



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

תאריך : יט באלול תשף
08.09.2020
מספר ערר : 140021734 / 10:23
מספר ועדה: 12132

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

בר אריאלה תעודת זהות [REDACTED], בר שאול תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11108202
מספר חוזה: 1009838
כתובת הנכס: קרליבך 4 ב

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : ליטל בן צבי חסיד

נוכחים:

העורר/ת: בר שאול

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליטל בן צבי חסיד

פרוטוקול

הצדדים: בהמלצה חמה של הוועדה והצהרה של העורר בנוגע למצב הנכס מוסכם כי לצורך
הפשרה להעריך את הפטור עד ליום 30/4/2020.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט באלול תשף
08.09.2020
מספר ערר : 140021734 / 10:23
מספר ועדה: 12132

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: בר אריאלה, בר שאול

- נ ג ד -

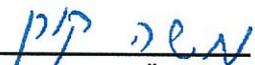
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.09.2020.

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


חבר: עו"ד משה קורן


חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יט באלול תשפ"ב
08.09.2020
מספר ערר : 140021692 / 10:46
מספר ועדה : 12132

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

בבג"ני ליאור תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10715712
מספר חוזה: 583110
כתובת הנכס: יוניצ'מן 21 ז

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : ליטל בן צבי חסיד

נוכחים:

העורר/ת: בבג"ני ליאור

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליטל בן צבי חסיד

פרוטוקול

הצדדים: דברנו בינינו מחוץ לאולם והגענו להסכמה שהערר יימחק ללא צו להוצאות.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט באלול תשפ"א
08.09.2020
מספר ערר : 140021692 / 10:46
מספר ועדה : 12132

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: בבג'ני ליאור

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

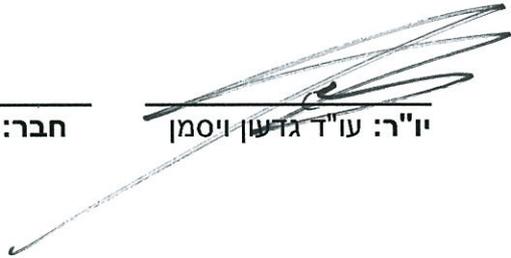
לאחר שהסברנו את המשמעות המשפטית של מחיקת הערר אנו מקבלים את ההסכמות והערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.09.2020.

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


חבר: עו"ד משה קורן


חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יט באלול תשפ
08.09.2020
מספר ערר : 140021735 / 11:53
מספר ועדה: 12132

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

ארליך עופר אייל תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11097729
מספר חוזה: 998467
כתובת הנכס: השופטים 23

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : ליטל בן צבי חסיד

נוכחים:

העורר/ת: ארליך עופר אייל

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליטל בן צבי חסיד

פרוטוקול

הצדדים: לאחר שדיברנו מחוץ לפרוטוקול בנינו הגענו להסכמה שהערר יימחק ללא צו להוצאות.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט באלול תשפ"א
08.09.2020
מספר ערר : 140021735 / 11:53
מספר ועדה : 12132

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ארליך עופר אייל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

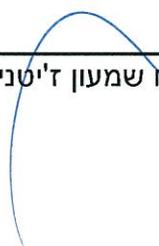
החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.09.2020.

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


חבר: עו"ד משה קורן


חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: פיר 5 ישראל בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר והעובדות שבבסיס המחלוקת

1. העוררת טוענת כי היא מפתחת בנכס תוכנה להעברת וידאו באינטרנט. העוררת אינה מיוצגת על ידי עו"ד בהליך זה, ולכן, לטעמנו, יש לתת לכך משקל מסוים במסגרת שיקולינו בהכרעה הסופית.
2. הנכס נשוא ענייננו ממוקם ברחוב צייטלין 1 ת"א (נכס מס' 2000210395 ח-ן לקוח 10859075). שטחו של הנכס משתרע על פני 109 מ"ר והוא סווג על ידי העירייה תחת "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן גם: "הנכס").
3. העוררת מחזיקה בנכס החל משנת 2016. לטענתה הוא משמש אותה לצורך ייצור ופיתוח תוכנה. העוררת סווגה בעירייה תחת התעריף המזול כבית תוכנה, בין התאריכים 11.9.2016 ו- 31.12.2018.
4. לטענת העוררת, לא חל כל שינוי באופי פעילותה כבית תוכנה, והיא ממשיכה גם היום לעשות שימוש בנכס באותה מתכונת. העוררת תוהה ושואלת: מדוע בחרה העירייה דווקא עתה לשנות את עמדתה ביחס לשימוש הנעשה בנכס בעוד העוררת ממשיכה לקיים את אותו השימוש בנכס מבחינה מהותית.
- בתאריך 8.1.2019 פנתה העוררת בהשגה לעירייה, עקב השינוי החד צדדי בסיווג, שהאחרונה בחרה לבצע. זאת, כך נראה על פי החומר שבפנינו, עוד בטרם נערכה ביקורת בנכס שהביאה את מנהל הארנונה לדחות ההשגה. בהחלטתו מיום 12.2.2019, על פי הנאמר בדחיה "בהתאם לביקורת שביצענו בנכס בתאריך 06.02.2019 ובהתאם לפרופיל החברה, נמצא, כי עיקר פעילות החברה הינו בתחום מתן שירותי תוכנה לחברת האם היושבת בחו"ל, ובהתאם לבקשת חברת האם, שהינה הלקוחה היחידה הצורכת את מוצרי החברה" (הדגשות אינן במקור).
5. מנהל הארנונה ציין בתשובתו לעוררת, כי דחיית ההשגה נשענת במידה רבה על מידע שנאסף קודם לכן, ועל ההבנה כי עיקר הפעילות של העוררת הוא בתחום מתן שירותי תוכנה. עוד מציין המשיב כי מכירת המוצרים נעשית לחברת האם, ולגישתו, החברה הזרה הלקוחה היחידה שצורכת את המוצר.

6. תשובת מנהל הארנונה נסמכת במידה רבה על הקבוע בפס"ד שניתן בעמ"נ 11802-01-17 (מחוזי-ת"א) האניבוק אוונט פלנינג בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א, פורסם בנבו, ניתן ביום 29.5.2018 (להלן: "האניבוק").
7. להבנתנו, בתשובה הנ"ל מטעם מנהל הארנונה נטועה עמדה עקרונית, משפטית ופרשנית, שכן על יסודביקורת שהתקיימה בנכס, ועל פי מידע שמסרה העוררת לעירייה, כחלק מביקורת והליך בירור מקדים שנערכה (בחינת "פרופיל החברה"), ראה לנכון, מנהל הארנונה, לשנות את עמדתו המקורית, וקבע בתשובתו להשגה כי סיווג הפעילות בנכס ייוותר בתעריף "משרדים".
8. לדידה של העירייה, על מנת שפעילות בנכס תוכר בתעריף בתי תוכנה לפי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה, ("בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה...") יש צורך להיעזר בשני מבחני עזר עיקריים שנקבעו בפסיקה: א. היקף השימוש במוצר המוגמר ("האם המוצר נועד לציבור הרחב או ללקוח ספציפי). ב. מבחן ההנגדה (לאן נוטה מרכז הכובד, לפעילות ייצורית או למתן שירותים).
9. מנהל הארנונה בחר בתשובתו לעוררת, להימנע מלהתייחס לסיבה שבגינה בחר לשנות את עמדתו בהשוואה לסיווג שניתן לנכס בשנות מס קודמות. בתשובתו מיום 12.2.2019 ציין המשיב, שפעילותה של העוררת הינה בעלת אופי שירותי ולא ייצורי, ועל כן הותיר את הסיווג שנקבע על כנו, בהתאם לשומה שהוצאה לעוררת בהתאמה עם השימוש, וביחס לפעילותה לשנת המס הרלבנטית.
10. העוררת קיימה פגישה פרונטלית עם מנהל הארנונה בנושא על מנת לשכנעו לחזור בו מעמדתו. אולם, משלא עלה בידה לשנות את עמדת המשיב, ביקשה העוררת ארכה להגשת ערר. בהחלטה מיום 26.3.19 שניתנה על ידי יו"ר ועדה דאז, עוה"ד רות פרינץ, הותר לעוררת להגיש ערר באיחור כמבוקש.
11. בשאלון שנמסר לעוררת, כחלק מהליך הביקורת, שנועד למסור תיאור אודות פעילותה של העוררת בנכס. נמסרה גם רשימת עובדים והוסבר מהו מודל ההכנסות של העוררת. השאלון צורף לדו"ח ממצאי ביקורת חוץ מיום 6.2.2019. בשאלון צוין, כי החברה מוכרת ללקוחותיה, כגון ערוץ 5 וחברות תקשורת בכל העולם, רישיון שימוש בטכנולוגיה. כמו כן צוין שהאחראי לניהול המכירות הוא מנכ"ל העוררת.

ההשגה, הערר וההליכים בפני הועדה

12. בתאריך 11.6.2019 קיימו הצדדים דיון מקדמי בפני הרכב ועדה קודמת בה נכח מנכ"ל העוררת, שניהל את ההליך מתחילתו ועד סופו, ללא ליווי משפטי. בדיון המקדמי הבהירה העוררת לפרוטוקול כי מודל המכירה לחברת האם שבח"ל, מאפשר לה למכור את המוצר שהיא מפתחת בכל העולם. בנוסף נטען, כי ישנם לקוחות קצה שקונים את התוכנה ישירות מן העוררת.
13. במהלך הדיון המקדמי הבהיר ב"כ המשיב, בצורה מפורשת ושאינה משתמעת לשני פנים, כי בשל העובדה שהמכירה של מוצרי החברה נעשית דרך חברת האם, מהווה הוכחה כי העוררת עוסקת במתן שירות ולא בפיתוח תוכנה, וזאת ברוח פס"ד בעניין האניבוק הנזכר לעיל.
14. התיק נקבע להגשת תצהירים ולניהול דיון הוכחות לחקירת עדים.
15. בתאריך 1.8.2019 הגישה העוררת תצהיר מטעמה.
16. בתאריך 28.10.2019 הגיש המשיב תצהיר מטעם חוקר שומה (מר נועם אדלר) שערך מטעם העירייה את הביקורת בנכס. יצויין, כי מועד עריכת הביקורת היה מאוחר מזה שצוין בדו"ח

הביקורת עצמו, שהוגש תחילה במסגרת כתב התשובה. הדו"ח שצורף לתצהיר מטעם המשיב בהליך דן הנו מיום 19.9.2019 בעוד כתב התשובה לערר הסתמך על ממצאי דו"ח ביקורת מיום 6.2.2019 שערך חוקר שומה אחר (מר יוסי שושן).

