

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

עררים מס': 140020569

שליד עיריית תל-אביב – יפו

140021294

בפני חברי וועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: אוהל בנימין בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל - אביב – יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב שתולים 70ב, תל אביב-יפו, ששטחו 304 מ"ר, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000445733 ח-ן ארנונה מס' 11050088.

2. לטענת העוררת, הנכס נושא הערר עומד בארבעת התנאים המצטברים הקבועים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה ולכן יש לסווגו כ"מחסנים"; הוא משמש לאחסנה בלבד, לקוחות אינם מבקרים בו, הוא אינו בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה רצופה לו והוא אינו משמש לשיווק והפצה. לטענת המשיב, הנכס אינו עומד בתנאים הקבועים בסעיף זה, בין היתר מאחר והנכס משמש את העסק עצמו, הוא אינו מחסן לאחסון ארוך טווח של סחורה, המשרת נכס הנמצא במקום אחר והנהלת החברה ממוקמת בנכס ולפיכך הנכס מסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

3. ביום 12/5/2020 הגישו הצדדים בקשה מוסכמת כי ההחלטה אשר התקבל בערר 140020569 לשנת המס 2019 תחול גם על ערר 140021294 לשנת המס 2020. ביום 13/5/2020 התקבלה החלטה כמבוקש. במהלך דיון ההוכחות שהתקיים בערר 140020569 ביום 12/2/2020 הגיש ב"כ העוררת, בהסכמת ב"כ המשיב, את דו"ח הביקורת שנערך בנכס לאחר הגשת הערר לשנת 2019, ביום 21/1/2020 והוא סומן ער/1.

3. סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע כך:

" 2.3.3 מחסנים (סמלים 770 - 773)

מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשווק והפצה, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן:

"...

4. בתשובת מנהל הארנונה לפניית העוררת, דחה מנהל הארנונה את בקשתה לסיווג הנכס כמחסן בלשון זו:

"בהתאם לאמור בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה, על מנת שנכס יוכר כמחסן, עליו למלא אחר התנאים הבאים במצטבר:

- א. הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה הרצופה לו.
 - ב. הנכס אינו משמש לשיווק והפצה.
 - ג. לקוחות אינם מבקרים בנכס.
 - ד. משמש לאחסנה בלבד.
- בביקורת שנערכה במקום נמצא כי יש משרדים במקום, הנכס אינו משמש למחסן בלבד ומתקיים ממנו שיווק. לפיכך, יוותר החיוב על כנו הואיל והנכס אינו עמד בקריטריונים שצויינו לעיל...".

כנגד החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.

5. בדו"ח הביקורת מיום 18/6/2019, שנערך על ידי החוקר מר אלעד גרינבלט, בעקבות ביקור בנכס, צויין כך:

" בשטח המסומן בצהוב נראו שתי מכולות מונחות זו ע"ג זו – המכולות היו נעולות בשעת הביקורת וכן לדברי צורי אין ברשותו מפתח של המכולות.

בשטח המסומן בכחול נראו: מזגנים ניידים, מקררים, סולמות, אוהלים וכו'. כמו כן, נראו שני חדרים בהם נראו משרדים פעילים – עמדות מחשב, קלסרים, ניירת וכו'.

- יש לציין כי בסמוך לכניסה לנכס נראתה משאית חונה ועילה הכיתוב: "אוהל בנימין – אוהלים וציוד לאירועים".

תחת התייחסות הלקוח בדו"ח הביקורת נכתב כך:

"לדברי צורי:

1. הנכס משמש כמחסן.
2. חבי "אוהל בנימין" עוסקת בהשכרת ציוד לאירועים – שמחות/ אבלות.
3. הנפקת חשבוניות/ ת. משלוח מתבצעת אצל רו"ח חיצוני.
4. במקום לא מתקיימת מכירה או תצוגה.
5. הציוד נשלח ומוחזר לנכס באמצעות רכב של החברה.
6. לקוחות לא מבקרים בנכס.
7. הנהלת החברה ממוקמת בנכס הנ"ל".

6. כאמור בפתח הדברים, במהלך הדיון הוגש דו"ח ביקורת נוסף שנערך בנכס על ידי החוקר מר אסף דניאל ביום 21/2/2020. בדו"ח זה צוינו הממצאים הבאים ביחס לשטח נושא הערר (שטח שסומן בכחול):

"... בשטח זה נראה ציוד רב כגון תיקים גדולים ובהם אוהלים, שולחנות, כיסאות, עגלות, מלגזה, לוחות עץ, ארגזים מסודרים על משטחים וציוד רב נוסף, נראה חדר ובו שולחן וכיסאות ומעט ניירת.

צורי מסר כי המקום משמש כמחסן לאפסון הציוד וכי החברה משכירה את הציוד כגון אוהלים שולחנות כיסאות לאירועים שונים וכי במקום אין קבלת קהל ואין מכירה או תצוגה וכי את החשבוניות מוצאי רואה חשבון חיצוני שלא יושב בנכס או בקרבת מקום ומהנכס הני"ל שולחים את הציוד לאירועים ומאפסנים בחזרה במקום כשהאירוע מסתיים.

הני"ל ביקש לציין כי הציוד המשרדי שנראה בביקורת הקודמת שנערכה במקום היה שייך לעסק הקודם שלו שפשט רגל אך הוא פינה ציוד זה וכי בנכס לא מתבצעת פעילות משרדית ואין שיווק או מכירה במקום.

בעת הביקורת נראה בנכס שולחן פלסטיק מתקפל ועליו דיסק חיתוך ונראה עובד המבצע עבודות ריתוך, צורי מסר כי הם מכינים במקום עגלות לנשיאת כיסאות שמשכירים וכי הדבר חד פעמי ולא עושים זאת בדרייב במקום.

בדו"ח זה צוינו ממצאים נוספים בנוגע לשטח המסומן בכתום, שאינם מעניינו של ערר זה, וממילא לא צורף לממצאי דו"ח גם התשריט אליו הוא מתייחס.

תמצית טענות העוררת

7. לטענת העוררת, חוזה השכירות הוא למתסנים בלבד ובנכס מאוחסנים אוהלים וציוד נלווה המושכרים לאירועים. הנכס ברובו סגור ורק כאשר קיימת הזמנה, מנהל העוררת, מר צורי יצחק, ועובד נוסף, המשמש גם כנהג המשאית המשנעת את הציוד, ומגיעים לנכס על מנת להעמיס את הציוד למשאית ובתום השימוש מחזיקים את הציוד לנכס.
8. לטענת העוררת, בנכס 2 חדרים קטנים, באחד מהם מאוחסנים קלסרים של חברה קודמת שישבה בנכס אשר פונו בסוף שנת 2019. בחדר השני יושבים העובדים והמחשב שהיה בו הוצא מהמקום למען הסר ספק.
9. העוררת צירפה כרטסת הנה"ח, המעידה על פעילות מינורית בנכס. לטענתה, לקוחות אינם מבקרים בנכס, ואין בו תצוגה, מכירה או שיווק. מחסני החברה נמצאים בכתובת אחרת. העסק מפורסם במרשתת ומשם מגיעים לקוחות או באמצעות המלצות. הנהלת החשבונות מבוצעת על ידי גורם חיצוני ואין בנכס קופה רושמת או הנפקת חשבוניות מס.
10. לטענת העוררת, עדות מנהל העוררת בדיון ההוכחות תומכת בטענותיה, ובכלל זה עדותו כי לא מבוצעים תיקונים של אוהלים במקום ולא מבוצעת בו אריזה של האוהלים. לפי עדותו של מנהל העוררת הוא נמצא בנכס רק לצורך העמסה ופריקה, פעמיים או שלוש בשבוע, ובשאר הזמן לא נמצא במקום אף אדם. לטענת העוררת גם עדות העד מטעם המשיב תומכת בטענותיה, שכן הוא לא ידע לומר אילו תמונות שייכות לאיזה מן החדרים ולדבריו משרד הוא מקום בו קיימים קלסרים, מחשב וריהוט. בנוסף, הוא העיד כי במקום נכתו רק המצהיר מטעם העוררת ועובד נוסף וכי לא היה שילוט ולא קופה רושמת במקום.
11. העוררת טוענת בסיכומיה כי אין מחלוקת כי הנכס כולו, למעט 2 חדרים קטנים, משמש לאחסנה וגודלם של שני החדרים יחד כ- 20 מ"ר, כלומר מדובר ב 6.6% מן הנכס. בכל מקרה, מדובר בפעילות נלווית בלבד, שהינה חלק מן הפעילות העיקרית. לטענתה, כל מחסן באשר הוא נדרש למקום לרווחת העובדים, ולצורך רישום, איתור, ליקוט, הכנת ההזמנה ועוד ולכן דרישת המשיב שלא יהיו במחסן שולחן או כסאות או מחשב אינו עומד במבחן המציאות. מכל מקום, לטענתה, אחסנת הקלסרים עבור צד שלישי בנכס מהווה אחסנה לכל דבר ועניין. העוררת מוסיפה כי העובדה שהמחסן סגור במרבית הזמן, למעט כאשר ישנה הזמנה, מעידה על כך שהעסק אינו פועל מהנכס ואין ולא יכולה להיות מחלוקת כי לא מתקיימת בנכס פעילות שיווק והפצה. לאור כל אלו, העוררת עומדת, לטענתה, בתנאים שנקבעו בצו הארנונה.

12. העוררת מוסיפה כי צו הארנונה אינו מתייחס כלל לטענה בדבר "אחסנה ארוכת טווח" ומדובר בפרשנות של המשיב. באשר לפסיקה אליה מפנה המשיב שעניינה ב"מחסנים קלאסיים", לטענת העוררת פסיקה זו מתייחסת לעובדות שונות לגמרי מן העניין שבפנינו, שכן מדובר במחסן הצמוד לחנות ואולם תצוגה וכן בעסק להפצה של חלקי חילוף לרכב המשתרע על שתי יחידות – המשרדים והסחורה וביניהם דלת הזזה אלקטרונית. לאור כל האמור, העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס בסיווג "מחסנים".

13. לאחר הגשת הסיכומים בערר העוררת הגישה בקשה לצירוף אסמכתא אליה צורפה החלטת הוועדה בעררים 140019671, 1400200055 גדיש תמר ואלדר קינן נ' עיריית תל אביב – יפו (להלן – "עניין גדיש").

תמצית טענות המשיב

14. לטענת המשיב, הנכס משמש את העוררת הוא העסק עצמו. אין מדובר במחסן לאחסון ארוך טווח של סחורה המשרת נכס אחר בכתובת אחרת, וככל שקיים שטח כלשהו אותו שטח האחסון משרת, הרי שהוא נמצא בנכס. עובדה זו עולה מדו"ח הביקורת של מר גרינבלט.

15. לטענת המשיב, בנכס נמצאו קלסרים ששימשו את מנהל העוררת, מר צורי יצחק, שהעיד גם על הימצאותם של הקלסרים בנכס בשנת 2019 וגם כי הלפטופ שנראה בתמונות שייך לעוררת.

16. המשיב טוען כי הנכס משמש להוצאה והכנסה של ציוד באופן תדיר ושוטף, כפי שהעיד המנהל מטעם העוררת, הנמצא בנכס פעמיים או שלוש בשבוע. בחקירתו הוא ציין כי מחדש יוני ההכנסות גדלו והכניסה והיציאה מהנכס התרבו. מכאן כי פעילות העוררת שהוצגה כדלה התגברה והיא מתקיימת בנכס באופן שוטף. לאור זאת, לטענת המשיב יש לקבוע כי בנכס מתקיימת פעילות שוטפת של השכרת ציוד ולא אחסנה ארוכת טווח.

17. המשיב מפנה לפסיקה לפיה כאשר מדובר בעסק בו המחסן הוא העסק אין הצדקה למתן ההקלה בארנונה רק משום שכל העסק מתנהל כמחסן. לטענתו, הפסיקה קבעה כי התעריף המיוחד והזול למחסנים מיועד למחסנים "קלאסיים", אשר נועדו לאחסנה מממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, עובדיו ולקוחותיו לאור כל אלו טוען המשיב כי יש לדחות את הערר.

דיון והכרעה

18. לאחר שעיינו בכלל הראיות שבפנינו ושמענו את העדים מטעם הצדדים בדיון ההוכחות שהתקיים ביום 12/2/2020 הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להידחות.

19. כעולה ממכלול הראיות שבפנינו בנכס נושא הערר מאוחסנים אוהלים המושכרים על ידי העוררת ללקוחות לטובת אירועים שונים. לא עולה בהכרח מן הראיות שבפנינו כי בנכס מתקיימת הפעילות העסקית של העוררת, כנטען על ידי המשיב.

לדברי מנהל העוררת הוא מגיע לנכס פעמיים או שלוש בשבוע על מנת לעסוק בשינוע האוהלים באמצעות עובד נוסף, המשמש כנהג העוררת, ללקוחות, ובחזרה. כרטסת הנהלת החשבונות שהוצגה מלמדת על פעילות דלה, שלדברי העד מטעם העוררת התגברה. על פי דו"ח הביקורת, בסמוך למקום האחסנה נמצאת המשאית המובילה את הציוד מן הנכס אל הלקוחות וחזרה. העוררת טענה כי העסק מופעל מכתובת אחרת בראשון לציון על ידי מזכירה. העוררת אינה מקבלת לקוחות במקום ולא הוכח אחרת. כל אלו אינם מלמדים כי הנכס משמש כעסק העיקרי של העוררת, כנטען.

20. יחד עם זאת, אנו נאלצים לקבוע כי על פי החומר שבפנינו הנכס אינו עונה על התנאי הראשון הקבוע בצו הארנונה, קרי, לא ניתן לקבוע שבתקופה שבמחלוקת הוא משמש לאחסנה בלבד. מן החומר שבפנינו עולה כי העוררת עשתה בנכס **מספר שימושים** נוספים למעט אחסנה;

- מנהל העוררת עצמו העיד כי הוא בנה בנכס שולחנות עץ שאף הם מושכרים ללקוחות.
 - בכתב הערר העוררת ציינה כי בנכס מתקנים את האוהלים. אמנם העד מטעם העוררת העיד כי התיקונים נעשים על ידי חברה חיצונית ולא במקום הנכס אלא שעדותו אינה מתיישבת עם האמור בכתב הערר.
 - העד מטעם העוררת העיד כי בנכס קיים משרד ובו מאוחסנים קלסרים של החברה הקודמת, חברת מור – אין בע"מ. בחקירתו הוא השיב תחילה כי הוא אינו יודע למי שייכים הקלסרים ובהמשך, בחקירתו הנגדית השיב כי הם שייכים לשלושת השותפים בחברת הבגדים. כך או כך, העוררת אינה חולקת בסיכומיה על כך ש 6.6% מן הנכס משמש ל- 2 חדרים משרד אולם לטענתה פעילות זו "נלווית" לפעילות העיקרית של אחסנה.
 - מנהל העוררת העיד כי בזמנו הגיע למקום מסגר למשך יומיים בכדי לבנות את העגלות המשמשות לשינוע הציוד.
 - על פי הדו"ח שנערך ביום 18/6/2019 במהלך הביקורת נראו בנכס שני חדרים בהם נראו משרדים פעילים – עמדות מחשב, קלסרים, ניירת וכו'. גם הטענה כי הקלסרים שייכים לחברה אחרת אינה משנה את המסקנה כי איזור זה אינו משמש לאחסנה.
 - על פי דו"ח עדכני שנערך ביום 21/2/2020 בעת הביקורת נראה בנכס שולחן פלסטיק מתקפל ועליו דיסק חיתוך ונראה עובד המבצע עבודות ריתוך, צורי מסר כי הם מכינים במקום עגלות לנשיאת כיסאות שמשכירים וכי הדבר חד פעמי ולא עושים זאת בדו"ח במקום.
- כלל הממצאים האמורים, **במצטבר**, מובילים למסקנה כי הנכס אינו עומד בתנאי הקבוע בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה מאחר ולא ניתן לקבוע כי הוא משמש לאחסנה בלבד, שכן

התקיימה בו תחזוקה של האוהלים, בניית מתקנים וציוד נוסף להשכרה, ועבודות ריתוך לבניית עגלות. כל אלו אף אינן פעולות שניתן לראותן כפעולות אשר "כרוכות בעצם האחסנה שיש בהן לסייע בהפצה" שהיא פעולה נלווית להוצאת טובין מאחסון (ראו ההגדרה לפעולה הכרוכה בהפצת טובין ממחסן כפי שנקבעה מעמ"נ 196/08 ביתן ספארק סחר 1980 נ' עיריית תל אביב יפו).

נציין כי מן החומר שבפנינו עלה כי לא מתבצעת במקום פעילות שיווק והפצה ו/או רישום החשבונות אלא רק כי העוררת לא עמדה בתנאי הקבוע בסעיף לפיו הנכס ישמש לאחסנה **בלבד**. האמור עולה במפורש מסיכומי העוררת, שציינה כי הנכס **ברובו** משמש לאחסנה (סעיף 19 לסיוכומי העוררת).

עיינו בהחלטות וועדת הערר שצירפה העוררת בעניין גדיש. גם בערר שבפנינו נטען כי אין מדובר במקרה שגרתיו של אחסנה קלאסית של ציוד, אלא בהשכרה של ציוד. אלא שבשונה מעניין גדיש, מן העובדות שבפנינו לא ניתן ללמוד כי בנכס מבוצעת פעילות של אחסנה בלבד או של שירותים ייחודיים או של ציוד ייחודי שכן נמצא כי בנכס בוצעו פעולות שונות ומגוונות שאינן מתיישבות עם הדרישה כי ידובר באחסנה בלבד. נעיר, כי גם הוועדה בעניין גדיש סברה כי דובר בעניין "גבולי" שאינו נטול ספקות.

סיכומים של דברים;

על פי העובדות שהוצגו בפנינו מסקנתנו היא כי סיווגו של הנכס נעשה כדין והוא אינו עונה על התנאים המצטברים הקבועים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה ואין מקום לסווגו כ"מחסנים".
הערר נדחה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 28/10/2020.

בהתאם לסעיף (2)5 לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התשי"ס- 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

העוררות: איסתא נכסים בע"מ/ אוטו חן בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל - אביב – יפו

החלטה

1. העוררת מחזיקה בשני נכסים ברחוב המסגר 16, תל אביב-יפו; נכס אחד, שהוא הנכס נושא הערר, ששטחו 1,316 מ"ר, המסווג בסיווג "מסחר בכלי תחבורה", הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000439724 ח-ן ארנונה מס' 10991725, ונכס נוסף ששטחו 616 מ"ר, המסווג בסיווג "חניונים במבנה ללא תשלום", הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 200022289 ח-ן ארנונה מס' 10829516.
 2. ביום 15/9/2019 ניתנה החלטה על ידי הוועדה בראשות כב' היו"ר עו"ד אורה קניון, אשר דחתה על הסף את טענות העוררות לגבי שטח הנכסים, אשר הועלתה לראשונה בערר, וקבעה כי הערר ייקבע לשמיעת הוכחות אך ורק בשאלת סיווג הנכס.
 3. לטענת העוררת, יש לסווג את הנכס נושא הערר, ששטחו 1,316 מ"ר, בסיווג "חניונים במבנה ללא תשלום". לטענת המשיב, שטח זה מסווג כדין בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה "בניינים שאינו משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".
- נציין, כי הדיון בערר התקיים בהרכב חסר, של שני חברי ועדה בלבד, בהסכמת הצדדים.

טענות העוררת

4. לטענת העוררת, הרכבים החונים בתניון, שהוא הנכס נושא הערר, אינם מיועדים למכירה אלא ממתינים לטיפול במוסך, ורק לאחר שהם עוברים את כל השלבים בטיפול במוסך של דלק מוטורס הם מועברים למכירה באולם התצוגה. לטענתה, בתניון לא מבקרים לקוחות. העוררת מפנה לעדותו של העד מטעמה, מנהל הרכש והתשתיות אצל העוררת שהעיד אודות השימוש בנכס.
5. הנכס נושא הערר משמש הן כחנייה לעובדים והן כחנייה לכלי רכב אשר ממתינים לתהליך הבי. פי. אס. בשלב זה הן אינן מוצעות למכירה. האישור למכירת הרכבים בשלב זה הוא מטעם חברת ב.מ.וו.

6. לטענת העוררת, בחברת ב.מ.וו לא ניתן למכור מכוניות משומשות / לבצע טרייד אין לפני ביצועו של הליך מסוים, מן הסיבה שחברת דלק היא חברה ציבורית. התהליך שעוברים הרכבים הוא הליך המכונה "בי פי אס", הליך ארוך לפי טענתה, בו הרכב נלקח למרכז השירות בכדי לטפל בו, ורק אז עובר לאולם התצוגה באופן שמוענקת לו שנת אחריות נוספת מעבר לאחריות הרגילה.
7. העוררת טוענת כי על פי התביעה חל איסור לעשות בחניון שימוש אחר, שכן מדובר בשטח חנייה ללא מיזוג ואוורור, ללא ריצוף תאורה, מקומות ישיבה ללקוחות וללא שילוט. אולמות התצוגה של העוררת מחויבים בסיווג עסקים.
8. לטענת העוררת, הנכס עומד בתנאים הקבועים בצו הארנונה לסיווג כחניון לרכבים ללא תשלום, מאחר ומדובר ברכבים שאינם בשימוש, אינם מיועדים למכירה והם נמצאים במקום בין מסירתם לחברה על ידי הלקוח ועד להעברתם לטיפול במוסך.
9. לטענת העוררת יש לנקוט בפרשנות המקלה עם העוררת, כמו גם שיש להעדיף שימוש ספציפי על פני סיווג שיורי ולכן יש להעדיף את הסיווג של בניין המשמש לחניית רכבים ללא תשלום.
10. העוררת מפנה להגדרת חניון בתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007, המתייחסות לחניונים בתשלום בלבד. לטענתה, בשנת 2015 עיריית תל אביב שינתה את התעריף לחניונים ללא תשלום וההצדקה לכך הייתה שנכס כאמור אינו עונה על הגדרת חניון בתקנות ההסדרים. בדברי ההסבר קבעה העירייה כי חניונים שאינם בתשלום מהווים סיווג ספציפי המשתייך לקטגוריית משרדים, שירותים ומסחר. טענה זו נטענה על ידי העירייה כפי שהציגה העוררת גם בפני הערכאות. לטענת העוררת האמור מלמד על כך שגם אם לטענת העירייה יש לראות בחניון בו חונים רכבים טרם העברתם למוסך כחלק מהעסק, עניין המוכחש על ידה, עדיין יש לסווג בהתאם לשימוש המותר על פי התביעה קרי כחניון ללא תשלום, המהווה חלק מסוגי הנכסים המנויים בסעיף 3.2 לצו הארנונה.
11. לחילופין, העוררת טוענת כי אם טענתה לא תתקבל יש לסווג את השטח בסיווג "מחסנים" מאחר והוא משמש לאחסנה ועונה על תנאי צו הארנונה לסיווג זה.
12. בסיכומי התשובה הוסיפה העוררת וטענה כי אם המשיב החליט לשנות את סיווג הנכס מ"חניונים במבנה ללא תשלום" ל"מסחר", נטל ההוכחה לכך שחל שינוי מוטל עליו. לטענתה, המשיב לא עמד בנטל ההוכחה להראות כי חל שינוי עובדתי בשימוש בנכס המצדיק את שינוי הסיווג.
13. העוררת הפנתה לכך שכעולה מן הביקורת שערך המשיב אף רכב בחניון לא מיועד למכירה.
14. העוררת הפנתה לתשובת העירייה בערעורים המאוחדים עע"מ 4808/19 לשכת המסחר תל אביב יפו והמרכז ואחי נ' עיריית תל אביב – יפו.

לאור כל האמור, טוענת העוררת כי יש לסווג את הנכס בסיווג "שטח לחנייה ללא תשלום" ולחלופין כ"מחסן".

טענות המשיב

15. המשיב מפנה לתצהיר העד מטעם העוררת, מר משה ממי, בו נטען כי החניון נושא הערר משמש כחניה מזדמנת ללא תשלום לעובדי החברה, לרכבים המשמשים לנסיעות הדגמה והן לרכבים המוחזרים על ידי לקוחות במסגרת טרייד אין עד שהם מטופלים במוסך ב.מ.וו. זאת בעוד העוררת טוענת בסיכומיה כי בנכס מוצבים רק רכבים הצפויים להימסר לטיפול במוסך. המשיב מפנה לכך שרכבי הדגמה מהווים חלק בלתי נפרד מהפעילות המסחרית של העוררת.

16. המשיב טוען כי גם לפי טענות העוררת מדובר בשטח בו מצויים רכבים המיועדים למכירה ורכבי הדגמה המהווים חלק מהליך המכירה והפעילות העסקית של העוררת. האמור מתיישב עם עדות העד מטעם המשיב כי במהלך הביקורת אביתר מסר לו שכל דורש יכול להצביע על רכב בו הוא מעוניין ואז הוא עובר הליך הכשרה לפני מסירתו ללקוח.

