

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: אודי ויינריב, כלכלן
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: סימבהמבלי בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. הקדמה וגדר המחלוקת
העוררת מתזיקה בנכסים המצויים ברחוב הארבעה 28, קומה 18, תל אביב, ורשומים בספרי העירייה כנכס מספר 2000429539, בשטח של 258 מ"ר המסווג כבניינים שאינם משמשים למגורים, וכנכס מספר 2000442445 בשטח של 132 מ"ר המסווג כמשרדים.
הערר נסב בשאלת סיווג הנכסים. העוררת מבקשת לסווג את הנכסים כבית תכנה לפי ס' 3.3.3 לצו הארנונה, והמשיב מסווג את הנכסים, כמפורט לעיל.
2. הערר דנן מתייחס לשנת 2019. בהחלטת יום 12.3.20 הוחל הערר גם על שנת 2020 ובישיבת יום 8.2.21 סיכמו הצדדים על החלתו גם לשנת 2021.
3. העוררת טוענת בכתב הערר כי שגה המשיב בסיווג הנכסים, שכן פעילותה של העוררת עומדת בכל המבחנים שנקבעו בפסיקה לצורך סיווג בית תכנה.
לטענת העוררת עיסוקה הינו "בפיתוח תכנת 'פרקטי'. התכנה משמשת לניהול עסקים בתחום הקמעונאות וההסעדה. התכנה מאפרת לבעל העסק לנהל את עסקו ישירות מהמחשב, או באמצעות אפליקציה המותקנת על גבי האייפד או הטלפון הנייד. התכנה עושה שימוש בטכנולוגיית ענן. היא מאפשרת למשתמש בה לפקח בזמן אמת ומכל מקום בעולם על העסק."
ובהמשך: "תכלית עיסוקה של סימבהמבלי בנכס הוא בפיתוח התכנה הנ"ל; היא לא עוסקת במתן שירותים ובמסחר; היא לא עוסקת במכירה של תכנות שלא פותחו על ידה".
4. לטענת המשיב, העוררת לא הוכיחה את המבחנים שנקבעו בדין, לפיתוח ומכירת תכנה כסחורה, במובחן מפעילות "עסקית" באופיה, המבוססת על תשלום בגין שירות שנרכש במסגרת שימוש בפלטפורמה קיימת.
לטענת המשיב, ממצאי הביקורת מעלים כי העוררת אינה עוסקת בפיתוח תכנה לצורך מכירתה ללקוחותיה, אלא מספקת ללקוחותיה שירות המאפשר לנהל את עסקיהם ישירות מהמכשירים החכמים שברשותם.
5. מקור נורמטיבי
תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים"), הכילו לאחר תיקון משנת 2010 בהגדרה "תעשייה", גם בתי תכנה: "תעשייה- לרבות...בתי תכנה".
בהתאם לתקנות ההסדרים, הגדיר צו הארנונה של עיריית תל אביב, בסעיף 3.3.3, את הסיווג של "בתי תכנה" במילים "בתי תכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תכנה". עולה מן האמור כי על מנת שנכס מסווג בסיווג של בית תכנה יש להראות קיומם של שלושה תנאים מצטברים:

- א. בנכס מתבצעת פעולה של ייצור.
- ב. בנכס מיוצרת תכנה.
- ג. מדובר בעיסוקו העיקרי של המחזיק.

6. לאור ההגדרה שבתקנות ההסדרים, נמצא כי על מנת שנכס יזכה בתעריף המופחת של בתי תכנה, עליו לעמוד תחילה בכל המבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין פעילות ייצורית אשר מקנה תעריף מופחת למפעלי תעשייה.

מבחני זיהוי הפעולות הייצוריות נקבעו בע"א 1690/90 פקיד שומה תא 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, פ"ד מח (1) 200 (1992). מבחנים אלה יושמו בעמ"נ (מינהליים ת"א) 17-01-11802 האניבוק אוונט פלנינג בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו, 29.05.2018) (להלן: "פסק דין האניבוק"), בו קובעת כבוד השופטת שטופמן: "משהוגדר 'בית התוכנה' בסיווג 'תעשייה' נבחן בפסיקה סיווג 'בית התוכנה' בהתאם למבחנים שנקבעו לסיווג 'תעשייה', והם המבחנים שנקבעו בהלכת רעיונות. מבחנים אלו הם: א. יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר; ב. היקף השימוש במוצר המוגמר; ג. מבחן ההשבחה הכלכלי; ד. מבחן על דרך ההנגדה. על מנת לסייע בהבחנה בין פעילות ייצורית לבין מתן שירותים, משתמשים לעיתים גם במבחן ה'קשר המתמשך בין העסק ללקוח'. ראוי לציין כי מבחנים אלו הם בגדר מבחני עזר, המשמשים רק למתן אינדיקציות לסוג הפעילות המתקיימת בנכס, ואינם מהווים מבחנים מצטברים או מחייבים. כמו כן, על מנת לעמוד בתנאי צו הארנונה, יש לעמוד גם בתנאי 'העיסוק העיקרי' שלצורך בחינתו נקבעו שני מבחני עזר נוספים והם המבחן הכמותי והמבחן המהותי (עניין ווב סנס, פסקה 10)".

7. בעמ"נ (מינהליים ת"א) 10-02-29761 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה - עיריית תל אביב-יפו (פורסם בנבו, 08.08.2011) (להלן: "הלכת ווב סנס"), קובעת כבוד השופטת ברוש כי לצורך סיווג נכס כבית תכנה עליו לקיים בעיקר "פעילות ייצורית" של תכנה ועל העוררת חובה להוכיח קיומו של תנאי זה.

8. מכאן שעל העוררת להוכיח כי הינה מפתחת ומוכרת תכנה כסחורה (מוצר מדף) לציבור הרחב, דהיינו "פעילות ייצורית"- להבדיל מפעילות עסקית המבוססת על תשלום בגין שירות שנרכש עבור השימוש בבלטפורמה/אפליקציה קיימת, דהיינו, פעילות של מתן שירות.

9. ההתדיינות בפנינו
ביום 17.2.20 התקיימה ישיבה מקדמית. העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית של מר עידן פולמן, ממייסדי העוררת וסמנכ"ל פיתוח עסקי שלה, לו צירף את המסמכים הנדרשים על ידי המשיב בבקשות המובאות בפניו לסיווג של בתי תכנה. הבקשה לסיווג כבית תכנה היוותה את הליך הערר, אותו דחה המשיב בהחלטתו מיום 13.11.19, החלטה אשר בגינה הוגש הערר דנן.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר החוץ מר בר בן ישי, לו צירף דו"ח הביקורת שערך ביום 3.11.19 בנכס, לצורך הדיון בהשגה.

ביום 8.2.21 נערכה ישיבת הוכחות בה נחקרו העדים על תצהיריהם.

10. דין בטענות הסף

טרם נדון בטענות הצדדים לגופן, נתייחס בקצרה לטענת המשיב לאיחור בהגשת ההשגה והערר, לצורך דחיית הערר על הסף.

לעניין האיחור, לכאורה, בהגשת הערר, נראה כי נשמטה מן המשיב החלטת יו"ר ועדת הערר, עו"ד רות פרינץ, אשר העניקה לעוררת ארכה להגשת הערר עד ליום 10.1.20 (בטעות נרשם בהחלטה 10.1.19), משהוגש הערר ביום 9.1.20, הרי שהערר הוגש במועד.

לעניין האיחור, לכאורה, בהגשת ההשגה, הרי שלא בכדי, המשיב לא התייחס בהחלטתו מיום 13.11.19 בהשגה, לטענת איחור בהגשת ההשגה שבפניו, שכן לא הוכח, בכל שלב שהוא, מתי קיבלה העוררת את מכתב המשיב מיום 28.5.19, בו נתנה לעוררת 90 ימים להגשת השגתה.

לפיכך דין טענות הסף להידחות.

11. דין והכרעה

מחומר הראיות שהוצג בפנינו לא השתכנענו כי בנכס מתבצעת פעילות שעיקרה יצור תכנה, ומשכך דין הערר להידחות.

12. מן הממצאים עולה כי בנכס, או למצער ברוב שטחו של הנכס ניתנים שירותים ללקוחות העוררת, בעיקר מסעדות ועסקים קמעונאיים.

13. בחקירתו הנגדית של מר עידן קולמן מבהיר העד כי: "התשלום שאנו מקבלים מלקוחות הוא גם חד פעמי עבור התקנה והדרכה ותשלום חודשי עבור דמי שימוש, saas – שכירות של תכנה". (עמוד 2 לפרוטוקול) ובהמשך בחקירתו החוזרת לפרקליטו: "כשהשבת קודם שבת עסק רוכש זכות לעשות שימוש בית תכנה כוונתי היא, מודל כמו שאמרתי קודם סאס, שכירות של התכנה שמגלמת בתוכה את הזכות לשימוש ולקבל שירות. דמי השימוש כוללים את הזכות להשתמש בתכנה וזכאות לקבלת שירות". (ראש עמוד 4 לפרוטוקול).

משמעות הדברים כי העוררת פועלת על פי מודל הפעלה המכונה "תכנה כשרות": software as a service ובקיצור saas, כלומר בפנינו מעין הודאת בעל דין כי העוררת פתחה מוצר עליו היא מעניקה שירות מתמשך ללקוחותיה. מודל התכנה כשירות, שונה מן המודל הקלאסי של רכישת מוצר תכנה והתקנתו במחשב או בשרת של הגוף הרוכש את התכנה.

נמצא אפוא כי הלקוח רוכש למעשה זכות שימוש במערכת ולא תכנה כמוצר מדף. ר' לעניין זה עמ"נ 11846-01-17 טראקס מערכות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, בו קבעה כבוד השופטת אגמון: "ניתן לראות שבמקרים בהם ייצור התכנה אינו מיועד למכירה כסחורה, אלא רק משמש כבסיס למתן שירות, לא יסווגו בתי העסק כבתי תכנה".

יצויין כי בקשת רשות ערעור בעניין טראקס הנ"ל נדחתה בבית המשפט העליון בבר"מ 434-18.

14. סוגיה דומה לזו שבפנינו עמדה לנגד עיניה של ועדת הערר בתל אביב יפו, בראשות עו"ד שירלי קדם בתיק ערר 140014678 (אוחד עם שני תיקים נוספים) בעניין פיבר אינטרנשיונל בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפים לענייננו קביעת הוועדה שבסעיף 23 להחלטה:

"העובדה שכפי שהעוררת עצמה מעידה, היא לא מוכרת את הפלטפורמות, אלא גובה תמורה בגין השירותים שהיא נותנת על בסיס הפלטפורמה, מעידה, כי העוררת עוסקת במתן שירותים על בסיס תוכנה וכי העוררת אינה עומדת במבחן ההנגדה אשר מהווה את אחד התנאים המצטברים להוכחת ייצור".

15. הציטוט דלעיל תומך יתדותיו בפסה"ד שניתן בעמ"נ (ת"א) 5 1-09-9977 ביסופט תוכנה בע"מ נ' עיריית תל-אביב. כבוד השופטת צילה צפת קבעה בפס"ד זה כי: "לצורך ההבחנה בין פעילות עסקית-שירותי לבין פעילות ייצורית ניתן להעזר במבחן "הקשר המתמשך", לפיו קשר מתמשך יאפיין עסק הנותן שירותים בעוד קשר חד פעמי, או קצר מועד 3 4, יאפיין עסק ייצורי".

16. גם הסכמי ההתקשרות של העוררת עם לקוחותיה, כנלמד מהצעת המחיר, נספח 7 לתצהיר העוררת מצביעים על קשר ארוך טווח ומתמשך המאפיין מתן שירותים, להבדיל מקשר קצר מועד המאפיין מכירה של תכנה כמוצר מדף.

בעניין זה, ר' בהמשך החלטת וועדת הערר בעניין פיבר אינטרנשיונל הנ"ל, שם הוסיפה הוועדה וקבעה בסעיף 27 להחלטתה:

"כך גם העובדה שהעוררת אינה מקבלת את הכנסותיה עבור מכירתה של תוכנה אלא מפיקה את רווחיה מתשלום שוטף, מעידה על כי מהות ההתקשרות בין העוררת לבין לקוחותיה היא של מתן שירותים. אופן הפקת הכנסותיה של העוררת ואופן ההתקשרות בין העוררת לבין לקוחותיה, שהוא קשר מתמשך, המאפיין מתן שירות(להבדיל מקשר חד פעמי, או קצר מועד, המאפיין עסק ייצורי), מהווים אינדיקציה לכך שעיקר עיסוקה של העוררת הוא מתן שירותים".

17. הדברים האמורים לעיל נתמכים בהלכת וובסנס (ראה אזכור בסעיף 7 לעיל): "קשר מתמשך מאפיין מתן שירות, להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד המאפיין עסק ייצורי".

18. יפים לענייננו דברי כבוד השופטת ד"ר מיכל אגמון גונון בעמ"נ (מינהליים ת"א) - 19893-02-12 פורמלי מערכות טפסים חכמים בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו (פורסם בנבו, 07.12.2013): "המערערת אינה מייצרת תוכנות למכירה כסחורה. המערערת פיתחה מערכת מבוססת תוכנה, המספקת ללקוחותיה פתרונות לניהול "טפסים חכמים" ולשיפור תהליכי עבודה.

בהמשך פסק הדין מבהיר בית המשפט את התיבה: "בעיקר" שבסעיף 3.3.3. לצו הארנונה החל על בתי תכנה: "שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תכנה", וקובע שהמונח "בעיקר": "מכוון הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס".

19. מקובלת עלינו טענת המשיב כי, העוררת לא מייצרת תכנה כסחורה וכמוצר מדף אלא מספקת ללקוחותיה שירות המאפשר לנהל את עסקי לקוחותיה, ישירות מהמכשירים החכמים שברשותם.

20. כך גם נקבע בערר 1400047444 בפני ועדת הערר בתל אביב בראשותו של עו"ד יהודה מאור בעניין בזק בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב שם קבעה הועדה: "כשאדם מייצר תכנות למכירה כסחורה אז ייחשב כבית תכנה. ייצור תכנה אשר כל תפקידה למכור טוב יותר את השירות בו העוררת עוסקת בעצמה, אינו בגדר פעילות ייצורית".

יצויין כי בעמ"נ 34343-11-13 בזק החברה הישראלית לתקשורת נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב דחתה כבוד השופטת דפנה אבניאלי את ערעורה של בזק, תוך שהיא קובעת: "הנה כי כן, וועדת הערר יישמה כיאות את המבחן הכמותי והמהותי של המונח "בעיקר" המופיע בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה, והגיע לכלל מסקנה, כי המערערת לא הוכיחה בפניה כי עיקר עיסוקה בייצור תכנה" (סעיף 14 לפסה"ד).

21. מקובלת עלינו טענת המשיב כי רכיב הפיתוח אינו הרכיב המהותי בפעילות העסקית של העוררת וכי עיקר עיסוקה אינו ביצור תכנה כי אם בשיווק ומכירה של פלטפורמה קיימת ומתן שירותים ותמיכה ללקוחות קיימים. גם שדרוג מסויים של המערכת הקיימת אינו עומד בהתאם למבחן ההנגדה לצורך הסיווג כבית תכנה. ר' פס"ד האניבוק (מאוזכר בסעיף 6 לעיל) "מבחן על דרך ההנגדה- מבחן זה הבודק לאן נוטה 'מרכז הגרביטציה', האם לפעילות ייצורית או למתן שירותים, הוא מבחן כללי" (עמוד 6 לפסה"ד).

22. העיקרון של הבחנה בין שדרוג לייצור עלה, לעניין תיקונם ושדרוגם של ממירים לשידורי טלוויזיה, בעמ"נ 44487-08-14 חברת טי.אם.סי. אס. תקשורת בע"מ נ' עיריית פתח תקוה. כבוד השופט שינמן קובע במפורש כי: "פס של שדרוג ותיקון אינו יכול להיחשב בשום פנים ואופן כפעולה יצרנית". (ס' 15 לפסה"ד).

23. כאן המקום לציין כי התיק שבפנינו אינו דוגמא להמחשת מצב לפיו: "המשפט רודף אחר ההתקדמות הטכנולוגית והבעיות המשפטיות שהיא מציבה רודף ואינו משיג", כלשונו של כבוד השופט אליקים רובינשטיין בבג"צ 5870-14 חשבים ה.פ.ס. מידע עסקי בע"מ נ' הנהלת בתי המשפט. העוררת טוענת בפתיח לסיכומיה כי אמרתו המצוטטת של כבוד השופט רובינשטיין יפה ונכונה למקרה שבפנינו, אך לא כך פני הדברים:

הנה כי כן, בקשה העוררת לתמוך יתדותיה בפסה"ד של כבוד השופטת יהודית שטופמן בתיק עמ"נ (מינהליים ת"א) 13687-09-16 חשבשבת (ייצור) (1988) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (נבו 08.03.2018), בו נקבע, בין היתר:

"בדומה לעניין ביספוט, ואף ביתר שאת במקרה שלפני, סבורה אני כי "השדרוגים" של התוכנה אותם מבצעת המערערת אינם רק "שדרוגים קלים של מעבר לגרסת אינטרנט ועדכון המע"מ" (סעיף 14 לסיכומי המשיב), אלא ייצור תוכנה חדשה מחומר גלם. חומר הגלם הוא התוכנה בגרסתו הישנה והגרסה החדשה היא מוצר חדש לחלוטין. כך, תיאור השינויים שבוצעו בשנת 2017, המצוי באתר החברה, מקיף 12 עמודים. כמו כן מקובלת עלי השוואה שציינה המערערת בין מוצריה לבין מוצרי חברת מיקרוסופט ובמיוחד מעבד התמלילים "וורד". ברור לכל, כי גרסת 1995 של "וורד" הינה מוצר שונה בתכלית מהגרסה האחרונה

ששחררה החברה בשנת 2016. סבורה אני כי פיתוחי תוכנה, על אף שמתבססים על הגרסה הקודמת, הינם מוצר חדש, העומדים במבחן "יצירת יש מוחשי". כך גם בעניין המערערת."

דא עקא ופסה"ד הנ"ל מיום 8.3.18 אשר חלקו מצוטט לעיל, התייחס בית המשפט למצב נתון כמתואר בו בלבד. דוקא בהיות פסק דין בבחינת "רודף ומשיג את ההתקדמות הטכנולוגית" המתוארת בו, מצא בית המשפט שם, לקבל את הערר.

ברם, כבוד השופטת שטופמן הוציאה תחת ידה שלושה שבועות לאחר מכן, ביום 29.5.18, את הלכת האניבוק בו הפעילה את מבחן ההנגדה לפיו "המערערת מספקת מוצר המוזמן לפי דרישת לקוח ספציפי, ולכן אינה עומדת במבחן העזר לפי הפרשנות בעניין זוהר... כך אין המערערת מייצרת מוצר הנמכר כסחורה... נראה גם כי לפי תיאור המערערת את המוצר אותו היא מפתחת המדובר במתן שירות, שכן המערערת מפתחת מוצר (software as a service) אשר כשמו כן הוא, 'תכנה-כשרות'. אם כן, סבורה אני כי גם לפי מבחן ההנגדה יש לראות בפעילות המערערת מתן שירות אשר אינה עולה בקנה אחד עם דרישות צו הארנונה."

הדברים המצוטטים לעיל יפים ונכונים לענייננו לנוכח, פיתוח מוצר סאאס, אשר כשמו הינו תכנה כשירות.

לאור האמור לעיל, לא רק שבענייננו המשפט רודף ומשיג, אלא שאין ללמוד לענייננו מפס"ד חשבשבת אלא מהלכת האניבוק.

24. בחקירתנו הנגדית של עד העוררת מר עידן קולמן הודה העד כי: "התשלום שאנו מקבלים מלקוחות הוא גם חד פעמי עבור התקנה והדרכה ותשלום חודשי עבור דמי שימוש... עם הפסקת התשלום החודשי, מאבד הלקוח את זכות השימוש בתכנה, למרות התשלום הראשוני החד פעמי עבור ההתקנה וההדרכה". (עמוד 2 לפרוטוקול). בהמשך אף התייחס לדו"ח הביקורת שהוגש על ידי המשיב והודה כי: "החברה מוכרת נכון להיום מכשירים לסליקת כרטיסי אשראי בארץ לפי דרישת בנק ישראל" (עמוד 3 לפרוטוקול) וכי: "השיווק והמכירה בישראל מתבצעים בנכס".

25. נמצא איפוא כי הפעילות הנעשית בנכס הינה פעילות של מתן שירותים המוענקים על ידי העוררת ללקוחותיה. לעניין זה הבהיר מר קולמן: "עיקר עבודתנו בתחום המזון" ובהמשך: "לכל לקוח שמבקש אנו מספקים התאמה ייחודית" ומבהיר: "התאמה כזו יכולה לקחת שנה ולפעמים קצת פחות... המוצר שלי יכול להשתנות כלפי כל לקוח ולקוח". שמע מיניה כי העוררת אינה עומדת במבחן ההנגדה ובמבחן היקף השימוש במוצר המוגמר הקובע כי פעילות יתחשב כייצורית אם היא נועדה לשימוש הציבור הרחב".

26. הדו"חות הכספיים שהגישה העוררת מעידים כי הוצאותיה של העוררת על מחקר ופיתוח בשנת 2016 עמד על סך של 1.55 מיליון ₪ מתוך סך ההוצאות על סך 4.9 מיליון ₪ דהיינו 31.6%. מכאן כי עיקר עיסוקה של העוררת אינו בפיתוח תכנה.

יתרה מכך, רוב הסכום המתייחס למחקר ופיתוח היה תשלום לקבלן משנה (בית תכנה מפולין) שבצע עבודות פיתוח ב- 1.136 מיליון ₪ מתוך 1.55 מיליון ₪.

עולה מן המקובץ, שהעוררת עצמה הוציאה על פעילות של פיתוח סכום של 410,000 ₪ מתוך הוצאות בשיעור של 4.9 מיליון ₪.

27. בשנת 2017 היה המצב דומה והעוררת הסתפקה בהוצאה של 1.136 מיליון ₪ מתוך כ-4.88 מיליון ₪ דהיינו, ירידה מ-31.6% לכ-23%.

גם בשנת 2017 למעלה ממחצית ההוצאות למו"פ שולמו לקבלן משנה, מה שהביא את הוצאות הפיתוח של העוררת עצמה להיקף של כ-0.49 מיליון ₪.

28. בשנת 2018 הוציאה העוררת 0.92 מיליון ₪ בלבד על מחקר ופיתוח, מתוך הוצאות של 3.657 מיליון ₪, קרי 25% מהוצאותיה.

גם בשנת 2018 הוציאה העוררת חלק מהוצאות מחקר ופיתוח לקבלן משנה.

29. עד העוררת מודה כי 30% מהמכירות הינן למעשה מכירות של חומרה: "מכירת מוצרים פירושו מכירת חומרה בהיקף של 30% מסך המכירות כגון טאבלט".