17. דיון ההוכחות נקבע ליום 31.10.2019. למשיב ניתנה ארכה להגיש תצהיר מטעמו עד ליום 2.10.2019. בפועל הגיש המשיב את התצהיר מטעמו רק ביום 29.10.2019, שלושה ימים לפני דיון ההוכחות (בנימוק של עומס עבודה ועקב תקלה במזכירות המשיב).
18. לפיכך, הגישה העוררת בקשה להוצאת התצהיר מהתיק, ולחילופין לדחות את מועד דיון ההוכחות. טענת העוררת בבקשת הדחיה, הייתה, כי לא עלה בידה להיערך כראוי. בהחלטות מיום 29.10.2019 ו-מיום 30.10.2019 דחינו את הבקשה להוצאת התצהיר מהתיק אולם הוחלט על דחיית ישיבת ההוכחות למועד נדחה תוך הבהרה כי התנהלות המשיב תילקח בחשבון במסגרת ההכרעה בפסיקת ההוצאות בתיק.
19. בתאריך 28.11.2019 התקיים דיון הוכחות שבמהלכו נחקרו מנכ"ל העוררת, מר גיא פסקר, וחוקר השומה מטעם העירייה, מר נועם אדלר.
20. בתום ישיבת ההוכחות ועל רקע התשובות שניתנו בדיון, בחרנו להתיר לעוררת, ככל שהיא חפצה בכך, להגיש במסגרת סיכומיה הסכמי התקשרות, תמונות נוספות של הנכס ורשימת עובדים עדכנית. סברנו כי לטובת ניתוח הדברים, וביורר האמת העובדתית, לא יהיה זה בלתי הוגן. זאת, בהתחשב בעובדה שהעוררת אינה מיוצגת בהליך השיפוט. מתן ההיתר להגשת המסמכים, בשלב הסיכומים ניתן, מבלי לפגוע בזכויות דיוניות של המשיב.
21. סיכומים מטעם העוררת הוגשו ביום 13.1.20 ואילו המשיב הגיש סיכומים מטעמו ביום 25.2.20.
22. בין לבין, הגיש המשיב בקשה להוצאת נספח מסיכומי העוררת שכן לדידו, תרגה העוררת מההיתר המיוחד שניתן לה במסגרת ההחלטה מיום 28.11.2019. העוררת פעלה בניגוד להחלטה וצירפה ללא רשות, "דף שימוש" במושכר שמפרט את השימוש שהיא מבצעת בכל שטחי הנכס.
23. בנסיבות אלו, ועוד לפני שניכנס לגופן של הטענות, בחרנו במסגרת הכרעה זו להתעלם מנספח זה ולהימנע מלתת לו משקל ראייתי כלשהו בהכרעתנו. שכן, לא היה זה ראוי לצרף בשלב הסיכומים נתונים עובדתיים ללא רשות, ומבלי לתמוך אותם בתצהיר, שכן מדובר במקצה שיפורים פסול.

ניתוח הראיות, דיון ומסקנות

24. אם נקדים אחרית דבר לראשיתו – אזי שמתוך התשתית הראייתית שהונחה לפנינו ומעיון בממצאי דוחות הביקורת – הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להתקבל.
25. נציין תחילה כי בנסיבות שבהן הוכר הנכס בין השנים 2016-2018 בתור בית תוכנה, על אף שפעילות העוררת נותרה לכאורה ללא שינוי, סברנו כי בהיעדר הנמקה או הסבר משכנע אחר, מצד המשיב לשנוי הסיווג ביחס לשנת המס 2019, נפגעה היכולת של הועדה להפעיל ביקורת שיפוטית ראויה על החלטה לסרב להכיר בפעילות הרציפה של העוררת בתור בית תוכנה. זאת, הגם שמדובר בהחלטה מנהלית לגיטימית.
26. לא נעלמה מעינינו העובדה כי מנהל הארנונה ייסד את תשובתו להשגה על תובנות מפס"ד בעניין **האניבוק** ועל כך שהעוררת, לגישתו, מוכרת מוצרים לחברת האם בלבד. אלא מאי; בהתאם לחומר שהוגש לעיונו, אין בעובדה שהעוררת משווקת את המוצרים דרך חברה זרה כל חידוש. על

כן סברנו, כי יש לקחת בחשבון, במסגרת ההכרעה, גם את העובדה כי פעילות העוררת בנכס נבדקה בעבר והוכרה כפעילות בית תוכנה.

27. בסעי' 29 לכתב התשובה טען המשיב כי שמורה למשיב הזכות ע"פ דין לסווג את הנכס בתור משרדים, הגם שניתן לנכס סיווג של בית תוכנה לתקופה מוגבלת. לא ניתן שום הסבר משכנע לטענה זו.

28. במסגרת סיכומי המשיב נטען שהעוררת לא עמדה בנטל הראייתי, משום שלא הציגה דוחות כספיים או אסמכתאות "משכנעות" לשם ביסוס עמדתה שהנכס צריך להיות מסווג כבית תוכנה. טעון זה, מתעלם לגמרי מהעובדה כי העוררת העבירה לעירייה בעבר מידע מקיף על התנהלותה המסחרית, מכאן, שהנחת המוצא שעמדה בפני הוועדה, היא שהתקיימה היכרות קודמת עם העוררת.

29. לפיכך, כל עוד נטען בערר דגן כי פעילות העוררת לא השתנתה מבחינה מהותית, מן הראוי היה, עוד לפני שנידרש להכרעה בעניינה, לתת לעוררת הזדמנות בשלב הסיכומים להציג לעיונו אסמכתאות שלא אמורות להיות בגדר הפתעה או חידוש עבור המשיב.

30. בנסיבות הקונקרטיות של פס"ד בעניין האניבוק אכן ניתן דגש מסוים לעובדה שהמערערת סיפקה מוצר שהוזמן לפי דרישת חברת האם אשר נמצאת במדינה זרה לצורך שיווק ללקוחות. ומשכך, לא צלחה את מבחן העזר לצורך קביעת הסיווג כבית תוכנה.

31. עוד יצוין, בתור הקדמה, כי תוצאת פס"ד בעניין האניבוק צמחה במידה רבה על רקע תיאור המערערת את המוצר שאותו היא פיתחה ושיווקה, ומכאן שעל יסוד הבדלים אלו, בין היתר, מצאנו לנכון לאבחן בין הקביעות העקרוניות שניתנו בעניין האניבוק לענייננו כאן.

32. נקודת המוצא לדיונו כאן, היא קביעת סיווג ספציפי על פי שימוש בפועל שעושה מחזיק בנכס. בהתמודדות בשאלת בחינת השימוש והפעילות בנכס לסיווג קונקרטי, שומה עלינו לאמץ מבט רחב על האופן שבו מתפתחת ומתנהלת תעשיית ההייטק בעידן הנוכחי. יש ליתן דעתנו למספר שיקולים. בין שיקולים אלו, יש לזכור כי המבנה העסקי המקובל כיום בתעשייה, שהוא פועל יוצא של תשתית טכנולוגית שנמצאת בשימוש בכל העולם כבר שנים, שבאה לידי ביטוי במכירת מוצרי תוכנה במתכונת של SaaS (Software as a service). יצוין, שאין הדבר ייחודי לתיק שבפנינו. התפיסה שתוכנה כמוצר, נמכרת כסחורה פיסית שמונחת על מדף חנות, כמעט ואינה קיימת עוד.

33. כל אימוץ של גישה אחרת, לרבות הגישה השלטת בענף ההייטק, שבה חברות יוצרות מבנה מותאם עסקית ומיסויית למכירת מוצרי הייטק ישראליים באמצעות חברות אם זרות (בשליטה מלאה של חברות בנות), לצורך ייעול הליך המכירה של מוצרי פיתוח מקומיים, משמעותו כיסוי עיניים, והתנכרות למבחן המהותי כלכלי, שנועד לקבוע את אופי הפעילות של בית תוכנה.

34. בתצהיר שהגישה העוררת בתמיכה לגרסתה נטען כי כל עובדי העוררת, לרבות המצהיר שמכהן בתפקיד המנכ"ל, הם מתכנתים ושכל עבודתם מתמקדת בפיתוח וייצור תוכנה בלבד (סעי' 5 ו-6 לתצהיר). במסגרת סיכומי העוררת, צירפה האחרונה אסמכתאות שמלמדות שאכן כל עובדיה הם בעלי אכשרה ורקע בתכנות בשפות שונות.

35. העוררת הוכיחה בנוסף כי במסגרת פעילותה היא עוסקת במוצרים שונים אשר מוטמעים אצל לקוחות הקצה (באמצעות קובץ SDK שהוא בעצם ספריית קוד) תחת מותג PEERS. קובץ זה, מאפשר לצרכני הטכנולוגיה של העוררת לשדר שידורי וידאו חיים בשידור ישיר ובאיכות טובה. לדידה של העוררת, המוצר מוטמע בשירותי וידאו של חברות רבות ברחבי העולם.

36. העוררת צירפה לעיוננו גם אסמכתאות שמוכיחות שמוצריה נמכרים בשפות שונות. מחומרים אלו עולה כי כל הצהרות העוררת, בכל הנוגע לערך שהיא מספקת ללקוחות מחוץ לישראל, אכן משתקפות בחומרים השיווקיים שלקוחים מפרסומים של העוררת במדיה.
37. מנכ"ל העוררת, בעדותו, הבהיר כי קוד המוצר עובר מאות ואלפי שינויים מידי חודש ושאותם שינויים מבצעים עובדי החברה מידי יום, פעילות זו מתבצעת מתוך הנכס, על מנת ליצור בכל עת מוצר משודרג שמתאם ללקוחות שונים.
38. העוררת מדגישה כי היא אף שוקדת על פיתוח מוצר חדש (בשם PEERS) שעתיד להימכר בכל העולם בעתיד הקרוב. גם לעניין זה צירפה העוררת אסמכתאות שמוכיחות כי היא יצרנית תוכנה וכי בפעילותה השוטפת היא בעיקר מתמקדת בעבודת פיתוח.
39. לצורך ייעול הליך המכירה של מוצריה בקרב חברות שונות בעולם, הסבירה העוררת כי פעלה להקים בארה"ב חברה אם זרה שנושאת את השם PEERS Inc (להלן בהתאמה: "חברת האם" או "החברה הזרה") אשר מחזיקה בכל מניות העוררת וכי כל המטרה של ייסוד והקמת החברה הזרה היא הנגשת מוצרי העוררת למכירה במדינות אשר מחוץ לישראל.
40. העוררת ציינה כי מבנה עסקי זה נשען על ייעוץ שניתן לה ע"י רוה"ח ו-עוה"ד של החברות שהנחו אותה לפעול בדרך מסחרית זו. רצף הפסיקה, לרבות בעניין האניבוק שנוכר לעיל, מצביע אף הוא על הפופולריות שזוכה לו מבנה פעילות זה בשל התועלות המסחריות שהוא מעניק לחברות הזנק ממומנות, שבשנים הראשונות להיווסדן, נאבקות על הישרדותן מבחינה תזרימית וכלכלית.
41. יתרה מזו; בהליך שבפנינו הוכיחה העוררת באמצעות אסמכתאות כי חברת האם הזרה, שמסייעת לעוררת בשיווק המוצרים שלה בחו"ל, אינה מעסיקה כלל עובדים, בהעסקה ישירה, וכי הרכב הדירקטוריון בחברה הזרה והישראלית, זהה לחלוטין. מכאן, נובעת המסקנה כי החברה הזרה האמריקאית, שאותה מכנה המשיב "הלקוח היחיד" של העוררת, אינה באמת לקוח של העוררת, ואינו צרכן קצה של המוצר. החברה הזרה הוקמה כדי להוות שלוחה ניהולית של העוררת בחו"ל לצורך שיווק המוצרים בחו"ל.
42. בעדות שמסר מנכ"ל העוררת 28.11.2019 הוסיפה העוררת כי כל מכירותיה נכון למועד הדיון מתבצעות בחו"ל. עוד נטען כי חברת האם שבארה"ב נועדה לשמש אך בתור חזית למכירות המוצרים בעולם, וכי התמורות בגין המכירות מתקבלות בישראל. עוד הוסיף מנכ"ל העוררת כי כל החלטה שמתקבלת בחברות – מתקבלת בחברה הישראלית.
43. על פי גירסת העוררת, שלא הופרכה, ההתקשרות למכירת המוצרים שמתבצעת על ידי החברה הזרה היא חד פעמית במהותה. היינו, לאחר שהלקוח מסיים את ההתקשרות, העוררת מנתקת מגע והעסקה מסתיימת. כך שהתנהלות העוררת, כפי שתוארה, מוכיחה כי היא מוכרת מוצר כסחורה, ולא מעניקה שירותים כפי שניסה המשיב לבסס בטיעון שבסעי' 10-15 לסיכומיו.
44. חקירת עורך הביקורת מטעם המשיב בדיון בפנינו העלתה כי המשיב ערך אמנם ביקורת ביום 19.9.2019 אלא שבכתב התשובה צורף דו"ח אחר מיום 6.2.2019. רק תוך כדי חקירת המצהיר התגלה לעוררת שדו"ח ביקורת אחת אבד. משום כך נעלץ המשיב לערוך ביקורת נוספת במועד שונה.
45. לענייננו, חבל שהמשיב לא טרח לציין עובדה אלמנטרית זו במסגרת התצהיר שהוגש מטעמו מבעוד מועד, על מנת להסיר ספקות. ראוי לציין בנוסף כי לא מצאנו בדו"ח הביקורת שהוגש על ידי המשיב ראייה חשובה התומכת בכל הטענות שהעלה המשיב בסיכומיו.

