



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

תאריך : כה בחשון תשפ"א
12.11.2020
מספר ערר : 140021841 / 13:09
מספר ועדה : 12169

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת:

אלברטו י מצרי השקעות בעמ חברה פרטית, קונורטי ג'קי תעודת זהות, מונרוב גיא תעודת זהות, דבש יוסף יוסי תעודת זהות, אליהו שמעון רון תעודת זהות, מצרי ישי תעודת זהות
חשבון לקוח: 11098602
מספר חוזה: 999391
כתובת הנכס: כיכר צינה דיזנגוף 6

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: קונורטי ג'קי, מונרוב גיא, דבש יוסף יוסי, אלברטו י מצרי השקעות בעמ, אליהו שמעון רון, מצרי ישי – אין נוכחות

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: בהתכתבות בין נציגת העוררת לבין המזכירה המשפטית מטעם המשיב הודיעה נציגת העוררת את הדברים הבאים:
"למרות כל השיחות שהתנהלו עם אגף לחיובי ארנונה שילמתי את ימי השיפוך שהיינו אמורים לקבל פטור וזאת מאחר ולא הייתה לנו ברירה ולא עם מי לדבר. לאור המצב המדיני לא התאפשר לנו להגיע לוועדת הערר ולבזבז זמן יקר".
אני למדה מהדברים שאין בכוונתה להמשיך ולנהל את הערר.
אני משאירה לשיקול הוועדה אם למחוק את הערר או לא.

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

תאריך : כה בחשון תשפא
12.11.2020
מספר ערר : 140021841 / 13:09
מספר ועדה : 12169

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

העורר/ת: אלברטו י מצרי השקעות בעמ, קונורטי ג'קי, מונרוב גיא , דבש יוסף
יוסי, אליהו שמעון רונן, מצרי ישי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

השעה היא 13:20 ואין התייצבות מטעם העוררת.
ב"כ המשיב הציג לנו תכתובת מייל לפיה עולה שהעוררת לא התכוונה להופיע לדיון ככל הנראה אשר רצונה שהערר יימחק, אחרי שהודיעה על כוונתה לא לעמוד על הערר. אנו מסיקים מתוכן ההתכתבות כי העוררת מבקשת למחוק את הערר. בנסיבות אלה הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 12.11.2020.

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

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

חבר: עו"ד אהוד מטרסו

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כה בחשון תשפא
12.11.2020
מספר ערר : 140021688 / 12:14
מספר ועדה : 12169

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

העורר/ת:

מעוז רפאלה לורן תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11053197
מספר חוזה: 951397
כתובת הנכס: הירקון 32

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: מעוז רפאלה לורן – אין נוכחות

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

החלטה

השעה היא 12:27 ואין הופעה מצד העוררים.
המזכירות בהמלצתנו ביצעה וידוא טלפוני על מנת להבין את סיבת העדרות מהדיון, אולם היא טענה שהיא לא קיבלה זימון.
בתיק מופיע כי הזימון התקבל ויש את חתימת העוררת על מסירת הזימון כדיון.
אין זו הפעם הראשונה שהדיון נדחה מאותה סיבה.
בדיון הקודם ביקשה העוררת לדחות את הערר ממש ערב הדיון בטענה שהיא חולה, אולם האסמכתא הרפואית שנשלחה לא תאמה את שם העוררת, אך הסכמנו לפנים משורת הדין לדחות את הדיון.
ב"כ המשיב הציג לנו הסכם שכירות ישן שממנו עולה שאביה של העוררת (מר דניאל מעוז) השכיר בעבר את הנכס נשוא הערר כך שהוא מזוהה עם העוררת באופן שהנכס הוא בר איתור.
בנסיבות אלה אנו מורים על מחיקת הערר מחוסר מעש ועל רקע התנהלות העוררת והעדרותה מהדיון חרף מתן הזדמנויות לפנים משורת הדין.
בשל הנסיבות ולנוכח הטיעון בערר אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 12.11.2020.

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

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

חבר: עו"ד אהוד מטרסו

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררות: ויתניה בע"מ
נכסי ד.מ.ר 1995 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר והעובדות שבבסיס המחלוקת

1. העוררות מחזיקות בנכס המזוהה בעירייה עם מספר 200044198 אשר לטענתן משמש כחניון, בין היתר, עבור רכבי מבחן והדגמה שבשירות העוררות.
2. הנכס נשוא ענייננו ממוקם ברחוב לה גוארדיה 2 ת"א (ביחד עם נכסים מס' 200434756, 200044198 ח"ן לקוח 11009927, ו-10957457). שטחו של הנכס משתרע על פני 4,151 מ"ר והוא סווג תחילה על ידי העירייה תחת "מסחר בכלי תחבורה" (להלן גם: "הנכס").
3. לטענת המשיב, העוררות מפעילות בבניין נשוא הערר 4 אולמות תצוגה של רכבים תחת המותג "דלק מוטורס" (המוכרים בשמות הממותגים מסוג ב.מ.וו, מיני קופר, מאזדה ופורד), כאשר שטחי החניון שבמחלוקת נועדו לשרת את הפעילות העסקית של העוררות.
4. לטענת העוררות, הנכס, בהיותו אז חדש באופן יחסי, חולק לשתי יחידות שונות בקומות שונות בבניין: האחת, ממוקמת בקומת 1- בשטח של 2044.44 מ"ר בסיווג "חניונים ללא תשלום", והשנייה בקומת 2- בשטח של 1,648 מ"ר בסיווג של "חניון בתשלום".
5. בתאריך 27.12.2018 פנתה העוררת בהשגה לעירייה בנוגע לשטחי היחידה – תוך הדגשה כי קומת 2- משמשת כחניון ציבורי, ואילו לגבי קומת 2-, ביקשו העוררות להפריד בין שטח של 677.33 מ"ר שנועד לחניית רכבי הדגמה (נסיעות מבחן) ורכבי עובדים, בעוד שביתרת שטח הקומה, לא נעשה לטענתן כל שימוש על ידן.
6. העוררות גם טוענות כי רכבי ההדגמה שחונים בשטח נשוא הערר אינם מיועדים למכירה, וכי נסיעות המבחן של הלקוחות מתבצעות על מנת להציג את הרכב ללקוח פוטנציאלי, ללא תשלום, וללא קשר עם החלטת הלקוח האם בכוונתו לרכוש רכב ואם לאו. מכאן, שהנכס משמש חניון רגיל לרכבי תצוגה.
7. בתאריך 13.1.2019 דחה מנהל הארנונה את טענות העוררות על יסוד ביקורות שערך בנכס, וקבע כי יש להותיר את הסיווג "המסחרי" על כנו. לדידו, סיווג זה שנקבע, עולה בקנה אחד עם פסיקת בתי המשפט עת נדרשו לפרשנות המונח "חניון", זאת בניגוד לשימוש שנצפה בנכס בפועל.

8. במהלך שנת 2019 ניהלו הצדדים דין ודברים בסוגיית סיווג השטחים, שלאחריו הוסכם כי קומת 2- תסווג כחניון ללא תשלום, זאת לאחר שנמצא כי שטחי הקומה הנ"ל אינם משמשים את העוררות כשטח שנועד לרכבי הדגמה וכו'.
9. המחלוקת שבפנינו נוגעת לגבי שטח קומת 1- בשטח של 2,044 מ"ר, שלגביו טוענות העוררת כי יש לסווג רק 900 מ"ר מתוכו (ראי/ה לעניין זה סעי' 1 לסיכומי העוררות) בסיווג של מבנה המשמש לחנייה ללא תשלום.
10. העוררות אף הוסיפו וטענו כי היה ומנהל הארנונה יגרוס כי מדובר בשטח שמיועד לשימוש "מסחרי" או שירותי באופיו (לצורכי ארנונה), אזי שראוי לטעמן לסווג את שטחי החניון שמיועדים לרכבי הדגמה בסיווג ספציפי כחניון שאינו בתשלום – וזאת תחת סיווג שיורי של "שירותים ומסחר".
11. לעניין הטענה החלופית שהועלתה בפניו, מנהל הארנונה השיב לעוררות בעניין זה והטעים כי סיווגו של השטח נשוא המחלוקת, אינו פועל יוצא של סיווג שיורי, אלא סיווג ספציפי שתואם את הפעילות שנחזתה בשטח ע"י חוקרי שומה, שתיעדו את השימוש שתואר, גם במסגרת תשובת המשיב לכתב הערר.

ההשגה, הערר וההליכים בפני הועדה

12. בתאריך 25.7.2019 קיימו הצדדים דיון מקדמי בפני הרכב (חסר) של ועדה קודמת בה נכחו ב"כ הצדדים.
13. התיק נקבע להגשת תצהירים ולניהול דיון הוכחות לחקירת עדים.
14. בתאריך 19.9.2019 הגישו העוררות תצהיר מטעמן באורך עמוד בודד.
15. בתאריך 26.9.2019 הגיש המשיב תצהיר מטעם חוקר שומה (מר דוד צדוק) שערך מטעם העירייה שתי ביקורות בנכס. דו"ח ראשון מיום 1.7.2019 ודו"ח נוסף מיום 23.7.2019.
16. דיון ההוכחות נקבע ליום 21.11.2019. בדיון נחקר מר משה ממי, שכיהן במועד עריכת התצהיר בתפקיד מנהל רכש ותשתיות אצל העוררות. מר דוד צדוק, חוקר השומה מטעם העירייה, נחקר אף הוא באותו מעמד.
17. סיכומים מטעם העוררת הוגשו ביום 15.1.20 ואילו המשיב הגיש סיכומים מטעמו ביום 20.2.20.
18. למרבה הצער, שני הצדדים מצאו לנכון להגיש על דעת עצמם, וללא קבלת היתר, סיכומים בהיקף שעולים על המותר בהתאם להחלטה מיום 21.11.2019.
19. סיכומי תשובה הוגשו ביום 8.3.2010.
20. בשולי הדברים, חשוב להדגיש כי בהתאם להחלטה בפרוטוקול הדיון בערר מס' 140020283 מיום 2.12.2019 שהתקיים בפני הועדה הקודמת, הוסכם והוחלט על איחוד העררים שבכותרת ועל כך שההכרעה בהליך דנן, תחול על שנות המס שבמחלוקת.

ניתוח הראיות, דיון ומסקנות

21. נקדים אחרית דבר לראשיתו, ונגיד שמעיון בתשתית הראייתית שהונחה לפנינו ובממצאי דוחות הביקורת – הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להידחות.

22. ראוי לציין, כי תוך כדי הדיונים במחלוקת דנן, התקבל בבית המשפט (מתוזז-ת"א) פסק דין מפורט ומנחה בנושא בעניין עמ"נ 16-03-2144 דומיקאר בע"מ נ' מנהל הארנונה בעירית תל אביב, פורסם בנבו, ניתן ביום 9.5.2018 (להלן: "דומיקאר"), שלכאורה מסיר התלבטויות נורמטיביות רבות שנוגעות לענייננו כאן, אשר היו יכולות לעלות גם במהלך הדיון בנסיבות דנן, אלמלא הנמקות פס"ד האמור.
23. עוד ראוי לציין, כי בית המשפט שנדרש לדיון בנסיבות פרשת דומיקאר, שכאמור ניתן בשנת 2018, יישם עקרונות דומים שנקבעו לפני כן בסוגיה דומה במסגרת פס"ד עת"מ 173-09 קל אוטו פרויקטים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו, פורסם בנבו, ניתן ביום 28.8.11 (להלן: "קל אוטו").
24. היינו, הנושאים שבהם אנו נדרשים לדון בהליך שבפנינו, נדונו בהרחבה בעבר והם מצויים על קרקע תרושה היטב מבחינה נורמטיבית.
25. עוד לפני שנידרש לגופן של הטענות שהעלו הצדדים, ראוי לבהיר תחילה את העקרונות הפסיקטיים שעומדים בבסיס הכרעתנו זו, שכן היסודות העובדתיים בהליך דנן די ברורים, ואין לגביהם מחלוקת של ממש.
26. על כן, שלא כדרכנו, נציע להתרכז תחילה בניתוח העקרונות המרכזיים, כך שהדיון במחלוקת לאורן, יוביל לפתרון על דרך ההחלה על לנסיבות הספציפיות והמיוחדות של ענייננו כאן.
27. בעניין קל אוטו, נזכיר, נקבע כי מקום שבו מדובר בחברה להשכרת רכב, יש לראות את חניית כלי הרכב כחלק מתהליך עסקי של המחזיק בנכס, שהוא במקרה המדובר עסק להשכרת רכב, אך לא במנותק ממנו.
28. ענייננו פה, אמנם אינו עוסק בפעילות של השכרת רכבים, אולם ישנו דמיון בין המקרה שבפנינו עם נסיבות מקרה דומיקאר, שבו דובר על כך שהמערערת שם, אף היא החזיקה בנכסים מסחריים בצמוד לשטח שבמחלוקת, ושמתוכם ניהלה המחזיקה פעילות עסקית של מכירת רכבים.
29. במקרה דומיקאר, בית המשפט קבע כי אין בעצם ההפרדה בין הנכס שבו מתקיים העסק לבין החניות עצמן כדי להשליך על הפירוש לעניין סוג השימוש וקביעת הסיווג.
30. כלומר, העובדה שהעוררות לא מבצעות מכירות בחניון, ושהלקוחות הפוטנציאליים (ונציגות העוררות) אשר פוקדים את חניון של הבניין, שבו ממוקם הנכס, ניגשים לנכס רק כדי להתרשם "מהרכבים המוצגים, אפילו שהם לא בהכרח לקוחות של העוררות, לא מובילה אותנו לפרש את שטח המחלוקת בתור חניון "רגיל".
31. יש לזכור כי בפס"ד בעניין דומיקאר, קבע בית המשפט במפורש, כי הגם שבנכס מושא המחלוקת, שהוא חניון, לא מתבצעת פעילות עסקית "טהורה", מלבד כמובן החניית רכבים, אין המשמעות שהפעילות הנלווית מצטמצמת אך לפונקציה צרה של החניית רכבים, במנותק מהפן העסקי.
32. בעניין דומיקאר, בית המשפט בחר בפרשנות תכליתית של צו הארנונה, שאינה מתמקדת אך בשימוש הפונקציונאלי, הטכני והצר שנעשה על ידי המחזיק בנכס "הנלווה" שנועד לשרת את מערך המכירות. בית המשפט מנחה אותנו לבחון את סיווגו של נכס מתוך מבט כולל, תוך התחשבות במהות ובתכלית העסקית שהנכס מושא הערר משמש, ולסווג את הנכס בהתאם.
33. בעת שקילת סיווג ספציפי של נכס לצורכי ארנונה, כך על פי הפסיקה, עלינו להביא בחשבון את התכלית "המקורית" שבקביעת תעריף נמוך (באופן יחסי) לחניונים, זו שנועדה להבטיח את המימוש של הערכים, היעדים הציבוריים והמוצהרים, תכלית אשר ספק אם היא מתקיימת

בענייננו (עידוד הקצאת מקומות חנייה והקלה על מצוקת החנייה הקשה שבערים המרכזיות). כשבוחנים את התשתית הראייתית בקפידה, כפי שעשינו, וכפי שנראה להלן, קשה להתעלם מהזיקה העסקית הברורה בין אולמות המכירה לבין מערך ההדגמה שבחניון.

