטלו.

לאחר שעיינו בטיעוני הצדדים ובראיות שהונחו לביסוס עמדתם הגענו למסקנה כי נכון עשה המשיב עת מצא בתצהירו של העורר מקור סמכות לביסוס זיקתו של העורר למקרקעין וחיובו בארנונה בגין השימוש במקרקעין בנסיבות אלה.

לו רשות מנהלית כמו מנהל הארנונה הייתה בוחרת להעלים עיין מתצהיר שהגיש נישום לבית משפט בו הוא מצהיר כי הוא עושה שימוש במקרקעין ומחזיק בהם במשך עשרות שנים הרי שהייתה חוטאת למלאכתה ופוגעת בקופה הציבורית.

העורר לא מכחיש את תוכן התצהיר. הטענה כי תביעתו נדחתה אינה מבטלת את הזיקה שיצר העורר עצמו למקרקעין עליהם הצהיר שהוא מחזיק בהם ועושה בהם שימוש שנים.

כל שנתר בנסיבות אלה הוא לבחון, בעיניה המנהליות של ועדת הערר, את הטענות שבסמכותה לבחון כגון טענת "אינני מחזיק" או טענות של העורר ביחס לסיווג הנכסים אותם הוא מחזיק.

בשים לב לאמור לעיל, נדון אחת לאחת בטענות העורר.

כאמור, העורר טוען כי מתוך כלל השטחים בהם חוייב יש להפחית שטח של 4,378 מ"ר אשר אינו בחזקת העורר, לא נעשה בו שימוש ולא ניתן לעשות בו שימוש כיון שהוא חסום על ידי סוללת עפר, עצים וצמחיה מכיוון יתר שטחי המקרקעין של העורר ו/או של בני משפחתו.

העורר מפנה לתצהירו של ג'מאל אלדין כיתאני, מהנדס ומודד, שערך השוואה בין הנכסים אל מול המדידות והאומדנים שנערכו על ידי המשיב ביחס לנכסים.

בתצהירו טוען המודד כיתאני :

".....שטח של 4,378 מ"ר שאינו בשימוש וקיימת אליו גישה מתחנת הדלק, חסום בצד השני על ידי סוללת עפר, עצים וצמחיה סבוכה..." עד העורר סימן את ממצאיו על גבי התצ"א שהציג

המשיב משנת 2013 וסימן אותה JAK 1

העד הפנה לתצלום האויר של העיריה וטען כי בביקור במקום הבחין בסוללת עפר. הוא ציין את מיקומה על גבי תצלום האויר " בתצ"א שצירפתי מתוך האתר של העירייה לא רואים סוללה, זה מבוסס על מה שרואים על גבול השימוש של דלק. לפי מה שראיתי בשטח. רואים בצילום שקו התיחום שלי יש גרוטאות של רכבים ובצד השני אין. בשטח שמעבר לסוללה בתוך המלבן שסימנתי מעבר לצמחיה יש שטח מישורי. כשהייתי בשטח זה היו שם למיטב זכרני שני רכבים שאינם גרוטאות וקונטיינר, אבל אני חוזר ואומר שלדלק אין גישה למקום זה והוא חסום על ידי סוללת עפר.

כשנשאל העורך בעצמו על שטח זה הוא טען :

"כשאני מסתכל על התצ"א ומנסה להסביר על מה היה המשפט, אני טוען שטענו לבעלות לשטח נוסף מעבר לשטח שאנו מחזיקים היום, אבל לא טענו לבעלות על השטח המלבני ב JAK וגם בשטח הסמוך לו מצד מערב גם זה היה עם גרוטאות אך לא שלנו."

עיינו בתצ"א, בסימונים שערך המודד מטעם העורך על גבי התצ"א, בעדותו ובחקירתו הנגדית ובתצהיר העורך ובחקירתו הנגדית והתרשמנו כי העורך הצליח להרים את הנטל המוטל עליו בכדי שתתקבל הטענה כי אינו בעל הזיקה הקרובה לשטח המסומן בריבוע לבן בתשריט JAK1 ויש לקבל טענתו בעניין זה.

בהיעדר ראיות נגדיות של המשיב אשר לא ערך ביקורת בשטח אין אלא לקבל את גרסת העורך שלא נסתרה ואשר נתמכת בחוות דעת מודד, גם אם המודד עשה שימוש לצורך חוות דעתו במפת המדידה שערכה העיריה.

אשר על כן מתקבלת טענת העורך כי לא החזיק בתקופות המיוחסות לו בשטח של 4,378 מ"ר כמצויין ומוגדר בריבוע לבן בתשריט JAK 1

ביחס לשטח של 2,162 מ"ר כמפורט בסעיף 5 לתצהיר עד העורך הרי שבעניין טענה זו מצאנו כי העורך לא עמד בנטל המוטל עליו ולא הצליח לשכנע כי הוא אינו מחזיק בנכס ו/או כי הוא אינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. העורך ו/או העד מטעמו טענו טענה כללית שיכול להיות ששטח זה בשימוש משרד התחבורה, אך לא תמכו זאת בראיות כלשהן.

העורך עצמו כלל לא התייחס לשטח זה בתצהירו ולא הציג ראיות התומכות בטענתו כי אינו מחזיק בנכס זה.

נישום המבקש לשכנע כי אינו מחזיק במקרקעין ו/או אינו עושה בהם שימוש אין זה נכון שישתפק בהפניה כללית לחוות דעת של מודד אשר אליה לא מצורפות ראיות נוספות כדוגמת תמונות או מסמכים אחרים.

מכלל הראיות שהובאו בפנינו אין לקבל את טענת העורך כי לא החזיק בשטח זה של 2,162 מ"ר.

מאותם הנימוקים יש לדחות טענת העורך כי לא החזיק בשטח של 1,650 מ"ר המתוארים בתשריט עד העורך JAK 3.

כל שהעורך טוען בעניין שטח זה הוא טענה כללית לפיה החברה שבבעלותו השתמשה בשטחים אחרים והוא אף מצביע על התשריט במיקום אחר.

עיינו בתצהירי העורך ובחקירות הנגדיות והגענו למסקנה כי הטענה ביחס להפחתת שטח צמחיה ועצים בשטח של 1650 מ"ר כמפורט ב JAK 3 הינה טענה כללית ובלתי מבוססת.

עד העוררת מודה כי לא ערך מדידה ביחס לשטחים שסימן כעיוגולים על גבי תשריט JAK 3 אלא סימן העיוגולים בצהוב.

כל שאמר עד העורר ביחס לחלק זה במקרקעין: "יכול להיות שהיו גרוטאות מתחת לעצים" עדות זו תומכת בעמדת המשיב לפיה בשטח לא אחסן העורר גרוטאות לצורך שימוש בעסק.

אין בכך בכדי להרים את נטל ההוכחה המוטל על העורר אשר מבקש לשכנע אותנו כי מנהל הארנונה טעה וכי הוא אינו מחזיק בשטים אלה.

בנסיבות אלה נדחית טענת העורר כי אינו מחזיק בשטח של 1650 מ"ר.

מבלי להכריע בטענות ההדדיות של הצדדים ביחס לחוקיות החיוב הרטרואקטיבי הננו קובעים כי דין הערר להידחות למעט טענת העורר כי אינו מחזיק בשטח של 4,378 מ"ר המצוין בריבוע לבן על גבי התשריט שצורף לתצהיר העוררת וסומן JKA 1.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 20.5.2019.

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) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון עדוק