46. כך למשל, טוען המשיב כי העוררת לא עמדה כביכול במבחן המהותי, שעניינו בהוכחה שפעילותה הינה פעילות ייצורית של תוכנה לשם מכירתה כסחורה. בהקשר זה, לא עלה בידי המשיב להראות כי גרסת העוררת אינה אמינה. העוררת עמדה בנטל והציגה אסמכתאות שמוכיחות פעילות ייצורית.
47. המשיב טען בסיכומיו כי העוררת אינה מייצרת תוכנה חדשה לצורך מכירתה לציבור הרחב, וכי ניסיונה של העוררת להציג את חברת האם כ"צינור טכני" בלבד, לא צלח. ההיפך הוא הנכון; העוררת הוכיחה כי התברה האמריקאית נועדה לשמש כצינור יעיל של הפצה וגבייה עבור העוררת. הוכח, בנוסף, שהחברה הזרה אינה מקיימת כלל פונקציות עצמאיות ונפרדות, ואינה קונה את הסחורה המיוצרת בארץ. השימוש בחברת האם, נעשה מטעמים כלכליים כצינור שיווק בלבד.
48. כאמור, התנהלות העוררת במקרה דנן שונה לחלוטין מזה שנטען כלפיה.
49. זאת ועוד; המשיב טוען בסעי' 6 לסיכומיו כי העוררת לא "הצליחה לצרף" ולו הסכם התקשרות אחד כדי לבסס כי היא אכן מוכרת ללקוחות שונים את מוצריה. לבקשתנו, צירפה העוררת לסיכומיה הסכמי רכישה (Purchase Order) חתומים על ידי מנכ"ל העוררת, עם מספר חברות זרות. כדי לבסס את טענתה, כי עם לקוחותיה נמנים חברות מסחריות במדינות שונות בעולם.
50. אכן, ראינו כי מי שחתום על הסכמי הרכישה שצירפה העוררת לסיכומיה היא חברת האם האמריקאית (באמצעות מנכ"ל העוררת) ולא העוררת בעצמה. אולם, משהוכח על ידי העוררת כי חברת האם אינה אלא אמצעי לקידום ולשיווק מוצריה של העוררת בעולם, לא ראינו לנכון לפרש את העובדה שהמכירה מתבצעת על ידי חברת האם בתור נתון שסותר את הפסיקה.
51. המשיב תולה את יהבו גם על צורת התמחור של מוצרי העוררת ורואה בעצם גיוון צורות המכירה המתחשה לכך שהעוררת מעניקה שירותים ולא מוכרת מוצרים. בהקשר זה, הסביר מנכ"ל העוררת בעדותו כי עלות רכישת המוצר, כפי שנהוג בחברות מוכרות רבות, משתנה ותלויה בכמות הדאטה שעוברת או בהתאם לכמות המשתמשים אצל הלקוח. איננו רואים בשונות בין המודלים השונים, של אופן תמחור המוצר, עבור סוגים שונים של לקוחות, אבן בוחן המאפשרת לאבחן שעיקר עסקיה של העוררת הוא במתן שירות לחברת האם.
52. מקובלת עלינו האבחנה שעשתה העוררת בסיכומיה בין מקרה האניבוק לבין הפעילות של העוררת. התרשמנו שעובדיה של העוררת עוסקים בפיתוח ובתכנות על פי אכשרתם ולפי הפרופיל האישי שהם מפרסמים באתרי המדיה השונים.
53. התרשמנו שעבודת התכנות שמתבצעת בנכס משביחה ומייצרת ערך עבור לקוחותיה וכי מרכז הגרביטציה בהתאם לשימוש, כמו גם הנראות של הנכס מבחינה ויזואלית, נוטה לטובת פעילות ייצורית.
54. כפי שצינו, אכן לעירייה שמורה הזכות לשנות את עמדתה בנוגע לסיווג נכס בכל שנת מס, במטרה לייעל את עבודתה וכן כדי לגבות מס אמת, אולם עליה לעשות כן בתום לב, תוך חתירה לבירור מכלול הנתונים וכי עליה לבצע בחינה כנה של מהות הפעילות מבחינה כלכלית ותכליתית.
55. מנגד, העוררת אינה פטורה מהגשת ראיות וידוע כי עליה מונח הנטל לבסס את הגרסה העובדתית לפיה השימוש הנעשה בנכס עונה על העקרונות הפסיקטיים ועל דרישות צו הארנונה. היה צפוי מן העוררת שתטרח לצרף כבר מתחילת ההליך את כל האסמכתאות הנדרשות, לרבות דוחות כספיים, אולם במקרה שלפנינו, עמדה העוררת בנטל הראייתי, וזאת גם בשים לב כי בעבר היא הוכרה בתור בית תוכנה.

56. בהיות כל הליך שיפוטי באשר הוא, הליך אנושי שלא טוען לוודאות גמורה, השתכנענו כי גרסת העוררת אמינה, וכי עלה בידיה להוכיח כי המכירות של המוצר מבוצעות באמצעות חברת האם, עבור לקוחות שונים בעולם, וכי חברת האם אינה עושה שימוש במוצר בעצמה.
57. גם מבחינה כמותית, יצוין כי על פי התמונות שהוצגו לנו, בשטחים שבהם מתקיימת הפעילות של הפיתוח בשיטת ה Open Space, נצפו תחנות עבודה שמוכיחות אף הן כי בנכס מתבצע שימושים שעולים בקנה אחד עם גרסת העוררת.
58. אנו ערים לביקורת של המשיב במסגרת סיכומיו על כך שמהתמונות עולה לכאורה כי, מבחינה "כמותית", נדמה שעובדי העוררת מנצלים רק חלק מהנכס, אולם מלבד העלאת טענה בודדת לעניין זה בסעי' 23 לכתב התשובה, לא מצאנו שהתמונות שצורפו לדוח הביקורת אינן מהימנות.
59. עלינו לזכור כי בהתאם לתשריט הצבוע שצורף לתצהיר חוקר השומה מטעם המשיב על פי הדו"ח מיום 23.10.19 ניתן לראות כי מלבד שטח המרפסת בגודל של 35.17 מ"ר, יתר השטחים מאוישים על ידי עובדי החברה, לרבות חדר של מנהל מוצר וסמנכ"ל הפיתוח. כך שאין בסיס לטענת המשיב לפיה כל עובדי העוררת שמפתחים תוכנה יושבים כולם בחדר 20.57 מ"ר בלבד.
60. במסגרת המבחן המהותי, שומה עלינו גם לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס. התמונות והתשריטים שצורפו לדוח הביקורת מראים כי התשובה לשאלה זו היא חיובית. ראייה לעניין זה עמ"נ (מחוזי-ת"א) 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו, פורסם בנבו, ניתן ביום 8.8.2011; עמ"נ (מחוזי-ת"א) 9977-09-15 ביסופט תוכנה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, פורסם בנבו, ניתן ביום 9.5.2016.
61. במקרה דנן, שאלת דיונו נבחנה אף מבעד למבחנים שהתוותה הפסיקה, שמשמשים אותנו אך כאינדיקציות לביורר בחינת קיומה של פעילות ייצורית בנכס הקונקרטי שנבדק. לפי מבחן "היצירה של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", מבחן "השבחת הנכס" ומבחן "על דרך ההנגדה". מסקנתנו כי בנכס נשוא ערר זה מתקיימת פעילות ייצורית שבאה לידי ביטוי בבניית תוכנה, ובפיתוח פלטפורמת תוכנה נוספת. הובהר לנו ללא צל של ספק, כי העוררת עמלה על שיפורים של מוצרים קיימים, ושהיא אף עומדת בקרוב להשיק מוצר חדש שמכירתו טרם החלה.
62. לא מצאנו בחומר הראיות עוגן ראייתי שמאפשר לנו לראות במודל העסקי שתואר בענייננו כהצדקה לדחיית הערר. לא ראינו בציטוטים שהובאו על ידי המשיב מתוך החלטות של ועדות אחרות בסיס מספק לשינוי עמדתנו בהקשר הנדון.
63. על פי "מבחן ההנגדה", שעל פיו בוחנים האם מרכז הכובד של העסק הוא ייצור או שמא מתן שירותים, הגענו לכלל מסקנה – כי ליבת העסקים של העוררת הוא בפיתוח מוצר תוכנה ייחודי שמפותח על ידי העובדים של העוררת מתוך הנכס, ושרק מתוך שיקולים מסחריים, מתבצעות המכירות על ידי חברת האם האמריקאית, באמצעות עובדי ומייסדי העוררת.

סוף דבר

64. מכל הטעמים שלעיל, אנו קובעים כי דין הערר להתקבל.
65. בנסיבות אלו שבהן בחרה העוררת לנצל ולהרחיב שלא בתום לב את ההיתר שניתן לה לצרף אסמכתאות במסגרת סיכומיה, ובשל העובדה שאת המסמכים שצירפה על פי החלטה היתה אמורה לצרף תחילה בתמיכה לתצהיר עדותה ולא בשלב הסיכומים - אין צו להוצאות.

66. באשר לשאלת ההוצאות, התחבטנו אם לחייב את המשיב בהוצאות העוררת אולם בשל העובדה כי ערר זה מעורר שאלות לגיטימיות שמעוררות התלבטות עקרונית, לא ראינו לנכון לתת צו להוצאות.

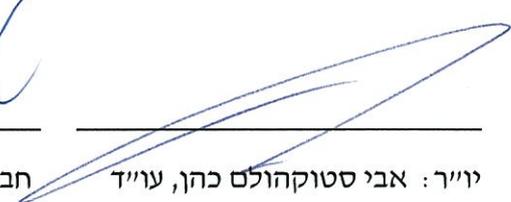
67. בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום קבלת החלטה.