17. לטענת המשיב הרכבים בחניון מהווים חלק מן המלאי העסקי של העוררת לכל דבר ועניין.

18. המשיב מפנה לכך שהעוררת לא המציאה כל ראייה התומכת בעדות העד מטעמה, לרבות הוראה כתובה מטעם החברה העולמית עליה העיד, או רשימה של הרכבים שעמדו במקום טרם מכירה, משך הזמן שהם עמדו במקום ומהן הפעולות שעברו במוסך. הימנעות העוררת מהצגת ראיות בעניין זה מלמדת כי רב הנסתר על הגלוי והיא בעלת משמעות ראייתית.

19. לטענת המשיב, טענות העוררת לגבי התביעה לא הוכחו ואינן רלוונטיות לגבי השימוש בפועל בנכס, על פיו נקבע הסיווג.

20. המשיב טוען כי נכס בו נעשה שימוש להצבת רכבים המיועדים למכירה, תצוגה, רכבי הדגמה וכיו"ב הוא שטח בשימוש מסחרי ומפנה להחלטות הוועדה בעניין זה ולפסק הדין בעמ"נ (ת"א) 173-09 קל אוטו פרויקטים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו), בו נקבע כי הרכבים בחניון מהווים חלק מהפעילות המסחרית הכוללת של החברה.

21. המשיב מוסיף כי העובדה שהעוררת מבצעת התאמות קלות לרכבים טרם העברתם לידי הלקוחות אינה משנה את מהות השימוש בנכס – הצבת סחורה המיועדת למכירה.

22. המשיב מפנה לפסיקה נוספת הקשורה ברציונאל שבבסיס התעריף הנמוך חניונים, שהיא להקל על מצוקת החנייה של הציבור הרחב. המשיב סבור כי כאשר מדובר בתכלית עסקית גריידיא אין מקום לסיווגו כבניין המשמש לחניית רכב ללא תשלום וטוען כי לא מדובר בחנייה הממלאת את תכלית החקיקה אלא בהחזקת מלאי עסקי זמין ושוטף.

23. בדו"ח ביקורת שנערך בנכס על ידי החוקר מר יהונתן קהלני, ביום 21/6/2018, צוין כי:

"בחלק המסומן כתום ע"ג השרטוט נראו רכבי BMW. לדברי אביתר מדובר על רכבים יד 2 המיועדים למכירה לכל דורשי".

24. בתצהירו של העד מטעם העוררת, מר משה ממי, הצהיר העד כך:

"הריני להצהיר כי החניון נשוא הערר משמש לחנייה "מזמנת" ללא תשלום הן לעובדי החברה המתנים את רכבם בקומה זו, הן עבור רכבים המוחזרים על ידי לקוחות במסגרת טרייד – אין ומטופלים במוסד BMW ובין לבין הם חונים בחניון והן לרכבים המשמשים לנסיעות הדגמה".

25. בדיון ההוכחות שנערך ביום 4/12/2019 העיד העד מטעם העוררת, מר ממי:

"המבנה כולל חניונים המשמשים כמרכז בי. פי. אס שמשמעותו ב.מ.ו. פרימיום סלקשן. הכוונה שבב.מ.וו לא ניתן למכור מכוניות משומשות/ טרייד אין לפני תהליך מסויים. זאת מאחר ודלק היא חברה ציבורית. במקום זאת מדובר בתהליך שנקרא בי.פי.אס שלוקחים את המכוניות למרכז השירות שלנו כדי לטפל ברכב ואז במכונית עוברת לאולם התצוגה למעלה ונותנים שנת אחריות נוספת מעבר לאחריות הרגילה. מדובר בתהליך ארוך. החניון משמש לעובדים ובנוסף למכוניות שממתיונות לתהליך של הבי.פי.אס. בשלב זה הן לא נמכרות, אלא רק לאחר שהן מוצגות באולם התצוגה שנמצא שתי קומות מעל. במהלך הביקורת אף נערכה בדיקה ונמצא כי אף אחת מהמכוניות שחנתה בחניון אינה מכונית המיועדת למכירה.... לשאלת הוועדה, באולם בכתובת זו נמכרות ע"י העוררת אך ורק מכוניות משומשות לשאלת הוועדה אני משיב כי איננו לוקחים לוקחים לקוחות לחניון כדי להציג להם רכבים לפני תהליך בי. פי. אס".

26. העד מטעם המשיב, החוקר מר יהונתן קהלני, העיד בדיון ההוכחות כי:

"אני מכיר את אולם התצוגה שנמצא שתי קומות מעל החניון. אני מאשר שבאולם התצוגה מוכרים מכוניות משומשות. אביתר התלווה אלי לביקורת....

לא ביקשתי מהעוררת לבדוק האם הרכבים אינן למכירה כפי שעשה החוקר אלעד לטענתך. קבלתי את המידע מאביתר שמסר לי כי מדובר ברכבים המיועדים למכירה ושכל דורש יכול להצביע על רכב בו הוא מעוניין ואז הרכב עובר הליך הכשרה לפני מסירתו ללקוח".

27. מכלל האמור עולה כי הנכס נושא הערר משמש: א. כחניון מזדמן לעובדים. ב. להחזקת רכבים אשר על פי הנטען מיועדים למכירה באולם התצוגה, אולם ממתנינים להליך הכשרתם למכירה, הליך המכונה בי.פי.אס, לפני שיועברו לאולם התצוגה. ג. עבור רכבי הדגמה.

28. מן הראיות שבפנינו עולה כי השימוש העיקרי שנעשה בשטח הנכס נושא הערר, הוא החזקה של רכבים לקראת הליך המכונה בי.פי.אס, המתקיים במוסד, שיוביל למכירתן על ידי העוררת. מדובר, לטענת העוררת, בשלב הכרחי הנדרש לצורך התצוגה של רכבים אלו ומכירתם. מטענות העוררת עולה כי מדובר בשלב דומיננטי ומהותי במסגרת הפעילות שנועדה להוביל למכירת רכבים אלו, פעילות שמגיעה לסיומה באולמות הנמצאים בקומה השנייה. מדברי העוררת עצמה ומכלל החומר שבפנינו עולה כי מדובר בחלק מהותי ובלתי נפרד מפעילותה המסחרית של העוררת למכירת רכבי יד שנייה.

29. גם אם הרכבים הנמצאים בשטח זה נמצאים בו, לטענת העוררת, כשלב ביניים, עד שיועברו להצגתם באולם התצוגה, ואין, לדבריה, כלל לקוחות המגיעים למקום, אין לראות בנכס כ"חניון", שכן מדובר בהחזקה של רכבים כחלק מתהליך שנועד למכירתם וכחלק מן הפעילות העסקית של העוררת.

למעשה, מדובר ברכבים שניתן לראותם כסחורה אותה מחזיקה המערערת, גם אם לפי טענתה עליהם לעבור שדרוג, שיפוץ, טיפול, תהליך של השמשה לקראת מכירתם. מכאן כי אין המדובר בחניה גרידא.

30. החלטתנו מתבססת על נימוקיו המפורטים של בית המשפט בעת"מ 09 173 קל אוטו פרויקטים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו (ודחיית הבקשה בבר"מ 7280/11), שם דובר במקום לחניית כלי הרכב לפני ואחרי ההשכרה. נקבע, כי חניית כל הרכב בנכס היא חלק מהתהליך העסקי של המחזיק, שהוא השכרת רכב, ולא מנותק ממנו. עוד התבססנו על נימוקי בית המשפט בפסק הדין בעמ"נ 2144-02-16 דומיקאר בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (להלן – "עניין דמיקאר"), בו נקבע כי יש מקום להחיל את שנקבע בעניין קל אוטו גם כאשר מיקום החזקת הרכבים אינו סמוך למשרדי המערערת.

31. בשולי הדברים נציין כי אין בהלכה שנקבעה בעניין מישל מרסייה לעניין הסיווג הספציפי כדי לסייע לעוררת, בשעה שהיא אינה עומדת בתנאי הסיווג הספציפי, וכעולה מתשובת מנהל הארנונה להשגה, אין מדובר בסיווג שיווי שנקבע כי אם בסיווג ספציפי התואם במדויק את הפעילות שנחזתה בשטח.

32. לכל האמור מצטרפת העובדה שהחזקת הרכבים בנכס אינה מסייעת למצוקת החנייה בעיר תל אביב, מצוקה שהיא הטעם לתעריף הנמוך שנקבע לחניית רכבים ללא תשלום, שכן במקרה זה הנכס אינו משרת ציבור בלתי מסוים של חונים זמניים (ראו עניין דומיקאר).

33. באשר לטענתה החלופית של העוררת, כי יש לטווג את הנכס בסיווג מחסנים, טענה זו לא נטענה בהשגה, היא מהווה הרחבת חזית וממילא התנאים לסיווג הנכס כמחסנים לא נטענו ולא הוכחו.

סיכומם של דברים; מסקנתנו היא כי אין מדובר ב"חניונים במבנה ללא תשלום" כמשמעו בסעיף 3.3.15 לצו הארנונה כי אם בחלק אינטגרלי מפעילות העסקית של העוררת, לפיכך טווג הנכס כדין.

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 28/10/2020.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררים: 1. יפעת יניב

2. ליאור אלקלעי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בשני נכסים הנמצאים ברחוב בנימין מטודלה 30, תל אביב-יפו;
 - נכס ע"ש העורר ליאור אלקלעי בן שטרית, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000378033 ח-ן ארנונה מס' 10890214.
 - נכס ע"ש העוררת יפעת יניב, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000378034 ח-ן ארנונה מס' 10501845.
2. על פי היתר הבנייה מס' 08-0233 מיום 20/3/2008 מדובר בבניין מגורים שנבנה על גבי בניין מסחרי חד-קומתי. עניינו של הערר בשני נכסים זהים; כל אחד מן העוררים בעל נכס בקומה הראשונה. שטח כל דירה הוא 187 מ"ר בסכה"כ; כל אחת מהדירות היא בגודל 120 מ"ר בצירוף "מרפסת גג" באותו מפלס עם דירת המגורים שגודלה 67 מ"ר.
3. על פי התשריט שצורף לדו"ח הביקורת, לכל אחת מהדירות "מרפסת קדמית" ו"מרפסת אחורית" וכל אחת מהן מקורה בחלקה על פי הפירוט הבא:
 - מרפסת פתוחה (סומנה בצהוב ובכחול בהתאמה) שגודלה 43.95 מ"ר.
 - מרפסת מקורה (סומנה בצהוב מקווקו ובכחול מקווקו בהתאמה) שגודלה 11.08 מ"ר.
 - מרפסת פתוחה (סומנה בורוד ובירוק בהתאמה) שגודלה 7.13 מ"ר
 - מרפסת מקורה (סומנה בורוד מקווקו ובירוק מקווקו בהתאמה) שגודלה 5.70 מ"ר.
4. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לחיוב שטח המרפסות; לטענת העוררים שטח המרפסות בכל אחד מן הנכסים מהווים "מרפסת גג", כפי שצוין במפורש בהיתר הבנייה, ולכן יש לחייב שטחים אלו בהתאם לסעיף 1.3.1 ה' לצו הארנונה. לטענת המשיב מדובר בשטח "מרפסת" ולפיכך מרפסות העוררים חויבו בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

5. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע כי:
 "בשטח הבניין נכלל כל השטח שביחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר, וכן מרפסות, סככות וברכות שחיה".
- סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה קובע כי:
 "שטח גג מרוצף בבניין מגורים המשמש דירה אחת בלבד ויש אליו גישה מאותה דירה, נכלל בשטח הדירה בשיעור שלא יעלה על 30% משטח הדירה הצמודה לגג, או משטח המפלס שמתחת לגג (בדירות להן יותר ממפלס אחד), למעט מרפסות".
6. מכאן ברור כי המחלוקת בין הצדדים הינה האם מדובר במרפסת, כי אז יש לחייב את שטח המרפסות במלואו, כחלק משטח הדירה (67 מ"ר) או שמדובר בשטח מרפסת גג, שאזי השטח יחוייב בחלקו, ובשטח שלא יעלה על 30 אחוז משטח הדירה הצמודה (לא יותר מ- 36 מ"ר).
7. אין מחלוקת בין הצדדים כי העוררים עושים שימוש בשטח המרפסת והשאלה היא בדבר יישום הוראות צו הארנונה על עניינם.
8. בפתח הדברים נציין כי לא ברור מדוע חזרו הצדדים בסיכומיהם על הטענות בדבר קיומו של מעשה בית דין בעניינה של העוררת 2, כאשר בשאלה זו הגישו הצדדים סיכומים מפורטים עוד בראשית שנת 2019, וביום 11/3/2019 ניתנה החלטה מפורטת ומנומקת על ידי הוועדה בראשות עו"ד אלון צדוק, אשר דחתה את הבקשה לדחיית הערר על הסף מחמת מעשה בית דין. הוועדה בהרכב זה אינה מהווה ערכאת ערעור על הוועדה בהרכבה הקודם והיא לא תדון בשנית בטענות שהוכרעו בידי הוועדה זה מכבר. משכך, נותר לדון במחלוקת בין הצדדים לגופה.

תמצית טענות הצדדים

טענות העוררים

9. לטענת העוררים תיקון נוסח סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה שבעבר התייחס ל"שטח גג המשמש לדירת גג בלבד" ל"שטח גג מרוצף בבנייני מגורים" מדבר בעד עצמו, ומלמד על כוונת המחוקק. לטענתם, בכדי להנות מההקלה הקבועה בצו לא צריכה דירה להיות "דירת גג" ודי בכך שהיא משתמשת בשטח גג הצמוד לדירתה.
10. לטענת העוררים, הפסיקה אליה מתייחס המשיב עוסקת בחלקה בבנייני משרדים שכלל אינם חוסים תחת סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה והיא אינה תואמת את הגדרת הנכסים בערר כאן.
11. לטענת העוררים ההבדל בין "מרפסת גג"/"גג מרוצף" ובין "מרפסת" אינה בשימוש השונה, אלא ביחס הבלתי סביר בין גודלם של שטחים אלו ובין גודל שטח המגורים.

העוררים מפנים לפסק הדין בעמ"נ (ת"א) 217/04 חיימסון השקעות 1992 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב – יפו (להלן – "יעניין חיימסון"), שם נקבע כי יש לפנות, בין היתר, להיתר הבנייה ולתכניות. העוררים מפנים להיתר הבנייה ולדיני התו"ב לפיהם השטח שבמחלוקת אינו מהווה מרפסת היות ולא נכלל באחוזי הבנייה של המבנה, זאת בשונה מיתר המרפסות, והוא הוגדר בהיתר הבנייה כ"שטח משטח לא מקורה".

12. לטענת העוררים הגג המרוצף יכול ויהיה מעל הדירה או במפלס אחד, אולם בכל מקרה, ובניגוד לטענת המשיב, הוא לא יוכל להיות "המכסה העליון של הבניין", שכן אזי לא ניתן יהיה להשתמש בו.

13. העוררים טוענים כי "דירות ייחודיות" כגון אלה נושא הערר הן אלה להן הוצמד גג נרחב וקיים חוסר סבירות ביחס בין שטח הדירה ושטח מרפסת הגג הצמודה. לתמיכה בטענתם הם מפנים להחלטת הוועדה בערר (ת"א) 140014003 מור אלי נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו ולערר 1400140038 לוי חנה ואמנון נ' מנהל הארנונה, בהם נקבע כי על אף שאין מדובר בדירות בקומה העליונה של הבניין, יש לסווגם כשטח גג / גגות נמוכים.

לאור כל האמור, ובשים לב לנסיבותיו המיוחדות של הבניין, העוררים טוענים כי יש להורות על חיוב שטחי המרפסות המרוצפים הצמודים לדירותיהם בהתאם לסעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה כ"שטח גג מרוצף".

טענות המשיב

14. לטענת המשיב שטחי המרפסות של העוררים מחויבים כ"מרפסת", בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה. מדובר בבניין מדורג, כאשר בקומת הקרקע ישנה קומת מסחר ומעליה מצויים נכסי העוררים. המרפסת הצמודה לשטח דירות העוררים, ומצויה באותו מפלס, מהווה את הקירוי לקומת המסחר שמתחתיה. המרפסת מרוצפת, בעלת מעקה והכניסה אליה היא משטח הדירה הנמצאת באותו מפלס וצמודה אליה.

15. לטענת המשיב "גג" הוא הכיסוי העליון של המבנה, המשקף את השטח המצוי בשיא גובהו של הבניין. טענת העוררת כי יש לראות במרפסות כ"שטח גג" אינה מתיישבת עם המשמעות הרגילה והלשונית של המילה "גג" - שכן אין מדובר בשיא גובהו של הבניין.

16. לטענת המשיב, הפרשנות שמציעה העוררת, לפיה כל המרפסות שאינן מקורות בבניינים מדורגים ייחשבו כשטחי גג תוביל לאבסורד, שכן כל מרפסת בבניין, אשר משיקולים תכנוניים ועיצוביים. נבנה באופן מדורג, תחשב כשטח גג. המשיב מפנה להחלטת ועדת הערר בערר 2008-12-079 מינא גד בו נקבע כי פרשנות זו אינה סבירה.

17. המשיב טוען כי גם כאשר מדובר בשטח העליון של בניין – הצו מחריג באופן מפורש שטחי מרפסות, שיש לחייבן במלואן, בהיותן חלק בלתי נפרד מקומת המגורים.

18. המשיב טוען כי פרשנות המונח "גג" אינה מסתכמת בסוגיות הנדסיות אלא היא קשורה בפונקציונאליות של השטח. המשיב מפנה לפסק הדין בעת"מ 166-09 אורדב בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב – בו נקבעה האבחנה בין שטח מרפסת ושטח גג. המשיב טוען כי אין חולק שהעוררים עושים שימוש בנכס כולו ומפיקים ממנו הנאה, ובביקורת בנכס נמצאו רהיטים, ציוד, אופניים ובריכת שחייה מתנפחת. המשיב מפנה לתשובות המצהירים בדיון בעניין זה. בנוסף, אין במרפסת מתקנים כגון דודי שמש, אנטנות וכו'. עובדות אלו והעובדה שהשטחים מהווים המשך ישיר של הנכס העיקרי, מלמדות, לשיטת המשיב, על כך שמדובר במרפסת.

19. המשיב מפנה לפסיקה ולהחלטות וועדת ערר שתומכות, לטענתו, בעמדה לפיה יש לחייב את השטח כמרפסת ולא כגג ובכלל זה לעמ"מ (ת"א) 30710-11-10 ר"ח משה אהרוני נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו), עמ"מ 25351-12-15 מיכאל גולן נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו) ולערר 140012314 ענת מיוחס, שם לטענת המשיב דובר בשטח מרפסת כפול משטח הדירה.

20. לטענת המשיב העובדה שבהיתר הבנייה מוגדר השטח כ"גג" אינה מסייעת לעוררים, שכן שטחים בני חיוב אינם שואבים את פרשנותם רק מדיני התו"ב, אלא הם פועל יוצא של חקיקה ראשית ומשנית, ובקביעת סיווג השטחים יש להביא בחשבון את נסיבותיו של כל מקרה ואת פוטנציאל השימוש בו.

21. המשיב טוען כי ההחלטה עליה נסמכים העוררים בעניין אלי מור מתייחסת למצב שונה וקיצוני, בו בוצע שינוי תכנוני בנכס, וה"גגות הנמוכים" הם תולדה של שינוי זה באופן שגודל המרפסת היה 200 מ"ר ופוטנציאל השימוש לא היה זהה. באותו מקרה, המצב התכנוני נכפה על העורר והוצמדה לו מרפסת חסרת פרופורציה לשטח הדירה, באופן שלא ניתן לעשות ברוב הנכס שימוש.

22. המשיב מפנה לשורת החלטות של וועדת הערר בבניינים המשמשים למגורים בהן נקבע כי יש לחייב את המרפסות לפי פוטנציאל השימוש בהן ומידת הזיקה לשטח העיקרי ונקבע כי הן יחויבו כמרפסות בהתאם לסעיף 1.3.1 ב לצו הארנונה ולא כ"שטח גג". לאור כל האמור טוען המשיב כי יש לדחות את הערר ולהותיר את החיוב כמרפסת בהתאם לסעיף 1.3.1 ב לצו הארנונה על כנו.

דיון והכרעה

23. לאחר שבחנו את העובדות כפי שעלו מתצהירי הצדדים ומדיון ההוכחות בפנינו, ולאחר ששקלנו את טיעוני הצדדים, לרבות את פסקי הדין אליהם הפנו, כמו גם פסק הדין שניתן לאחרונה בעמ"מ 14574-05-20 יונית נחום ואח' נ' מנהל הארנונה של עיריית גבעתיים (להלן – "עניין נחום"), הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

24. כאמור בפתח הדברים, על פי היתר הבנייה מס' 08-0233 מיום 20/3/2008 מדובר בבניין מגורים שנבנה על גבי בניין מסחרי חד-קומתי. עניינו של הערר בשני נכסים זהים; כל

אחד מן העוררים בעל דירה בקומה הראשונה. שטח כל דירה הוא 187 מ"ר; כל אחת מהדירות היא בגודל 120 מ"ר בצירוף "מרפסת גג" באותו מפלס עם דירת המגורים שגודלה 67 מ"ר.

25. על פי התשריט שצורף לדו"ח הביקורת, לכל אחת מהדירות "מרפסת קדמית" ו"מרפסת אחורית" וכל אחת מהן מקורה בחלקה: מרפסת פתוחה (סומנה בצהוב ובכחול בהתאמה) שגודלה 43.95 מ"ר, מרפסת מקורה (סומנה בצהוב מקווקו ובכחול מקווקו בהתאמה) שגודלה 11.08 מ"ר, מרפסת פתוחה (סומנה בורוד ובירוק בהתאמה) שגודלה 7.13 מ"ר ומרפסת מקורה (סומנה בורוד מקווקו ובירוק מקווקו בהתאמה) שגודלה 5.70 מ"ר.

26. מעדויות הצדדים עלה כי אכן נעשה שימוש על ידי כל אחד מהם בשטחים נושא הערר; העוררת העידה כי בנותיה רוכבות על אופניים וכי יש בה ציוד. העורר העיד כי הוא עושה בה שימוש וכי יש בה שולחן עם כסאות וספה וכן בריכה מתנפחת קטנה. מן התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת עלה כי מדובר בשטחים הנראים כמרפסת לכל דבר ועניין וכי ברובו של השטח שבמחלוקת נעשה שימוש על ידי העוררים. בתמונות שצולמו במרפסת של העוררת ישנם חפצים כמו אופניים וכלי ניקוי (סומן בצהוב) ונראה כי נעשה שימוש בחלקה האחורי לתליית כביסה (סומן בורוד). בתמונות שצולמו במרפסת של העורר נראים בריכה מתנפחת קטנה, ספה ושולחן עם כסאות (סומן בכחול). בשתי הדירות נראה כי השטח מצוי בשימוש ולא נראים שטחים מהותיים שאינם בשימוש.

27. כעולה מן החומר שבפנינו ומן התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת, במקרה זה אמנם מדובר בבניין שנבנה על גבי קומת גג קומה מסחרית קיימת, אלא שהשטחים שבמחלוקת מחולקים באופן שחלק מהם נמצא ברציפות לסלון וחלק מהם מהווה מעין מרפסת אחורית ואין מדובר במקרה של יחס בלתי סביר בין גודלם של השטחים שבמחלוקת (שהיוו את גג הקומה המסחרית עליה נבנה הבניין) ובין גודל שטח המגורים.

28. אנו מסכימים עם העוררת כי בנסיבות של "דירות ייחודיות", אשר נבנו על גג קומה מסחרית קיימת, להן הוצמד בהיתר הבנייה גג נרחב, וקיים חוסר סבירות ביחס בין שטח הדירה ושטח מרפסת הגג הצמודה, ייתכן ויהיה מקום לראות בהן כ"מרפסת גג", זאת בשונה מבניינים מדורגים. יחד עם זאת, מבחינה עובדתית זהו אינו המקרה שבפנינו.

29. בענייננו, השטח שבמחלוקת בכל אחת מהדירות הוא שטח מגודר ומרוצף, הנמצא ברציפות לדירת כל אחד מהעוררים. לא נראים שטחים שאין בהם פוטנציאל שימוש. רובו של השטח צמוד לחדר המגורים, היציאה אליו היא מחדר המגורים וחלק ממנו נמצא מאחור וניתן לראותו כמרפסת אחורית. סך השטח בכל דירה, 67 מ"ר, אינו שטח בלתי סביר לשימוש בשים לב לגודל דירות המגורים (120 מ"ר כל אחת) ואף התרשמנו כי הוא מצוי בשימוש בפועל של העוררים.