30. משמעות הדברים הינה כי מרבית הוצאות העוררת אינן בגין פיתוח תכנה כי אין לה הכנסות ממשיות ממכירתה של תכנה, אלא ממתן שירותים ותמיכה ללקוחות קיימים וכן ממכירת מוצרים. על כגון דא קבעה ועדת הערר בתל אביב (יו"ר עו"ד אלון צדוק) בתיק ערר 140013487 סי וי פול מאגרי מידע בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו כי: "ניתוח סעיף ההכנסות...אינו מצביע על הוצאות פיתוח תכנה או השקעה בפיתוח תכנה או מאפיינים אחרים של בית תכנה."

31. גם עצם התשלום לקבלן חיצוני מפולין לפיתוח תכנה בשביל העוררת, מחליש את ניסיונה של העוררת להציג עצמה כבית תכנה, ובפרט, כאשר העוררת אינה טורחת להבהיר, או להציג מסמכים ביחס למהות והיקף הפיתוח אותו מבצעים בפולין, עבור העוררת.

32. אף אם נניח כי העוררת משתמשת, לצורך פעילותה, בתכנה או מפתחת תכנה, הרי ייצור התכנה תפלה לפעילותה שבעסק. הפעילות בנכס ברובה מתבצעת באמצעות תכנה קיימת, אשר לכל היותר מצריכה, לעיתים התאמת תכנה ללקוח ספציפי.

המצהיר מטעם העוררת העיד כי התאמת תכנה יכולה לקחת שנה שלמה, דבר המחזק את המסקנה כי מדובר בשירות ולא בייצור.

ר' גם ערר 140013232 טראקס מערכות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו שם קבעה הוועדה (בראשות עו"ד שירלי קדם) כי העוררת אינה מוכרת תכנה אלא מעניקה שירותים על בסיס תכנה קיימת תמורת תשלום חודשי. כן ר' דחיית העתירה המנהלית לבית המשפט המחוזי ודחיית בקשת רשות הערעור בביהמ"ש העליון, כאמור בסעיף 13 לעיל.

33. העוררת אף לא עמדה במבחן הכמותי, לפיו גודל השטח בו מתקיימת הפעילות הייצורית עולה על גודל השטח המשמש לפעילויות אחרות. המשיב הגיש את דו"ח הביקורת מטעמו מיום 3.11.19 לו גם צירף את מסמך "מצבת כח האדם" מטעם העוררת, כפי שהוגש על ידה בהשגתה בפני המשיב.

העוררת צירפה את השגתה בנספח 1 לערר ולהשגתה צירפה את מצבת כח האדם, נכון ליום 17.10.19. ע"פ מצבת כח האדם מעסיקה העוררת 17 עובדים, מתוכם רק 2 סווגו כעובדי מחקר ופיתוח, 6 עובדים עוסקים ב"הנהלה וכלליות", 8 עובדים ב"תמיכה".

מר קולמן מטעם העוררת הבהיר בחקירתו כי: "תמיכה פירושה תמיכה טכנית ללקוחות שחוות תקלה במערכת". שמע מיניה, שירות לתקלות.

משמעות הדברים כי עובדי הפיתוח הינם מיעוט שבמיעוט.

34. לא נעלם מאתנו שבכתב הערר ובתצהירו של מר עידן פולמן טבלאות אשר נועדו להציג מצג, כאילו "חלקם הארי הוא אנשי תכנה", בכך שהגדרת התפקיד של "תמיכה" קיבל ביטוי חדש של: "איש תכנה". שכתוב גדר התפקיד הוסבר בחקירתו הנגדית של מר קולמן, כהאי ליסנא: "אני מאשר שאותם אנשים שהוגדרו בשנת 2019 כ'תמיכה' בתצהירי מוגדרים כ'איש תכנה'. האנשים האלה נותנים בין היתר תמיכה...האנשים שמוגדרים כמתכנתים הם אלה שנותנים את התמיכה".

משמעות הדברים כי על פי מצבת כח האדם שבתצהיר העדות הראשית, 30 עובדים מועסקים אצל העוררת, לעת הגשת התצהיר, אך רק עובד אחד הינו מפתח תכנה. כל 11 העובדים המוגדרים כאנשי תכנה, עוסקים ע"פ הבהרתו דלעיל של מר קולמן בתמיכה.

יצויין כי בטבלה שבסעיף 9 לכתב הערר, 22 עובדים, בלא שיש בהם אפילו עובד אחד במחקר ופיתוח.

35. לעניין כמות העובדים ר' עת"מ 239-08 טראווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, שם קבע ביהמ"ש כי אין להתרשם מכמות המתכנתים שעה שהבחינה הנדרשת היא גם מהותית

והוסיף: "המערערת אינה מייצרת תכנות (מנועי חיפוש) למכירה אלא עוסקת במתן שירות מתמשך ללקוחותיה באמצעות מנוע החיפוש האינטרנטי שפתחה".

36. בעמ"נ (מינהליים ת"א) 34887-05-16 אנויטק בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית גבעתיים (פורסם בנבו, 20.07.2016) נפסק מפי כבוד השופט יפרח כי: "על המערערת להראות, פוזיטיבית, מהם עיסוקיה בנכס וליתר דיוק: היה עליה להניח את דעת הוועדה כי בנכס מנוהלת פעילות (תעשייתית) של פיתוח וייצור תוכנה. התרשמות הוועדה הייתה שהנטל האמור לא הורם, כאמור. אישור רואה החשבון שהוצג כמו גם תצהירו ועדותו, לא הניחו את דעת הוועדה, שכן לא היה ביכולתו להצביע על כך שהכנסות והוצאות המערערת בקשר לנכס, נובעות מן הפעילות לה טוענת המערערת".

בהמשך פסק הדין מוסיף בית המשפט ומייחס גם חשיבות למצבת כח אדם: "זהות המועסקים בנכס יש בה, לטעמי, משום ראייה לעיסוקה של המערערת בנכס, אלא שראייה זו היא ראייה משנית ועקיפה, לא ראייה יחידה ובלעדית. ראייה זו לבדה אינה מכריעה את הכף".

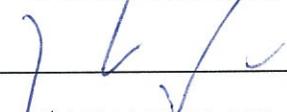
37. בענייננו מצאנו כי העוררת פועלת בתחום האינטרנט והמחשבים, אך אין בפעילותה כדי לענות על כל המבחינים שנקבעו בדין לצורך סיווגה כבית תכנה, לצרכי ארנונה, הואיל ולא הרימה את הנטלים המוטלים עליה ולא עמדה במבחן הכמותי ובמבחן המהותי כפי שנקבע בפסיקה.

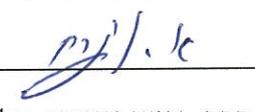
38. לאמור לעיל מצטרף העיקרון שנפסק לא אחת, כי בערעורי מס, לרבות ארנונה, הנישום הוא התובע, המוציא מחברו ועליו נטל הראיה.

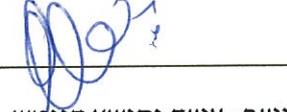
39. אשר על כן התוצאה היא כי דין הערר להידחות. הואיל והצדדים החילו על הערר, דין אחד לשנים 2020 ו-2021, בלא שנפתחו תיקי ערר חדשים, החלטנו שלא לחייב העוררת בהוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 21/10/21

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 קיימות זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד אהוד פלדמן


חבר: אודי ויינריב, כלכלן


יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: עו"ד גדעון וייסמן
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: נירה פורן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברחוב שערי ניקנור 9 שהינו חלק מהרכוש המשותף בבית מגורים המשמש כאחסנה, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000319438 ח-ן לקוח 11079466 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי יש לראות את השטחים שבמחלוקת כחלק מהרכוש המשותף בבניין שרובו למגורים ולכן אינם ברי חיוב.

טענות העוררת

1. העוררת טוענת כי תמצית הערר בשאלה כיצד יש לפרש את סעיף 1.3.1 ו לצו הארנונה ובפרט טענה כי לא ניתן לגבות ארנונה על סמך המילה "וכד" המופיעה בסעיף והאם שטח המיועד לאחסנה, חדר אופניים, מבואה לממ"ק הינו בר חיוב.
2. בנוסף העלתה העוררת טענה תיאורטית שאין מקום לדון בה והיא "למה לא לקבוע שגם לובי, מסדרון לדירה, מבואה וכל חלק אחר ברכוש המשותף, דומים לבריכה וחדר כושר ואז לאיין את הפטור מגביית ארנונה על שטחים משותפים.

טענות המשיב

3. אין לפרש כללי פטור לטובת הנישום.
4. כי הסעיף המדובר מטרתו להחריג שטחים משותפים "קלאסיים" כלומר שטח הנדרש לשימוש משותף מעצם טבעו של בית משותף (למשל מבואה לבניין או חדר מדרגות) לעומת שטח בו נעשה שימוש שאינו משותף ויכול לשמש דייר אחד או את כלל הדיירים (בדומה לחדר משחקים).

פרשנות הוראה בצו הארנונה - כללי

5. בדומה לטענת המשיב, וכפי ששינינו לאחרונה בהחלטתנו בערר האקדמיה הישראלית לפוקר נ' מנהל הארנונה, עיריית ראשון לציון (ערר לשנת 2017 אשר פורסם באתר המרשתת של העירייה) הוראת חוק מפורשת בהליך תלת שלבי (ראה: אי ברק עמ' 80), כדלקמן:

5.1. **כלל הלשון:** פרשנות החקיקה חייבת להעניק ללשון אותה משמעות הנופלת לגדר מובנה של הלשון עבור דובריה (ראה: א' ברק עמ' 82). כאשר:

"יתכן שיינתן ללשון החוק פירוש מרחיב או פירוש מצמצם, פירוש רגיל או פירוש חריג, אך בדרך כלל יש למצוא נקודת אחיזה ארכימדית למטרה בלשון החוק" (ראה: ד"נ 40/80 קניג נ' כהן, פ"ד לו(3) 715, 701)

:1

"מטרת המחוקק מהווה מכשיר פרשני, אם היא מהווה אמצעי, שעל פיו בוחרים בין מספר פירושים אפשריים מבחינה לשונית. חיוני הוא, על כן, כי לאופציה הפרשנית, המגשימה את המטרה החקיקתית, יהא בית קיבול בלשון החוק. חייב להתקיים קשר מילולי, ולו מינימאלי, בין הלשון לבין המטרה. יש למצוא נקודת אחיזה ארכימדית למטרה בלשון החוק". (ראה: ב"ש 67/84 חדד נ' פז, פ"ד לט(1) 667, 670)

5.2. **כלל התכלית:** בא' ברק נכתב לגבי מהות כלל זה, כי:

"את לשון החקיקה יש לפרש באופן שיגשים את תכליתה. מבין המשמעויות (הלשוניות) השונות שהטקסט החקיקתי סובל (כיצירה לשונית) יש לבחור באותה משמעות (משפטית) המגשימה את התכלית המונחת ביסוד הטקסט החקיקתי. אם מספר משמעויות (לשוניות) מגשימות את תכליתו של הטקסט החקיקתי, ש לבחור באותה משמעות אשר יותר מכל משמעות אחרת מגשימה באופן המלא ביותר את תכליתה של החקיקה. . . . זוהי אמת המידה העיקרית על פיה ניתן מובן לטקסט משפטי. . . . זהו 'עקרון העל' של הפרשנות" (ראה: עמ' 85 לא' ברק כרך שני)

בע"א 481/73 רוזנברג נ' שטסל, פ"ד כט(1) 505, 516 נפסק בהקשר זה, כי:

"חוק הוא מכשיר לשם ביצועה של מטרה חקיקתית, ולכן הוא צריך פרשנות לפי המטרה הגלומה בו".

וכי:

"הפרשנות המילולית, שהיא לעולם נקודת המוצא, לעולם אינה נקודת הסיום. . . . כאשר על פי לשונו של חוק קיימות כמה אופציות פרשניות, יש להעדיף את זו המגשימה את רוחו של אותו חוק, את מטרתו ותכליתו". (ראה: ע"א 483/84 "קרנית" נ' אברהם, פ"ד מא(4) 107, 99)

5.3. **כלל שיקול הדעת השיפוטי**: כלל שיקול הדעת השיפוטי הינו הנדבך האחרון של הפרשנות, ובמסגרתו נבחרת הפרשנות הנבחרת מבין כלל הפרשנויות האפשרויות בשים לב ללשון החוק ולתכליתו, כאשר שיקול דעת שיפוטי זה אינו שיקול דעת שרירותי ואין הוא בלתי מוגבל, כאשר עליו לצמוח מתוך תכלית החוק (ראה: א' ברק, כרך שני, עמ' 91-93).

דיון

6. בתיק זה לא נשמעו ראיות שכן אין מחלוקת עובדתית שהשטח במחלוקת הינו שטח משמש כמבואה לממ"ק ובו נוהגים דיירי הבניין להשתמש כחדר אחסנה. הדבר הוסכם על הצדדים בדיון המקדמי שנערך בפנינו ואף מוזכר במפורש בסיכומי הצדדים.

7. לאחר שמיעת הצדדים בדיון וקריאת הסיכומים ובכלל זה בחינת האסמכתאות אליהן הפנו הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב ואין מקום לקבל את עמדת העוררת כאילו מדובר בשטח משותף שאינו בר חיוב.

8. על פי סעיף 1.3.1 (ו) "שטח משותף בבניין שרובו משמש למגורים בו שני מחזיקים או יותר, לא יחוייב, למעט שטחים המשמשים לבריכת שחיה, לחדרי משחקים וכד', וכן למעט שטחים משותפים במלון דירות."

9. עיקר מחלוקת בין הצדדים עוסקת בשאלה פרשנות תכולת התיבה "וכד'".

10. בחרנו לקבל את עמדת המשיב משני טעמים מצטברים:

10.1. הראשון- המשיב הפנה להחלטות אחרות של ועדות ערר, אשר אמנם אינו מחייבות אך ניתן ללמוד מהן. כך למשל החלטה בעניין דומה 140008400.

10.2. השני- בחרנו לקבל את הצעת המשיב לפרשנות הנכונה של המושג "וכד'" באופן המפריד בין שטחים אשר הינם במובחן שטחים הנדרשים לבית משותף כגון לובי, חדר מדרגות, שטחי מעבר ועוד לבין שטחים שהינם "תוספות" שנותנות "הנאה" לדיירי הבית. כך למשל חדר אחסנה. זאת בדומה לחדר משחקים אשר מוזכר במפורש בסעיף. ניתן גם למצוא הבדל בין שטח שלא ניתן לייחד את השימוש בו לדיירים כגון לובי או חדר מדרגות לבין שטח ששניתן לייחוד כגון חדר משחקים או במקרה שלפנינו חדר אחסנה. פרשנות זאת נראית לנו במובן המילולי והתכליתי כאחד כפרשנות הנכונה למושג לעיל.

11. לא מצאנו בסיס לטענה של העוררת כי כוונת המחוקק הייתה למסות "שטחים של יוקרה". אמנם היה ניתן לסבור כי בריכת שחייה מבססת את העמדה, אך הסעיף הביא כדוגמא גם חדר משחקים שהינו חלל שניתן למצוא בבתים משותפים רבים. בחרנו לקבל את עמדת המשיב, כי אין הבדל מהותי בין חדר משחקים לחדר אחסנה.

סוף דבר

12. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
13. אין צו להוצאות.
14. החלטה זו נתונה לערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים, מחוז תל אביב, בתוך 45 יום ממועד קבלת ההחלטה.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 17.10.21

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

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

חבר: רו"ח שמעון זיטניצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

194

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 140020640

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: מימד אולפני טלויזיה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

הצד השלישי: חברת בן קיר בע"מ

החלטה

עניינו של הערר בשטח שגודלו 57 מ"ר, הנמצא בקומה 4- ברחוב הברזל 3, תל אביב-יפו (להלן – "השטח שבמחלוקת"), הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000226696 ח-ן ארנונה מס' 10258286 ומסווג כ"מחסנים כלליים".

השתלשלות העניינים שקדמה להגשת הערר:

1. ביום 4/11/2018 הודיעה העוררת למשיב כי השטח שבמחלוקת, מחסן הנמצא בקומה 4- הוחזר לבעל הנכס, מר בני קריתי, החל מיום 1/11/2018.
2. ביום 9/11/2018 השיב מנהל הארנונה כי החל מיום 1/11/2018 יגרע השטח שבמחלוקת מהנכס של העוררת ויירשם על שם חברת בן קיר ניהול ואחזקות בע"מ (להלן – "חברת בן קיר").
3. ביום 11/12/2018 הודיעה חברת בן קיר למשיב כי העוררת פתחה בלתי מורשה מתוך האולפנים שלה לשטח שבמחלוקת, עשתה בו שימוש ללא הסכמת חברת בן קיר, וכי חברת בן קיר לא החזיקה מעולם בנכס זה, לא מסרה אותו מעולם לשימוש העוררת וכן לא קיבלה מעולם בחזרה את השטח האמור. חברת בן קיר טענה כי השטח מוחזק עדין על ידי העוררת, כי יש בו ציוד שלה, כי הגישה היחידה אליו היא משטח העוררת ואין לחברת בן קיר גישה אליו למעט דרך פתח שגובהו 40 ס"מ.
4. ביום 13/1/2019 נערכה ביקורת בנכס, בה מצא החוקר מר ליאור בארי כי הגישה היחידה לנכס היא מתוך שטח העוררת. במועד הביקורת מסר נציג העוררת לחוקר כי השטח

שבמחלוקת הוחזק בעבר על ידי העוררת, ושימש כארכיב קלטות, אך לבקשת מר בני קריתי, מנהל הבניין, פונה כל הציוד מהמקום והנכס הוחזר לחזקת הבעלים.

5. בעקבות ממצאי הביקורת, והתנגדות חברת בן קיר לשינוי הרישום בשל טענתה כי העוררת השתמשה בנכס, שונה הרישום שוב, באופן שהעוררת נרשמה כמחזיקה בנכס.

6. ביום 23/1/2019 הודיע מנהל הארנונה לחברת בן קיר כך :

"בהסתמך על ממצאי הביקורת שערכנו במקום ביום 13/1/2019 נמצא כי הגישה היחידה לנכס מסי' 2000442502 הינה דרך נכס מסי' 2000226696 ע"ש מימד ...

לפיכך, ניתנה הוראה לבטל את החיוב בחן לקוח 11016791 ע"ש בן-קיר ניהול ואחזקות בע"מ ולהסב אותו ע"ש מימד..., החל מתאריך 01.11.2018 (מועד תחילת החיוב)...".

7. העוררת הגישה השגה וביום 1/7/2019 נערכה ביקורת נוספת בנכס על ידי החוקר מר אלדד משולמי. בדו"ח הביקורת ציין החוקר כי הכניסה לשטח שבמחלוקת חסומה ע"י קיר גבס ולא נראתה גישה לשטח זה. תחת התייחסות הלקוח נכתב כי השטח נאטם ואינו בשימוש.

8. 4/7/2019 השיב מנהל הארנונה להשגה שהגישה העוררת כך :

"באשר לבקשתך להורדת שטח המחסן נשיבך כי עיפי צו הארנונה, לצורך החיוב בארנונה כללית נכלל כל שטח בתוך יחידת הבניין לרבות שטחי יציע, מרפסות וכדומה.

עוד יובהר כי כל יחידת שטח מחויבת בארנונה גם באם לא נעשה בה שימוש.

בביקורת שנערכה במקום נמצא כי הנכס נאטם, עצם אטימת הנכס מסיבות כאלה או אחרות אינה מהווה עילה לאי חיוב שטח הנכס.

...

יחד עם זאת, באם הנכס נאטם ע"פי הנחיית הגורמים הרלוונטים בעריית ת"א, נבקשכם להמציא לנו את המסמכים והנושא יתברר בשנית".

כנגד החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.

ההליכים בתיק הערר

9. תיק הערר נפתח ביום 30/7/2019 (מכתב מאת מנכ"ל העוררת לעיריית תל אביב – מר איציק חן מנהל הארנונה). כתב תשובה מטעם המשיב הוגש ביום 1/12/2019.

10. ביום 4/12/2019 התקיים דיון מקדמי בערר. בהחלטה ציינה הועדה לטענת העוררת היא אינה עושה שימוש ואינה מחזיקה בנכס נושא הערר, וכי הגישה לנכס מצד משרדי העוררת נאטמה. בנסיבות אלו, הציעה הועדה למשיב לשקול את עמדתו פעם נוספת.

11. ביום 11/12/2019 ביקש המשיב לזמן את חברת בן קיר אחזקות בע"מ לדיון מקדמי נוסף בפני הועדה על מנת למנוע מחלוקות עתידיות בדבר זהות המחזיק בנכס.
12. ביום 6/1/2020 הוחלט כי חברת בן קיר תצורף כצד שלישי להליך וכי ייקבע דיון מקדמי נוסף בתיק אליו היא תזומן.
13. ביום 12/2/2020 התקיים דיון מקדמי נוסף בערר. ב"כ המשיב הודיעה כי לא חל שינוי בעמדתו. הצד השלישי התייצב לדיון, הציג בפני הועדה תשריט של הנכס והגישות אליו, וטען כי "אנחנו לא ידענו שיש דלת כניסה מכיוון השטח בו מחזיקה מימד וביקשנו שהשימוש והכניסה יפסקו ונמסר לנו ע"י מימד שהם אכן אטמו את פתח הכניסה. באשר לגישה הראשונה שגובהה כ- 35 ס"מ גם היא חסומה. לכן לטענתנו אין גישה לנכס נושא הערר בהיותו חסום משני הצדדים". מנכ"ל העוררת טען בדיון כי בעבר העוררת סברה שהיא הבעלים של הנכס, אלא שלאחר שהצד השלישי הודיע כי השטח בבעלותו, ואסר על העוררת לעשות בו שימוש, הכניסה מכיוונה נאטמה. בהחלטת הוועדה נקבע כי מטעונו העוררת, שאינה מיוצגת, עולה כי מדובר בטענת איני מחזיק. זאת בעוד לטענת העירייה הנכס הוחזק בעבר על ידי העוררת והיא נהגה בו מנהג בעלים. לטענת העוררת היא מסרה הודעת חדילה כאשר הפסיקה להשתמש בו והנכס אינו בבעלותה. בנסיבות אלו, קבעה הוועדה כי אין מנוס מקביעת התיק להוכחות.
14. ביום 6/5/2021 הוגש תצהירו של מר יוסי סרוגו מנכ"ל העוררת. ביום 27/5/2020 הוגש תצהיר מטעם המשיב. ביום 3/8/2020 הוגש תצהיר מטעם הצד השלישי ובקשה לדחיית מועד הדיון.
15. ביום 21/10/2020 התקיים דיון בערר, אולם מאחר והצד השלישי לא התייצב לדיון, נקבע כי המזכירות תזמן דיון נוסף אליו יזומן הצד השלישי. מאחר והעוררת ויתרה על חקירת העדים מטעם המשיב, נקבע כי הצד השלישי יודיע עד שבעה ימים לפני הדיון האם הוא מעוניין לחקור את העדים מטעם המשיב.
16. ביום 22/10/2020 הוגשה הודעה מטעם הצד השלישי, אליה צורפה החלטת המשיב מיום 23/1/2019. ביום 6/12/2020 הוגשה בקשה מטעם הצד השלישי לדחות את מועד הדיון. ביום 14/2/2021 הודיע הצד השלישי כי בכוונתו לחקור את העד מטעם המשיב.
17. ביום 17/2/2021 התקיים דיון הוכחות בתיק. העורר והצד השלישי ויתרו על חקירות העדים מטעם המשיב, מר אפי ורסנו ומר אלדד משולמי וביקשו לחקור רק את העד מר ליאור בארי.
18. ביום 17/3/2021 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 19/5/2021 הוגשו תצהירים מטעם המשיב. ביום 10/6/2021 הוגשו תצהירים מטעם הצד השלישי. ביום 17/6/2021 הגיש המשיב התייחסות קצרה לסיכומי הצד השלישי.

