

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: שירלי קדם, עו"ד

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררים: שמש מרדכי וגילה

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ
(בהקפאת הליכים), להלן: "התמח"ת".

החלטה

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני ועדה נוספת בראשות היו"ר אלון צדוק, המעלה סוגיה קשה הן בהיבט המשפטי, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנותרו בחיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התמח"ת או הנאמנים מטעם בית המשפט.
2. לא נעמוד על השתלשלות האירועים מאז רכישות שבוצעו ע"י אנשים שונים בינם לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת חפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. נכון להיום פרויקט התחנה המרכזית החדשה מצוי בידיהם של רו"ח חיים קמיל, רו"ח עליזה שרון ועו"ד יוסף בנקל, בתוקף תפקידם כנאמנים בהקפאת הליכים של התמח"ת.
4. לאחרונה, הצליחו הנאמנים למכור את אותו פרויקט מסובך, העומד על תילו שנים רבות כאבן שאין לה הופכין לחברת נצבא החזקות 1995 בע"מ. [נפנה לפר"ק 12-01-25351 בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד].
5. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייבב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.

6. ב"כ התמח"ת החליטו להתייצב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.
7. מכאן תצא המלצתנו למשיב להגיע לפתרון מערכתי כולל בסוגיה אחת שהיא ענייננו: חבות תשלום הארנונה מול עוררים ספציפיים, התמח"ת או נאמניה, או הרוכשים החדשים.
8. מצאנו לציין עובדה זו שכן ידוע לוועדה שבמקרים בהם נתקבל ערר ספציפי, המשיב המציא חיובי ארנונה על שם התמח"ת.
9. יוער בדרך אגב בלבד כי לדעתנו הצנועה, היה מקום לבקש היתר מבית המשפט של הפירוק, לפעול כנגד התמח"ת, לשגר חיובי ארנונה, או להגיש תביעה או לנקוט בהליכים משפטיים כלשהם כנגד התמח"ת, מעצם היותה במצב של הקפאת הליכים. כך אולי יחסך זמן שיפוטי יקר הן בערכאות והן בוועדות ערר שקרוב לוודאי יחזרו לדון בחיוב התמח"ת בארנונה באותה תיקים בהם נתקבל ערר ספציפי מטעם עורר/רוכש החנות או מי מיורשיו.
10. ענייניו של הערר כאן נסב על חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעוררים זכויות קנייניות בחנות, בין רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.
11. במרבית התיקים באי כח המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין 'נכס לא ראוי לשימוש' לתקופה של 12 שנים ברציפות, אשר אחריה קיבל פטור נוסף לתקופה בת שנתיים, החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2014 - לפיכך, החל מיום 1.1.2015, ולמשך תקופה בת 5 שנים, כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס, יחויב הנכס לפי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] על פי התעריף המזערי, לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור, בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007.
12. טענה זו נכונה משום שהמחוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ח. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013].
13. לכאורה אין כל בעיה, שכן 'מחזיק' בחנות בתחנה המרכזית החדשה מחויב בארנונה מכוח חזקתו בנכס. הכאב גדול מקום שאנו צריכים להכריע האם לקבל את טענת העורר, או למצער מי מיורשיו בפנינו, שהוא מעולם לא קיבל מפתחות בנכס נשוא הערר, מעולם לא פתח עסקו

ולא השתמש בחנותו אותה קנה במיטב כספו, ויותר מכך שנים על שנים אין כל גישה לנכס, הנכס אינו שלם ותקין, לא היום ולא מאז מועד הרכישה.

14. כך מרבית העוררים בפנינו כלל לא שילמו לתמח"ת: 'דמי ניהול', למרות שנתבקשו לכך. גם בסוגיה זו לא נעסוק שכן אין זה מתפקידנו להכריע האם העורר אמור לשלם 'דמי ניהול' על נכס שאינו בחזקתו ובשימוש.

15. בקצה השני של הסוגיה, עומדת טענת המשיב כי הדין והפסיקה עומדים לצדו וכל מעשיו כשרים ותואמים למציאות. משכך נותרה השאלה מי מבין השניים צודק, האם העורר לפנינו או שמא המשיב.

16. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה") קובע:
'חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה.'

17. סעיף 326 לפקודה, קובע:
"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשתלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעיריה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה"

18. נצטט מקצת מהפסיקה. בע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח' שם נקבע:

על פי סעיפי הפקודה הנזכרים לעיל, מוטלת חובה על בעלים, או על מחזיק, של נכס החייב בארנונה, להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס (להלן: "הודעת חדילה") כתנאי לאי חיובו בתשלום ארנונה בגין הנכס מאותה עת ואילך. כל עוד לא נמסרה הודעה, כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס.

ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה, כאמור, על מחזיקים או בעלים של נכס טמון הרציונאל כי הם בבחינת "מונע הנזק הזול". הנטל המוטל עליהם למסור הודעת חדילה הינו נטל קל ביותר. אילו היתה נקבעת קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, היה הדבר מטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, והממומן מכספי הציבור.

19. על תכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, נפנה לע"א 739/89 אהרון י' מיכקשוילי נ' עיריית ת"א-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775 שם נקבע:

'ניכר בפקודת העיריות [נוסח חדש] כי מגמתה שלא להכביד על עירייה יתר על המידה באיתור הגורם המהווה "מחזיק" לגבי נכס מסוים לצורך תשלום הארנונה. בדרך כלל רשאית היא להסתמך על רישום ועל הודעות מתושביה בדבר שינוי מצב'.

20. בבר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, נקבע שהרציונל חל גם בכל האמור בחדילת חזקה של מחזיקים וכי על מנהל הארנונה להסתפק בהודעה על חדילת חזקה של שוכר, על פי סעיף 325 לפקודה, ולגרוע את השוכר מרישומיו ואין בסמכותו להכריע בין הודעת שוכר בדבר "חדילת החזקה" לבין הודעה מאוחרת יותר אם נשלחת מטעם בעליו של נכס אשר סותרת את ההודעה המקורית שכן אין להפוך את מנהל הארנונה לגורם הבוחן את מהימנות המסמכים המוצגים לו ואין זה תפקידו לרדת לחקר האמת.

21. בדיון יום 21.2.2016 נשמעו עדויות הצדדים.

22. לאחר שסקרנו את העובדות שנטענו ושהוכיחו בפנינו, לאחר שהצדדים הסכימו ואישרו בכתב כי ערר זה הינו על נכס מספר 2365 בקומה השנייה במתחם, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר.

23. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י העורר ה"ה שמש מרדכי וגילה, חנות מספר 2365 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס' 2000132163.

ב. ב"כ התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שסומנו על ידנו כמוצג מש/1 כמפורט כך:

* חוזה מכר חתום מיום 26 בספטבר שנת 1989 בינה לבין הרוכשים שמש מרדכי שמש גילה. (נספח א').

* מכתב התמח"ת מיום 23.7.1996 לרוכשים בו נטען כי החנות מוכנה למסירה וממוקמת באזור הכשיר להפעלה מסחרית. (נספח ב')

ג. מכתב העורר שמש מרדכי לתמח"ת [ללא תאריך] בו מציין כתשובה לנספח ב' כי החנות לא הושלמה על פי חוזה הרכישה ונספחיו וכי החנות אינה נמצאת באזור הניתן להפעלה מסחרית. נאמר לתמח"ת כי אם יאשרו בכתב את האמור במכתבו הם יהיו מוכנים לקבל את החזקה בחנות. (נספח ג')

ד. המשיב נתן פטור לנכס מתשלום ארנונה לתקופה המירבית הקבועה בסעיף 330 לפקודת העיריות כרשום במכתבו מיום 2.2.2015 ששוגר לעוררת הוכרמן אסתר, ומחייב בארנונה על פי התעריף המזערי החל מיום 1.1.2015

24. העיד בפנינו שמש מרדכי ואמר כי מעולם לא קיבל חזקה בנכס, לא קיבל מפתחותיו, לא עשה שום שימוש בחנות והנכס עצמו אטום, אין ויטרינה ואינו בר שימוש. שתי תמונות הוצגו בפנינו וסומנו ע/2 וניתן לראות כי החנות אטומה בלוחות איסכורית.

25. ב"כ התמח"ת אישר בפנינו כי לאחר בדיקה במסמכים, אין לתמח"ת כל מסמך ממנו עולה כי העורר קיבל חזקה ו/או מפתחות של הנכס נשוא הערר. הגב' סימה אברביה מטעם התמח"ת אישרה בפנינו שלא ידוע לה אם נעשה שימוש בנכס. לשאלת ב"כ המשיב ענתה כי: "למיטב זכרוני לא שלחנו לעורר לאורך השנים דרישות תשלום בגין דמי הניהול."

26. ב"כ המשיב צירף לתיק דו"ח ביקורת בנכס מטעם חוקריו מיום 23.12.2014 מעיון בו עולה ברשימה כי לעניין חנות 2365 - מדובר בנכס במתחם הסגור, הנכס אטום.

27. מר אייל שר-ישראל מטעם המשיב אישר בעדותו: "לא ידוע לי על שינוי על מצב הנכס מאז שניתן פטור מארנונה כנכס לא ראוי לשימוש."

28. שוכנענו מהראיות ומהעדויות כי החזקה ומפתחות הנכס לא נמסרו מעולם לעוררים ולא נעשה בו שימוש מטעמים, בהיות הנכס בקומה השנייה במתחם הסגור ובפועל אטום. נראה כי כל הצדדים הסכימו בפנינו על הנתונים העובדתיים של הנכס נשוא הערר.

29. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל. אין צו להוצאות.
ניתן היום, 14 באפריל 2016, 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 ההחלטה.

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

חברה: עו"ד שג'לי קדם

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : 14.04.2016
מספר ערר : 140013793 / 10:29
מספר ועדה : 11347

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר: גלאי גבריאל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

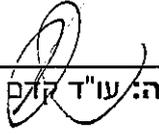
החלטה

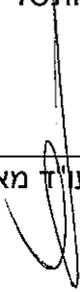
ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.04.2016.

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: עו"ד קדם שירלי


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: שירלי קדם, עו"ד

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררת: קו מנחה שירותי מידע ותקשורת בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

בהסכמת הצדדים הערר דנן עניינו חיוב נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב יגיע כפיים 6 בתל אביב, הרשום בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000263590, ח-ן לקוח מס' 10238127 המחויב בשטח 578 מ"ר (להלן: "הנכס").

בדיון בפנינו מיום 24.6.2015 הצדדים ויתרו על הטענות המקדמיות והסכימו לשמוע את התיק לגופו של עניין ורק לגבי הנכס הנ"ל.

מחלוקת נטושה בין הצדדים בשאלה האם הסכמי הפשרה, שנחתמו בעבר, מחייבים את המשיב גם לשנת המס 2015 או שהמשיב כבול באותם הסכמי פשרה ויש להכילם גם כיום ולחייב את המשיב ביישומם גם לשנת המס הנוכחית.

טרם נדון לגוף העניין, ככול שנחליט שהמשיב אינו כבול בהסכמי הפשרה שיפורטו להלן, עלינו להחליט מי מהצדדים צודק בטענותיו בסוגיה זו.

לאחר עיון בסיכומי הצדדים בסוגיה זו, אנו קובעים כי ב"כ המשיב צודק בטענותיו ונפרט כך:

א. אין חולק כי בתאריך 25.10.2007 נחתם הסכם פשרה בין הצדדים לפיו הנכס שבמחלוקת בערר לפנינו יסווג כבית תוכנה עד ליום 30.9.2011. כך הושגה שם פשרה בקשר לנכסים נוספים וסיווגם- גם כן בפשרה. [נפנה לנספח ו' לערר].

ב. בתאריך 25.4.2013 החליטה הוועדה ליתן תוקף לפשרה נוספת בין הצדדים, הכול במסגרת ערר מספר 140006919 ללא שקוים דיון לגופו של ערר ולטענות הצדדים וזו חלה על נכסי העוררת, לרבות הנכס נשוא הערר כאן. [נספח ג' לערר].

ג. הסכם פשרה זה קבע מפורשות בסעיף 3 שם כי החל מיום 1.1.2015 לא יחול הסכם זה וכל צד שומר על טענותיו. [שנת המס 2015 עומדת לדיון בפנינו לגופו של עניין].

ד. יודגש כי משנת 2007 ועד לשמיעת ערר זה, לא התנהל דיון הוכחות ולא ניתנה החלטה לגופו של עניין האם סיווג הנכס שלפנינו, יש להכיר בו בסיווג 'בית תוכנה'.

- ה. לדעתנו, פשרה כשמה כן היא. הסיבות לקבלתה הן שונות ומגוונות ולכל צד טעמים משלו מדוע הושגה הפשרה והאם היא מתאימה לו למועד השגתה.
- ו. אין אנו נכנסים לשיקולים של שום צד האם הפשרה הוגנת, תואמת למציאות או שבאה כחלק ממכלול פתרון סיווג של כל נכסי העוררת באותה כתובת. אין אנו נכנסים לבדוק את האינטרסים של שום צד בהשגת הפשרה, כשלטעמנו תמיד היא מבורכת וחוסכת משאבים משני הצדדים.
- ז. אין בפשרות שהושגו, ממוקדות מועד, כדי ליצור מעשה בית דין ולחייב את המשיב להמשיך ולדבוק בפשרה כלשהיא מבלי שתפגע זכותו, יאמר אף חובתו, לבדוק בחלוף שנים רבות האם לגופו של עניין יש מקום לאמץ פשרה זו גם לשנת המס 2015 ולהמשיך לסווג את הנכס כבית תוכנה.
- ח. לדעתנו שונה המצב אם בתוך תקופת תוקף הפשרה, נסוג מי מהצדדים מקביעותיה משיקולים פסולים או בניגוד להסכמות שהושגו. גם בסוגיה זו, אין אנו קובעים כי הדיון במקרה כזה של שינוי הסכמי או תנאי מתנאיו, בכלל בסמכות הוועדה או שמקומה בבתי המשפט המנהליים.
- ט. טענת ב"כ העוררת כמפורט בסעיף 13 לסיכומים המתבססת על תקנה 4 (א) לתקנות ההסדרים מצריכה התייחסות מטעמנו.
- י. אין אנו מקבלים את הטענה שהועלתה ע"י ב"כ העוררת, מכיוון שלא באה בפנינו כל ראיה שהמשיב הוא שקבע באופן פוזיטיבי בעבר או במועד כלשהו שאמנם הנכס כאן מסווג על ידו כבית תוכנה.
- יא. כך, שלא מצאנו כי המועצה היא ששינתה סוג או סיווג של נכס, במהלך השנים באופן שאסור לה לפעול כך מכוח תקנות ההסדרים. הסיפא הקובע כי: **"אולם רשאית היא לשנות סיווג נכס אם בפועל השתנה השימוש בו"** – אינו חל בענייננו. ההיפך, נראה כי שומות הארנונה ששוגרו לעוררת הן בעבר והן כיום, קבעו את הסיווג כ-"בניינים שאינם משמשים למגורים". אנו קובעים כי המשיב לא פעל בניגוד להוראות ההקפאה שבתקנות ההסדרים.