30. אמנם המשיב סבור כי אין מקום לפנות בענייננו להגדרות מתחום התכנון והבנייה, אלא שבפסק הדין בעניין נחום קבע בית המשפט כי שפוטנציאל השימוש במרפסת בגודל רגיל ופוטנציאל השימוש במרפסת גג גדולה אינו זהה, וכי לכן, הפניה לתשריט ההיתר ולהגדרה שניתנה שם לגבי השטח שבמחלוקת, היא רלוונטית בהחלט ולא היה נכון להתעלם ממנה. בענייננו, לא נעלם מעינינו האמור בהיתר הבנייה, אולם מסקנתנו היא כי פוטנציאל השימוש בשטח שבמחלוקת בענייננו, **בשים לב להיבט התכנוני, להיבט העיצובי, לגודל הדירה, לגודל שטח המרפסת, היחס בין גודל המרפסת ובין גודל הדירה - הוא בכל שטח המרפסת, אשר תואם את השימוש בפועל.**

31. נציין כי בפסק הדין בעניין אלי מור דובר בשטח גדול בהרבה מן השטח שבפנינו, ולמעשה בחיוב ש- 2/3 ממנו נבע משטח המרפסת הצמודה לדירה. במקרה שם בית המשפט הכיר בעצם האפשרות לקיומם של שני גגות, זאת במקום שבו התכניות והיתרי הבנייה התייחסו לשטח זה כשטח גג. כאמור, במקרה שבפנינו השטחים שבמחלוקת תוארו בהיתר הבנייה כ"מרפסת גג" אולם מדובר בשטח קטן יחסית, המשמש הלכה למעשה את העוררים כ- "מרפסת".

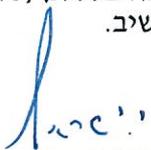
32. מסקנתנו מתיישבת עם הרציונאל שבבסיס ההבדל בחיוב בין מרפסת ובין מרפסת גג, הטמון במידת השימוש הפוטנציאלי במרפסת לעומת מרפסת גג, תחת ההנחה שהשימוש במרפסת רגילה אינו דומה לזה של מרפסת גג.

סיכומו של דבר; אנו קובעים כי יש לראות בשטח שבמחלוקת בכל אחת מדירות העוררים כ"מרפסת" וכי אין לראות בהם כ-"מרפסת גג". **העור נדחה.** בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

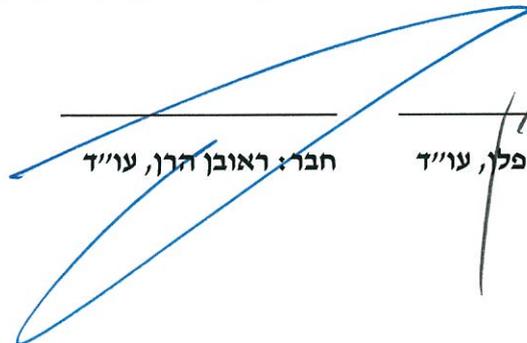
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 28/10/2020.

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

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


חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי


חבר: ראובן הרן, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: זן גרוב בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס בן 2.5 קומות הנמצא ברחוב יצחק שדה 29 בתל אביב – יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000196398 ח-ן ארנונה מס' 10959108 בשטח 535 מ"ר (להלן – "הנכס"). העוררת מחזיקה בכתובת זו גם בשטח בסך 98 מ"ר המסווג כקרקע תפוסה מס' 2000196408 ח-ן לקוח מס' 109591110.

לטענת העוררת יש לסווג את הנכס בהתאם לסעיף 3.3.8 לצו הארנונה "אולמות המשמשים לתיאטרון, מחול וקונצרטים", ולחילופין לסווגו בהתאם לסעיף 3.3.9 לצו הארנונה "אולמות המשמשים לריקודים". בנוסף, לטענת העוררת יש להעניק לנכס פטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העירונית (נוסח חדש) (להלן – "פקודת העירונית"), בהיותו לא ראוי לשימוש החל מחודש דצמבר 2017 ועד לחודש פברואר 2018.

לטענת המשיב הנכס אינו משמש להצגת מופעי תיאטרון, מחול או קונצרטים ואינו משמש כאולם לריקודים בלבד, כנדרש בסעיפים 3.3.8 ו-3.3.9 לצו הארנונה ובתנאים שנקבעו בפסיקת בתי המשפט. לטענת המשיב, מדובר בנכס המשמש כמרכז ללימוד קורסים וסדנאות שונות, לרבות סדנאות לריפוי והגשמה עצמית, סדנאות ריקוד, לימודי ריקוד וכיו"ב. לאור הפעילות המגוונת המבוצעת בנכס, הנכס מסווג בסיווג "שירותים כלליים". באשר לטענה אודות היותו של הנכס לא ראוי לשימוש; לטענת המשיב הבקשה הוגשה רק ביום 15/2/2019 ובביקורת שנערכה בנכס מספר ימים לאחר מכן נמצא כי הוא לא עומד בתנאים שנקבעו בסעיף 330 לפקודת העירונית.

בדיון המקדמי שהתקיים ביום 6/2/2019 הגיעו הצדדים להסכמה כי תיערך ביקורת נוספת בנכס, במהלכה תינתן לעוררת ההזדמנות להציג גם מסמכים המלמדים על השימוש שנעשה בנכס. ביום 7/4/2019 הודיעה ב"כ המשיב כי ביום 11/3/2019 התקיימה ביקורת בנכס בשעות הערב, בתיאום עם נציגת העוררת, וכי לאחר שהמשיב בחן את ממצאי הביקורת הוא החליט כי אין מקום לשנות מעמדתו בתשובה להשגה ובכתב התשובה לערר. בנסיבות אלו נקבע התיק להוכחות.

1. ביום 15/2/2018 הגישה העוררת בקשה להעניק לנכס נושא הערר פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריית עבוד החודשים דצמבר 2017 – פברואר 2018. בבקשה ציינה נציגת העוררת, גב' גבריאלה זמל, כך:

"בתקופת הגשם כל הפעילויות במקום התבטלו מכיוון שהייתה הצפה בכל הקומה התחתונה, הפרקט נהרס ולא יפשר לרקוד" (כך במקור – הערת הוועדה).

2. ביום 18/2/2018 נערכה ביקורת בנכס על ידי חוקר מטעם המשיב.

בדו"ח הביקורת שנערך על ידי החוקר מר אפי בסנו צוין כך:

"לא נראו עבודות וליקויים למעט מוקד אחד ובו סימני רטיבות בקיר ומים שהצטברו ברצפה".

תחת הסעיף התייחסות הלקוח צויין:

"לדבריה של גבריאלה אי אפשר לעשות שימוש במקום מאחר ובכל גשם כל הנכס מוצף במים".

3. מנהל הארנונה החליט לדחות את בקשת העוררת בלשון זו:

"בביקורת שערכנו במקום בתאריך 18.02.2018 לא נראו עבודות, לא נראו פועלים ולא נראו ליקויים למעט מוקד אחד ובו סימני רטיבות בקיר ומים שהצטברו ברצפה.

ע"פ ממצאי ביקורתנו במקום הנכס ראוי פונקציונאלית לשימוש ולא נראה כי מתקיימים בו עבודות.

לאור האמור לעיל, בקשתך לפטור בגין נכס לא ראוי לשימוש לא אושרה".

4. ביום 16/5/2019 העוררת הגישה בקשה לבחינה מחודשת של ההחלטה וביום 27/5/2019 השיב מנהל המחלקה, מר אלברט גולבר, במכתב לעוררת כי בקשתה נדחתה. באשר לטענת העוררת כי מכתב התשובה של מנהל הארנונה לא התקבל על ידה הוצע לה לפנות לוועדת הערר ולבקש להגיש ערר באיחור. בהתאם להמלצה זו העוררת הגישה ערר ובקשה להגשתו באיחור.

5. לטענת העוררת יש להעניק לה פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריית בגין הנכסים החל מחודש דצמבר 2017. זאת בעוד אין מחלוקת כי בקשתה הוגשה רק באמצע בחודש פברואר 2018.

6. סעיף 330 לפקודת העיריית קובע כך:

"נהרס בניין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה 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".

בהחלטת בית המשפט העליון בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו, נקבע כך:

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" עדיין יש לבחון כיצד בסופו של דבר בכל זאת תוכרע השאלה. לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים"... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן, ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשאראנו אכירנו" (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו (טרם פורסם, 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it" עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר. כפי שציין השופט רובינשטיין בפרשה אחרת:

"משאין בחוק או בתקנות הגדרה למושג שפירושו נדרש, יש לפרשו על פי המשמעות הרגילה שמייחסות לו הבריות, ולהיעזר במבחן השכל הישר: יכלל ידוע הוא, שכאשר ביטוי השגור בפי הבריות אינו מוגדר בחיקוק, יש לפרשו לפי המשמעות הרגילה שמייחסים לו בני-אדם" (ע"א 753/68 מלכה פרנסיס, ואח' נ' בנימין רוזנברג, פ"ד כג(2) 182, 187 (1969) - השופט, כתארו אז, י' כהן); 'באין הגדרה מיוחדת בחיקוק מסויים מניחים שהמחוקק דיבר בלשון בני-אדם והתכוון למובנו המקובל של המונח'...

ודוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. לעניין מס שבח התעוררה כאמור השאלה מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בעניין קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסיית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדיירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה"...

הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בניין" ולא זווקא על דירת מגורים. המונח "בניין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בנין הינו מונח רחב ביותר, הכולל מבני מגורים, משרדים, בתי עסק, בתי מלון וכדומה"... על כן, גם אם בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יהנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין...".

7. העוררת טוענת כי ביום 4/12/2017 היא קיבלה את החזקה בנכס וביצעה בו עבודות שיפוץ והתאמה ששולמו ברובן על ידי בעלי הנכס. לטענתה, עד לראשית חודש מרץ 2018 היה הנכס בשיפוץ ובמצב שאינו ראוי לשימוש. לטענת העוררת, במסגרת השיפוץ בוצעו בנכס עבודות איטום, החלפת פרקט, צביעה, חלוקה וכיו"ב. העוררת צירפה לתצהירה חשבונית בסך כ- 35,000 ₪ בגין אספקה והתקנה של פרקט וכן חשבונית בגין ייעוץ תכנון איטום בסך כ- 3,800 ₪. טענות אלו, שנטענו בערר, לא נכללו בבקשה שהוגשה למשיב, בה התבקש פטור בשל נזקים שנגרמו בקומת המרתף כתוצאה מהצפה.

8. כך או כך, העוררת ביקשה לראשונה להעניק לה פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות רק ביום 15/2/2018, וממילא על פי הוראות החוק המפורשות לא ניתן להחיל את בקשתה למועד מוקדם ממועד זה. על פי הוראת פקודת העיריות, לצורך קבלת פטור כאמור, על המחזיק בנכס להודיע למשיב על מצב הנכס בזמן אמת. תנאי מסירת ההודעה הוא קונסטיטוטיובי, והפטור מוחל ממועד מסירת ההודעה בלבד.

9. ביתס לתקופה שלאחר מתן הודעת העוררת; המשיב מציג דו"ח ביקורת שנערך ביום 18/2/2018 ממנו עולה כי במועד הביקורת לא מבוצעות בנכסים עבודות שיפוץ כלשהן, מצבם תקין והנכסים ראויים לשימוש במועד הביקורת. מן הדו"ח עולה כי אכן נראית עדות לנזילה, כפי שטענה העוררת, אולם אין מדובר בנזילה אשר הופכת את הנכס ללא ראוי לשימוש כלל. בכדי לתמוך בטענת העוררת כי הנכס לא היה ראוי לשימוש, העוררת צירפה לתצהירה שתי חשבונות; האחת בגין אספקה והתקנה של פרקט והשנייה בגין ייעוץ לאיטום. שתי חשבונות אלו אינן מלמדות כי הנכס היה במצב כזה שלא איפשר כל שימוש בו, על פי אמות המידה שנקבעו בפסיקה. כידוע, על פי הפסיקה העובדה שהעוררת לא קיימה בנכס פעילות כלשהי אינה מצדיקה, כשלעצמה, הענקת פטור מארנונה, שכן על פי הפסיקה, די בקיומו של פונטציאל לשימוש בנכס, על מנת להצדיק חיובו של הנכס בארנונה. מכל מקום, גם כעולה מבקשתה של העוררת עצמה, השימוש שנמנע ממנה הוא בקומת המרתף בלבד ולא נמנע ממנה שימוש בשטח הנכס כולו.

10. סיכומו של דבר;

באשר לתקופה הקודמת למועד פניית העוררת, קרי, התקופה הקודמת ליום 15/2/2018, הרי שממילא בהתאם לתנאי המפורש הקבוע בסעיף 330 לפקודה לא ניתן להיענות לבקשתה. סעיף 330 לפקודת העיריות קובע במפורש כי תקופת הפטור תחל ממועד מסירת ההודעה על ידי המחזיק, ולא קודם לכן, וממילא ברור כי אין מקום להעניק פטור לתקופה בה אין הוכחה אודות מצב דברים עובדתי המצדיק הענקת פטור כאמור (ראו למשל ע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי).

באשר לתקופה מיום בקשתה, קרי, החל מיום 15/2/2018; עיינו בדו"ח הביקורת מיום 18/2/2018, לפיו במועד הביקורת לא עמד הנכס בתנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות. הקבלות שצירפה העוררת אינן מלמדות כי הנכס לא היה ראוי לשימוש בתקופה זו. הטענה שהעוררת לא הפיקה תועלת כלכלית מקומת המרתף במהלך התקופה הנטענת אינה יכולה להוות עילה למתן פטור בהתאם להלכת המגרש המוצלח. העוררת אינה חולקת על כך שהיא עשתה שימוש חלקי בנכס, שכן כעולה מפנייתה לעירייה בתקופת הגשם הייתה הצפה בקומת המרתף של הנכס באופן שהפרקט נהרס.

מכלל האמור מסקנתנו היא כי העוררת לא עמדה בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות; אין מדובר בנזק משמעותי, או במבנה שנהרס או ניזוק באופן שלא ניתן לשבת בו. כידוע, פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות לא מוענק "באופן אוטומטי" במהלך תקופת שיפוץ,

וישנה חשיבות למצב העובדתי של הנכס במועד הבדיקה על ידי המשיב. העוררת לא הרימה את הנטל להראות כי היא עמדה בתנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות עובר למועד זה.

סיווג הנכס

11. המצהירה מטעם העוררת, גבי גבריאלה זמל, ציינה בתצהירה כי הנכס בן 2.5 קומות ומשמש "לפעילות תרבות, הפעלת אולמות המשמשים להצגות, מחול וקונצרטים... הנכס משמש בפועל לריקודים, בידודסה, מחול ותנועה, קונצרטים ומוסיקה הצגות תיאטרון מסוג פלייבק ואימפרוביזציה". לטענתה, בנכס לא מתקיימת פעילות מסחר כלשהי, לא נמכרים מזון ומשקאות ומוצרי מזון. לטענתה, פעילות העוררת בנכס מוכרת תחת הכותרת "בית למציאות חיובית". לפי הצהרתה, במסגרת הפעילות בנכס היא מעלה מופעי וסדנאות תיאטרון, סדנאות ריקוד, מחול, מוזיקה וקונצרטים והיא אף מארחת בנכס מנחים ואמנים העוסקים בתחומים אלו.

12. המצהירה מדגישה כי על פי דו"ח הביקורת שערך החוקר מטעם המשיב אכן מתקיימות בנכס הרקדות, בידודסה, תיאטרון ופסטיבל ריקודים ומחול בשם "מקצבי הלב". עוד עולה, לדבריה, מן הדו"ח שנערך על ידי המשיב, כי באולם התקיים ריקוד טנגו ונראו בו אנשים מחזיקים ידיים במעגל ומבצעים תנועות בליווי מוזיקה. החוקר אף העיד כי היו במקום שלטים המזמינים לסדנת בידודסה, תחום עיסוקה של המצהירה. העוררת מפנה לשילוט הנראה בתמונות עליו נכתב "זן גרוב בית למציאות חיובית בלב תל אביב המרכז לסדנאות, ריקוד הופעות ותיאטרון". לתצהיר צורף קובץ וידאו ושמע על מנת להמחיש את הפעילות המתקיימת במקום.

13. מנגד, המשיב טוען כי תכליתו של סעיף 3.3.8 לצו הארנונה, שעניינו "אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים", נועדה להקל על נכסים שכאלה ולא נועדה עבור נכסים כגון זה של העוררת, אשר משמש בעיקר לשימושים אחרים. לטענת המשיב, הנכס כלל לא עונה על הגדרת "אולם" שכן אין בו במה ומושבים המאפיינים אולם תיאטרון. המשיב מפנה לעדותה של גבי זמל כי הנכס אינו מהווה באופן קבוע אולם למופעים, אלא הבמה אינה קבועה ומארגנים במה וכסאות לפי העניין, באופן ששיש מופע מסדרים את האולם באופן מתאים וכשיש ריקודים באולם מארגנים את המקום בהתאם. לטענת המשיב, על פי מכלול הראיות, הנכס משמש את העוררת כמקום לסדנאות מסוגים שונים, כבית ספר לריקוד כמקום אשר מכשיר מנחים לקורסים שונים וכיו"ב. לטענתו, גם אם מתקיימת בנכס פעילות הקשורה לתיאטרון, אין מדובר באולם תיאטרון. חלק מן הסדנאות המתקיימות בנכס קשורות למחול ותיאטרון וחלק מהן אינן קשורות לתחומים אלו כלל, כגון: ריפוי והגשמה עצמית, דרך המלאכים, סדנאות ומפגשי עומק וטרנספורציה וכן הלאה. המשיב מפנה להחלטות קודמות של ועדות הערר ביחס לנכסים בהם נעשה שימוש מעורב לסדנאות, שיעורים, שיעורי ריקוד ועוד.

המשיב מוסיף כי גם אין מקום לסווג את הנכס על פי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה שעניינו "אולמות המשמשים אך ורק לריקודים למעט סטודיו למחול", שכן מכלל הראיות ברור שאין מדובר בשימוש בלבדי כאולם ריקודים. לטענת המשיב מציין כי סעיף זה בצו הארנונה נועד לנכסים המהווים אולמות ריקודים בלבד, שבעבר כונו "דיסקוטקים" ושימשו רק למטרה זו.

דיון

14. בפתח הדברים נציין כי אין חולק בדבר ייחודיות פעילותה של העוררת, שהיא רואה בה כפעילות תרבותית שנועדה לייצר 'מציאות חיובית', באמצעות מגוון פעילויות תרבות וסדנאות המוצעות לציבור הרחב, ובכלל זה גם כאלה העושות שימוש כזה או אחר גם בריקוד, מוזיקה ותיאטרון, או שלשיטת נציגת העוררת, גבי זמל, הן בעלות זיקה לתחומים אלו.

יחד עם זאת, לאחר שעיינו בכלל החומר שהוצג בפנינו לנו אודות פעילותה המגוונת של העוררת, נראה כי אין מנוס אלא לדחות את הערר.

15. סעיף 3.3.8 לצו הארנונה כולל שתי דרישות מצטברות; האחת – שיהא מדובר באולם, והשנייה – כי הנכס ישמש לפעילויות הספציפיות המפורטות בסעיף. הסעיף אינו מתייחס לפעילויות תרבות והעשרה או בפעילויות העצמה והגשמה עצמית באמצעות אמנויות, באשר הן, או לפעולות שהן בעלות זיקה כלשהי לתחומי אמנות אלה ואחרים, אלא לפעילויות הספציפיות המנויות בו. כעולה מלשון הסעיף, מדובר ברשימה סגורה וברורה של פעולות באולם, ולשונו מצמצמת. מן הסעיף עולה שהמחוקק ביקש לעודד פעילות תרבותית ספציפית, מסוגים מסויימים, באמצעות הקלה בתשלום הארנונה, ולא כל פעילות שהיא שעושה שימוש ישיר או עקיף באמנויות כלשהן.

16. לטענת העוררת, הפעילות המבוצעת בנכס עונה על סעיף 3.3.8 לצו הארנונה, קרי "אולמות המשמשים לתיאטרון, מחול וקונצרטים". אלא שכעולה מן החומר שהוצג בפנינו במקום מתקיימות סדנאות רבות ומגוונות מסוגים שונים. כך, למשל, מתקיימות במקום סדנא בשם "הליכת מלאכים" המאפשרת "צלילה אל האמת שבלב ואל חוויה שמיימית ואקסטטית של יחד"; סדנת טנטרה תרפיה הכוללת "תרגול טכניקות מדיטטיביות מעולם הטנטרה" ו"יתקשורת חושית ואל חושית"; סדנת התהוות של תרפיה חווייתית הכוללת "הכרות עם חוקי היצירה האוניברסאליים", סדנאות שונות הנקראות דרך האהבה הכוללת תרגול מדיטציה ומודעות; סדנת לידה מחדש הכוללת "פיתוח מיומנויות בריאה לחיים בלב ההווה". בנוסף הוצג בפנינו מידע אודות סדנאות ומפגשי עומק וטרנספורמציה עם סוגנדהו, המוצגת כפסיכותרפיה תלמידה של אושו, המפעילה את מכון אושו למדיטציה ואלכימיית צ'אקרות.

17. במהלך חקירתה הצהירה גבי גבריאלה זמל כי היא עצמה מנחה סדנאות ביודנסה בנכס ופירטה כי מדובר בשיטת ריפוי באמצעות מוסיקה וריקוד בקבוצה. לשאלת ב"כ המשיב היא השיבה כי אין מדובר במטפלים בעלי הכשרה טיפולית. לפי דבריה בחקירה, בנכס

נלמדים סוגי ריקוד שונים ובהם "מקצבי הלב" ו"דרך האהבה" – שיטה שעושה שימוש בכלים של ריקוד, פסיכודרמה וסוגים שונים של תנועה ומוסיקה. גבי זמל ציינה כי העוררת מוכרת כרטיסים להשתתפות בסדנאות ביוזנסה וכי ניתן לרכוש כרטיסיה לסדנאות.

18. גבי זמל אישרה בחקירתה כי במודעות שהוצגו אודות הפעילות בנכס צוינו "סדנאות" ו"קורסים" והיא אף אישרה שבנכס מתקיימים קורסים למנחים של "דרך האהבה".

לפי השקפתה של המצהירה, גבי זמל, כפי שציינה בחקירתה, כל הקורסים והסדנאות שמתקיימים בנכס קשורים בתיאטרון, ריקוד, פסיכודרמה ופלייבק. יחד עם זאת, על פי לשונו של סעיף 3.3.8 לצו הארנונה, אין די בקשר כלשהו בין תוכן הסדנא או ההתנסות בסדנאות ובקורסים ובין תחום אמנותי זה או אחר, בין אם הוא מנוי בסעיף 3.3.8 לצו הארנונה ובין אם לאו, כדי להפוך את המקום בו מתקיימת הסדנא ל"אולם תיאטרון" או "אולם מחול" או "אולם קונצרטים". הסדנה, לפי הגדרתה, היא כינוס של קבוצת אנשים לפעילות כלשהי, קורס קצר, או תכנית לימוד קצרת מועד, ומתקבל הרושם כי חלק מן הסדנאות של העוררת אכן כרוכות בהתנסות חווייתית שהיא בעלת זיקה כלשהי לאחת מן האמנויות המוזכרות בסעיף. אלא שמסקנתנו היא כי אין די בזיקה לאחד משלושת התחומים המנויים בסעיף בצו הארנונה, כמו גם שאין די בלימוד או בהתנסות בסדנא או בקורס, גם אם הן מקיימות זיקה כלשהי לתחומי האמנות המנויים בסעיף, כדי להפוך את הנכס לאולם בו מתקיים תיאטרון/ מחול/ קונצרט. לכך מתווספת העובדה שכאמור לעיל לא כל הפעילות בנכס בעלת זיקה לתחומים אלו כנדרש בסעיף וסדנאות ופעילויות רבות, שמנינו לעיל, אינן מקיימות כל זיקה לאיזה מתחומים אלו.

19. העוררת לא הרימה את הנטל להראות כי במקום מוצגות הצגות תיאטרון בהיקף ניכר ומשמעותי, שאינן סדנאות המשלבות הקשרים תיאטראליים, או כי נערכים בו קונצרטים, להבדיל מסדנאות ופעילויות שעושות שימוש במוסיקה או בהקשרים מוסיקליים. המבקשת אף לא הרימה את הנטל להראות כי במקום מוצגים מופעי מחול שאינם סדנאות ריקוד או לימודי ריקוד.

20. באשר לסעיף 3.3.9 לצו הארנונה; לשון הסעיף מתייחסת לנכס שבו מתקיימת אך ורק פעילות של ריקודים, ואף העוררת עצמה אינה טוענת כי במקום מתקיימת פעילות בלבדית של ריקוד.

סוף דבר; הערר נדחה. אין צו להוצאות.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

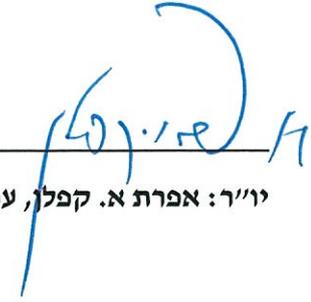
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 21/10/2020.