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

ניתן היום בהעדר הצדדים 10/9/20

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום קבלת 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 : אהוד מטרסו, עו"ד קלדנית : ענת לוי	 חבר : אהוד פלדמן, עו"ד	 יו"ר : אבי סטוקהולם כהן, עו"ד
---	--	---

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

העוררת: אילנות יזמות נדל"ן בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

ה ח ל ט ה

הנכס נשוא הערר והעובדות שבבסיס המחלוקת

1. העוררת, חברת אילנות יזמות נדל"ן בע"מ (להלן גם: "העוררת") הנה הבעלים של נכס מסחרי (נכס מס' 2000274836) הממוקם ברח' שונצינו 4 בתחומה של עיריית ת"א-יפו (להלן גם: "הנכס"). הנכס שימש כחנות לשימוש מסחרי (בית קפה או מסעדה) שטחו הכולל של הנכס הוא 105 מ"ר (תן מס' 11039962). שעל בסיסה נוצרו יחסי שכירות שהתקיימו עם מחזיק/דייר קודם שעזב.
2. על פי גרסת העוררת, במהלך סוף חודש ינואר 2019 פינה השוכר מטעמה את הנכס נשוא הערר כשהוא במצב הרוס לחלוטין ושאינו ראוי לשימוש.
3. לפיכך, בתאריך 13.2.2019 פנתה העוררת בבקשה לפטור אותה מחיובי ארנונה בהתאם לסעי' 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "פקודה" ו/או "פקודת העיריות") זאת על רקע מצבו הרעוע של הנכס וכן בשל תנאי סביבת הימצאותו של הנכס שהם, לגישת העוררת, קשים ולא פשוטים. לתפיסתה, מצב הנכס, מבחינה פיסית-ויזואלית, הנו הרוס "לגמרי" באופן שמזכה אותה בפטור.
4. בתמיכה לגרסתה טענה העוררת כי כל מערכותיו של הנכס מנותקות, קירותיו שבורים והרוסים, אסלת השירותים מנותקת וצנרת הביוב שבורה ומנותקת אף היא.
5. בתשובת מנהל הארנונה מיום 26.3.2019 צוין כי במענה לפניית העוררת מיום 12.3.2019 הובהר לעוררת כי תנאי לקבלת פטור מחיוב עקב נכס שאינו ראוי לשימוש הוא הצורך בעמידה בכל תנאי סעיף 330 לפקודה וכי מביקורת שנערכה בנכס מיום 4.3.2019 – העוררת אינה זכאית לפטור עקב היות הנכס במצב שאינו עונה על בתנאים המצטברים של הוראות הפקודה האמורה.
6. המשיב אף מציין בתשובתו לערר כי בנכס נמצאו מדפים, כווננית ושני מקררים גדולים שהעוררת התייחסה אליהם בתור "זבל" שהותיר אחריו השוכר שהחזיק בנכס טרם עזיבתו.
7. נציין רק כי על פי התשריט ומהתמונות שנלקחו על ידי הצדדים עולה כי מדובר בנכס מסחרי שהוא כמעט ריק ועיקר שטחו מצוי בקומת הקרקע שפונה לרחוב, כאשר על פי התיעוד שמצוי בתיק, שטח הנכס משתרע על פני שתי קומות, קומת קרקע, וקומה א' שמדרגות אבן מחברות ביניהן, והכל תחת מס' חשבון חוזה מס' 11000788.

ההשגה, הערר וההליכים בפני הועדה

8. העוררת כאמור טוענת כי היא הרימה את נטל הראייה לצורך הוכחות זכאותה לפטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש.
9. לדידה, דו"ח הביקורת והצילומים שהוגשו במסגרת ההליך, די בהם כדי לקיים את הוראות הפקודה.
10. טענות המשיב בהקשר זה, כפי שהדבר עולה מתשובתו מיום 2.7.2019, הן שמצבו של הנכס מבחינה אסתטית אמנם אינו מיטבי, קיימים קילופי טיח ואכן האסלה אינה מותקנת, אולם הנכס מרוצף ומבחינה אובייקטיבית הוא ראוי לשימוש על פי ייעודו (ולכל הפחות בתור מחסן).
11. להלן השתלשלות העניינים והתאריכים הרלבנטיים מבחינה דיונית וכרונולוגית:
12. ביום 12.3.2019 נשלחה הודעה לעירייה/הוגשה ההשגה.
13. ביום 26.3.19 השיב המשיב להשגה מצד העורר.
14. במהלך חודש מאי-יוני 2019 הוגש על ידי העוררת ערר על התשובה להשגה (להלן: "כתב הערר").
15. ביום 2.7.2019 הגיש המשיב כתב תשובה לערר (להלן: "כתב תשובה לערר").
16. ביום 4.7.2019 נערך דיון מקדמי בפני הועדה בראשות עו"ד מאור יהודה בסיומו נקבע התיק להוכחות.
17. תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת הוגש ביום 28.7.2019.
18. תצהיר מטעם המשיב, חוקר שומה, מר אריאל שרעבי, הוגש ביום 4.9.2019 אליו צורף דו"ח ביקורת מיום 4.3.19, כולל צילומים והתייחסות מילולית קצרה לעניין מאפייניו של הנכס ולגבי מצבו בעת הביקור.
19. ביום 14.11.2019 נערך דיון הוכחות (בהרכב חסר) שבמהלכו נחקר מר אילן שאלתיאל, בעלי הנכס ומנהל/בעלים במניות העוררת. כמו כן, באותו מעמד נחקר מר אריאל שרעבי, חוקר שומה.
20. סיכומים מטעם העוררת הוגשו ביום 5.12.2019 ואילו סיכומי המשיב הוגשו ביום 12.1.2020.
21. בהחלטת הועדה מיום 30.1.2020 התרנו לעוררת להגיש סיכומי תשובה באורך של שני עמודים, ואלו הוגשו ביחד עם הבקשה מיום 26.1.2020.

דיון והכרעה

22. לאחר עיון בכתב הערר, בתשובת מנהל הארנונה, באסמכתאות ובסיכומי הצדדים ובנספחיהם, עמדנו היא שיש לדחות את הערר ולקבוע כי העוררת, מבקשת הפטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש, לא הרימה את הנטל המחייב להוכיח כי הנכס נשוא ענייננו עומד בתנאים של סעי' 330 לפקודה.
23. סעיף 330 לפקודת העיריות קובע:
- "נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק מידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק".

24. שלושת התנאים המצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש לפי סעיף 330 לפקודה' הנכס נהרס או ניזוק; הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס; אין יושבים בנכס; ויש למסור הודעה בכתב לעירייה במועד שבו מבוקש להחיל את הפטור.
25. בעיינו, אין מחלוקת כי פניית העוררת לקבלת פטור אכן נתקבלה ביום 13.2.2019 וזאת בהסתמך על הודאת המשיב בסעי' 2 לסיכומיו לפיה נעשתה פנייה כדין בנושא. העירייה אכן אישרה קבלת פנייתה של העוררת והיא אף צורפה כנספח א' לסיכומיה של העוררת.
26. לעניין המחלוקת באשר לשאלת הפטור - על פי הלכת "המגרש המוצלח" יש לבחון את הנכס עפ"י מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר.
27. בהלכה הפסוקה נקבע בנוסף כי אין לומר שכל בניין מוזנח הוא בהכרח בלתי ראוי לשימוש. סעיף 330 לפקודה מתמקד בנזק משמעותי ופירושו עבורנו, כי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו, על מנת לקבוע שהנכס אינו זכאי לפטור עפ"י סעיף 330 לפקודה. ראייה לעניין זה בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו - מנהל הארנונה, (פורסם בנבו, ניתן ביום 30.12.2009).
28. במילים אחרות, המבחן שנקבע בפסיקה הנ"ל להכרעה בשאלה מהו נכס ש"ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר. מבחן האדם הסביר נועד להנחות את הועדה כיצד ליישם מבחן זה, בבואנו להכריע בשאלה שהיא במידה רבה עניין של התרשמות ונראות, והכל על יסוד בדיקה של נתונים ואסמכתאות שיכולות לשפוך אור על מצבו של הנכס הנבדק.
29. כלל פסיקתי נוסף שיש לזכור בהקשר זה ושהוא רלבנטי לעניינו הוא שלא כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש. כאמור, הנזק שבו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי וכזה שלמעשה שולל שימוש בסיסי ואלמנטרי ביותר על פי ייעודו.
30. בתצהיר עדותה של העוררת, מלבד אישור על היעדר צריכת חשמל (מסמך שצורף לתיק וסומן כע"1), לא הוגשו לעיונו אסמכתאות כלשהן שמעידות על קיומם של תיקונים, ליקויים, עבודות ונזקים משמעותיים וגם חוות דעת בסיסית כלשהי מטעם איש מקצוע שיש בה כדי להבהיר את הטעמים להיות הנכס שאינו בר שימוש, לא הוגשה לעיונו.
31. העוררת טוענת בתצהיר עדות מטעמה כי מבחינה פונקציונלית הנכס הרוס וכי די בתמונות שצירפה לתיק, כדי להתרשם ולהסיק שאין הוא ניתן לשימוש. עם כל האמפתיה והנכונות של הועדה להקשיב ברוחב לב ובנפש חפצה, לקולו של כל נישום ונישום, לא שוכנענו כי הנכס נשוא הערר, שאמנם נראה עזוב, מוזנח ושקירותיו עמוסים בסימנים של קילופי טיח, עומד ברף הנדרש על מנת לקבוע כי הוא ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.
32. העוררת מפנה לדו"ח הביקורת מטעם העירייה שנערכה בתאריך 4.3.2019 באמצעות חוקר שומה שהעיד בפנינו. החוקר, מר שרעבי, ציין בעדותו שהוא אכן צפה בסימני שבירה בתקרת הנכס ואף הפנה לצילום קונקרטי שצורף לדו"ח בתמיכה לתצהירו.
33. מתוך צילום הנכס שנלקח במועד הביקורת רואים פתח בתקרה שנדמה שהוא חלק מתעלת אוורור או מתשתית של מערכות קיימת אולם אין מדובר בשבר בתיקרת הנכס, אשר יכול היה ללמד על נזק משמעותי שמאיין את האפשרות לשבת בו.

34. למען הסר ספק, נציין כי לא ראינו בעצם קיומו של ציוד ישן שאינו בשימוש ואשר ננטש על ידי שוכר קודם, אינדיקציה בעלת משקל מכריע לעצם השאלה האם הנכס הוא ראוי לשימוש או לא. אך יחד עם זאת, לא ניתן להתעלם מהעובדה שהימצאותו של ציוד ישן בתוך הנכס רק מחזקת את הרושם שלנו שמדובר במצב של נכס שנוטה יותר להזנחה מאשר להרס או מצב פיזי ירוד שהוא בלתי הפיך.
35. התיעוד הכולל שהוגש בתמיכה לתיאור מצב הנכס, לרבות צילומים של שטחי קומה א', המדרגות, שטח המרפסת בקומה א' ומצב שטח המעטפת של הבניין מחוץ לנכס, מלמד כי מצבו מבחינה פיסיית הוא סביר באופן שמתיישב יותר עם גרסת המשיב (ראי/ה סעי' 18-12 לסיכומי המשיב).
36. בהקשר זה, רצוי להדגיש כי במהלך החקירות הנגדיות, בעת שהתקיים דיון הוכחות, לא זכינו לקבל מידע מהותי נוסף שהיה בו כדי לשנות את מסקנת דיוננו.
37. בסיכומי העוררת חזרה האחרונה על הממצאים שנראו בתמונות ואלו כוללים אסלה עקורה, וטרינות שבורות, סימני רטיבות, קרניז שבור וכדומה אולם, אין בכל אלו כדי לבסס מסקנה כי הנכס הנו הרוס במידה שאינו ראוי לשימוש.
38. בסיכומי התשובה הוסיפה העוררת כי הנכס גם מסוכן מבחינה בטיחותית, אולם טענה זו לא נטענה קודם לכן בהליך, והיא נטענה בחלל ריק ולא נתמכה בתצהיר או בחוות דעת שמסבירה מהו הנזק או הסיבה האובייקטיבית והספציפית שהופכת את הנכס למסוכן לשימוש.
39. בהלכת "המגרש המוצלח" שנזכר לעיל, נפסק כי יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצורך מסוים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה בהתאם לכל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין שבו ממוקם הנכס. כאמור, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330, הנכס צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין, ואין זה המצב בענייננו.
40. אין די בגיתוק נכס מסחרי ממערכות המים והחשמל כשלעצמו, כדי לבסס מסקנה בדבר היות הנכס במצב מסוכן או במצב של חוסר יכולת לעשות בו שימוש מבחינה אובייקטיבית וקונסטרוקטיבית. העוררת מציינת בסיכומי התשובה כי קירותיו של הנכס שבורים אולם לא ראינו תיעוד לכך, וכי גם הטענה של העוררת בסיכומיה כי הנכס נפרץ, אין בה כדי להטות את הכף.
41. במסגרת סיכומי התשובה אף צוין כי הנכס זקוק לשיפוץ בהיקף גדול במיוחד אולם אין בטענה זו כדי לתרום להבנת טיבם של הנזקים הנטענים ו/או על חומרתם. למעשה, גם לאחר קבלת סיכומי התשובה, נותרנו עם אותן התלבטויות, אשר הובילו אותנו לקבוע כי מצבו של הנכס אינו עונה על תנאי הפטור לפי הפקודה, וזאת בהתאם למבחנים המנחים שנקבעו לשם כך בפסיקה.
42. מסקנת דיוננו נשענת במידה רבה על התרשמותנו מן הצילומים, העדויות והעובדות על פי מבחן של האדם הסביר, ובקביעתנו זו כי הנכס נשוא הערר הנו ראוי לשימוש, הכוונה היא שהשימוש של הבעלים בנכס הנו אפשרי בשים לב למגבלות הקיימות שתוארו בפנינו.
43. לפני חתימה יש להדגיש כי דיון ההוכחות שנוהל בפנינו התקיים בהרכב חסר על פי הסכמות הצדדים. בהתאם לתקנה 11 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977 - דיון שנערך במושב חסר יימשך ויסתיים באותו מותב, זולת אם סבר יושב ראש הוועדה כי השתתפותו של החבר שנעדר תועיל לדיון ולא יהיה בכך שהדיון נערך במושב חסר משום עיוות דין.