לאחר שקבענו את מה שקבענו לעיל, נדון לגופו של ערר, האם על סמך הראיות שהוצגו בפנינו יש לקבוע את סיווג הנכס כאן, הממוקם בקומה 7 ושטחו המדויק על פי התשריט עומד על 577.57 מ"ר, כבית תוכנה, או שמא צדק המשיב בתשובתו מיום 18.1.2015. נספח א' לכתב הערר. נדגיש כי ב"כ העוררת ובנוכחות המצהיר מטעמה, ויתר על כל טענה בערר זה לגבי יתר הנכסים בכתובתה של העוררת והדיון ממוקד בעובדות בהתייחס לקומה 7 בלבד, נכס 2000263590.

דיון והכרעה.

1. העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה ולא שכנעה אותנו כי את הנכס נשוא הערר יש לסווג כבית תוכנה.

2. כעולה מתצהיר עדות ראשית טוענת העוררת, שלהבנתה לא נדרש כלל לערוך על סיווג נכס זה שכן בעבר אישר המשיב את סיווג הנכס כבית תוכנה והיה עליו להמשיך ולסווג הנכס כקבוע בהסכמי הפשרה. כאמור אין אנו מאמצים את טענתה.

3. סעיף 3.3.3 לצו הארנונה של עיריית תל אביב לשנת המס הרלוונטית קובע לעניין ההגדרה בתי-תוכנה (סמל 674) כך:
"בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה, יחויבו ב –...ש. למ"ר לשנה בכל האזורים".

4. בעמ"נ 29761-02-10 ווב-סנס בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, נפסק כי לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" נדרש לפי סעיף 3.4.3 לצו הארנונה (היום 3.3.3 – הערה שלנו), כי תתקיים בו בעיקר פעילות ייצורית של ייצור תוכנה. הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה".

5. המונח "בעיקר" על פי ווב סנס, מכווין הן למבחן כמותי במסגרתו יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של שטחים המשמשים לפעילות אחרת והן למבחן מהותי במסגרתו יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

6. בנוגע ל"פעילות ייצורית" נפסק בווב סנס כי יש להיעזר בחמישה מבחנים אשר מהווים אינדיקציות לפעילות ייצורית המבוצעת בנכסים – מבחן "יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", מבחן "טיבו של הליך העסקי", מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", מבחן "השבחת הנכס" ומבחן "על דרך ההנגדה".

7. ב"ווב סנס" נפסק כי (ההדגשות שלנו):
"השאלה בערעור זה היא, איפוא, שאלה פרשנית המצריכה התייחסות להוראות צו הארנונה. עדותה של הגבי יופה, כי החלק העיקרי של הכנסות המערערת ניתן לה בתמורה לתוספות טכניות לאתרים ותחזוקתם, כמו גם צורת התשלום המשולם לה באופן שוטף מידי תקופה (ריטיינר), מעידה על קשר ממושך של המערערת עם לקוחותיה. קשר מתמשך מאפיין מתן שירות, להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד, המאפיין עסק ייצורי. בניית אתרי האינטרנט כרוכה בכתיבת תוכנה, וככזו עשויה לענות על מבחני הפסיקה באשר לפעילות ייצורית. אך אין די בכך כדי להיכנס לגדרי סעיף 3.4.3 (סעיף 3.3.3 בצו הארנונה הרלוונטי לענייננו – תוספת שלנו) לצו הארנונה הדורש כי "עיקר" הפעילות תהיה "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה". ממצאי הועדה מלמדים, כי בניית האתר ללקוח לפי דרישתו היא חלק מתוך הקשר המתמשך של מתן השירות ללקוח".

8. בטרווליסט [עת"מ 239/08] בית המשפט חזר על אותן קביעות מפרשת ווב סנס, תוך כדי דגש על כך שפיתוח תוכנות המיועדות לשימוש עצמי של החברה איננה פעילות ייצורית:

"במקרה זה, טענה המערערת, כי 15 מתוך 20 עובדיה הינם מתכנתים ומכך ביקשה להסיק כי עיקר שטחו של הנכס משמש לפיתוח מנוע חיפוש באינטרנט לצורך איתור מוצרי תיירות בארץ ובעולם. תכליתו של מנוע החיפוש, הוא, ליצור "שוק משוכלל" באינטרנט, שבו כלל ההצעות והאפשרויות הקיימות בשוק, כל רגע נתון, מוצגות בפני הגולש בזמן אמת... עיסוקם של 15 מתכנתים בעיסקה של המערערת, עשוי לטעת את הרושם כי מהבחינה הכמותית, עיקר העיסוק של המערערת הוא בפיתוח, בתחזוקה ובשדרוג של מנוע החיפוש. זאת משום, שעיסוק כזה, כרוך בפיתוח קודים ובשימוש בכלים ובשפות תוכנה. דא עקא שהבחינה הנדרשת היא גם מהותית. המערערת אינה מייצרת תוכנות (מנועי חיפוש) למכירה, אלא עוסקת במתן שירות מתמשך ללקוחותיה באמצעות "מנוע החיפוש האינטרנטי" שפתחה".

9. ניתן לראות מתצהירו של מר תמיר שלו [סמנכ"ל כספים אצל העוררת], להלן "שלו", בסעיף 14 לתצהירו, כי בקומה 7 קיימים חדרים שאינם משמשים לפיתוח וייצור תוכנה. בחלקם אף בוצעו שינויים מבניים, כך שמראשית חודש יולי 2015 אין בהם עובדי תוכנה, חדרים 3, 8.

10. בתדרי הקומה יושבים מנכ"ל החברה של העוררת, סמנכ"ל מכירות ושיווק, עובדי שיווק (בהמשך לא מאויש), חדרי מכירות ומנהל מכירות, אנשי אבטחת מידע, חדרי הטמעת תוכנה אצל הלקוחות והתאמה ללקוח הסופי.

11. העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה כי מבחינת שטח קומה 7 מרביתו מיועד לייצור תוכנות ואינו מיועד לשירותי שיווק, פיתוח עסקים ניהול שוטף של כלל אשכול החברות של העוררת. לדעתנו העוררת לא הוכיחה כי הפעילות הייצורית היא תכליתה ומטרתה העיקרית של הפעילות העסקית בנכס בקומה נשוא הערר.

12. העוררת לא צירפה רשימת עובדים עדכנית, הממוקמים בקומה 7 בלבד, וכוללת את הכשרתם המקצועית ועובדת עיסוקם העיקרי בפיתוח וייצור תוכנה.

13. העוררת לא צירפה דו"חות כספיים שמהם ניתן להתרשם על התפלגות הכנסות פעילות העוררת בכל קומות עסקה. היה על העוררת להציג את הכנסות שבאו לה ממערך הייצור שלטענתה ממוקם כולו בקומה 7. בנטל זה לא עמדה העוררת.

14. העוררת לא מצאה לנכון לצרף אישור רואה החשבון שלה, שניתן ממנו להיווכח כי עיקר פעילותה העסקית הינו פיתוח וייצור תוכנה בקומה נשוא הערר. לא צורפו דוחות כספיים של העוררת מהם ניתן לדלות מידע על השקעותיה בייצור התוכנה ומקור הכנסותיה. כך לא נמסרו חוזים וחשבוניות הקשורים לניהול העסק בנכס.

15. מסקנתנו כי ראיות העוררת, מעידות על קשר ממושך בינה ללקוחותיה. קשר מתמשך מאפיין מתן שירות, להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד, המאפיין עסק ייצורי. [ראה ווב-סנס]

16. גם אם בניית אתרי האינטרנט כרוכה בכתיבת תוכנה, וככזו עשויה לענות על מבחני הפסיקה באשר לפעילות ייצורית. אך אין די בכך כדי להיכנס לגדרי סעיף 3.3.3 בצו הארנונה הרלוונטי לענייננו הדורש כי "עיקר" הפעילות תהיה "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה".

17. אין אנו מקבלים את טענת העוררת שלא נדרשה להמציא דו"חות כספיים כדי להוכיח שהכנסותיה מקורן מייצור ומכירת תוכנות. הבקשה שהוגשה ע"י העוררת בחתימת שלו להכיר בה כבית תוכנה מוכיחה כי נדרשה להמציא מסמכים למשיב.

18. תשובתו של מר שלו בדיון לפנינו : "אמשיך ואוסיף כי בערר זה לא נתבקשנו להגיש מענה לשאלון המופנה בדרך כלל לבית תוכנה ואין שום מסמך כזה מטעם המשיב." אינו מדויק בלשון המעטה. [נפנה לטופס שצורף כנספח ב' לערר שצורף להסכם הפשרה שאושר ביום 25.4.2013]

19. התרשמותנו כי העוררת מערבת את כלל עיסוקיה בכל המתחם על כל קומותיו, המשרת חברות שונות תחת אשכול החברות של קו מנחה, באופן שלא ניתן לייחד בבירור מספר המועסקים העוסקים בייצור ופיתוח תוכנות. נפנה לעמוד 7 בדו"ח המשיב, המפרט את רשימת מכלול החברות של קבוצת קו מנחה.

20. שוכנענו כי העוררת מספקת שרותי מידע ואינפורמציה כלכלית ומשפטית ללקוחותיה על בסיס תשלום חודשי למנויים. לא באה כל ראיה שהעוררת מוכרת את מוצרי התוכנה כסחורה-מוצר מדף לכל מי שמעוניין ברכישה. לא הוכח על ידה כי בקומה 7 העוררת עוסקת בעיקר בייצור תוכנה כנדרש לשם הסיווג על פי הסעיף הרלוונטי בצו.

21. בפועל, ככול שנעיין בתצהיר מר שלו ניווכח לטרוניה העיקרית שלו הנובעת מביטול הסכמי הפשרה שהושגו בעבר. התמקדות בקומה 7 הן בכמות ובמהות, לא הוכחה בפנינו. נפנה לפניית העוררת, על נייר עבודה בסמליל BIZPORTAL מיום 27.10.2014 [נספח ב' לתצהיר שלו שצורף לערר] בו נדרש המשך הסדר הפשרה – **ללא הגבלת זמן**. (הדגשה שלנו).

22. יוער כי חברת ביזפורטל בע"מ הינה אחת מתוך קבוצת העוררת.

23. העוררת מאשרת כי התוכנה שפרטה בסעיף 15.3 לתצהירה, מהווה מאגר נתונים המאפשר צפייה בגרפים של מניות, סחורות מטבעות והם ניתנים על בסיס "שרות" חלקם ללא תמורה,

חלקם בעלות חודשית שנעה בין 100 ל- 140 ₪ בתשלום חודשי . כך גם לעניין התוכנה שפורטה בסעיף 15.1 לתצהירה, מציג מידע בורסאי בארץ ובעולם והשימוש בה עולה כ: 400 – 1000 ₪ לחודש. [מה שמכונה על ידי העורר "סופר ביזפורטל"].

24. שוכנענו כי פעילות העוררת בעידכון התוכנה BIZPORTAL והפצתה למנויים שלה, מבוססת על פלטפורמות קיימות ופעילות שעיקרה מתן שירות ולא ייצור סחורה כמוצר מדף. בעניין זה, דעתנו כי עיקר הפעילות דומה לעובדות שנדונו בעמ"נ 12-02-19893 פורמלי מערכות טפסים חכמים בע"מ נ'. עיריית תל-אביב.

25. לדו"ח הביקורת מטעם החוקר מר יוסי שושן צורף דף מידע אודות קבוצת קו מנחה מאתר האינטרנט BIZPORTAL עיון בו מגלה כי עיקר עיסוקה במתן "שירותים" ולא ייצור תוכנות.

26. מעבר לנדרש נציין כי בבר"ם 3429/12 אלדר ר.ש בע"מ נ' עיריית תל אביב – מנהל הארנונה (מפי כב' השי' ע' פוגלמן, מיום 6.6.2012) נקבע כי אין לגזור גזירה שווה בין סדרי הדין והראיות הנוהגים בבתי המשפט לבין אלה החלים בדיוניה של ועדת הערר לענייני ארנונה. כך שאף אם היה בחומרים מתוך אתר האינטרנט בכדי להכריע את הכף, הרי שועדת ערר רשאית הייתה להיעזר בהם.

סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את העוררת בהוצאות המשיב.

ניתן היום, 14 באפריל 2016, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(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.