חבר: יעקב ישראל, רו"ח



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

ערר מס' 140019836

שליד עיריית תל-אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: עדית אזולאי

נוטריונט – הממשק החכם לנוטריון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב בן יהודה 32, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000173346 ח-ן ארנונה מס' 11031567.

2. לטענת העוררת יש לסווג את הנכס כ'בית תוכנה' בהתאם לסעיף 3.3. לצו הארנונה, בעוד לטענת המשיב יש לסווגו בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר".

בפתח הדברים נציין כי העוררת, שאינה מיוצגת על ידי עו"ד, הפליאה בטיעוניה המדויקים, בבקאותה בפסיקה בתחום ובניסוח הטענות המשפטיות המורכבות, לרבות תקצירי פסיקה שהוגשו במסגרת הערר. יחד עם זאת, על אף העבודה המעמיקה והרחבה שנעשתה על ידי העוררת, בניסיון לבסס את טיעוניה, לא נוכל לקבל את הערר.

כללי

3. תקנה 1 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007 מגדירות תעשייה כך:

"לרבות מפעלי בניה, מחצבות, בתי תוכנה..."

4. בכדי שנכס יוכל להנות מסיווג כ'בית תוכנה' עליו להוכיח כי עיקר עיסוקו הוא ייצור או פיתוח תוכנה. בפסק הדין בע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, פ"ד מח(1), 200 (להלן – "עניין רעיונות"), נקבעו המבחנים המרכזיים אשר נועדו לזהות קיומה של "פעילות ייצורית" בנכס:

א. יצירת "יש מוחשי אחד מ"יש" מוחשי אחר.

- ב. טיבו של ההליך העסקי.
- ג. היקף השימוש במוצר המוגמר; פעילות תיחשב כייצורית אם המוצר נועד לשימוש הציבור הרחב, ולא תיחשב ככזאת אם היא מיועדת ללקוח שהזמינה.
- ד. המבחן הכלכלי – מבחן השבחת נכסים; פעילות ייצור היא עשייה בטובין/ כל חומר מוחשי אחר, אשר משביחה את הערך הכלכלי של אותם טובין.
- ה. מבחן ההנגדה/ מבחן מרכז הפעילות; האם הפעילות מנוגדת לפעילות של מתן שירותים ומרכז הכובד של הפעילות נוטה לעבר פעילות ייצור, ולא לעבר פעילות של מתן שירותים.

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

5. סעיף 3.3.3 לצו הארנונה קובע כי:

"בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה, יחויבו ב-.....".

מכאן שכדי שנכס מסויים יסווג כבית תוכנה עליו לעמוד בשלושה תנאים מצטברים:

- א. בנכס מתבצעת פעילות של "ייצור".
- ב. בנכס מיוצרת תוכנה.
- ג. מדובר בעיסוק העיקרי של הנישום.

6. בפסק הדין בע"מ 29761-02-10 ווב סנס נ' עיריית תל אביב – יפו נקבע כי המונח "עיקרי" מכוון הן למבחן מהותי והן למבחן כמותי; על פי המבחן הכמותי יש לבחון את גודל השטח שבו מתבצע הפיתוח עצמו, כלומר הפעילות הייצורית עצמה, לעומת גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת ובכלל זה הנה"ח, שיווק ומכירות. על פי המבחן המהותי יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המבוצעת בנכס.

עניינה של העוררת

7. העוררת פיתחה, יחד עם מתכנת נוסף העובד כפרי לנס, ממשק ניהול למשרד נוטריון בשם 'נוטריונט', הפועל בעשר שפות ולטענת העוררת משתדרג ומתפתח באופן רציף וקבוע. העוררת היא היזמת, המפתחת והמתכנתת של נוטריונט וגם נותנת השירות היחידה. העוררת מעסיקה מתכנת נוסף על בסיס פרי לנס שנמצא בנכס יחד עימה שלוש פעמים בשבוע. על פי כתב הערר, כל הכנסותיה של העוררת הם ממכירת רישיונות תוכנה לנוטריונים.

8. בחודש ינואר 2019 העוררת פנתה למשיב בבקשה לסווגה בסיווג 'בתי תוכנה' בהתאם לסעיף 3.3.3. לצו הארנונה.

9. ביום 23/1/2019 נדחתה בקשתה בלשון זו:

"לעניין בקשתך לסיווג הנכס כיבית תוכנה, נשיבך, כי פעילות כלשהי בתחום המחשבים או האינטרנט, כלשעצמה, לא תיחשב כבית תוכנה במובן צו הארנונה.

כמו כן, לא האינטנסיביות המרובה הנדרשת בעבודת מפתחי תוכנה ליצור את המוצר הנמכר על ידי בית העסק או מתן השירות על ידו – הוא המבחן להגדרתו כבית תוכנה, אלא, על התכלית העסקית בנכס להיות ייצור התוכנה עצמה. גם פעולות כמו שדרוג, בהתאם למסמכים שצורפו לפנייתך ולביקורת שביצענו בנכס בתאריך 20.01.2018 ובהתאם לפרופיל החברה, נמצא כי עיקר פעילות החברה הינה תחזוקה ושדרוג מוצר קיים ומתן שירות ללקוחות קיימים. מכאן שאין המדובר בפעילות בהתאם להגדרת סעיף 3.3.3 לצו הארנונה בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה.

לאור כל האמור לעיל, אין באפשרותנו להיענות לבקשתך לסיווג הנכס הנדון כיבית תוכנה".

10. ביום 24/2/2019 דחה מנהל הארנונה את ההשגה שהגישה העוררת בלשון זו:

"בהתאם למסמכים שהומצאו לאגפנו ולביקורת שערכנו בנכס בתאריך 20/1/2019 ובהתאם לפרופיל החברה, נמצא כי עיקר פעילות החברה הינה תחזוקה ושדרוג מוצר קיים ומתן שירות ללקוחות קיימים, מכאן שאין המדובר בפעילות בהתאם להגדרת סעיף 3.3.3 לצו הארנונה בתי תוכנה שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה".

כנגד החלטה זו הגש הערר שבפנינו.

11. העוררת מפנה לפסק הדין בעמ"נ 13687-09-16 חשבשבת (ייצור) (1988) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, ובמסגרת כתב הערר היא ניתחה אותו לפני ולפנים, על כל רכיביו, וטענה כי בית המשפט קיבל את עמדת המערערת כי פיתוח תוכנה מדור לדור הינו תהליך של ייצור תוכנה חדש, דחה הטענה כי מתן תמיכה טכנית כמוה כמתן שירותים, וקבע כי פעילות השדרוג ופעילות השירות הן הכרחיות מעצם קיומה ופעילותה כיבית תוכנה. לטענתה, עניינה דומה לעניין 'חשבשבת' ועל בסיסו יש לסווג כיבית תוכנה.

12. העוררת טוענת כי היא מוכרת תוכנה כמוצר, כי היא מפתחת תוכנה זו, ויש לראות בהליך זה כייצור של תוכנה חדשה שכן הליך ההתאמות והשדרוגים שהיא מבצעת מהווה חלק

מהליך ייצור התוכנה. העוררת מפנה לשתי דוגמאות; האחת – כי היא מפתחת את מסד הנתונים ומפתחת ארכיון חדש לטפסים החדשים של אישורי נוטריון והשנייה כי היא משלימה את המעבר לטפסים חדשים של אישורי נוטריון שפורסמו בחודש נובמבר 2011. לטענתה, השינויים מביאים ליצירת ערך כלכלי חדש ללקוחות.

13. העוררת מוסיפה כי 'נוטריונט' היא תוכנה המיועדת למכירה כסחורה ואינה שירות מתמשך, וכי כל השירותים שהיא מעניקה קשורים לסחורה שהיא מספקת. התמיכה הטכנית שהיא מעניקה אינה מהווה מתן שירותים ומוכתבת על ידי המציאות העסקית. מאחר ומדובר באותו אדם, העוררת עצמה, מספר העובדים שווה למספר המתכנתים. לטענתה, כל ההכנסות ממכירת המוצר הן ממכירת המוצר.

14. העוררת צירפה דוח"ות מס הכנסה לשנים 2015-2017 וכן דו"ח עסקאות סליקה המלמדים, לדבריה, כי כל הכנסותיה הן ממכירת המוצר. לכך מצטרפת, לטענתה, העובדה שהמוצר נועד לשמש את כל הנוטריונים בארץ וכי היא עומדת במבחן ההשבתה הכלכלית.

דין והכרעה

15. כעולה מעדותה של העוררת והחומרים שבפנינו, היא פיתחה מערכת שבאמצעותה היא מספקת ללקוחותיה פתרונות לשיפור תהליכי עבודה, בעיקר באמצעות הנפקת אישורים נוטריונים שונים. המערכת שפיתחה מספקת בעיקר "טפסים חכמים" אליהם מזין המשתמש פרטים לתבנית קבועה מראש והמערכת עורכת חישובים וכן "פעולות נוספות". בנוסף, המערכת מתרגמת את הנתונים לשפות נוספות והיא מנהלת מעין 'ארכיון' עבור המשתמש המאפשר לאסוף עבורו את כאישורים שהונפקו עבורו בפרק זמן מסוים. העוררת העידה כי בכוונתה לפתח גם את אפשרות להוספת חתימה דיגיטאלית, אישור קונסולרי ועוד.

16. העוררת פיתחה מערכת מבוססת תוכנה, המספקת ללקוחותיה פתרונות לניהול אישורים נוטריונים ב- 11 שפות, 120 אישורים וכן כלים אחרים. על פי האתר של העוררת, מוצע ללקוחותיה לרכוש "מינוי" לשירות למספר אישורים מסויים ללא מגבלת זמן ועד מספר אישורים בלתי מוגבל למשך שנה. העוררת העידה בעדותה כי "כל הכנסות העסק הם מדמי מנוי או מרכישה קבועה של אישורים נוטריונים. ישנם שלושה מסלולים... התפלגות המנויים היא שווה בשווה בין המסלולים...". עוד היא העידה כי "הלקוחות מקבלים זכות לעשות שימוש בתוכנה בדיוק באותו אופן שקונים כל תוכנה אחרת ועושים בה שימוש". באשר לתוצרים של המערכת העוררת ציינה כי "תוצרי התוכנה הם אישורי נוטריון אין מדובר בטפסים, אלא באישורי נוטריון". האישורים מונפקים באתר ובענן האישי של הלקוח. מכאן כי המערכת מאפשרת ללקוחותיה לעשות שימוש בטפסים ובשירותים לתקופה מוגבלת עבור דמי שימוש.

17. כעולה מעדותה של העוררת ומן החומר שבפנינו, לעוררת 322 לקוחות במודל של מנוי שנתי או מכסת אישורים. בד בבד, העוררת לטענתה גם בונה את 'נוטריונט' מחדש על פלטפורמה עצמאית עם התאמות ליצוא לחו"ל ולחתימה אלקטרונית. בנוסף, לדברי העוררת היא יזמה תוכנה בשם TEXTOS למיטוב הכתיבה של מסמכים מורכבים לרבות מסמכים משפטיים אקדמאים, ספרותיים עיתונאיים וכו' שמשפרת פונקציות טכניות ומייעלת תהליכי מחשבה.

18. המעררת אמנם לפי טענתה עוסקת בייצור תוכנה, אך מן החומר שבפנינו עולה כי זה אינו עיקר עיסוקה של המעררת בנכס. המונח "בעיקר" המופיע בסעיף 3.3.3 לצו הארונה מכוון הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי. העוררת אינה עומדת בשני מבחנים אלו;

לדברי העוררת, היא עצמה עוסקת בתכנות יחד עם מתכנת פרילנס נוסף, ובד בבד היא עצמה עוסקת בכלל הפעילות הנוספת הנדרשת בנכס לרבות שירות לקוחות, שיווק, פרסום, אדמיניסטרציה ועוד. בנוסף, על פי הנתונים שסיפקה העוררת, הלכה למעשה התוכנה היא תשתית להזנת פרטים על ידי הלקוחות, לתבניות שנקבעו מראש, והעוררת מאפשרת ללקוחותיה שימוש בטפסים במערכת לזמן מוגבל. למעשה, על פי תיאורה של העוררת היא מאפשרת ללקוחותיה "זכות לשימוש במערכת" והם משלמים דמי מנוי עבור שימוש זה. מן ההיבט המהותי, ובהתאם לפסיקה, יש לראות בה כמי שמספקת שירותים ללקוחותיה. מכאן שהן מבחינה כמותית והן מבחינה מהותית הפעילות הייצורית הנוטענת אינה החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

19. על פי המודל העסקי שהוצג, העוררת למעשה מעניקה אפשרות להנפקת מספר אישורים מסוים ומוגבל ולא מוכרת את התוכנה עצמה, כלומר הקשר עם הלקוח מסתיים עם סיום מספר האישורים או התקופה שהסתיימה והתוכנה לא נותרת בשימוש הלקוח.

20. מן הדוחות הכספיים שצרפה העוררת לשנים 2015 עד 2017 לא ניתן ללמוד על פעילות של פיתוח תוכנה, שכן הכנסותיה נובעות ממשלח ידה והוצאות בהן כוללות הוצאות "הנהלה וכלליות" במהותן של תחזוקת אתר, נסיעות, פרסום, טלפון והוצאות משרדיות אחרות. ההוצאות בגין החזקת דומיין ואחסון אתר אינן מהותיות בהשוואה להוצאות ההנהלה וכלליות ואינן מלמדות על פעילות של פיתוח וייצור תוכנה.

21. העובדה שהעוררת לא מוכרת את הפלטפורמה אלא גובה תמורה עבור שירותים שהיא מעניקה מלמדת כי מדובר במתן שירותים על בסיס תוכנה והיא אינה עומדת במבחן ההנגדה להוכחת ייצור. העוררת אינה מקבלת את הכנסותיה ממכירת תוכנה אלא מתשלום שוטף של דמי מנוי למספר אישורים/ תקופה קצובה. גם עובדה זו מלמדת כי מדובר ברווחים מתשלום שוטף ובעסקה של מתן שירותים ולא מעסקת מכירה.

22. פעולות התכנות שתיארה העוררת נדרשות לצורך שיפור המערכת האמורה, ייעולה וקידומה, אלא שאין בכך בכדי ללמד כי עיקר פעילותה של העוררת היא בייצור תוכנה. ככל שמתקיים הליך פיתוח, הרי שהליך זה שולי להליך העיקרי, שתואר לעיל, ואין בכך די כדי להיכנס לגדרו של סעיף 3.3.3 לצו הארנונה, הדורש כי "עיקר" הפעילות תהיה של ייצור תוכנה.

23. מסקנתנו מתיישבת עם הפסיקה שהתייחסה לעסקים העוסקים בפתרונות ניהול/ טפסים חכמים/המרת מסמכים לפורמט דיגיטלי ליצירת ארכיון ממוחשב. ראו פסק הדין בעמ"נ 19893-02-12 פורמלי מערכות טפסים חכמים בע"מ נ' עיריית תל אביב (ניתן ביום 7/12/2013), עמ"נ (ת"א) 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (ניתן ביום 8/8/2011), עת"מ 239-08 טרווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (ניתן ביום 16/8/2011) ועמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (2007).

סיכומו של דבר ;

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 21/10/2020.

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

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



חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרון, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: אילן ברבי

- נגד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב קומפרט 12, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000357060 ח-ן ארנונה מס' 11021996 ששטחו 43 מ"ר המסווג בסיווג "תעשייה ומלאכה". העורר נרשם כמחזיק בנכס החל מיום 31/7/2018 והודעה על כך נשלחה לו ביום 4/12/2018.
2. ביום 13/1/2019 פנה העורר למנהל הארנונה בהשגה וטען כי הוא אינו מחזיק בנכס. ביום 20/1/2019 השיב מנהל הארנונה לפניית העורר כך:
"במענה למכתבך שהתקבל באגפינו הריני להשיבך כי בהתאם לביקורת שערכנו במקום ב- 30.07.2018 נמצא כי הנך מחזיק בנכס הנדון.
עוד נציין כי במהלך ביקורתנו מסרת לעובדנו בשטח כי הנכס משמש אותך לצורך עסקך וכמחסן וכן נראו במקום כלי עבודה.
לאור האמור לעיל החיוב בגין הנכס יותר על כנו".
כנגד החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.
3. במסגרת הערר, העורר טען כי הוא מחזיק בנכס הסמוך, ברח' קומפרט 14, המשמש כנגרייה, בה מיוצר ריהוט יקר ערך לבתי כנסת כגון ארונות קודש, בימות תפילה ועוד. לטענתו, הוא אינו מחזיק בנכס נושא הערר, אין לו קשר אליו והוא לא משתמש בו. העורר הוסיף כי הנכס אינו ראוי לשימוש – פרוץ ללא גג, ללא חלונות, ללא דלתות וללא חשמל. לטענתו, גשם דולף לתוך העסק בו הוא מחזיק וכתוצאה מכך נגרמים לו נזקים.
4. בפתח הדברים נציין כי טענת העורר כי הנכס אינו ראוי לשימוש נדחית על הסף, מאחר והיא לא הועלתה על ידו מעולם בפני מנהל הארנונה והיא נטענה לראשונה במסגרת הערר. כעולה מפניית העורר למנהל הארנונה מיום 13/1/2019, שצורפה כנספת ב' לכתב התשובה מטעם המשיב, כל שטען העורר בפני מנהל הארנונה הוא כי "הנכס הנ"ל לא שייך לי ואין לי קשר לנכס". בהתאם לסעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו 1976, וועדה זו אינה מוסמכת לדון בטענות שלא הועלו בפני מנהל הארנונה. טענות שלא הועלו בפני מנהל הארנונה מהוות הרחבת חזית אסורה. לפיכך, טענות העורר כי הנכס אינו ראוי לשימוש נדחות על הסף.

5. בדו"ח הביקורת שנערך על ידי החוקר מר צחי עדיקה ביום 30/7/2018 נכתב כך :

"בביקורת שערכתי בנכס עולים הממצאים הבאים: הנכס של "שרנסקי אריה" נמצא ברח' קומפורט 12 (מאחור) הנכס נמצא במקום בלתי נגיש לחלוטין סגור מכל צד. בבדיקה על הנגריה העוסקת בבניית ארונות בית כנסת וציוד לבתי כנסיות הבעלים אילן ברבי הכחיש בתחילה כי יודע איפה הנכס או כל פרט נוסף. לאחר דין ודברים עם שכן בסמוך ששוכר דירת מגורים אדון "דורי יפה" טלפון... השכן דורי הסכים לגלות לי היכן הנכס מבחינת חוץ ואז סיפר לי כי הגר פלש למקום מתוך הנגריה בכניסה סודית וחבויה שסגורה עם עצים ודיקטים כדי להסבות את הפלישה. לאחר המידע שקבלתי ניגשתי לנגריה של אילן והאדון הראה לי את הפתח והודה שהוא עושה בו שימוש לצרכי העסק שלא גם כמחסן וגם יש במקום כלים לעבודה. למקום הגיע גם פז וברמן מחיובי ארנונה אשר ראה את הנעשה לבקשתי ולבקשת מעיין דבורה.....

לסיכום – אילן ברבי מחזיק במקום וצריך לחייב אותו בארנונה על פי הממצאים בשטח".

(כך במקור – הערת הוועדה).

6. בתמונות שצורפו לדו"ח נראה **בבירור** ציוד השייך לנגרייה, ובכלל זה **עצים וכלי עבודה**. עוד נראה **מעבר ברור** המחבר בין הנגרייה של העורר ובין הנכס נושא הערר.

7. בדיון ההוכחות שהתקיים ביום 27/5/2020 טען העורר טענות שונות שנועדו לתמוך בטענתו כי הוא אינו מחזיק בנכס. נציין כי לא התרשמנו ממהימנותו של העורר כלל;

- העורר טען כי הוא זה שהכניס את החוקר מטעם המשיב לנכס נושא הערר וכי הראה לו את הנכס מן הנגריה שבבעלותו לאחר שנדרש להיזי עצים מן הקיר במשך 3/4 שעה. טענה זו אינה מתיישבת עם התמונה שצורפה לדו"ח הביקורת בה נראה בבירור פתח גדול ורחב בין הנגרייה של העורר ובין הנכס נושא הערר ממנו ניתן להתרשם ממעבר פיזי ברור בין הנכסים.
- העורר ציין בחקירתו כי הוא עובד עם עץ בוק, עץ אלון ועץ מהגוני אולם משנשאל לסוגי העץ המופיעים בתמונות שצולמו בנכס הוא השיב כי הוא לא מזהה את סוג העץ. איננו מקבלים את תשובתו כאמינה ומצופה היה מאדם שלפי טענתו הוא מומחה בתחום שידע להשיב לשאלה בעניין מומחיותו.
- באשר לשכן שמסר לחוקר מטעם המשיב כי העורר עושה שימוש בנכס באמצעות פתח מוסתר בנגריה שלו; העורר טען כי מדובר באדם "חולה נפש". מדובר בטענה חמורה ביחס לאדם שלא הופיע בפנינו, שלא הוכחה, כאשר העורר לא המציא תצהיר מטעם אותו אדם התומך בטענותיו כי הוא אויב בידי החוקר. כעולה מן הדו"ח של החוקר מטעם המשיב נמצאה התאמה בין דברי השכן ובין הממצאים בשטח.
- טענות העורר כי אותו שכן מסר לחוקר את מיקומו של הפתח בנגריה, לאחר שהחוקר איים עליו נדחות מכל וכל מאחר ולא מצאנו אותן אמינות, בפרט לאחר שהעורר טען בלהט כי ברשותו הקלטות של האיומים של החוקר, אולם כאשר התבקש על ידי הוועדה להציגן בפניה הוא השיב כי ההקלטות אינן ברשותו.
- טענות העורר כי מדובר בעצים ישנים מנגריה קודמת שהייתה בנכס נדחות בהיעדר כל ביסוס ומאחר והן אינן מתיישבות עם התמונות בהן נראים בבירור עצים בשימוש וכלי עבודה המשמשים נגריה. טענת העורר גם אינה מתיישבת עם טענתו שלו כי הוא כלל אינו יודע מתי עזב אותו נגר את הנכס. ככל שהעורר היה סמוך ובטוח כי מדובר בציוד של נגר קודם, מצופה היה כי ידע להשיב לשאלה מתי עזב אותו נגר את הנכס הסמוך לנגרייה שבבעלותו, כאשר כל שמפריד בין הנכסים, לפי דבריו שלו, הם עצים ודיקטים (העורר ציין כי לפני שאטם את המעבר בין הנגרייה שבבעלותו ובין הנכס נושא הערר בבולקים, הפרידו בין הנכסים עצים ודיקטים).

8. לכך מתווספת העובדה שהתרשמנו מעדותו של החוקר מטעם המשיב כמהימנה, וכי לפי עדותו העצים שצילם העורר המפרידים בין הנגרייה ובין הנכס נושא הערר לא היו במקום בעת הביקורת בנכס, וכי כאשר העורר נדרש על ידי השכן והחוקר להציג את הכניסה לנכס הוא הסיר דיקט וכן קרש או שניים בזריזות בתוך לא יותר מ- 2 דק'. החוקר אף השיב בעדותו כי חלק מן התמונות שצירף העורר, בהן נראה גג פרוץ וללא קירות, כלל אינן שייכות לנכס נושא הערר, אך מאחר וממילא אין בכוונתנו לדון בשאלת היותו של הנכס לא ראוי לשימוש, עדותו של החוקר כי התמונות כלל לא שייכות לנכס מחזקת את התרשמותנו כי העורר אינו אמין.

9. מכלל הראיות שהוצגו בפנינו, ומעדויות הצדדים, מסקנתנו היא כי בין הנכס נושא הערר והנגרייה של העורר קיים מעבר בולט, בעוד לא נמצאו כניסות אחרות ונוספות לנכס. בשים לב לכך שבנכס נושא הערר נמצאו עצים רבים וכלי עבודה הנחזים להיות בשימוש, וכלל לא נראים כ"פסולת ישנה", ולכך שהנכס של העורר משמש כנגרייה, ובהתבסס על דוח החוקר מטעם המשיב, אנו קובעים כי העורר עשה שימוש בנכס נושא הערר.

10. על אף שאין מדובר במקרה בו מחזיק פנה לעירייה וביקש להירשם כמחזיק בנכס, בהתאם לסעיפים 325-326 לפקודת העיריות, העירייה מוסמכת להעביר את החיוב בארנונה על שמו של מחזיק, לאחר שנודע לה, בהתאם לראיות ברורות, כי הוא זה שמחזיק בנכס. בהקשר של גביית ארנונה, המונח "מחזיק" כולל גם את מי שפולש או מחזיק בנכס שלא כדין. בענייננו; על פי הפסיקה המשיב אינו רשאי להתעלם מהמצב העובדתי בפועל ממנו עלה בבירור כי העורר מחזיק בנכס ומשתמש בו לצרכיו.

ברור שכל שהעורר אטם את הכניסה לנכס בבולקים וסילק ממנו את כלי העבודה והעצים הוא יוכל לפנות למשיב, ככל שלא עשה זאת עד כה, ולבקש לערוך ביקורת נוספת בנכס.