עיקר טענות העוררת

19. העוררת מחזיקה בארבע קומות ברח' הברזל 3 בתל אביב. לטענתה, בשנת 2018 פנה אליה עו"ד בני קריתי ואמר לה שהנכס שייך לצד השלישי, כי הוא הבעלים שלה וביקש שהיא תפנה את הנכס ותחזיר אותו לבעליו. בעקבות כך, העוררת פינתה את הנכס והחזירה אותו לצד השלישי.

20. לטענת העוררת היא אינה מחזיקה בנכס; היא אינה מחזיקה בו בפועל, אינה הבעלים של הנכס ואינה שוכרת אותו, ומשכך היא אינה 'מחזיק' כמשמעותו בסעיפים 1 ו- 269 לפקודת העיריות. העוררת מסרה הודעה על כך למשיב בכתב ביום 4/11/2018, זאת על פי הוראת סעיף 325 לפקודת העיריות.

21. הבעלים של הנכס היא חברת בן קיר, הצד השלישי. החל מסוף שנת 2018 העוררת אינה עושה בו שימוש, וכדי למנוע כל טענה היא אטמה את הגישה שהייתה אליו מכיוון משרדה.

22. חברת בן קיר הודתה שהיא הבעלים של הנכס והמחזיקה בו, לאחר שדרשה מן העוררת להחזירו אליה. לטענת העוררת, לנכס היו שתי גישות; האחת מכיוון משרדה, אשר נאטמה ואינה קיימת עוד, והשנייה מכיוון העוררת. ביום 1/7/2019 נערכה ביקורת על ידי החוקר מר אלדד משולמי, אשר מצא כי הכניסה לשטח חסומה ע"י קיר גבס ולא נראתה גישה לשטח זה.

23. בסעיף 8 לתצהיר הצד השלישי מודה עו"ד קריתי כי הזכויות בשטח הועברו לצד השלישי על מנת שתחזיק בו עבור הבניין ולא עבור עצמה. מחקירתו עולה כי חברה שבבעלותו רכשה את "אותן הצמדות בעייתיות של שטחי החילוץ... כולל השטח נושא הערר". עו"ד קריתי אף הודה כי הוא ביקש מהעוררת לפנות את הנכס.

24. לטענת העוררת, מאחר והצד השלישי הוא הבעלים של הנכס, ולאחר שהיא פינתה אותו והודיעה על כך למשיב, יש להעביר את החיוב על שם הצד השלישי.

25. העוררת מוסיפה כי הטענה לפיה איטום הנכס אינו מונע את החיוב בגינו, אינה רלוונטית בעניינה, שכן הנכס אינו בחזקתה והוא הוחזר לבעלים – הצד השלישי.

לאור כל האמור העוררת טוענת כי יש לקבל את הערר.

עיקר טענות המשיב

26. המשיב מפרט בסיכומיו את הרקע שפורט בפתח הדברים, וטוען כי בהיותו רשות מינהלית, אין זה מתפקידו להכריע במחלוקות בין צדדים, הוא אינו צד ליחסים בין מחזיקים והוא גוף מנהלי ללא סמכויות שיפוט. לטענתו, ככל שקיימת מחלוקת בין העוררת ובין הצד השלישי, יש לפתור אותה באמצעות הכלים המשפטיים שמעמיד המשפט הפרטי לרשותם.

27. המשיב הודיע בסיכומיו כי על אף שהוא סבור שהוא פעל כדין, הוא יכבד כל הכרעה של הועדה לנוכח התשתית העובדתית והמשפטית שהונחה בפניה. המשיב טוען כי אין ברשותו כלים להכריע במחלוקת בין הצדדים.

28. המשיב מפנה לכך שמנכ"ל העוררת השיב בדין ההוכחות כי הוא בכל מקרה לא ייתן לצד השלישי להיכנס לנכס, ולא ייתן לו מפתחות לאולפנים. הצהרה זו מלמדת על זיקתה הקרובה של העוררת לנכס. כל עניין אחר צריך להתברר בהליך אזרחי, לרבות תביעת מקרקעין.

29. המשיב טוען כי העוררת לא הייתה שוכרת של הנכס, ומעמדה בנכס נבע מכך שבמשך 17 שנים היא נהגה בנכס כמנהג בעלים, לאחר שחשבה, בטעות, שהנכס בבעלותה.

30. המשיב מדגיש כי אין לחרוג מטענת העוררת "אינני מחזיק" וכי על הועדה לקבוע מיהו המחזיק לצורך החיוב בארנונה בהיותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. המשיב מדגיש במסגרת התייחסותו לסיכומי הצד השלישי כי אין לאפשר הרחבת חזית ודיון בטענות שלא נטענו בפני מנהל הארנונה.

31. המשיב מוסיף, למען הזהירות, כי אין באטימת הנכס כדי לפטור את העוררת מתשלום ארנונה, בפרט כשהדבר נעשה באופן וולנטרי ולאחר הגשת השגה.

לאור כל האמור טוען המשיב כי דין הערר להידחות.

עיקר טענות הצד השלישי

32. הצד השלישי היא חברה בבעלות מלאה של עו"ד בני קריתי, שממלא מספר תפקידים בהקשר של הבניין ברחוב הברזל 3 בתל אביב; הוא שימש כנאמן של קבוצת הרכישה שהקימה את הבניין עם היוזמת והמארגנת חברת מ.נ.י.ג. בן והשקעות בע"מ (להלן – "חברת מניג") והוא שימש ומשמש ככונס נכסים של חברת מניג ושל הבניין לשם השלמת רישומו על שם הרוכשים.

33. הצד השלישי פירט בסיכומיו את אופן היווצרותו של השטח שבמחלוקת; במרתף החניה מותקנים מכפילי חניה, שהמפלס העליון שלהם הוא בקומה 3- והחלק התחתון יורד לקומה 4- שהיא קומה נמוכה. בין מכפילי החניה נוצרו שטחים מבונים, שאינם כלולים בהיתר הבנייה, והשימוש בהם אסור מבחינה חוקית. שטחים אלו יכולים לשמש כשטחי חילוץ במידה וישנה תקלה במכפיל החניה. בקומות 3-, 4- ישנם גם אולפני טלוויזיה של העוררת. השטח נושא הערר הוא אחד מאלה, שטח כלוא שאין אליו גישה רגילה והוא אמור לשמש כשטח חילוץ. הבניין נרשם כבית משותף, ובמסגרת הרישום נרשמו בטעות שטחי החילוץ של מכפילי החניה כמוצמדות לתת חלקה 6, אף שהם אמורים להישאר, אם בכלל, בבעלות משותפת. הנכס נושא הערר הוא שטח כלוא שהגישה אליו דרך פתח חילוץ בגובה 35 ס"מ. לאחר שחברת מניג מכרה את השטח העיקרי של תת חלקה 6 וחלק מהצמדות,

נדרש תיקון של תשריט הבית המשותף כדי להפריד את הנכס העיקרי מההצמדות. כך, נוצר מצב ששטחי החילוץ נותרו ללא שטח עיקרי אליו ניתן להצמידן. לפיכך, נחתם הסכם בשנת 2009 בין חברת מניג ובין הצד השלישי, לפיו הצמדות אלו ירשמו כהצמדות לנכס של הצד השלישי. לאחר שחברת מניג נקלעה לחדלות פירעון ובעל השליטה בה נפטר, לא הייתה אפשרות לתקן את צו הבית המשותף, ועו"ד קריתי מונה ככונס נכסים של חברת מניג והבניין, לביצוע השלמות ותיקוני רישום. לאחר מינויו, החליט עו"ד קריתי כי רישום שטחי החילוץ צריך להיות, אם בכלל, רכוש משותף, והוא הכין מסמכים לטובת תיקון צו הבית המשותף.

34. העוררת סברה כי הנכס בבעלותה והיא השתמשה בו כמחסן. שימוש כזה הוא עבירה פלילית. לאחר שבשנת 2017 התברר לעו"ד קריתי שהעוררת עושה שימוש בנכס נושא הערר למטרת מחסן, הוא זרש ממנה להפסיק את השימוש, הן בתפקידו ככונס נכסים, הן כבעלים וכמנהל של הצד השלישי, בהיותו חשוף לאחריות פלילית בגין שימוש זה ובלית ברירה.

35. הצד השלישי מדגיש את היעדר האפשרות לעשות שימוש בנכס, למעט דרך שטח העוררת, ואת תשובת מנכ"ל העוררת בחקירתו, לפיה הוא לא יאפשר כניסה לשטחו בכדי להשתמש בנכס.

36. הצד השלישי צירף את החלטת ועדת הערר שפטרה את הצד השלישי מתשלום ארנונה בגין חלק מיציאת החירום של החנייה לנוכח מכפילי חניה בבניין. בעניין זה הודיע המשיב כי הוועדה אינה מוסמכת לדון בטענת אפליה.

37. הצד השלישי טוען כי לא ניתן לחייב בארנונה נכס שקיים איסור להשתמש בו, לא ניתן לעשות בו שימוש ובפועל לא נעשה בו שימוש. לכן, יש לבטל לחלוטין את הנכס או לסווגו כנכס שאינו ראוי לשימוש. בעניין זה הודיע המשיב כי מדובר בהרחבת תזית ובטענה שלא נטענה בפני מנהל הארנונה וחורגת מן השאלה העומדת לדיון בפני הוועדה.

38. הצד השלישי טוען כי אין עניין כלכלי או עסקי בנכס וכי הוא נתן הסכמתו להתקשר בהסכם לגביו בכדי לאפשר את "שחרור הפקק" שמנע את רישום הבית המשותף.

לאור כל האמור הצד השלישי טוען כי אין לו גישה לנכס, אסור לו להשתמש בו, הוא אינו כלול בהיתר הבניה ונוצר בשל הקמת מכפילי החניה.

דיון והכרעה

39. סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להסדרת יעדי התקציב) התשנ"ג – 1992 קובע כי הארנונה תשולם על ידי המחזיק בנכס :

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

סעיף 1 לפקודת העיריות (נוסח חדש) מגדיר מחזיק כלהלן:

"מחזיק – אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או שוכר או בכל אופן אחר...".

סעיף 269 לפקודת העיריות, תחת פרק 14 שכותרתו "ארנונה" מגדיר מחזיק כך:

"מחזיק – למעט דייר משנה".

40. סעיף 325 לפקודת העיריות קובע את חובתו של בעלים או מחזיקים של נכס המחויב בארנונה למסור הודעה בכתב לעירייה בעת שחדלו להחזיק בנכס או בעת העברת בעלות בנכס בלשון זו:

"חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה...".

סעיף 326 לפקודת העיריות קובע כי הארנונה מוטלת על מי שנעשה הבעלים או המחזיק, המחויבים למסור הודעה לעירייה בכתב על מהות העסקה והצדדים לה:

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

41. כידוע, העירייה מנהלת רישומים בדבר זהות המחזיקים בנכסים בתחום שטחה העירוני, בהתאם להודעות נמסרות על ידי בעלים ומחזיקי נכסים. פקודת העיריות מטילה חובה אקטיבית הן על הבעלים והן על המחזיק בנכס להודיע בכתב לעירייה על כל שינוי שכזה. הרציונאל שבבסיס סעיפים אלו הוא הקלת הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, ולו מפאת העובדה שביצוע בדיקה באשר לזהות המחזיק דה פקטו בכל נכס עלולה להוות נטל שהרשות לא תוכל לעמוד בו בהיעדר המשאבים הנחוצים לכך.

42. בבר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון (ביוב, ביעור יתושים וסילוק אשפה) נ' מועצה אזורית חבל מודיעין (פורסם במאגרים) קבע כבי' השופט דנציגר כך:

27". עולה מכל האמור לעיל כי "המחזיק" כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת העיריות, לצורך החיוב בארנונה הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, והשאלה מיהו בעל הזיקה הקרובה כאמור תיענה על פי מבחן עובדתי. כפי שעולה מסקירת פסקי הדין דלעיל, בדרך כלל יהיה זה מי שעושה

שימוש בפועל בנכס, אף כי באופן פוטנציאלי קיימים מחזיקים – בכוח נוספים, כגון בעלים. מאחורי קביעה זו עומדת התפיסה שתשלום הארנונה מתבצע כנגד קבלת שירותים שונים שמספקת הרשות המקומית לתושביה, אף אם הזיקה איננה ישירה, כפי שצוין לעיל. מכאן שכאשר אדם מחזיק בנכס ובמסגרת זו נהנה או יכול ליהנות מהשירותים שמספקת הרשות המקומית, במידה זו או אחרת, מוצדק יהיה לחייבו בתשלום ארנונה. זאת ועוד, ההחזקה לצורך החיוב בארנונה מתאפיינת, ככלל, ביכולת השליטה של האדם בנכס והיכולת לנצל את הנכס לצרכים שונים".

43. בפתח ההכרעה נבהיר, כי השאלה היחידה המונחת בפנינו היא טענת "איני מחזיק" של העוררת. טענות נוספות, שנטענו על ידי הצד השלישי, לרבות בדבר היותו לא ראוי לשימוש או לא בר חיוב, מהוות הרחבת חזית, הן לא נדונו בפני מנהל הארנונה, ולא נדון בהן.

44. נזכיר, כי הצד השלישי צורף להליך לבקשת המשיב, וכי המשיב טען כי אין באפשרותו להכריע בסכסוך בין מחזיקים. משנראה כי סכסוך מחזיקים זה נוגע אך ורק לחבות הארנונה בגין השטח שבמחלוקת, אנו נכריע על פי העובדות שהוצגו בפנינו ופורטו בהרחבה לעיל.

45. כאמור, מדובר בשטח הנמצא בקומה 4- בבניין משרדים. העוררת היא בעלים של ארבע קומות בבניין משרדים זה וחברת בן קיר, בבעלותו של עו"ד קריתי היא בעלים של שטחים אחרים בבניין. עו"ד קריתי משמש בבניין במספר כובעים, ובכלל זה כבעלים של הצד השלישי, חברת בן קיר, שימש כנאמן של קבוצת הרכישה שהקימה את הבניין עם היוזמת והמארגנת חברת מניג והוא שימש ומשמש ככונס נכסים של חברת מניג ושל הבניין לשם השלמת רישומו על שם הרוכשים. בנוסף, נראה כי הוא משמש כמנהל הבניין / נציגות הבית המשותף.

46. אין מחלוקת כי העוררת החזיקה בשטח שבמחלוקת במשך כ- 17 שנים, לטענתה היא סברה בטעות כי מדובר בשטח בבעלותה, ואין מחלוקת כי היא השתמשה בו כארכיב. אלא שלטענתה, היא מסרה למשיב הודעת חדילה מחזקה בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות, ולכן על המשיב לגרוע את שמה מספרי העירייה.

47. העוררת אמנם עשתה שימוש בעבר בנכס, במשך שנים רבות, אלא שהיא לא חדלה מלהשתמש בו מיוזמתה ו/או בשל רצונה לחמוק מתשלום ארנונה; כעולה מן החומר שבפנינו, בשנת 2017 פנה עו"ד קריתי לעוררת, הודיע לה כי היא עושה שימוש שלא כדין בשטח זה ודרש את פינויו. עו"ד קריתי לא חלק על עובדה זו והשיב בתקירתו "כשבאתי אליך אמרתי לך שהנכס לא בבעלותכם ואתם לא יכולים להשתמש בו... דרשתי ממך לפנות את הנכס... אני לא זוכר באיזה כובע פניתי אליך. יכול להיות שציינתי שהיה הסכם של בן קיר, אבל לא זוכר ולא רוצה להטעות...". הצד השלישי פירט בסיכומיו את פנייתו לעוררת, והסביר זאת בחשש שעו"ד קריתי יהיה בעל אחריות פלילית לשימוש הבלתי חוקי של העוררת בנכס. במהלך דיון ההוכחות, נשאל עו"ד בני קריתי על ידי הועדה באיזה כובע הוא דרש מן העוררת את פינוי הנכס והוא השיב כי "ביקשתי את זה בכובע שלי כמייצג / כונס נכסים של חברת מניג (המינוי נעלם בביהמ"ש ולכן היה עלי לחדש את המינוי בהמשך) וגם

בכובע של בן קיר שלקחה על עצמה לסייע בהסדרה את רישום הבית המשותף". כך או כך, פעולתו זו ודרישתו מן העוררת לפנות את הנכס, מלמדת על כך שהוא נהג בו כמנהג בעלים. היענותה של העוררת לדרישתו של עו"ד קריתי לפניו הנכס, על אף השימוש רב השנים שהיא עשתה בו, מלמדת על כך שהעוררת כיבדה את דרישתו, מבלי שפנתה לערכאה כלשהי בטענה כי היא בעלת זכויות כלשהן בנכס, ואף היא ראתה בזהות הפונה אליה כדרישה לפניו כבעלים. בנסיבות אלו, יש לראות באיטום הכניסה לנכס ממשרדי העוררת כהיענות לדרישת הבעלים, שטען כי פתיחת פתח הכניסה אינה חוקית, ולא כפעולה וולנטרית של העוררת.

48. בנוסף לכך שעו"ד קריתי נהג בנכס מנהג בעלים, אין חולק כי חברת בן קיר רשומה כבעלים של הנכס. עו"ד קריתי השיב בעדותו כי "בן קיר רכשה חלק מההצמדות בנאמנות ובהמשך כרוכש רגיל בתמורה סמלית ומתוך כוונה לבטל את השטחים האלה. הכוונה גם לנכס נושא הערר...". הצד השלישי פירט בסיכומיו את הנסיבות שהובילו לכך ששטח זה, כמו גם שטחי הצמדה נוספים, הועברו על שמו לצורך תיקון רישום הבית המשותף. כך או כך, בעוד חברת בן קיר רשומה כבעלים של השטח, על פי מכלול הנתונים שבפנינו, לשטח זה שתי גישות; האחת - פתח שגודלו כ- 40 ס"מ מכיוון קומה 4-, והשניה - פתח מתוך משרדי העוררת, אשר לטענת הצד השלישי נפתח שלא כדין, ולאחר שעו"ד קריתי דרש את פינויה - נאטם בקיר גבס.

49. באשר לפוטנציאל השימוש בנכס; לטענת הצד השלישי הנכס אינו משמש לדבר. אלא שהעוררת אינה עושה בו שימוש וזאת בהוראת בעלי הנכס שאסרו על השימוש בו. מסיכומי הצד השלישי עולה כי הנכס "יכול לשמש, אם בכלל, כשטחי חילוץ ממכפילי החניה במקרה שבו יש תקלה במכפיל החניה ונדרש חילוץ מחלקו התחתון". בעדותו טען עו"ד קריתי כי "נחתם ב 2009 הסכם שבמסגרתו חברה שבבעלותי רכשה בהתחלה בנאמנות ואחרי זה לא בנאמנות של אותן הצמדות בעייתיות של שטחי החילוץ...". לכן נראה כי ניתן לומר שהפתח שגודלו 40 ס"מ נועד לשימוש כלשהו שנוגע לשטחי חילוץ בחניות הבנויות כמכפיל.

50. לאחר שקילת מכלול העובדות האמורות, ולאחר ששמענו את עדויות הצדדים ואת חקירותיהם, וקראנו את סיכומי הצדדים, מסקנתנו היא כי העוררת אינה מחזיקה בנכס ולעת עתה יש לרשום את הצד השלישי בנכס, בהיותו בעל מירב הזיקות לנכס; הן היותו הבעלים של הנכס והן בעובדה שבעליה של הצד השלישי, עו"ד קריתי נהג בנכס מנהג בעלים כאשר דרש מהעוררת לסלק את ידה ממנו ואף משמש כמנהל הבניין.

51. נוסף, כי לא נעלמה מעינינו העובדה שהכניסה העיקרית לנכס היא משטח העוררת, אלא משנדרשה בהוראת הבעלים לעזוב אותו, בטענה כי הכניסה שפתחה משטחה היא בלתי חוקית, הבעלים אינו יכול להתנער מחבות תשלום הארנונה בגינו. לכך מתווספת העובדה שהנכס אינו ללא שימוש כלל, אלא לפי סיכומי הצד השלישי, נועד לשמש לחילוץ רכבים ממכפילי החניה במידת הצורך.

52. נדגיש כי כל טענותיו של הצד השלישי/ עו"ד קריתי בדבר היותו לא ראוי לשימוש, כי שטחים דומים בבניין שמקורם במכפיל החנייה לא חויבו בארנונה בעקבות הסכמי פשרה עם המשיב, ואף הטענה כי כלל אין מדובר בבניין בר חיוב בארנונה, יוכלו להטען על ידו בפני המשיב, לאחר העברת החיוב על שמו. טענות אלו לא נטענו בפני מנהל הארנונה בהשגה כנגדה הוגש הערר שבפנינו, ואיננו מוסמכים לדון בהן במסגרת ערר זה. החלטתנו מתייחסת אך ורק לטענת העוררת כי היא אינה מחזיקה בנכס החל ממועד הודעתה על כך, קרי, החל מיום 1/11/2019.

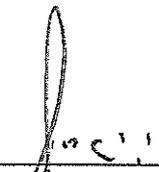
לאור כל האמור לעיל מסקנתנו כי העוררת אינה מחזיקה בנכס החל מיום מסירת ההודעה על כך, ולכן הערר מתקבל.

הצד השלישי יישא בהוצאות העוררת בסך 1,500 ₪.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 20/10/2021.

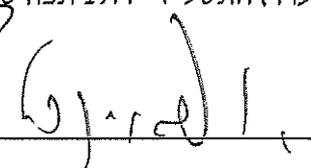
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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


חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי


חבר: ראובן הירן, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

תפ"ג

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

ערר מס': 140020628

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

העוררים: דפנה דולמן

יעקב לוי

- נגד -

מנהל הארנונה, עיריית תל - אביב - יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכסים הנמצאים ברחוב המליץ 7 תל אביב-יפו, בבניין אשר אין חולק שנמצא בהליך שיפוץ מכח הסכם תמ"א 38/1, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000108678 ח-ן ארנונה מס' 11051167 ונכס מס' 2000108758 ח-ן ארנונה מס' 11055421.