י"ר: עו"ד יהודה מאור חבר: עו"ד ורדיח אבשלום לוי חברה: עו"ד שיהלי קדם

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: שירלי קדם, עו"ד

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררת: נוביליס מערכות תוכנה בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

הערר דנן עניינו חיוב 2 נכסים המוחזקים על ידי העוררת ברחוב המרד 29 בתל אביב הרשומים בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000303577; ח-ן לקוח מס' 10603081 בשטח 38 מ"ר; נכס מספר 2000394376; ח-ן לקוח מס' 10719161 בשטח 25 מ"ר, שניהם מסווגים לעת הזאת, ע"י המשיב "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר" (להלן: "הנכס"). לטענת העוררת, יש לסווג את הנכס, שניהם כאחד, בסיווג "בית תוכנה" על פי התעריף הקבוע בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה, כפי שסווג ע"י המשיב בעבר הן בכתובת כיום והן בכתובתה הקודמת.

עיקר טענות הצדדים:

1. לטענת העוררת יש להכיר בה כבית תוכנה שכן היא חברה העוסקת בפיתוח תוכנות, מועסקים בה 8 עובדים [7 כמפורט במכתב העוררת אותו קיבלנו כתצהיר] ו- עובד נוסף, מתכנת, צוין בעדות מיום 5.11.2015.
2. מרבית עובדיה בנכס נשוא הערר הינם מפתחי תוכנה, בעלי הכשרה שונים.
3. העוררת טוענת כי עיקר עיסוקה בפיתוח תוכנות ובפועל היא גם מעדכנת ומשדרגת את התוכנות ומעניקה גם שרותי תחזוקה ללקוחותיה עליהם הם משלמים תשלום חודשי.
4. לטענת המשיב, העוררת הינה חברה הנותנת שירותים, מוצריה הם מוצרים קיימים ומרבית עיסוקה של העוררת בהטמעת המוצר בבית הלקוח, אשר משלם באופן שוטף לעוררת.

5. לדעת המשיב אין העוררת מייצרת תוכנה, אינה מפתחת תוכנה, וכלשונו: "ואף אם קיים פיתוח של מוצרים חדשים, הרי שזוהו חלקו השולי והטפל של השימוש בנכס". (נפנה לסעיף 3 לסיכומי המשיב.)

6. לטענת המשיב, על פי הראיות בתיק אין לקבל את הטענה כי העוררת עומדת בדרישות המיוחדות המפורטות בצו הארנונה בסעיף 3.3.3 ואין לסווגה כבית תוכנה.

העובדות שבפנינו ודיון:

7. לאחר ששקלנו את ראיות הצדדים [ויוער כי ב"כ המשיב הודיענו כי החוקר מטעמו מר יפים יוליס פרש לגמלאות ולא יוכל להיחקר על תצהירו]; עיינו בכל 3 דו"חות הביקורת שהונחו בפנינו הן במסגרת כתב התשובה לערר והן על פי האמור בהודעת המשיב מיום 26.8.2015 - החלטנו, לקבל את הערר ולהכיר בעוררת בכתובתה כבית תוכנה.

8. אין חולק כי העוררת סווגה בעבר, הן בנכס זה, יותר מדויק בחלקו קרי נכס 3577, והן בכתובתה הקודמת, כבית תוכנה.

9. השינוי נעשה, כפי שנסקור מהדו"חות, לאחר שהעוררת שכרה את נכס מס' 4376 והמשיב ביטל את הסיווג על כל שני הנכסים.

10. דו"חות הביקורת מטעם המשיב, נערכו ע"י החוקר יפים יוליס:

א. דו"ח א' הינו מיום 6.1.2014 עניינו בנכס 3577 בה מציין החוקר כי העוררת הוכרה כבית תוכנה מ: 1.7.2012 ועד 31.12.2013 – בדו"ח נרשם כי: "כיום עובדים בחברה על מוצר חדש- אפליקצית מובייל המיועדת לרשויות מקומיות. האפליקציה אמורה לרכז את כל הנושאים שבקשר בין התושב לרשות (תשלום ומעקב אחרי חשבונות, דיווחים על מפגעים, פניות למוקד ועוד")

ב. דו"ח ב' הינו מיום 5.6.2014 עניינו בשני הנכסים, היינו נכס 3577 ונכס 4376. בדו"ח נרשם כי 3 מוצרים קיימים וכעת שוקדים על גירסאות חדשות של מוצרים אלה. המוצרים הם: נוביליס CRM מערכת ניהול קשרי לקוחות; נוביליס HR – מערכת משאבי אנוש; נוביליס SM-

ג. דו"ח ג' הינו מיום 15.1.2015 עוסק בשני הנכסים ונרשם בתמצית כי העוררת עוסקת בפיתוח מוצרים על בסיס פלטפורמות שפותחו ע"י חברי I/B/M הופסק הפיתוח של האפליקציה לרשויות המקומיות שתוארה בביקורת הקודמת, וכעת מפתחים מוצר חדש mobile WAM. מערכת זו נמצאת בשלב 'בטא' לקראת עליה לאוויר.

11. עיון בדו"חות למעשה מראה כי העוררת עוסקת בפיתוח תוכנות. הן זו שפותחה ונכשלה (האפליקציה לשימוש הרשויות המקומיות) והן זו שבשלב הבטא המצויה בשלבי פיתוח מתקדם.
12. כאן נצטט את העדות במועד שמיעת הראיות: "בשלב הביקורת טרם התחלנו את הפיילוט בתוכנה זו והיום סיימנו את הפיילוט ונוצר קשר עם לקוח פוטנציאלי ראשון אשר בחן את המוצר וקרוב לודאי שיבצע את המוצר אצלנו". [יוער כי הכוונה לתוכנת ה-מובייל וואס הנ"ל].
13. לשיטתנו העוררת עוסקת בפיתוח וייצור תוכנות. מטבע הדברים יש פרויקט שנכשל ואחר נוטע תקוות להצלחה.
14. העובדה שהעוררת לא מתכחשת לה ואינה מסתירה אותה הינה שעוסקת גם בחידוש וכתיבת אפיונים חדשים למוצרים הקיימים. עובדה זו לדעתנו, אינה פוסלת את עיסוקה כבית תוכנה.
15. נצטט מדברי העדות כך: "אני שבה על האמור בתצהירי ומדגישה שאם לא נפתח ולא אבצע התאמות של התוכנה באופן רציף ושוטף בעיקר למובייל ולטאבלטים לא יהיה לנו זכות קיום. גם אם ייצרנו אב טיפוס של תוכנה, אנחנו חייבים כל עת לעדכן אותה ולשדרג אותה, אחרת לא נהייה קיימים."
16. למעשה הבסיס לכתיבת תוכנה ופיתוחה, בעולם הדינמי בתחום המחשבים, מצריך עדכון, שיפור, פיתוח נוסף, ואין לומר כי בניית הפלטפורמה הראשונית היא התוכנה עצמה, נעצרת בזמן או עומדת במקום.
17. נציין כי השימוש במילה 'שירותים', לדעתנו, אינה מקבילה למילה הנפוצה 'שירותים' בהקשרים אחרים של נותני שירות בתחומים אחרים. בהקשר הנדון בפנינו מדובר ב-'שירותי פיתוח תוכנה' ואנו בדעה כי שרתי פיתוח לרבות כתיבת שורות קוד בתחום המחשבים יש לראותן כייצור מוצר.
18. לא אחת נפסק כי כתיבת שורות קוד בשפת תכנות, או בניית 'פלטפורמה' הכרוכה בכתיבת תוכנה, מתאימה להגדרה המופיעה בחוק המחשבים ויכולה גם לענות על הדרישה לפעילות ייצורית שבצו הארנונה. [ראה פרשת ווב-סנס].
19. בעמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, (ניתן ביום 8 אוגוסט 2011 ע"י כב' השופטת בדימוס שרה ברוש – להלן "ווב-סנס") נפסק כי לצורך סיווג נכס

בסיווג של "בתי תוכנה" נדרש לפי סעיף 3.4.3 לצו הארנונה (סעיף 3.3.3 בצו הארנונה במקרה שלנו), כי תתקיים בו בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה". הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה".

20. נפסק, כי המונח "בעיקר" מכוון, הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

21. לדעתנו הוכח כי פעילות העוררת בנכס זכאן, בעיקרה אם לא בשלמותה, מובילה למסקנה כי עוסקת בפיתוח ובייצור תוכנה. כישלון בתוכנה אחת (תוכנת הרשויות המקומיות) אינה מבטלת את עיסוקה בפיתוח. אין ספק כי שאיפת כל חברה, בשלב 'הבטא', לפתח תוכנות ולהפיצן לקהל הרחב לשם קבלת תמורה הולמת לפיתוחיה. אין זה מעיד כי בשלב הראשוני אין להכיר בה כבית תוכנה, בגלל שהיקף הייצור או המכירות אינו תואם את גישת המשיב. [נפנה לדו"ח ג' של יוליס].

22. לא מקובלת עלינו דעתו של ב"כ המשיב כמפורט בסיכומיו כי העוררת פיתחה **בעבר** מוצר קיים ובכך נגמרה עבודת הפיתוח. תוכנות אלה מצריכות עדכון שוטף, כתיבת נוספת, שיכלול הקיים ואין בכך כדי להביא למסקנה כי הייצור 'הסתיים' וכעת רק משפרים מוצר קיים.

23. גם בית המשפט בפרשת ווב-סנס קבע שצורת תשלום אינה פרמטר חד משמעי ויש לבדוק מה **בעיקר** הפעילות העסקית והאם מדובר בייצור תוכנה.

24. הוטרדנו משאלה אחת האם העובדה שהכנסות העוררת, כדבריה 30%, מוכיחות כי עיקר ההכנסות אינן מפיתוח תוכנה. זאת בהינתן ל- 'כרטיס כניסה' למבחן המונח "בעיקר" כפי שפורש בפסיקה בקשר להגדרה הספציפית בצו הארנונה של המשיב.

25. עובדה היא שבאמור במכתבה לא מצאנו את הטיעון שנאמר במהלך דיון שמיעת העדויות ולא הומצא לנו דו"ח כספי או אישור רו"ח המציג התפלגות ההכנסות וההוצאות בקשר לייצור תוכנה.

26. לא נכביד על העוררת בנושא זה מהטעם שנתנו אמון לנאמר בפנינו בתשובתה **לשאלת הוועדה, כך:**

"אני מבקשת להדגיש ולציין כי עיקר הפעילות בנכס נשוא הערר הינה פעילות של פיתוח תוכנה המוזכרת בדו"ח הביקורת מיום 15.1.15 מובייל וואס. הפעילות הזאת תופסת את מירב השטח והעסקת עובדים".

27. העיד אופיר קלי מטעם העוררת בהתייחס לדו"ח ג' של מר יוליס, כך: "...לסעיף 5 מה שנכתב אינו נכון. אנחנו לא עובדים לפי פרוייקטים. בנכס הזה אנו יוזמים ומפתחים תוכנות לפי ראות עיננו ולא לפי פרוייקט מוזמן או לא מוזמן. לדוגמא אני מבקש להפנות לסעיף 3 בו מוזכרת התוכנה שיזמנו עבור רשויות מקומיות שלא התממשה והפיתוח שלה הופסק".

28. לדעתנו גם קבלנו תשובה מספקת מהעוררת בקשר לעבודות נוספות כפי שעולה מדף האינטרנט שלה שסומן על ידנו כמוצג מ/ש/1: "בהתייחס לקטע השראה לעסק שלך, אני מבקשת להרחיב כי בחברה שלנו אנחנו מבצעים פעילויות נוספות ע"י עובדים נוספים שנותנים שרותים באתר הלקוח, לא מהנכס נשוא ערר זה. עובדים אלה אינם מצוינים ואינם מוזכרים במסמכי הערר. בהתאם לכך לא כל המוזכר בקטע זה מבוצע בנכס נשוא הערר...יש לנו צוות עובדים שלא קשורים לנכס שיכולים להתקין תוכנות אצל המשתמשים, זה דוגמא של משהו שאנחנו לא עושים בנכס נשוא הערר." [הדגשה שלנו]

29. ודוק. לדעתנו היקף הכנסות של חברה, במיוחד ביחס בין 30% ל- 70% יכול להיות משמעותי, אם נבדקת השאלה מה עיקר ההכנסות המופקות מהנכס נשוא הערר ומעובדיו היושבים בו.

30. פער ההכנסות הנובע מאותם עובדים המצויים בנכס מסוים, הנותנים שירותים ללקוחות בביתם, והכנסות אלה רבות, מאלה המופקות מפיתוח תוכנה, לא יוכר על ידנו כנכס הזכאי לסיווג בית תוכנה.

31. אנו בדעה כי בנסיבות הקונקרטיות של תיק זה, הגם בהעדר חקירת חוקר המשיב, למרות שסמכנו על תוכן הכתוב ב- 3 הדו"חות; העדר נימוק משכנע או כל נימוק, מהמשיב מדוע שינה את דעתו וביטל את הסיווג לעוררת, הן בנכס הקודם [ברחוב קויפמן 6] והן בנכס כאן; והשוני שבא בעקבות צירוף הנכס הנוסף [נכס 4376] באותה כתובת, יש להכיר בעוררת כבית תוכנה.

32. מהראיות אשר הוצגו בפנינו, מסקנתנו היא כי על העוררת להיות מסווגת כבית תוכנה.

סוף דבר

הערר מתקבל. לא מצאנו לחייב את המשיב בהוצאות העוררת.

ניתן היום, 14 באפריל 2016, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(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 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.

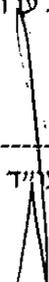


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: עו"ד שיגלי קדוש

קלדנית: ענת לוי



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: שירלי קדם, עו"ד

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר: אורי סויסה

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא.

שוב נידרש להכריע בשאלה, כיצד יש לסווג את הנכס, עסק לשטיפת מכוניות, ללא מתקן שטיפה, באמצעות גירוד כתמים לרבות שיוף ע"י פלסטלינה, חומרים כימיים וניירות זכוכית, המוחזק ע"י העורר, האם לסווגו כ"בית מלאכה" כטענתו, או שמא לסווגו בהגדרה זו הארנונה בסעיף 3.2 הקובע: "הארנונה הכללית לגבי בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3".