סיכומו של דבר; אנו קובעים כי בהתאם לביקורת בנכס העורר הוא זה שהחזיק בנכס ולפיכך רישומו כמחזיק החל ממועד הביקורת בנכס נעשה כדין. **הערר נדחה.**

בנסיבות העניין העורר ישלם את הוצאות המשיב בסך 1,500 ₪.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 21/10/2020.

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

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



חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל-אביב – יפו

עוררים מס': 140019330

140021293

בפני חברי וועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

העוררת: קז'ואל ספיקרס

- נגד -

מנהל הארנונה, עיריית תל - אביב – יפו

החלטת ביניים

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב שביל המרץ 2, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000429459 ת-ן ארנונה מס' 10994998 בשטח 384 מ"ר.
 2. לטענת העוררת יש לסווג את הנכס כ'בית תוכנה' בהתאם לסעיף 3.3.3. לצו הארנונה, ולחילופין בסיווג "תעשייה ומלאכה", בעוד לטענת המשיב יש לסווגו בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר". בדיון שהתקיים בערר ביום 20/11/2019 הודיע ב"כ העוררת כי הוא מוותר על הטענה בדבר סיווג הנכס בסיווג תעשייה ומלאכה ועומד על הטענה כי הסיווג הנכון הוא 'בית תוכנה'.
 3. ביום 20/9/2018 נשלח מכתב מאת מנהל הארנונה לעוררת בלשון זו:
"לעניין בקשתך לסיווג הנכס שבנדון כבית תוכנה, ובהמשך למכתבנו מ- 30.08.2018 להגשת המסמכים הנדרשים לבחינת הסיווג האמור:
1. נכון להפקת מכתב זה טרם קיבלנו את המסמכים הדרושים לבחינת הסיווג המבוקש במסגרת הזמנים הנקובים בחוק.
2. אין באפשרותנו לסווג את הנכס כבחת תוכנה, בטרם נמסרו כל הנתונים המבוקשים."
.....
- כנגד החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.
- בסעיף 7 לכתב הערר ציינה העוררת כי "במקביל העוררת תעביר מסמכים רלוונטיים למשיב".

4. ביום 13/5/2020 ניתנה החלטה, לבקשת הצדדים, לפיה ההחלטה בערר 140019330 לשנת המס 2018 תחול גם על ערר 140021293 שהוגש בשנת 2020.

5. במסגרת כתב התשובה לערר טען המשיב כי יש לסלק את הערר על הסף בגין אי המצאת המסמכים וגם כי די בכך שהעוררת לא העבירה את המסמכים הנדרשים למשיב, לא הייתה בידו ברירה והוא דחה את השגתה והותיר את הסיווג על כנו. ב"כ המשיב צירף שני מכתבים שנשלחו לעוררת ביום 30/8/2018 וביום 21/10/2018 ובהם נדרשה להמציא מסמכים נוספים לצורך בחינת בקשתה.

6. יחד עם זאת, ומבלי שבקשת המשיב לסילוק הערר על הסף נדונה וניתנה בה החלטה, הורתה הוועדה בראשות כבי היו"ר עו"ד שלומית ארליך על קביעת התיק להוכחות.

7. בסיכומים שהגישו הצדדים אין כל התייחסות לכך שמעולם לא ניתנה החלטה על ידי המשיב לגופה של השאלה האם יש במסמכים שהמציאה העוררת במסגרת כתב הערר כדי להוביל למסקנה שיש לסווגה כ'בית תוכנה' למעט התייחסות מינורית בסעיפים 22-23 לסיכומי המשיב. למעשה, לא מונחת בפנינו החלטה של המשיב לגופו של הסיווג אלא החלטה שעניינה אי המצאת מסמכים בלבד. מכאן, שהגורמים המוסמכים אצל המשיב מעולם לא נתנו החלטה לגופם של דברים.

8. בנסיבות אלו, ומאחר ומדובר בשאלה הנוגעת לסמכותה העניינית של הוועדה, שהוועדה רשאית להעלות גם מיוזמתה, הצדדים מתבקשים להשלים את טיעוניהם ביחס לסמכותה של הוועדה לדון בשאלת סיווגה של העוררת כ'בית תוכנה' כאשר לא מונחת בפניה החלטה מינהלית של הרשות הקובעת ממצא ברור בעניין זה, וכשהיא נדרשת, לכאורה, להכריע לראשונה בשאלה זו תחת הגורם המוסמך. על פי החוק והפסיקה, הוועדה מוסמכת לדון אך ורק בשאלות וטענות שעמדו בפני מנהל הארנונה, ונראה כי השאלה האם הוועדה מוסמכת לדון במסמכים שמעולם לא הובאו לבחינתו של מנהל הארנונה נגזרת משאלה זו.

בשולי הדברים, הוועדה ממליצה לצדדים שהמסמכים שהוגשו בערר יובאו בפני מנהל הארנונה למתן החלטה חדשה בעניין סיווגה.

השלמת הטיעון עד שני עמודים תוגש בתוך 30 יום מהיום.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 21/10/2020.

חבר: ראובן הרן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

ערר מס' 140020830

שליד עיריית תל-אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: המלביה יזמות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל - אביב – יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב עמיעד 8, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000386657 ח-ן ארנונה מס' 11036235. בנכס נושא הערר קיימות שתי גלריות. בעקבות ביקורת שנערכה בנכס, החליט המשיב להפחית את שטחה של אחת מן הגלריות מן החיוב, באופן שגודלו של הנכס נושא הערר לאחר ההשגה הוא 59 מ"ר, והשטח שבמחלוקת הינו גלריה שגודלה 11 מ"ר.

2. בתשובת מנהל הארנונה להשגה שהגישה העוררת נכתב כך:

"בהתאם לביקורת אשר נערכה במקום בתאריך 8/9/19 נמצא כי לגלריה אחת אין מתקן עליה ולכן נתנה הוראה להפחית אותה משטח הנכס.....

באותה ביקורת נמצא כי הגישה לגלריה הנוספת נאטמה.

ע"פי צו הארנונה לצורך החיוב בארנונה כללית נכלל כל שטח בתוך יחידת הבניין לרבות שטחי יציע מרפסות וכדומה. עצם אטימת הנכס או חלק ממנו בנסיבות כאלה או אחרות אינה פוטרת אותו מארנונה כללית...".

3. בדיון המקדמי שהתקיים בפנינו ביום 1/1/2020 הגיעו הצדדים להסכמה אודות העובדות שאינן במחלוקת כלהלן:

"אין מחלוקת עובדתית בתיק:

מדובר בגלריה שנאטמה. קיים מתקן מדרגות ברזל שיוּרד עד לקומה 2- והן מגיעות עד לרצפת הגלריה שנאטמה ומחוברות בעמודי ברזל בתוך שטח הגלריה ככל הנראה עד לתקרת הגלריה. המחלוקת המשפטית היא האם בנסיבות מקרה זה יש לחייב את שטח הגלריה בהתאם לסעיף 1.3.1 לצו הארנונה ובפרט האם מדובר ב"מתקן קבוע לעליה".

בנסיבות אלו, הורינו על הגשת סיכומים בתיק.

4. לטענת העוררת, הגלריה אטומה לגמרי ואין שום אפשרות לגשת ולהשתמש בה. לטענתה, לא ניתן לפרק את גרם המדרגות העצום שעשוי מברזל מכיוון שגרם המדרגות מוביל לקומה 2- ואם הוא יבוטל לא תהיה גישה לקומה 2-. לטענתה, גם אם ניתן לפרק את גרם המדרגות בפרוייקט הנדסי מורכב, אין שום סיבה שבעל המבנה יאשר פרוייקט מורכב שכזה. העוררת מצהירה כי היא מעולם לא השתמשה בגלרייה ואין בכוונתה לעשות בה שימוש בעתיד. לדבריה, ההדרכה אודות האפשרות לאטום את הגלריה התקבלה מפי מודד מטעם העירייה והעוררת ראתה בהוראות אלו כאילו ניתנו מטעם העירייה עצמה. לפיכך, לטענת העוררת יש לפטור אותה מתשלום בגין שטח גלריה זו.

5. לטענת המשיב, מנהלת מחלקת שומה ב', גבי תמי לוי, השיבה לפניית העורר במפורש כי שטח יציע בעסקים ייכלל בשטח היחידה אם גובהו עולה על 1.70 מטר גם כאשר אין מתקן עליה קבוע ליציע, והוסיפה כי אטימתה של גלריה אינה פוטרת את חיובה בארנונה. המשיב מפנה לכך שהמודד שייעץ לעוררת הציע לה לשלול את הגישה לגלריות ולא רק לאטום אותן ולטענתו טענה זו נטענה ללא כל ביסוס. באשר לגלריה אשר נאטמה ואשר לא קיים מתקן עליה קבוע אליה – המשיב קיבל את טענת העוררת והפחית את שטחה משטח החיוב. באשר לגלריה נושא הערר, המשיב טוען כי עצם אטימתה אינו מהווה עילה לאי חיובה בארנונה שכן קיימות מדרגות ברזל לקומה זו. המשיב נסמך על סעיף 1.3.1. י לצו הארנונה ועל הפסיקה המתמייחסת למתקן עליה קבוע ולאטום הגישה לנכס. לפיכך, לטענת המשיב יש לדחות את הערר ולהותיר את החיוב על כנו.

לאחר שקראנו בעיון את טיעוני הצדדים, הגעתנו למסקנה כי אין מנוס מלדחות את הערר.

6. סעיף 3.1.3 י לצו הארנונה קובע במפורש את הסמכות לחיוב גלריה בארנונה :

”שטח יציע בבניין שלא למגורים יכלל בשטח יחידה אם גובה היציע עולה על 1.70 מטר וקיים מתקן קבוע לעלייה”.

7. הגלריה בנכס נושא הערר עונה על שני תנאים מצטברים אלו; גובהה עולה על 1.70 מטר ומוסכם כי קיימות מדרגות ברזל לקומת הגלריה. לאור תיאורה של העוררת עצמה בסיכומיה, כי מדובר בגרם מדרגות ברזל עצום בגודלו, ולאור התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת, כמו גם הסרטונים שהוצגו בפני הוועדה במהלך הדיון, לא יכול להיות חולק כי גרם מדרגות זה מהווה "מתקן קבוע" לעלייה לגלריה.

8. יחד עם זאת, גם אין חולק כי העוררת אטמה את הגלריה והתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת מעידות על כך. המחלוקת בין הצדדים היא משפטית, ונוגעת לשאלה, האם יש בעובדה שהגלריה נאטמה על ידי העוררת, ובכך שאין בכוונת העוררת לעשות בגלריה שימוש, בכדי לבטל את החיוב בגינה.

9. ככלל, יש לראות בשטח גלריה כ"בניין" אשר מגדיל את שטח הנכס באופן שלנישום ישנה האפשרות להפיק תועלת כלכלית ממנה.

10. סעיף 8א לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) התשנ"ג – 1992 (להלן – "חוק ההסדרים") קובע כך:

ארנונה כללית

8. (א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין.
(ההדגשה הוספה – הערה הוועדה).

11. הגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות הינה כלהלן:

"בנין" – כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו;

12. סעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 מגדיר "בניין" כלהלן:

"בנין" – כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי ביטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר, לרבות –
(1) כל חלק של מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע;
(2) קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים, או מיועדים לגדור, או לתחום, שטח קרקע או חלל;

13. הגלריה נושא הערר מהווה "בניין" והעוררת לא טענה אחרת. כידוע, ההצדקה להטלת ארנונה טמונה בהנאה שמפיקים הנישומים מן השירותים שמעניקה הרשות המקומית לנכסים המצויים בחזקתם.

14. כך או כך, נראה כי הפסיקה בעניין זה ברורה; ברע"א 2343/01 תשלובת תבורי נ' עיריית חיפה נקבע כי אין בעובדה שבעל נכס בחר לאטמו בכדי להוביל לביטול החיוב בארנונה. בית המשפט קבע באופן מפורש כי ככל שבית המשפט יכיר באטימה מרצון של מבנה כדרך להיפטר מתשלום ארנונה, יהא בכך אישור לעקיפת תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג – 1993.

15. הרציונאל שבבסיס עמדה זו הוא כי עצם קיומו של מתקן עליה קבוע, ובענייננו, גרם מדרגות מברזל שאינו ניתן להסרה בקלות, מלמד על כך שקיימת אפשרות לניצול שטח הגלריה ולהפקת תועלת כלכלית ממנה. הבחירה בהימנעות משימוש, אף היא נעשית מטעמים כלכליים, שכן לא נטען כי לא קיימת אפשרות להפיק מן הגלריה שימוש וברי כי איטומה נעשה על מנת להגדיל את הרווחים המופקים מן הנכס.

16. באשר לטענת העוררת כי היא הודרכה לאטום את הנכס על ידי המודד מטעם העירייה; כעולה מתגובת העירייה נציגי העוררת היו בקשר גם עם נציגים ממחלקת הארנונה וקיבלו מהם מידע מהיימן וממילא הטענה כי המודד מסר לעוררת מידע שגוי לא הוכחה. לפיכך, אין בטענה זו כדי לשנות ממסקנתנו.

סיכומו של דבר – הערר נדחה. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 21/10/2020.

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

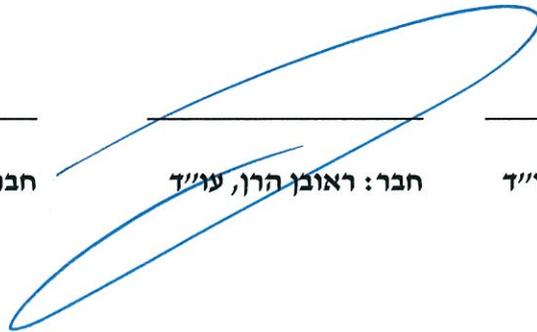
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועד ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



י. יעקב

חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

ערר מס' 140018349

שליד עיריית תל-אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: הילה יבגניה שבת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל - אביב – יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב ולנסיה 21, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000390043 ח-ן ארנונה מס' 10722156.
2. ביום 14/9/2017 נשלחה לעוררת הודעה מטעם גבי ורדי לוי, מנהלת המחלקה באגף לחיובי ארנונה, לפיה בהסתמך על ביקורת שנערכה בנכס ביום 16/8/2017 עודכן שטח החיוב של הנכס וכן ניתנה הוראה לפיצול הנכס באופן ששטח קומת המרתף יסווג בסיווג "משרדים".
3. ביום 29/11/2017 העוררת הגישה השגה בפני מנהל הארנונה בעקבות הודעה זו, ובה טענה כך:

"אני מתנגדת להחלטתכם לפצל נכס לחיוב ארנונה משרדי כיוון שהנכס לא משמש למשרדים של אף חברה. ... קומת מרתף משמש לשימוש שלי כקולנוע ביתי (חדר 1 מדוח המבקר) כמו כן ישנם פינות משחקים לילדים כולל בחניה, מחסנים, חדרי אירוח לאופר (בניביסיטר) עם מקלחת ושירותים, חדר לסעודות שבת עם שולחן שבת (לפעמים אני מארחת אנשים בשבת והם משתמשים ללון במקום). כמו כן אין שום שלט מחוץ לבית של חברה כך שנראה תמוה על סמך מה הגיעו למסקנה שהנכס משמש למשרדים".

4. ביום 14/12/2017 השיב מנהל הארנונה להשגה בלשון זו:

1. בראשית הדברים אציין כי נפלה טעות סופר במכתבנו מיום 14/9/2017... בסעיף 2.א. נכס 2000390043 יחויב בשטח של 670.91 מ"ר ולא כפי שצוין במכתבנו הקודם.
2. בהתייחס לטענותיך המפורטת במכתבך, כי בקומת המרתף השימוש הינו מגורים בלבד, לפיה נבקש להשיבך, כי בהסתמך על ביקורת שנערכה בנכס ב-16.8.2017 בנוכחות בעלך עופר שבת לדבריו קומת המרתף משמשת למשרדים בתחום האדריכלות וזימות, כמו כן נראו עובדים במקום וצויד משרדי כגון:

כסאות, שולחנות, מחשבים. דבר נוסף ציין, כי בשנתיים האחרונות עובד דרך הבית.

3. בקשתך לשינוי השימוש למגורים בקומת המרתף לא אושרה, מאחר ובקומת המרתף לא מתקיים משק בית פעיל. יחד עם זאת כפי שתואר לעיל הפעילות המתבצעת בקומת המרתף שבחזקתך מהווה פעילות של מתן שירותים, עסקית - מסחרית ועל כן הסיווג הנכון איפוא הוא הסיווג החל בסעיף 3.2 לצו הארנונה שעניינו "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר". ולכן חיוב הנכס יוותר בעינו.
4. לתשומת ליבך במידה והופסקה פעילותה של החברה בנכס יש לפנות לאגפנו לקביעת מועד לביקורת בנכס....
5. לעניין שטח הנכס בלבד על פי החוק, מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה בפני מנהל הארנונה....
6. הריני דוחה את השגתך לעניין סיווג הנכס בקומת המרתף, עומדת לרשות המחזיק בנכס הזכות להגיש ערר על החלטתי זו תוך 30 יום...

(כל הטעויות במקור – הערת הוועדה).

5. מן האמור לעיל עולה כי העוררת הגישה ביום 29/11/2017 השגה אך ורק בשאלת סיווג קומת המרתף בנכס. השגה זו נדחתה. משכך עמדה בפניה הזכות להגיש ערר כנגד ההחלטה לסווג את הנכס כ"בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות שירותים, משרדים ומסחר".

6. באשר לשטח הנכס; מן ההשגה ומתשובת מנהל הארנונה להשגה ברור כי העוררת לא הגישה השגה בעניין שטח הנכס. ביום 5/3/2018 העוררת הגישה את הערר שבפנינו, וטענה טענות הן ביחס לשטח החיוב והן ביחס לסיווג קומת המרתף. המשיב הגיש כתב תשובה לערר ובקשה לדחיית הערר על הסף.

7. מן הסיכומים שהגישה העוררת בשאלות המקדמיות עולה כי העוררת הגישה השגה ביום 18/3/2018 בעניין שטחי החיוב, אולם מדובר בהשגה שהוגשה לאחר הגשת הערר כאן. העוררת לא הגישה ערר בנוגע לחיוביה בשנת 2018, ובפנינו, במסגרת ערר זה, טענות הנוגעות לחיוב העוררת בשנת 2017 בלבד.

8. בדיון שהתקיים בערר ביום 18/6/2018, ולאחר שב"כ העוררת קיבל את הייצוג בערר וביקש לתקן את כתב הערר, החליטה הוועדה בראשות עו"ד אלון צדוק כך:

"לאחר ששמענו היום את הצדדים ומאחר וב"כ העוררת מבקש לתקן את כתב הערר שכן קיבל את הייצוג בימים האחרונים ומבקש להרחיב הן בטענות הסיווג והן בטענות ביחס להיקף החיוב ומאחר וב"כ המשיב עומדת על בירור הטענות המקדמיות כמפורט בכתב התשובה ומתנגדת להרחבת חזית ב"כ העוררת יסכם את טענותיו ביחס לבקשות המשיב והן ביחס לבקשתו וזאת עד ליום 15/7/2018. ב"כ המשיב תגיב בתוך 14 יום נוספים".

9. ביום 3/9/2018 החליטה הוועדה בראשות עו"ד אלון צדוק לדחות את הערר על הסף בשל האיחור בהגשתו. הוועדה הגיעה למסקנה כי מאחר והערר הוגש באיחור ומחוץ למסגרת

המועדים הקבועה בסעיף 6 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו 1976, אין צורך להכריע בטענות המקדמיות של המשיב הן באשר להעדר השגה לגבי חלק מהעילות והן באשר להרחבת חזית פסולה.

10. העוררת הגישה ערעור מינהלי כנגד החלטת הוועדה לדחות את הערר על הסף.

בעקבות כך, פנתה עו"ד שירה הר ניב מן השירות המשפטי בעירייה בדואר אלקטרוני לב"כ העוררת בלשון זו:

"קבלתי לטיפול את הערעור שבנדון וראיתי כי טרם נקבע מועד לדיון.

יחד עם זאת לפני משורת הדין הריני מציעה כי מבלי שצד מודה בטענות משנהו (חרף הפסיקה בעניין סד הזמנים הברור בחוק הערר) לצרכי פשרה בלבד ולשם ייעול בירור המחלוקת גופה, יוחזר הדיון לוועדת הערר **לביחנה עובדתית** של טענות מרשתך (הן לעניין השטח והן לעניין הסיווג)".

(ההדגשות הוספו – הערת הוועדה).

11. בעקבות כך הגישו הצדדים בקשה משותפת למחיקת הערעור המינהלי.

12. בדיון מקדמי שהתקיים בערר ביום 18/2/2019 לא טענה ב"כ המשיב טענה מקדמית כלשהי ובעקבות כך החליטה הוועדה בראשות עו"ד אלון צדוק כך:

"לאור החלטת ועדת פשרות של העירייה אשר הסכימה למחיקת הערעור המינהלי והחזרת הדיון לוועדת הערר, אנו קובעים את התיק להוכחות כדלקמן...".

13. מן האמור לעיל עולה כי בעוד השירות המשפטי בעירייה הודיע לב"כ העורר כי הוועדה תדון בשאלות **העובדתיות לגופן**, הן לעניין **השטח**, והן לעניין **הסיווג**, הוועדה בראשות עו"ד אלון צדוק לא הכריעה בטענותיה המקדמיות הנוספות של העירייה, ובפרט לא דנה בשאלת הסמכות של ועדת הערר לדון בטענה הנוגעת לשטח הנכס, אשר לא נטענה בפני מנהל הארנונה ואשר כלל לא הוגשה בגינה השגה.

14. בפתח דיון ההוכחות שהתקיים ביום 30/10/2019 בפני הוועדה בהרכב זה, שהתיק הגיע לפתחה בעקבות סיום מינוי חברי הוועדה בראשות עו"ד צדוק, הודיע ב"כ המשיבה כי הוא עומד על הטענות המקדמיות של המשיב שלא הוכרעו בידי הוועדה בראשות עו"ד צדוק.

15. מכאן, כי למרבה הצער אנו נדרשים לדון בטענות המקדמיות שהעלתה העירייה, ביחס לערר שהוגש בגין חיוב העוררת בשנת 2017, רק כעת, ולו משום שהן נוגעות לסמכותנו העניינית לדון בערר. לא נוכל שלא להעיר כי מהודעת הדואר האלקטרוני ששלחה ב"כ העירייה שטיפלה בערעור המינהלי עולה באופן ברור ההסכמה כי הערעור המינהלי יימחק, על מנת שעניינה של העוררת יידון **לגופן**, ועל מנת **שהעובדות** יתבררו בו ולא על

מנת שיועלו טענות סף אחרות שלא נדונו על ידי הוועדה בהרכבה הקודם. הסכמה לדון בערר לגופו גם בשאלת השטח לא מאפשרת את הפירוש שמציע ב"כ המשיב בסעיף 9 לסיכומיו, כי העירייה לא ויתרה על טענות סף נוספות. מנוסח המייל של ב"כ העירייה לא עולה כי המשיב שמר על טענותיו המקדמיות הנוספות ביחס לטענות סף אחרות שטענה העירייה, ומן הראוי היה כי הדבר היה מצוין באופן מפורש, כמקובל כאשר צד שומר על טענותיו; ודוק; ככל שהעירייה סברה כי אין לוועדה סמכות עניינית לדון בטענה הנוגעת לשטח הנכס, מאחר ולא הוגשה השגה למנהל הארנונה בעניין זה, חובת ההגינות המוטלת על העירייה מחייבת להעלות עניין זה בפני ב"כ העוררת במסגרת ההסכמות בערעור המינהלי. בהקשר זה, הצדק עם ב"כ העוררת, שהבין מחילופי הדברים עם השירות המשפטי, כי הערעור המינהלי נמחק בכפוף לדיון בטענות העוררת לגופן.

16. יחד עם זאת, ועל אף התמשכות ההליכים באופן בלתי מוצדק בעניינה של העוררת, הנובעת מאי הבהירות של העירייה במסגרת ההסכמות על מחיקת הערעור המינהלי, שהובילה להחזרת הדיון בפני וועדת הערר, ולדיון מחודש בטענת הסף בשלב מאוחר, אין מנוס מלדון בטענת הסף כעת.

סמכותה של ועדת הערר

17. סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו 1976 קובע את זכותו של נישום להגיש השגה בפני מנהל הארנונה, בין היתר ביחס לשטח החיוב וביחס לסיווג, כלהלן:

3. (א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:
 - (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
 - (2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;
 - (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;
 - (4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס...".

18. בהתאם לסעיף 4 לחוק הערר על מנהל הארנונה להשיב להשגה בתוך 60 יום.

19. סמכותה של וועדת הערר נקבעה במסגרת סעיף 6 לחוק כלהלן:

ערר וערעור

7. (א) הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר.