2. הנכסים קיבלו פטור לנכסים לא ראויים לשימוש לפי סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן – "פקודת העיריות") החל מחודש אוקטובר 2019. לטענת העוררים, יש להעניק לנכסים פטור גם מיום 11/6/2019 ועד ליום 22/10/2019, זאת מאחר והנכסים לא היו ראויים לשימוש גם בתקופה זו. לטענת המשיב, על פי דו"חות הביקורת שנערכו בנכסים בחודש יוני 2019 נמצא כי הנכסים לא עומדים בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות ולכן יש לדחות את הערר.

3. בפתח הדברים נציין כי העררים הוגשו על ידי גב' רונית חי – מנהלת פרויקטים בקבוצת חובבי ציון התחדשות עירונית ולא על ידי בעלי הנכסים. בהמשך יוצגו העוררים בידי ב"כ הזים. נדגיש, כי בעלי הנכסים לא היו מעורים בערר ולא הוגשו תצהירים מטעמם. על פי סעיף 51 להסכם בין הדיירים וחברת איילת השחר ת"א ייזום ופיתוח בע"מ, הוסכם כי הארנונה שחלה על הדיירים ממועד פינוי הדירות ועד מועד קבלת החזקה בהם תחול ותשולם ע"י החברה מכוח מעמדה כמחזיקה בבניין כולו לכל תקופת העבודות.

4. על פי הנטען בכתב הערר, בבניין מבוצעות עבודות חיזוק ותוספת בנייה במסגרת תמ"א 38/1 והעבודות בבניין החלו ביום 19/2/2019. במהלך חודש יוני 2019 פונו כל הדיירים בבניין עקב התקדמות העבודות לכיוון הדירות וחדרי המדרגות, ובמסגרת העבודות חדר המדרגות נהרס ונבנה חניון תת קרקעי. על פי הנטען, הבניין הינו אתר בנייה לכל דבר ועניין ומנותק ממים וחשמל. גב' חי ציינה בפתח הדיון מיום 2/12/2020 כי הנכסים נושא הערר נמצאים בקומה הראשונה והשנייה בבניין, בעוד דירות אחרות בבניין, בקומות הקרקע ובקומה הראשונה והשנייה קיבלו פטור לפי סעיף 330 החל מחודש יוני 2020.

5. בתשובת מנהל הארנונה מיום 4/7/2019 להשגה שהוגשה בעניין הנכס בבעלות גבי דפנה דולמן, השיב מנהל הארנונה כי בביקורת שנערכה בנכס ביום 13/6/2019 נמצא כי הנכס אינו עומד בקריטריונים לקבלת הפטור לפני סעיף 330 לפקודת העיריות, ולכן בקשת הפטור לא אושרה.

בתשובת מנהל הארנונה מיום 1/7/2019 להשגה שהוגשה בעניין הנכס בבעלות מר לוי יעקב, השיב מנהל הארנונה כי בביקורת שנערכה בנכס נמצא כי הנכס אינו עומד בקריטריונים לקבלת הפטור לפני סעיף 330 לפקודת העיריות, ולכן בקשת הפטור לא אושרה.

כנגד החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.

6. מטעם העוררים הוגשו תצהיריהם של מר יריב בכר, מהנדס בנייה, אשר מפקח מטעם היזם, חברת איילת השחר ת"א לייזום ובנייה בע"מ, על פרויקט הבנייה בבניין בו נמצאות הדירות נושא הערר, וכן תצהירה של גבי רונית חי, מנהלת פרויקטים בקבוצת חובבי ציון התחדשות עירונית, הקשורה, על פי תצהירה, לחברת איילת השחר ייזום ובנייה בע"מ. מטעם המשיב הוגשו תצהיריהם של חוקרי השומה מר אלחנן טרבלסי ומר אסף דניאל.

7. סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך:

"נהרס בניין שמשלמת 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".

8. בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, נקבע כך:

"משגוענו 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 פיסיו 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 "לכשארנו 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: 'כלל 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 שבת 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 פיסית, 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 דווקא 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...".

9. בהתאם לפסיקה האמורה, עלינו לבחון האם יש לראות בנכסים נושא הערר כנכסים שנהרסו או ניזוקו בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות החל מחודש יוני 2019, ולאחר שהמשיב הכיר בנכס כלא ראוי לשימוש מחודש אוקטובר 2019. נטל הראייה, כידוע, מוטל על העוררים.

10. בדו"ח ממצאי הביקורת מיום 13/6/2019 שנערך על ידי החוקר מר אסף דניאל, בדירה בבעלות גב' דולמן דפנה צוין כך:

"בביקורת שנערכה בנכס נראו הממצאים הבאים:

- קיים ריצוף
- קיימת דלת כניסה וקיימות דלתות פנים
- אזור המטבח – קיים ארון, קיים משטח עבודה, קיים ברז וכיור.
- אזור הרחצה והשירותים – קיים ריצוף, קיימים חיפויי קירות, קיימים כלים סניטריים.
- קיימים חלונות ותריסים.
- נראו בנכס חפצים שונים כגון: ארון, מאוורר, ספה.
- בעת הביקורת לא נכחו בנכס פועלים ונראו כלי עבודה וחומרי בנייה.
- בבניין מתקיימות עבודות במסגרת פרויקט תמ"א 38 וחלק מחדר המדרגות פורק אך קיימת גישה לנכס".

בצילומים שצורפו לדו"ח נראה כי הבניין נמצא במהלך שיפוץ במסגרת תכנית תמ"א וכן נראות תמונות הדירה מבפנים.

11. בדו"ח ממצאי הביקורת מיום 20/6/2019, שנערך על ידי החוקר מר אלחנן טרבלסי בדירה בבעלות מר יעקב לוי צוין כך:

"יש לציין כי המבנה מגודר חלקית ונראו פיגומים, ברחבי המבנה נראו כלי עבודה ופועלים, כניסה לבניין מתבצעת דרך לוחות עץ (תמונות +688 +690).

- נכס דלת כניסה, רצפה, קירות ותקרה.
- שירותים ורחצה – נראו רצפה ואריחי קיר, קיימים כלים סניטריים.
- מטבח – נראו ארונות, משטח עבודה, כיור וברז.
- נראו מעט קילופים, סדקים וסימני רטיבות באזורים מסויימים."

12. בדיון ההוכחות שהתקיים ביום 2/12/2020, העיד מר יריב בכר, מהנדס בנייה, כי מחודש יוני 2020 הדירות היו ריקות מאדם. על פי עדותו הוא אינו זוכר מתי צולמו התמונות שצירף לתצהירו או מי צילם אותן. בנוסף, הוא העיד כי אין ברשותו תמונות של הדירות מבפנים. מר בכר העיד כי לצורך חפירת בור החנייה היה צורך לחפור מתחת לבניין, לנתק את היסודות מן הקרקע ולתלות את הבניין על ידי פתרון קונסטרוקטיבי אחר. בנסיבות אלו, לא נשארו דיירים להתגורר בדירות. גבי רונית חי העידה כי התמונות שצורפו לתצהירה צולמו על ידי מפקח מטעם הדיירים, כי הן צולמו מידי חודש בחודשו אולם היא העידה כי היא אינה יודעת מתי הן צולמו. גבי חי השיבה לשאלת הוועדה כי היא זו שביקשה מן הדיירים לפנות את ההדירות בסוף חודש מאי, וכי הדירות האחרות בבניין פונו לפני כן. ההודעה על פינוי הדירות התקבלה במספר מועדים, והיא לא ידעה לפרט מהם השיקולים לפנות את הדיירים בזה אחר זה ולא באותו מועד. העדה השיבה כי אין ברשותה אסמכתאות לפינוי השוכרים, לרבות קבלות בגין הובלה או פרוטוקול מסירה.

13. החוקר מטעם המשיב, מר אסף דניאל, שביקר בדירה בבעלות גבי דולמן, השיב כי הגיע לכנס דרך חדר המדרגות מה שאומר, כך לפי דבריו, שבמועד הביקורת חדר המדרגות לא היה הרוס. הוא הוסיף, כי במועד הביקורת היו בחדר המדרגות מדרגות ומעקה. החוקר השיב במפורש כי אם היה "משהו מסכן" הוא לא היה נכנס לבניין: "אני לא אסכן את עצמי. לא נדרשתי לקסדה ולמעלי בטיחות. לא היינו צריכים אישור מאף אחד כדי להיכנס". החוקר העיד כי בכניסה לבניין לא היו במועד הביקורת שלטים האוסרים על כניסה לבניין, וכי טרם הכניסה לבניין הוא נוהג לבדוק זאת. העד ציין כי בדירה נראו חפצים: ארון, מאוורר וספה. החוקר לא ידע להשיב אם ראה מוצרי מזון והיגיינה המלמדים על מגורים בדירה.

14. החוקר מר אלחנן טרבלסי, שביקר בדירה בבעלות מר לוי, העיד בחקירתו כי המבנה היה מגודר חלקי וכי נראו פיגומים ופועלים. לדבריו, אם חדר המדרגות היה הרוס הוא לא היה יכול להגיע לדירה. הוא זוכר שהיו קרשים כדי להגיע לבניין וכי הכניסה הייתה מלוחות עץ. החוקר השיב כי אם הבניין היה מסוכן, הוא לא היה נכנס. לשאלה האם התגוררו בדירה דיירים בזמן הביקורת, החוקר השיב שאינו יודע וכי לא זכור לו שהיו דיירים בבניין. יחד עם זאת הוא העיד כי נראו חפצים בדירה: ארונות פתוחים, מיטות וחפצים.

15. על פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות **בצמצום**, והשימוש בהוראה זו הוא **במשורה**. כידוע, בעיר מתבצעים פרויקטים רבים לפי הוראות תמ"א 38 ו/או תמ"א 38-1, ואין משמעות הדבר שבהכרח לא ניתן להתגורר בדירות בבניין במהלך

ביצוע העבודות או כי כל הדירות בפרויקטים אלו יהיו פטורות מתשלום ארנונה. המשיב בוחן את הנכסים בבניינים בהם מתבצעות עבודות כאמור 330 מעת לעת, ומחליט מהן התקופות בהן הם בבחינת נכסים שאינם ראויים לשימוש, ובהן הם יזכו לפטור מארנונה. העובדה שחלק מן הנכסים בבניין נושא הערר הוכרו ככאלה, מלמדת דווקא על בחינה של כל מקרה לגופו, ולא על הענקת פטור גורף לכל הדירות בפרויקט כלשהו. מטבע הדברים, פרויקטים כאמור יכולים להמשך זמן רב והם מתפתחים. גם במקרה שבפנינו, בנקודת זמן מסוימת, המשיב הכיר בנכסים נושא הערר כלא ראויים לשימוש. אי לכך, עלינו לבחון מה היה מצבו של כל אחד מן הנכסים במועד הביקורת ובין החודשים יוני- אוקטובר 2020.

16. לאחר שקראנו את סיכומי הצדדים, שמענו את חקירות העדים, עיינו בתמונות שצורפו לדו"חות הביקורת ובתמונות שצורפו לתצהירים מטעם העוררים, מסקנתנו כי לא עלה בידי העוררים להוכיח כי בין החודשים יוני – אוקטובר 2020 הנכסים לא היו ראויים לשימוש. מכלל החומרים שבפנינו עולה כי הבניין אכן נמצא בשיפוץ מאסיבי במסגרת תמ"א 38/1. יחד עם זאת, לא הובאה כל ראיה מהו המועד שבו החלו לחפור את הבור מתחת לבניין, מתי נתלה הבניין על גבי קונסטרוקציה לצורך החפירה, מתי נהרס חדר המדרגות ומתי גודר שטח הבניין במלואו. אמנם התמונות שצורפו לתצהירים מטעם העוררים מלמדות על שיפוץ מאסיבי של הבניין, שהוא רחב בהרבה מזה הנראה בתמונות שצורפו לתצהירים מטעם המשיב, אלא ששני המצהירים מטעם העוררים לא ידעו לציין מהו המועד בו הן צולמו, ובהחלט ייתכן שהן צולמו בשלב מאוחר יותר, ואף לאחר ההכרה בנכסים כלא ראויים לשימוש. מאחר והמשיב הכיר בנכסים כלא ראויים לשימוש החל מחודש אוקטובר, הרי שלא הוכח כי הבניין היה במצב הנצפה בתמונות שצירפו העדים מטעם העוררים לפני מועד זה.

17. מן התמונות שצולמו על ידי החוקרים מטעם המשיב במועדי הביקורת בנכסים עולה בבירור כי בחודש יוני 2020 הדירות עצמן לא היו במצב שאינו ראוי לשימוש; שתי הדירות נראות שלמות, יש בהן ריצוף, קירות, תקרה, כלים סניטריים ומטבח. שני החוקרים העידו כי במועד הביקורת היה חדר מדרגות והייתה גישה לנכסים. אמנם נראה כי בשלב כלשהו חדר המדרגות נהרס, אולם לא ברור מהו המועד בו הוא נהרס, והאם נהרס לפני חודש אוקטובר 2020. שני החוקרים העידו כי הכניסה לבניין במועדי הביקורת לא הייתה מסוכנת, וכי אילו הייתה מסוכנת לא היו נכנסים אליו. גם אם בהמשך חדר המדרגות נהרס והמבנה נתלה, אין בכך כדי ללמד כי גם בתקופה שבמחלוקת יש לראות בנכס כנכס אשר נהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת זו.

18. לכך מצטרפת עובדה שבחודש יוני 2020 שתי הדירות לא היו ריקות; בדירה שבעלות גבי דולמן נראים בבירור ארון, מאוורר וספה. בדירה בבעלות מר יעקב לוי נראים חפצים רבים מאד: שולחן, ארון ובו חפצים, כורסא, כסאות, מסך, בקבוק שתייה, מוצרי היגיינה, קערת כביסה, מקרר, מצעים ו/או שמיכות ועוד, עד כי לא ברור אם במועד הביקורת הדירה פונתה או הייתה בשלבי פינוי. כידוע, אחד התנאים למתן פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש הוא

היותו של הנכס ריק לחלוטין. במקרה שבפנינו שתי הדירות לא היו ריקות לחלוטין, וגם מסיבה זו לא ניתן לראות בהן כלא ראויות לכל שימוש שהוא.

19. נדגיש, כי כעולה מן התמונות שהוצגו מטעם העוררים אכן מדובר בפרויקט בנייה בהיקף נרחב. אלא שנציגיהם לא הרימו את הנטל להראות החל מאיזה מועד מצבו של הבניין היה כזה אשר הוביל לכך שהדירות לא היו ראויות לשימוש. על פי עדותה של גב' חי הדיירים פונו מן הבניין בסוף חודש מאי. על אף שהיא לא המציאה ראיות לכך, אין בעובדה שהדיירים פינו את הדירות כדי ללמד על כך שבמועד האמור הדירות לא היו ראויות לשימוש במובן המזכה אותן בפטור. נדגיש, כי הפטור לפי סעיף 330 אינו מיועד לפטור מארנונה נכסים לכל תקופת שיפוץ שתהיה ומכל סיבה שהיא.

20. בהחלטתנו בערר 10020860 ציינו כי לא אחת נתקלת הוועדה בפער בין הזכות המצומצמת לפטור מארנונה לפי סעיף 330, לבין התפיסה המוטעית כי שיפוץ בבניין מקנה זכות לפטור כל עוד השיפוץ איננו מושלם. יש גם לזכור שאת שירותי העירייה, המהווים את ההצדקה להטלת הארנונה, ממשיכה העירייה לספק ברובם גם לנכס שאין בו שימוש. בתי המשפט וועדות הערר עושים שימוש בסעיף 330 בגמישות מסוימת, על מנת להקל על מחזיקי נכסים גם במקרה של שיפוץ מאסיבי, אולם יש לזכור כי זהו היוצא מן הכלל שאינו מעיד על הכלל, והפטור שניתן חייב להיות מידתי ולתקופה המינימלית ההכרחית.

במקרה שלפנינו, המשיב הכיר בנכסים כלא ראויים לשימוש החל מחודש אוקטובר 2020 ואין בפנינו ראיות לכך שהייתה הצדקה להכיר בהם ככאלה קודם לכן.

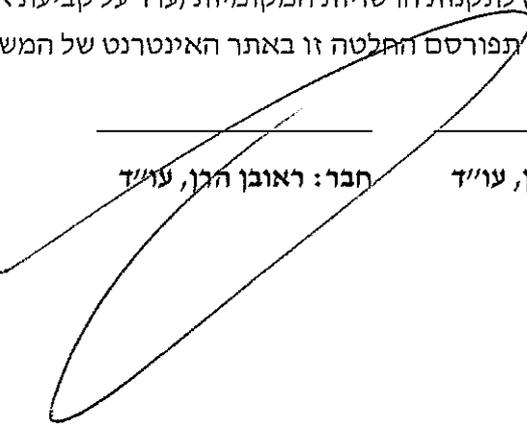
הערר נדחה. אין צו להוצאות.

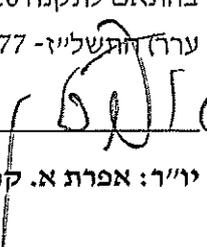
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 20/10/2021.

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 כלקית) (סדרי דין בוועדת ערר) דהשליז-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

איק 1

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

עררים מס': 140020652

שליד עיריית תל אביב-יפו

140022007

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: חלקה 51 בגוש 7060 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינם של העררים בנכס הנמצא ברחוב דרך שלמה 165, תל אביב-יפו, ששטחו 2,361 מ"ר, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000194120 ח-ן ארנונה מס' 11040248. הנכס מסווג בסיווג קרקע תפוסה כ"מגרש חניה ללא תשלום" בהתאם לסעיף 4.2.3 לצו הארנונה. לטענת העוררת אין מקום לחייבה בארנונה כלל; לטענתה, אין מדובר במגרש חנייה, כי אם במגרש ללא כל שימוש, היא מעולם לא נתנה לאף אחד רשות לחנות במגרש, וציבור הנהנים ממנו, בשל סמיכותו לתחנה המרכזית, הוא ציבור בלתי מסוים ולכן הוא כלל אינו מגרש חנייה.

2. ביום 4/7/2019 השיב מנהל הארנונה להשגה שהגישה העוררת כך:

"חברת חלקה 51 בגוש 7060 בע"מ נרשמה כמחזיקה בנכס שבנדון בהיותה בעלת הנכס ומשכך היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס. מכאן, חוסבו חיובי הארנונה על שמה.

לא ניתן לבדוק את טענותיכם לעניין פולשים ולא ניתן לחייבים הואיל ופרטיהם אינם ידועים.

באשר לשימוש בנכס נשיבכם כי לפי רישומנו הנכס מחויב בשימוש מגרש חניה ללא תשלום.

ממצאי ביקורות שנערכו במקום מצאו כי הנכס מגודר ונראו מכוניות רבות חונות בו ללא הפעלת תשלום בעבור החניה. לפיכך, זהו השימוש הנכון וחייבו בוצע כדין.

לאור כל האמור לעיל, אנו דוחים את טענותיכם".

כנגד החלטה זו הוגש ערר שמספרו 140020652 על ידי רו"ח יהודה כדורי.

3. המשיב הגיש כתב תשובה לערר, במסגרתו טען כי חלק מטענות העוררת אינן בסמכות ועדת הערר.
4. במהלך הדיון המקדמי מיום 17/11/2019 הגישה העוררת מכתב מאת רוי"ח יהודה כדורי, המציין כי לחברה אין נכסים נוספים, אין לה כל פעילות עסקית, אין לה הכנסות וכי היא לא עושה שימוש במגרש ולא נתנה רשות לצד ג' לעשות שימוש בו. במהלך הדיון המקדמי טענו ב"כ העוררת דאז כי העוררת מעולם לא נדרשה לשלם ארנונה וכי דרישת החיוב הראשונה היא בגין שנת 2019.
5. ביום 19/8/2020, לאחר מספר בקשות להארכת מועד להגשת תצהירים, הודיע עוה"ד רשף תן כי הוא מייצג את העוררת והוגשו תצהירי עדות ראשית מטעמה; תצהירם של מר נתן וייצמן ושל מר משה גרנית, דירקטורים אצל העוררת. ביום 20/8/2020 הוגש תצהירו של חוקר השומה מר נריה גודיס מטעם המשיב.
6. ביום 28/10/2020 ניתנה החלטה לפיה לבקשת הצדדים יאוחדו העררים שבכותרת באופן שכתב התשובה בערר 140020652 יהווה כתב תשובה גם בערר 140022007, וכי הכרעת הוועדה בעניינו תחול גם על ערר זה, שעניינו בחיוב לשנת 2020.
7. ביום 11/11/2020 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים בתיק הערר. בהמשך, הוגשו סיכומים מטעם הצדדים.

טענות העוררת

8. מדובר במגרש לא מבונה, המהווה אדמת בניין מנקודת המבט הסובייקטיבית של העוררת, ואשר מבחינה אובייקטיבית מהווה רחוב ועל כן אין מדובר בנכס בר חיוב בארנונה.
9. העוררת מפנה להגדרת חניון בתקנות ההסדרים במשק המדינה, לפיה חניון הינו שהחניה נעשית בו תמורת תשלום, ולכן העוררת טוענת כי לשיטת המשיב הנכס נושא הערר אינו חניון אלא קרקע תפוסה מסוג של מגרש חניה ללא תשלום, ולכן היא מחויבת לפי סעיף 4.2 כ"קרקע תפוסה".
10. בהינתן העובדות כי מדובר במגרש פתוח, המשמש בפועל לחניה, ומעבר של כל אדם, מדובר בכל מקרה באי שימוש על ידי בעל הנכס, ובכל מקרה המסקנה כי הנכס אינו בר חיוב;
- העוררת סבורה כי מנקודת מבטה מדובר ב'אדמת בניין' כאשר היא אינה עושה בו שימוש.
 - מנקודת המבט של הציבור והעירייה מדובר ב'רחוב', מקום פתוח שהציבור נוהג להשתמש בו.

• על פי ההגדרה 'רחוב' הוא ההפך מ'קרקע תפוסה', שכן השימוש הציבורי אינו מועיל לבעל הקרקע בכל דרך, ולכן לא מתקיימת ההגדרה כי זו קרקע אשר משתמשים בה ומחזיקים אותה.

11. העוררת מפנה לפסק הדין בע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק בו נקבע כי מחזיקים ברחוב אינם חייבים בתשלום ארנונה, שכן כאשר הנהנה מן הנכס הוא ציבור בלתי מסוים של פרטים, להבדיל מן המחזיקים בנכס, ולכן ראוי כי הציבור יישא בעלות השירותים שמספקת הרשות המקומית. מבחן זה יושם בשורה של פסקי דין אליהם מפנה העוררת.