יוער כי החלטות בפעילות דומה לפעילות העורר, ניתנו ע"י ועדות הערר, כדוגמת החלטות בערר מס' 140004580; ערר מס' 140004581 ואח'.

לגישת ב"כ העורר, פרשת "אליהו זהר", עע"מ 2503/13, (להלן: "פס"ד זהר"), שניתן בתאריך 4.2.2015 בסוגיית סיווג 'מכבסות', שינה את ההלכות גם הרחיבן מעבר לנקבע בהחלטות ועדות הערר שניתנו קודם לכן, מחזקת משמעותית את טענותיה, שיש להכיר בעיסוק העורר כעת, כבית מלאכה.

העובדות הרלוונטיות הצריכות לענייננו הן כדלהלן:

1. העורר מחזיק בנכס הנמצא ברחוב גולומב 55 בת"א, נשוא ח-ן לקוח מס' 10434799 בשטח של 231 מ"ר בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים; חשבון לקוח 10434800 בשטח של 175 מ"ר בסיווג 'קרקע תפוסה' (להלן: "הנכס").

2. מצאנו לצטט, קטעים, מתוך תצהירו של העורר, [תצהיר ארוך לטעמנו מעבר לנדרש] ולתמצת את סוג העבודה בנכס, בשפתו שלו, כך:

"אני הוא המחזיק בנכס ובעל העסק אותו אני מנהל לרחיצה ידנית של רכבים...הרחיצה נעשית ידנית, ללא מכוונת במטרה להעלים את הצבע הישן והמוכתם בכתמים ולהפוך את הצבע הישן לחדש באמצעות מלאכת הרחקת הכתמים והרחיצה...העלמתו והפיכתו של

הצבע הישן והמוכתם, של המכוניות והפנסים והזכוכיות והחלונות ובכל חלקיהן הפנימיים של המכוניות והחיצוניים, ע"י ובאמצעות מלאכת הרחיצה הידנית, לצבע חדש כמו הצבע המקורי, היא עיקר מלאכתנו בידיים...אנחנו משקמים את המכוניות במומחיות ומקצועיות ע"י מלאכת הרחיצה...מלאכת הרחיקת והסרת הכתמים מהצבע של המכוניות, הרחיצה ושיקום הצבע של המכוניות פנים וחוף, נעשית על ידנו באמצעות שפשוף וגירוד ידני, עם חומרים מיוחדים...יש צורך במומחיות כדי לדעת, איזה סוג כתם זה, באיזה חומר ניקוי יש להשתמש, באיזה חוזק, ואיזה סוג חומר מתאים לסוג הצבע של הרכב ולהתאים בין כל הנ"ל, כדי להרחיק ולהסיר את הכתם כליל...מלאכת רחיצתן **כביסותן** הידנית של המכוניות, ללא מכוניות המגיעות אלי נמשכות שעות רבות...מלאכת כפיים קשה זו, שכל הגוף משתתף בה, הינה מלאכה המחייבת מומחיות ומיומנות מיוחדת...כי היא מחייבת, הבנה והבחנה בין סוגי הלכלוך והכתמים השונים, בין סוגי הצבע של המכוניות, הבחנה בין סוגי חומרי הניקוי...המלאכה של הרחיצה הדורשת מיומנות ומומחיות ע"י מלאכת עבודת הכפיים הקשה והמאומצת מחייבת הבנה מלאה ויסודית בכל סוגי המכוניות והרכבן הפנימי, לרבות הבדים שעל פני הכיסאות, ואופן הרחיקת הכתמים לא רק מצבע המכונית אלא גם בכל חלקיה ומהבדים של הכיסאות ומרחיצתן...יש לנו מומחיות מיוחדת, לביצוע השלבים הנכונים לפי הסדר המיוחד והמתאים למלאכת הרחיצה והניקוי ושיקום הצבע ושיקום הפנסים והזכוכיות הכיסאות פנים וחוף המכונית...אנחנו משפשים ומגרדים עם פלסטלינה את חלקי המכונית בכל מקום, אנחנו מורידים ומגרדים ומשפשים את הכתמים שעל כל חלקיה החיצוניים של המכונית ושעל כל החלקים שבתוך המכונית...אנחנו מומחים ועושים את המלאכה עם הידיים שלנו וכאמור כל גופנו שותף...איזה סוג של סבון ו/או וקס ו/או פוליש מתאים לצבע מטאלי...לכל צבע יש סוג פוליש ווקס שונה."

3. ניסינו לתאר בקצרה, מה שהעורר חזר חוזר וציין בתצהירו הפרוס על 20 עמוד.
4. בעדותו בפנינו מאשר העורר כי אינו עוסק בתיקון תקלות מכניות של רכבים כמוסך, אינו צובע רכבים.
5. החוקר מטעם המשיב, מר מאור שמאי, בעדותו בפנינו מציין: "ראיתי חלק מהעובדים עוסקים בשטיפה פנימית וחלק בשטיפה חיצונית של הרכב. למיטב זכרוני לא הייתה מכונה לשטיפה. היה שואב אבק. לא היה מתקן עם מברשות לניקוי רכב, אלא ניקוי הרכב נעשה באופן ידני...לא ערכת מדידה. בדקתי את השרטוט אם הוא תואם לשטח. השטח לא תאם לשרטוטים."
6. בהעדר ראיות מצד העורר לעניין השטחים, לא מצאנו לשנות מהמידות הרשומות בספרי המשיב.

7. ב"כ העורר בסיכומיה טוענת כי המצב הסוציו אקונומי של העורר מחייב אף הוא לסווג כבית מלאכה, ברם לא הוצגה כל ראיה בקשר לכך והדברים נאמרו לדעתנו כדי לצאת ידי חובה בהיתן הנפק בפרשת מישל מרסיה [בר"ם 4021/09].
8. בהיבט המשפטי טענתו היחידה של העורר, כעולה מסיכומי באת כוחו, מבוסס לדעתה על הקביעות שנפסקו בפסק דין זהר הנ"ל.
9. אין אנו מאמצים את דעת ב"כ העורר לפיה ההכרעה בפרשת זהר מתאימה לענייננו ויש לקבוע כי סיווג העורר, מתאים לפעילות בית מלאכה, ולא לשירותים.
10. בכל הכבוד לפעילות העורר ועובדיו בנכס נשוא הערר, לא מצאנו כי נדרשת 'מקצועיות' מיוחדת הדורשת הכשרה וניסיון לצורך ניקוי מכוניות בשימוש פלסטלינה, או פוליש/ווקס. גם אם מדובר במלאכת ידיים קשה לאורך שעות ארוכות.
11. אין אנו מקבלים את עמדת העורר כי רחיצת מכוניות ידנית הינה 'אומנות' שבמומחיות מיוחדת, או שירות מקצועי המאפיינים עסק של בית מלאכה.
12. שטיפת מכוניות בידיים אינה יכולה להיחשב כמעשה 'כביסה' של מכוניות, כפי שהצהיר העורר בסעיף 2 לתצהירו, סעיף 10 ג.
13. שוכנענו כי העורר עוסק בניקיון כלי רכב, ניקיון הריפודים הפנימיים, שימוש בחומרי ניקיון כפלסטלינה, סבון, ווקס ופוליש, בין אם ניקיון ידני ללא מכשור מיוחד, או במיכון לא ניתן להכפיפו לסיווג כבית מלאכה.
14. אין לנו אלא לצטט את דברי כבי' השופט מזוז בפרשת 'זהר', סעיפים 23, 24, כך נקבע: "בניסיון להתוות את המאפיינים של "מלאכה" מזה ו"שירותים" מזה, ואת ההבחנות ביניהן, נראה לי שניתן לצייר את שני הסיווגים הנ"ל, יחד עם הסיווג "תעשייה", על ציר אחד - כאשר בקצהו האחד מצויה "תעשייה", בקצה הנגדי מצויים "שירותים", ובתווך מצויה ה"מלאכה". נכס המשמש ל"תעשייה", מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור (ייצור מוצר מחומר גלם), במבנה תעשייתי, באמצעות מכוונות ופועלי ייצור. מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי. לעומת זאת, הנכסים המשמשים לענפי ה"שירותים" הם נכסים שהפעילות בהם מאופיינת, ככלל, במתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי ("צווארון לבן"), כגון עורך-דין, רואה-חשבון, רופא, יועץ פיננסי וכדומה. בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגוריית הנכסים המשמשים ל"מלאכה", אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי

מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב "שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין "תעשייתי", במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ("צווארון לבן"). כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים השוכים מוארים בעשיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים. מאפיינים אלה תואמים לחלוטין את האופי של פעילויות הנחשבות כמלאכה קלאסית, דוגמת אלה הנזכרים בהגדרה המילונית של "בית מלאכה" (נגריה, מסגריה וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית.

פעילות המקיימת שני מאפיינים אלה ראויה להיות מסווגת לצרכי ארנונה בסיווג של "מלאכה" או "בית מלאכה".

15. מקובלת עלינו ההבחנה שפירט ב"כ המשיב בסיכומיו, סעיפים 27 – 37 ולא מצאנו כי ב"כ העורר, הצליח לשכנע כי הראיות מצד העורר במקרה הקונקרטי לפנינו, תואמות את הלכת זהר ומובילות לאימוץ סיווג העורר כבית מלאכה.

16. בנסיבות תיק זה ולאור התמקדות ב"כ העורר בקביעת בית המשפט בעניין זהר, לא מצאנו להרחיב ביותר המבחנים שנקבעו לצורך סיווג עסק כבית מלאכה.

17. מצאנו לציין כי לדעתנו אין בקביעות שבפרשת זהר כדי לשנות מנימוקי החלטות ועדות ערר שציינו לעיל.

18. דעתנו היא כי לא ניתן להגמיש לרמה מלאכותית את הגדרת "בית מלאכה" כך שתכלול גם את עסקו של העורר, ואין מקום להרחיב ולקבוע כי עסק לניקוי מכוניות, בין באופן ידני ובין באמצעות מיכון, יוכר כבית מלאכה, אפילו אם מדובר בפועלי 'צווארון כחול' שעבודתם קשה. מקובלת עלינו ההקבלה שערך ב"כ המשיב בסעיף 38 בסיכומיו, להחלטת וועדת הערר בעניין דניאליס. אין מדובר במוסך לתיקונים ו/או לצביעה ופחחות ולא ניתן להכליל את עיסוק העורר בנכס נשוא הערר כמלאכה.

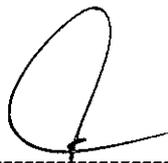
סוף דבר

לאור הנ"ל, הערר נדחה. בנסיבות העניין חייבנו את העורר בסך 1,200 ₪ הוצאות לטובת המשיב.

ניתן היום, 14 באפריל 2016, 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 ההחלטה.

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



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: עו"ד שירי קדם



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: שירלי קדם, עו"ד
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר: מורדיאן יעקב

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ (בהקפאת הליכים), להלן: "התמח"ת"

החלטה

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדין בפנינו, כמו בפני ועדה נוספת בראשות היו"ר אלון צדוק, המעלה סוגיה קשה הן בהיבט המשפטי, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנותרו בתיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התמח"ת או הנאמנים מטעם בית המשפט.
2. לא נעמוד על השתלשלות האירועים מאז רכישות שבוצעו ע"י אנשים שונים בינם לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת חפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. פרויקט התחנה המרכזית החדשה הועבר לידיהם של רו"ח תיים קמיל, רו"ח עליזה שרון ועו"ד יוסף בנקל, בתוקף תפקידם כנאמנים בהקפאת הליכים של התמח"ת.
4. לאחרונה, הצליחו הנאמנים למכור את אותו פרויקט מסובך, העומד על תילו שנים רבות כאבן שאין לה הופכין לחברת נצבא החזקות 1995 בע"מ. [נפנה לפר"ק 12-01-25351 בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד].
5. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייצב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.

6. ב"כ התמח"ת החליטו להתייצב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.

7. יודגש עניינית בתיק זה כי ב"כ התמח"ת מצא לנכון להודיע בישיבת יום 21.2.2016 כד: "שאינן בהשתתפותה בפנינו משום ויתור על טענות הצדדים להליך או הסכמה לפגיעה בזכויותיה מכל סוג". בהמשך להחלטתנו מיום 7.12.2015 הנ"ל, הרי שלתמח"ת באמצעות הנאמנים, הזכות להגיש ערעור מנהלי ככול שהחלטתנו כאן אינה לרוחה או שסוברת שיש בהחלטתנו פגיעה בזכויותיה.

8. מכאן תצא המלצתנו למשיב להגיע לפתרון מערכתי כולל בסוגיה אחת שהיא ענייננו: חבות תשלום הארנונה מול עוררים ספציפיים, התמח"ת או נאמניה, או הרוכשים החדשים.

9. מצאנו לציין עובדה זו שכן ידוע לוועדה שבמקרים בהם נתקבל ערר ספציפי, המשיב המציא חיובי ארנונה על שם התמח"ת.

10. יוער בדרך אגב בלבד כי לדעתנו הצנועה, היה מקום לבקש היתר מבית המשפט של הפירוק, לפעול כנגד התמח"ת, לשגר חיובי ארנונה, או להגיש תביעה או לנקוט בהליכים משפטיים כלשהם כנגד התמח"ת, מעצם היותה במצב של הקפאת הליכים. כך אולי יחסך זמן שיפוטי יקר הן בערכאות והן בוועדות ערר שקרוב לוודאי יחזרו לדון בחיוב התמח"ת בארנונה באותה תיקים בהם נתקבל ערר ספציפי מטעם עורר/רוכש החנות או מי מיורשיו.

11. ענייניו של הערר כאן נסב על חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעוררים זכויות קנייניות בחנות, בין רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.