34. לעניין התכלית החקיקתית, בעניין דומיקאר, קבע ביהמ"ש כי מקום בו מדובר בשטח חנייה שמשמש רק את המחזיק לצורך תפעול עסקיו, כשציבור הרחב מנוע מלעשות בו שימוש, בין אם בתשלום ובין אם ללא תשלום, אינו מקיים את התכלית שלטובתה נקבע סיווג ספציפי של חניון.

35. ההתלבטות בסוגיה כיצד לסווג שטחי חנייה של חברות שעוסקות בהיבטים שונים של צרכני תחבורה, אינה חדשה כאמור. סיווג שטחי חנייה שמנוהלים על ידי חברות, שהרכבים שבעלותם הנם חלק ממלאי עסקי או תפעולי, מצריכה אותנו להתבונן על מכלול הנסיבות על מנת לחלץ את הפירוש שתואם את הדין.

36. כבר עתה נאמר, שאין לראות בחניית רכב על ידי ציבור בלתי מסוים בשטח כלשהוא בחניון, כחניית רכב "לדוגמא" בשטח מסומן שנועד לשימוש בלעדי של מחזיק ספציפי באזור תחום בקומת החניון.

37. יש לזכור כי טענת העוררות בהליך שבפנינו, היא שעל הועדה לשקול דיון והכרעה גם בטענה החלופית, שעניינה סיווג הנכס נשוא הערר כחניון בתשלום.

38. עיון בביקורות שנערכו במקום מיום 23.7.2018 אשר הוגשו לעיונו באמצעות חוקר השומה, מלמד כי הנכס נשוא המחלוקת הנו רצועת שטח בחניון שהוא מגודר וסגור לשימוש על ידי הציבור. כמו כן, באזור שטח המחלוקת נצפתה מכונת שטיפה אוטומטית, ושכזדה ציוד ניקיון עבור רכבים, שמצביע על כך שחלק משטח המחלוקת בחניון אינו משמש לפונקציות של חנייה בלבד.

39. העוררות לא מכחישות עובדות אלו, שכאמור עולות בצורה ברורה מהתמונות שנלקחו מהשטח על ידי חוקר השומה, אולם מדגישות כי הנכס, על פי השימוש בו, ובהתאם לתב"ע והיתר הבנייה, הנו חניון, ומכאן שעלינו להיצמד לפונקציונליות "המוגבלת" של הנכס בעת שניתן פירוש לשימוש.

40. כפי שהוסבר, גם אם מתעלמים מהעובדה ששטח החניון שבו מחזיקות העוררות באופן בלעדי, מקיים זיקה אשר יש בה כדי לרוקן מתוכן את האופי "הפתוח" והנגיש של חניון, העוררות מקיימות בשטח גם שימוש נלווה של שטיפה עבור אותם רכבים שמיועדים לצרכים מסחריים מגוונים, באופן ששולל לטעמנו את הטענה שאותה העלו העוררות בתצהיר (סעי' 4 לתצהיר העוררות), לפיה: "לא ניתן לעשות בשטח החניון שום שימוש עסקי למעט החניית רכבים".

41. בעדות של מנהל העוררות במהלך הדיון שהתנהל בפנינו, אישר העד כי בקומת מינוס 1 אין כניסה לחונים מזדמנים מטעם הציבור הרחב. עוד מסר העד בדיון, כי בשטח הקומה 1- ישנם רק רכבי הדגמה ונסיעות מבחן, ושאינן אפשרות שרכבים אחרים יחנו בשטחים נשוא הערר דן.

42. עוד יצוין בהקשר זה כי לתצהיר באורך עמוד בודד שהוגש מטעם העוררות, לא צורפו מדידות, אסמכתאות או תשריטים שמאפשרים הפרכה של הטענות הכמותי וההיקפי שעלה בהליך דן, לעניין גודל הנכס מושא דיונו. כך, שגם הטיעון הנגדי לעניין היקף השטח, נותר ללא ביסוס ראייתי שמצדיק הפחתה או גריעה על ידנו מתוך שטח הנכס שנמדד על ידי העירייה.

43. חוקר השומה מטעם המשיב, שנחקר אף הוא במהלך דיון ההוכחות, אמנם לא ידע לענות בחקירתו מהו השטח המדויק של הנכס שבקומת 1- בחניון. אולם בהעדר כל הוכחה מטעם העוררות, לגבי מידותיו של השטח המוצהר, אין בידנו לבסס את הטענה כי השטח המגודר הכולל שבמחלוקת, המוחזק על ידי העוררות לטובת השימוש הנטען, אינו עונה על כמות המטרים שבגינם חויבו העוררות על פי שומות המס הרלבנטיות לערר המאוחד שבנדון.

44. לטעמנו, עצם קיומו של סעיף ספציפי בצו הארנונה שמכוון לשימוש בחניון – אינו כובל את ידיה של הועדה, מלקבוע כי החניית רכב בשטח חנייה פלוני, הגם שהוא מצוי בתוך חניון מסודר, יכול להתקיים שימוש שונה במהותו לצורכי ארנונה, כזה שחורג מהמשמעות הצרה של העמדת רכב בשטח חנייה שהוקצה ונבנה במקור לשם כך.
45. מרכז הכובד של הפעילות הנועשית בנכס הוא מתן שירותי תצוגה ומבחן של רכבים מדגמים שניתנים להזמנה ולרכישה באולמות הנמצאים באותו בניין שבו מצוי הנכס, וזאת כאשר הרכבים החדשים שעומדים למשך תקופות ממושכות, מהווים חלק ממערך שלם של שיווק ולוגיסטיקה עסקית, שקשה להפרדה במבט כולל.
46. משכך, בהתאם למבחנים המקובלים בפסיקה, אין מנוס מלסווג את השימוש הקונקרטי שמתבצע בשטח קומת מינוס 1 בבניין בתור כזה שמקיים פעילות של "שירותים".
47. סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב), התשנ"ג – 1992 קובע כי:
- (א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בניין. הארנונה תיחשב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס לשימוש ולמקומו, ותשלום בידי המחזיק בנכס" (ההדגשה אינה במקור).**
48. כלל נקוט בשיטת משפטנו, הוא כי סעיף 8 לחוק ההסדרים קובע מבחן משולב, המתייחס לסוג הנכס, שימושו ומיקומו. סיווג הנכס נקבע לא רק בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל, כי אם גם לנוכח סוג הנכס, הפירוש של צו הארנונה הרלוונטי ושל הנסיבות (כאשר מבחן השימוש בפועל הוא המבחן החשוב והמרכזי בעת בחינת השיקולים והפירושים האפשריים).
49. שימוש בנכס מסוים הוא כאמור אחד הקריטריונים, אך בנוסף, יש אף להביא בחשבון את סוג הנכס, אופן השימוש בו ומיקומו. המבחן המשולב בוחן את השימוש שנעשה בנכס במובן הרחב, קרי בהתייחס למהות ולתוכן הפעילות, ולא לפעילות הפיסית הצרה המתבצעת בו, במובן הלשוני הטכני.
- ראי/ה לעניין זה את נסיבות המקרה בעניין דומיקאר כמפורט לעיל, וכן ע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק, פ"ד נז (3) (2003); רע"א 11304/03 כרטיסי אשראי לישראל בע"מ נ' עיריית חיפה, פורסם בנבו, (ניתן בשנת 2005).
50. העוררות טוענות לחלופין, כי הסיווג "חניון ללא תשלום", מכוון בדיוק לסוג הנכס שבו עסקינן, ושזהו לב לבו של השימוש שנעשה בו, חניה לצורך חניה, למרות שהחניה המתוארת, כפי שהסברנו, היא חנייה אגב פעילות עסקית של עסק שלב לבו הנו מכירת רכבים.
51. לתפיסתנו, החניה המתוארת הנה חלק מהפעילות העסקית המהווה חלק משרשרת ארוכה של הפעילות השיווקית והמסחרית, שהכרחית לצורך הגשמת התכלית הכלכלית של העוררות. יצוין שהתכלית העסקית של העוררת היא מכירת רכבים חדשים מסוגים שונים. לא ניתן להתעלם גם מהסממנים הפיסיים הבולטים שעולים מהתיעוד שהובא על ידי המשיב, שמוכיח כי המדובר בחניון "בתוך" חניון, ושכל תפקידו לשרת את הפעילות העסקית הנבדלת שתוארה בפנינו.
52. לא נעלמה מעינינו עמדת העוררות לעניין "הספציפיות" של סיווג נכס שמיועד לחנייה ככזה שתומך בסיווג הנכס הנדון כחניון בתשלום, בהסתמך על תובנות פס"ד בעניין ציק פוינט. יחד עם זאת, עיון בהתלבטויות ובנימוקים שניתנו בפס"ד הנ"ל במישור המנהלי, אינו יכול לסייע בביסוס עמדת העוררות בשאלת דיוגנו. גם הניסיון המלאכותי לסווג את החניון בתור מחסן, דינו להידחות משורה ארוכה של טעמים, שלדעתנו אין להידרש אליהן במסגרת הליך זה.

53. הדגש בענייננו הנו כי עיקר המהות והשימוש שבו עושות העוררות בנכס הנו חוליה אחת בתוך שרשרת של פונקציות של עסק שמטרתו שיווק ומכירה של רכבים חדשים, וכי מטרת ותכלית השימוש הבלעדי בתוך שטח קומה בחניון, הנה לשרת פעילות מסחרית משמעותית, ולא בתור שטח חניה בתשלום.

54. גם הצמידות והסמיכות הפיזית בין שטחי החניון נשוא ענייננו, עם אולמות המכירה באותו בניין, מקיימות "זיקה מהותית" בין עסקי המכירה לאזור שטחי חנייתם של הרכבים לטובת שיווקם – מוציאות מכלל אפשרות התייחסות לשטח חניות אלו כ"חניון בתשלום". לעניין זה, ראוי להביא ציטוט מפס"ד בעניין קל אוטו, שנזכר לעיל, שהנו יפה לענייננו:

"חניית הרכבים קשורה להספקת הרכבים שהוזמנו לידי הלקוחות, כך שהנכס משמש את התהליך העסקי של המערכת, ומשמש ככלי עזר בתהליך. תהליך זה לא יכול להתקיים במנותק מהחנייה הזמנית בנכס, ובכך נוצרת זיקה מהותית בינו ובין הפעילות העסקית של המערכת. העובדה ששלבם אחרים של הפעילות המסחרית מבוצעים במקומות המנותקים פיזית מהנכס, ואף על ידי אישיות משפטית אחרת, אינה משנה". (ההדגשה אינה במקור).

55. הקביעות בפס"ד בעניין דומיקאר ובעניין קל אוטו מחזקים את יסודות ההכרעה בענייננו כאן, לא רק על רקע תכלית העמדת הרכבים בשטחי החניון (לא בתור חנייה שעתית, יומית או זמנית), אלא שהעוררות אף לא טרחה להציג בהליך, הוכחות כלשהן לאפשרות שהרכבים החדשים שהועמדו ונצפו בחניון, משרתים עובדים כלשהם, וגם לא נשללה האפשרות שהם לא למכירה, כפי שנטען.

56. לא נדרשנו בהליך זה לעניין טענת הסף שנוגעת לאיחור בהגשת ההשגה, וזאת משום שלפי הראיות והעדויות בתיק – חזר בו המשיב/מנהל הארנונה מסיווג קומת 2- בבניין בתור קומת מסחר, זאת לאחר שהתברר בבחינה נוספת כי שטחים אלו אכן מהווים שטח בחניון, באופן שנעשה תיקון בדיעבד המייתר את הצורך בתיחום דווקני של זמני הגשה, תגובה ותשובה לערר.