20. מן האמור עולה כי וועדת הערר מוסמכת לדון אך ורק בטענות עליהן הגישה העוררת השגה ובתשובת מנהל הארנונה לטענות אלה. בהעדר השגה ובהעדר תשובה להשגה – הוועדה כלל לא מוסמכת לדון בטענות העוררת.

ראו בעניין זה: עמ"נ 02/114 מנהלת הארנונה בעיריית חולון נ' הידרה שירותי הנדסה בע"מ, עמ"נ 09-08-4219 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' עיריית חיפה, בר"ס 08/793 ריבוע כחול – ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית הרצליה.

21. כפי שהראנו לעיל, העוררת הגישה ערר כנגד החלטת מנהל הארנונה ביחס לסיווג קומת המרתף של הנכס כמשרדים **בשנת 2017**. במסגרת ההשגה היא לא טענה דבר אודות שטח הנכס. אמנם ב"כ העוררת צירף השגה נוספת שהעוררת הגישה לאחר הגשת הערר בחודש מרץ 2018 אולם העוררת לא הגישה ערר ביחס לחיוב בשנת 2018 וערר כאמור לא מונח בפנינו.

לאור זאת, אין מנוס מדחיית הערר ביחס לשטח החיוב, בהיעדר סמכות עניינית של הוועדה לדון בטענה זו, שכלל לא הוכרעה בידי מנהל הארנונה.

22. המשיב ציין בסיכומים בערר זה כי הוא ביקש לערוך מדידה נוספת בנכס לעדכון השטח, אולם העוררת סירבה לכך. המשיב צירף לסיכומים את החלטת מנהל הארנונה בהשגה שהגישה העוררת לשנת 2019, בגינה הוגש ערר שטרם נדון בפני הוועדה, לאור התנגדות המשיב לאיחוד העררים לשנת 2017 ולשנת 2019. לאור העובדה שהמשיב סירב לדון בעררים במאוחד, והתנגד לבקשת העוררת לאיחוד בעררים, אין לקבל את תשובת מנהל הארנונה להשגה במסגרת הסיכומים בתיק הערר לשנת 2017 ואין לקבל כל טענה שהיא הנובעת מתשובת מנהל הארנונה להשגה בשנת 2019.

23. באשר למחלוקת בעניין שטח הנכס, ועל אף שאין זה מסמכותנו להכריע בעניין זה, אנו ממליצים לצדדים לקבוע בהקדם ובהסכמה מועד למדידה נוספת על מנת ששטח החיוב ישקף את מצבו העובדתי של הנכס בפועל.

סיווג שטח המרתף

24. העוררת טענה בתצהירה כי היא הופתעה לגלות שהעירייה חייבה בשנת 2017 סך 148 מ"ר בקומת המרתף בסיווג "משרדים".

25. בסעיף 7 לתצהירה טענה העוררת כי שטח המשרד בקומת המרתף הוא 32.5 מ"ר. לתצהיר צורף תשריט שנערך על ידי המודד המוסמך מר משה יוסקוביץ המסמן את שטח המשרד בקומת המרתף וממנו עולה כי החלקים הנמצאים מימין לשטח שמסומן כשטח משותף, משמשים כמשרד.

26. במסגרת חקירתה, העוררת השיבה לשאלת חבר הוועדה כי:

"הבניין בסך 600 מ"ר הוא בהחזקה של חברה שלי בו נמצאות 4 דירות, חדר הרצאות המשמש כבית כנסת בגודל 41 מ"ר, יש חדר משחקים בתוך ממ"ק. 3 המחסנים משמשים אותי כמשרד. בקומת הקרקע אני גרה עם ילדי ובעלי. בקומה 1 אמי גרה, ובקומה העליונה מתגורר אח של בעלי".

27. עדותה של העוררת בדבר השטחים המשמשים כמשרד בקומת המרתף מתיישבים עם התשריט שצורף לתצהיר (מה שמוגדר על ידה "3 המחסנים").

28. המדידה של שטח הנכס, שהוגדר על ידי העוררת כמשרדים, שנערכה על ידי המודד מטעמה, זהה למדידה של העירייה שצורפה לתצהיר מטעם המשיב ואין פער בין המדידות של שטח זה (5.44 מ"ר, 4.12 מ"ר, 4.78 מ"ר, 3.08 מ"ר, 15.08 מ"ר ובסכמה 32.5 מ"ר).

29. בנוסף, כעולה מחקירת העוררת, היא מעולם לא פנתה לעירייה בהודעה כי ישנו מחזיק אחר בשטח המרתף או בחלק ממנו. מכאן כי יש לראות בעוררת כמחזיקה בכל שטח הנכס לרבות המרתף.

30. העירייה מסתמכת בטיעוניה על דו"חות ביקורת מיום 16/8/2017, מיום 11/9/2017 ודו"ח ביקורת מיום 3/7/2019. שלושת הדו"חות הוגשו במסגרת תצהירו של החוקר מר גבי מבורך שערך את הביקורות מיום 11/9/2017 ומיום 3/7/2019.

דו"ח הביקורת מיום 16/8/2017

31. דו"ח ביקורת שנערך על ידי החוקר מטעם המשיב ביום 16/8/2017 נמצא כי:

"בקומת המרתף בבניין נראו לובי עם כסאות בחדר המסומן 1 בשרטוט נראו שולחן משרדי גדול + חומר משרדי, מסך גדול, כסאות מתקפלים (כמו בקולנוע), בעת הביקורת נכח בחדר זה מר עופר שבת עם אדם נוסף. בחדר המסומן 2 בשרטוט נראו שולחן משרדי, מחשב, חומר משרדי ועובד. גם בחדרים במסומנים 3,4,5 נראו שולחנות משרדיים, חומר משרדי ועובדים. יש לציין כי בכל קומת המרתף לא נמצאו סממנים למגורים ואין מאפייני משק בית פעיל בקומה זו...

קומות קרקע, ראשונה וגג משמשות למגורים עם כל המאפיינים. קומת המרתף משמשת למשרדים בתחום האדריכלות ויזמות בניה.

לדברי מר עופר שבת הוא מתגורר במקום וכמו כן עובד מהבית".

32. אלא שהחוקר שערך את הביקורת ביום 16/8/2017, מר אבי יעקב, לא הגיש תצהיר ולא נחקר על תצהירו כמו גם שלא נחקר ביחס לממצאי הדו"ח. הדו"ח הוגש על ידי חוקר אחר, מר גבי מבורך, שלא הצהיר על נכונות האמור בו, ואף העיד בחקירתו כי "מדובר בביקורת שנערכה על יד חוקר אחר ולכן אינני יכול להשיב למה הכוונה כי אין מאפייני משק בית בקומה זו".

33. לאור האמור, ולאור תשובתו של החוקר מטעם המשיב, מסקנתנו היא כי לא ניתן לקבל את דו"ח הביקורת מיום 16/8/2017 כראייה לפעילות משרדית המתקיימת בכל שטח קומת המרתף. בבחינת למעלה מן הצורך, נציין כי לדו"ח זה לא צורפו תמונות ממועד הביקורת המלמדות כי כל שטח המרתף משמש לפעילות משרדית.

דו"ח ביקורת מיום 11/9/2017

34. מן הביקורת שערך החוקר המצהיר מר מבורך בנכס כלל לא עולה כי כל שטח המרתף משמש כמשרדים. לדו"ח זה צורפו תמונות מכל קומות הנכס והממצא העובדתי היחיד המצוין בו הוא כי המחזיק נמצא בנכס כשנתיים. מן התמונות שצירף החוקר מר מבורך עולה כי בקומת המרתף קיימים משרד, אולם קולנוע, שולחן סנוקר, חדר משחקים ועוד. החוקר אף העיד בחקירתו כי התשריט שצורף לדו"ח החוקר מר אבי יעקב כלל לא היה בפניו בעת הביקורת בנכס. הממצאים עליהם העיד בחקירתו ואשר מתייחסים לתשריט, מתייחסים למצב העובדתי בנכס בשנת 2019 והם אינם מלמדים דבר על השימוש בקומת המרתף בשנת 2017. מכאן כי אין בדו"ח זה כל ממצא המלמד על פעילות משרדית שמתבצעת בכל שטח המרתף והתמונות שצורפו אליו מלמדות כי, לכל הפחות, ישנם חלקים במרתף שאינם משמשים לפעילות משרדית.

דו"ח הביקורת מיום 3/7/2019

35. בדו"ח הביקורת שנערך על ידי החוקר מר גבי מבורך מטעם המשיב ביום 3/7/2019 נקבע כי:

"קומת מרתף

בחלק המסומן בירוק נראו: גנרטורים, צינורות חשמל ועוד ציוד של המחזיק על מדפים. לדברי המחזיקה מדובר בשטח טכני בו יש שני גנרטורים השייכים לכל הבניין.

בחלק המסומן ברוד נראו ציוד מחשוב, ציוד משרדי, תיקי מסמכים ועובדים. לדברי המחזיקה מדובר במשרד.

בחלק המסומן בצהוב נראו כיסאות מקובעים לרצפה, טלוויזיה גדולה, שולחן. מדובר בחדר קולנוע ובילוי השייך לכל דיירי הבניין.

בחדר מספר 1 נראו צעצועים של ילדים כגון אופניים, טרקטורון חשמלי של ילדים, ספה, שולחן, שלושה ספוגים ותיקי מסמכים. מדובר בשטח ששייך לכל הבניין וחדר משחקים השייך לכל הבניין.

בחדר מספר 2 נראו שולחן וכסאות, תיקי מסמכים על מדפים וציוד מחשוב. מדובר בשטח השייך לכל הבניין וחדר משחקים.

36. דו"ח זה הוגש במסגרת הערר כאן, שעניינו בחיובים לשנת 2017, בעוד הוא נערך בשנת 2019. המשיב עצמו טען במסגרת תגובתו לבקשה לאיחוד ערר זה עם ערר שהוגש עבור שנת 2019 כי "לא ברור אם חל שינוי עובדתי בנכס מאז הגשת הערר" (תגובת עו"ד גורביץ' מיום 11/6/2019). מסקנתנו היא כי לא ניתן להסתמך על דו"ח זה ביחס למצב העובדתי בנכס בשנת 2017 ולפיכך אנו דוחים את טענות המשיב בסעיפים 58-59 לסיכומים. מכל מקום, גם דו"ח זה לא תומך בטענה כי כל שטח המרתף משמש כמשרדים והוא דווקא תומך בטענת העוררת כי לא כל שטח המרתף משמש כמשרד וכי קיימים בו חדר קולנוע וחדר משחקים.

סיכומם של דברים:

37. באשר למחלוקת אודות שטח הנכס הערר נדחה על הסף, בהיעדר סמכות לוועדה לדון בטענות שלא הוגשה השגה בגינן ובהיעדר תשובה להשגה.

38. באשר לסיווג המרתף הערר מתקבל; על פי כלל הממצאים העובדתיים שבפנינו, אנו קובעים כי הראיות שהציגה העוררת, לרבות עדותה בחקירה, התשריט שצירפה, התואם את המדידה שנערכה על ידי המשיב, ותואם את התמונות שצירף המשיב מהן ניתן ללמוד כי השימוש בקומת המרתף הוא רק בחלקו עבור משרד - מתקבלות כאמינות ביחס לשנת 2017. המשיב מצידו לא הציג כל ראיה המלמדת כי כל שטח המרתף משמש כמשרדים. לפיכך, ולאחר שקילת הראיות שהוצגו בפנינו, אנו קובעים כי בשנת 2017 יש לסווג 32.5 מ"ר מקומת המרתף כמשרדים וייתרת השטח תסווג בסיווג בניינים המשמשים למגורים.

הערר מתקבל בחלקו.

המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך 2,000 ₪.

ברור כי אין באמור בכדי לקבוע ממצא כלשהו ביחס למצב העובדתי בנכס בשנת 2018 או בשנת 2019 ומצב דברים זה יתברר במסגרת הערר התלוי ועומד בפני הוועדה.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 21/10/2020.

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

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

חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

שליד עיריית תל-אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

העורר: רן וילנצ'וק

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל - אביב – יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב דניאל סמבורסקי 7 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000366282 ח-ן ארנונה מס' 11038623.
2. לטענת העורר, יש להעניק לנכס נושא הערר הנחה בשיעור 100% בגין נכס ריק, החל מיום 1/3/2019, מאחר והחל ממועד זה הוא עמד ריק, לטובת מכירתו, ללא כל שימוש, ללא ריהוט, ללא חשמל וכשהוא ריק מאדם ומחפץ.
3. בתשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 11/6/2019 קבע מנהל הארנונה כך:
"בביקורת שערכנו במקום ביום 4/6/2019 נמצאו חפצים במקום לרבות מקרר, כסאות ומתקן לתליית בגדים. לפיכך אין בידינו דרך חוקית להעניק לך את ההנחה המבוקשת".
4. לכתב התשובה לערר צורף דו"ח ביקורת שנערכה בנכס בו נכתב כי: "שטח הנכס נמצא ברובו ריק למעט מקרר + 3 כסאות שנראו בשטח המטבח ומתקן תלייה ועליו תלויים בגדים שנראה באחד החדרים". לכתב התשובה ולתצהיר מטעם המשיב צורפו תמונות שונות שעל פי הנטען צולמו בנכס.
5. בדיון מקדמי שהתקיים בערר ביום 11/9/2019, טען העורר כי המקרר שנמצא בנכס מהווה חלק אינטגרלי מן המטבח ונמצא בתוך נישא מיוחדת וכן כי בנכס נמצאו שלושה כסאות בר המהווים חלק אינטגרלי מן המטבח למרות שאינם מחוברים לרצפה ואפשר להוציאם מן הנכס. יחד עם זאת, העורר טען כי קולב הבגדים שנראה בצילום שצורף לדו"ח הביקורת כלל אינו קשור לדירה.

6. בסיכומו של הדיון המקדמי נרשמה הסכמת הצדדים ביחד לעובדות כלהלן:

"אין מחלוקת עובדתית בתיק: הדירה ריקה ברובה, ונמצאו בה 3 כסאות בר שמהווים חלק מריהוט המטבח ומקרר שנמצא בתוך נישה, אך אינו מחובר לקיר. יש מחלוקת האם קולב הבגדים שצולם ושצוין בדוח אכן שייך דירה או שהשתרבו לדוח זה בטעות".

7. בשל טענת העוררים כי הקולב שצולם והוזכר בדו"ח הביקורת אינו שייך לדירה, והטענה כי חלק מהתמונות שצורפו לכתב התשובה מטעם המשיב לערר אינן חלק מהנכס, החליטה הוועדה כי ב"כ המשיב יבדוק פעם נוספת את עמדתו, ובפרט יבדוק עם החוקר שערך את דו"ח הביקורת את העובדות שהיוו בסיס להחלטת העירייה.

8. ביום 24/10/2019 הודיע ב"כ המשיב כי הוא פנה אל הגורמים בעירייה בניסיון לברר את שאלת צירופן של התמונות והמלל המתאר את מתלה הבגדים, אולם ציין כי אין בידי המשיב ליתן תשובה חדה וברורה בעניין. יחד עם זאת, המשיב הודיע כי הוא עומד על עמדתו כי הנכס נושא הערר לא היה ריק בתקופה שבמחלוקת. בנסיבות אלו הורתה יו"ר הוועדה על הגשת תצהירים בתיק.

9. העורר הגיש מסמך שאינו ערוך ואינו מנוסח כתצהיר. יחד עם זאת, בפתחו של דיון ההוכחות מיום 4/12/2019, ובהסכמת ב"כ המשיב, העורר הוזהר ביחס לעובדות שצוינו במסמך זה כי עליו להצהיר את האמת אחרת יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, והוא נחקר ביחס לאמור בו.

10. העורר טען במסגרת 'תצהיר' זה כי לדו"ח הביקורת מטעם המשיב שורבבו תמונות מנכסים אחרים בעוד לטענתו מטרת המשיב הייתה להטעות את הוועדה. לטענתו, מנהל הארנונה נהג ברשלנות וניסה לבצע גבייה שלא כחוק על סמך טענה שקרית כי ישנו מתלה בגדים באחד החדרים. עוד נטען, כי ביום 24/10/2019 התקשרה לעורר גילה ממנהל הארנונה ובמסגרת שיחה זו היא הודתה כי היה בלבול וערבוב בין דו"חות הבדיקה שבוצעו במהלך הימים הנ"ל וכי לא ניתן ליצור קשר עם העובד לשעבר שערך את הבדיקה.

11. המשיב הגיש תצהיר מטעם החוקר מר ליאור בארי שערך את הביקורת בנכס ביום 4/6/2019. המצהיר מטעם המשיב הצהיר כי לאחר שעייין בביקורת ייתכן וחלק מהתמונות לא צולמו בנכס הנדון ושורבבו אליו כמו גם הרישום בדבר קיומו של קולב הבגדים בנכס. עם זאת, המצהיר הצהיר כי התמונות המציגות מקרר וכסאות שאינם מקובעים צולמו בנכס נושא הערר.

12. דיון ההוכחות בערר התקיים ביום 4/12/2019 בהרכב חסר ובהעדרו של חבר הוועדה רו"ח יעקב ישראלי. כאמור בפרוטוקול הדיון, הוועדה הבהירה לעורר כי זכותו לעמוד על כך שהדיון בעניינו יתקיים בנוכחות של שלושה חברי וועדה והעורר הביע את הסכמתו לכך שהדיון יתקיים בנוכחות של שני חברי וועדה בלבד.

13. במהלך דיון ההוכחות טען העורר כי חמש מן התמונות שצורפו לתצהיר המשיב לא צולמו בדירה. יחד עם זאת, בהתייחס לתמונות א', ב', בהן נראים מקרר וכסאות, העורר השיב כי מעולם לא הכחיש שאלו הן תמונות של הדירה.

14. לשאלת הוועדה, העורר השיב כי הנישה מגבס שנצפית בתמונה ב' נבנתה סביב המקרר ולא ניתן להוציאו מהדירה בשל רוחב הדלתות אלא באמצעות מנוף. באשר לשלושת כיסאות הבר, העורר השיב כי הם אמנם לא מקובעים לריצפה, אולם הם מהווים חלק משולחן הבר שנצפה בתמונה ומקובע לריצפה, ולכן הם לא הוצאו מן הנכס.

15. במהלך דיון ההוכחות הציג המצהיר מטעם המשיב את מספרי התמונות והמספרים הקטלוגיים שצורפו לתצהירו, על פי רשימה של 15 תמונות. המסמך הוגש וסומן מש/ 1. המצהיר אישר כי לתצהיר צורפו 18 תמונות אולם הוא לא ידע להשיב לשאלת הוועדה מהן שלוש התמונות שצורפו לתצהיר ולא צוינו ברשימת התמונות שהוגשה וסומנה מש/ 1.

16. לשאלת הוועדה, האם ניתן לקיים ביקורת בנכס בכדי לבדוק פעם נוספת האם התמונות בהן נראה קולב הבגדים צולמו בנכס (על פי מבנה החדר והארון הנראה בחדר), העורר השיב כי הדירה נמכרה ולפיכך לא ניתן לערוך בה ביקורת נוספת. העורר הוסיף כי בשיחה עם גילה מאגף הארנונה היא ציינה כי ביום בו נערכה ביקורת בנכס הייתה "בעיה עם התמונות" ולכן ציינה כי ישנו צורך בעריכת ביקורת נוספת בנכס. בתגובה לטענה זו ביקש ב"כ המשיב להגיש תצהיר מטעם גבי גילה חרזי.

17. בהחלטת הוועדה מיום 4/12/2019 קבענו כי המשיב יגיש תצהיר מטעם גבי גילה חרזי המתייחס לטענת העורר כי נאמר לו שבמועד הביקורת חל בלבול בין תמונות של מספר נכסים. עוד קבענו כי המשיב יגיש באופן מסודר את רשימת התמונות שצורפו לתצהיר ולכתב התשובה בצירוף המספרים הסידוריים, באופן שניתן יהיה לזהות כל תמונה ביחס למספר הסידורי שלה.

18. בסיום הדיון נרשמה על ידי יו"ר הוועדה תרשומת קצרה בתיק בערר המתייחסת לחילופי דברים סוערים וקשים בחדר דיוני הוועדה לאחר החתימה על הפרוטוקול, ולאחר שהעורר עזב את האולם והחוקר נותר נסער במסדרון, לפיה: "בסיום הדיון העורר צעק על החוקר "אפס", "שקרן" ולפיכך הזמנתי את החוקר ללא העורר, הרגעתי אותו וביקשתי שיבין כי אנו בוחנים האם מדובר בטעות ולא בשקר".

19. ביום 5/12/2019 הוגשה הודעה על ידי העורר, בה הודיע כי קיבל לתדהמתו את תצהיר החוקר מטעם המשיב לאחר דיון ההוכחות, ובה טען כי האמור בתצהיר סותר את תשובותיו של המצהיר בדיון ההוכחות. העורר הוסיף כי לאחר הדיון החוקר תפס בחולצתו באלימות, הדף אותו לאחור, תקף אותו ואיים על חייו. לדבריו, עדים רבים שנכחו ביציאה מן החדר מנעו מן החוקר לתקוף את העורר פיזית ובעקבות כך הוגשה על ידו תלונה למשטרת תל אביב.

20. בהחלטה מיום 11/12/2019 ציינה יו"ר הוועדה כי תצהירו של החוקר עמד בפני הוועדה במהלך הדיון והחוקר אף עומת על ידי הוועדה בין האמור בתצהיר והאמור בחקירה. יו"ר הוועדה ציינה כי האמור עולה באופן ברור מפרוטוקול הדיון. נקבע כי הודעת העורר תתויק בתיק הערר וכי אין באמור כדי לקבוע דבר לגבי ההכרעה שתיתן בתיק.

21. ביום 29/12/2019 הגיש ב"כ המשיב תצהיר מטעם גב' גילה חרזי, המתייחס לטענת העורר באשר לדבריה בשיחה טלפונית ביניהם. בתצהיר ציינה גב' חרזי כי לא נאמר לעורר כי היו בעיות עם התמונות בביקורת שנערכה בנכס באותו יום וכי לדבריו אין שחר. עוד ציינה גב' חרזי בתצהירה כי מטרת השיחה עם העורר הייתה לערוך בירור נוסף ומשותף עם העורר כדי לברר שאכן החוקר מר בארי נכנס לדירה נושא הערר ורצון לערוך במקום ביקור נוסף. משהבהיר העורר כי הדירה כבר נמכרה, לא הייתה עוד רלוונטיות לעריכת ביקורת במקום.

22. באותו מועד הגיש ב"כ המשיב גם תדפיס של מספרי התמונות הסידוריים על פי הרשימה אותה הציג החוקר מטעם המשיב בדיון. ב"כ המשיב ציין בהודעתו כי התמונות שבמחלוקת המציגות את קולב הבגדים שהיה בדירה בעת הביקורת הינן תמונות עוקבות לאלו שצולמו לפניו ואחריהן בהן נראית הדירה נושא הערר. ב"כ המשיב הוסיף כי העורר עצמו לא נכח במהלך הביקורת בנכס אלא השאיר מפתח לחוקר וכי הביקורת נערכה שלא בנוכחותו.

23. ביום 29/12/2019 הגיש העורר הודעה, בה הודיע כי הוא מבקש לקיים את דיון ההוכחות הנוסף שנקבע בתיק בהיעדרו, וביקש להתחשב בימי העבודה הרבים שנגזלו ממנו. בהחלטה מיום 30/12/2019 קבעה יו"ר הוועדה כי :

בסיום דיון ההוכחות שהתקיים בערר הורינו למשיב להתייחס בתצהיר לטענותיו החמורות של העורר, לרבות באשר לדברים שנאמרו לו לטענתו על ידי גב' גילה חרזי ולרבות לגבי תמונות שהושמטו לטענתו מן הדוח שערך החוקר ומתצהיר המשיב, כל זאת על מנת להגיע לחקר האמת העובדתית בתיק. בנסיבות אלה לא ניתן לקבל את בקשת העורר שלא להיות נוכח בדיון שנועד לברר טענות אלו, שהן טענות עובדתיות חמורות, אלא ככל שהוא יחליט לחזור בו מטענותיו.

המזכירות תקבע את התיק לדיון למועד בו העורר יוכל להתייצב לדיון".

24. ביום 29/1/2020 התקיים דיון הוכחות נוסף בערר. בדיון העידה גב' גילה חרזי כי בשיחה בינה ובין העורר היא השיבה לו כי היא ביקשה לברר שהחוקר אכן היה בדירה נושא הערר. באותה שיחה העורר השיב בחיוב לשאלה האם החוקר נכנס לדירה נושא הערר וציין כי הדירה נמכרה ולכן לא ניתן לערוך ביקורת נוספת בנכס.