12. העוררת מדגישה כי הנכס אינו משמש את העוררת ובאי העוררת כנטען על ידי המשיב בסעיף 19 לכתב התשובה, אלא מדובר במגרש פרטי, המשמש כחנייה ציבורית פתוחה לכל דכפין. העוררת מפנה בהקשר זה לחוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים) תשמ"ז – 1987, לפיו הרשות מוסמכת להורות לבעל מגרש ריק להרשות לציבור לחנות בו ללא תשלום, ואשר קובע במפורש כי במקרה כזה הרשות לא תחייב את בעל המגרש בתשלומי חובה והיא תיחשב כמחזיקה במגרש לעניין כל דין. לטענת העוררת, המצב העובדתי בפועל זהה למצב המתקיים עקב חוק זה.

13. לעוררת לא הייתה מעולם פעילות עסקית במגרש או מחוצה לו, היא לא סללה אותו, לא גידרה אותו, לא השתמשה בו, לא השכירה אותו ולא החזיקה אותו בשום דרך. העוררת אינה יודעת מי הכשיר את המגרש ומתי ומבחינתה מדובר באדמת בניין הממתינה למימושה.

14. העוררת מוסיפה כי תשריט המדידה מציע כי התחנה המרכזית החדשה הכשירה אותו והחזיקה בו, ככל הנראה בהסכמת העירייה, שהיא בעלת חלק ממגרש החנייה שהוכשר. לעוררת אין כל ידיעה על כך. אין מחלוקת כי המגרש פתוח לציבור הרחב ומשמש לחנייה ללא תשלום, והעד מטעם המשיב לא הצליח למצוא גורם כלשהו אשר מזוהה על ידי כמחזיק המגרש.

לאור כל האמור העוררת טוענת כי מדובר במגרש ריק, המשמש כחנייה פתוחה לכל אדם, אינו משמש את בעליו בכל דרך ישירה או עקיפה, ולכן הוא אינו בר חיוב בארנונה ולכן יש לקבל את העררים ביחס לשנים 2019-2020 ולבטל את החיוב.

טענות המשיב

15. לטענת המשיב אין חולק כי הנכס בבעלות העוררים וכי נעשה בו שימוש, שכן תונים בו רכבים. לטענתו, מקום בו שטח קרקע מוחזק ונעשה בו שימוש הוא בר חיוב בארנונה. המשיב מפנה לפסק הדין בע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל

בע"מ (פורסם בנבו), בו נקבע כי החזקה יכולה לבוא לידי ביטוי בקיומה של זכות משפטית – קניינית בקרקע או בהחזקה בפועל, במובן של שליטה פיזית כזו או אחרת בקרקע.

16. חבותו של בעל הנכס בארנונה היא חבות שיוּרית, והיא תוטל כל אימת שהוא לא הודיע למשיב על חילופי מחזיקים כאמור בסעיף 325 לפקודה העיריית, וכן במקרים בהם לא ניתן לגבות אתה הארנונה. המשיב מפנה לפסק הדין בע"מ 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי (פורסם בנבו). המשיב טוען כי העוררת לא הודיעה למשיב מי מחזיק תחתיה בנכס, ועל אף זאת היא מבקשת להיפרע מחובת תשלום הארנונה ולהטילה על ציבור משלמי המסים. האחריות על יידוע מנהל הארנונה בדבר המחזיק בנכס מוטלת לפתחו של הבעלים. המשיב מפנה לפסיקה לפיה אין די בטענת נישום כי הוא אינו מחזיק בנכס, אלא עליו להצביע על אדם אחר המחזיק בו.

17. המשיב טוען כי השערות העוררת בדבר זהות המחזיק בנכס – עיריית תל אביב ו/או התמח"ת לא נתמכו בכל ראיה, למעט הזכרת התמח"ת בתשריט מדידה משנת 2006, שאינו מלמד על דבר, מה גם שמדובר בסתירה לטענה העובדתית כי הציבור הרחב עושה בנכס שימוש.

18. המשיב טוען כי יש לדחות גם את הטענה כי החיוב הספציפי נוגד את דיני ההקפאה; המשיב מפנה לפסק הדין בע"מ 4068/10 עיריית חולון נ' קר פרי בע"מ ואח' (פורסם בנבו), בו נקבע כי תיקון סיווג נכס ספציפי, להבדיל מתיקון סיווג בצו הארנונה, החל על נכסים רבים, אינו חורג מדיני ההקפאה. משנערכה ביקורת בנכס, והמשיב מצא כי נעשה בו שימוש בזמן שהוא אינו מחויב בארנונה, חלה על המשיב חובה לתקן את החיוב ולהטיל אותו על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

19. המשיב טוען כי בנכס נעשה שימוש בהתאם לסעיף 4.2.3 לצו הארנונה, מדובר בשטח קרקע לחניית מכוניות ללא תשלום. העוררת מאפשרת, הלכה למעשה, לחונים לחנות בשטח הנכס, היא לא פנתה למשטרה בתלונה על פלישה, לא פתחה בהליך לסילוק יד ולא הקימה אמצעים פיזיים שימנעו שימוש במגרש.

20. המשיב מדגיש כי אין חובה של מחזיק תהיה הנאה מהנכס בכדי שיחויב בארנונה, ומפנה לפסיקה ביחס להיותה של הארנונה מס, שתשלומו אינו מותנה במתן שירותים למשלם על ידי הרשות המקומית.

21. המשיב מוסיף כי ככלל, דיני הארנונה קובעים כי כל נכס יחויב בתשלום ארנונה וכי לפרשנות הפטור להיות מצמצמת ודווקנית.

לאור כל האמור טוען המשיב כי יש לדחות את הערר וכי חיוב הנכס נעשה כדיון.

דיון והכרעה

22. אין חולק כי העוררת היא הבעלים של הנכס. על פי עדות העד מטעם העוררת, מר נתן ויצמן, העוררת היא בעלת הנכס מזה כ- 60 שנה ו"כל פעולה שנעשתה בנכס היא בתקופת הבעלות שלנו".

23. העד מטעם העוררת, מר נתן וייצמן, העיד בחקירתו כי "אני יודע שבנכס חונים רכבים".

24. בדו"ח ביקורת שנערך על ידי החוקר מר נריה גודיס ביום 26/6/2019, ציין החוקר כי :

"בביקורת שנערכה בנכס נראו : מגרש חניית רכבים מגודר ולא מקורה, הרבה רכבים חונים בשטח זה, אין מישהו שמפעיל את החניון, נראתה כניסה ויציאה אחת מסומנת בכחול מרחוב צמח דוד...".

מכאן כי אין חולק, והדבר מתיישב בבירור עם התמונות שהוצגו בפנינו, כי נעשה שימוש בנכס לטובת חניית רכבים.

25. העד מטעם העוררת, מר נתן וייצמן, העיד כי הוא אינו יודע מי הקים את השער הירוק שנראה בתמונה (נמצא בחניון הסמוך השייך לעירייה) והשיב כי אינו מכיר את השלט שנמצא על הגדר עליו כתוב "שים לב, אין להשאיר חפצים יקרי ערך ברכב". העד מטעם העוררת מר משה גרנית לא ידע להשיב מהיכן הייתה הכניסה לנכס לפני הנחת הגדר. מר וייצמן העיד גם כי העוררת היא אמנם הבעלים אך אינה מחזיקה בנכס, אין לה קשר לרכבים החונים במקום ומעולם לא קיבלה שום תשלום.

26. החוקר מטעם המשיב, מר נריה גודיס, אישר בחקירתו כי מדובר במגרש אספלט שיש גישה אליו למכוניות ולהולכי רגל, וכי ישנה גדר ירוקה שחוצצת בינו ובין רחוב צמח מצד אחד ורחוב סלמה מצד שני. החוקר העיד כי במגרש לא היה שומר או מפעיל חניון, אין בו שער ומדובר ב"מגרש פתוח עם כניסה אחת בלבד מרחוב צמח דוד". לפי עדותו, לא נמצאו במקום עובדים של העוררת ועובדי אורח השיבו לו כי החניון אינו בתשלום. לדבריו, בנסיבות אלו הוא לא היה יכול להסיק מיהו המחזיק בנכס.

27. סעיף 8א לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה לחשגת 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).

סעיף 7 לחוק ההסדרים מפנה להגדרות שבסעיף 269 לפקודת העיריות.

סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר "אדמת בנין" כהגדרה שיורית, ככל קרקע שאינה בנין, אינה אדמה חקלאית ואינה אדמה תפוסה, כלהלן :

"אדמת בנין" – כל קרקע שבתחום העיריה שאינה לא בנין ולא אדמה חקלאית ולא קרקע תפוסה ;

הגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות הינה כלהלן:

"בנין" – כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימוש 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;

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;

28. המבחן האם מדובר בבניין לצרכי ארנונה על פי הפסיקה, הוא מבחן השכל הישר וההיגיון של חיי המציאות (ראו למשל עת"מ 124/02 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' המועצה האזורית מבואות חרמון). האפשרות לטעון כי דין קרקע, שאינה אדמה חקלאית, היא אדמת בניין, קשורה, בין היתר, לשאלת הניצול הכלכלי של הקרקע, כמו גם להיעדר כל שימוש בקרקע או זיקה כלשהי לבניין (ראו: "דיני ארנונה פרשנות הלכה למעשה", טל קדש, הוצאת בורסי (2018)).

29. מכלל האמור, ובהינתן כי אין חולק כי נעשה שימוש בנכס לחניית רכבים, לא ניתן לקבל את טענת העוררת כי מדובר ב"אדמת בניין". בנוסף, מטעם זה גם לא ניתן לקבל את הטענה כי מדובר ב"רחוב".

30. צו הארנונה של העיר תל אביב – יפו מתייחס באופן מפורש לחיוב "קרקע תפוסה" כך:

4. קרקע תפוסה

4.1 האזור - ...

4.2 התעריפים

4.2.1 שטח קרקע שמשמשים בו ומחזיקים אותו לא יחד עם הבנין, למעט שטחים המשמשים לחניית מכוניות ושטחים שנקבעו להם תעריפים מיוחדים, יחויבו לפי התעריפים דלהלן:

....

4.2.2 קרקע תפוסה המשמשת למגרש חניה בתשלום

שטח קרקע תפוסה המשמש לחניית מכוניות בתשלום יחויב לפי התעריפים דלהלן:

4.2.3 מגרש חניה ללא תשלום

שטח קרקע לחניית מכוניות ללא תשלום יחויב לפי התעריפים דלהלן:

"....

31. מן החומר שבפנינו עולה כי השטח נושא הערר הוא שטח קרקע המרוצף באספלט, לו כניסה אחת, וחונים בו רכבים רבים ללא תשלום. בכניסה לשטח זה מוצב עמוד ברזל על גבי צמיג, שנראה כמסמן את גבול אור החניה ומולו שלט צהוב על גביו כתוב כי אין להשאיר חפצי ערך ברכבים וכי יש לוודא את נעילת הרכב בטרם העזיבה. כל אלו יחד מלמדים כי בשטח נושא הערר נעשה שימוש. מלשון צו הארנונה של עיריית תל אביב-יפו עולה בבירור כי שימוש זה הוא בר חיוב בארנונה.

32. מכאן כי עלינו לקבוע, על פי החומר שבפנינו, האם פעלה העירייה כדין כאשר רשמה את העוררת כמחזיקה בנכס נושא הערר, כמשמעותו של מונח זה בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.

33. סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להסדרת יעדי התקציב) התשנ"ג – 1992 קובע כי הארנונה תשולם על ידי המחזיק בנכס:

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

סעיף 1 לפקודת העיריות (נוסח חדש) מגדיר מחזיק כלהלן:

"מחזיק – אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או שוכר או בכל אופן אחר...".

סעיף 269 לפקודת העיריות, תחת פרק 14 שכותרתו "ארנונה" מגדיר מחזיק כך:

"מחזיק – למעט דייר משנה".

34. כאמור, אין מחלוקת כי העוררת הינה הבעלים של הנכס. מעדות העד מטעם העוררת עולה כי העוררת לא הגישה תביעה לסילוק יד כנגד מאן דהוא, לא פנתה למשטרה בתלונה כנגד פולש ולא התקינה אמצעים כלשהם למניעת הכניסה לשטחה.

35. העוררת לא הצביעה על מחזיק אחר בנכס, המחזיק בו בפועל ו/או עושה בו שימוש, והחוקר מטעם המשיב שערך ביקורת במקום לא איתר את המחזיק. בהינתן עובדות אלו, העוררת לא יכולה להתנער מעובדת היותה הבעלים של הנכס ולטעון כי היא אינה יודעת מיהו המחזיק ובד בבד לטעון כי היא אינה מחזיקה בנכס. העובדה שהעוררת, על פי הצהרתה, אינה נוהגת בנכס מנהג בעלים, על פי בחירתה, ומאפשרת, לדבריה, לכל עובר אורח לעשות שימוש בנכס שבבעלותה, לטובת חנייה או לטובת כל שימוש אחר, לא יכולה להוות עילה לפטור מתשלום ארנונה. העוררת, לדבריה, ממתינה להשמשת שטח הקרקע בעתיד, והיא אינה נהנית ממנו לעת הזו. יחד עם זאת, על פי הפסיקה, חבותו של הבעלים של הנכס היא שיורית ובנסיבות מקרה זה, משלא אותר מחזיק אחר, הבעלים היא בעלת מירב הזיקות לנכס (ראו למשל ע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי (פורסם בנבו)).

סיכומם של דברים:

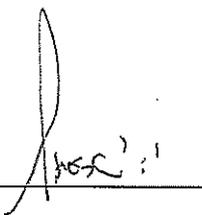
לאור כל האמור, ובשים לב למכלול עובדות שהונחו בפנינו, אנו סבורים כי חיובה של העוררת בארנונה, כבעלים של הנכס, נעשה כדין. ככל שהעוררת תוכל להצביע בהמשך על זהות מחזיק אחר בנכס, ותודיע זאת למשיב, כמובן שיהא מקום שהעירייה תשקול לרשום את המחזיק בפועל, תחת רישומה של העוררת בספרי העירייה.

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 20/10/2021.

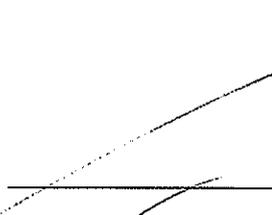
בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

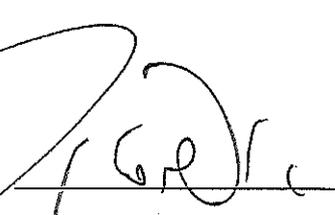


חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הני, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד



ערר מס' 140020295

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית
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

העורר: אחמד חמדאן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב יפת 166, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000307134 ח-ן ארנונה מס' 10916936 ששטחו 162 מ"ר ומסווג כ"בנינים שאינם משמשים למגורים".

2. העורר רשום כמחזיק בנכס, על פי בקשתו, החל מיום 22/5/2016. ביום 1/6/2018 פנה העורר למשיב וביקש לרשום את הנכס על שם חברת קו לעניין בע"מ, בהתאם לחוזה שכירות שצירף. ביום 16/12/2018 הודיע המשיב לעורר כי מאחר והעורר אינו רשום כבעלים חוקי בנכס, הוא לא יכול להשכיר את הנכס לחברת קו לעניין בע"מ. ביום 7/3/2019 העורר הודיע לעירייה כי הוא עזב את הנכס, ואינו מחזיק בו החל מיום 1/6/2018.

3. העורר טוען כי על העירייה למחוק את שמו כמחזיק בנכס הן על פי חוזה השכירות, מאחר ומדובר בחילופי מחזיקים ולא בחילופי בעלים, והן מאחר והעורר הודיע למשיב כי אינו מחזיק עוד בנכס.

4. ביום 1/5/2019 השיב מנהל הארנונה לפניית העורר כי:

"ביום 29/4/2019 ערכה ביקורת במקום בה נמצא כי הנך מחזיק בנכס.

בנוסף, נציגנו ביקשו קבלה או חשבונית והשבת כי כרגע אינך מפעיל את המקום.

לאור האמור לעיל, הנכס יותר על שמך".

כנגד החלטה זו הגיש העורר ביום 30/5/2019 את הערר שבפנינו.

5. ביום 19/9/2019 הגיש המשיב כתב תשובה לערר. המשיב ציין כי העורר אינו בעלים של הנכס כאמור בחוזה השכירות, ולכן לא היה יכול להעביר את החזקה בנכס על שם חברת קו לעניין בע"מ, ולא ברור כי מדובר בחוזה בר תוקף. המשיב הוסיף כי בהתאם לממצאי

הביקורת לא נמצאה כל אינדיקציה לכך שהנכס אכן מוחזק בידי חברת קו לעניין בע"מ. המשיב טען כי כאשר ידוע לעירייה כי בנכס מחזיק מאן דהוא, ולמצער כי המחזיק הנטען אינו מחזיק בו, חלה עליה חובה להתאים את החיוב בפועל כך שיתאם למצב החזקה בפועל.

6. ביום 30/10/2019 התקיים דיון מקדמי בערר. במהלך הדיון הוסכם כי ב"כ העורר ימציא תצהיר מאת חברת קו לעניין בע"מ לפיו היא מחזיקה בנכס, והמשיב יבחן את עמדתו בשנית. בעקבות הסכמה זו נקבע כי הצדדים יודיעו בתוך 45 יום האם יש צורך בהמשך ניהול ההליך.

7. ביום 8/12/2019 הודיע המשיב כי לאחר בחינת החומר שהועבר ע"י ב"כ העורר, הוחלט להותיר את החיוב על שם העורר, זאת מאחר ולעורר אין זכויות בנכס, מדובר בבעלים לא חוקי (פולש) ולכן אין באפשרותו להעביר לאחר את הנכס. בעקבות כך, נקבע התיק להוכחות ונקצבו מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים.

8. ביום 16/2/2020 הודיע העורר כי הוא עומד על ניהול הערר. ביום 19/2/2020 הוחלט כי התיק ייקבע לדיון מקדמי נוסף. ביום 20/2/2020 הוחלט כי ההחלטה מיום 19/2/2020 מבוטלת, לאחר שהתברר כי התיק קבוע לדיון הוכחות, ונקבע כי על הצדדים להגיש תצהירים כפי שנקבע בהחלטה מיום 11/12/2019.

9. ביום 19/2/2020 הוגשו תצהירים מטעם העורר; תצהירו של העורר ותצהירו של מר רגב חמדאן.

10. ביום 17/3/2020 הוגשו תצהירים מטעם המשיב; תצהיר החוקר מר פז וברמן ותצהירה של בוחנת חיובים בכירה גבי מיכל כהן.

11. ביום 22/7/2020 התקיים דיון בערר. בפתח הדיון הודיע ב"כ העורר כי מספר ימים קודם לכן ניתן פסק דין בתיק תא 46372-03-19 הרלוונטי לנכס נושא הערר. בעקבות כך, נקבע כי ב"כ המשיב ימציא לתיק הערר את פסק הדין האמור והתיק ייקבע לדיון הוכחות.

12. ביום 26/7/2020 הוגש לתיק הערר פסק הדין של בית המשפט המחוזי, לפיו תביעת העורר שבפנינו לביטול הסכם הפשרה בשנת 2010 שנחתם בין רמ"י ובין העירייה, ואשר ניתן לו תוקף של פסק דין, נמחקת על הסף.

13. ביום 2/12/2020 התקיים דיון הוכחות. בפתח הדיון התברר כי ביום 22/10/2020 ניתן פסק דין בע"מ 18805-10-19 על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב בעניינו של העורר, ולטענת ב"כ העורר הערעור שהוגש על החלטת בית משפט השלום התקבל. לאור זאת, דיון ההוכחות נדחה על מנת לאפשר למשיב ללמוד את פסק הדין.

14. ביום 5/5/2021 התקיים דיון הוכחות בתיק, בו נחקרו העדים מטעם הצדדים. בסיום הדיון החליטה הוועדה כי המשיב יצרף את כלל התמונות שצולמו במועד הביקורת בתוך 30 יום וכי ב"כ העורר יוכל להודיע בתוך 14 יום האם ברצונו לחקור שוב את החוקר מטעם המשיב,

אשר נזכר לאחר סיום החקירה בפרטים נוספים שרלוונטים לתיק. עוד נקבע כי ככל שבייכ העורר לא יבקש לקיים חקירה הוספת הצדדים יגישו סיכומים.

15. ביום 19/5/2021 הגיש המשיב תמונות מן הביקורת שנערכה בנכס ביום 29/4/2019. בייכ העורר לא הגיש הודעה על רצונו לחקור את המצהיר מטעם המשיב בשנית. ביום 15/7/2021 הוגשו סיכומים מטעם העורר. ביום 11/8/2021 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

עיקר טענות העורר

16. בכתובת יפת 166-168 נמצאים שני נכסים; האחד בשטח 40 מ"ר המוחזק על ידי רגב חמדאן והשני בשטח 162 מ"ר אשר הוחזק במשך שנים על ידי מר דוד רובין. הערר מתייחס לשטח שגודלו 162 מ"ר. בשנת 2016 עזב דוד רובין את הנכס והעורר קיבל חזקה בנכס, הואיל ולטענתו הנכס במקור שייך לסבתו בהיה בת מוחמד.

17. ביום 22/5/2016 פנה העורר למשיב וביקש להירשם כמחזיק בנכס. המשיב סירב תחילה וביקש מסמכים שונים המעידים על הזיקה של העורר לנכס. ביום 8/6/2017 הודיע המשיב לעורר כי הוא ירשם כמחזיק בנכס החל מיום 22/5/2016.

18. ביום 1/6/2019 העורר השכיר את הנכס לחברת קו לעניין בע"מ וביקש להעביר את חשבון הארנונה על שמה. ביום 16/12/2018 הודיע המשיב לעורר כי מאחר והוא אינו רשום כבעלים חוקי של הנכס הוא אינו יכול להשכירו לאחר.

19. ביום 7/3/2019 העורר הודיע למשיב כי הוא עזב את הנכס וביום 1/6/2019 צירף תצהיר התומך בטענה זו. ביום 1/5/2019 הודיע המשיב כי הוא מסרב למחוק את שמו של העורר כמחזיק בנכס.

20. בחודש אפריל 2017 הגיש המשיב תביעה לפינוי העורר מן הנכס, בטענה כי המשיב הוא הבעלים של הנכס והעורר פולש. ביום 14/7/2019 התקבלה התביעה. העורר הגיש ערעור לבית המשפט המחוזי (ע"א 18805-10-10) וביום 22/10/2020 הערעור התקבל. המשיב הגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון וביום 3/1/2021 הבקשה נדחתה.

21. מעדותה של גבי כהן עולה כי חשבון הארנונה לא הועבר על שם חברת קו לעניין בשל הטענה כי זכויות העורר בנכס אינן ברורות וכי היא אינה יודעת מדוע למרות שהגיש תצהיר כי הוא אינו מחזיק בנכס שמו של העורר לא נמחק מן החשבון.