סוף דבר

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

58. בנסיבות אלו שבהן בחרה העוררת לעמוד על ניהול הליך מלא בהיעדר ראיות ואסמכתאות לביסוס עמדתה, ובהכירה את ההלכות שניתנו בסוגיה הנדונה – אנו מורים על חיוב העוררות בהוצאות המשיב בסך של 2,500 ₪.

ניתן היום בהעדר הצדדים 5/11/2020.

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 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

חבר: אהוד פלדמן, עו"ד

יו"ר: אבי סטוקהולם כהן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ד: עו"ד סטוקהולם כהן אבי

חבר: עו"ד מטרסו אהוד

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: פז טקסטיל בע"מ

- נ ג ד -

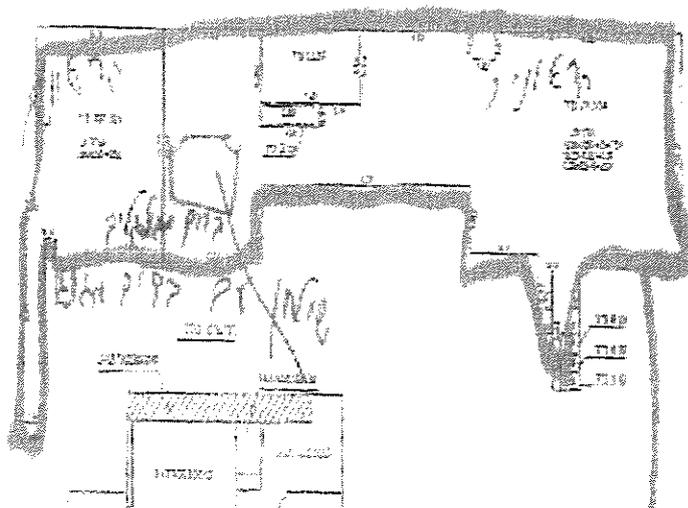
מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

ה ח ל ט ה

הנכס נשוא הערר והעובדות שבבסיס המחלוקת

1. העוררת, חברת פז טקסטיל בע"מ (להלן גם: "העוררת") הנה שוכרת של שטח בקומה מינוס 1 (מרתף), במבנה המכונה "בית מרכזים" (נכס מסחרי מס' 2000363599) (להלן גם: "הנכס") הממוקם ברח' היסוד 5 בתחומה של עיריית ת"א-יפו.
2. שטחו הכולל של הנכס לצורכי ארנונה הוא 449 מ"ר (ח-ן מס' 10988561). מדובר ביחידה צרה וארוכה, שכאמור נמצאת מתחת למפלס קומת הקרקע.
3. נציג העוררת, פרש את גרסתו לעניין הטענה, כי השימוש שהוא עושה בנכס אינו עונה על הגדרה של מסחר בכמה הזדמנויות: פעם ראשונה, במסגרת פנייה בכתב יד לעירייה מיום 3.9.2018. פנייה שנייה מיום 24.12.2018. העוררת העלתה את גרסתה, גם במסגרת בקשה להארכת מועד להגשת ערר מיום 12.2.2019, ולבסוף גם על דרך הגשת הערר מיום 12.2.2019, ובתצהיר של הבעלים.
4. גרסת העוררת היא גם סיפור חייו של בעל המניות, והמנהל בחברה. בערר דנן נטען, כי לנוכח מצבה הכלכלי הקשה מנשוא של העוררת, ולנוכח המצב הירוד (מבחינת רווחיות) של ענף הטקסטיל בכלל, עלה בידי העוררת לשכור מהבעלים של הנכס, יחידה גדולה באופן יחסי, וזאת במחיר "סביר" ביחס לשטח.
5. טיעון זה נועד להבהיר, כי אל לנו להסיק מעצם החזקתה של העוררת בשטח גדול באופן יחסי, על חוסנה מבחינה כלכלית ו/או על יכולת פיננסית.
6. עמדת העוררת ברורה – טענתה היא שהסיווג של הנכס תחת "מסחרי קמעוני כללי" שניתן לה, אינו הולם את השימוש שנעשה בו בפועל על ידה, וכי הסיווג הנכון, ההולם את השימוש שנעשה בשטח היחידה, לרבות ביחס לסביבת המיקום של הנכס, הוא מלאכה ותעשייה.
7. על פי גרסתה, העוררת עוסקת בטקסטיל מאז 2001 (ובעליה של העוררת פעיל בתחום מאז 1992). העוררת טוענת כי בעבר התחלקה הפעילות שלה בין עיסוק במכירות, שהתקיימו מתוך נכס אחר אשר ברחוב הקישון 8 בת"א, לבין פעילות הייצור והאחסנה של ביגוד ובדים, שהתקיימה "במפעל", הלא הוא הנכס שבענייננו.
8. העוררת טוענת כי היא איחדה את פעילותה, ועתה היא פועלת אך ורק מהנכס שבקומת המרתף.

9. העוררת מתארת בערר את השתלשלות האירועים הרלבנטית לתקופה הרלבנטית לערר דנו, ומספרת כי חלה בשנים האחרונות הידרדרות במצבה, מבחינה עסקית וכלכלית. העוררת מדגישה בפנינו כי בתאריך 1.3.2018, נאלצה להעתיק את פעילותה ולהעביר אותה מתברה אחרת שאותה "נטשה", ומאותה עת ואילך רשומה העוררת כמחזיקה בנכס.
10. על פי סעי' 6 לכתב התשובה, המשיב תומך בטענה כי העוררת החלה לנהל את פעילותה בנכס כמחזיק יחיד החל מיום 1.3.2018. המשיב חולק על העוררת כי עיסוקה של העוררת בנכס מתמקד רק בייצור בגדים.
11. העוררת מתרעמת על כך שהעירייה בחרה לסווג את הנכס בשימוש של מסחר, ולא בתור בית מלאכה, אשר אמור לשקף לטענתה, את הסיווג הנכון "הצודק" והמתאים, לפעילות שנעשית על ידה בפועל בשטח הנכס, שממוקם בקומת מרתף ללא חשיפה לאור יום, וללא פתחי אוויר.
12. המשיב דחה את עמדת העוררת ביחס לטענת הסיווג, וזאת על יסוד ממצאי ביקורת שנערכו בנכס בארבע הזדמנויות שונות: בתאריך 15.5.2018, ב-16.10.18, ב-19.12.2018 וב-21.7.19 (כאשר בביקורת שיזמה העירייה בתאריך 16.10.2018, נמצא הנכס כשהוא סגור ולכן לא צורף לדו"ח הביקורת תיעוד כלשהו לגבי מצב הנכס).
13. לטענת המשיב, תעריף הארנונה של מסחר, הולם את השימוש שהעוררת עושה בשטחי היחידה, וכי החיוב משקף את הפעילות שנצפתה מתוך התיעוד שהצטבר ממספר ביקורים שנערכו בנכס. לדידו, העוררת עוסקת במסחר בביגוד, וכי בנכס אין כל פעילות שיש בה כדי להראות שהעוררת משנה בעבודתה השוטפת, את אופיו או זהותו של חומר גלם, מחומר מוחשי למוצר מושבב אחר חדש.
14. נציין בנוסף, כי על פי דוחות הביקורת, התיעוד והתמונות המרובות שנלקחו על ידי המשיב מטעם חוקרי השומה, שנכחו במקום ותיעדו בנוכחות הבעלים של העוררת, מצאנו שאכן מדובר בחלל צר וארוך, שמרביתו משמש לאחסנה של סחורה ארוזה מגוונת ומוגמרת.
15. מהחומר שנמסר לעיוננו, ניתן להתרשם כי בתוך השטח של היחידה מוקצה מקום קטן באופן יחסי לצידוד. בתרשים שלהלן, תועד גם הימצאותו של שולחן גזירה, שכל הנראה מיועד לגזירת בדים. מהתמונות עולה כי במקום קיימים בדים שמגולגלים ומפוזרים במקומות שונים בנכס. התרשים שלהלן, שלקוח מדו"ח הביקורת מיום 15.5.18, נועד להמחיש את התיאור הנ"ל:



16. בהקשר זה, ראוי לציין, כי בשלב הדיון השונים בהליך, העוררת לא היתה מיוצגת על ידי עורך דין, וכי הבעלים והמנהל מטעמה, מר פרץ דוד, ייצג וטען בשמה, ודאג לשטוח את גרסתה מבחינה עובדתית. מר פרץ אף התייצב לדיון המקדמי ונחקר על התצהיר שהגיש בתמיכה לגרסתה.
17. רק בשלב הסופי של ההליך, בעת סיכום הראיות והעדויות בתיק, הגישה העוררת ייפוי כוח ע"י בא כוחה, עו"ד דן עראמי, אשר ניסח עבורה, בכישרון רב, את הטיועונים והראיות שתומכים בגרסתה.
18. אנו רואים לנכון לציין עובדה זו כבר עתה, זאת משום, שמבחינה ראייתית, עמדתנו היא שלא עלה בידי העוררת לתמוך בראיות את הטענות הרבות שהעלתה בסיכומיה, זאת על אף מספר ניסיונות לסייע לה בביסוס עמדתה.
19. העוררת לא צירפה לתצהיר שהוגש מטעמה, ולו עדות מצולמת אחת, שממחישה את המלאכות שלגביהן נטען, שהן מבוצעות מהנכס. העוררת אף לא טרחה להפריך את העדויות שהציג המשיב בהליך, וגם לא ניסתה לסתור את הפירוש שהמשיב העניק לראיות שהוגשו לביסוס עמדתו.
20. אילו היתה העוררת מקפידה להראות כיצד מבוצעות לכאורה עבודות הייצור, הגזירה והתפירה של הביגוד מתוך הנכס, כפי שטענה בכמה הזדמנויות, היינו נכונים להשתכנע כי העבודות המבוצעות, מתיישבות יותר עם פעילות של מלאכה מאשר עם סיווג של מסחר. בנסיבות העניין, התרשמותנו נבעה אך רק מתוך הטיועון שהועלה על ידה בכתב ובעל פה, חרף קיומו של חומר גלם שמצוי במקום, שממנו ניתן היה להסיק כי מתנהל במקום ייצור בהיקף כזה או אחר.
21. עוד נדגיש בהקשר זה, כי בתצהיר שהגישה העוררת, הסתפקה האחרונה בהעלאת טענה מהותית אחת, והיא שעיסוקה היחיד בשטח הנכס הוא בייצור בגדים בלבד. יחד עם זאת, לא הוסבר לנו מהו תהליך הייצור, כיצד הוא מתרחש בפועל, וכיצד הציוד שתועד אף הוא בנכס, משרת את מלאכת הייצור שנטענה.
22. כמו כן, גם לא זכינו ללמוד מן העוררת היכן מיוצר הביגוד שנמצא ארוז במקומות שונים בנכס, וגם לא הוכח כי חומרי הגלם הרבים שתועדו בנכס, שינו את אופים והפכו לסחורה מוגמרת.
23. המשיב מצדו, תמך את גרסתו בתמונות, חשבוניות וצילומים שהוגשו באמצעות חוקרי שומה.

ההשגה, הערר וההליכים בפני הועדה

24. העוררת טוענת בערר שנוסח בכתב יד, כי היא מחזיקה בקונפקציה וכי בתוך הנכס ישנן שולחנות לגזירת בדים, מכונות ייצור ולכן אך "טבעי" שהשימוש בנכס יהיה מזוהה עם בית מלאכה.
25. העוררת הוסיפה וטענה כי די בלאזכר כי מדובר בנכס שממוקם בבניין "בית מרכזים", ושדי בציון מיקומו והימצאותו של הנכס במרתף באזור זה של דרום ת"א, כדי להסיק שהסיווג של בית מלאכה עונה על הגדרת השימוש הנטען, זאת גם מבלי הצורך לפרט מעבר לכך.
26. גרסת המשיב, כפי שהדבר עולה מתשובתו מיום 16.4.2018, נשענת במידה רבה על התיעוד ועל האופן שבו תיארה העוררת בעצמה את פעילותה בעת עריכת הביקורת.
27. בפרק 4 לדו"ח הביקורת מיום 15.5.2018, שנערך בדיעבד על סמך ביקור בנכס, תועד מנהל העוררת באומרו: "אני מייבא מסין סחורה ופה מאחסן אותה. ומוכר לקמעונאים בדים לפי מידה שאני גוזר וטקסטיל ביגוד מגוון".
28. על פי הממצאים הנ"ל שהובאו בפני מנהל הארנונה, ביחד עם תיעוד נוסף שנאסף אצלו, הסיק האחרון בתשובתו מיום 24.12.2018, כי ליבת הפעילות בנכס היא עסקית. המשיב מוסיף וטוען

שאינ מדובר בפעילות של חייט, שבצדה קיימת הצדקה להקל מבחינה סוציאלית, ולכן התעריף של מסחר ("מסחר קמעוני כללי") שנקבע עבור העוררת ביחס לפעילות שמתבצעת בשטח היחידה כולה – תואם את דרישות הדין.