12. במרבית התיקים באי כח המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין נכס לא ראוי לשימושי לתקופה של 12 שנים ברציפות, אשר אחריה קיבל פטור נוסף לתקופה בת שנתיים, החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2014 - לפיכך, החל מיום 1.1.2015, ולמשך תקופה בת 5 שנים, כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס, יחויב הנכס לפי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] על פי התעריף המזערי, לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור, בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007.

13. טענה זו נכונה משום שהמחוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ח. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013].

14. לכאורה אין כל בעיה, שכן 'מחזיק' בחנות בתחנה המרכזית החדשה מחויב בארנונה מכוח חזקתו בנכס. הכאב גדול מקום שאנו צריכים להכריע האם לקבל את טענת העורר, או למצער מי מיורשיו בפנינו, שהוא **מעולם** לא קיבל מפתחות בנכס נשוא הערר, מעולם לא פתח עסקו ולא השתמש בחנותו אותה קנה במיטב כספו, ויותר מכך שנים על שנים אין כל גישה לנכס, הנכס אינו שלם ותקין, לא היום ולא אז מלפני כ- 45 שנה.

15. כך מרבית העוררים בפנינו כלל לא שילמו לתמח"ת: 'דמי ניהול', למרות שנתבקשו לכך. גם בסוגיה זו לא נעסוק שכן אין זה מתפקידנו להכריע האם העורר אמור לשלם 'דמי ניהול' על נכס שאינו בחזקתו ובשימוש.

16. בקצה השני של הסוגיה, עומדת טענת המשיב כי הדין והפסיקה עומדים לצדו וכל מעשיו כשרים ותואמים למציאות. משכך נותרה השאלה מי מבין השניים צודק, האם העורר לפנינו או שמא המשיב.

17. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה") קובע: **'חבל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה.'**

18. סעיף 326 לפקודה, קובע:

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

19. נצטט מקצת מהפסיקה. בע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח' שם נקבע:

יעל פי סעיפי הפקודה הנזכרים לעיל, מוטלת חובה על בעלים, או על מחזיק, של נכס החייב בארנונה, להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס (להלן: "הודעת חדילה") כתנאי לאי חיובו בתשלום ארנונה בגין הנכס מאותה עת ואילך. כל עוד לא נמסרה הודעה, כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס.

ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה, כאמור, על מחזיקים או בעלים של נכס טמון הרציונאל כי הם בבחינת "מונע הנזק הזול". הנטל המוטל עליהם למסור הודעת חדילה הינו נטל קל ביותר. אילו היתה נקבעת קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, היה הדבר מטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, והממומן מכספי הציבור.

20. על תכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, נפנה לע"א 739/89 אהרון י' מיבקשוילי נ' עיריית ת"א-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775 שם נקבע:
'ניכר בפקודת העיריות [נוסח חדש] כי מגמתה שלא להכביד על עירייה יתר על המידה באיתור הגורם המהווה "מחזיק" לגבי נכס מסוים לצורך תשלום הארנונה. בדרך כלל רשאית היא להסתמך על רישום ועל הודעות מתושביה בדבר שינוי מצב'.

21. בבר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, נקבע שהרציונל חל גם בכל האמור בחדילת חזקה של מחזיקים וכי על מנהל הארנונה להסתפק בהודעה על חדילת חזקה של שוכר, על פי סעיף 325 לפקודה, ולגרוע את השוכר מרישומיו ואין בסמכותו להכריע בין הודעת שוכר בדבר "חדילת החזקה" לבין הודעה מאוחרת יותר אם נשלחת מטעם בעליו של נכס אשר סותרת את ההודעה המקורית שכן אין להפוך את מנהל הארנונה לגורם הבוחן את מהימנות המסמכים המוצגים לו ואין זה תפקידו לרדת לחקר האמת.

22. העירייה טוענת כי בנסיבות המקרה הקונקרטי שלפנינו, פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העורר כמחזיק בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העורר או מי מטעמו אינם מחזיקים בנכס.

23. בדיון יום 21.2.2016 הסכימו הצדדים, על מנת ליעל את הדיון ולהחיש מתן החלטתנו, כי כל המסמכים שצורפו ע"י הצדדים ישמשו כראיה מבלי צורך לחקור מי מהם על המסמכים שהוצגו, מבלי להגיש סיכומים בכתב לטענותיהם.

24. לאחר שסקרנו את העובדות שנטענו ושהוכיחו בפנינו, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר.

25. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

- א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י מורדיאן יעקב ואברהם חנות מספר 3006 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המש"ב כנכס מס' 2000132328 ח-ן לקוח 10047253
- ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שנתקבלו על ידנו וסומנו כמוצג תמח"ת/1 כמפורט כך:

* חוזה מכר חתום מיום 12 בפברואר שנת 1989 בינה לבין הרוכשים: מורדיאן אברהם ויעקב. (נספח א').

* מכתבי התמח"ת לרוכשים מיום 12.1.1992; 29.11.1992; 18.3.1993; 3.6.2003 המודיע להם להסדיר חובות כספיים. (נספחים ב' – ד', ו').

* נספח ה' שצורף, מכתב מיום 28.6.93, אינו מראה כי פנו לרוכשים, אלא לחברה בשם עוז השקעות בע"מ, שלפי הכתוב בו חתמה על בקשה לרכישת חנות מסי 3006 ומאחר ולא נחתם הסכם, החברה מתבקשת לסור ולקבל חזרה את הסכום ששולם על ידה חזרה. יודגש- לא קיבלנו הסברים כיצד חתמו על הסכם מכר של חנות העוררים שרכשו את הנכס נשוא הערר קודם לכן.

* טופס גמר חשבון מיום 12.5.93 המפרט ייתרת החוב של הרוכשים, לרבות אישור על קיומו של חוב על חשבון רכישת החנות. (נספח ז')

* חיובי התמח"ת בגין 'דמי ניהול'. (נספח י')

* מכתב מיום 27.4.1998 בו נדרשים לסור ולקבל את החזקה בחנות, בציון העובדה שבית הקולנוע עומד להיפתח, כך שפתיחת חנותם תתרום לפיתוח העסקים במתחם. כמו כן יש להסדיר את עניינם ולקבל החזקה. (נספח ח').

* תכתובת פנימית של התמח"ת מיום 12.5.95 בו מודיע בן העורר, שלומי, כי אינם חייבים כספים בגין הרכישה.

ג. המשיב נתן פטור לנכס מתשלום ארנונה לתקופה המירבית הקבועה בסעיף 330

לפקודת העיריות כרשום במכתבו מיום 12.2.2015 ומחייב בארנונה על פי התעריף המזערי החל מיום 1.1.2015.

26. ביום 21.2.2016 התקיים דיון בפני הועדה.

27. ב"כ התמח"ת אישר בפנינו כי אין יותר מסמכים מאלה שסומנו על ידנו כמוצג תמח"ת/1 ואישר כי העורר לא קיבל את הנכס, אין פרוטוקול קבלה מטעמו או אישור שהעורר שילם את חובותיו בגין רכישת החנות, ככול שאלה קיימים. יודגש כי התמח"ת טען כי העורר חייב כספים בגין החנות בסך כולל של 15,935.22 ₪. [נפנה למוצג ז']

28. ב"כ המשיב אישר בפנינו כי אין לו יותר מסמכים מאלה שהוגשו וצירף את כתב תשובתו לערר.

29. לא מצאנו כי יש לחייב את העורר/רים בתשלום ארנונה מעצם היותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס רק בגלל שהוצג חוזה רכישה חתום על ידו משנת 1989 ומאז לא נעשה מאומה. זכות קניינית זו, ככל שהיא קיימת מול נאמני התמח"ת, או ככול שתוכרע לטובת מי מהרוכשים בתביעות בין בת"מ- ארגון בעלי עסקים בתחנה המרכזית בתל-אביב לבין חברות התמח"ת, או לאחר אישור הסדרי נושים שיגישו הנאמנים, לטעמנו אינו יכול כיום לשמש בסיס לחיוב העורר בארנונה.

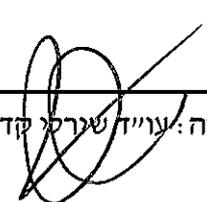
30. אין בנמצא, מכל מקום לא הוגש כל מסמך היכול להעיד כי התזקה בחנות נמסרה לעורר והוא עשה שימוש כלשהו בחנות, לא ממועד הרכישה ולא בשנת 2003 (נספח ו'), או נכון להיום.

31. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל .

ניתן היום, 14 באפריל 2016, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(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 ההחלטה.

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


חברה: עו"ד שירלי קדם


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יועץ: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: שירלי קדם, עו"ד

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררת: דלתא וי ניהול פרויקטים בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. הערר דנן עניינו חיוב נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב בן צבי 84 א' בתל אביב, הרשום בפנקסי העירייה כת-ן לקוח מס' 10670049 נכס מס' 2000382835 המחויב בשטח 120 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר" (להלן: "הנכס").
2. ערר קודם של העוררת, מספר 140009711 בו דרשה העוררת להכיר בה כבית תוכנה, באותו נכס, נדחה על ידי הוועדה ביום 11.5.2015.
3. למיטב ידיעתנו לא הוגש ערעור מנהלי על החלטת הוועדה.
4. בערר כאן, מבקשת העוררת להכיר בה ולסווגה כ'סטודיו לציור ופיסולי' על פי סעיף 3.3.18 לצו הארנונה.
5. העוררת זומנה לדיון ליום 14.1.2016 ונראה כי שינתה כתובתה ומשכך הזימון לא נמסר לה. [הערת הדואר על גב המעטפה: יעזב למען בלתי ידוע].
6. העוררת לא התעניינה מיוזמתה מה גורל הערר כאן. קרוב לוודאי בגלל המועד הקצר בו נדרש הסיווג החדש, כעולה מתשובת המשיב לערר, בסעיף 5 הימנו ניתן להסיק כי תקופת המחלוקת היא בת 3 חודשים בלבד מיום 2.4.2014.

7. מעיון בכתב הערר שהוגש ע"י מנכ"ל העוררת, מר עמי הולצמן, עולה מהאמור בסעיף 12, ו- 13 כי עלה בדעתו להעביר את כל ציוריו מבית מגוריו, לכתובת הנכס כאן – זאת עד לסיום תקופת השכירות בנכס [יוני 2015].
8. לאור העברת הציורים ביקש להכיר בנכס לתקופה שנותרה עד לסיום השכירות, בהתאם לאמור בצו בסעיף 3.3.18
9. המשיב הודיע לו במכתבו מיום 29.5.2014 כי אין להכיר בנכס ככזה העונה להגדרת סטודיו לציור ופיסול בהסתמך על ביקורת בנכס שבוצעה מטעמו ביום 25.5.2014
10. לאור ממצאי הביקורת קבע המשיב כי הממצאים אינם מצביעים שהמקום משמש כ"אטליה" כנדרש ואין המקום נראה כסטודיו פעיל בו מתבצעת אך ורק עבודת ציור או פיסול. משכך נדחתה דרישת העוררת להכיר בתקופה הקצרה כ- 3 חודשים, כסטודיו לציור.
11. לא מצאנו כי נפלה שגגה בהחלטת המשיב, על אף שלא נמסר תצהיר מאת העוררת להוכחת טענותיו של מנהלה.
12. מהתנהלות העוררת נראה כי זנחה את עררה.
13. לגופו של עניין הגם שבהעדר ראיות מצד העוררת, לדעתנו, אין העוררת כלולה בהגדרת הסעיף הספציפי 3.3.18 שכותרתו סטודיו של ציירים ופסלים, הקובע כי "בנין המשמש לסטודיו בלבד, של ציירים ופסלים, ואינו משמש לתצוגה, מכירה או להוראת אמנות הציור או הפיסול וכיוצא באלה, יחויב בכל האזורים לפי התעריפים...."
14. אין לנו צורך לקבוע האם התזקה בנכס מעצם היותה רשומה על שם העוררת כתברה בע"מ, משמיט הקרקע מטענת מר הולצמן שיש להכיר בו כסטודיו לצורך אמנותו כצייר ולפעילות זו בלבד.
15. אין לשכוח כי הטיעון המשני הנ"ל, בא רק לאחר שהוועדה החליטה שבנכס הרשום כמוחזק ע"י העוררת, אין להכיר בה כבית תוכנה.
16. יובהר כי המטרה העומדת בבסיס התעריף המופחת בסעיף 3.3.18 לצו היא להעניק לציירים או פסלים (בעלי המקצוע בתחומים אלו בלבד), העוסקים אך ורק בציור או בפיסול, הקלה משמעותית בנטל החיוב בארנונה.

17. בנכס על פי דו"ח החוקר, אוחסן ציוד כגון שולחנות, כיסאות, ציורים גמורים, מדפסת, צבעים ומכחולים. מר בן עמי (ככל הנראה הכוונה למר עמי הולצמן) ציין בפני החוקר כי הוא פנסיונר ואין לו שעות מסודרות מתי המקום פתוח לצורך ציוריו.

18. שוכנענו כי הציוד בנכס, למרות שכלל גם כן ציור, צבעים ומכחולים, הוצב שם במטרה אחת בלבד לשם הקלה בחיוב הארנונה, זאת עד לסיום תקופת השכירות ומציאת דייר חלופי.

19. מסקנה זו עולה גם מהאמור בכתב הערר עצמו, סעיפים 12 – 14.

20. לא שוכנענו מהחומר המצוי בתיק הוועדה כי מדובר בסטודיו לציורים ופסלים כהגדרתו בצו. לדעתנו הצבת מספר ציורים על כנים וקיומם של מכחולים לתקופה כה קצרה, אינם מעידים כי מדובר בסטודיו כמשמעותו בצו.

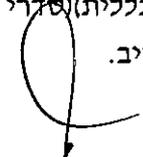
סוף דבר

לאור האמור לעיל, הערר נדחה.

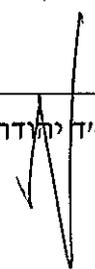
ניתן היום, 14 באפריל 2016, בהעדר הצדדים.