44. דעתו של יו"ר הועדה הוא כי נכון וראוי לשם הכרעה בשאלה עובדתית ופרשנית לקבל את חוות דעתו של החבר שנעדר מהדיון אולם נזכיר שהדיון שהתקיים היה קצר במיוחד ולא תרם רבות לגיבוש העמדה הסופית שאליה הגענו אחרי מחשבה, שקילה והתחשבות בראיות כולן.

סוף דבר

45. מכל הטעמים שלעיל, אנו קובעים כי דין הערר להידחות.

46. בנסיבות אלו שבהן התקיימה מחלוקת כנה באשר לבחינת מצבו הפיסי-אובייקטיבי של הנכס ובשאלת עמידתו בתנאי סעי' 330 לפקודה - אין צו להוצאות.

ניתן היום בהעדר הצדדים 14/9/20

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

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

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

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

העורר: גדיש תמר ואלדר קינן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר והעובדות שבבסיס המחלוקת

1. העוררים, גבי גדיש תמר ומר אלדר קינן (להלן גם: "העוררים") הנם הבעלים של עסק המכונה על ידם "בוידעם" אשר מספק שירותי אחסון של אביזרים ייחודיים ופריטים שמטרתם לשרת לקוחות מעולם המדיה, הסרטים, הפקות טלוויזיה ותיאטרון, הופעות והפרסום.
2. הנכס נשוא ענייננו, על כל חלקיו, משווק על ידי העוררים מבחינה עסקית בתור מחסן (נכס מס' 200347897 ונכס מס' 2000347901). הנכס ממוקם ברח' שתולים 36 בתחומה של עיריית ת"א-יפו (להלן גם: "הנכס").
3. העוררת מתוארת במסגרת כתב הערר כארט דירקטורית, ואילו העורר מתואר כמפיק ובמאי טלוויזיה. בכובעם ובתפקידם זה, כך מובהר בכתב הערר, ניהלו השניים בעבר עסק דומה לאחסנה בשני נכסים נפרדים שברח' לבנדה 15 ו-30 בת"א אשר סווגו בתור מחסנים (לקוח מס' 10912388).
4. בחלוף תקופה מסוימת, התקשרו העוררים בהסכם שכירות "חדש" עם הבעלים לגבי הנכס נשוא ענייננו וסיכמו על תקופת גרייס לטובת ביצוע עבודות התאמה ושיפוצים לצורך העתקת פעילותם לתוך מחסן אחד גדול. לעניין זה אף ביקשו העוררים מהעירייה מיד עם קבלת החזקה בנכס, פטור מחיוב ארנונה למשך תקופת ביצוע העבודות, בהיות הנכס אינו ראוי לשימוש מכוח הוראת סעי' 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "פקודה" ו/או "פקודת העיריות").
5. שטחו הכולל של הנכס הוא 449 מ"ר (ח-ן לקוח מס' 11016215). העוררים טוענים כי יש לסווג את הנכס בהתאם לתעריף המופחת שקבוע בסעי' 3.3.2 לצו הארנונה תחת סיווג "מחסנים", ולחילופין כנכס שבתוכו מתקיימת פעילות שעונה על הסיווג של תעשייה ובתי מלאכה.
6. בתאריך 26.11.2018 פנו העוררים מבעוד מועד בבקשה לפטור אותם מחיובי ארנונה בהתאם לסעי' 330 לפקודה וכן ביקשו להכיר בנכס כמחסן, שכן לדידם הפעילות בנכס עונה על התנאים הקבועים בצו הארנונה: א. הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת. ב. הנכס אינו משמש לשיווק והפצה. ג. לקוחות בית העסק אינם מבקרים בנכס ו-ד. הנכס משמש לאחסנה בלבד.
7. בתמיכה לגרסתם צירפו העוררים הסכם התקשרות עם קבלן וצירפו אסמכתאות שנועדו לבסס זכאות לפטור מחיובי ארנונה, לנוכח היקף העבודות ואופיין. לעניין זה, יודגש כי אף צורפו תמונות מתוך הנכס בעת שבוצעו בתוכו העבודות ואף הוכחות אלו תמכו בגרסת העוררים.

8. בתשובת מנהל הארנונה מיום 6.12.2018 צוין כי במענה לפניית העוררים מיום 26.11.2018, הובהר לעוררים כי בביקורת שנערכה בנכס נמצא כי קיימת בתוכו תצוגה וכי לקוחותיהם של העוררים מגיעים לנכס על מנת לשכור פריטים שונים. היינו, עמדת העירייה היא כי מדובר בנכס מסחרי שמעניק שירותים ואיננו מתפקד בתור מחסן "קלאסי", כפי שכיוון אליו המחוקק תחילה.
9. כמו כן, במסגרת תשובת מנהל הארנונה, נדחתה בקשתם של העוררים לקבלת פטור עקב נכס שאינו ראוי לשימוש וזאת על יסוד הטענה כי העוררים אינם עומדים בתנאים של סעיף 330 לפקודה.
10. נציין רק כי על פי התרשימים והתמונות שנלקחו מהביקור שנערך במקום עולה כי מדובר בנכס בעל חלל גדול, בו מותקנים שורות של מדפים עליהם מונחים מספר רב של אביזרים מגוונים מסוגים שונים, הכוללים פריטי לבוש וציוד בתפוזרת מסודרת, קטגורית ומאורגנת. כמו כן, על פי התיעוד שמצוי בתיק, קיימת רחבה חיצונית שגם בה מונח ציוד רב וכן ישנה קומת גלריה עליונה שבה נצפה ציוד נוסף ועמדת מחשב.

ההשגה, הערר וההליכים בפני הועדה

11. העוררים כאמור טוענים כי הם מנהלים בנכס מחסן בלבד, וכי פעילותם העסקית, כפי שניתן לראות מתוך עיון בחשבונות שצורפו לתצהיר שהוגש לתיק, מנוהל מתוך משרד שממוקם ברחוב נחליאלי 6 פרדס חנה.
12. לדידם, נטל הראייה הורם, הן על יסוד העובדות שעליהן הצהירה העוררת בעדותה, והן על יסוד דו"ח הביקורת והצילומים שהוגשו במסגרת ההליך. כמו כן, לדידם של העוררים, יש בעובדה שהעירייה הכירה בעבר בפעילות זהה בנכס אחר, ככזה שעונה על הגדרות צו הארנונה ביחס לאחסנה. זאת, כדי לייצר חזקה עובדתית לכך שהעוררים זכאים להכרה בסיווג הנתען גם במסגרת הנכס נשוא ענייננו.
13. טענות המשיב בהקשר זה, כפי שהדבר עולה מתשובתו מיום 7.5.2019, הן שהמחוקק העירוני ביקש לייחד את התעריף המיוחד והזול של מחסן רק לסוג מסוים של מחסנים, והכוונה לאחסנה פאסיבית "קלאסית" שמיועדת לטווח ארוך וכזו שלא נועדה לשרת פעילות עסקית תכופה או נלווית לעסק מסחרי צמוד.
14. בסעי' 11 לכתב התשובה לערר טוען המשיב כי בנכס מתבצעת מכירת מוצרים ושלקוחות של העוררים מגיעים לנכס, וכי נעשות מתוכו פעולות של שיווק והפצה של מוצרים מיובאים. לפיכך, לתפיסתו, אין הנכס ראוי כלל להיחשב כמחסן. טענות חליפית של העורר הנוגעות לסיווג הנכס בתור בית מלאכה, ייחד המשיב פרק שלם שמתוכו שלל את האפשרות על פי הפסיקה והכללים המקובלים להכיר בפעילות המבוצעת בנכס בתור תעשייה או מלאכה.
15. להלן השתלשלות העניינים והתאריכים הרלבנטיים מבחינה דיונית וכרונולוגית:
16. ביום 3.9.2018 הודיעו העוררים על תפיסת חזקה בנכס נשור הערר.
17. ביום 26.11.2018 הוגשה השגה על חיובי ארנונה.
18. ביום 6.12.18 השיב מנהל הארנונה על פניית העוררים.
19. ביום 14.2.2019 הוגש על ידי העוררים ערר על התשובה להשגה (להלן: "כתב הערר").
20. ביום 7.5.2019 הגיש המשיב כתב תשובה לערר (להלן: "כתב תשובה לערר").

21. ביום 16.5.2019 נערך דיון מקדמי בפני הועדה (במהלכו נכחה חברת ועדה שעברה לכהן כחברה במסגרת הרכב ועדה אחר במקום חבר ועדה שמכהן בהרכב הנוכחי) בסיומו נקבע התיק להוכחות.
22. במהלך הדיון המקדמי הוחלט בהסכמת הצדדים על איחוד העררים שבכותרת.
23. תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת הוגש ביום 9.7.2019.
24. תצהיר מטעם המשיב, חוקר שומה, מר אלעד גרינבלט, הוגש ביום 4.9.2019 אליו צורפו שני דו"חות ביקורת מיום 22.10.18 ומיום 3.3.2019 הכוללים צילומים והתייחסות מילולית לעניין שטחי הנכס, הפעילות שנבחנה, תיאור האביזרים והפריטים שנצפו וכן מאפייניו של הנכס תוך התייחסות לשטחים השונים כפי שתוארו על ידי העוררים בעת הביקור.
25. ביום 31.10.2019 נערך דיון הוכחות ממושך שבמהלכו נחקרו המצהירים אולם למרבה ההפתעה והצער, עם סיום הדיון ארעה תקלה נדירה בעמדת המערכת הממוחשבת שאותה מאיישת קלדנית הועדה אשר גרמה לכך שקובץ הפרוטוקול נמחק כליל מן המערכת.
26. עוד חשוב לציין בהקשר זה כי כבר בתחילת דיון ההוכחות הסכים המשיב ליתר את המחלוקת באשר לטענות העוררים לגבי הזכאות לפטור מחיובי ארנונה מכוח סעי' 330 לפקודה ביחס לתקופת המחלוקת על ידי הסכמה להעניק לעוררים את הפטור כמבוקש.
27. דיון ההוכחות נותר ללא תיעוד של חקירות בעלי הדין, למרות כל המאמצים לשחזר את הקובץ שתיעד את העדויות ואת תשובות העדים לשאלות, לא עלה בידי המזכירות לחלץ מן המערכת פלט של דברי העדים. בנסיבות אלו, סברנו כי אין מנוס אלא לקבוע דיון הוכחות נוסף על מנת שניתן יהיה להגיע להכרעה במחלוקת על סמך עדויות מתועדות וגלויות.
28. יחד עם זאת, מהחשש של ב"כ המשיב כי יעילותה של חקירה נוספת לאחר התקיימותה של זו הראשונה עלולה להיפגם עקב מודעות העוררים מראש לשאלות שכבר הוטחו בפניה העוררים במהלך הדיון בפנינו, הגיעו הצדדים להסכמה דיונית על רצונם לוותר על דיון הוכחות נוסף כפי שהוצע על ידנו.
29. הצדדים ביקשו בתום הדיון – בהסכמה – הדדית להכיר במוצגים שהוגשו (מ'1 ו- מ'2) כראיות, תוך הסתפקות בהגשת סיכומים, שלתוכם התבקשו העוררים לצרף, בנוסף, הסכמי התקשרות חתומים עם הלקוחות שלהם, לטובת ביסוס גרסתם. (הסכמים של העוררים עם לקוחות אכן הוגשו).
30. סיכומים מטעם העוררים הוגשו ביום 21.11.2019 ואילו סיכומי המשיב הוגשו ביום 29.1.2020.
31. בהחלטת הועדה מיום 6.2.2020 התרנו לעוררים להגיש סיכומי תשובה באורך של עמוד בודד, ואלו הוגשו ביום 12.2.2020.