29. במסגרת דו"ח ביקורת מיום 19.12.2018, תיאר מנהל העוררת את סוג ואופן הפעילות שמתבצעת בשטח הנכס, ובתיעוד נוסף שצורף על ידי חוקר שומה אחר, צוטט מנהל העוררת, בהתייחסותו לפעילות: "במקום גוזרים בדים את הגזרות שולחות למתפרות חיצוניות, הבגדים חוזרים לנכס הנ"ל ומופצים לחנויות. מקבל הזמנות מלקוחות מוסדות ולפי דרישה מבצעים את ההזמנה".
30. נתונים אלו, ורבים אחרים, הביאו את מנהל הארנונה לקבוע לנכס סיווג של מסחר וקמעונאות.
31. להלן השתלשלות העניינים והתאריכים הרלבנטיים מבחינה דיונית וכרונולוגית:
32. ביום 3.9.2018 הוגשה ההשגה.
33. ביום 23.10.18 השיב מנהל הארנונה להשגה.
34. ביום 12.12.2018 פנתה עוררת למנהל הארנונה בשנית, במטרה לאפשר ביקורת חוזרת בנכס לאחר שניסיון קודם לבקר במקום, לא צלח.
35. ביום 24.12.2018 השיב מנהל הארנונה לפניית העוררת, ודחה את טענתו לשינוי הסיווג מהטעם כי להבנתו, הנכס משמש לאחסון ולמסחר, וכי מהתיעוד שנמסר לעיונו, לא ניתן לקבוע שעיקרו עיסוק במלאכה.
36. ביום 12.2.2018 הגישה העוררת בקשה להארכת מועד להגשת ערר, בצירוף כתב ערר שהוגש בו זמנית (להלן: "הערר").
37. בהחלטה מיום 12.12.2019 (שניתנה על ידי יו"ר, עו"ד צדוק אלון) הותר לעוררת להגיש את הערר באיחור, וזאת לנוכח ההתכתבויות שהתנהלו בין הצדדים סביב המאמץ לקיים בדיקת נתונים מקדימה, וכן לטובת ניסיון לבצע ביקורת בנכס.
38. ביום 16.4.2018 הגיש המשיב כתב תשובה לערר (להלן: "התשובה לערר").
39. בין לבין, ביום 20.5.2019, נערך דיון מקדמי בפני הועדה בראשות עו"ד צדוק אלון, במסגרתו נערך דיון מקדמי לגבי טענות סף שהועלו תחילה. בתום הדיון הני"ל ניתנה לעוררת הזדמנות להגיש ראיות שמעידות על כך שמתנהל במקום גם עבודות ייצור, גזירה ומלאכה, ואף הומלץ על תיאום ועריכה של ביקורת נוספת על רקע דגשים עובדתיים שמסר מנהל העוררת לפרוטוקול.
40. ביום 12.6.2019 הגיש המשיב הודעה כי בביקורת מיום 27.5.2019 נמצא הנכס שהוא סגור, ועל כן פנה המשיב לוועדה בבקשה למתן הוראות לצורך המשך בירור המחלוקת בהליך.
41. בהחלטה מיום 24.6.2019 הוחלט על קביעת התיק להוכחות לאחר שלא עלה בידי הצדדים לקיים דיאלוג ברוח ההחלטה שניתנה בתום הישיבה המקדמית מיום 20.5.2019.
42. תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת הוגש ביום 31.7.2019.
43. תצהיר מטעם המשיב, הוגש ב- 14.8.2019 שניתן על ידי חוקר שומה, מר אופיר טוילי, במסגרתו צורף דו"ח ביקורת מיום 21.7.2019 אשר כולל צילומים, תשריטים, התייחסות מילולית לעניין התכולה בנכס, הפעילות שנצפתה, והכל בצירוף התייחסות של מנהל העוררת בעת הביקור במקום.
44. תצהיר נוסף, ניתן על ידי חוקר שומה, מר פז וברמן, במסגרתו צורף דו"ח ביקורת מיום 19.12.2018, אשר אף הוא כולל צילומים והתייחסות מילולית לעניין התכולה בנכס, הפעילות שנצפתה, וזאת בצירוף תיעוד דברי מנהל העוררת לגבי הנעשה ביחידה בעת הביקור במקום.

- 45 . חוקר שומה נוסף, מר נועם אדלר, הגיש תצהיר שאליו צורף דו"ח ביקורת מיום 15.5.2018 אשר כלל צילומים של חשבוניות של העסק. , החוקר צרף התייחסות מילולית לעניין התכולה בנכס, והפעילות שנצפתה. בדו"ח זה נזכרים דברי מנהל העוררת שתיאר את הפעילות הנעשית במקום.
- 46 . ביום 31.10.2019 נערך דיון הוכחות שבמהלכו נחקר מר דוד פרץ מטעם העוררת. בשלב תקירת עדי המשיב, הודיע נציג העוררת כי הוא מוותר על חקירת המצהירים/חוקרי השומה מטעם המשיב.
- 47 . ביום 21.11.2019 הוגשה הודעה על קבלת ייצוג מטעם העוררת ביחד עם בקשה להארכת מועד הגשת הסיכומים..
- 48 . סיכומים מטעם העוררת הוגשו ביום 30.12.2019 ואילו סיכומי המשיב הוגשו ביום 14.1.2020.
- 49 . המחלוקת בענייננו נוגעת לסיווג הנכס תוך התמקדות בשאלה: האם מתוך הממצאים שהוגשו לעיוננו, ניתן להסיק כי מתקיימת פעילות שתואמת את הסיווג של מלאכה ותעשייה, והאם לאו.

ניתוח הראיות, דיון ומסקנות

- 50 . לאחר עיון בכתב הערר, בתשובת מנהל הארנונה, באסמכתאות ובסיכומי הצדדים ובנספחיהם, עמדתנו היא שיש לדחות את הערר, ולקבוע כי תשובת מנהל הארנונה לעניין הסיווג, בדין יסודה.
- 51 . לא בכדי, בחרנו להאריך את תיאור השתלשלות ההליך ועל האופן שבו בחרה העוררת לנהל את התיק מבחינה ראייתית. בנסיבות העניין, הגם שראינו שבנכס מאוחסנים חומרי גלם לא מעטים, לא השתכנענו שפעילות העוררת נושאת מאפיינים מובהקים של תעשייה או מלאכה.
- 52 . טרם ניכנס לגופם של דברים, ברצוננו להבהיר תחילה כי בשל העובדה שהעוררת לא הרימה את נטל ההוכחה שמוטל עליה, ביחס לטענת הסיווג בהליך דנן, פתוחה בפני העוררת האפשרות בעתיד לנסות ולהוכיח בפני מנהל הארנונה, וזאת ביחס לשנות מס עוקבות לזו אשר נדונה כאן, כי חרף הקביעות שלחלן, היא מקיימת בנכס פעילות של ייצור ומלאכה.
- 53 . עוד נבהיר כי בתום דיון ההוכחות שהתקיים ביום 31.10.2019, משהיה ברור כי העוררת סובלת מנחיתות דיונית ומדלות ראיות מספקות, לשם ביסוס עמדתה בהליך דנן, ניסתה ועדה זו, על רקע תיאור מצבה הכלכלי הקשה של העוררת, לסייע בידיה. והמליצה לצדדים לפנים משורת הדין, לשקול סיווג שלישי (1/3) משטח הנכס תחת מלאכה ותעשייה, וזאת כדרך הפשרה שנועדה לשקף את האמפתיה של הועדה לטענות העוררת ולמצוקתה.
- 54 . אולם העוררת סירבה להצעת הפשרה הני"ל, וטענה כי היא עומדת על מלוא טענותיה שבערר. העוררת בחרה בהכרעה במחלוקת דנן, זאת למרות שהבהרנו לעוררת, בתום שלב חקירות העדים, כי לנוכח היקף ואיכות הראיות בתיק, אנו מתקשים לקבוע כי העוררת מקיימת פעילות שעונה על הגדרה של תעשייה ומלאכה. ומכאן, נימוקינו את דחיית הערר.
- 55 . ראשית, לעניין טענת הסף המקדמית שהעלה המשיב במסגרת תשובתו לערר, נפנה להחלטת הועדה מיום 12.2.2019, אשר במסגרתה הותר לעוררת להגיש את הערר במועד שנקבה הועדה, ולכן אנו דוחים את טענת הסף שהועלתה בתשובת המשיב לערר, ומקבלים את הנימוק שבסעי' 6 לסיכומי העוררת בדבר קיומה של החלטה שהכשירה הגשת ערר "באיחור".
- 56 . לגופם של דברים, נדגיש כי במהלך עדותה בדיון מיום 31.10.2019, אישרה העוררת שהתמונות שהוגשו לעיוננו מתארות את הנכס, והיא אף הבהירה שעיקר עבודתה בנכס הוא גזירה של בדים ושליחתם למתפרות בחוץ.

57. העוררת לא התכחשה לעובדות שהציג המשיב בהליך, ולמעשה אישרה בחקירה את מרבית הטענות העובדתיות, שהמשיב בחר להמחיש דרך צילומים והצגה של אסמכתאות. העוררת בחרה שלא לחקור את עדי המשיב כדי לנסות ולקעקע אף אחת מהראיות שהובא בפנינו.
58. לא נעלמה מעניינינו טענות העוררת, שאותן העלתה בדיון המקדמי מיום 20.5.2020, לפיהן יש בנכס מכונת תפירה, מכונת גזירה ושולחנות עבודה, שמטרתן לשרת את הפעילות הייצורית שהעוררת מקיימת לטענתה במקום, וזאת באמצעות עובדים מזדמנים שהיא מגייסת בעת הצורך, רק כאשר, כך בלשון העוררת, "יש עבודה".
59. כאמור לעיל, העוררת לא הציגה ולו ראייה אחת שממנה אפשר היה לקבוע, שעיקר פעילותה בנכס הוא תפירה וגזירה, ושמהותה היא עבודת מלאכה שמצדיקה תעריף מוזל מזה שנקבע עבורה.
60. המשיב, מצדו, הביא צילומים ועדויות רבות, התומכות במסקנה כי העוררת מנהלת מתוך הנכס בעיקר מסחר בתוצרת מוגמרת, שכן ניתן היה לראות מתוך הצילומים שנלקחו מהנכס במועדים שונים, ארגזים מלאים בסחורה מגוונת, וכן מדפים וקולבים עמוסים בסחורה ארוזה שלגביה לא הוכח כי היא יוצרה על ידי העוררת במקום.
61. העוררת לא טרחה להראות מהם תהליכי הייצור שאותם היא מבצעת בנכס, ואפילו הסבר כלשהו מצד העוררת כיצד חומר גלם הופך למוצר, לא ניתן לנו, ולכן אנו "נאלצים" לקבוע כי מרכז הכובד של הפעילות והשימוש בנכס, נוטה לטובת מסחר בטקסטיל, זאת למרות קיומם של בדים ומאפיינים פיסיים, שיכולים היו לענות על ההגדרה של תעשייה ומלאכה, כמשמעה בפסיקה.
62. על פי הפסיקה, נכס המשמש לתעשייה או מלאכה, צריך להיות מאופיין בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור מובהקת. הפיכת חומר גלם כלשהו למוצר מוגמר. מרכיב הייצור בהגדרת "מפעל", הוא רכיב יסודי שמחייב הוכחה.
63. מרכיב הייצור צריך לקבל ביטוי בולט, מוחשי וויזואלי באמצעות ראיות שמעידות על קיומן של פעילות, אשר מנוהלות על ידי כוח אדם מיומן, ושטורחות על ייצור של מוצרים לציבור הקונים. בענייננו, העוררת בחרה שלא להביא הוכחות על פעילותה הייצורית ושבו היא עושה שימוש באמצעי הייצור שברשותה.
64. התחבטנו בשאלה האם גזירה בלבד של בדים בתוך נכס, כפי שעורר המשיב בסיכומיו, יכולה להגיע עד לרף שמצדיק הכרה בסיווג של תעשייה. בנסיבות העניין, משלא הוכח כי העוררת משלבת עבודות גזירה במקום, בחרנו במסגרת הליך זה שלא להידרש לשאלה עקרונית זו.
65. יתכן, במקום שבו מתקיימות מלאכות גזירה מורכבות בידי עובדים מיומנים ובהיקף משמעותי, תתקיים תשתית מספקת, כדי לקבוע, כי הוכח השימוש שעונה על הגדרת המונח תעשייה או מלאכה, וזאת בשים לב לפירושים שניתנים למונחים אלו בפסיקה הרלבנטית.
- ראייה לעניין זה את הניתוח בפסיקה ביחס לפעילות של מכבסה כמבואר בעניין עע"מ 2503/13 זהר נ' עיריית ירושלים, (פורסם בנבו, ניתן ביום 4.02.2015).
66. ועדת ערר זו, ואף נדמה שגם זו שקדמה לה, מוכנה היתה להניח לטובת העוררת כי לנוכח מאפייניו הפיסיים של הנכס, כמו גם בשל מיקומו בבניין אשר מזוהה מאוד עם תעשייה, כי המדובר בשטח שמקיים בשטח גם סוג של עבודות מלאכה (וזאת גם בשים לב לכך, שמנהל העוררת, צולם באחת מהביקורות שנערכו בנכס, כשהוא חותך בדים באמצעות מכונה).