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 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 ורו"ח אבשלום לוי


חברה: עו"ד טירלי דדם


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ה בניסן תשעו
13.04.2016
מספר ערר : 140014145 / 13:59
מספר ועדה: 11346

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: דר' רייך זיו, רח"ח
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת:

פז (נ.א) בניה בע"מ חברה פרטית 513450007, חנוכי אחזקות אחר מהסבה
512924242
חשבון לקוח: 10814109
מספר חוזה: 683257
כתובת הנכס: קרליבך 27

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: חנוכי אחזקות, פז (נ.א) בניה בע"מ – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: רחל דיין

פרוטוקול

ב"כ המשיב: במסגרת הערר הועלתה טענה לפטור בגין נכס ריק, אולם העוררת כבר ניצלה את הפטור לתקופה המקסימלית עפ"י החוק ומשכך יש לדחות את הערר.

תאריך : ה בניסן תשעו
13.04.2016
מספר ערר : 140014145 / 13:59
מספר ועדה: 11346

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת: פז (נ.א) בניה בע"מ, חנוכי אחזקות

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העוררת לא התייצבה לדיון על אף שההזמנה לדיון נמסרה לה על פי אישור המסירה המצוי בתיק. בגסיבות אלה נדון בהעדרה בהתאם לסמכות הוועדה.

במסגרת הערר הלינה העוררת על החלטת המשיב לדחות את בקשת העוררת לקבלת פטור מארנונה בגין נכס ברחוב קרליבך 27 בתל-אביב. המשיב קבע בהחלטתו מיום 2.12.15 כי לא ניתן להעתר לבקשה לאור העובדה כי הוענק פטור זה לעוררת בתקופה מיום 94.09 ועד ליום 8.10.09 ובכך מוצתה מלוא התקופה על פי דין.

בערר אישרה העוררת כי אכן הוענק הפטור בשנת 2009. עם זאת טענה כי בעקבות עבודות הרכבת הקלה באיור הנכס עומד שומם.

סעיף 13 (א) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג-1993 קובע, כי: "מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק של בגין רק שאין משתמשים בו במשך תקופה מצטברת..."

לאור העובדה לפיה אין מחלוקת כי הוענק פטור זה בגין מלוא התקופה האפשרית על פי הדין, לא נוכל להיעתר לטענות המועלות בערר.

בגסיבות העניין הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 19.04.2016

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.

חברה: עו"ד קדם שירלי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: שירלי קדם, עו"ד

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר: יקיר יצחקי

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

עניינו של ערר זה הינו בסוגיית זכאותו של העורר לקבל את הפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות בגין שיפוצים בנכס, וזאת לתקופה שמיום 1.1.2015 ועד לתאריך 1.3.2015 הנכס נשוא הערר רשום אצל המשיב כנכס מספר 2000179663 ח-ן לקוח 10757376 ברחוב השרון 14 בתל-אביב, בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". אין מחלוקת לעניין גודל הנכס. להלן: הנכס."

העורר בתשובתו לשאלת הוועדה, מציין: "התקופה שבה ביקשתי את הפטור הוא בגין חודשיים בלבד, למרות שהשיפוץ נמשך עד למחצית השנייה של תודש מרץ."

דיון ומסקנות

1. לאחר שסקרנו את ראיות הצדדים והעדויות בפנינו וקראנו את הסיכומים, מסקנתנו כי יש לקבל את הערר וליתן פטור כמבוקש לתאריך 1.1.205 עד 1.3.2015.

2. בדיון שמיעת העורר בפנינו מיום 29.10.2015 נאמר על ידו, בין היתר כך: "במטבח היו תיקונים של ארובה ושל לוח החשמל של כל הנכס הממוקם במטבח. בארובה היתה נזילת מים מהקיר האחורי שחדרו דרך הארובה. החליפו הרבה נתיכים ומעגלים (צינורות וכבלים) בלוח החשמל היכן שאירע השריפה. אני מאשר כי היה ציוד במקום כפי שקניתי אותו. בזמן השיפוץ היו שרותים."

3. לא נוכל להתעלם מהתמונות שהוצגו לוועדה וסומנו כמוצגים ע/1 ו-ע/2 המעידים על מצבו של הנכס.

4. גם אם לא נייחס תשיבות לעובדה כי צילומי המוצגים הני"ל, לא צולמו ע"י חוקר המשיב, אין לנו אלא לקבוע כי התמונות שצורפו מטעם החוקר מר מאור שמאי לדו"ח הביקורת בנכס מיום 18.1.2015 יש בהם די כדי לשכנע אותנו כי בנכס בוצע שיפוץ, לא קל ערך, על מנת להכשירו למטרות 'מסעדה'.
5. על פי הדו"ח נרשם כי : "המסומן בכתום בתרשים נראה כי החלו עבודות הכוללות פירוק דלפק, כיור פנימי, ניסור פרקט, תשתית חשמל וכו'. בעת הביקורת נראה קבלן במקום... כמו כן נראו כלי עבודה הכוללים סולם ארגזי כלים, צינורות פלסטיק מברגה, מקדחה."
6. בהתייחסות הלקוח נרשם בדו"ח המשיב בסעיף 4 :
"לדבריו של יקיר בימים הקרובים יחלו עבודות מאסיביות יותר אשר יכללו: שינוי קירות פנים, הריסת חדר השירותים ובנייה מחדש, עבודות תשתית חשמל ואינסטלציה, עבודות נגרות טיח וצבע והתקנת מנדפים. הצפי לסיום העבודות כחודש ימים.
7. גם אם נקבל את דברי החוקר כי לא ידע שהייתה שריפה במקום ולא צילם את המוצג ע/1 ולא הסבו תשומת ליבו לחריגים או ליקויים בנכס, אנו מאמצים את גירסת העורר כי הייתה שריפה ומראה התמונות, הן מטעמו והן מטעם המשיב, מוכיחות לנו כי השיפוץ היה מסיבי ולא קל ערך. במיוחד הדברים נכונים כשמדובר בהכנת הנכס להפעלתו כמסעדה.
8. יותר מכך. קיימת התאמה בין גירסת העורר לפנינו לבין הרשום בדו"ח החוקר, לפיה ניטען כי השיפוץ יסתיים בעוד כחודש ימים ממועד הביקורת.
9. העורר עצמו צירף אישור מחברת הניהול מיום 3.1.2015 המאשרת שהייתה נזילה מהגג בקומת המסעדה. אשר לקביעה אם פרצה שריפה ומתי אירעה, מבלי לקבוע מסמרות, יתכן וזו אירעה עוד בטרם רישום העורר כמחזיק.
10. יחד עם זאת מקבץ הקבלות והחשבוניות שצורפו ע"י העורר, רובן ככולן לחודשים ינואר עד מרץ מוכיחות לנו כי בוצע שיפוץ בנכס למועדים בו מבוקש הפטור. מעבר לנדרש, התמונות שהוצגו לנו מאמתות את טענות העורר.
11. לא מצאנו לקבל את טענות ב"כ המשיב בסיכומיו, לפיהן לא הוכח שפרצה שריפה או הייתה הצפה ואין להאמין לגרסת העורר. מה גם שלטענת המשיב הוכחה קיימת רק לעניין שיפוץ בחלק הנכס. (ראה סעיף 13 לסיכומים).

12. התרשמותנו שונה לחלוטין מהתרשמות המשיב. תיפעול מסעדה מתבצע על כל שטח הנכס, לא מצאנו שלא לתת אימון לגירסת העורר, שכן דבריו בצירוף תמונותיו, בצירוף קבלותיו ובסיוע הנטען בדו"ח המשיב עצמו, מאששות את הנטען והמבוקש בערר.
נפנה בקצרה לפסיקה.

13. הסעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] קובע בזו הלשון: **"נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו..."**

14. נקבע לעניין הפטור כי המבחן למתן פטור מתשלום לנכס שנהרס, על פי סעיף 330 הינו "מבחן פיסית אובייקטיבי בעיני האדם הסביר" ויש לקבוע אם הנזק הוא נזק משמעותי. [ראה: בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו.

15. בעיננו כמתבונן במוצגים ניתן לקבוע חד משמעית כי השיפוץ שבוצע מונע שימוש בנכס כמסעדה.

16. לאור מכלול הראיות שהוצגו בפנינו מצאנו פסול בהחלטת המשיב, והחלטתו מבוטלת.

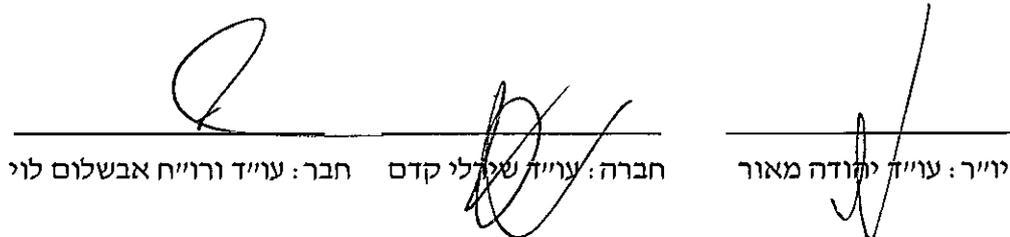
סוף דבר

17. לאור האמור לעיל, הערר **מתקבל** ומורים להעניק לעורר פטור לתאריכים ינואר-עד- 1.3.2015 כנדרש.
בנסיבות העניין אנו מחייבים בהוצאות בסך 750 ₪ את המשיב.

ניתן היום, 14 באפריל 2016, 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), התשלי"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי חברה: עו"ד שג'לי קדם יו"ר: עו"ד יחודה מאור

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ה בניסן תשעו
13.04.2016
מספר ערר : 140013730 / 11:07
מספר ועדה: 11346

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת:

פלג מיכל תעודת זהות 027910058
חשבון לקוח: 10021603
מספר חוזה: 110738
כתובת הנכס: לונץ 10

- נ ג ד -

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

נוכחים:
העורר/ת: פלג מיכל
רפי משריוף

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: רחל דיין

פרוטוקול

העוררת: אני במקום כבר 10 שנים והסיווג היה סטודיו לאומן. בשנת 2015 שינוי לי את הסיווג.

ב"כ המשיב: אני חוזרת על הטענות המקדמית שלי. לגבי שינוי הסיווג, ערכנו ביקורת בנכס ובעקבות הביקורת עלה שהסיווג לא מתאים לשימוש בנכס. בעיקר נמצא שבמקום מתקיימות פעילויות נוספות כמו סדנאות. מפנה לנספח 2, את הפרסומת ונספח 3 שמראה שמתקיימות סדנאות.

העוררת: יש הבדל בין פרסום למה שקורה בפועל. יש את אמא שלי ועוד חברה שבאות ליצור שם בשביל עצמן, לא עובדות שם. כל הסדנאות מתבצעות מחוץ לנכס. מאז הביקורת אני מלמדת בנכס כ- 9 שעות בשבוע. הגגון בכניסה הוא ארעי רק כדי למנוע הצפה בנכס שהוא מרתף.

ב"כ המשיב: לאור ההצהרה שמדובר בגגון ארעי למניעת הצפה ובנסיבות המיוחדות שתוארו אנו נסכים כי החיוב יהיה בגין שטח של 54 מ"ר בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים.

העוררת: אבקש לחילופין לסווג את הנכס שלי בסיווג מלאכה מכיוון שאני יוצרת בנכב עבודות מוזאיקה, מדובר בעבודת כפיים, יש לי כלי עבודה, חשמליים וידניים, יש לי ג'גסון לחתיכת עצים, מכונת שיוף לחתיכות אבן, פטישים לחתוך את האבנים, צבתות לחתוך קרמיקות, שופין לייבוש אבנים, ברזלים, רשתות ברזל, חומרים ליציקות בטון שאני יוצקת, אני עושה שולחנות גם, אני מייצרת פלטות של שולחנות, יוצקת בסטודיו, אני לא מוכרת בסטודיו.

ב"כ המשיב: איני מתנגדת לבקשה של העוררת לבחון סיווג בית מלאכה אל אף שהנושא לא עלה במסגרת ההשגה או הערר, לענין הסיווג עצמו אני משאירה את ההחלטה לשיקול דעת הוועדה.

תאריך : ה בניסן תשעו
13.04.2016
מספר ערר : 140013730 / 11:07
מספר ועדה: 11346

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת: פלג מיכל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהסכמת המשיב ניתן תוקף של החלטה לכך שהחיוב אשר מוטל על העוררת יהיה בגין שטח של 54 מ"ר בלבד החלט ממועד בו שונה החיוב נשוא הערר.

לסוגית סיווג הנכס, בהסכמת המשיב ובנסיבות המיוחדות כפי שתוארו בפנינו במהלך הדיון, נדון בטענה החלופית שהועלתה על ידי העוררת במהלך הדיון, לפיה יש לסווג את השימוש בנכס בסיווג מלאכה.

'בית מלאכה' הוגדר במילון אבן שושן כ – "סדנה, מקום לייצור כלים ומכשירים שונים או לתיקונם: נגריה, מסגריה, מפחה וכו' - בתי מלאכה הם".

בעניין עמ"נ 27753-05-11 מאיר אשל נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, התייחס בית המשפט וציין כי פרשנות כלכלית רואה בבית מלאכה בית חרושת קטן, המייצר מוצרים בכמויות קטנות, חלקם הניכר בעבודת יד ובעזרת מכשירים פשוטים וגורמי ייצור מוגבלים יחסית וכי בבית המלאכה עובד האומן (craftsman) כגון החייט, הסנדלר, הנגר, הנפח או המסגר.

בעניין עע"ם 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים, נקבע כי השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין 'תעשייתי', במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ('צווארון כחול'), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ('צווארון לבן'). עם זאת הובהר שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעששיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים

כפי שתיארה בפנינו העוררת בנכס היא מכינה עבודות מוזאיקה שונות, פועלת בעבודת כפיים, ובאמצעות כלי עבודה שונים. בנכס היא מבצעת חיתוך של חומרים לעבודה, כגון עץ, אבנים, מכינה יציקות שונות וכדומה. בנכס לא מתבצעת עבודת מכירה או פעילות מסחרית.