22. מעדותו של החוקר מטעם המשיב מר פז וברמן עלה כי תחילה הוא כלל לא זכר אם האדם שפגש בביקורת הוא העורר, בהמשך הוא טען כי העורר הוא האדם שפגש ובהמשך טען כי לא נכנס לראות מה טיב הפעילות שהתקיימה בנכס. בסוף החקירה נזכר החוקר כי היו בחנות קולבים, אקוואריומים של דגים, רצועות של כלבים. לשאלת הועדה, שהבהירה לחוקר כי מדובר בחנות סמוכה לנכס נושא הערר, השיב החוקר כי גם נכס זה קשור לחנות החיות. בהמשך צורפו תמונות מאותה ביקורת לתיק הערר, אשר מוכיחות את טענת העוררת כי בנכס מתקיימת פעילות של קייטרינג; בתמונות לא נראים קולבים, רצועות של

כלבים או אקווריומים. העורר מוסיף כי תיאורו של החוקר תואם את התמונה שמפורסמת בגוגל בכתובת זו.

לאור כל האמור טוען העורר כי יש לקבל את הערר ולקבוע כי בין התאריכים 1/6/2018 – 1/5/2020 חברת קו לעניין היא זו שהחזיקה בנכס.

עיקר טענות המשיב

23. המשיב טוען כי למרות טענת העורר כי הוא אינו מחזיק בנכס, אלא חברת קו לעניין בע"מ, העורר המשיך להחזיק בנכס גם בתקופה שבמחלוקת.

24. המשיב מציין כי ביום 7/3/2019 העורר ביקש לרשום את הנכס על שם חברת קו לעניין בע"מ הנמצאת בבעלות בנו, מר רגב חמדאן.

25. המשיב מפנה לביקורת מיום 29/4/2019 ממנה עלה כי במקום נכח העורר, אשר טען כי המקום לא פעיל והשיב כי לא ניתן להציג חשבונית או קבלה של בית העסק. לאור זאת, הודע לעורר כי לא ניתן להעביר את החזקה על שם חברת קו לעניין בע"מ.

26. המשיב מפנה לכך שרישומו של מחזיק בנכס ייעשה לפי מבחן בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, ולא בהתאם להסכמת הצדדים. המשיב טוען כי בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס הוא העורר; העורר נרשם כמחזיק בנכס על פי בקשתו. במהלך השנים הוא לא שילם את חשבונות הארנונה למעט תשלום אחד וקיים חוב על שמו בסך כ 227,000 ₪ נכון לחודש אוגוסט 2021. המשיב מציין כי במועד הבקשה להעברת החיוב נמצא כי חברת קו לעניין בע"מ מפרת חוק ולא ידוע מדוע.

27. העורר נמצא בהליכים משפטיים מול העירייה בנוגע לזכויות במקרקעין, הליכים אשר טרם הסתיימו. שאלת הפיצוי תהיה רלוונטית במקום שבו ישנם מספר מחזיקים שונים בנכס. לכן, לשיטת המשיב יש מקום "להעניף מבט" על מי שמבקש להירשם כמחזיק בנכס ומה זיקתו לנכס ולעורר. במקרה זה, מדובר בחברה השייכת לבנו של העורר.

28. המשיב טוען כי בדיון ההוכחות התברר כי המצהירים הם בעלי מהימנות נמוכה ביותר ולא ניתן לתת בהם אמון. לטענתו, קיימים אי דיוקים ביחס לניהול הנכס ומי נמצאו בו בפועל, כאשר העורר טוען כי אין לו קשר לנכס, ומאידך, לטענת בנו, הוא מבקר שם רואה ומסתכל. בנוסף, במהלך הביקורת העורר הוא זה שנכח במקום.

29. המשיב מפנה לכך שעל פי עדותו של העד מטעם המשיב בין התנויות יש מעבר רציף, וכך ניתן ללמוד גם מן התמונות שצורפו לדוח הביקורת. לכן, לא ברור כיצד האחד לא יודע מה השני עושה בנכס האחר. לאור הגרסאות הסותרות שהוצגו, המשיב טוען כי קיימת אי בהירות ביחס למחזיק בנכס, ומבחינת העירייה מדובר בפולש ובהליך משפטי אשר טרם הסתיים.

30. המשיב טוען כי כאשר ישנה הצדקה לכך, הוא מחויב לדחות בקשה לשינוי מחזיקים. על פי הביקורת, לא נמצאה אינדיקציה כלשהי לכך שחברת קו לעניין מחזיקה בנכס, ההיפך הוא הנכון.

לאור כל האמור טוען המשיב כי יש לדחות את הערר.

דיון והכרעה

31. השאלה המונחת בפנינו נוגעת לזהות המחזיק בנכס נושא הערר;

העורר פנה למשיב וביקש להעביר את החזקה בנכס לחברת קו לעניין בע"מ בהתאם להוראות חוזה שכירות מיום 1/6/2018. ביום 16/12/2018 השיב מנהל הארנונה לפנייתו כי לא ניתן להעביר את החזקה בנכס כמבוקש מאחר ו"בבדיקה ברישומנו נמצא כי אינך הבעלים החוקי של הנכס שבנדון".

ביום 7/3/2019 המשיב הגיש למשיב "הצהרה בדבר שינוי שם המחזיק בנכס" במסגרתה ציין כי הוא "מחזיק לשעבר" בנכס, וביקש להעביר את החזקה בנכס לחברת קו לעניין בע"מ החל מיום 1/6/2018. לאמור צורף תצהיר מיום 5/3/2019 בו הוא הצהיר כי עד חודש מאי 2018 הוא החזיק בנכס והחל מיום 1/6/2018 המחזיקה בנכס היא חברת קו לעניין בע"מ. ביום 1/5/2019 השיב מנהל הארנונה לעורר כי:

"ב-29/4/2019 ערכנו ביקורת במקום בה נמצא כי הנך מחזיק בנכס. בנוסף, נציגנו ביקש קבלה או חשבונית והשבת כי כרגע אינך מפעיל את המקום. לאור האמור לעיל, הנכס שבנדון יוותר על שמך".

32. נציין כבר כעת, כי מן הדיון שנערך בערר עלה כי היא חברת קו לעניין בע"מ היא חברה בבעלות בנו של העורר, מר רגב חמדאן.

33. בדיון ההוכחות העידה העדה מטעם המשיב, גבי מיכל כהן, כי בעבר לא רשמו את העורר כמחזיק בנכס "בגלל כל העניין של הפולשים באזור ועל מנת לדון בשאלת חוקיות המחזיקים". באשר להחלטה לרשום בסופו של דבר את העורר כמחזיק בנכס בשנת 2016 היא השיבה כי "התייעצנו משפטית ואני לא זוכרת מה השיקולים. אני לא מאשרת שהעברת החזקה נעשתה בהתבסס על הזיקה של העורר לנכס. אני צריכה לבדוק את ההתכתבות". לשאלה האם העורר נרשם כמחזיק בנכס העדה לא ידעה להשיב: "אני לא יודעת להשיב האם רשמנו אותו בנכס על סמך ביקורת בנכס. אני יכולה לבדוק". כאשר העדה נשאלה מדוע המשיב סירב לראות את חברת קו לעניין כמחזיקה בנכס היא השיבה כי "לא רשמנו את חברת קו לעניין כמחזיק בנכס מאחר והזכויות של אחמד חמדאן לא ברורות". לשאלה מדוע לא מחקו את רישומו כמחזיק בהתאם להודעת החדילה (הכוונה להודעה מחודש מרץ 2019) היא השיבה "שאני צריכה לבדוק את התיק".

34. לשאלת הועדה השיבה גב' מיכל כהן כי "כאשר פולש נרשם כמחזיק והוא מבקש להודיע על חדילת חזקה או נערוך ביקורת בנכס כדי לבדוק מי הבעלים בנכס ומי מחזיק בנכס. כששוכר מודיע על חדילת חזקה או לא בודקים, אלא מחזיקים את הנכס לבעלים. אשר מדובר בפולש או מקיימים ביקורת כדי לוודא שהוא אכן עזב את הנכס לבעלים. אשר השיבה העדה גם כי "במקרים שבהם לא ברורה הזיקה של המחזיק לנכס והוא מבקש להעביר את החזקה לארח נעשית התייעצות עם השרות המשפטי". מעדותה של גב' כהן למדנו כי הסיבה שנערכה ביקורת בנכס לאחר הודעת העורר על חדילה מחזקה, והמשיב לא פעל כמקובל בדרך כלל, להעביר את החזקה כמבוקש, על פי הודעתו, היא שהמשיב סבור כי העורר הינו פולש.

35. מסיכומי המשיב ועדותה של גב' מיכל כהן מטעם המשיב עולה כי החלטת המשיב לסרב להעביר את החזקה מהעורר לחברת קו לעניין, בין אם על פי הבקשה לחילופי מחזיקים המבוססת על חוזה השכירות, ובין אם על פי הודעת חדילת חזקה שהוגשה בהמשך, מבוססת על כך שהמשיב רואה בעורר כפולש ועל פי עמדת המשיב בסעיף 14 לסיכומים לפיה: "העורר נמצא בהליכים משפטיים מול העירייה בנוגע לזכויות במקרקעין. ההליכים טרם הסתיימו אולם לתוצאה הסופית בסופו של יום (באם יוחלט הזיקה של העורר למקרקעין) אזי תעלה שאלת הפיצוי. שאלת הפיצוי רלבנטית מקום בו קיימים מחזיקים שונים בתקופות שונות המחזיקים בנכס. משכך יש להעניף מבט על מי שמבקש להירשם מחזיק בנכס ומה זיקתו אל הנכס ואל העורר...". בכל הכבוד, עמדתנו היא כי שאלת הפיצוי ביום מן הימים אינה רלוונטית כלל לשאלת המחזיק בארנונה והיא אינה יכולה להוות שיקול לגיטימי בהחלטה האם להיענות או לסרב לבקשת העורר לחילופי מחזיקים, מה גם שבמועד סיכומי המשיב ניתנו שלושה פסקי דין במחלוקת בין העירייה ובין העורר, והמשיב משום מה כלל לא התייחס אליהם בסיכומיו.

36. בהתייחס למעמדו של העורר במקרקעין ולהליכים המשפטיים בינו ובין העירייה, המבססים, לטענת העירייה, את ההחלטה שלא להיענות לבקשותיו, העורר צירף שלוש החלטות בקשר לנכס נושא הערר;

העורר צירף את פסק הדין בתביעה שהגיש המשיב לפינוי העורר מן הנכס (ת"א 5281-04-17) שנדונה בפני בית משפט השלום בתל אביב. בהחלטה מיום 14/7/2019 קבע בית המשפט כי:

"הנתבע (מדובר בעורר שבפנינו – הערת הועדה) מחזיק במקרקעין שנים ארוכות. בעבר הייתה סבתו המנוחה של הנתבע רשומה כבעלים של המקרקעין. הנתבע טען כי המקרקעין "מעולם לא ננטשו ע"י המשפחה"... מהו המועד המדויק בו החל הנתבע הוא עצמו – להחזיק במקרקעין, לא הובהר. עולה עם זאת כי הוא מחזיק במקרקעין שנים ארוכות. כן עולה כי הבעלים – רשות הפיתוח, ומי שזכאי להחזיק במקרקעין – התובעת (מדובר בעיריית תל אביב – הערת הועדה) לא פנו אל הנתבע בדרישה למסור את החזקה, אלא בשלב מתקדם מאד, למעשה – זמן לא רב יחסית טרם מועד הגשת התביעה.... הגדרת הנתבע כ"פולש" אינה משקפת את מצב הדברים כהוויתו. הנתבע אינו בבחינת פולש, אלא בר-רשות. למעשה – מדובר בבר-רשות בעל מעמד מיוחד. על פי גרסתו, שהיא אמנם עדות

יחידה, הוא נמצא במקום שנים רבות, קודם לכן החזיקה בנכס אמו המנוחה, ועוד קודם לכן סבתו המנוחה, אשר הייתה רשומה כבעלים. .. הנתבע אפוא נמצא במקום שנים, ללא שרשות הפיתוח (הבעלים) הציבה לפניו דרישה בכתב להתפנות. התובעת עצמה פנתה בדרישה לפינויו בלי להביא בחשבון את מכלול נסיבות העניין.

17. הנתבע אפוא אינו פולש. הוא ברשות. מדובר ברשות הדירה".

(ההדגשות הוספו - הערות הוועדה).

בית המשפט קבע כי הרשות אשר ניתנה לתובע, העורר שבפנינו, באה על סיומה, אולם אין מקום לחייבו בדמי שימוש בגין התקופה במהלכה הוא החזיק במקרקעין מכוח אותה רשות. עוד נקבע כי משמסרה לו דרישת הפינוי יש להעניק לו שהות לצורך הערכות. בנסיבות העניין, קבע בית המשפט כי יש להעניק לנתבע תקופת הערכות ממושכת, באופן חריג וייחודי, למשך פרק הזמן מיום מכתב הדרישה לפינוי ועד ליום 31/10/2019 בשעה 14:00, ונקבע כי במהלך פרק הזמן האמור לא יידרש הנתבע לשאת בדמי שימוש.

לאור כל האמור, ניתן צו לפינוי וסילוק יד של העורר ומי מטעמו מן המקרקעין ונקבע כי על העורר להשיב את החזקה בהם ביום 31/10/2019 בשעה 14:00. התביעה לתשלום דמי דימוש ראויים – נדחתה.

37. כנגד החלטה זו הגיש העורר ערעור בפני בית המשפט המחוזי (ע"א 19-10-18805). בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי מיום 30/10/2019, עוכב פינויו של העורר מן הנכס עד למתן פסק הדין בערעור, בכפוף להפקדת פיקדון אשר הופקד.

38. בפסק הדין מיום 22/10/2020 נקבע כי התנאים שנקבעו בהסכם הפשרה בין עיריית תל אביב ופקיד הסדר המקרקעין תל אביב והמינהל – עדין לא התקיימו, וכי לא מדובר על "אישורים פורמאליים" אלא אישורים ממשיים המבססים את זכותה של העירייה להירשם כבעלים בחלקות אלו. בסופו של דבר, קבע בית המשפט המחוזי כי:

"התוצאה העולה מכל האמור לעיל היא שהמשיבה לא הוכיחה שהיא הייתה זכאית להירשם כבעלים של המקרקעין בעת הגשת תביעת הפינוי נושא הערעור, ובעצם עד היום, ומכאן שהיא לא הייתה זכאית לדרוש את פינויו של העורר מן המקרקעין.

13. התוצאה האמורה מייתרת את הדיון בטענות המערער בדבר זכויותיו במקרקעין. בירור טענות אלה צריך להיעשות בהליך נפרד לפני פקיד ההסדר ואל מול הבעלים הרשום, רשות הפיתוח. ... אך יודגש, כי אין באמור לעיל כדי לקבוע דבר ביחס לטיב זכויותיו או חוסר זכויותיו של המערער, או של מי ממשפחתו, במקרקעין.

14. משום כך, אין חשיבות גם לתוצאות התביעה שהגיש המערער לביטול פסק הדין שניתן בה"פ 1823/09 ושנדחתה.... אין בדחיית אותה תביעה כדי לבסס את זכותה של המשיבה להירשם כבעלים של המקרקעין, כאמור".

39. העורר המציא גם את החלטת בית המשפט העליון ברע"א 8123/20 בבקשתה של עיריית תל אביב לרשות ערעור על פסק הדין של בית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו, אשר נדחתה ביום 3/1/2021.

40. מכלל האמור עולה כי לא ברור היסוד לטענת המשיב בסיכומיו, כי העורר נמצא בהליכים מול העירייה, בעוד שלפני חודשים ארוכים תביעת הפינוי של המשיב כנגד העורר נדחתה, ונקבע כי על טענותיו של העורר לידון מול רשות הפיתוח ופקיד ההסדר, ולא מול העירייה. אמנם ב"כ המשיב טענה בפתח הדיון מיום 3/6/2020 כי העירייה הגישה תביעות פינוי (ככל הנראה נוספות) כנגד העורר, אולם הן לא הומצאו לעיונו ולא ברור כיצד הן יכולות להתיישב עם הפסיקה האמורה לעיל (אלא אם מדובר בנכס אחר). כך, גם אין יסוד לאמור בהודעת המשיב מיום 8/12/2019, כאשר במועד מתן הודעה זו כבר חלפו כחמישה חודשים מאז ניתן פסק הדין בבית משפט השלום בתל אביב (ולפני ההחלטה בערעור), אשר קבע באותה עת כי העורר הינו "בר רשות" במקרקעין וקבע במפורש כי הוא אינו פולש. כך, גם בתצהיר גבי מיכל כהן מיום 17/3/2020 כי "נגד העורר מתנהלים 2 תיקים בבית משפט בקשר עם הנכס נושא הערר" נראית לא מדויקת, כאשר במועד מתן התצהיר ניתן כבר פסק דינו של בית משפט השלום שקבע כי העורר הוא בר רשות, אלא ככל שמדובר בנכס אחר. לכך מצטרפת העובדה שבפתח הדיון מיום 5/5/2021 הודיעה ב"כ המשיב כי "העירייה עומדת על טענתה כי העורר מחזיק שלא כדין בנכס...." וכן הודיעה כי הוגש ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בפני בית המשפט העליון, זאת בעוד במועד הדיון חלפו כארבעה חודשים מאז שנדחתה בקשת רשות הערעור של העירייה על פסק דינו של בית המשפט המחוזי.

41. הצדק עם המשיב כי העירייה רשאית, **בנסיבות מסוימות**, לדחות בקשה לשינויי מחזיקים **אם יש בכך הצדקה** וכאשר קיים ספק באשר לנכונות ההודעה שנמסרה לה. השאלה הינה האם מתקיימות נסיבות המצדיקות זאת בענייננו, או האם מדובר במקרה חריג המצדיק את דחיית הבקשה.

42. משנמצא כי בהתאם לפסק הדין של בית המשפט המחוזי, בוטל פסק הדין המורה על פינוי של העורר מן המקרקעין, ולאור האמור בפסקי הדין שפורטו לעיל ביחס למעמדו של העורר כ"בר רשות" ומעמדה של העירייה במקרקעין, לא מצאנו כי נקבע שהעורר הינו "פולש" לנכס נושא הערר, ולא מצאנו כי מעמדו של העורר במקרקעין, אשר אמור להתברר אל מול פקיד ההסדר ורשות הפיתוח, מצדיק שלא להיענות לבקשתו בשל סוגיית הפיצויים העתידיים.

43. עיינו בדו"ח הביקורת מיום 28/4/2019 שנערך על ידי החוקר מר פז וברמן. בדו"ח ציין החוקר כי הוא פגש באדם שהזדהה בשם אחמד חמדאן, כי הוא השיב שאין ברשותו תעודה מזהה והשיב כי אין ברשותו חשבונית / קבלה או עוסק מורשה. בנוסף, הוא ציין בפני

החוקר כי "נמצא במשפטים מול העירייה וכרגע לא מפעיל את המקום כי העירייה לא מאשרת לו".

44. העד מטעם המשיב נחקר בפני הוועדה בדיון ההוכחות, והשיב כי "האדם שפגשתי הציג אותי (צ.ל – את עצמו – הערת הוועדה) בשם אחמד חמדאן. אינני יודע להשיב אם זה העורך שיושב פה בחדר שנכח בביקורת". לשאלה האם הוא נכנס לנכס הוא השיב כי "אני לא יודע אם נכנסתי לחדר לאחר השיחה שהתקיימה עם אחמד חמדאן בדלת... שאלתי אותו מיהו, ביקשתי ת"ז והוא אמר שאין לו. ביקשתי לראות קבלה והוא אמר שאין לו קבלה של עוסק מורשה. לא נכנסתי לראות מה טיב הפעילות שמתבצעת בנכס. השיחה הייתה רק מי מחזיק בנכס". בהמשך עדותו הוא השיב שוב כי "אני לא זוכר אם האדם שעמד בפניי הוא העורך שנמצא כאן בחדר".

לשאלת הוועדה, השיב העד מטעם המשיב כי הוא אינו יודע מדוע לא צורפו תמונות של הנכס לתצהיר, ולא זכר אם ישנו נכס צמוד בשטח 40 מ"ר.

לאחר סיום החקירה (כך נרשם במפורש בפרוטוקול), העד נזכר שמדובר בנכס שהוא חנות חיות וביקש להוסיף כך: "יממול היה דלפק והיו קולבים, רצועות של כלבים. נדמה לי שהחנות לא הייתה פעילה. היו אקווריומים של דגים, היה מעבר רציף בין שתי חנויות.... כעת אני נזכר שאני זוכר שהעורך שנכח פה בחדר הוא האדם שפגשתי בביקורת". לאחר שהוועדה הבהירה לעורך כי חנות החיות סמוכה לנכס נושא הערר, הוא השיב כי "מדובר בשטח רציף...אפשר היה להתרשם שגם הנכס נושא הערר קשור לחנות החיות והיה מעבר ביניהם".

45. בנסיבות העניין, לאור היזכרותו המאוחרת של העד מטעם המשיב, הורתה הוועדה על הגשת כל התמונות שצולמו במועד הביקורת לתיק הערר. המשיב הגיש שלוש תמונות, בהן לא נראות חנות חיות, אקווריומים וקולבים עם רצועות לכלבים. בתמונה גם לא נראה שטח רציף לשטח זה המשמש כחנות חיות.

46. לאחר ששמענו את העד מטעם המשיב, ועיינו בדו"ח הביקורת ובתמונות שהוגשו לאחר דיון ההוכחות, איננו סבורים כי הביקורת מבססת את טענת המשיב כי מדובר ב"נסיבות חריגות" אשר מצדיקות את הסירוב לקבל את הודעת העורך על העברת החזקה/ חדילת החזקה, ואיננו סבורים כי בביקורת התברר כי העורך מחזיק בנכס, גם אם נכח בו.

העובדה שהעורך שהה בנכס במועד הביקורת, והשיב באופן שהשיב לבקשת החוקר מטעם המשיב, כאשר ברקע מתנהלות תביעת פינוי כנגדו, אינה מלמדת על כך שהוא המחזיק בנכס; מעדותו של בנו של העורך, מר רגב חמדאן, בעל חברת קו לעניין בע"מ, עולה כי חברת קו לעניין מחזיקה בנכס סמוך שגודלו כ- 40 מ"ר וכי היא החזיקה בנכס נושא הערר עד ליום 30/5/2020. לדבריו, בנכס נושא הערר היה קייטרינג המשרת את האולפנים המאוחדים ולקוחות נוספים. לדבריו, הוא מנהל את העסק ואביו, העורך, "משגיח". באשר לקשר בין העורך וחברת קו לעניין, העורך השיב כי אין לו קשר לחברה אלא היא שייכת

לבנו, ואילו בנו השיב כי אין לעורר קשר לחברה אלא הוא "רואה ומסתכל". לא מצאנו סתירה בין גרסאות אלו, כנטען על ידי המשיב. מדו"ח הביקורת שנערך על ידי החוקר מטעם המשיב עולה כי העורר לא נשאל במועד הביקורת על חברת קו לעניין ולא נשאל על השימוש במקרר, כלים וצלחות ומיכל השמן שנראים בתמונות. החוקר לא זיהה את העורר פעמיים בדיון, וכאשר נזכר לאחר סיום החקירה, תיאר את הנכס הסמוך המשמש כחנות חיות ולא את הנכס נושא הערר.

47. סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להסדרת יעדי התקציב) התשנ"ג – 1992 קובע כי הארנונה תשולם על ידי המחזיק בנכס:

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

סעיף 1 לפקודת העיריות (נוסח חדש) מגדיר מחזיק כלהלן:

"מחזיק – אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או שוכר או בכל אופן אחר...".

סעיף 269 לפקודת העיריות, תחת פרק 14 שכותרתו "ארנונה" מגדיר מחזיק כך:

"מחזיק – למעט דייר משנה".

סעיף 325 לפקודת העיריות קובע את חובתו של בעלים או מחזיקים של נכס המחויב בארנונה למסור הודעה בכתב לעירייה בעת שחדלו להחזיק בנכס או בעת העברת בעלות בנכס בלשון זו:

"חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה...".

48. כידוע, העירייה מנהלת רישומים בדבר זהות המחזיקים בנכסים בתחום שטחה העירוני, בהתאם להודעות הנמסרות על ידי בעלים ומחזיקי נכסים. פקודת העיריות מטילה חובה אקטיבית, הן על הבעלים והן על המחזיק בנכס להודיע בכתב לעירייה על כל שינוי שכזה. הרציונאל שבבסיס סעיפים אלו הוא הקלת הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, ולו מפאת העובדה שביצוע בדיקה באשר לזהות המחזיק דה פקטו בכל נכס עלולה להוות נטל שהרשות לא תוכל לעמוד בו בהיעדר המשאבים הנחוצים לכך.

49. אכן, על פי הפסיקה, בנסיבות מסוימות לא יכולה הרשות לנהוג תוך עצימת עיניים והתעלמות מנתונים הזועקים כי עליה לבדוק באופן אקטיבי בעצמה אם חל שינוי בהחזקה בנכס מסוים. בפסק הדין בבר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה

(1988) בע"מ (להלן – "עניין דור אנרגיה") קבע כבי השי' דנציגר כי ייתכנו אף מקרים מסוימים בהם תוחזק הרשות המקומית כמי שמעלה בתפקידה כנאמן הציבור, קרי, התרשלה בבדיקה באשר למצב הבעלות או החזקה של נכס מסוים בשטחה.

בעניין דור אנרגיה קבעה כבי השופטת עדנה ארבל כי על הרשות לפעול בהגינות בעת גבייתם של תשלומים אלו, ובמקרים בהם קיימת ידיעה בפועל מצד העירייה אודות שינוי זהות המחזיק בנכס בפועל, ישיבתה בחיבוק ידיים אינה מתיישבת עם חובת הגינות זו.

50. לאור כל האמור לעיל, ובפרט להחלטות בתי המשפט בעניינו של העורר, איננו מוצאים כי בתקופה הרלוונטית לערר התקיימו **נסיבות מיוחדות** המצדיקות שלא להיענות להודעת העורר ולרשום את חברת קו לעניין כמחזיקה בנכס בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות. כאמור, שיקולים הקשורים לפיצוי עתידי בגין הליכים בין העירייה ובין העורר אינם רלוונטים כלל לשאלת התנאים לרישום חילופי מחזיקים.

הערר **מתקבל** באופן שעל המשיב לרשום את חברת קו לעניין כמחזיקה בנכס בהתאם לאמור בהודעה על חילופי מחזיקים החל מיום 1/6/2018. המשיב יישא בהוצאות העורר בסך 1,500 ₪.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 20/10/2021.

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.

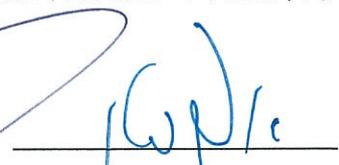
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועד ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: יעקב ישראלי, רו"ח



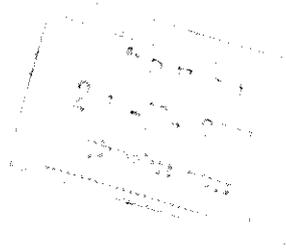
חבר: ראובן הורן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

19



בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס' 140021887

140020522

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: אמות השקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא בחניון תת קרקעי במתחם ToHa ברחוב דרך השלום 5, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 20000444553 ח-ן ארנונה מס' 11039379 ששטחו 28,086 מ"ר.
2. העוררת קיבלה הודעת חיוב ראשונה החל מיום 28/1/2019. ביום 7/5/2019 העוררת פנתה למשיב ודיווחה כי מפלסי החנייה התחתונים חסומים באופן קבוע, ולכן היא ביקשה להעניק לשטח זה פטור בהתאם לתקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג – 1993 (להלן – "תקנות ההסדרים"), שעניינה בפטור למחזיק ראשון של בנין חדש וריק, החל מתחילת החיוב.
3. ביום 6/2/2019 נערכה ביקורת בנכס על ידי המשיב, בה נמצא כי "כל קומות החניון גמורות וחונים בהם רכבים בתפוזרת וכי לא נראו מחסומי בטון אשר חוסמים את מפלסי החניה התחתונים". לפיכך לא אושרה הנחת נכס ריק מיום תחילת החיוב.
4. ביום 19/5/2019 נערכה ביקורת נוספת בנכס, בה נמצא כי חלק מקומה 2- בחניון מעבר למחסום הבטון וכן קומות 3- ו-4 חסומות לחניה וריקות. בעקבות ביקורת זו, המשיב העניק לנכס פטור נכס ריק לשטח בסך 15,091.61 מ"ר החל מיום 12/5/2019, בהתאם לתקנה 13 לתקנות ההסדרים.
5. לטענת העוררת יש להעניק לנכס פטור נכס ריק לפי תקנה 12 לתקנות ההסדרים, ולא לפי תקנה 13 לתקנות ההסדרים, ויש להקדים את מועד תחילת הפטור החל מיום תחילת החזקה בנכס.
6. הערר הוגש ביום 7/7/2019. ביום 14/8/2019 הוגש כתב תשובה לערר. ביום 20/11/2019 התקיים דיון מקדמי בערר והתיק נקבע להוכחות. ביום 2/7/2020 הוגש תצהיר מטעם

העוררת וביום 15/7/2020 הוגש תצהיר מטעם המשיב. ביום 19/7/2020 ניתנה החלטה לפיה לבקשת הצדדים ערר 140020522 לשנת 2019 יאוחד עם ערר 140021887 לשנת 2020.

7. ביום 25/11/2020 התקיים דיון הוכחות בערר. ב"כ המשיב הודיעה כי היא מוותרת על חקירת העד מטעם העוררת, ואילו ב"כ העוררת ביקש שהמצהיר מטעמו ישלים את תצהירו בדיון. בעקבות בקשה זו החליטה הועדה כי ב"כ העוררת יגיש בקשה להגשת תצהיר משלים, וכי ב"כ המשיב תודיע עמדתה ביחס לבקשה זו, וכן תודיע האם בכוונתה לחקור את המצהיר.

8. ביום 10/12/2020 הוגשה בקשה להגשת תצהיר משלים מטעם העוררת. ביום 28/12/2020 הודיעה ב"כ המשיב כי היא מתנגדת להגשת התצהיר. ביום 17/2/2021 החליטה הועדה לאפשר לעוררת להגיש תצהיר משלים בתוך 7 ימים, וקבעה כי ב"כ המשיב תהא רשאית לחקור את המצהיר. ביום 12/4/2021, כלומר כ- 40 יום לאחר המועד שנקצב לכך, הוגש תצהיר משלים מטעם העוררת. ביום 13/4/2021 הודיעה ב"כ המשיב כי היא מוותרת על חקירת המצהיר על תצהירו המשלים, וביקשה לחייב את העוררת בהוצאות בגין האיחור בהגשת התצהיר. בעקבות כך, ביום 14/4/2021 קבעה הועדה מועדים להגשת סיכומים על ידי הצדדים.

9. ביום 31/5/2021 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 8/6/2021 הוגשו סיכומים מטעם המשיב. ביום 13/6/2021 ביקשה העוררת, בהסכמת המשיב, להגיש סיכומי תשובה. ביום 27/6/2021 הוגשו סיכומי תשובה מטעם העוררת.

טענות העוררת

10. הודעה על תחילת החיוב החל מיום 28/1/2019 התקבלה אצל העוררת ביום 26/3/2019. באותה עת התניה במקום הייתה מועטה ביותר ונהגים שהגיעו למקום הונחו לחנות במפלס 1- וחצי ממפלס 2. המפלסים מחולקים לשני חלקים מאובחנים וברורים. חלקו השני של מפלס 2- וכן מפלסים 3- ו- 4- במלואם לא היו מיועדים לשימוש.

11. בעקבות הודעת החיוב העוררת הציבה חסימה פיזית של החלק השני במפלס 2- ושל מפלסים 3- ו- 4-. ביום 7/5/2021 העוררת דיווחה למשיב כי מפלסים אלו חסומים באופן קבוע וביקשה פטור למחזיק ראשון של בנין חדש וריק לפי תקנה 12 לתקנות ההסדרים. המשיב הודיע כי יוענק לחלק זה פטור בהתאם לתקנה 13 לתקנות ההסדרים החל מיום 12/5/2019 בהתאם לממצאי הביקורת מיום 6/2/2019 ומיום 12/5/2019.

12. המצהיר מטעם העוררת, מיכאל, הצהיר כי המתחם אותו משרת החניון התאכלס בשלבים מתחילת החיוב בארנונה, ועד להודעת העוררת על הצבת מחסומים ובתקופה הרלוונטית לערר עמד על כ- 25% בלבד.

13. עד ליום 7/4/2019 לא הייתה כניסת משתמשים מזדמנים לחניון, לא היו קופות ולא ניתן היה לשלם עבור חניה. העוררת מפנה לתצהירו של העד מיכאל, לפיו בכניסות היו

מאבטחים ומחסומים אלקטרוניים לא פעילים. לפי תצהירו, כחודש לאחר פתיחת החניון למזדמנים מספר המזדמנים היה כ- 70 רכבים ליום על פני היום כולו, כך שעד למועד קבלת הפטור לנכס ריק רוב שעות היום התפוסה במפלס 1- ומחצית ממפלס 2- הייתה נמוכה מ- 50%. העוררת טוענת כי נתונים אלו מלמדים כי לא היה לא צורך בשימוש בכל מפלסי החניון ואף לא קרוב לכך.

14. עם תחילת השימוש בבניין, העוררת פתחה לשימוש את מפלסים 1- ומחצית ממפלס 2-, והדיירים/ שוכרים/ אורחים הונחו לחנות רק במפלסים אלו. ההנחיה קוימה על ידי רובם המוחלט של דיירי הבניין. רובם המוחלט של הרכבים שצולמו על ידי המשיב צולמו במפלסים שהיו פתוחים לשימוש. מספר מועט של רכבים, פחות מ- 40 מכוניות, צולמו בשטחים הסגורים, בהם קיימים 627 מקומות חניה.

15. על פי תצהירו של מר מיכאל מטעם העוררת, המספר המצומצם של הרכבים מורכב מבעלי מלאכה שעבדו בשטחים שטרם נפתחו. המצהיר מטעם המשיב אישר שאינו יודע מי הם שייכים. ככל שחנו רכבים במפלסים הסגורים, הם עשו זאת בניגוד להנחיות העוררת תוך שהם חשופים לסכנה, שכן באותה עת בוצעו בהם עבודות בניה משמעותיות.

16. מעולם לא הייתה לעוררת כוונה לעשות שימוש בשטחים הסגורים, וגם בשטחים נפתחו התפוסה לא חצתה את רף ה- 50%. מרגע שהעוררת הבינה כי השטחים הללו מחויבים בארנונה, היא פעלה להצבת חסימות פיזיות והודיעה על כך לעירייה. עובדה זו מלמדת, לשיטתה, כי לא הייתה לעוררת כוונה לעשות בהם שימוש.

17. העוררת מוסיפה כי חודשים ארוכים לאחר סיום תקופת הפטור לנכס ריק המשיכו המפלסים הסגורים להיות חסומים וולא שימוש.

18. העוררת סבורה כי אין לראות בשימוש המועט מאד בשטחים הסגורים כתחילת שימוש, בשים לב לכך שמדובר במספר רכבים מינימאלי, אשר רובם שייך לבעלי מקצוע שעסקו בהשלמת בניית החניון.

19. לטענת העוררת, הפטור למחזיק ראשון נועד להקל על נישומים שהשקיעו ממון רב בהקמת נכסים מתוך הבנה כי במקרים רבים קיימים קשיים בנוגע לאכלוס. העוררת טוענת כי אילו העירייה הייתה מודיעה לה מיד עם פתיחת החניון, ביום 28/1/2019, על כוונתה לחייב גם את הנכסים שלא נעשה בהם שימוש בארנונה, היא הייתה מציבה מחסומים באופן מיידי, ואין להטיל עליה את האחריות על עיכוב בשליחת הודעת העירייה. לאור התנהלות העירייה, נשללה מהעוררת האפשרות להנאה מהפטור החד פעמי שמאפשר המחוקק.

לאור כל האמור טוענת העוררת כי יש לקבל את הערר.

טענות המשיב

20. המשיב מפנה לדו"ח הביקורת הראשונה בנכס מיום 6/2/2019, שנערך על ידי החוקר מר יוסי כוזם, שציין כי כלל הקומות גמורות, מוארות ומסומנות, וכי חונים בהם רכבים בתפזורת, ומפנה לתמונות שצורפו אליה.
21. ביום 12/5/2019 התקבלה השגה מטעם העוררת, בה טענה כי יש להעניק לקומות התחתונות פטור בגין נכס ריק מכח תקנה 12 לתקנות ההסדרים, הואיל והגישה חסומה באופן קבוע. ביום 19/5/2019 בוצעה ביקורת שנייה בנכס, על ידי החוקר יוסי, לפיה בחלק מסוים מקומה 2- ובקומות 3- ו-4 לא חונים. לאור האמור, הודע לעוררת כי לקומות האמורות יינתן פטור מכח תקנה 13 לתקנות ההסדרים ממועד פניית העוררת.
22. המשיב מפנה לכך שהמצהיר מטעם העוררת אינו חולק על כך שעד ליום 6/5/2019 היה שימוש בנכסים בקומות 3- ו-4, ולטענתה של העוררת החונים הם דיירים שחנו ללא אישורה ובעלי מקצוע שחנו באישורה. מכאן שהעוררת מודה שנעשה שימוש בחניון בתקופה שבמחלוקת. המשיב מפנה לעמ"נ 8969-09-16 רמי שבירו הנדסת בניה והשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית הרצליה (פורסם במאגרים) (להלן – "עניין רמי שבירו") ולבר"ם שהוגש כנגד ההחלטה ונדחה אף הוא.
23. המשיב מוסיף כי מלבד השימוש לחניה נעשה בקומות הרלוונטיות שימוש לאחסנה. המצהיר מטעם המשיב העיד כי במועד הביקורת לא נעשו בחניון עבודות ונראה בבירור כי השטחים גמורים, צבועים ומשולטים ומונחים בחניון חומרי בניה. העוררת לא הוכיחה כי נעשו בחניון עבודות בשלב זה, ולכן המסקנה היא כי על פי התמונות המפלסים שימשו לאחסנת חומרי בניה לעבודות בנכסים אחרים.
24. המשיב מפנה לכך שבמכתב שצורף לתצהיר המשלים מטעם העוררת, שנשלח לדיירים, המכריז על הרחבתו לכניסות מזדמנות, לא נכתב כי אין לחנות בקומות התחתונות, דבר המחזק את המסקנה כי הגבלת השימוש נעשתה לאחר שהנכס היה בשימוש. העוררת לא המציאה נתונים המוכיחים את מספר הנכסים מתוך מכוונות התשלום וכן לא הצביעה על בסיס מה נקבעו הנתונים עליהם הצהיר המצהיר מטעמה.
25. מאחר ומדובר בשימוש שהופסק, ולא בבניין שהסתיימה בנייתו והוא עמד ריק ללא שימוש, צדק המשיב בהחלטתו להעניק לעוררת פטור מכח תקנה 13 לתקנות ההסדרים.
26. המשיב מוסיף כי על פי הפסיקה יש להעניק פטורים מארנונה בצמצום, ורק במקרים בהם הנישום עומד באופן דווקני בתנאי הפטור.
27. המשיב מוסיף כי יש לחייב את העוררת בהוצאות, מאחר ומדובר בהליך סרק שנוהל תוך זלזול בוטה בסדרי הדין ובמועדים שקבעה הועדה.
- לאור כל האמור טוען המשיב כי יש לדחות את הערר.

28. מכלל האמור עולה בבירור כי אין מחלוקת כי בקומות הרלוונטיות נעשה שימוש לאחר שהסתיימה בניין הבניין, כעולה ממצאי הביקורת שנערכה ביום 6/2/2019. אין גם מחלוקת כי בביקורת מיום 19/5/2019 נמצא כי חלק מקומה 2- וקומות 3- ו-4- נסגרו ובמועד זה הן היו ריקות וללא שימוש. העוררת מציינת במפורש כי רק לאחר הודעת החיוב היא פעלה לסגירת הגישה לקומות אלו, ולמעשה פנתה למשיב בחודש מאי 2019 בשנית.

29. תקנה 12 לתקנות ההסדרים שכותרתה "הנחה לבניין חדש" קובעת כי:

"... המועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק שהוא הבעל הראשון של בנין חדש, ריק, שמיום שהסתיימה בנייתו והוא ראוי לשימוש, אין משתמשים בו במשך תקופה רצופה, כמפורט להלן:

(1) עד שנים עשר חודשים - הנחה עד 100 אחוזים..."

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%..."

30. תקנה 12 לתקנות ההסדרים קובעת במפורש פטור למחזיק שהוא הבעלים הראשון **מיום שהסתיימה בנייתו**, כאשר הנכס ראוי לשימוש אך לא נעשה בו שימוש. בענייננו, אין חולק כי **משהסתיימה בניית החניון נעשה בו שימוש**, וכי רק לאחר הודעת החיוב השימוש הופסק, כאשר שטחים אלו נחסמו.

31. בפסק הדין בעניין רמי שבירו, אליו הפנו הצדדים בסיכומיהם, נדחתה טענת העוררת כי הרכבים שחנו בחניון בבניין שבנייתו הסתיימה אינם שייכים למערערת, וכי בחניון חנה מספר רכבים מועט, ועל כן אין זה הוגן לחייבה במלוא שטח החניון. על אף המועד המאוחר שבו הוגשה הבקשה שם, כנטען על ידי העוררת בסיכומיה, פסק הדין מתייחס לעצם השימוש שנעשה בחניון לאחר סיום בניית הבניין ולכן מדובר בהכרעה הרלוונטית לענייננו.

32. בענייננו; העוררת טוענת כי לא הייתה לה כוונה לעשות שימוש בקומות אלו בחניון, וכי היא הודיעה לדיירים שלא לחנות בהן. לטענתה, המכוניות שצולמו בחניון במועד הביקורת הראשונה הן של דיירים שלא צייתו להוראות ושל בעלי מקצוע. בתמונות שצורפו לתצהירי המשיב נראות מכוניות לא בודדות שחונות בשטחים שבמחלוקת וכן נראים שטחים ובהם

חומרי בניין שונים. לטעמנו, השאלה מה מידת השימוש שנעשה בקומות אלו, האם 25% או יותר אינה רלוונטית כלל, שכן משאין חולק כי נעשה בקומות אלו שימוש, לא מתקיימים התנאים הקבועים בתקנה 12 לתקנות ההסדרים, כלומר, אין מדובר בקומות חניון שהיו ריקות משהסתיימה בניית הבניין, אלא הן הפכו לריקות זמן מה לאחר מכך.

33. לאור כל האמור, ולאור נוסחן של תקנות 12 ו-13 לתקנות ההסדרים, מסקנתנו כי החלטת המשיב להעניק לעוררת פטור נכס ריק בהתאם לתקנה 13 לתקנות ההסדרים החל ממועד הביקורת השנייה שנערכה בנכס, נעשתה כדין. לא מצאנו עילה כלשהי להקדים את המועד (כעולה מהחלטת מנהל הארנונה הפטור לפי תקנה 13 ניתן החל ממועד קבלת פניית העוררת – 12/5) או להאריכו מעבר לאמור בהוראות החוק, כנטען על ידי העוררת בסיכומיה.

לאור כל האמור, **הערר נדחה**. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 1,500 ש"ח.

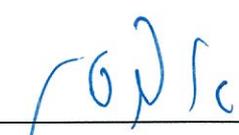
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 20/10/2021.

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.


חבר: יעקב ישראלי, רו"ח
קלדנית: ענת לוי


חבר: ראובן הני, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלון, עו"ד

עררים מס': 140021324
140020915
140020681
140023091

ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית
שליד עיריית ת"א-יפו

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: אודי ויינריב, כלכלן

העוררת: הקבוצה ביפו-עמותה לקידום בית ספר למחול

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. בטרם נדרש להחלטתנו נקדים ונאמר כי בהסכמת הצדדים כפי שנשלחה בכתב אל מזכירות הוועדה, ע"י ב"כ הצדדים, ביום 4 במאי 2021, ההחלטה בערר זה תינתן במושב קטוע, בהתאם לתקנה 11 ד לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977.
2. הקדמת וגדר המחלוקת
העוררת התזיקה במשכנה הקודם (כנראה לפחות מאז שנת 2015 ועד לאמצע שנת 2020) הוא הנכס המצוי ברחוב שתולים 47 ו' תל אביב, הרשום בספרי העירייה כ:
נכס מספר 2000347961, בשטח של 212 מ"ר והמסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים",
נכס מספר 2000347969 בשטח של 92 מ"ר המסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים",
נכס מספר 2000347953 בשטח של 197 מ"ר המסווג כ"קרקע תפוסה".
העוררת מתזיקה (משנת 2019) במשכנה הנוכחי, הוא הנכס ברחוב קהילת ניו יורק 17, תל אביב הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000303211 בשטח 476 מ"ר המסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".
הערר נסב בשאלת סיווג הנכסים. העוררת מבקשת לסווג את הנכסים כ"מוסד להשכלה או להכשרה מקצועית" בהתאם לס' 3.3.23 לצו הארנונה, והמשיב מסווג את הנכסים, כמפורט לעיל.
כמו כן, "יומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תטען העוררת בנוסף, כי כפי שהיה עד כה, יש לפטור אותה מתשלום ארנונה פטור בשיעור של 66%, בהתאם לפטור הרלבנטי עבורה הקבוע בסעיף 5 לפקודת הפיטורין" (סעיף 12 לערר).
3. ערר מספר 140020681 נסב על הנכס ברחוב שתולים 47 ו' ביחס לשנת 2019. ערר זה אוחד עם תיקים 140021324 (ביחס לשנת 2020) ו-140020915 (ביחס לשנת 2019), אשר נסבו על הנכס ברחוב קהילת ניו יורק.
לאחר הגשת סיכומי הצדדים, אוחד ביום 25.8.21, לבקשת הצדדים, תיק ערר נוסף שמספרו 140023091 אשר נסב על הנכס ברחוב קהילת ניו יורק והמתייחס לשנת 2021.