67. אלא מאי; במסגרת דוחות הביקורת, ואפילו בדיון המקדמי מיום 20.5.2019, שבו ניסתה להצדיק את הסיווג של תעשייה, הצהירה העוררת לפרוטוקול, בניגוד לאסמכתאות ולהצהרות קודמות, שהיא איננה מייבאת סחורה מחו"ל אלא מייצרת סחורות במקום, אך נמנעה מלצרף אסמכתאות כלשהן שמתיישות עם טענות אלו.
68. נזכיר כי בצילומים שצורפו לדו"ח הביקורת מיום 15.5.2018, צוין ע"ג החשבונות שהעוררת עוסקת בייצור ובייבוא של מוצרי ביגוד, כך שדי באינדיקציה זו כדי להפריך את הצהרתה זו.
69. יש להדגיש בנוסף, כי העוררת אישרה במסגרת דוחות הביקורת שהוגשו לתיק, כמו גם בעת שנחקרה במהלך עדותה בדיון מיום 31.10.2019, כי במסגרת פעילותה בענף הביגוד והטקסטיל, היא מחזיקה במקום מוצרים מוגמרים וכי חלק מהסחורה מיובאת מסין.
70. היינו, לא זו בלבד שהעוררת לא הצליחה להוכיח כי הנכס הנדון, שמקיים לטענתה את מאפייניו של הפעילות הייצורית שניהלה בנכס אחר בעבר, כשהחזיקה אז בשני נכסים, עונה להגדרה שבצו הארנונה, אלא שגם בהתמקדותה של העוררת בסיכומיה, על הימצאותם של סוגים רבים של חומרי גלם, כהוכחה לכך שהעוררת מקיימת במקום פעילות ייצורית, אין די כדי להטות את הכף בענייננו.
71. על פי הפסיקה הרלבנטית, קטגוריית הנכסים שמקיימים מאפיינים של "מלאכה", מסווגים כאלו גם כאשר הם משלבים לעתים מאפיינים של "תעשייה" עם תכונות של "שירותים", שהם לרוב שירותים עם גוון "תעשייתי". עיקרון זה, תקף במיוחד בענף הטקסטיל בעידן המודרני, שמחייב את העוסקים בו, בפיצול עבודות הייצור לכל מיני עבודות חוץ, לנוכח עלויות כוח אדם ובשל שולי רווח צרים ושיקולי תחרות עם יצרנים בחו"ל.
72. על פניו, המאפיינים הפיסיים של הנכס שבענייננו, נראותו, מיקומו ועל פי חומרי הגלם שנמצאו בתוכו, תואמים את האופי של פעילויות שיכולות להיחשב בנסיבות המתאימות כמלאכה, אך בשים לב לעובדה כי בענייננו קיימות עדויות רבות לכך, שהעוררת מקיימת בנכס מסחר בביגוד, הסיווג של מסחר קמעוני שנקבע עבורו על ידי המשיב, מתיישב עם הראיות, ובדין יסודו.
- ראייה לעניין זה בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ, פורסם בנבו, ניתן ביום 20.12.2010.**
73. נחזור ונדגיש כי בתצהיר העוררת נטען, כי היא עוסקת בייצור **בלבד**, וכי היא הפסיקה לעסוק בייבוא. לתצהיר מטעמה, לא הוגשו אסמכתאות שמוכיחות את טענה זו, וכל שנשאר עבורנו בנסיבות העניין, הוא לקבל את עמדת המשיב, שהתבססה, בין היתר, על אמירות הפכות של העוררת עצמה.
74. אחר כל הדברים האלה, נסכם כי בענייננו, לא הראתה העוררת כי היא מקיימת את המבחנים שנקבעו לזיהוי פעילות ייצורית. במבחן הייצור של "יש מוחשי", שמתמקד בשאלה האם הפעילות שנבחנת מובילה להפיכתו של חומר גולמי למוצר של ממש, לא עמדה העוררת.
75. גם במבחן של היקף השימוש במוצר המוגמר, האם המוצר נועד לשימוש של ציבור רחב (כאשר אלה פני הדברים תגבר הנטייה לראות בפעילות הנבחנת משום "ייצורית"), או שמא הוא מיועד ללקוח ספציפי (ואז תיטה הכף לעבר פעילות "שירותית"), לא סיפקה העוררת די נתונים כדי לקבוע מסקנה שונה מזו שהגענו אליה.
76. בענייננו, הפעילות שנבחנה על יסוד הביקורות שהתקיימו בנכס, מלמדת על עסק שמנהל מסחר קמעוני יותר מאשר עסק של מלאכה, ובהתחשב בהיקף עבודת הייצור שתוארה בפנינו, התרשמותנו היא שאין בה כדי לשנות את מהות השימוש שנעשה בנכס.

סוף דבר

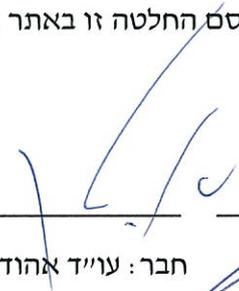
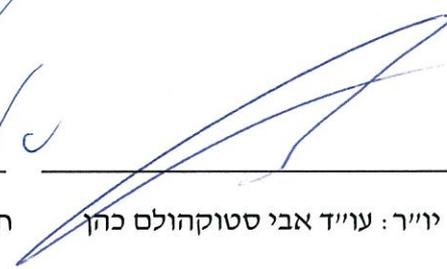
77. מכל הטעמים דלעיל, אנו דוחים את הערר, וקובעים כי הסיווג שנקבע לנכס על ידי מנהל הארנונה, יוותר על כנו.

78. בנסיבות אלו - אין צו להוצאות.

ניתן היום בהעדר הצדדים 5/11/2020.

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 : עו"ד אהוד מטרסו	חבר : עו"ד אהוד פלדמן	יו"ר : עו"ד אבי סטוקהולם כהן

קלדנית : ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי

חבר: עו"ד מטרסו אהוד

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר: דור מערכות הנעה 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 (ביחד עם חבר' Sunlake Enterprises Partner S.A שהיא חברה זרה) (להלן גם: "העוררת") הנה הבעלים של נכס שממוקם בקומת מרתף תחתונה מינוס 2 (נכס מס' 2000115709) הממוקם ברח' פלורנטיין 50 פינת רחוב העלייה 60 בתחומה של עיריית ת"א-יפו (להלן גם: "הנכס"). הנכס צמוד (מתחת) לבניין בן 4 קומות בעל חזית מסחרית.
2. מהחומר שבפנינו, הנכס נרכש על ידי העוררת בספטמבר 2016 כאשר בחוזה המכר נכתב כי השטח שנמכר משמש לחניון. ב"הואיל" השני של חוזה המכר שצורף לתיק, מצוינת גם העובדה כי מתנהלת תביעה נגד העירייה בקשר עם ליקויים שנמצאו בתשתיות המים והביוב העירוניות. עובדה זו רלבנטית בעיקר כרקע לקיומה של מחלוקת משפטית רחבה יותר בין העוררת לעירייה.
3. שטחו הכולל של הנכס לצורכי ארנונה הוא 974 מ"ר (ח-ן מס' 10898605). במסגרת השומה שהוצאה לעוררת לתשלום, סווג השטח הנכס כולו תחת חניונים (חניית רכב) במבנה ללא תשלום בהתאם לסעי' 3.3.15 לצו הארנונה.
4. אין מחלוקת בין הצדדים כי במהלך תקופת ניהול ההליך דן הנכס הגדון עדיין הנו במצב שאינו ראוי לשימוש. יצוין כי הנכס זכה לפטור בגין היותו לא ראוי לשימוש למשך תקופה של 3 שנים בין התאריכים 26.5.2014 – 25.5.2017.
5. כאמור, הנכס נהנה מפטור שניתן לו בהתאם לסעי' 330 (1) לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "פקודה" ו/או "פקודת העיריות"). נכון לעת זו – הנכס נהנה מפטור חלקי למשך תקופה עוקבת כפי שנקבע בפקודה, כמפורט להלן.
6. בהתאם להוראת סעי' 330 (2) לפקודת העיריות, ראוי להבהיר, מוגבלת תקופת הפטור שניתן לנכס שאינו ראוי לשימוש למשך שלוש שנים באופן שבעניינו, בחלוף תקופת הפטור המלאה, החלה העירייה לחייב את העוררת בתעריף מזערי וזאת מיום 1.1.2018 ועד ליום 31.1.2018 על פי דין.
7. משהסתיימה תקופת הפטור הראשונה בהתאם לסעי' 330 (1) לפקודת העיריות, טענה העירייה כי חרף מצבו של הנכס, אין היא רשאית להמשיך ולפטור את הנכס במהלך תקופת הפטור החלקי.
8. אולם העוררת, בהשגתה, הדגישה כי מצבו של הנכס הוא כה רעוע עד שלא ניתן אפילו להשמישו לכל מטרה שהיא. סיבת ההימנעות מעשיית שימוש כלשהוא בנכס, כך לטענת העוררת, היא נעוצה

במחדלי העירייה שאינה טורחת לתקן את הליקויים הקשים שקשורים במדרכות ובקווי הביוב שמצויים בסביבת הנכס.

9. העוררת טוענת בפנינו כי הליקויים המתוארים מוכרים היטב לעירייה. העוררת מציינת כי מתנהל בעניין זה הליך משפטי-אזרחי (במסגרת ת.א 6215-03-15, שלום-ת"א) וזאת המחשה לכך שהליקויים היסודיים שקיימים בתשתיות במיקום הרלבנטי הם שמונעים את האפשרות של העוררת מלעשות שימוש כלשהו בנכס. בשולי הדברים, נדגיש כי עיון בנט המשפט מראה כי במועד כתיבת החלטה זו התיק האזרחי שנזכר לעיל אשר התנהל בין הצדדים, נמצא בסטטוס "סגור".
10. העוררת מלינה על כך שהחיוב במהלך תקופת התשלום השנייה, בהתאם לסעי' 330 לפקודה, לא רק שהנכס לא ראוי לשימוש, אלא שלפי פירושה את הדין, מדובר בחיוב ארנונה שאינו בהלימה עם השימוש של מגורים המתקיים בבניין "משויך" שמצוי בצמידות לחניון.
11. העוררת מפנה לסעי' 1.3.1 ד' לצו הארנונה, שקובע כי שטח שמשמש לחנייה בלבד כחלק מבניין המשמש למגורים אינו נכלל בשטח המחושב לתשלום, וכי למעשה השטח אינו בר חיוב. בהחלה על ענייננו, לפי תפיסת העוררת, הנכס הנדון נועד לשמש מקום חנייה עבור בניין המגורים הצמוד.
12. העוררת טוענת כי מלבד החזית המסחרית, שגם כך מנותקת מהבניין, כל השימושים הרשומים בעירייה הם למגורים. עין ברשימת הנכסים שצורפה לתיק, כל היתידות שבקומות העליונות בבניין משמשות בפועל למגורים ולכן טוענת העוררת כי הסיווג שנקבע לנכס כחניון ללא תשלום הוא שגוי ולכן יש לבטל את השומה.
13. לחילופין, טוענת העוררת כי הגם שהיא מצפה לביטול השומה על ידי העירייה, עקב הסיווג השגוי של שטחי החנייה כחניון, במקום סיווג שטח חנייה כחלק מבניין מגורים, התעריף המיינמלי לחיוב שנקבע עבורה לתשלום על פי סעי' 330 (2) לפקודה, עומד על סך של 1.43 ₪ למ"ר, לעומת התעריף המקסימלי השגוי של 68.23 ₪ אשר נקבע לחובתה על פי שומה שנסמכת על צו הארנונה.
14. בתמיכה לגרסתה צירפה העוררת חוות דעת מומחה מטעם שמאית מקרקעין מחודש יולי 2018, שכותרתה "שומת מקרקעין לצורכי תשלום ארנונה, קומת מרתף תחתונה חלקת משנה 185/1 בגוש 7084 רחוב פלורנטין 50 פינת העליה 60א תל אביב-יפו" (להלן: "חוות הדעת"). בחוות הדעת שצורפה לתצהיר העוררת קיימת התייחסות קונקרטית לסוגיית הארנונה שבמחלוקת.
15. בתשובת מנהל הארנונה מיום 20.3.2018 צוין כי במענה לפניית העוררת מיום 22.2.2018 הנכס זכה לפטור בגין היותו לא ראוי לשימוש. עוד נכתב כי החל מיום 26.5.2017, ולמשך תקופה של חמש שנים, כל עוד לא יחול שינוי בנכס, יחויב הנכס לפי התעריף המזערי בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים") וזאת לפי השימוש האחרון שנעשה בו טרם מתן הפטור.
16. היינו, על פי תשובת מנהל הארנונה, המקור הנורמטיבי שעליו נסמכת העירייה לצורך קביעת תעריף ברירת המחזל, הוא על פי תקנות ההסדרים ולא צו הארנונה. המשיב הדגיש בתשובתו להשגה כי השימוש האחרון שנעשה בנכס, טרם מתן הפטור מארנונה כנכס שאינו ראוי לשימוש, היה בסיווג "חניון במבנה ללא תשלום".
17. בתשובה לערר מיום 20.8.2018 חזר המשיב על עיקר טענותיו, תוך העלאת טענה מקדמית להיעדר סמכות בשאלה שקשורה בעצם בקשת העוררת מהועדה להתערב בשאלת חוקיות הצו לצורך קבלת פטור מלא במהלך תקופת פטור השנייה, שמזכה רק בפטור חלקי לפי סעי' 330 (2) לפקודה.