25. על אף הצעת הוועדה כי יוגשו סיכומים בכתב, כמקובל, העורר עמד על כך שהוא מעוניין לסכם את טענותיו בעל פה בסיום הדיון, תוך שהוועדה הבהירה בפניו את משמעות הסיכומים בעל פה. בהסכמת ב"כ המשיב הצדדים סיכמו את טענותיהם בעל פה. לעורר ניתנה ההזדמנות להשיב לסיכומי המשיב והוא לא היה מעוניין לעשות זאת ובנוסף ציין לשאלת הוועדה כי אין לו צורך בבדיקה של הקלדת פרוטוקול הדיון. בסיום הדיון נתן העורר את הסכמתו לכך שההחלטה בערר תינתן על ידי שני חברי וועדה בלבד.

דיון והכרעה

26. תקנה 13 לתקנות ההסדרים שכותרתה "הנחה לבניין ריק" קובעת כי:

"13. (א) מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק של בנין ריק שאין משתמשים בו במשך תקופה מצטברת, כמפורט להלן:
(1) עד 6 חודשים – עד 100%..."

27. בפתח הכרעתנו נציין, כי כעולה מן ההשגה שהגיש העורר, העורר טוען כי הנכס היה ריק החל מיום 1/3/2019. אלא שהבקשה הוגשה ביום 17/5/2019. בנסיבות אלו, אין באפשרותנו לקבוע ממצא כלשהו באשר למועד הקודם למועד הגשת הבקשה על ידי העורר. החלטתנו מתייחסת אפוא אך ורק לששת החודשים שלאחר מועד הגשת הבקשה.

28. המשיב צירף תצהיר מטעם החוקר מר ליאור בארי, שערך את הביקורת בנכס, בו הוא ציין כי "ייתכן כי חלק מהתמונות לא צולמו בנכס הנידון ושורבבו אליו, כמו גם הרישום בדבר קיומו של קולב הבגדים בנכס". בחקירתו מיום 4/12/2019 ציין החוקר כי "לשאלת הוועדה, אין שום סיכוי בעולם שהתמונות בהן נצפה קולב בגדים לא צולמו בנכס..."

29. העורר עשה כל שלאל ידו כדי להראות שבדו"ח הביקורת נפלו פגמים וטעויות שנועדו למנוע ממנו מלקבל את ההנחה בגין היותו של הנכס ריק.

30. בפתח הדברים נציין כי אנו מוכנים להניח, בהתבסס על הודעת ב"כ המשיב אל מול האמור בתצהיר החוקר, שלעתים ייתכנו טעויות בעבודת הביקורת הנעשית מטעם המשיב, כמאמר האימרה המיוחסת לדוד בן גוריון 'כל אדם שוגה או עתיד לשגות' או אמרה אחרת לפיה 'אין שוגה גדול מזה שאינו עושה דבר'. יחד עם זאת, אנו דוחים מכל

וכל את טענות העורר כאילו הדו"ח נערך על ידי החוקר במזיד על מנת למנוע ממנו את זכותו וכי הוא שיקר ביודעין.

31. יחד עם זאת, בנסיבות מקרה זה, ובשים לב לאי ההלימה בין האמור בתצהיר ובין דברי המצהיר בדיון ההוכחות, החלטנו ליתן הכרעתנו אך ורק בהסתמך על העובדות עליהן הסכימו הצדדים, מבלי לשקול את טענת המצהיר מטעם המשיב כי היה קולב בגדים בנכס בעת הביקורת. נדגיש, כי היעדר האפשרות לקבוע ממצא כלשהו ביחס להימצאו של הקולב בנכס נובע גם מכך שהעורר עצמו לא המציא כל הוכחה מציזו כי הנכס היה ריק במועד הביקורת, וכידוע, נטל ההוכחה מוטל על כתפיו.

32. יחד עם זאת, אין הכרח לקבוע ממצא עובדתי בהקשר לנוכחותו של הקולב, והכרעתנו ניתנת בהתעלם מטענה זו, ובהסתמך אך ורק על העובדות המוסכמות על הצדדים, ובפרט על הצהרת העורר, ועל כך שאין חולק כי במועד הביקורת נמצאו בנכס מקרר ושלושה כסאות בר.

33. באשר למטלטלין אשר אין חולק כי היו בנכס בעת הביקורת; אמנם לדברי העורר מדובר במקרר שלא ניתן להוציא מהנכס, אולם העורר לא הביא כל ראיה התומכת בטענה זו. קשה להניח כי מקרר שהוכנס לדירה לא ניתן להוציאו ממנה, כמו גם שככל שהעורר טוען כי נישת הגבס נבנתה מסביב למקרר ולא כי המקרר הוכנס לנישת הגבס, היה עליו להמציא ראיה כלשהי התומכת בטענה זו. בנוסף, אין חולק כי שלושת הכסאות שנמצאו בנכס אינם מקובעים לרצפה. לדברי העורר, הכיסאות נשארו בנכס בהיותם חלק משולחן הבר המקובע לריצפה.

34. על פי הוראות הדין והפסיקה, לא נוכל לקבל את הערר, מן הטעם שבמועד הביקורת בנכס אין חולק כי הנכס לא היה ריק. מן העובדות המוסכמות על הצדדים עולה בבירור כי בנכס נמצאו מקרר ושלושה כסאות. ניתן להניח כי חפצים אלו נשארו בנכס גם לטובת השוכר/ הקונה העתידי. הימצאותם של המיטלטלין שלא הייתה מחלוקת שקיימים בנכס שוללת את האפשרות שהנכס ריק.

35. התקנה הרלבנטית לפטור לנכס ריק מציבה שני תנאים מצטברים: הן שהנכס יהיה ריק והן שאין משתמשים בנכס. כלומר, כאשר ישנם חפצים או ציוד בנכס, לא קיימת זכאות לפטור לנכס ריק ואין המדובר בנכס ריק. כך גם נקבע בהלכה הפסוקה. ראו למשל עמ"נ 12-03-36528 יעקב לב נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו), שם פסקה כב' הש' גדות כי די בנוכחותם של מזרן ישן ושני שולחנות נירוסטה בכדי לומר שנעשה שימוש כלכלי בנכס - למטרת אחסון - ועל כן אין לראות בו נכס ריק ואין לסווגו ככזה. ראו לעניין זה גם עמ"נ 13-01-56014 סער נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א (פורסם בנבו).

36. נדגיש, כי הפסיקה התייחסה בנוקשות לתנאי לפיו על נכס להיות ריק ונקבע לא אחת כי על מנת שנכס יקבל פטור עליו להיות ריק ופנוי מכל חפץ או אדם באופן מוחלט. לפיכך לא נוכל לקבוע כי הנכס היה ריק כאשר אין מחלוקת בין הצדדים כי נמצאו בו מקרר

ושלושה כסאות בעת הביקורת. די בכך שהיה בכס ציוד על מנת להצדיק את החלטת המשיב שלא להעניק לנכס פטור. נדגיש כי בהתאם לסעיף 13 (ג) לתקנות ההנחות נטל ההוכחה כי הנכס ריק וכי אין משתמשים בו מוטל באופן מפורש על כתפי המחזיק, והעורר לא הביא ולו ראשית ראייה לטענותיו.

37. סיכומם של דברים; משהסכים העורר כי אין המדובר בנכס ריק מכל חפץ, וכי בנכס הושארו מקרר ושלושה כסאות, וגם אילו מתקבלת טענת העורר כי תמונות קולב הבגדים שורבבו לדו"ח הביקורת בטעות - ובשים לב להלכה הפסוקה שהובאה לעיל – ממילא לא ניתן לקבל את טענתו כי הנכס זכאי לפטור לנכס ריק.

הערר נדחה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

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

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

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 21/10/2020.

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: קאנבארו בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב שלבים 8, תל אביב-יפו, ששטחו 347 מ"ר, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000301354 ח-ן ארנונה מס' 11038288. הנכס נמצא בקומת הקרקע ובקומת גלריה בכתובת זו. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשטח הגלריה בלבד.

2. לטענת העוררת, הגלריה הנמצאת בנכס נושא הערר עומדת בארבעת התנאים הקבועים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה ולכן יש לסווגה כ"מחסנים". לטענת המשיב, קומת הגלריה אינה עומדת בתנאים הקבועים בסעיף זה, ולפיכך היא מסווגת כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

3. סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע כך:

" 2.3.3 מחסנים (סמלים 770 - 773)

מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשווק והפצה, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן:

"...

3. התכלית בבסיס סעיף 2.3.3 לצו הארנונה המעניק סיווג מופחת ל"מחסנים" היא הוזלת דמי הארנונה למחסן המשרת עסק ולא לעסק העיקרי עצמו (ר' עמ"נ (ת"א) 60288-06-13 ש.ה.א. שירותים הובלה ואחסון בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב).

4. הפסיקה קבעה כי התעריף המיוחד והזול למחסנים מיועד למחסנים "קלאסיים", שנועדו לאחסנה מממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים

לידו ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, עובדיו ולקוחותיו. (ר' למשל: עמ"נ -50496-07-10 (ת"א) חברת סבן ניסים נ' עיריית תל אביב).

5. בתשובת מנהל הארנונה לפניית העוררת נדחתה בקשתה לסיווג הנכס כמחסן בלשון זו:

"בהתאם לאמור בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה, על מנת שנכס יוכר כמחסן, עליו למלא אחר התנאים הבאים במצטבר:

- א. הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה הרצופה לו.
- ב. הנכס אינו משמש לשיווק והפצה.
- ג. לקוחות אינם מבקרים בנכס.
- ד. משמש לאחסנה בלבד.

בביקורת שערכנו במקום ב - 03.03.2019 נמצא כי הנכס אינו עומד בתנאים שצוינו לעיל לפיכך יוותר החיוב על כנו...".

6. בדו"ח הביקורת מיום 3/3/2019 שנערך בעקבות ביקור בנכס צויין כך:

"קומת קרקע - השטח אינו תואם את השרטוט, נעשה פיצול לצורך אחסנה ועליה לגלריה.

נראו במקום בגדים במוצעים למכירה, קופה, ארגזים ועוד.

קומת הגלריה - שטח הגלריה גבוה מ 1.7 מ' וגובהו נמדד בקטע הגבוה ביותר 4.9 מ' ובקטע הנמוך 3.9 מ'. בשטח זה נראו ארגזים, משרד ובו עובד, שולחן, מחשב וציוד משרדי.

צויין כי נעשה פיצול של הנכס כאשר ישנן שתי עליות לגלריה אחת ע"י מדרגות קבועות ואחת ע"י מדרגות נייחות מעץ, כמו כן נעשו שינויים רבים במחיצות פנים, וגובהה של הגלריה גבוה מ 1.7 מ' ולכן ש לבצע מזידה במקום".

תחת התייחסות הלקוח בדו"ח הביקורת נכתב כך:

"לדבריו של קובי השטח בקומת הקרקע משמש כחנות לממכר בגדים והשטח בקומת הגלריה משמש כמחסן הפצה של בגדים לחנויות בארץ (לא רשת) ומשרד בו מפיקים חשבוניות קבלה ותעודות משלוח".

7. לטענת העוררת, המחסן נמצא בקומת הגלריה בנכס נושא הערר והוא משמש את בית

העסק הנמצא ברח' דרך יפו 5 בתל אביב - יפו ולא את בית העסק הנמצא בקומת הקרקע ברח' שלבים 8. לטענתה, לעסק שברח' שלבים 8 מחסן הנמצא באותה קומה ולכן מתייטר הצורך בשימוש בגלריה בנכס זה. לדברי העוררת מדובר במחסן "קפוא" והיא שוכרת מחסן נוסף בכתובת אחרת. תמונות של המחסן הנוסף צורפו לתצהיר מטעמה. לטענתה, אין במחסן נושא הערר עמדת קבלת פנים, הגישה אליו מוגבלת הוא אינו מיועד לביקורי לקוחות ואף לעובדי העסק בקומת הקרקע אין גישה אליו. לטענת העוררת, החדר במחסן משמש אותה לארכיב ובו מאוחסנים "מסמכים ותיוקים". המחסן אינו משמש לשיווק והפצה, והצגת הטובין וסיכום תנאי התשלום מבוצעים כולם במשרדים ברח' דרך יפו 5. העוררת מפנה לעדותו של מר רועי סרוסי, שהעיד כי הסחורה יוצאת מהגלריה פעם פעמיים בשנה שכן מדובר בסחורה סוג ב' של עונות קודמות שאינה יכולה להימכר. העוררת מפנה גם לעדותו של מר אברהם סרוסי, שהעיד כי מדובר מחסן של "שאריות",

"סטוקים" שאינם מיועדים למכירה. העוררת מפנה גם לעדותו של החוקר מטעם המשיב שהעיד שלא ראה עובדים הקשורים לסחורה במחסן, לא ראה לקוחות במחסן, לא ראה קופה רושמת ולא ראה פעילות של הפקת חשבוניות במחסן.

8. לטענת המשיב, בקומת הגלריה קיים משרד שבו עושה שימוש עו"ד ב"כ העוררת. המשיב מפנה לדו"ח הביקורת בו צוין כי במקום נראה משרד ונראה עובד ולכך שהחוקר השיב בעדותו כי כאשר שהה במקום הוא התרשם כי ב"כ העוררת עובד במקום באופן קבוע ולא באופן זמני. בעדותו, ציין החוקר כי במועד הביקורת הוא ראה את ב"כ העוררת יושב עם מחשב על השולחן. לטענת המשיב, מן התמונות שצורפו לדו"ח ניתן להתרשם כי מדובר במשרד המשמש עו"ד ובו תלויות תעודות של ב"כ העוררת. לאור זאת, לא ניתן לקבל את הטענה כי בקומת הגלריה נעשה שימוש לאחסון בלבד. המשיב מפנה לתשובתו של ב"כ העוררת לשאלת הוועדה במהלך דיון ההוכחות, כי המשרד שבגלריה מיועד במקור לניהול מלאי של הסטוקים וכי הוא עצמו מאחסן במקום קלסרים שקשורים להליכים משפטיים של העוררת. באשר לטענה כי המשרד משמש לניהול מלאי של סטוקים, מדובר לטענת המשיב בטענה תיאורטית, שכן לדברי מר אברהם סרוסי הנפקת תעודת משלוח נעשתה פעם אחת במהלך שנה. המשיב מפנה לתצהירו של מר אברהם סרוסי לפיו למעלה מ-70% משטח המחסן ריק מסחורה. טענה זו בצירוף התמונות שצורפו לדו"ח מלמדת, לטענת המשיב, כי כלל לא מדובר בשימוש לאחסנה. המשיב מפנה לפסיקה לפיה התעריף המיוחד הקבוע בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה מיועד למחסנים "קלאסיים" שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו, ואינם נגישים תדיר לבעלי העסק ו/או לקוחותיו ועבורם נקבע תעריף מוזל. לטענתו, מספר זעום של ארגזים ובהם סחורה ישנה אינם מהווים אחסנת טובין לטווח ארוך אליו כיוון מחוקק המשנה.

9. לאחר שעיינו במכלול הראיות שפנינו, לרבות בדו"ח הביקורת, התמונות שצורפו לדו"ח ולאחר ששמענו את המצהירים בדיון ההוכחות שהתקיים ביום 13/5/2020 הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

10. ראשית, מן הראיות שבפנינו עולה כי קומת הגלריה אינה משמשת לאחסנה בלבד;

מדו"ח הביקורת עולה באופן ברור כי בקומת הגלריה קיים משרד. כך עולה גם מן האמור בדו"ח הביקורת לפיו בקומה זו נראו משרד ובו עובד, שולחן, מחשב וציוד משרדי. במהלך דיון ההוכחות ציין החוקר מטעם המשיב, מר אפי ורסנו, כי העובד בו מדובר הוא ב"כ העוררת. בתמונות נראה בבירור חלק מן המשרד ובו כוננית ועל גביה קלסרים ואף נראות תעודות תלויות על הקיר באופן התואם משרד של בעל מקצוע חופשי. החוקר השיב לשאלת הוועדה כי הסיבה שלא צילם את השולחן בקומת הגלריה היא שבמקום ישב ב"כ העוררת. אמנם מר אברהם סרוסי העיד בחקירתו כי הוא תלה את התעודות בקומת הגלריה "מתוך גאווה", אולם קשה לקבל הסבר זה בשים לב לטענה כי מן המחסן מוצאת סחורה פעם או פעמיים בשנה, וכי כיצד תליית התעודות במחסן שלא נעשה בו שימוש לפי הנטען תשרת את גאוותו? טענה זו אף אינה מתיישבת עם הטענה כי משרד זה מיועד

לניהול מלאי של "הסטוקים", כאשר לפי הנטען מדובר בסחורה מעוונת קודמות, "סטוקים", שלא ניתן לעשות בה שימוש למעט פעם או פעמיים בשנה ואינה מתיישבת עם התמונות בהם נראים ארגזי סחורה בודדים. לשאלת הוועדה, השיב ב"כ העוררת כי משרדו נמצא ברח' בנימין 10, אלא שעל פי התצהיר שהוגש בתיק זה מר אברהם סרוסי מתגורר ברח' בנימין 10 ועל גבי התצהיר צויין כי משרדו של ב"כ העורר נמצא ברח' שלבים 8 בתל אביב.

11. לכך מצטרפת העובדה כי מן הראיות שבפנינו כלל לא עולה כי הנכס אכן משמש לאחסנה. מן התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת עולה כי רוב שטח הגלריה ריק, ובפינת הגלריה מספר ארגזים סגורים (למעט המשרד אליו התייחסנו לעיל). מר אברהם סרוסי הצהיר בסעיף 15 לתצהירו כי "המחסן עירום, ריק וללא טובין בשטח נרחב ממנו, למעלה מ-70% משטח הפנים של קומת הגלריה".

12. לאור כל האמור לעיל, ובשים לב לכך שנטל ההוכחה מוטל על העוררת להוכיח את טענותיה, מסקנתנו היא כי העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכיח כי הנכס נושא הערר עונה על התנאים לסיווגו כ"מחסנים".

סיכומם של דברים; מסקנתנו היא כי קומת הגלריה אינה עונה על התנאים המצטברים הקבועים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה ולפיכך אין מקום לסווגה כ"מחסנים".

הערר נדחה. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 1,500 ₪.

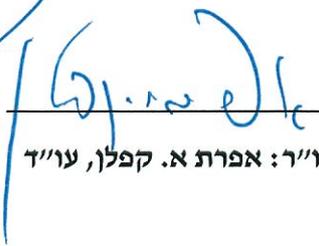
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 21/10/2020.

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

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


חבר: יעקב ישראלי, רו"ח


חבר: ראובן הרן, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

ערר מס' 140019096

שליד עיריית תל-אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: לואיזה ק. נכסים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס המוגדר כמרחב מוגן קומתי (ממ"ק) הנמצא ברחוב השלושה 9, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000255684-חן ארנונה מס' 10619451 ושטחו 28 מ"ר. בכתב התשובה לערר ובסיכומים טען המשיב בנכס רשומים שני מחזיקים, העוררת ומשרד עורכי הדין שלמון ושות'.
2. הממ"ק נושא הערר הוא יחידה עצמאית בקומה ואין חולק כי הכניסה אליו היא מחדרי המדרגות של הבניין או דרך "דלת אש" הנמצאת בין חדר המדרגות ובין הלובי הקומתי. לטענת העוררת, הממ"ק הוא שטח משותף קומתי, ובהתאם לסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, מאחר ואין מחזיק אחד המחזיק ביותר מ-80% משטח הקומה, אין לחייבו כלל בארנונה. זאת בעוד לטענת המשיב בכתב התשובה חיובה של העוררת בגין הנכס הוא כדין. בסיכומיו טען המשיב כי גם לפי טענת העוררת מדובר בשטח המוחזק במשותף על ידי מספר מחזיקים, ולטענתו אין מדובר בשטח משותף כמשמעו בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה.
3. בפתח הדברים נציין כי אמנם העוררת חרגה מהיקף הסיכומים כפי שהורתה עליו הוועדה בחלטה מיום 15/1/2020, אולם בשים לב לפונט ולמרווחים בין השורות ובין הכותרות, החלטנו לקבל את סיכומיה, ולא למחוק אותם, זאת לפנים משורת הדין.
4. בדיון ההוכחות שהתקיים בערר ביום 31/7/2019 נחקרו העד מטעם העוררת, עו"ד שי פורת והעדים מטעם המשיב, החוקר מר פז וברמן והחוקר מר אלעד גרינבלט. בתום הדיון החליטה הוועדה כי:

"לאחר דיון ההוכחות משנמצא כי הצדדים חלוקים ביניהם ביחס לנטל ההוכחה, ועל מנת להגיע לביורר האמת באשר למחזיקים בממ"ק, אנו מורים להלן:

העוררת תמציא בתוך 30 יום לידי ב"כ המשיב תצהיר משלים אליו יצורפו כלל הראיות שברשותה המלמדות לטענה כי הממ"ק נמצא בשימוש כלל דיירי הקומה, לרבות באשר למחזיקי המפתחות וכן הסכמי

שכירות התומכים בסעיף 3 לתצהיר ומלמדים מי הם הבעלים ומי הם השוכרים בקומה. ב"כ המשיב תשקול עמדתה ביחס לראיות אלה, תוך שמירה על זכותה לחקור את המצהיר מטעם העוררת..."

5. בעקבות כך הגישה העוררת שלושה תצהירים נוספים; תצהירו של מר צבי אברהם, מנהל הבניין מטעם חברת הניהול, תצהירה של גבי ענת דקר, מנהלת של בעלים של משרד בקומה ותצהירו של רו"ח מר דב הלבץ, מנהל של בעלים של שני משרדים בקומה.
6. ביום 6/11/2019 הגישה ב"כ המשיב בקשה לקבוע את התיק לדיון הוכחות נוסף. בעקבות כך, ביום 15/1/2020 התקיים דיון הוכחות נוסף בו העידו שלושת המצהירים הנוספים מטעם העוררת.
7. בסעיף האחרון לסיכומי המשיב, הוא הוסיף לטענתו כי העוררת מחוייבת כדין בגין הממ"ק טענה נוספת, לפיה ככל שהוועדה סבורה כי מדיון ההוכחות בו העידו מנהלים של בעלי משרדים בקומה בה נמצא הנכס, כי יש לראות גם בדיירים אחרים בקומה כמי שעושים שימוש בשטח הנכס, אזי יש לרשום גם אותם כמחזיקים ולחייב כל מחזיק על פי חלקו היחסי בשטחים בקומה.

תמצית טענות העוררת

8. העוררת מחזיקה ביחידת משרד בקומה השלישית בבית קנדה בתל אביב. באותה קומה שוכנים חמישה מחזיקים נוספים. העוררת צירפה את נסח רישום הבית המשותף בו רשומים הלווי הקומתי, חדרי השירותים והממ"ק כרכוש משותף קומתי השייך לכל בעלי היחידות בקומה.
9. לטענתה, בעבר הממ"ק שימש כחדר ישיבות משותף לכל דיירי הקומה, היה פתוח לכולם והוא חוייב בארנונה. יחד עם זאת הלווי והשירותים לא חוייבו בארנונה בהיותם שטחים משותפים. כיום הממ"ק נעול אך המפתח נמצא ברשות כל אחד מדיירי הקומה.
10. הטיפול והתחזוקה של הממ"ק הם באחריות ועל חשבון נציגות הבית המשותף וחברת הניהול של הבניין. לא נגבים מאיש דמי ניהול עבור תחזוקת הממ"ק.
11. החל משנת 2012 לא היה עוד צורך בממ"ק כחדר ישיבות, ובשל כך פונו ממנו הציוד, השולחנות, המקרן וכו'. החל ממועד זה במשך חמש שנים העוררת קיבלה מעת לעת פטור מארנונה בגינו ולאחר שאנשים בקומה עשו בו שימוש הפטור בוטל וחוזר חלילה.
12. העוררת מפנה לעדותו של מנהל הבניין כי הממ"ק זהה ל- 15 ממ"קים אחרים בבניין שאינם מחוייבים בארנונה.
13. העוררת מפנה לעדותו של החוקר מטעם המשיב ולעדויות העדים מטעמה אשר מכולם עולה, לטענתה, כי נעשה שימוש בממ"ק שאינו ייחודי, העדים אינם יודעים מי הוא זה שעושה בו שימוש, הוא זמין לכל וזמין לפתיחה באמצעות המחזיקים במפתח שלו.

14. העוררת מפנה לפסק הדין בעמ"י (ת"א) אליעד שרגא נ' מנהל הארנונה (פורסם בנבו) (להלן – "עניין שרגא"), וטוענת כי בהתאם לפסק הדין כאשר מדובר בחלק מן השטח המשותף של הבניין נטל ההוכחה להראות כי העוררת עושה שימוש מיוחד בו עובר לעירייה. העירייה לא הראתה כי העוררת מחזיקה בממ"ק או כי הממ"ק משמש אותה לשימוש ספציפי.

15. העוררת מפנה לפסיקה נוספת, המלמדת, לטענתה, כי המשיב מחייב שטחים משותפים שלא כדין. העוררת מפנה לפסק הדין בעמ"י (ת"א) 56033-02-17 מנהל הארנונה בתל אביב יפו נ' ציפורן (פורסם בנבו) (להלן – "עניין ציפורן") בו נקבעה ההגדרה לשטח משותף.