דיון והכרעה

32. לאחר עיון בכתב הערר, בתשובת מנהל הארנונה, באסמכתאות ובסיכומי הצדדים ובנספחיהם, עמדתנו היא שיש לקבל את הערר ולסווג על פי השימוש שנעשה בו על ידי העוררים כמחסן.
33. הצדדים חלוקים לגבי פירוש אופי הפעילות של העוררים בנכס וכן באשר למידת התאמתן של הנסיבות המיוחדות של המקרה לתנאים המגדירים תעריף אחסנה קונקרטי בצו הארנונה.

34. ראשית, נדגיש כי במסגרת הכרעה זו אכן ניכר החיסרון בהיעדר קיומו של פרוטוקול דיון ההוכחות שנערך ונמחק עקב תקלה, ולכן מסקנת דיונו נשענת במידה רבה בהסתמך על הסכמות הצדדים לייתר דיון הוכחות נוסף תוך הסתפקות בהפניה לראיות ולחומרים שהוגשו לתיק.
35. ככלל, וראוי שנתחיל עם מוסכמות יסוד, סיווגו של נכס כלשהו, לצרכי הטלת ארנונה מתבצע על פי השימוש שנעשה באותו נכס. כלל זה מעוגן בהוראת סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשמ"ג – 1992, הקובע:
- "מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה, שאינם אדמות בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימוש ולמקומו ותשולם בידי המחזיק בנכס".**
36. סעי' 3.3.2 לצו הארנונה מגדיר מחסנים כנכסים משמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת הנכס או בקומה רצופה, ולמעט מחסנים המשמשים לשיווק ולהפצה (מחסנים לוגיסטיים).
37. מחסנים על פי צו הארנונה כוללים מחסני עצים, מחסני ערובה וכן מחסנים "אחרים" המשמשים לאחסנה בלבד. צמד המילים "לאחסנה בלבד" אשר מודגשות בצו הארנונה מלמד אותנו בנוסף כי אין להתיר החלת סיווג זה לגבי נכס כל עוד מתבצעת בתוך הנכס עצמו פעילות מסחרית. מחסן כשמו כן הוא, הוא אמור לשמש כחלל לטובת אחסנה של מיטלטלין לטובת שימוש עתידי.
38. לשון הצו מתיישב גם עם הפסיקות שמכוונות אותנו לבחון כל מקרה לגופו, תוך שימת דגש כי בנכס שלגביו מבוקש החלת סיווג מוזל, צריך שתתקיים פעילות טהורה של אחסון בלבד, שאינה כוללת מכירה שוטפת, ובוודאי שלא בתדירות גבוהה כמו במקרה של מלאי עסקי. כאומר, הנטייה היא לא להכיר בסיווג מחסן מקום בו מתקיים בסמוך עיסוק שקשור במסחר קמעונאי שמתנהל מתוך הנכס.
39. עניינו כאן אמנם אינו מקרה שגרתי וטיפוסי של אחסנה פאסיבית "קלאסית" של ציוד או רכוש פרטי, אולם התרשמנו שעסקם של העוררים רחוק מלהיחשב בתור מסחר או עסק של שירותי השכרה באופן שהפעילות שמתנהלת בתוכו יש בה כדי לשלול זכאות לסיווג של מחסן.
40. העוררים הם אנשי מקצוע מתחום הפקות של עולם המדיה, התרבות והבידור. העוררת היא מעצבת תפאורה ואילו העורר הוא מפיק טלוויזיה וקולנוע. במסגרת שירותי העיצוב וההפקה שניתנים על ידם ללקוחות, הם משלבים במסגרת מומחיותם זו גם פריטים ייחודיים ומגוונים אשר מושכרים ללקוחות בתשלום לשימוש שקצוב בזמן.
41. להבנתנו, השירותים הניתנים על ידם ללקוחות אינם מכירה של אביזרים או ציודים גנריים וכי ההשכרה של הפריטים שמתבצעת על ידם, על פי המודל שתואר בפנינו, היא פועל יוצא של מומחיותם בתחום ההפקות. כך למשל, כפי שנטען, חלק מהציוד שמושכר על ידי העוררים שימש את ההפקה של סדרות טלוויזיה מוכרות ומפורסמות.
42. על פי התרשמותנו מתוך עשרות צילומים שהוגשו לתיק, ראינו שקיימת כמות אדירה של מוצרים שמאוחסנים על גבי עשרות ומאות מדפים. נכיר כי קיים גיוון ושונות שמוכיתה שלא מדובר באחסנה של ציוד גנרי מכיר אשר מתכלה.
43. כמו כן, ניתן להבחין מהצילומים, למשל, באחסנה של פרטי לבוש ייחודיים, חפצי אספנות, תחפושות, כלי לוחמה, רהיטים, וכלים שונים. התרשמנו שלא כל מאות ואלפי האביזרים שמאוחסנים בתוך הנכס מצויים בתחלופה מתמדת. תמונות אלו הביאו אותנו להניח שמדובר בציוד ייחודי, שאינו מצוי בביקוש קשיח ורציף באופן שמתיישב יותר עם מלאי עסקי קמעונאי.

- 44 . כמו כן, בדוח הביקורת מיום 22.10.2018 שהגיש המשיב לעיוננו נכתב כי מדובר בפריטים רבים "ומגוונים-משומשים". העובדה שמדובר בציוד משומש מחזק את מסקנתנו כי מדובר בציוד שנבחר בקפידה ולפי התאמה מיוחדת ושהעברתו ללקוחות נועדו לצורך אבזור שחקנים בתעשייה הרלבנטית.
- 45 . בדו"ח הביקורת מיום 3.3.2019 שהוגש לעיוננו שאף אותו צירף המשיב לתצהיר מטעמו עולה כי בנכס מאוחסנים פריטים רבים שמסודרים לפי קטגוריות. בדו"ח אף צוין שישנו ציוד שמרמז על קיומה של פעילות ייצורית-עסקית, כגון מדפסות, מכונת כתיבה, חותמות אולם ככל הנראה, וזה אף תועד בדו"ח. פריטים אלו נועדו לשרת צורכיהן של הפקות מצד לקוחות.
- 46 . עוד עולה מדו"ח הביקורת כי בשטחים מסומים בנכס מאוחסנים פריטים רבים שחלקם מכוסים, וכי בתיעוד של חוקר השומה נכתב מתוך תחקור נציג הבעלים, כי המקום משמש למחסן וכי התקשורת עם הלקוחות מתבצעת באמצעות אפליקציית וואטסאפ. כלומר, לקוח שמבקש פריט מסוים, נשלחת אליו תמונה, והוא מגיע לאסוף את הפריט הרצוי מהנכס ובעת סיום השימוש – הוא מוחזר לנכס להמשך אחסנה.
- 47 . אכן, אפשר להסתכל על הפעילות העסקית שמתקיימת בנכס על ידי העוררים, ככזה שנועדה לתת שירותי השכרה של ציוד ופריטים שונים לחברות הפקה, לא ניתן להשתחרר מהרושם שעיקר הפעילות במקום, גם על פי נראותו, היא לשם אחסנה בלבד. אין בנכס מקום מובהק שנועד לקבל קהל לקוחות ואין בו אזורי לובי מטופחים של אירוח שמעיד על התנהלות מסחרית. המקום נראה כמעין מחסן "מקצועי" שמקיים את כל הפונקציות ההכרחיות על פי הדין שאדם סביר מצפה לראות בעת ביקור במקום.
- 48 . לשון סעי' 3.2.2 לצו נועד כאמור לחזק את התכלית החקיקתית שלשמה נקבעה ההוראה שנועדה להיטיב עם מחזיקים מסוג זה, בתעריף מוזל. שימוש אשר נועד להבטיח מניעת ניצול לרעה של כוונת המחוקק, וזאת לבל ייבנו חללים לאחסון מוצרים שמטרתם לשרת פעילות עסקית סמוכה.
- 49 . על בסיס עקרונות אלו דנה בעבר הפסיקה הרלבנטית בשאלת סיווגם של שטחי אחסון בנכסים מסוימים (לרבות בשאלת קיומה של זיקה המתקיימת בין החלקים השונים של עסק) אשר ממוקמים בצמוד לחנויות ולנכסים מסחריים אשר שימשו את בעליהם לצורך אגירת טובין וניהול מלאי עסקי שנמכר בקדמת עסק או באשנב החנות. (כמו למשל במקרה של חנות נעליים שמצוידת במחסן עם מלאי עם זוגות במידות שונות בסמוך לחנות תצוגה וקופה. או במקרה של סניף סופרמארט שמאחסן בצמוד מלאי מוצרים שנמכר בחנות הסניף).
- ראי/ה לעניין זה עת"מ 204/09 בריל תעשיות נעליים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעירית פתח תקווה (פורסם בנבו); בר"מ 7786/12 סופרמארט ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה בעירית פתח תקווה (פורסם בנבו); בר"מ 4051/11 סופרמארט ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה בעירית אילת (פורסם בנבו); עמ"נ 57088-11-13 סופרמארט נ' עירית רחובות ועמ"נ 791-12-13 גולף נ' עירית רחובות (פורסם בנבו); עת"מ (ב"ש) 17205-04-13 סופר פארט ישראל בע"מ ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית אילת (פורסם בנבו).
- 50 . בשורה של מקרים אלו אכן נעשתה אבחנה בין אחסנה קלאסית לבין אחסון מלאי לטווחי זמנים משתנים, כאשר הנטייה היא לא לראות באחסון של מלאי עסקי שעומד למכירה בתור שימוש שבא בגדר "מחסן" כהגדרתו בצו הארנונה.