18. המשיב טוען כי לא הוכח במסגרת הליך זה שהעוררת עשתה שימוש אחר מאשר השימוש האחרון שתועד לגבי הנכס הנדון (חניון לא בתשלום) וכי העוררת לא הביאה אסמכתאות שיש בהן כדי להפריך קביעה זו.
19. נציין כי על פי התשריט ומהתמונות שנלקחו על ידי המשיב עולה כי מדובר בחניון ריק ונטוש שיסודותיו רעועים, קירותיו סדוקים וניכר שלא נעשה בו כל שימוש חלופי אחר. על פי התייעוד שקיים בתיק, בשטחי החניון נצפו שלוליות מים וישנה עדות לקיומן של נזילות פעילות. כאמור לעיל, איננו נדרשים כלל לשאלת התקיימות התנאים הפיסיים שמקנים זכאות פטור לנכס אולם, לטעמנו, שאלת דיונו המרכזית נוגעת בעיקר לגבי גובה תעריף החיוב שראוי שיחול על הנכס.

ההשגה, הערר וההליכים בפני הועדה

20. העוררת - כאמור - טוענת כי היא הרימה את נטל הראייה לצורך הוכחות זכאותה לביטול השומה, ולו גם ביחס לטענה כי התעריף שחל לגבי החיוב במהלך תקופת הפטור השנייה, הנו השגוי.
21. לגבי טענתה החלופית, טוענת העוררת כי די לעיין בתקנות ההסדרים כדי לבסס את גרסתה באשר לגובה התעריף המזערי הראוי והתקין שהמשיב רשאי לחייב בגין הסיווג של הנכס דנן (חניון).
22. טענת המשיב בהקשר זה, כפי שהדבר עולה מתשובתו מיום 20.3.2018, היא שהחיוב שנקבע לנכס הנו כדיון, וכי התעריף המינימאלי בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות לשטח שמשמש חניון במבנה ללא תשלום, יישאר על כנו.
23. להלן השתלשלות העניינים והתאריכים הרלבנטיים מבחינה דיונית וכרונוולוגית:
24. ביום 22.2.2018 נשלחה הודעה לעירייה/הוגשה ההשגה.
25. ביום 20.3.2018 השיב המשיב להשגה מצד העורר.
26. ביום 7.3.2018 הוגש על ידי העוררת ערר על התשובה להשגה (להלן: "כתב הערר").
27. ביום 17.4.2018 שלח המשיב תשובה נוספת ביחס לפניית העוררת מיום 12.4.2018 ובה נימוק נוסף שבגיננו בחר המשיב לדחות את ההשגה ביחס לגובה התעריף.
28. במסגרת תשובה זו מסר המשיב את התייחסותו לסוגיית התעריף השגוי לכאורה, לפיה נטען כי התעריף המזערי העדכני לשנת 2018 עומד על 68.27 ₪ (בהסתמך על התקנות ההסדרים ועל סמך סעי' 3.3.15 לצו הארנונה בבניין שאינו משמש למגורים, שמכוחו שאוב סכום התעריף).
29. ביום 20.6.2018 הגיש המשיב כתב תשובה לערר ביחד עם בקשה לדחייה על הסף (להלן: "כתב תשובה לערר").
30. ביום 11.6.2018 הוגשה בקשה לתיקון כתב בערר ולהוספת טענות.
31. ביום 19.6.2018 הגיש המשיב התנגדות לבקשה העוררת להוספת טענות עקב הרחבת חזית.
32. ביום 2.7.2018 נערך דיון מקדמי (בהרכב חסר) בפני הועדה בראשות עו"ד צדוק אלון בו הותר תיקון כתב הערר. בסיום הדיון נקבע כי העוררת תעדכן האם הנה עומדת על המשך ניהול ההליך.
33. ביום 12.7.2018 הודיעה העוררת כי בכוונתה להמשיך ולנהל את הערר לצורך קבלת הכרעה בשאלה האם מדובר בחיוב תקין, לאור טענתה כי מדובר בחניון בבניין מגורים.

34. ראוי להדגיש בהקשר זה כי במסגרת הודעת העוררת מיום 12.7.2018 על כוונתה להמשיך ולנהל את ההליך – הועלתה לראשונה במסגרת הערר שאלת התעריף כטענה חלופית, וזאת אף בהסתמך על הנתען בחוות דעת מומחה שצירפה העוררת להודעתה.
35. ביום 24.7.18 הודיע המשיב כי הוא מסכים לצירוף חוות הדעת השמאית שצורפה להודעת העוררת בדבר כוונתה להמשיך ולנהל את ההליך בשאלה - האם אין בעובדה שהחניון צמוד לבניין מגורים כדי לפטור אותה כליל מחיובי ארנונה.
36. חשוב להדגיש בנוסף כי משעמד המשיב על טענתו המקדמית לדחייה על הסף של הערר, מסרה הועדה (בהרכבה הקודם) את החלטתה מיום 3.12.2018 לפיה, הגם שהועדה אינה מוסמכת לדון בשאלות הנוגעות לתוקפן החוקי של הוראות חוק הקשורות לחיובי ארנונה, יש להתיר לעוררת להוכיח טענה יחידה והיא הטענה ביחס לסיווג הנכס.
37. תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת הוגש ביום 31.1.2019.
38. תצהיר מטעם המשיב, הוגש ב- 7.10.2019 וניתן על ידי רכזת חיובי ארנונה, הגב' מלי מיטראני, אליו צורפו פניית המשיב מיום 20.3.2018 ו-מיום 17.4.2018. לתצהיר זה צורף העתק מהסכם מכר המבנה שבענייננו מיום 7.9.2016, וכן העתק מהיתר בנייה מס' 152 מיום 17.5.1976 שניתן למבנה.
39. מטעם המשיב צורף תצהיר נוסף מטעם חוקר שומה, מר בן ישי, במסגרתו צורפו דוחות ביקורת מיום 23.4.2017, 6.3.2018 ומיום-2019-15.1.2019 שכוללים צילומים והתייחסות מילולית קצרה לעניין מאפייניו של הנכס ולגבי מצבו בעת הביקורות שנערכו במועדים הנ"ל.
40. ביום 19.12.2019 נערך דיון הוכחות שבמהלכו נחקר מר יונדב בובר. כמו כן, באותו מעמד נחקר מנהל העוררת והמומחית שערכה את חוות הדעת מטעם העוררת. כמו כן, נחקרה רכזת החיובים מטעם המשיב, וזאת בשים לב לכך שהצדדים ויתרו בהסכמה על חקירת מר בן ישי, חוקר השומה, ועל חקירה של מר יחיאל לוי מטעם העוררת.
41. סיכומים מטעם העוררת הוגשו ביום 26.1.2020 ואילו סיכומי המשיב הוגשו ביום 13.2.2020.
42. בהחלטת הועדה מיום 31.10.2019 נעטרנו לבקשת העוררת לאיחוד ארבעת העררים שבכותרת.

דיון והכרעה

43. לאחר עיון בכתב הערר, בתשובת מנהל הארנונה, באסמכתאות ובסיכומי הצדדים ובנספחיהם, עמדנו היא שיש לקבל את הערר באופן חלקי ולקבוע כי העוררת, שביקשה פטור עקב סיווג שגוי, לא הוכיחה כי הנכס הנו שטח המשמש חנייה במבנה למגורים.
44. יחד עם זאת, ראינו לנכון להתערב בנושא התעריף שקבע המשיב לצורך חיוב הנכס על פי סיווגו ומצבו. מסקנתנו, כפי שנמק להלן, היא שאופן קביעת התעריף המינימלי בנסיבות העניין, אינו מגשים את תכלית החקיקה. הפרשנות הראויה לעניין זה מחייבת אותנו לאתר מתוך הסיווגים האפשריים בתקנות ההסדרים, את התעריף שהולם יותר את תכונותיו של הנכס, מצבו הפיסי והשימוש שנעשה בו בפועל.
45. נקודת המוצא לדיוננו היא לשונו העדכנית של ס' 330 לפקודה, לאחר התיקון שבוצע באמצעות סעי' 1(2) לחוק לתיקון פקודת העיריות (מס' 131) התשע"ב-2012 (להלן: "התיקון"), הנה 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, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק –*

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

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

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

(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה". (ההדגשות אינן במקור).

46. אין מחלוקת כי בענייננו תקופת הפטור הראשונה חלפה וכי הנכס אינו ראוי לשימוש.
47. כאמור, בעקבות התיקון בחקיקה, הוגבלה תקופת הפטור לנכס שאינו ראוי לשימוש לתקופה ראשונית של 3 שנים בלבד, כאשר לאחר מכן מחויב נכס על פי התעריף המזערי הקבוע בתקנות ההסדרים, בהתאם לסכום המזערי הקבוע לסוג הנכס "המתאים לבניין".
48. המחוקק מצא לנכון לערוך איזון, במובן זה שבתקופת הפטור הראשונה יינתן פטור מוחלט, אך בתקופת הפטור השנייה, לא יינתן פטור מלא, אלא הקלה חלקית, בדמות חיוב בתעריף המינימלי ש"מתאים" לשימוש האחרון שנעשה בנכס.
49. הבא נזכור בהקשר זה כי המחוקק כיוון מלכתחילה לכך שתינתן לנישום הקלה כלכלית מצד אחד ("הגזר"), ומצד שני, שיושת חיוב שיהיה בו כדי למנוע מהנישום ישיבה באפס מעשה לגבי נכס שהוא הרוס ולא יושבים בו, וזאת למשך תקופה שהיא לרוב ממושכת ("המקל").
50. יש להדגיש כי תקנות ההסדרים לא קובעות שהתעריף המינימלי שבו יחויב נכס, חייב להיות "זהה" לשימוש האחרון שנעשה בנכס לפני שהפך ללא ראוי לשימוש. המחוקק הסתפק במונח "מתאים לבניין", באופן שמעניק מרווח פרשנות לעניין הסיווג, בייחוד מקום בו אין ברשימת הסיווגים וסוג הנכסים שבתקנות התאמה מלאה מבחינה קונקרטיית או קטגורית.
51. העקרונות שפירטנו לעיל נועדו לסייע לנו בביאור הסוגיה הפרשנית אשר מונחת לפנינו. אולם רגע לפני שניגש לפתרון המחלוקת בנושא תעריף החיוב שראוי לחול לטעמנו על הנכס, יש להידרש תחילה לטענת העוררת כי הסיווג "חניון במבנה ללא תשלום", כפי שקבע המשיב, הנו שגוי.
52. טענתה המרכזית של העוררת בערר דנן, היא שהסיווג של הנכס בצו הארנונה אינו תואם את השימושים בפועל. העמדה שעליה חוזרת העוררת לאורך ההליך היא שהחניות בחניון, הן חלק ממבנה למגורים, ושהחיוב בסיווג של חניון במבנה ללא תשלום, אפשרי רק בבניין שאינו למגורים.
53. איננו מקבלים טענה זו מכמה טעמים. ראשית, הסכם המכר מיום 7.9.2016 שצורף לתצהיר מטעם המשיב (נספח ב' לתצהיר של גבי מלי מיטראני, רכזת חיובים באגף לחיובי ארנונה) מראה בבירור כי עסקת המכר של הנכס מתייחסת לקומת מינוס 2 בשלמותה כיתידה עצמאית בתור חניון.
54. אין בחוזה המכר שנכרת בין העוררת למוכרת הנכס בעבר, שיוך או אזכור של חניות עם שיוך לדיירים בבניין. אין בסמכותנו, במסגרת הליך זה, "לסייע" בידי העוררת ולייצר עבורה זיקה "שיפוטית" יש מאין בין שטחי החנייה ליחידות המגורים, זאת רק משום שזה נטען בעלמא.
55. יש לזכור כי העוררת נתבקשה במסגרת פניית המשיב מיום 17.4.2018 להמציא לעיונו מסמכים אשר מראים כי שטחי הנכס משויכים לדירות ספציפיות בבניין, אך העוררת נמנעה מלעשות כן. גם בהליך שבפנינו, לא הובאו אסמכתאות על כך שדייר פלוני זכאי לחנייה בשטח חנייה מסוים, באופן שיכול להקנות לוועדה את הבסיס לקבוע קביעה שמתיישבת עם טענה זו מבחינה עובדתית.