כמפורט בדוח הביקורת מטעם המשיב, בנכס נצפו שולחן מרכזי עליו צבתות, וכלי עבודה ידניים המשמשים לסיתות אבני פסיפס. נצפו מדפים ובהם קופסאות המכילות קרמיקה ומוזאיקה. בעת הביקורת נצפו מספר עובדות ישובות סביב השולחן ועסקו במוזאיקה.

אנו סבורים, כי בנסיבות העניין ניתן להכיר בשימוש שנעשה בנכס כבית מלאכה,
אשר על כן, הערר מתקבל באופן חלקי כך שהנכס יחוייב בגין שטח של 54 מ"ר בסיווג מלאכה.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 19.04.2016

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 ארמנה כללית)(סדרי דין בוועדת
ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חברה: עו"ד קדם שירלי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי



בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אמיר לוי
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררים: יעקב וחמדה מזרחי

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת ערר זה נתקפה החלטת המשיב מיום 22.5.2014 בנוגע לנכס שבחזקת העוררים ברחוב ל"ו 12 בתל אביב. ההחלטה דנה בחיוב בגין שטח סככה ובסיווג שטח ששימש כמוסך והעוררים ביקשו לסווג בסיווג מגורים.

טענות העוררים

2. העוררים טענו במסגרת כתב הערר כי הם מתגוררים בנכס שנים רבות ומעולם לא חוייבו או נדרשו לשלם ארנונה בגינם.

3. העוררים טענו כי לתדהמתם במהלך חודש דצמבר 2013 או בסמוך לכך הם קיבלו דרישה לתשלום בגין חובות ארנונה. העוררים טענו כנגד גודל השטח בגינם חוייבו והיקף החיוב.

4. העוררים טענו כי לאחר מדידת השטח הם חוייבו בגין שטח של 145 מ"ר בסיווג מגורים מיום 1.9.09 ובגין שטח של 187 מ"ר בסיווג מוסך מיום 1.9.09.

5. העוררים טענו בכתב הערר כי יש לקבל את הערר בהתייחס לשנת 2014 וכן בהתייחס לשנים 2009-2013 וזאת מבלי לגרוע מטענותיהם כפי שמועלות במסגרת עתירה מינהלית שבכוונתם להגיש לביטול החיובים הרטרואקטיביים.

6. העוררים טענו בכתב הערר, כי השטח שחוייב כמוסך משמש אותם כמחסן השייך לדירת המגורים וכך יש לחייבו. צוין כי בעבר השטח שימש כמוסך בו עבד העורר לפרנסתו, אולם כיום אינו משמש כמוסך.

7. בהתייחס לסככה נטען כי היא משמשת כחנייה השייכת לדירת המגורים ומשכך אינה ברת חיוב ואף אם יש לחייבה, יש לסווג שטח זה בסיווג מגורים.

טענות המשיב

8. בכתב התשובה טען המשיב כי מדובר בנכס ששימש את העורר כמוסך, ושימוש זה נמשך גם כיום על פי תמונות שצולמו בנכס.

9. נטען כי במקום ציוד רב לשימוש מלאכה ותעשייה ולא מדובר בשימוש לאחסנה עבור מגורים.

10. המשיב טען כי אין לקבל את טענת העוררים כי מדובר במחסן בשטח של 187 מ"ר כאשר דירת המגורים הינה בשטח של 145 מ"ר.

11. המשיב טען כי העורר בעצמו מודה שבמשך שנים לא שילם ארנונה על אף השימוש בנכס.

12. בנוסף נטען כי גם אם ייקבע כי כיום הנכס אינו משמש כמוסך, לא ניתן לקבוע זאת לגבי שנים עברו ובכל מקרה אין לוועדה סמכות לדון בחיוב רטרואקטיבי.

13. המשיב טען כי יש לדחות גם את טענות העוררים לעניין חיוב שטח הסככה שכן על פי ממצאי המשיב שטח זה הינו חלק משטח המוסך.

מסגרת הדיון ודיוני הוועדה

14. במסגרת הדיון המקדמי טען ב"כ העוררים כי הוגשה עתירה מינהלית לעניין החיוב הרטרואקטיבי וכי השומה הנתקפת הינה לשנת 2014. כן נטען, כי בתגובת המשיב לעתירה המינהלית נטען על ידי העירייה כי ההכרעה של ועדת הערר תחול גם לגבי השנים נשוא העתירה.

מנגד המשיב טען חזר על טענתו בדבר העדר סמכות הוועדה לדון בחיוב רטרואקטיבי.

15. לאחר שהוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם הצדדים קיימנו דיון הוכחות 23.12.15. בתום הדיון נקבע כי הצדדים יסכמו טיעוניהם בכתב ומשהוגשו, התיק בשל להכרעה.

16. נציין כי הערר שהוגש בגין שנת 2015 אוחד עם הערר הראשון שהוגש לשנת 2014.

דיון והכרעה

17. ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים של נכסים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס הנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות והוא מהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשויות. רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחוייבת היא לגבות "מס" ממי שנהנה מפעולותיה. בע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה, פ"ד מו(4) 778, 785 (1992) נקבע כי "[...] מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר [...]".

18. סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 קובע את הסמכות להטלת ארנונה, כדלקמן:

"(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.

(ב) השרים יקבעו בתקנות, סכומים מזעריים וסכומים מרביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים, וכללים בדבר עדכון סכומי הארנונה הכללית..."

19. בעניינו עולות שאלות לעניין סיווג שני שטחים: שטח ששימש כמוסך ושטח סככה.

20. אין מחלוקת כי הנכס שימש כמוסך. אין מחלוקת כי כיום שטח זה אינו פעיל.

21. נציין כי בתקופה הרלוונטית לערר עד ליום 15.6.15 הנכס לא היה ריק. לאחר שפוגו חפצים מהמקום הסכים המשיב לסווג את הנכס בסיווג מגורים וזאת החל ממועד הביקורת שערך לאחר פינוי המקום מיום 15.6.15.

22. לעניין פינוי הנכס, העלה העורר בסיכומים מטעמו טענות הנוגעות לדרישות המשיב לעניין זה ובהתייחס למגעים שנוהלו בין הצדדים בעניין. מדובר בטענות שאינן רלוונטיות לצורך הכרעה

בערר. אין לנו אלא להכריע על בסיס השימוש שנעשה בנכס בהתאם למבחני השימוש לסיווג ארנונה.

23. מהעובדות שהוצגו בפנינו למדנו כי בפועל, הנכס אינו משמש כמוסך פעיל.

24. בנכס לא מתבצעת פעילות ייצורית ואף לא פעילות של מלאכת כפיים.

25. עם זאת, בביקורת שנערכו בנכס מטעם המשיב טרם פינויה, נמצאו כלים ומכשירים רבים, אשר קשורים לפעילות המוסך.

26. בביקורת שנערכה ביום 22.1.14 צויין כך: בשטח 1 נראו ליפט להרמת מכוניות, ציוד ישן מפוזר כגון בלוני גז, מנגל, טלויזיות, כבלי חשמל למיניהן וכו'. שטח זה נמצא מקורה באסבסט. השטח נמצא מוזנח ולא נראו מכירה ושירות כלשהו ולא נראו פועלים במקום. שטח 2 הינו חדר ונראו בו מכונית לחץ, כלי השחזה, דיסקים וכו'. שטח 3 הינו חדר שנראו בו ברקסים וחלקי חילוף ישנים. שטח 4 הינו שטח סככת פח ונראתה מכונית חונה ולדברי המחזיקים משמש כחנייה לרכב של יעקב. שטח 5 הינו סככת דק+פולסטיק אטומה בכניסה.

27. בביקורת נוספת שנערכה מטעם המשיב ביום 25.2.15 צויין כך: בשטח המסומן בצהוב בשרטוט נראו דלתות מפורקות, חלונות מפורקים, מדפסת שבורה, אופנוע מפורק ועליו ציוד רב, עגלות קניות ובתוכם בקבוקי שתייה ריקים, מספר זוגות אופניים, צמיגים של רכב, פח זבל ירוק, ארונות מפורקים וגינקידה נוספת. בשטח המסומן בכתום נראו מדפי ברזל ועליהם פלס, פח צבע וגינקידה נוספת. בשטח המסומן באדום נראו עגלת סופר ובה כבלים שונים, סיר ובתוכו ציוד רב. בשטח המסומן בסגול נראה שטח מקורה על ידי גג איסכורית, במהלך הביקורת נראה רכב חונה מתחת לקירוי זה. בדוח צויין כי לדברי העורר המקום בעבר שימש כמוסך וכיום אין מוסך והמקום משמש לאחסון ציוד לכל המשפחה.

28. התמונות שצורפו מאשרות את הממצאים ונראה כי מדובר בציוד רב שהיה שייך למוסך וכיום אינו בשימוש, לצד ציוד ופסולת שאינם שייכים למוסך.

29. העורר תאר בעדותו כי לפני כעשר שנים חדל להפעיל את המוסך. הציוד במקום נשאר והוא אינו שמיש. כמו כן, במקום הושלך ציוד של בני המשפחה.

30. מהו אם כן הסיווג המתאים לנכס זה אשר נמצא לצד בית המגורים ושבעבר סווג כתעשייה ומלאכה על בסיס שימושו כמוסד?

31. בפועל לא מתבצעת בנכס פעילות מלאכה ותעשייה ובכלל זה עבודת כפיים או פעילות ייצורית. עם זאת, החלק העיקרי והמוחלט של הנכס אינו משמש למגורים ואף לא לאחסנת ציוד אשר מטבעו ומהותו שימש או משמש למגורים. נראה כי סיווג הנכס בסיווג מחסנים יהיה בעוכרי העוררים ומשכך, נראה כי נכון להותיר את הסיווג על כנו, לאור העובדה לפיה מרבית מהציוד שבנכס שייך לפעילות המוסד ורק את מקצתו ניתן לשייך למגורים. לא נטען כי יש לפצל את הנכס לשימושים שונים ולאור מאפייניו, נראה כי לא ניתן לעשות כן.

32. לעניין שטח הסככה, אנו מקבלים את טענת העורר שאין מקום לסווג שטח זה כחלק אינטגרלי מהמוסד וזאת לנוכח העובדה כי בפועל השטח אינו משמש כמוסד והשימוש בשטח הוא להחניית רכבים אישיים של המשפחה. בתצהירו הצהיר העורר כי הסככה משמשת אותו כחניית נכה.

33. עם זאת נראה כי מדובר בסככה ברת חיוב בהתאם להוראות סעיף 1.3.1ב' לצו הארנונה אשר קובע:

"בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לדבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה".

34. לאור זאת, אנו מקבלים את הסעד החלופי שהעלו העוררים בערר לסיווג הסככה בסיווג מגורים.

35. שני הצדדים התייחסו בסיכומים מטעמם לחיוב משנת 2009. המשיב טען טענות בעניין חרף טענתו להעדר סמכות הוועדה כאמור. ואולם, הדיון בפנינו נוגע לחיובים שהוטלו בגין השנים 2014 ו-2015 בלבד. סוגיית החיוב הרטרואקטיבי לא נדונה על ידינו במסגרת הערר על פי טיעונים שהועלו בעניין זה מצד שני הצדדים. הצדדים אף לא התייחסו בראיותיהם לעובדות הנדרשות לדיון בסוגיית החיוב הרטרואקטיבי, בהתאם לפסיקה הנהוגה לעניין זה ואין בידינו את הכלים להכריע בעניין (ר' עע"ם 1280/10 מעונות מכבי נ' עיריית רמת גן). בנסיבות אלה, בהכרעתנו אנו מתייחסים לחיוב בגין התקופה הנוגעת לשנים 2014 ו-2015 (בכפוף להודעת המשיב בדבר שינוי הסיווג למגורים החל מיום 15.6.15. נעיר, כי בסיכומים מטעם המשיב נראה כי נפלה טעות סופר עת טען מצד אחד כי ביום 15.6.15 נערכה ביקורת מתואמת במסגרתה נראה הנכס במרביתו המוחלט ריק ולא נראה כלל ציוד של מחסן ולפיכך תקופת

המחלוקת הינה עד ליום 14.6.14, למרות שניתן להבין כי כוונת המשיב הינה לתקופה עד ליום 14.6.15.

36. בשולי הדברים נבהיר כי אנו דוחים את הטענה בדבר קבלת הערר מחמת אי מתן החלטה בהשגה במועד על פי החוק. הוצגה בפנינו החלטה במסגרתה ניתנה למשיב ארכה למתן ההחלטה ודי בכך כדי לקבל את טענת המשיב לעניין זה.

37. אשר על כן, אנו דוחים את הערר לעניין שינוי הסיווג מסיווג מוסך בגין השנים 2014 ו- 2015 עד ליום 15.6.15 ומקבלים את הערר באופן חלקי בכל הנוגע לסככה, ומורים לסווגה בסיווג מגורים.

38. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

39. ניתן בהעדר הצדדים ביום 19.04.2016

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

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


חברה: עייד שירלי קדם
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: ד"ר זיו רייד, רו"ח


יו"ר: עייד אמיר לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

חברה: עו"ד שירלי קדם

חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח

העורר: רפיק כאמל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת ערר זה נדון חיוב העורר בארנונה בגין נכס ברח' שמעון בן שטח 12 בתל אביב, בשטח של 147 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

טענות העורר

2. במסגרת הערר טען העורר כי הוא שכר את הנכס ביום 3.7.14 למטרת מגורים בלבד. הנכס נמסר לידיו במצב פיזי רעוע ולא ראוי והוא נאלץ להשקיע השקעות ניכרות כדי להפוך אותו לראוי לשימוש ולהתאימו לצרכיו. משכך, המשכיר פטר אותו מתשלום דמי שכירות עד ליום 15.8.14 בשל השיפוצים הנדרשים.