4. טענות הצדדים:
העוררת טוענת בכתב הערר כי שגה המשיב בכך שלא האריך את תקופת הפטור החלקי בשיעור 66%, שהעניק לעוררת עד לסוף שנת 2018, על הנכס ברחוב שתולים, מכוח סעיף 5 לפקודת מיסי העירייה ומיסי הממשלה (פיטורין), 1938 (להלן: "פקודת הפיטורין").

העוררת טוענת כי לא השתנתה פעילותה בנכס וכי אין כל סיבה למנוע ממנה את הפטור שניתן לה בעבר.

עוד טוענת העוררת כי שגה המשיב בסיווג הנכסים משלא סיווגם כ"מוסד להשכלה או הכשרה מקצועית" זאת לאור השימוש שהיא עשתה ועושה בנכסים.

העוררת מבהירה בסעיף 5 לערר (תיק 140020681) כי הינה: "עמותה הפועלת ללא מטרת רווח לקידום תרבות המחול בעיר תל אביב. הלכה למעשה, הנכס משמש בשני תלמי ויקוד (הניתנים לחיבור)".

5. לטענת המשיב הנכס אינו זכאי לפטור מכוח פקודת הפיטורין, הואיל ואינו עומד בכל תנאי סעיף 5 לפקודה, שכן, ובין היתר, העוררת עוסקת בפעילויות החורגות מהוראות הפטור כגון בתחום האמנות והלימוד (קורסים וסדנאות) אשר בגינם גובה העוררת שכר לימוד בהיקפים משמעותיים וכמו כן לעוררת פעילויות עסקיות נוספות.

המשיב מדגיש כי אין בסיס חוקי לכפות על המשיב החלת הסכם קצוב בזמן, כמפורט בהוראות ההסכם.

לטענת המשיב, העוררת לא הוכיחה את המבחנים שנקבעו בסעיף 3.3.23 לצו הארנונה, לצורך סיווג הנכסים כ"מוסד להשכלה או להכשרה מקצועית". בעניין זה מפנה המשיב לכך שההשגה נדחתה כדין, בין היתר, מחמת אי הגשת אישורים הנדרשים לצורך סיווג זה. גם לערר עצמו צירפה העוררת אישור בודד שאין בו כדי להעיד על כלל הפעילות המתקיימת בנכס.

כמו כן פירט המשיב התנאים הנדרשים בצו הארנונה, בה בשעה שלשיטתו הנכס אינו מהווה מוסד ללימוד שיטתי, אין בו משום הכשרה מקצועית, אין הכרה של משרד התרבות זולת מסלול אחד, העוררת אינה מנפיקה תעודה מטעם שירות התעסוקה או מטעם משרד החינוך והתרבות.

6. ההתדיינות בפנינו
ביום 2.1.20 התקיימה ישיבה מקדמית. העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית של שני המגנכילים המשותפים של העוררת, גב' מאכי חכם נאמן ומר איתי יטוב.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר החוץ מר גלעד ענקי, לו צירף דו"ח הביקורת שערך ביום 22.5.19 בנכס.

ביום 15.6.20 נערכה ישיבת הוכחות בה נחקרו שני מצהירי העוררת. ב"כ העוררת ויתר על תקירת המצהיר מטעם המשיב.

7. דיון והכרעה
תחילה יובהר כי ביום 27.11.16 חתמו הצדדים על הסכם פשרה ביחס לשנים 2015 עד 2018, בהתייחס לנכס ברחוב שתולים, בגדרם של עררים שניהלה העוררת באותה עת, ביחס לאותן שנים.

מעיון בהסכם הפשרה עולה כי סיווגו של הנכס היה ונותר "בניינים שאינם משמשים למגורים", ע"פ ס' 3.2 לצו הארנונה, אלא שעיריית תל אביב העניקה לנכס פטור לפי הוראות סעיף 5 לפקודת הפיטורין, לתקופה שעד ליום 31.12.18, תוך קביעה מפורשת כי: "לאחד מועד זה יעמדו לכל צד טענותיו".

בפועל ומכוח הוראות סעיף 5 לפקודת הפיטורין חוייב הנכס בשיעור של 33% מן החיוב הנובע מן הסיווג של נכס שאינו משמש למגורים.

8. למעלה מן הצורך נבחר כי אין כל נפקות משפטית להסכם הפשרה, לצורך ההכרעה שבפנינו בשאלת תחולת הפטור והסיווג הנכון. יתרה מכך, טענה לקיום הסכם פשרה אינה מצויה בסמכות ועדת הערר. ר' בעניין זה, ברי"מ 8312-07 הסוכנות היהודית נ' עיריית טבריה, שם קבעה כבוד השופטת נאור כי אין מנהל הארנונה ואין ועדת הערר, מוסמכים לדון בנושא תקפו של הסכם.
- לעניינו, אין סמכות לוועדת הערר לדון, לא רק בשאלת תקפו של הסכם, אלא גם בשאלת המשך תקפו או ביטולו. הדברים נכונים גם כאשר הטעון שבפי העוררת, מתמצה בטענה כי לא הייתה הצדקה, שלא להאריך את תוקף ההסכם.
- יתרה מכך, כפי שיפורט בסי' 15-16 להלן, ביום 16.8.18 ניתן בביהמ"ש המחוזי בתל אביב פס"ד (פרשת סוזן דלל), אשר יש בו כדי לבסס היטב, שינוי בעמדת המשיב שלא להוסיף ולהעניק את הפטור לפי סעיף 5 לפקודת הפיטורין.
9. מחומר הראיות שהוצג בפנינו ומתוך בחינת המקורות הנורמטיביים והפסיקה הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר לעניין החלת הפטור- להידחות, ואילו לעניין שינוי הסיווג- להתקבל ביחס לשנים 2019 ו-2020, ולהידחות ביחס לשנת 2021.
10. מעיון במכתב ההשגה עולה, כי הטעון העיקרי נסב על שאלת תחולת הפטור שבסעיף 5 לפקודת הפיטורין, ולחלופין שינוי הסיווג למוסד להשכלה או להכשרה מקצועית על פי סעיף 3.3.23 לצו הארנונה.
- בהודעת הערר ובסיכומי העוררת, הטעונים נטמעים זה בזה ולמעשה ניתן לומר כי העוררת סבורה כי יש לסווג את הנכסים בסיווג של "מוסד להשכלה או להכשרה מקצועית" וככזה להעניק לעוררת את הפטור על פי פקודת הפיטורין.
11. נדון תחילה בפטור שבפקודת הפיטורין.
12. פקודה מנדטורית זו, משנת 1938 קובעת בסעיף 4 כי למרות כל האמור בפקודת העיריות לא תשולם ארנונה בגין נכסים מסוימים, כמפורט בפקודה. בסעיף 5 לפקודת הפיטורין נאמר: "הנכסים דלקמן יהיו פטורים מהארנונה הכללית, דהיינו... (ח) כל קרקע או בניין המשמשים אך ורק לצרכי אספורט או תרבות הגוף שלא למטרות רווח". (בעבר הציעה האקדמיה ללשון העברית להגות את המילה ספורט כ"אספורט").
- בחוק החסדרים במשק המדינה משנת 2002 בוצע תיקון לחוק הפיטורין בכך שהוסף לפקודת הפיטורין סעיף 5, אשר קבע כי הפטור המלא, האמור בסעיף 5 יהפוך לפטור חלקי, כאשר משנת 2006 ואילך, הפטור יהיה בשיעור של 66% מן הארנונה "שהיתה משתלמת לרשות המקומית אלמלא הוראות סעיפים 4 ו-5".
13. כאן המקום להזכיר שהארנונה שהיתה אמורה להיות משולמת, בעניינו, לצרכי הפשרה שהושגה בעבר, הייתה בסיווג של "בנינים שאינם משמשים למגורים". מאז שנת 2019, מחייב המשיב את העוררת באותו סיווג, אך בלא להעניק לו את הפטור- ומכאן השגתה ועררה של העוררת.
14. בחקירתה של עדת העוררת, הגב' מאכי חכם נאמן, הובהרה ייחודיותה של העוררת אשר הוקמה על ידי קבוצת אנשים אשר בקשו לרקוד בגיל מבוגר, אך טורבו בבתי הספר הקונבנציונליים. מבוגרים אלה היו חסרי ניסיון מקצועי קודם אך בעלי מוטיבציה.
- לעוררת מסלולי ריקוד, הגדול שבהן מסלול הבוקר והוא עורך שנתיים ימים. "השנתיים האלה הם שערי לעולם המחול כי התלמידים אח"כ יכולים להשתלב באקדמיה". (עמוד 2 לפרוטוקול).
- דא עקא ובהמשך מודה העדה, בהגנותה, כי: "המסלול הדו שנתי יוצא לפגרה בקיץ, ואז כשהסטודיו ריק אנו מאפשרים ליוצרי מחול, ורק ליוצרי מחול, לעשות שם טרינאות כנגד תשלום עבור המקום. הכנסה זו מהווה 5% בלבד מהכנסות העמותה ומבוססת על גביה של 60 ש"ח לשעה."

מיד אחר כך ולאחר שהוצג לעדה צילום מאתר הבית של העמותה, תקנה העדה את דבריה: "אני מתקנת שהשכרה המדוברת היא לא רק בחודשי הקיץ, אלא גם במהלך כל השנה על בסיס של מקום פנוי, אבל אני מדגישה שעיקר ההשכרות זה בחודשי הקיץ".

וכן: "אנחנו מאפשרים לאנשים שרוצים לעשות סדנאות למחול לשכור את המקום. כשאנחנו מפרסמים את המילים 'אירועים מיוחדים' הכוונה לפסטיבלים ואירועים בתחום המחול. למשל פעם בשנה יש פסטיבל גדול שנקרא פסטיבל הקונטקט. אני מדגישה שהכל בתחום המחול ולא יוצא מהכלל".

כאשר עומתה העדה עם דו"ח הביקורת התייחסה גם לטיפולים אלטרנטיביים לרקדנים ולתלמידים ולכך כי בשנה האחרונה הייתה פיזיותרפיסטית: "שמגיעה פעמיים בשבוע בתיאום עם התלמידים. כל פעם זה מטפל אחר בשיטת אילן לב, שמתמחה בטיפול בפציעות מחול. אנחנו מזמינים את המטפלים".

העדה אישרה כי התלמידים משלמים למטפלים ולא לבית הספר.

גם העד איתי יטוב הודה בחקירתו: "אנחנו נותנים למורים שלנו אפשרות להשתמש כשהמקום פנוי- לחזרות... בזמן שאנחנו לא בפעילות שוטפת של לימודים או מאפשרים שימוש של המורים שלנו בחלל".

גם בסיכומיה (סעיף 19) מתייחסת העוררת לפעילויותיה שעניינם השכרת הנכס ואף חוזרת ומצרפת את נספח 11 המתייחס לשעות השכרה במהלך שנת 2019.

15. מן האמור ומצוטט לעיל עולה כי העמותה אינה עונה על הדרישה המפורשת שבהוראת סעיף 5: "כל קרקע או בניין המשמשים אך ורק..." דהיינו, השימוש של הקרקע הינו אך ורק ובלא יוצא מן הכלל לצרכי ספורט ותרבות הגוף שלא למטרות רווח.

הדיבור "אך ורק" הינו ליבת פסיקתו של בית המשפט המחוזי בתל אביב (כבוד השופט שאול שוחט) בתיק עמ"נ (מינהליים ת"א) 18-01-53736-18 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' מרכז סוזן דלל למחול ותיאטרון (נבו 16.08.2018). (להלן: "פרשת סוזן דלל")

16. גם בפרשת סוזן דלל עיקר הפעילות נסב סביב מחול, אלא שהתקיימו בנכס גם מופעים שאינם קשורים במחול, כגון הצגות תיאטרון, פסטיבל יידיש וניגון יהודי, כשטענתה של סוזן דלל הייתה כי עיקר הפעילות קשורה במחול וכל פעילות אחרת הייתה אגבית או תומכת בפעילות מחול, וכי הפרסומים בדבר כנסים ישיבות וימי עיון לא באמת מתקיימים בפועל.

בית המשפט המחוזי קיבל כי מופע מחול הינו בגדר תרבות גוף, אך קבע מפורשות כי לשון החוק ברורה ואינה ניתנת להחלפה במונחים כגון: "ייעוד עיקרי" וכל כדומה בו. בית המשפט נסמך על קביעת בית המשפט העליון (כבוד הנשיא ברק בע"א 165/82 קיבוץ תצור נ' פקיד ארנונה רחובות), לעניין פרשנותו הנכונה של החוק.

יצוין כי בפרשת סוזן דלל (שיוצגה ע"י פרקליט העוררת דן) ועדת הערר מצאה לפרש את ההיגד "אך ורק" במשמעות של עיקר ושולי. ביהמ"ש דחה פרשנות זו, קיבל את ערעור המשיב תוך קביעה חז משמעית, כיצד על וועדת הערר לפרש את פקודת הפיטורין.

למרות שבתיק בש"מ 18-6755 של בית המשפט העליון, נתנה לסוזן דלל, בהסכמת המשיב, ארכה להגשת בקשת רשות ערעור, לא מצאנו שזו הוגשה. כך גם לא הופנינו ע"י העוררת לפרשת סוזן דלל, בכלל, ולא על מנת לאבחנו מן המקרה הנדון, בפרט.

17. ההגבלה במילים "אך ורק" מתייחסת לעיסוק בספורט או בתרבות הגוף, לענייניו ריקוד, ועל כן אין הפטור כולל סדנאות, פסטיבלים וטיפולים פיזיותרפיים. לא זו אף זו ההגבלה גם מתייחסת למילים "שלא למטרות רווח".

איננו מקבלים את עמדת העוררת בס' 19 לסיכומיה כי: "יובהר כי ההכנסות מהשכרת האולם משמשות את העמותה לפעילותה כמקור הכנסה נוסף. אין בפעילות זו כדי להביא לחלוקת רווחים לחברי העמותה או בכלל והיא אינה גורעת בשום אופן מטענת העוררת לזכאותה לפטור הקבוע בפקודת הפיטורין".
עצם התאגדותה של העוררת כעמותה, אשר ככזו פועלת ללא מטרת רווח, אין משמעותה כי פעילות העוררת בנכסים עונה על ההגדרה של פקודת הפיטורין.

השאלה היא האם הנכס עצמו מניב רווח כלשהו אם לאו, ולא אם החברים בעמותה אינם חולקים רווחים.

הוכחו בפנינו פעילויות בתשלום ולא הוצגה אסמכתא, או אישור רו"ח לשנים 2019-2021 (השנים מושא הערר) לעניין ביסוס הטענה של: "מחיר עלות", ככל שיש בטענה זו כדי לשנות את לשונו החד משמעית של הפטור.

18. לאור האמור לעיל אנו דוחים את הערר לעניין החלת הפטור לפי סעיף 5 לפקודת הפיטורין.

19. לעניין שינוי הסיווג ל"מוסד להשכלה או להכשרה מקצועית" לפי סעיף 3.3.23 לצו. הוראות הצו מחייבות הוכחה כי המוסד נמנה על ה: "מוסדות המוכרים על ידי המועצה להשכלה גבוהה, וכן כל מוסד אחר ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית המוכר על ידי משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה, המקנה הכשרה ואו השכלה, שמטרתה הנפקת תעודה מטעמו, מטעם שירות התעסוקה או משרד החינוך והתרבות".

עדת העוררת, הגב' מאכי חכם נאמן, הודתה בחקירתה הנגדית כי: "ברור שלא הוכרנו על ידי משרד החינוך משום שאיננו מוסד אקדמי הדורש תנאי קבלה מסודרים".

למרות האמור לעיל, בסעיף 6 לכתב הערר טוענת העוררת כי פעילות העמותה מוכרת על ידי משרד החינוך, ולצורך כך צורף נספח ד' לערר, דהיינו אישור משרד החינוך, שתקפו מיום 14.8.18 ועד ליום 31.12.19 כי מוסד העמותה הוכר על ידי שרת התרבות לעניין הגדרת: "מוסד על תיכוני אחר" האמור בסעיף 1 לחוק קליטת משותתרים, תשנ"ד-1994.

התחום המאושר הנו "מחול- מסלול מלא שנה א', שנה ב'".

בסעיף 17 לתצהיר העדה מחדדת היא כי: "היות והכרתו של משרד החינוך הינו לכל תחום המחול, הרי שכל מסלולי הלימוד אצל העוררת מוכרים על ידי משרד החינוך". המצהירה צירפה לתצהירה את נספח 8, דהיינו את אישור משרד החינוך נספח ד לעיל, וכן אישור נוסף שתקפו מיום 14.8.18 ועד 31.12.19.

העוררת חוזרת בסעיף 15 לסיכומיה על הטענה כי מדובר בהכרה של משרד החינוך לכל תחום המחול ומשכך כל מסלולי הלימוד אצל העוררת מוכרים על ידי משרד החינוך.

20. המשיב טוען בסיכומיו כי אין מדובר באישור הכרה מטעם משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה בעוררת כמוסד המקנה השכלה או הכשרה שמטרתה הנפקת תעודה, אלא מדובר באישור המאפשר לחייל המשותתרים לעשות שימוש בכספי מענק השחרור, דוגמת לימודי נהיגה, קורסים למבחנים פסיכומטריים וכדו'.

העוררת מפנה לשורה של החלטות של ועדות הערר מן השנים 2008, 2009 ו- 2010 על מנת לתמוך בעמדתה הני"ל. כל ההחלטות ואף החלטות נוספות התורות על רעיון זה, עומדות בעינינו במבחן הביקורת המשפטית ויש בהן כדי לבסס הבחנה הגיונית וסבירה, בין ההכרה הנדרשת בצו הארנונה לבין האישור על פי חוק חיילים משותתרים.

דא עקא וביום 2.8.12 ניתן בביהמ"ש המחוזי בתל אביב (כבוד השופטת יהודית שטופמן) פסה"ד בתיק עמ"נ 42163-12-10 ג'י ג'י אקדמי נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב ובו דחה ביהמ"ש את עמדת ועדת הערר בתל אביב, שהסתמכה על שורה של החלטות קודמות, אשר חלקן צוטט בגוף פסק הדין, וקבע מפורשות כי איננו מקבל את עמדת ועדות הערר בעניין.

ביהמ"ש קבע כי: "לאור לשונו של המונח 'מוסד להכשרה מקצועית' בחוק חיילים משוחררים, הדומה במהותו, ללשון סעיף ... לצו הארנונה, נראה לי משהוכר קורס כקורס להכשרה מקצועית על פי חוק חיילים משוחררים, הרי שקורס זה נחשב כקורס להכשרה מקצועית בהתאם לסעיף המצוי בסעיף... לצו הארנונה ובתנאי שמדובר בקורס הפתוח לציבור הרחב".

לאור הדברים הללו קיבל ביהמ"ש המחוזי את הערעור: "במובן זה שהקורסים אשר להם ניתן למערכת אישור על פי חוק חיילים משוחררים ייחשבו לקורסים להכשרה מקצועית לפי סעיף... לצו הארנונה".

כיום מדובר בסעיף 3.3.23, בעבר ובתקופה הרלבנטית לפסה"ד היה זה סעיף 3.3.24 (בפס"ד גיי גיי אקדמי נכתב בטעות 3.4.24).

בשולי הדברים ייאמר כי בית המשפט המחוזי אף התייחס להעדפתו את הסיווג הספציפי של מוסד להכשרה מקצועית על פני הסיווג השיורי של בניינים שאינם משמשים למגורים, כפי שנפסק בבית המשפט העליון (כבוד השופט רובינשטיין) בתיק בר"מ 4021-09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסיה בע"מ.

יצוין כי הצדדים לא הפנו את וועדת הערר לפסק דין גיי גיי אקדמי הני"ל, למרות שיש בו כדי לשנות את התמונה לעניין משמעות ההכרה על ידי משרד החינוך והתרבות.

העוררת לא הפנתה בסיכומיה לאסמכתה כלשהי בעניין זה. המשיב הפנה בסיכומיו למספר החלטות של ועדת ערר שקדמו לפסק דינו של בית המשפט המחוזי. על פי סעיף 20 (א) לחוק יסוד השפיטה: "הלכה שנפסקה בבית משפט תנחה בית משפט של דרגה נמוכה ממנו". וועדת הערר דן מונחית לקבוע כי העוררת הינה מוסד להשכלה או להכשרה מקצועית המוכר על ידי משרד החינוך והתרבות.

אישורי משרד החינוך מתייחסים לשנים 2019 ו-2020 ואינם כוללים את שנת 2021. אמנם שני האישורים נתנו לעוררת בכתובתה הראשונה שברחוב שתולים 47, אך אין בכך כדי להבחין בין שתי הכתובות, שהרי האישור הוא בגין פעילות העמותה. לא נטען בפני הוועדה, כי היה שינוי בפעילות העמותה עם המעבר לכתובת ברח' קהילת ניו יורק.

21. בסיכומיו אין המשיב מוסיף טענות אחרות לצורך החרגת העוררת מן הסיווג של מוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית. אכן, עלה בידי העוררת להוכיח כי עיסוקה כמוסד הינו בתחום המחול/ריקוד, כי היא מנפיקה תעודה מטעמה, וכי מטרתה הוגבלו בתקנון העמותה שהוגש לרישום עוד בשנת 2002 כהאי לישנא: "להקים ביי"ס למחול ותנועה... לעודד ולפתח הפצת מחול ותנועה ברבים... לתמוך בפעילות האמנותיות של רקדנים בכלל ושל בוגרי ביה"ס בפרט".

22. לאור האמור לעיל הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להתקבל בכל הקשור לסיווג הנכס ביחס לשנים 2019-2020, מועד תוקף אישור משרד החינוך, כפי שהציגת בפני הוועדה.

23. סוף דבר

התוצאה הינה כי דין הערר להידחות לעניין החלת הפטור לפי סעיף 5 לפקודת הפיטורין.

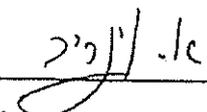
דין הערר להתקבל לעניין שינוי הסיווג מ"בניינים שאינם משמשים למגורים" ל"מוסד להשכלה או להכשרה מקצועית", אך ורק ביחס לשנים 2019 ו 2020.

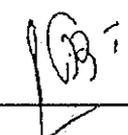
למען חסר ספק, הואיל והצדדים לא התייחסו ספציפית (ולא בכדי), אל השטח של 197 מ"ר - נכס מס. 2000347953, שמהווה חלק מן המשכן הקודם של העוררת, ברחוב שתולים 47, ת"א, ולכן לגביו אין כל קביעה לשינוי סיווג זה.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים חיום 27.10.21

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


חבר: אודי ויינריב, כלכלן


יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

קלדנית: ענת לוי