56. במהלך דיון ההוכחות נחקרה גבי מלי מיטראני על תצהירה. בדיון הוגשו לעיונו מסמך עם רשימת מחזיקים בנכס (סומן מ' 1) שמתוכו עולה בברור כי השימוש בבניין הנו מעורב, זאת הגם שבקומות העליונות (מעל הקומה המסחרית), רוב רובם של המחזיקים הם למטרת מגורים.
57. גבי מיטראני הדגישה בעדותה כי הסיווג של הנכס הנדון כחניון ללא תשלום, לא נקבע במקרה הנוכחי על פי השימוש בפועל, כפי שנהוג בדרך כלל. קביעה של הסיווג במקרה דנן נשענה בעיקר על ההגדרות שבהסכם מכר הנכס, על פי הייעוד המקורי וכמובן בהתאם לנראות המבנה באופן כללי.
58. גבי מיטראני חיזקה בעדותה את מה שניתן היה להסיק מהמסמכים שהוגשו לתצהיר מטעמה, והוא שהנכס נרכש כחניון עצמאי ונפרד, ושגם על פי ייעודו מבחינה תכנונית, הוא אינו חלק מבניין המגורים שמעליו. היתר הבנייה מיום 17.5.1976 שהוגש על ידי המשיב, מצביע אף הוא על כך כי המבנה נבנה כבניין מסחרי בן 4 קומות ו-2 קומות תחתונות. מצ"ב העתק צילומי מההיתר –
- בניין בית מטורי בן 4 קומות ו-2 קומות תחתונות המכיל: בקומה התחתונה א' חדר מדרגות, 2 חדרים מעליות, שטח לחנייה ורמפה, בקומה התחתונה ב' חדר מדרגות, 2 חדרים מעליות, מקלט, ת"ש רטפה, שטח לחנייה 2 מאטניס, בקומת קרקע - חדר מדרגות, 2 חדרים מעליות, 12 חדרים ח"ש, חדר חשמל, חדר אספת, רמפה, שטח פתוח לשלילת ולטריקת, בקומות ב' ג' ד' חדר מדרגות, 2 חדרים מעליות, 7 חולמות ח"ש בכל קומה על הגג, חדר מטבח למעליות.
59. גבי מיטראני שבה והדגישה בעדותה כי ניתנה לעוררת הזדמנות להוכיח כי שטחי החנייה נועדו לשרת את הדיירים בבניין הנדון, שלגביו הוכח שימוש מעורב של מסחר ומגורים, אולם העוררת, בחרה להיצמד בגרסתה רק לעצם העובדה שבבניין מחזיקים כיום דיירים שמקיימים לדעתה הוכחה מספקת לכך כי מדובר בחניון למגורים.
60. לא נעלמה מעינינו העובדה כי במסגרת חוות הדעת שהגישה העוררת, נטען כי לנכס נשוא השומה אין גישה לחזית המסחרית של המבנה. למדנו מחוות הדעת בנוסף, שקיים תקנון מוסכם לבית המשותף ושעל פי המצב התכנוני, התכליות באזור הם מגוונות וכוללות מגורים, משרדים, מסחר.
61. בחוות דעת מומחה שצירפה העוררת נכתב שגם לא נמצא היתר בנייה למבנה, אך גם נטען באותה נשימה על ידי המומחית במהלך חקירתה, כי היתר הבנייה שהוגש לתיק, לא תואם את השימוש בפועל. כמו כן, טענה המומחית בחוות דעתה כי הנכס נשוא השומה אינו אמור לשלם ארנונה משום שלטענתה מדובר בשטח חנייה שאינו בשימוש ושהוא חלק מבניין למגורים.
62. כאמור, המשיב דאג לצרף לתצהיר העתק מהיתר בנייה מקורי, ולאחר בחינת מכלול הדברים והמסמכים שבתיק, לא ראינו מקום לסטות מן המסקנה שאליה הגיע המשיב, והיא שסיווג הנכס שבנדון, כחניון במבנה ללא תשלום, נקבע כדין.
63. כמו כן, העוררת לא הוכיחה בהליך דנן, כי בטרם קבלת פטור נכס לא ראוי לשימוש, נעשה בו שימוש אחר מזה שנקבע עבורו. כאמור, בסעי' 3 להסכם המכר מיום 7.9.2016, צוין במפורש כי במועד הרלבנטי למסירת החזקה לעוררת על פי עסקת המכר, תלוי ועומד הליך אזרחי מאז חודש 03/2015 בנוגע לליקויים שהביאו את הנכס לכאורה למצב מדורדר מבחינה פיסית. יש גם לזכור, כי בהסכם המכר לא מופיע כל אזכור לזכויות שמקנות זכות לשימוש ייחודי של הדיירים בשטח החניון או קיומה של זיקה קניינית של דיירי הבניין לחניון.
64. לפיכך, מקובלת עלינו טענת המשיב בסוגיה זו, אשר מסוכמת היטב לטעמנו במסגרת סעי' 25-27 לסיכומיו, והיא כי הפטור שניתן לשטחי חנייה בבניין שהוא למגורים, אינו יכול להינתן לעוררת בנסיבות העניין. מסקנה זו נכונה גם על יסוד הנתון העובדתי הברור שעולה מתוך הראיות בתיק, והוא שהחניון שבעניינו, לא שימש את בית המגורים שמצוי מעליו.

65. ועתה – נדמה שיש להידרש למחלוקת בסוגיית התעריף. המשיב, נדגיש, ייחד לעניין זה סעי' 39-48 מתוך שלל טיעונו וסיכומיו. המשיב מאשר מבחינה נורמטיבית, כי בתקופת הפטור השנייה, יש להטיל על הנכס של העוררת את התעריף הקבוע בתקנות ההסדרים.
66. כזכור, הנכס הנדון סווג על ידי המשיב "כחניון במבנה ללא תשלום". כדי לבחון מהו התעריף הנכון לסיווג זה במהלך תקופת הפטור השנייה לפי סעי' 330 (2) לפקודה, עלינו לגשת לסעיף הגדרות שמפורטות בתקנות ההסדרים.
67. סעי' 1 לתקנות ההסדרים קובעת הגדרה לחניון, בזו הלשון: "חניון" – בין מקורה ובין שאינו מקורה, שהחניה בו נעשית תמורת תשלום".
68. בענייננו, אין מחלוקת כי הנכס לא שימש חניון בתשלום. בנסיבות אלו, כך לפי גרסת המשיב, לא ניתן להטיל על הנכס הנדון חיוב בהתאם לתעריף המינימום המתייחס בתקנות לסוג נכס "חניון".
69. התקנות "מדברות" על חניון בתשלום בלבד. אין בתקנות ההסדרים התייחסות או הפנייה לחניון במבנה ללא תשלום, ומשכך גם אין תעריף מינימום שניתן "להצמיד" לנכס שבענייננו.
70. עיון בפסיקה הרלבנטית מגלה כי לפנינו לאקונה מובהקת שמצריכה אותנו לפרש מהי נפקותה של אותה לאקונה לגבי נסיבות המקרה הקונקרטי שבפנינו וכיצד עלינו למלא את החסר בחקיקה.
71. לנוכח היעדר קיומה של הגדרה מתאימה לחניון שלא בתשלום בתקנות ההסדרים, קבע המשיב כי חיוב הנכס על פי השימוש האחרון שנעשה בו (כחניון ללא תשלום), יחויב לפי סיווג משרדים שירותים ומסחר בתקנות, שהתעריף המזערי שחל עליו הוא 68.27 ₪ נכון לשנת 2018.
72. איננו מקבלים פרשנות זו של המשיב שמשמעותה התאמת הסיווג של "מסחר" לנכס הקונקרטי לצורך קביעת החיוב המינימלי למשך תקופת הפטור השנייה.
73. תקופת הפטור השנייה מכוונת לחיוב שהוגבל לתעריף מזערי הקיים לגבי אותו שימוש בתקנות ההסדרים, וכזה שמתאים לשימוש האחרון שנעשה בנכס, ובכל מקרה לא פטור מלא.
74. בס' 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב), התשנ"ג – 1992 (להלן: "חוק ההסדרים"), נקבע כי:
- (א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בניין. הארנונה תיחשב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס לשימושו ולמקומו, ותשלום בידי המחזיק בנכס".*
75. ובס' 8(ב) נקבע כי:
- (ב) השרים ייקבעו בתקנות את סוגי הנכס וכן כללים בדבר אופן חישוב שטחו של נכס, קביעת שימושו, מקומו וסיווגו לעניין הטלת ארנונה כללית".*
76. ובס' 9 לחוק ההסדרים נקבע כי:
- "(א) השרים ייקבעו בתקנות, סכומים מזעריים וסכומים מירביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים, וכן רשאים הם לקבוע יחס בין הסכומים אשר יוטלו על כל אחד מסוגי הנכסים. הסכומים המירביים והמזעריים יעודכנו לכל שנת כספים, בהתאם לכללים שייקבעו בתקנות".*
77. בסעי' 6 לתקנות ההסדרים נקבע הסכום המזערי לארנונה הכללית אשר תטיל רשות מקומית לפי סיווג מסוים של נכסים. סעי' 6 לתקנות ההסדרים מונה רשימה של 12 פריטים, כאשר קיים פריט נוסף שהוא ברירת מחדל למקרה שבו אין התאמה מלאה בין סוג הנכס ו/או השימוש לפי צו המיסים לבין סוגי הנכסים המוזכרים בתקנות ההסדרים.

78. תעריפי המינימום והמקסימום הם תמציתיים וכלליים, ולא פרטניים כמו צווי המיסים. כפי שראינו, אין הלימה מוחלטת בין סוגי השימושים המפורטים בצו הארנונה לבין תעריפי המינימום המפורטים בתקנות ההסדרים.
79. ישנם סוגי שימוש שאין להם תעריף מינימום אשר זהה לסיווג בו חויבו לפי צו המסים. כאשר נתקלים בסיווג או בסוג של שימוש שאין לגביו מקור הפנייה לתעריף מזערי בתקנות ההסדרים, כמו שאירע בענייננו, נדרשים אנו לבצע מלאכת פירוש, התאמה והשלמה של הריק החקיקתי.
80. כפי שצוין לעיל, סעי' 6 (13) לתקנות ההסדרים קובע – "נכס אחר" – **הסכום שהגיע כדין בתוספת שיעור העדכון**. לדידנו, משלא קיים סיווג קונקרטי בתקנות עבור חניון שלא בתשלום, הנכס נשוא השומה שבענייננו נכנס לגדר "נכס אחר".
81. "נכס אחר" מוגדר בתקנה 1 לתקנות ההסדרים כסיווג שיורי - "נכסים מסוגים שלא פורטו בתקנה (1)6 עד (12)ג".
82. התעריף המינימלי שיש לגבות עבור "נכס אחר", כך בהתאם לפריט "הסל" שבתקנה 6 (13), הוא סיווג שיורי שכולל רק נכסים שלא נכללו באף אחד מסוגי הנכסים אחרים בתקנות, והחיוב בגינו הוא בגובה הסכום שמגיע "כדין".
83. על פי הפסיקה, סיווג נכס תחת הסיווג השיורי בצו המיסים ('נכס אחר') יעשה רק כמוצא אחרון, כאשר אין כל סיווג מתאים אחר.
84. עתה עלינו מוטל התפקיד לפרש ולקבוע מהו הסיווג המתאים לנכס שבענייננו ומהו הסכום שמגיע "כדין" מהנכס שבענייננו.
85. הגישה של ועדה זו היא, בהיעדר פסיקה מפורשת או מנחה בסוגיה, היא שיש לפרש את "הדין" באופן שמגשים את תכלית דבר החקיקה, וזאת בהלימה עם עקרונות הפסיקה בשדה הרלבנטי.
86. פס"ד שניתן בנסיבות המקרים שנדונו באריכות בעת"מ (ת"א) 24734-05-15 **צ'ק פוינט טכנולוגיות תזכנה בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו**, (פורסם בנבו, ניתן ביום 27.3.2019), ואשר נזכר בסיכומי המשיב, אינו מסייע בידנו. ההנמקות בסעי' 46 ואילך לפס"ד בעניין צ'ק פוינט אינן מנחות, ואין די בעובדה שביהמ"ש בחר בפס"ד שלא להתערב בתעריף שנקבע לחניונים משיקולי סבירות וחוקיות, כדי להשליך על ענייננו (בייחוד כאשר כאן עסקינן בנכס שנקבע לגביו שהוא אינו ראוי לשימוש).
87. כמו כן, מקום בו, נוצר סוג של אנומליה או תוצאה אבסורדית שיש בה כדי לסתור את עקרונות הפסיקה, מחייב אותנו להיצמד ללשון החוק, ולעשות כל מאמץ לפרש את הלשון, בגבולות הסביר ועל פי שיטת משפטנו, וזאת כדי להתאים את התוצאה המשפטית הרצויה לרוח החקיקה.
88. אנו בדעה כי העקרונות והכללים שחלים על פטור מארנונה שניתן לנכס ריק, יכול לשרת אותנו באיתור הפרשנות הראויה במקרה הנדון, וזאת כחלק מניסיונו להשיב לשאלה הבאה: מהו הנכס "האחר" לפי תקנות ההסדרים שניתן להתאים לנכס הספציפי נשוא בענייננו, ומהו הסכום שמגיע כדין ושאותו ראוי להשית על העוררת בנסיבות העניין בתור תעריף "מינימלי".
89. הנכס שבענייננו אינו בשימוש כבר מספר שנים עקב מצב פיסרי רעוע, וזאת בין היתר בשל בעיות אובייקטיביות של נזילות, פגמים וליקויים בתשתיות באופן ששולל מן העוררת את האפשרות להפיק תועלת או הנאה כלשהי מהנכס.
90. כידוע, ככלל, יש לחייב נכס בארנונה בהתאם לסיווג בצו הארנונה שמיטיב לבטא את השימוש שנעשה בו. כשעסקינן בנכס ריק, שלא נעשה בו שימוש בפועל, ובחלוף תקופת הפטור המותרת על פי דין, יש לסווגו בשימוש המותר בו על פי היתר הבנייה, והכל בהתאם לדיני התכנון והבנייה.