3. תוך כדי ביצוע העבודות בנכס ובטרם השלמתן, בית המשפט הורה בצו שהוצא לבקשת העירייה, על הפסקת העבודות ביום 7.8.14.

4. העורר טען כי הוא כיבד את הצו ולכן העבודות לא הושלמו ולא ניתן להשמיש את הנכס למגורים או לכל שימוש אחר, כאשר אין בנכס מקלחת, שירותים, מטבח.

5. העורר טען כי מדובר בנכס אשר עומד בתנאים לפי סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] ויש לפטור אותו מתשלום ארנונה.

טענות המשיב

6. במסגרת כתב התשובה לערר טען המשיב כי לאחר שהתקבלה בעירייה בקשת העורר לקבלת פטור מארנונה, נערכו על ידו מספר ניסיונות לתאם ביקורת בנכס אולם הדבר לא צלח. רק לאחר שהועברה פנייה נוספת הצליחה העירייה לערוך ביקורת בנכס בתאריך 1.12.14. ממצאיה העלו כי למעט חוטי חשמל חשופים, הנכס במצב פיזי עובדתי תקין לגמרי.
7. המשיב טען כי יש לדחות את טענת העורר לפטור מחודש ספטמבר 2014 שכן הבקשה הגיעה בתאריך 23.10.14 וניסיונות לבחינתה עלו בתוהו.
8. המשיב טען כי הנכס לא עומד בתנאים למתן פטור מארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

מסגרת הדיון בערר והחלטות הוועדה

9. ביום 30.12.15 קיימה הוועדה דיון הוכחות. בתום הדיון נקבע התיק לסיכומים בכתב ומשהוגשו, התיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

10. סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] [להלן: "פקודת העיריות"], קובע כדלקמן:
- "נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה".
11. בבר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב – מנהל הארנונה (פורסם ב"נבו" 30.12.2009), נקבע כי המבחן לעילת הפטור האמורה הוא המבחן הפיזי – אובייקטיבי:
- "השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין 'ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו'. אכן, ייתכנו מקרים 'אפורים' וגם אם לא נלך לשיטת 'לכשארנו אכירנו' (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו, לא פורסם, [פורסם בנבו] ניתן ביום 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it" עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר".

12. בעניינו טען העורר כי קיבל את הנכס לא ראוי לשימוש והחל בשיפוצו. העורר צירף לתצהירו בקשה לעדכון פרטי לקוח מיום 8.7.14 בו צויין גם כי מתאריך 3/07 הנכס לא מאוכלס ובשיפוצים ומבוקש פטור מתשלום ארנונה. כן צורף מכתב מאת ב"כ העורר לעירייה מיום 29.10.13 (צ"ל 2014) בו נטען כי העורר קיבל הודעת חיוב בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים אולם הנכס היה בשיפוצים מיום 1.9.14 ואף הוצא צו להפסקת העבודות ולכן יש לפטור את הנכס מתשלום ארנונה.

13. העורר הציג בפנינו צו הריסה מינהלי מיום 4.8.14 בנוגע לבניית קירות והתקנת מערכות אינסטלציה כהכנה ליצירת ארבע יחידות דיור. בביקורת שנערכה על ידי מחלקת הפיקוח על הבניה מיום 31.7.14 מצויין, כי "בביקורת שנערכה בעקבות תלונה ממוקד עירוני מצאנו כי בתוך מבנה חד קומתי מחלקים את חלל המבנה לארבעה יחידות דיור נפרדות ע"י בניית קירות גבס והתקנת מערכות אינסטלציה שירותים, אמבטיות, ג'קוזי בכל יחידה/ דו"ח זה לא מתייחס ליחידת שירותים קיימת ביחידת מס' 1/ לבנייה חדשה אין היתר בניה".

14. בדוח ביקורת שהוגש מטעם המשיב צויין כי בתאריך 16.7.14 נערכה ביקורת אולם הנכס נמצא נעול וללא מענה. ביקורת נוספת נערכה בתאריך 21.7.14 בנוכחות אדם דובר ערבית ועברית, אולם הוא סירב להכניס את חוקר העירייה לנכס. בעקבות פנייתו של ב"כ העורר מיום 29.10.14 נערך ניסיון נוסף לבקר בנכס אולם בתאריך 2.11.14 נמצא הנכס סגור וללא מענה בטלפון. משכך נדחתה בקשת העורר כאמור בהחלטת המשיב מיום 17.11.14.

15. בעקבות פנייה נוספת, נערכה ביקורת בנכס בתאריך 1.12.14. בדוח צויין כי מדובר בנכס המורכב מקומת קרקע וגלריה. בקומת הקרקע בשעת הביקורת נראו מס' חדרים.

- ריצוף בכל שטח הנכס
- חלונות תקינים
- קירות גבס ללא שפכטל וללא צבע.
- נקודות חשמל פתוחים.
- חוטי חשמל יוצאים מהקירות חשופים.
- בחדרים נראה אמבטיות, קרמיקה.
- לא נראו שירותים.
- באחד החדרים יש הכנה למזגן.
- בגלריה נראו חומרי בניה, אסלות, משקופים ודלתות.

16. המשיב הציג לנו תמונות שצולמו בתאריך 31.12.12- בתקופה קודמת לקבלת הנכס לידי העורר. בתמונות צורפו ניתן לראות כי החדרים מרוצפים, הקירות צבועים, עבודות גבס טרם הסתיימו, מדרגות לגלריות, חומרי בניה בגלריה. העורר נשאל בעדותו לגבי מצב הנכס כפי שנשקף מהתמונות, ביחס לתקופה של כשנה וחצי טרם קיבל את הנכס לידי, כאשר הוא לא נראה נכס הרוס. בתשובתו טען כי בשנה וחצי ניתן היה להרוס את הנכס.

17. העורר טען כי יש לו תמונות שהוא צילם את הנכס במצב בו קיבל את הנכס אולם הוא לא הציג אותן ולא הגיש אותן לוועדה.

18. העורר טען כי בעל הנכס הגיש נגדו תביעה וטען שהרצפה שבורה. הוא טען כי הוא סבר שתביעה זו אינה רלוונטית לעניינו ולכן לא הוגשה על ידו לעיונו. הוא טען כי הוא מוכן להגיש את כתב התביעה אולם גם לאחר דיון ההוכחות לא צורף דבר.

19. העורר טען כי עזב את הנכס בחודש דצמבר 2014 והנכס הוחזר לבעליו בתאריך 20.12.14.

20. בבחינת כלל הראיות שהובאו בפנינו אנו קובעים כי העורר לא עמד בנטל המוטל עליו להוכיח כי מדובר בנכס הרוס בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות ובהתאם לפסיקה הנהוגה לעניין זה. ראיות לעניין מצב הנכס ביחס לתקופה במהלכה לא הצליח המשיב לערוך ביקורות בנכס, לא הובאו מצד העורר כלל וכלל. בביקורת שהמשיב הצליח לערוך בנכס בתאריך 1.12.14 הנכס לא היה נכס הרוס. בנסיבות הענין ולאחר בחינת מצבו של כלל הנכס כפי שלמדנו מהראיות שהוצגו, השלמת עבודות גמר אינן הופכות את הנכס לנכס הרוס המזכה אותו בפטור מארנונה

21. העורר טען בסיכומים מטעמו כי יש להעניק פטור נכס ריק, אולם סעד זה לא נכלל במסגרת כתב הערר ומהעובדות שהוצגו אף לא התבקש על ידי העורר. בנסיבות אלה אין לנו אלא לדחות את הטענות לעניין זה. ממילא נטען על ידי המשיב כי נוצלה מלוא תקופת הפטור על פי תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה).

22. בסיכומים מטעם המשיב נטען כנגד כך שהעורר צירף לתצהירו בקשה לפטור שהוגשה בתאריך 8.7.14 על ידי גבריאל אולגה. נטען על ידי המשיב כי מדובר בראייה חדשה. ואולם מסמך זה צורף לתצהירו של העורר שהוגש טרם דיון ההוכחות. עם זאת, כפי שטען המשיב, העורר עצמו לא הגיש את הבקשה ולמעשה בערר נטען על ידי כי רק בתאריך 29.10.14 פנה בבקשה מתאימה בעניין זה. בכל מקרה כפי שקבענו ממילא העורר לא עמד בנטל המוטל עליו

לעניין קבלת פטור נכס לא ראוי לשימוש. אפילו תמונות אשר נטען על ידו כי מצויות בידין ויכולות ללמד על מצב הנכס כאשר התקבל לידין, לא הוגשו וחזקה כי תמונות אלה לא מסייעות לעורר או אף פועלות לרעתו.

23. גם המסמכים הנוגעים לצו ההריסה אינם מסייעים לקבלת פטור בנסיבות העניין. דוח המפקח על הבניה כלל לא מלמד כי מדובר בנכס הרוס וצו ההריסה אף הוא אינו מספק לעניין זה. צו הריסה ואף צו איסור שימוש מתייחסים לבניה ללא היתר או סטייה מהיתר, וברי כי העורר אינו יכול לטעון כי נמנעה ממנו אפשרות לעשות שימוש ועל כן יש להעניק לו פטור מתשלום ארנונה כאשר השימוש אינו אפשרי על פי דין.

24. בענין עת"מ (מחוזי ת"א) 11-03-34060 שמעון אגבר נ' עיריית חולון פדאור 12(33) 665 נדון עניינו של נכס שהעותר טען כי כתוצאה ממחלוקות עם העירייה ביחס לחריגות בניה, סירבה העירייה להעניק לשוכרי הנכס רישיון עסק ומשכך הוא עומד ריק וללא שימוש. העותר עתר למתן פטור מתשלום ארנונה בנסיבות אלה. בית המשפט קבע כי לא הוכח שהנכס עומד בתנאים למתן פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות. ביחס למניעת השימוש בנכס לייעודו, קבע בית המשפט כי על פי הפסיקה אין לראות בקיומה של חוסר יכולת 'משפטית' לעשות שימוש בנכס או אי שימוש בו מסיבות אחרות משום עילה לפטור את המחזיק מחובת תשלום ארנונה.

25. בענין עת"מ (מחוזי ת"א) 154/08 יד לי בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב פדאור 10(21) 362 דן בית המשפט בערעור מינהלי על החלטת ועדת הערר אשר דחתה ערר בקובעה כי הנכס אינו ריק ונעשה בו שימוש וגם לו היה כן, לא ניתן היה לסווגו לפי הייעוד המקורי משום שהמערערת שינתה את הייעוד. המערערת טענה כי השימוש בנכס הופסק עקב צו בית משפט, כך שאין לחייבה כלל בארנונה או לחילופין, לחייבה לפי הייעוד התכנוני כחניה של בית מגורים הפטורה מארנונה. בית המשפט קבע כי השימוש בפועל בנכס אינו מהווה תנאי לחיוב בארנונה וכי חובת התשלום חלה גם על מחזיק פונקציונלי של נכס שאנו בשימוש. בית המשפט קבע כי העירייה לא מנעה מן המערערת להשתמש בנכס כחניה לפי הייעוד המקורי אלא אסר שימוש חורג שלא לפי תביעה.

26. בבש"א (שלום רמלה) 1194/04 עיריית רמלה נ' סוסן רות פדאור 04(4) 648 קבע בית המשפט כי החזקת נכס שיש מניעה שבדין לעשות בו שימוש אינה פוטרת את המחזיק מתשלום ארנונה.

27. גם ועדת הערר בתיקים קודמים נדרשה לסוגיה מעין זו. בערר 140009621 א.ר.מ.כ. שיווק נקבע כי אין קשר בין המבחן האובייקטיבי להגדרתו של נכס כנכס לא ראוי לשימוש לבין מניעה משפטית המונעת שימוש בנכס, והראייה היא העובדה שתקופה ארוכה עשתה העוררת שימוש בנכס חרף צו הריסה; בערר 140002960 **בוריס קרייב** נקבע כי מתן פטור מארנונה בנסיבות של בניה ללא היתר, כמוהו כמתן פרס לבניה בלתי חוקית. הדברים נאמרו כהערת אגב שכן הדחייה של ההשגה לא היתה מטעם זה; בערר 2004-10-045 **אביב דורון חברה קבלנית בע"מ** נקבע כי כל עוד הנכס נבנה והוא חלק מבניין הוא בר חיוב ואין נפקא מינה אם הוא נבנה ללא היתר והעוררת לא משתמשת בו; בערר 10006107 **סיגאמון בע"מ** נקבע כי מניעות משפטית כלשהי כשלעצמה אינה מקנה זכאות לפטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

28. בניגוד לנטען על ידי העורר בסיכומים מטעמו, המשיב לא בחר שלא לבקר בנכס החל מיום 3.7.14 כדי לברר את מצבו, שכן הוכח בפנינו כי נערכו ניסיונות למכביר לבדוק את מצב הנכס אולם העורר לא שיתף פעולה ואף לא איפשר זאת. בעניין זה הטענה מועלית אף בחוסר תום לב ובכל מקרה, אין לעורר אלא להלין על עצמו בלבד. ומעבר לכך, הנטל מוטל על העורר ולא על המשיב ולא די בטענה סתמית כפי שהעלה העורר בדבר נכס לא ראוי לשימוש ללא הוכחות, לא כל שכן כאשר הוא טוען כי הן בידו.

29. לאור האמור החלטנו לדחות את הערר.

30. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

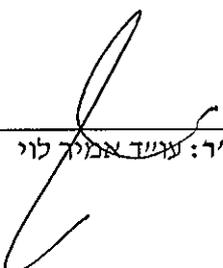
ניתן בהעדר הצדדים ביום 19.04.2016

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור בפני 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: **ד"ר יו רייך**, רו"ח


חברה: **עו"ד שירלי קדם**


יו"ר: **עו"ד אמיר לוי**

שם הקלדנית: ענת לוי