16. לטענת העוררת, השימוש שנעשה בממ"ק אינו רלוונטי אלא על העירייה להראות כי שטח זה אינו שטח משותף או שלפחות 80% ממנו מחוזק בידי מחזיק אחד.

לאור כל האמור טוענת העוררת כי יש לקבל את הערר ולחייב את המשיב בהוצאותיה.

טענות המשיב

17. לטענת המשיב הממ"ק הוא שטח בנוי במבנה קיים, תחום בקירות ועומד על תילו ומהווה "בניין". משכך, לאור סעיפים 1.3.1 ב' לצו הארנונה וסעיף 269 לפקודה הוא חב בתשלום ארנונה. על מנת לפטור אותו מתשלום ארנונה יש צורך בהוראת חוק מפורשת המעניקה לו פטור ואין בנמצא הוראה כזו המתייחסת לשטח הממ"ק. המשיב מפנה לפסיקה לפיה מקלט או ממ"ד חייבים בתשלום ארנונה ככלל הבניין.

18. העובדה שהממ"ק מוחזק בידי יותר ממחזיק אחד אינה מעידה כי מדובר ב"שטח משותף" במשמעות צו הארנונה. שטח משותף במשמעות צו הארנונה ייחשב שטח לובי, חדר מדרגות, וכו' בבניינים שאינם משמשים למגורים, אשר משמש מספר מחזיקים, אולם זהו תנאי הכרחי ולא מספיק לסיווגו כשטח משותף. פרשנות לפיה כל שימוש של שני מחזיקים ומעלה מהווה שטח משותף תוביל לתוצאה לא אפשרית לפיה מרבית הנכסים יהיו פטורים מארנונה. על מנת ששטח ייחשב כמשותף עליו להיות כזה מבחינת מהותו ומבחינת השימוש שנעשה בו.

19. הנכס הוא בר חיוב מעצם היותו משרת את דיירי הקומה בנכס, המחזיק בנכס הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, דהיינו מי שהנכס נתון לשליטתו ופיקוחו יותר מכל גורם אחר. המשיב מדגיש כי שטח הנמצא בשימוש על ידי מספר מחזיקים לא ייחשב בהכרח כשטח משותף.

20. הראיות בתיק מלמדות כי הנכס כלל לא משמש לייעודו כממ"ק, אלא לשימושים אחרים שהם אינטגרליים לשימושים עסקיים: על פי ממצאי הביקורת, בנכס מאוחסנים שולחנות, כסאות, טלוויזיה, דוד מים, מכשיר מיקרוגל, מסך הקרנה, מכשיר ווידאו. מעדותו של עו"ד שי פורת עלה כי הממ"ק נעול מאחר והפך לפינת עישון. רוי"ח דב הלבץ

העיד כי החפצים בממ"ק שייכים לעו"ד שי פורת ולשוכרת נוספת בקומה בשם דוגית ואילו הוא עצמו נכנס לממ"ק בכדי לברר האם ניתן לערוך בו פגישה עם לקוח לשימוש קצר מועד וכי השימוש העיקרי בו הוא חדר עישון. בשלושת הביקורות שנערכו בנכס נמצא כי הוא נעול ומשמש לאחסנה דרך קבע.

21. לאור כל האמור, לטענת המשיב במקרה זה הממ"ק אינו משמש ליעודו כמרחב מוגן לשעת חירום ונעשה בו שימוש אינטגרלי לשימושים העסקיים העיקריים המצדיק את חיובו בארנונה.

22. סכומו של דבר, לטענת המשיב מדובר בשטח שאינו שטח משותף אלא שטח הנמצא בשימוש של מספר מתזיקים בקומה, ואשר מהווה עבור כל אחד מהם חלק ממשרדו. בעניין זה מפנה המשיב לפסק הדין בעמ"נ 43383-12-14 ה.ל.ג. חברה לניהול והשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בתל אביב.

23. המשיב מוסיף כי טענת האפליה ביחס לממ"קים בקומות אחרות בבניין אינה בסמכות הוועדה. באשר לעניין שרגא ולעניין ציפורן; המשיב טוען כי שם דובר בשטחי שירות ושירותים אשר נתונים לשימושם הפוטנציאלי של כל דיירי הבניין ו/או מבקרי הבניין מבלי שהמערער יכול להגביל כניסת אחרים לשטח זה, בעוד כאן הנכס נמצא בשליטת העוררת ודיירים נוספים בקומה שעושים בנכס כטוב בעיניהם וכחלק בלתי נפרד ממשרדם. השטח נעול ואין כניסה אליו לאחרים. המשיב מפנה בעניין זה לעדותו של מנהל הבניין שהעיד כי לא כל אחד יכול לעשות בממ"ק שימוש אלא הממ"ק שייך לכל בעלי הנכסים של הקומה.

24. המשיב מוסיף כי ככל שהוועדה סבורה כי יש מקום לראות בדיירים אחרים בקומה מי שעושים שימוש בממ"ק ייתכן ויש לרשום גם אותם כמתזיקים ולחייב כל אחד מהם על פי חלקו היחסי בקומה.

לאור כל זאת טוען המשיב כי דין הערר להידחות.

דין והכרעה

25. העוררת נסמכת על סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה הקובע כי: "שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים לא יחויב, למעט בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על ידי מתזיק אחד". העוררת הפנתה אל תשריט הבית המשותף ואל הנסח בהם מצוין כי שטח הממ"ק הוא "שטח משותף", אלא שאלו מלמדים על הבעלות הקניינית בממ"ק, שהיא משותפת, ואינם מלמדים בהכרח על המתזיק בו בפועל ו/או על השימוש בו. ככלל, חיוב הנכס בארנונה ייגזר ממהותו של הנכס והשימוש הנעשה בו אלא אם קיימת הוראת פטור ברורה ומפורשת.

26. לאחר דיון ההוכחות הנוסף, בו הורחבה המסגרת הראייתית שהוצגה בפנינו, ובמסגרת סיכומי הצדדים, התחדדה המחלוקת בין הצדדים באופן שהעוררת טענה כי מדובר

ב"שטח משותף" כמשמעו בסעיף 1.3.1 ח' צו הארנונה, ומשום כך הוא פטור מתשלום, בעוד המשיב לא חזר על טענתו כי העורר הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, אלא טען כי מדובר לכל היותר בשטח בו מחזיקים במשותף כל דיירי הקומה, והשימוש בו הוא שימוש אינטגרלי לשימושים העסקיים העיקריים, המצדיק את חיובו בארנונה (ר' סי' 12 לסיכומים). יחד עם זאת, לא ברור כיצד טענה זו של המשיב מתיישבת עם טענת המשיב בסעיף 9 לסיכומיו, כי מאחר ונעשה בממ"ק שימוש אינטגרלי לשימושם של העסקים העיקריים בקומה, הדבר מצדיק את חיובו של העורר דווקא בארנונה (טענה שנראה היה, למעט סעיף זה, כי נזנחה בעקבות דיון ההוכחות ובסיכומים). זאת ועוד; טענת המשיב בסיכומיו כי מדובר בנכס שבו נעשה שימוש אינטגרלי לשימושי הליבה בשטחי המשרדים עצמם, אינה מתיישבת עם טענת המשיב כי שני מחזיקים בלבד רשומים כמחזיקים בשטח נושא הערר ולא כלל המשרדים בקומה.

27. מכל מקום, המשיב טוען כי הנכס בר חיוב בארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 ג' לצו הארנונה, וכי הממ"ק הינו "בניין" וכלשון הסעיף הוא מהווה "כל שטח מקורה אחר". העירייה אף מפנה לפסיקה לפיה ממ"ד הוא נכס בר חיוב בארנונה.

28. מטבע הדברים, בבנייני משרדים קיימים שטחים הנמצאים במרחב המשותף, או במסדרון הקומתי, ומחוץ למשרדים עצמם כגון: מחסן, ארכיב, מטבחון ועוד, בהם יכול ויהא קיים מחזיק בעל יכולת לנצל את השטח לצורך מסוים ואין בעצם מיקומם במרחב זה, או בהיותם בבעלות משותפת מן ההיבט הקנייני, כדי להוביל בהכרח למסקנה כי אין לחייבם בארנונה. בפסק הדין בעניין ציפורן התייחס בית המשפט לאפשרות להוכיח זיקה והנאה משטחים כגון אלו באמצעות היותם נעולים, מכילים חפצים של המחזיק, מעוצבים לפי טעמו וכו'. במקרים מעין אלה מדובר במספר מחזיקים החולקים את החזקה בשטח, זאת להבדיל משטחים משותפים כגון מסדרונות, מדרגות ולובי.

29. בפסק הדין בעניין ציפורן נקבעה ההגדרה לשטח משותף כלהלן:

"מהן אם כן "שטח משותף" בצו הארנונה? שטח משותף כשמו כן הוא, שטח הנמצא מחוץ לנכסי המחזיקים בקומה והמשמש יותר ממחזיק אחד. אין מקום לסטות מלשונו הפשוטה של הסעיף ולהדרש לפרשנות יצירתית.

עם זאת ההנחה כי שטח הנמצא מחוץ לנכס ומשמש יותר ממחזיק אחד הוא "שטח משותף", היא הנחה הניתנת לסתירה. מנהל הארנונה יכול להוכיח, בהתאם למבחנים שהותוו בפסיקה, כי יש בשטח נהנה עיקרי – שהוא בעל השליטה והיכולת לנצל את השטח לצרכים השונים".

30. עצם הגדרתו של הנכס כמרחב מוגן קומתי אינה מחייבת את המסקנה כי מדובר ב"שטח משותף" כמשמעו בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה. אמנם מדובר בחלל האמור לשמש כאזור מוגן עבור כל דיירי הקומה בשעת חירום, אלא שאין משמעות הדבר, בהכרח, שבעתות שגרה הוא אינו משמש (ללא קשר לשאלת חוקיות השימוש) לשימוש אחר, בין אם

כמחסן, כארכיב, כחדר ישיבות וכיו"ב. במקרה שבפנינו איננו נדרשים להכריע בשאלה האם מרחב מוגן קומתי המשמש אך ורק ככזה פטור מארנונה, בהיותו שטח משותף, שכן הצדדים לא טענו לעניין זה, והנסיבות בענייננו שונות, כפי שנפרט להלן.

31. אין חולק כי בענייננו מדובר בבניין שאינו משמש למגורים, וכי בקומת הבניין נמצאים ששה משרדים. שטח הממ"ק אמנם נמצא מחוץ למשרדי העוררת, כמו גם מחוץ לשטח שאר המשרדים בקומה. אלא שעצם מיקומו מחוץ למשרדי הקומה אינו הופך אותו בהכרח ל"שטח משותף". בשונה מחדרי הנוחיות או שטחי מעבר כשלעצמם, השימוש בהם ברור, הממ"ק מעצם טיבעו וטיבו יכול וישמש למגוון שימושים, בד בבד עם היותו מוגדר כמרחב מוגן. לפיכך, עלינו לקבוע על פי הראיות שהוצגו בפנינו, מהו השימוש שנעשה במרחב המוגן. נדגיש, כי לא הרי ממ"ק המשמש כמרחב מוגן קומתי לשע"ח ולא נעשה בו כל שימוש ובין ממ"ק אשר נעשה בו שימוש אינטגרלי כלשהו לקומת המשרדים.

32. בהתאם למכלול הראיות שהובאו בפנינו הממ"ק נושא הערר משמש למגוון שימושים למשרדי הקומה ;

- בהתאם לדו"ח הביקורת מיום 14/2/2018 נמצא כי בממ"ק נמצאים שולחנות, כסאות, טלוויזיה, דוד מים, מכשיר מיקרוגל, מסך הקרנה ומכשיר ווידאו.
- מעדותו של עו"ד שי פורת עולה כי הממ"ק משמש כפינת עישון, ומסיבה זו הוא נעול. מכאן כי הוא משמש את אלה המחזיקים מפתחות של החדר ולא את כל דיירי הבניין.
- מעדותו של רו"ח הלבץ עולה כי החפצים בממ"ק שייכים לעו"ד שי פורת ולמשרד שבת לוי, הבעלים של משרד דוגית. עוד עולה מעדותו כי הוא ניגש לממ"ק כדי לברר האם המקום פנוי בכדי שעובד יוכל לעשות בו שימוש לצורך פגישה עם לקוח. לדבריו הממ"ק משמש כחדר עישון. רו"ח הלבץ העיד כי הוא עושה שימוש בממ"ק אחת לחודש לערך. מעדותו מתקבל הרושם כי קיום פגישות עסקיות בממ"ק על ידי מי מדיירי הקומה הוא שימוש מקובל.
- כעולה משלוש ביקורות שנערכו במכס הממ"ק נמצא נעול ואינו פתוח לשימוש כלל דיירי הבניין.
- משקל משמעותי ניתן לעדותו של מנהל הבניין, שהעיד כי לא כל אחד יכול לעשות שימוש בממ"ק זה וכי הוא שייך לכל בעלי הנכסים בקומה.

מכלל האמור המסקנה היא כי הממ"ק אינו משמש רק לייעודו כמרחב מוגן לשעת חירום אלא הוא משמש לשימושים עסקיים ואחרים של כלל דיירי הקומה.

33. המהות הייחודית של הממ"ק, כמרחב מוגן בבניין שאינו משמש למגורים, היא בכך שעצם הגדרתו כממ"ק אינה קובעת את השימוש שנעשה במרחב, הלכה למעשה; הגדרתו כממ"ק לכאורה אינה שוללת את האפשרות לעשות בו שימוש, בד בבד ובמקביל, כמשרד/כחדר ישיבות/ כארכיון/ כמחסן וכיו"ב (הכוונה כמובן לשימוש בו בפועל ולא לשאלת

חוקיות השימוש). שתי הגדרות אלו, הגדרת המרחב כמוגן, ולצד זאת השימוש הספציפי בו, בימי שגרה, יכולים לעיתים לדור בכפיפה אחת. השימוש המשותף במרחב זה הוא בעתות חירום ולא בימות שגרה. לפיכך, מסקנתנו היא שהגם ומדובר בממ"ק הממשמש בעתות חירום כמרחב מוגן משותף, מאחר והוכח בפנינו כי הוא משמש לשימוש ספציפי בימי שגרה, אין הצדקה לראות בו כמרחב משותף הפטור מארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 ח' לצו והשימוש הנוסף בו מצדיק את חיובו כפי שצינו לעיל איננו מתייחסים לחוקיות השימוש בממ"ק אלא אך ורק לפוטנציאל השימוש בו בפועל.

34. יחד עם זאת, אנו קובעים שלא הוכח בפנינו כי יש לחייב את העוררת בלבד בגין השימוש בממ"ק ו/או משרד עורכי דין נוסף הפועל בקומה. מן החומר שבפנינו, ובפרט מעדותו של מנהל הבניין, עולה כי כלל דיירי הקומה עושים שימוש בממ"ק ולפיכך אנו מקבלים את טענתה החלופית של העוררת וקובעים כי יש להטיל את החיוב על כל המחזיקים במשרדים בקומה באופן יחסי.

35. נוסף, כי עיינו בפסיקה אליה הפנו ב"כ הצדדים והיא לא הובילה לשינוי במסקנתנו; בעניין ציפורן ובעניין שרגא דובר בשטחי שירות ושירותים הנתונים לשימוש כשל כלל בעלי הבניין בעוד בענייננו מדובר במרחב המוגדר כמרחב מוגן ובד בבד משמש לצרכים משרדיים ואחרים, כשהוא נעול והמפתחות נמצאים בידי בעלי נכסים ספציפיים – בעלי המשרדים בקומה. אמנם על פי העדויות ששמענו, האחריות לתחזוקתו של הממ"ק היא על כתפי חברת הניהול המנהלת את הבניין, אולם גם בכך אין בכדי לשנות את מסקנתנו.

36. לאור כל האמור, מסקנתנו היא כי הממ"ק נושא הערר אינו משמש רק כמרחב מוגן קומתי לשעת חירום אלא גם נתון באופן שוטף לשימוש הפוטנציאלי העסקי של כל דיירי הקומה ואין לראות אותו כ"שטח משותף" כמשמעו בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה אלא כשטח שמחזיקים בו כל בעלי הקומה.

סיכומו של דבר; טענתה החלופית של העוררת מתקבלת והערר מתקבל באופן שהחיוב בארנונה בגין הממ"ק יוטל על כלל דיירי הקומה.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 21/10/2020.

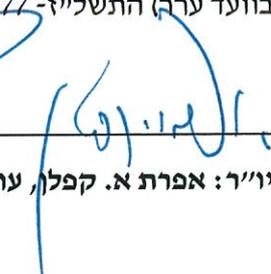
בהתאם לסעיף 2)5 (לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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


חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי


חבר: ראובן הרן, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד



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

תאריך : ב בחשון תשפא
20.10.2020
מספר ערר : 140021604 / 12:29
מספר ועדה : 12146

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

פייבר אינטרנשיונל בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 10871543
מספר חוזה: 759783
כתובת הנכס: קפלן אליעזר 8
ע"י ב"כ עו"ד : גבע ארז

- נ ג ד -

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

נוכחים: העורר/ת: פייבר אינטרנשיונל בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : גבע ארז

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: עדי יעקבי

פרוטוקול

ב"כ הצדדים: בערר זה עולות טענות לשנת 2020. הטענה בעניין הפיר לשנת 2020 עולה גם בערר מספר 140021460 ותידון שם. יתר הטענות ידונו במסגרת הערר המאוחד שמספרו 140019827, 140018974 אשר עומד בפני הכרעה של הוועדה הנכבדה. לפיכך ערר זה מתייתר. אנו מסכימים כי סוגיית המחזיקים בערר המאוחד כשתנוחלט תחול גם על שנת 2020 (בהתייחס למחזיקות הרלבנטיות לשנת 2020).

ב"כ העוררת: אני מסכימה לכל מה שכתוב, אני רק רוצה לציין שבכתב התשובה נרשם שגודל הנכס הוא 997 מ"ר במקום 907 מ"ר כפי שנרשם ע"י ב"כ הצדדים בכתבי בית-דין האחרים. אני מניחה שמדובר בטעות סופר, אבל כל שלא אנו שומרים את הטענות בעניין זה.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ב בחשון תשפא
20.10.2020
מספר ערר : 140021604 / 12:29
מספר ועדה: 12146

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

העורר/ת: פייבר אינטרנשיונל בע"מ חברה פרטית 1440874

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.10.2020.

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

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 : י בחשון תשפ"א
28.10.2020
מספר ערר : 140021715 / 12:59
מספר ועדה : 12175

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת
חבר: עו"ד הן ראובן
חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר

העורר/ת:

קלארוטי בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11026023
מספר חוזה: 923356
כתובת הנכס: תוצרת הארץ 7
ע"י ב"כ עו"ד : ניר טקל

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: קלארוטי בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : ניר טקל

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: מור רוזנבוים

פרוטוקול

ב"כ העוררת: אבקש למחוק את הערר. לאור העובדה שהוגש ערר נוסף שמספרו 140021585 אין צורך לדון בערר זה ומבוקש למחוק אותו ללא צו להוצאות.

תאריך : י בחשון תשפא
28.10.2020
מספר ערר : 140021715 / 12:59
מספר ועדה: 12175

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן
חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר

העורר/ת: קלארוטי בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

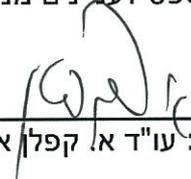
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.10.2020.

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.


חבר: ישראלי יעקב יאיר, רו"ח


חבר: עו"ד הרן ראובן


יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ט בחשון תשפ"א
27.10.2020

מספר ערר : 140021879 / 12:57
מספר ועדה : 12154

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

סופר ג'ק בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 10010106
מספר חוזה: 22755
כתובת הנכס: אלנבי 2
ע"י ב"כ עו"ד : ורשבסקי מאיה

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: סופר ג'ק בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : ורשבסקי מאיה

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

פרוטוקול

יו"ר הוועדה: לכאורה מעיון בנוסח הערר שהוגש עולה כי אין לוועדה סמכות לדון בערר זה שעוסק בשאלות בפטור בארנונה מתוצאה של הקורונה.

ב"כ העוררת: לא ראיתי את ההודעה לסילוק על הסף בתשובה לערר, אבל אבקש להשיב עכשיו לעניין הסמכות.

אני טוענת שהעוררת עומדת על דעתה לקיים את הערר ולקיים הוכחות בתיק זה של הערר בכדי שתתברר תמונה עובדתית כיוון שבמהלך הקורונה היא קיבלה מכתב מהמשיב שכתבו לה שהיא לא זכאית לפטור מארנונה מכיוון שהיא מתעסקת במזון. העוררת השיבה שחלק מהנכס הוא בית אוכל וחלק אחר מקום אחר למכירת מוצרי מזון ארוזים. המשיב השיב כי הוא חייב אותו כקיוסק וזה אמור לספק את העוררת. הטענה שלנו כי החלק שבפועל משמש כבית אוכל פטור מארנונה.

יו"ר הוועדה: אני מבקש לחדד את השאלה שלי לב"כ העוררת. מדוע שאלות שקשורות לפטור מארנונה עקב נושא הקורונה הם בסמכות ועדת הערר.

ב"כ המשיב: אני מפנה לכתב התשובה לטענה בנוגע לסילוק על הסף עקב חוסר סמכות.

תאריך : ט בחשון תשפ"א
27.10.2020
מספר ערר : 140021879 / 12:57
מספר ועדה : 12154

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: סופר ג'ק בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

מעיון בהשגה שצורפה כנספח לערר מלמד שההשגה הוגשה לצורך בקשת פטור מארנונה עקב משבר הקורונה במועדים שמפורטים. אותה טענה מופיעה בכתב הערר. עניין זה אינו בסמכות הוועדה ולכן יש לדחות את הערר על הסף. בשולי הדברים נציין כי העוררת העלתה כטענה שהערר הוגש על שאלת סיווג הנכס. לטענתה סיווג כבית אוכל יעניק לה פטור מארנונה בהתאם לתקנות הקורונה. כאמור סוגיית פטור "קורונה" אינו בסמכות הוועדה, אך נוסף כי לא מצאנו בהשגה או בהודעת הערר תקיפה של נושא הסיווג במובן סמכותה של ועדה זו. מעבר לכך נוסף כי מדובר בטענה שהינה תיאורטית בלבד שכן סיווג כפי שנטען אינו משנה את חיוב הארנונה שנמצא בסמכות הוועדה (וספק אם משנה לעניין "פטור הקורונה").

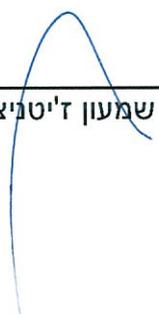
בנסיבות אלה הערר נדחה על הסף. לפני משורת הדין אנו לא פוסקים צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.10.2020.

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


חבר: עו"ד משה קורן

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 : יא בחשון תשפא
29.10.2020
מספר ערר : 140021387 / 13:01
מספר ועדה : 12178

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת:

נוה אברהם תעודת זהות [REDACTED], נוה אורי תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11096990
מספר חוזה: 997722
כתובת הנכס: שלוש 12 א
ע"י ב"כ עו"ד : ו/או עודד זמיר עו"ד אבי נוה ו/או אורי נוה

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: עו"ד נוה אורי

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

פרוטוקול

יו"ר הוועדה : למען הסדר הטוב אני מציג כי יש לי היכרות עם עו"ד נוה אורי שייצג את הבניין שבו אני מתגורר לפני כ- 4 שנים בערך. אני לא סבור שיש בכך מניעה שאשב בתיק זה.

ב"כ המשיב: משאיר את העניין לשיקול דעת היו"ר.

העורר: אני לא ראויה מניעה לקיים את הדין.

העורר: השיטפון בדרום ת"א הציף את הנכס. הפטור שאנו מבקשים הוא 4.1.2020 עד ליום 23.02.2020. הודעה לעירייה נשלחה ביום 2.2.2020. התיקון דרש חברה שמתעסקת בנזקי מים תת ריצפתים בגלל שנכלאו מים מתחת לריצוף. בגלל אופי העבודה זה לקח כמעט חודשיים 24 שעות ברציפות.

ב"כ הצדדים: אנו מסכימים להצעת הוועדה שלצורך פשרה מבלי להכיר בטענות מי מהצדדים יינתן פטור לפי סעיף 330 ולתקופה שמיום 2.2.2020 ועד ליום 23.2.2020 כולל.



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יא בחשון תשפא
29.10.2020
מספר ערר : 140021387 / 13:01
מספר ועדה : 12178

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת:

נוה אברהם

ע"י ב"כ עו"ד : ו/או עודד זמיר עו"ד אבי נוח ו/או אורי נוח

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: עו"ד נוח אורי

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

החלטה

ניתן תוקף של החלטה למוסכם בין הצדדים כפי שנכתב לעיל.
אין צו להוצאות.

משה קין

חבר: עו"ד קורן משה

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ליטל כליפה