- רא"ה לעניין זה בר"מ 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' בית ארלוזורוב חברה בע"מ, פורסם בנבו, ניתן ביום 5.8.2018.
91. על פי החקיקה הקשורה בפטור לנכסים ריקים, רשאית רשות מקומית לפטור נכס ריק מתשלום ארנונה למשך 6 חודשים, ולאחר מכן, רשאית רשות לתת הנחות בשיעורים שנקבעו בתקנות.
92. בחלוף התקופה האמורה, יחויב נכס ריק בארנונה בדומה לנכס פעיל. חיוב בנסיבות אלו חל על מחזיק, זאת הגם שלכאורה אין הוא מפיק הנאה ישירה משירותי העירייה. בענייננו, אין אנו רשאים או מוסמכים "לפטור" כליל את העוררת מחיוב בארנונה, אפילו שברור שאין היא מפיקה תועלת או הנאה מן הנכס שאינו ראוי לשימוש.
93. הטעם המרכזי לכך הוא, הוא הרצון לתמרץ מחזיקים של נכסים ריקים או הרוסים לעשות בהם שימוש או להפיק את התועלת שטמונה בהם, באופן שיביא לניצולם המיטבי של הנכסים הללו וכן כדי למנוע תופעה לא רצויה של אפס מעש והפיכתם של נכסים במרכזי ערים "לפילים לבנים".
- רא"ה לעניין זה ע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה, פ"ד מו (4) 778 (1992).
94. יש לאבחן מקרה בו מוטל חיוב ארנונה מינימלי על נכס ריק, שנועד לבטא כי מחזיק בנכס ריק נהנה במידה מסוימת משירותי העירייה כגון תשתית, ניקיון, תאורה שניתנים לציבור ככלל, בעוד במקרה של נכס הרוס שאין יושבים בו, ההנאה או התועלת מהשירותים העירוניים היא מוגבלת מאוד.
95. העוררת, כפי שהראינו, אינה מסוגלת מזה זמן רב להפיק הנאה או תועלת מהנכס עקב מצבו הפיסי, זאת כאשר, להבנתנו, חוסר היכולת לעשות בנכס שימוש קשור בבעיות תשתית שעליה אחראית או אמונה גם העירייה.
96. כפי שצוין לעיל, וכפי שציינה העדה מטעם המשיב במהלך חקירתה, מאחר שבנכס הנדון לא מתקיימת כל פעילות, אין במבחן של השימוש בפועל כדי לסייע לצורך הכרעה בדבר סיווג הנכון "והמתאים" של הנכס בנסיבות העניין.
97. נכון שהשימוש המתועד האחרון שנעשה בנכס היה חניון, אולם לצורך תקנות ההסדרים, משלא קיימת הגדרה לחניון במבנה ללא תשלום, נדמה שלצורך קביעת התעריף המינימלי, עלינו לתור אחר סוג נכס קרוב, שיכול לשקף סיווג "מתאים" יותר מזה שתועד טרם קבלת הפטור (חניון).
98. ההיגיון שבבסיס קביעת תעריף נמוך לתקופה זמנית, הוא כי כאשר נמנע מנישום לעשות בנכס שימוש שיכול היה בנסיבות רגילות להצמיח לו הנאה כלכלית, אין הצדקה לחייבו לפי סיווג חלופי שסותר את הכוונה המקורית שנועדה להקל עליו מבחינה תזרימית או כלכלית.
99. תחת קביעת תעריף לפי סיווג חלופי של "מסחר" לתקופת הפטור השנייה, שנקבע בעבור נכס שאינו ראוי לשימוש, יש לטעמנו לפרש את המונח "**סכום שהגיע כדין**", לפי פריט (13) שבתקנות ההסדרים, באופן שתואם את עקרונות הפסיקה. עלינו לאתר סיווג לנכס "אחר", כל עוד בצדו תעריף נמוך יותר. אך מהו, אם כן, הנכס "האחר" בענייננו?
100. הלכה פסוקה היא, כי הכלל הבסיסי בפרשנות, לפיו טרם ביצוע פרשנות תכליתית – יש לבצע בחינת התקיימותו של הכלל הלשוני והאם כלל קיימת אחיזה לשונית בלשון הטקסט – אשר יכולה לשאת את הפרשנות התכליתית הנטענת – רא"ה לעניין זה בע"א 3622/96 א' חכם ואח' נ' קופת חולים מכבי, פ"ד נ"ב (2) 638 – שם נקבע כי:

"שליפת המשמעות המשפטית של הטקסט נעשית על פי אמת המידה של התכלית המונחת ביסוד הטקסט. אין הוא ראוי ליתן לטקסט משמעות שהוא אינו יכול לשאת בלשון שבה הוא מבוטא. לכל מובן משפטי צריך שיהיה עיגון לשוני...אמת, המרכיב הלשוני אינו תנאי מספיק לפרשנות, אך הוא תנאי הכרחי לה". (ההדגשות אינן במקור).

101. נטען בפנינו, כי במקרה הנדון, אין דרך להטיל על הנכס הנדון חיוב מינימום לפי סוג נכס של "חניון" בתשלום, שהתעריף לגביו לפי תקנות ההסדרים, בעת הרלבנטיות להוצאת השומה, הוא 1.43 ₪ בלבד. המשיב ציין בתשובתו להשגה מיום 20.3.2018 כי לפי רישומיו, השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור מארנונה כנכס שלא ראוי לשימוש, הוא בסיווג "חניון במבנה ללא תשלום", והתעריף המזערי בגינו הוא 68.27 ₪ נכון לשנת 2018.
102. אם נחזור לרגע למקרה של נכס ריק, יש לזכור, כי בסוגיה זו עלתה ושבה המחלוקת בפסיקה לגבי השאלה מהו החיוב הראוי בנסיבות דומות שלא ניתן להחיל את מבחן השימוש בפועל, וכיצד לשום נכסים ריקים שסווגו לפי הפסיקה על פי ייעוד תכנוני ובהתאם להיתר בפועל.
103. הפסיקה בסוגית נכס ריק, דנה ושקלה את מכלול האינטרסים המתחרים, ונתנה משקל גם למצבו הנחות של הנישום, שכידוע אינו יכול להפיק מן הנכס הריק תועלת כלכלית. הפסיקה הנחתה אותנו, במקרה של נכס ריק, לבחור את הייעוד התכנוני הזול ביותר מבין הייעודים האפשריים.
104. בהחלה על הדילמה שבפנינו - הפעלת החניון שבעניינינו אינה אפשרית. לו מתקין התקנות היה ער לכך, שבשל העובדה שאין הגדרה ספציפית בתקנות ההסדרים לנכס של "חניון בלא תשלום", לא ניתן להקל עם הנישום במהלך תקופת הפטור השנייה, היה המחוקק מן הסתם נדרש לכך, ודואג להסדיר את הלאקונה בהתאם.
105. יחד עם זאת, על פי סעי' 6 (13) לתקנות ההסדרים, כל נכס שאינו נמנה ברשימת הסיווגים המנויים בס"ק (1)-(12) לתקנות ההסדרים, נחשב כאמור לנכס "אחר" ללא תעריף מוגדר או נקוב, שבצדו לא נקבע סכום מינימום עדכני. לצורך קביעת הסכום המינימלי לחיוב נכס למשך תקופת הפטור, עלינו להתחקות אחר השימוש הפוטנציאלי שיכול היה אותו נישום לעשות בנכס, לו יכול היה להשתמש בו או להפעילו, ולו בקרוב.
106. השימוש שהכי "מתאים לבניין" בענייננו, כפי שסעי' 330 (2) לפקודה קובע, אמור לבטא לטעמנו גם את השימוש האפשרי או הפוטנציאלי שנמנע ממנו עקב אי יכולתו להפעיל את הנכס, לפי גרסתו.
107. התעריף לפי שימוש אלטרנטיבי זה, צריך לשמש אינדיקציה לסכום ארנונה מינימלי ומאוזן. על פי הפסיקה, תעריף זה צריך לתמרץ את הנישום ולהניע אותו להפעיל את הנכס, שכן הותרת נכס שאין איש יושב בו עקב מניעה אובייקטיבית, זה מצב לא רצוי מכל בחינה שהיא.
108. לאור השיקולים והטעמים שמנינו לעיל, דעתנו היא כי "הנכס האחר" שמתאים "להחליף" את הנכס נשוא השומה של העוררת, לצורך קביעת התעריף המינימלי בלבד, הנו סיווג בתעריף "מגורים" לפי פריט (1) בתקנה 6, שכן תעריף זה מתיישב גם עם גרסת העוררת.
109. נכון שמטרת העוררת בהעלאת הטענה שהנכס הוא למעשה חניון שמשרת בניין מגורים, היתה להביא את המשיב לכך שתישקל ביטולה של השומה אולם אין בכך כדי לשנות את מסקנתנו.
110. אנו בדעה שקיימת אחיזה לשונית בתקנות ההסדרים לפרשנות מקלה ומאוזנת זו לשני הצדדים.
111. עמדה זו אף עולה בקנה אחד עם תכלית החקיקה. כל תכליתו של קביעת תעריף מינימלי הנה למנוע מצב שבו יוותרו נכסים הרוסים לפי מצבם לאורך זמן, מבלי שהבעלים משתתפים בנטל המס העירוני.

112. חיוב העוררת בסכום "שמגיע לפי הדין", כפי שנקבע בהוראת ברירת המחדל שבסעי' 6 (13) לתקנות ההסדרים, מעודד שיקומם של נכסים והפעלתם, באופן שעולה בקנה אחד עם תכלית החקיקה.
113. קביעת תעריף מינימלי על ידי המשיב על ידי החלת פריט (2) לתקנה 6 הני"ל, היינו "משרדים, שירותים ומסחר" לגבי נכס שאינו ראוי לשימוש במהלך תקופת פטור שנייה כבענייננו, אינה יכולה להוות שימוש "קרוב" מספיק לשימוש שנטען לגבי הנכס בטרם הפך ללא ראוי, ולא כל שכן כאשר בוחנים את סוג השימוש הפוטנציאלי של הנכס בעתיד.
114. בנסיבות אלו, הסיווג ה"מתאים" לחיוב לצורך קביעת תעריף מינימלי, שהוא לטעמנו צודק ומאוזן למשך תקופה פטור שנייה, הוא לפי "מגורים", כמפורט בסעי' 6 (2) לתקנות ההסדרים.
115. זו אמנם תוצאה שאינה נקייה מספקות. ראוי לציין כי אין בקביעה זו גם כדי לתמוך בגרסה שהציגה העוררת, כאילו שהחניון נועד לשרת את הדיירים בבניין (ולכן הוא פטור מחיוב), אולם לצורך מתן הכרעה ראויה וצודקת ביחס לקביעת סכום התעריף המינימלי בהקשר הנוכחי, די מבחינתנו שהעוררת סבורה כי סיווג של "מגורים" מתאים יותר למבנה הנדון בתור סיווג שיורי.
116. הקביעה הקונקרטית של תעריף מינימאלי של "מגורים" לתקופה זמנית, עולה לטעמנו בקנה אחד עם גרסת העוררת מבחינה עובדתית, והוא מבחינתנו בגדר "פשרה" מאוזנת שיש בה כדי לשקף סיווג חלופי קרוב למשך תקופת פטור שנייה לפי שימוש שמתאים יותר לנכס הנדון מאשר "שירותים ומסחר".

סוף דבר

117. מכל הטעמים שלעיל, אנו קובעים כי דין הערר להתקבל באופן חלקי כמפורט לעיל.
118. בנסיבות אלו שבהן המחלוקת הנדונה הנה עקרונית, פרשנית ומשפטית באופייה - אין צו להוצאות.
- ניתן היום בהעדר הצדדים 5/11/2020.

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 מטרסו, עו"ד

חבר: אהוד פלדמן, עו"ד

יו"ר: אבי סטוקהולם כהן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : טז בחשון תשפ"א
03.11.2020
מספר ערר : 140021720 / 13:47
מספר ועדה : 12155

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

אבריאן דוד תעודת זהות [REDACTED], סעידי עמראני מרדכי תעודת זהות [REDACTED]

חשבון לקוח: 10955672
מספר חוזה: 848285
כתובת הנכס: יעב"ץ 30

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: אבריאן דוד
אהרון אהרוני

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

פרוטוקול

הצדדים: לאחר בדיקה מול האגף לחיובי הארנונה וההמלצה של הוועדה הנכבדה, בדיון הקודם ביום 8/9/2020 הוחלט להאריך את הפטור לנכס לא ראוי לשימוש ולהחיל בחודשים ינואר-פברואר 2020.

תאריך : טז בחשון תשפ"א
03.11.2020
מספר ערר : 140021720 / 13:47
מספר ועדה : 12155

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אבריאן דוד, סעידי עמראני מרדכי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן פטור לפי סעיף 330 לפקודה לחודשים ינואר פברואר 2020.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.11.2020.

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

משה קין

חבר: עו"ד משה קורן

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן



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

תאריך : טו בחשון תשפא
02.11.2020
מספר ערר : 140021993 / 14:11
מספר ועדה: 12151

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

ר.ב. אור דור השקעות בע"מ חברה פרטית 13373118
חשבון לקוח: 10832462
מספר חוזה: 718110
כתובת הנכס: אלנבי 122

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: ר.ב. אור דור השקעות בע"מ – אין נוכחות

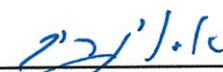
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: אפרת מרום

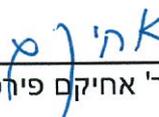
החלטה

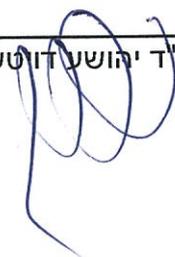
בעוד אנו ממתנינים לנציג העוררת קבלנו מהמזכירות הודעה כי העוררת מעוניינת "למשוך" את הערר. לפיכך אנו מוחקים את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 02.11.2020.

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