51. כאשר מוכחת קיומה של זיקה משמעותית וברורה בין שטח האחסנה שבמחלוקת לבין שטח המסחר שמונהל בצמוד אליו, מתחזקת המסקנה כי אין לראות במחסנים מעין אלו בתור נכסים שחוסים תחת התעריף המוזל בצו הארנונה. שכן, יש במבנה עסקי זה כדי לסכל את כוונת מחוקק המשנה. מסקנה זו מתחזקת שבעתיים במקרים שבהם שטח המחסן למעשה חיוני לפעילות המסחרית שמתקיימת בנכס "העיקרי" אשר מצוי בצמוד אליו.
52. בהקשר זה, נוסף ונציין כי לשון סעי' 3.3.2 לצו לכאורה אינו מתיר מקום לספקות, באשר לאבחנה שבין אחסנה טהורה לבין העמדה של מלאי עסקי כסוג של אחסון "מסחרי". ענייננו "מעט" גבולי אולם חשוב לנו להדגיש כי אילו היינו משוכנעים כי העוררים מנהלים את עסקיהם בתוך הנכס או מבצעים מכירה של מוצרים במקום, כפי שנטען תחילה בכתב התשובה לערר (ללא בסיס משכנע), היינו מפעילים ביקורת שיפוטית ומורים על דחיית הערר ללא קושי מיוחד.
53. המקרה הנוכחי כאמור אינו נטול ספקות אולם לאחר בחינת הראיות והממצאים, ניתן להתרשם כי בנכס שבענייננו מתקיים שימוש שהוא לטובת אחסנה בלבד, עבור לקוחות עם צרכים מיוחדים ובעלי הבנה בתחום ההפקה, ועם גוון מסחרי שמתיישב יותר עם המודל העסקי של העוררים כפי שתואר.
54. לא נעלמה מעינינו העובדה כי העוררים אף משכירים עבור לקוחותיהן לתקופות משתנות חללים לטובת אחסון ציוד מטעמים, אולם אין בכך כדי לשנות מסקנת דיונו אשר נשקלה בקפידה.
55. המשיב הפנה אותנו בסעי' 6 לסיכומיו לשני פסקי דין בעניין **מרכז הגניזה שירותי גניזה בע"מ** ובעניין **אחסון מקצועי קדוש בע"מ**: שבו הראשון, דן בעסק שנותן שירותי גניזה למסמכים בתוך במבנה שבו היא החזיקה. ואילו השני, דן בפעילות בעסק שנוהל במבנה ששימש לאחסון טובין של גורמים שונים השוכרים "חללים". שני פסקי הדין שנזכרים לעיל, לא רק שהם נעדרי הנמקה מנחה, אלא שהם לטעמנו חיזוק לעקרונות הכלליים שהנחו אותנו בגיבוש מסקנתנו הסופית.
56. השתכנענו כאמור שלא מתבצעת מכירה מהנכס וכי המשיב לא הניח בפנינו אף ראיה שמצביעה על כך. מעיון במסמך מ'2 שהוגש לנו במהלך דיוני ההוכחות שלקוח מאתר האינטרנט של העוררים ("אודות בוידעס") עולה כי העוררים משווקים את הנכס בתוך מחסן להשכרת ציוד להפקות, ואולם למרות שנכתב במסמך כי העוררים נותנים ייעוץ "בעניינים שונים", אין בכך כדי לשלול את יכולתם ליעץ ללקוחות מתוך הכתובת האחרת שנזכרת על ידם בפרדס חנה, אשר צומחת מתוך מומחיותם רבת המוניטין כנטען.
57. המשיב הגיש לעיונו דו"ח ביקורת נוסף בתור מוצג מ'1 מיום 20.6.2017 שמתעד את הפעילות של העוררים מתוך הנכס הקודם שניהלו כמחסן – אולם גם במסגרתו תועדו אותם דגשים שעולים במסגרת ערר זה.
58. במסגרת ההלכה הפסוקה שעסקה בסיווג "מחסן" נפסק: מקום שבו מדובר בשימוש אינטנסיבי וכחלק מפעילות אינטנסיבית שמתבצעת בחלק הקדמי של אותו הנכס – או אז לא יוכר החלק האחורי כ"מחסן", שכן לא ניתן לראות בו כזה שלא מתבצעת בו "פעילות מסחרית". בענייננו לא מתקיימת התלבטות בין שני סוגי פעילות וכל מה שראו עינינו הוא מחסן שאך טבעי שלקוחות יגיעו לנכס רק לשם איסוף האביזרים שמאוחסנים בו.
59. עינינו הרואות, כי הפריטים עצמם, לרבות פריטי ווינטאג' רבים, שנצפו מתוך העדויות, מחזקים את המסקנה שלא מתבצעת פעילות מסחרית בתוך הנכס וכי מתוך עמדת האיסוף, שאף היא תועדה בדוחות שנמסרו לנו לעיון, נשלפים פריטים שהוזמנו מן העוררים מבעוד מועד (ולא מתוך שיטוט בנכס).

60. זו גם ככל הנראה הסיבה לכך שמוזכרת עמדת מחשב שצמוד אליו מכשיר שקורא ברקוד. אנו מקבילים את גרסת העוררים, כפי שנטען בסיכומי התשובה, כי הלקוחות מגיעים למחסן אך לצורך איסוף מבלי להיכנס לחלק הבנוי של הנכס. שימת לב ניתנה אף לסביבת הנכס ולשער הכניסה שאף הם מהווים אינדיקציה לקיומה של פעילות בנכס של אחסנה בלבד.
61. ניתוח זה של הנסיבות והראיות עולה בקנה אחד עם ההלכה הפסוקה שצוינה לעיל, שמכוונת לפעילות טהורה של אחסון בלבד וכזו שאינה כוללת מכירה שוטפת של פריטים בתדירות "מחשידה" של מלאי עסקי. לא ראינו מקום להידרש למבחני העיקר והטפל שכן לא הוכח שקיימת פעילות נוספת בנכס מלבד מתן שירותי אחסנה.
62. לטעמנו, פרשנות המשיב את פעילות העוררים כעסק למתן שירותים חוטאת למציאות שנלמדה על ידנו, והיא אף אינה עולה בקנה אחד עם לשונה של ההגדרה בצו הארנונה, ואף לא עם תכליתה. מקובלת עלינו טענת ב"כ העוררים, כי פרשנות זו של המשיב נעדרת אחיזה במציאות ובלשון החוק. התנאים שנועדו לייצר אבחנה ברורה בין אחסנה לשירותים לפי צו הארנונה.

סוף דבר

63. מכל הטעמים שלעיל, אנו קובעים כי דין הערר להתקבל.
64. בנסיבות אלו שבהן הטריח ב"כ העוררים את המשיב להידרש לטיעון מפורט (ומיותר) בנוגע לדרישה להחלת סיווג אלטרנטיבי של בית מלאכה שלא היה לו כל מקום בערר דן - אין צו להוצאות.

ניתן היום בהעדר הצדדים 10/9/2020

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

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


 חבר: אהוד מטרסון, עו"ד

קלדנית: ענת לוי


 חבר: אהוד פלדמן, עו"ד


 יו"ר אבי סטוקהולם כהן, עו"ד

בפני חברי ועדת הע"ר:

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

העוררת: ענבר מרחב ג'י פרסום ושיווק בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

- הקדמה וגדר המחלוקת

1. המחלוקת שבין הצדדים נסבה על שאלת סיווג שטחי החניות אותן מחזיקה העוררת: "חניון בתשלום" לשיטת העוררת, "חניון שאינו בתשלום" לשיטת המשיב.

ביום 3.11.19 הגישו הצדדים הודעה משותפת ובה מסרו כי לאחר בחינת תצהירי הצדדים, אין ביניהם מחלוקת עובדתית אלא מחלוקת משפטית בלבד.

משכך, הציגו בפני הועדה את השאלה המשפטית המתבקשת: "כיצד יש לסווג ולחייב בארנונה את שטח החניות נשוא המחלוקת וזאת לאור העובדה כי נעשה בו שימוש בכפוף להסכם שכירות ולתשלום חודשי המשולם מאת הנישומה/העוררת לבעליו".

העוררת סבורה כי יש לסווג ולחייב את השטח דנן בהתאם לסיווג "חניון בתשלום" ולא בהתאם לסיווג "חניון שאינו בתשלום" כפי שנעשה על ידי המשיב.
- העובדות המוסכמות:

2. כאמור לעיל, כל העובדות מוסכמות, ולהלן תמציתן:

העוררת מחזיקה, בין היתר, בחניות המצויות בחניון 3-, ברחוב ראול ולנברג 20, תל אביב, בנכס מספר 20000415808 בשטח כולל של 293 מטר (להלן: "החניות").

העוררת צירפה לתצהירה, את הסכמי השכירות שבינה ובין בעלת הנכס (חברת ר.ט.י.מ.א. בע"מ).
3. החניון בו מצויות החניות הינו חניון תת קרקעי בן 4 קומות, כאשר קומה 1- משמשת כחניון פתוח לציבור הרחב, והשימוש בו נעשה בכפוף לתשלום לפי שעה המשולם ביציאה מהחניון, ואילו יתר הקומות, לרבות קומת החניות (3-) "משמשות כחניון מינויים בו רשאים להחנות את רכבם מי שרכש מנוי ו/או חתם על הסכם שכירות מול בעליו, אשר במסגרתו משולם תשלום חודשי ו/או שנתי עבור חניית הרכבים" (פסקה שלישית לסעיף 7 לסיכומי העוררת).
4. בהמשך סעיף 7 לסיכומיה מבהירה העוררת כי: "החזקת החניות נשוא המחלוקת והשימוש בהם על ידי העוררת נעשים בהתאם להוראות הסכמי השכירות שנחתמו בינה ובין בעליהם ובכפוף לתשלום דמי שכירות חודשיים המשולמים על ידה, תמחור דמי השכירות עבור ההחזקה והשימוש בחניות נקבע באופן נפרד מתמחור דמי השכירות עבור השטחים העיקריים. בשטחי החניות דנן מוצבים שלטים שעליהם כתוב "שמור- ענבר מרחב". הכניסה לחניון בו מצויות החניות דנן נעשית באמצעות מערכת ממוחשבת המזהה את מספרי הרכבים המורשים לחנות בחניות דנן, השימוש בחניות דנן נעשה הן על ידי עובדי החברה, והן על ידי לקוחותיה או אורחיה".

5. מקור נורמטיבי
 ע"פ סעיף 8 (א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 מוטלת החובה על כל מועצה להטיל ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה, בין היתר "בהתאם לסוג הנכס לשימושו ולמקומו".
- בס"ק (ב) הוטלה הסמכות לקבוע בתקנות את סוגי הנכסים וכללים בדבר אופן חישוב שטחו של הנכס, קביעת שימושו, מקומו וסיווגו לענין הטלת ארנונה כללית.
6. סעיף 1 לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007, הוגדר חניון: " בין מקורה ובין שאינו מקורה, שהחניה בו נעשית תמורת תשלום". להלן: "הגדרת התקנות".
7. ההגדרה בסעיף 3.3.15 לצו הארנונה, של עיריית תל אביב הינה: " בניין המשמש לחניית רכב בתשלום", ומבדילה מסיווג נוסף שלשוננו: " בניין המשמש לחניית רכב ללא תשלום".
8. מן המקובץ עולה כי עיריית תל אביב סיווגה חניון בלשון זהה לזו של הגדרת התקנות אך בחרה ביוזמתה להעניק הנחה גם לחניות שאינן בתשלום, דהיינו, בעיקר לחניות בהם עושים המחזיקים ברחבי העיר שימוש להעמדת רכביהם שלהם. הנחה זו קטנה יותר מן הנחה לחניות שאינן בתשלום.
9. חניות אלה שאינן בתשלום ממוסות בתעריף גבוה מעט יותר מן החניות בתשלום. המשיב מבהיר כי החניות שאינן בתשלום זוכות להנחה מיוחדת שנותנת עיריית תל אביב למחזיקי החניות, אם כי הנחה זו קטנה יותר, הואיל ו: " מדובר בחניה המושכרת באופן יחודי למחזיק אחד, באופן שזה מונע מהציבור הרחב לעשות שימוש בחניה זו תמורת תשלום למפעיל החניון או בעליו". (ס' 29 לסיכומי המשיב).
10. דיון והכרעה
 יסוד מוסד ופסוק בדיני הארנונה כי נכס מחוייב בהתאם לשימוש אותו עושה המחזיק בנכס. ראה החלטת ועדת ערר 140005365 אי. אל. די. אדוונס ליגסטיקס דולופמנט בע"מ וכן ערר 140012855 אפליקאס בע"מ.
 לפיכך ברור כי אין לבחון את פעילותה של המשכירה (בעלת הנכס) ויש לקבוע את סיווג הנכס בהתאם לשימוש שעושה העוררת (המחזיקה) עצמה בנכס.
11. העוררת מבקשת לקבל את העמדה כי הואיל והיא עושה שימוש בחניות מכוח הסכמי שכירות בתשלום, הרי יש לראות את הנכס כ" בניין המשמש לחניית רכב בתשלום", להבדיל מ" בניין המשמש לחניית רכב ללא תשלום".
12. העוררת מתעלמת מן העובדה כי התשלום משולם על ידה עבור השכירות ולא עבור החניה עצמה. העוררת שכרה מן הבעלים את מקומות החניה, וכשוכרת העבירה בעיריית תל אביב, את הנכס על שמה, לצורך תשלום ארנונה. העוררת כמחזיקת הנכס, הפעילה את שיקול דעתה והחליטה להשתמש בנכס לשימוש עצמי ולא להקצותו לציבור הרחב. פעולת החניה בתשלום או שלא בתשלום, היא זו הקובעת את אופן סיווג הנכס. עצם שכירות הנכס, אינה מהווה " תשלום" במשמעות של " חניית רכב בתשלום".
13. מקובלת עלינו ההבחנה שמבחין המשיב בין נכס המוחזק על ידי חברת ניהול של חניון, שהינו חניון בתשלום, הואיל וחברת הניהול פותחת את שעריה לציבור כולו, כנגד תשלום מוגדר (ובכך מקלה על מצוקת החניה בעיר) לבין המקרה דנן, בו עושה העוררת שימוש ללא תשלום בחניה אותה היא שכרה מבעליה.
14. העוררת הפנתה אותנו (בס' 25 ו- ס' 32 לסיכומיה) לרע"א 10643/02 חבס ח.צ. פיתוח 1993 בע"מ נ' עיריית הרצליה שם עמדה שאלת הסיווג של " חניון" או " שטח שירות בבניין שאינו למגורים"
- צו הארנונה של עיריית הרצליה, כמו של רשויות רבות אחרות, אינו כולל סיווג משנה המבחינים בין חניון בתשלום לחניון שאינו בתשלום.
- משכך קובעת כבוד השופת ארבל בסעיף 21 לפסה"ד:

"אמנם, ניתן להבין את רצונה של המשיבה לעודד בעלי חניונים להופכם לפתוחים לציבור הרחב (וראו עמ' 7 לפסק דינו של בית משפט השלום בענייננו), אך עידוד זה ראוי שיעשה כהבחנה בין תתי סיווגים של חניונים (למשל: חניון פתוח לציבור הרחב וחניון סגור לציבור הרחב), כך שעל שני סוגי החניונים יחולו הסכומים המזעריים והמרבניים שנקבעו בתקנות לעניין חניונים ... אציין, בהקשר זה, כי אני רואה טעם בהטלת תעריפי ארנונה שונים וביצירת מדרג בין חניות שאינן מיועדות לאדם ספציפי אשר בהן התרומה לפתרון מצוקת החניה היא גדולה יותר לבין חניות שנקנו או הושכרו לאדם מסוים ובכך תרומתן לפתרון מצוקת החניה מועטה יותר."

15. אם לא די בכך מוסיף ואומר כבוד השופט חשין: "אשר לענייננו-שלנו, אין ספק בדעתי כי מקומות החניה שלפנינו אין הם מהווים כלל חניון. לו מכר הקבלן לדיירי הבית את מקומות החניה, לא היה איש מעלה בדעתו לטעון כי מקומות החניה מהווים חניון. עתה שהקבלן השכיר את מקומות החניה לדיירי הבית - היהפכו מקומות החניה להיותם חניון? תשובתי לשאלה היא בשלילה."

16. משמעות הדברים כי חניון שאינו משמש לחניה זמנית וזמינה לציבור הרחב אינו חניון לצרכי חיוב בארנונה ובוודאי שאינו בבחינת חניית רכב בתשלום.

17. העוררת סבורה כי צו הארנונה של עיריית תל אביב יוצר הבחנה בין חניון אשר נגבה תשלום עבור השימוש בו ובין חניון אשר השימוש בו נעשה ללא תשלום. משכך, יש לפרש את הצו כפשוטו- כך העוררת- ולא להטמיע בו נימוקים המתחקים אחר מטרות ההבחנה.

לשון אחר: לשיטת העוררת יש בקיומן של חניות מן הסוג הנדון, כדי להקל על מצוקת החניה בעיר, ובפרט כאשר צו הארנונה אינו קובע את אופן התשלום שצריך להיות משולם (שהרי לא מצוין תשלום שעתו וכיו"ב, אלא תשלום בעלמא).

18. בעמ"נ (מינהליים חני) 56530-12-15 סולם יעקב ארועים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית חיפה (פורסם בנבו, 08.08.2016) פתח ביהמ"ש המחוזי בחיפה (כבוד השופטת למלשטריך-לטר) את הניתוח המשפטי במילים: "לאור העמימות בהגדרת המונח, הערכאות השונות נדרשו לא אחת להכריע אם חניות מסוימות עונות להגדרה של "חניון" לצרכי ארנונה. בסופו של דבר הפסיקה נעשית באופן קזואיסטי בהתאם לנסיבות כל מקרה לגופו."

ביהמ"ש התייחס לשאלת תכלית ההקלה על מצוקת החניה שבעיר וההבחנה בין השימוש המזדמן לבין השימוש הקבוע: "כאן החניון משמש רק קבוצת אנשים מוגדרת, ואיננו פתוח לציבור הרחב. כאשר אנשי המערערת אינם משתמשים במקומות החניה, או כאשר אין אירוע - מקומות החניה עומדים בשימונם. אין לכן הגשמה של תכלית החקיקה בענין זה, כי אין בכך כדי לפתור את מצוקת החניה של הציבור הרחב בעיר."

מכאן מסקנתו של בית המשפט: "אין חניות המערערת מהוות בבחינת "חניון של ארנונה" ואין לסווגן בסיווג זה".

19. לא נעלמה מעינינו הפניית העוררת לציטוט מדברי כבוד השופטת ארבל בע"מ 8838/02 אבי גולדהמר נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו), 20.09.2006. יש לזכור כי ביהמ"ש העליון לא נתבקש ולא הכריע בשאלה הקונקרטית העומדת לפנינו. בסופו של יום דחה ביהמ"ש העליון את טענת המערערים לפיה יש לראות בתשלום ששולם על ידי המערער כתשלום במשמעות צו הארנונה לצורך סיווג הנכס כחניון וקבעה קביעות מפורשות התומכות בעמדת המשיב.

20. בערר 140019385 וי. איי. פי. אבטחה בע"מ (בראשות עו"ד אלון צדוק) הכריעה הוועדה במקרה דומה לשלנו, כהאי לישנא: "העוררת עושה שימוש בנכס נשוא הערר לשימושה הבלעדי, אזי, גם אם משלמת היא עבור הזכות הזו אין זה מכניס אותה תחת סיווגם של חניונים בתשלום, אשר מהווים חניונים שנעשה בהם שימוש מזדמן על ידי מכוניות מזדמנות".

21. בעת"מ (מנהלי תל אביב-יפו) 173-09 קל אוטו פרוייקטים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו (פורסם בנבו, 28.08.2011) קובעת כבוד השופטת ברוש בס' 7 לפסה"ד: "בצדק בחנה הועדה את סיווגו של הנכס במבט כולל, והביאה בחשבון הן את ייעוד חניית הרכבים במקום בפעילותה העסקית של המערערת, והן את תכלית קביעת תעריף חיוב נמוך לחניונים".

ולפיכך הוסיפה וקבעה בסי' 9 לפסה"ד: "חניה של רכבים שהוזמנו על ידי לקוחות החברה לפני מסירתם לידיהם, אינה מסייעת למצוקת החניה בעיר ת"א, ובצדק קבעה הועדה, כי ייעודו של הנכס המוחזק על ידי המערערת אינו משרת תכלית של סעיף 3.3.15 לצו הארנונה הרלוונטי".

ביהמ"ש המחוזי דחה, אפוא, את הערעור המנהלי שהגישה חברת קל אוטו פרוייקטים בע"מ וחייב את העוררת ב-35,000 ₪ הוצאות משפט.

לא נחה דעתה של חברת קל אוטו פרוייקטים בע"מ, חזרה והגישה בקשת רשות ערעור לביהמ"ש העליון, אשר נדחתה על ידי כבוד השופט עוזי פוגלמן בתיק בר"מ 7280/11.

22. לסיכום: ה"תשלום" הנדרש לצורך סיווג חניון בתשלום, הוא תשלום שמשלם החונה המזדמן, עבור חניה מזדמנת, לידי הנישום המחזיק בנכס והנהנה מן ההנחה של חניון בתשלום.

23. התוצאה הינה כי בצדק סיווג המשיב את שטחי החניות אותם מחזיקה העוררת כ: "חניית רכב ללא תשלום", ועל כן דין הערר להידחות. בנסיבות העניין איננו עושים צו להוצאות.

חבר הוועדה ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח :

מסכים עם עמדת חבריי, יחד עם זאת, יתכן שצו הארנונה חסך מילים בהגדרת חניונים ויש מקום שההגדרה שבסעיף 3.3.15 תהיה ברורה יותר בכל הקשור למילה "בתשלום", על מנת לחסוך התדיינויות מיותרות להבא.

ניתן בהעדר הצדדים היום 14/9/2020.

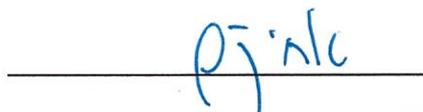
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

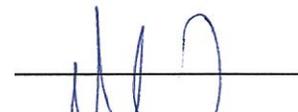


חבר : אודי וינריב, כלכלן

קלדנית : ענת לוי



חבר : ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח



יו"ר : עו"ד יהושע דויטש



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

תאריך : כה באלול תשפ
14.09.2020
מספר ערר : 140021410 / 13:44
מספר ועדה : 12135

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

ארגמן אברהם תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10729189
מספר חוזה: 596924
כתובת הנכס: אלנבי 77

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : שני קוצ'ין לוי

נוכחים:

העורר/ת: ארגמן אברהם

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: שני קוצ'ין לוי

פרוטוקול

הצדדים: הגענו להסכמה כי שטח החנות הינו 10.15 מ"ר ושטח הסככה 2.8 מ"ר, סה"כ שטח לחיוב של 12.95 מ"ר.

תאריך : כה באלול תשפ
14.09.2020
מספר ערר : 140021410 / 13:44
מספר ועדה : 12135

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ארגמן אברהם

- נ ג ד -

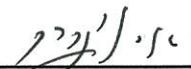
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

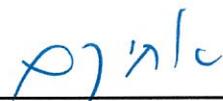
חיוב הארנונה בגין הנכס נשוא ערר זה, כולל הסככה ששטחה 2.8 מ"ר, יעמוד על שטח של 12.95 מ"ר.
עפ"י המוסכם החיוב יגזר מן השטח האמור החל מחודש נובמבר 2019.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.09.2020.

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


חבר: אודי וינריב, כלכלן

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח


יו"ר: עו"ד יהושע דויטש



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כה באלול תשף
14.09.2020
מספר ערר : 140020015 / 08:50
מספר ועדה : 12135

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

העורר/ת:

וייס רחל תעודת זהות [REDACTED], וייס צבי תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10252397
מספר חוזה: 161037
כתובת הנכס: בנימיני אהרון 6

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
נוכחים: ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן
העורר/ת: וייס צבי

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

פרוטוקול

הצדדים: נכס זה מיצה את תקופת 6 החודשים כנכס ריק ולמעשה הערר הוא על ניסיון להאריך תקופת פטור על בסיס נכס לא ראוי.

וייס צבי לאחר שהוזהר כדין משיב לשאלות ב"כ המשיב:
ת: לא צרפתי לתצהיר תמונות או מסמכים.

ת: ראיתי את דוחות הביקורת שלכם.

ב"כ המשיב: אין לי שאלות נוספות.

העורר: אני מוותר על חקירת העד מטעם המשיב.

העורר: הבנתי שבנסיבות העובדתיות, כפי שהוצגו לוועדה אין בסיס משפטי לערר ואני מבקש למחוק אותו.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כה באלול תשף
14.09.2020
מספר ערר : 140020015 / 08:50
מספר ועדה: 12135

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

העורר/ת: וייס צבי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק כמבוקש ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.09.2020.

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

חבר: אודי וינריב, כלכלן

חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

שם הקלדנית: ענת לוי