

תיק 177

ערר מס': 140019756

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל-אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי

חבר: עו"ד מטרסו אהוד

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: יוחיליס אביבה

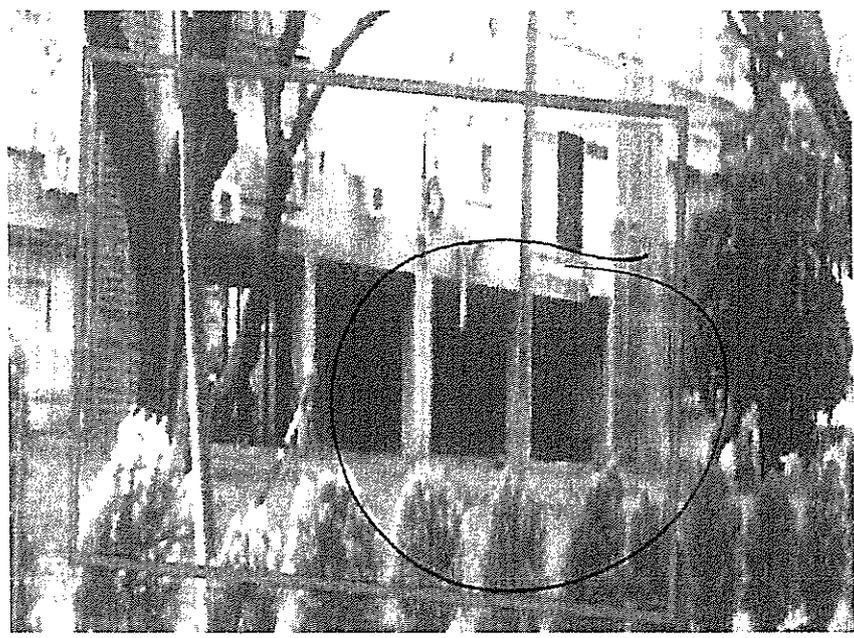
- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

החלטה

תיאור השטח שבמחלוקת והטיעון בערר

1. כפי שעולה מההשגה ומכתב הערר שבפנינו, העוררת, הגב' יוחיליס אביבה, מחזיקה בדירה (מס' 200442161, לקוח מס' 11012674) שברחוב בני אפרים 208 בתחומה של עיריית ת"א; שטחו הכולל של נכס המגורים אשר מחויב בארנונה נכון למועד הגשת הערר הוא 95 מ"ר.
2. העוררת הגישה ערר בגין חיוב הארנונה ביחס לדירה בבניין עמודים ישן שהעוררת רכשה בעיצומו של פרויקט תמ"א 38/1 כאשר בנייתו של הבניין במקור (בשנות ה-60 של המאה הקודמת) כללה קומת עמודים מפולשת כפי שניתן להתרשם מהצילום שלהלן.
3. לאחר שהושלמה הבנייה בדצמבר 2018, התעדכן חיוב הארנונה ביחס לדירה הנדונה באופן שמלבד השטח הקיים (המקורי) נוספו לדירה שטחי ממ"ד ומרפסת שלא היו קודם לכן, וכן תוספת בנייה בקומת הקרקע שלגביה טוענת העוררת כי אין מדובר בבנייה חדשה אלא בשטח "רצפה" שהוסב במסגרת הפרויקט לחלק מהדירה הנדונה (ראה צילום להמחשה צורף כנספח ב' לתצהיר העוררת).



4. לגישת העוררת, בכל הנוגע לשטח קומת הקרקע שהיתה בעבר קומת עמודים (עמודי תמיכה), הטענה היא כי מדובר בהשלמת בנייה של קירות חיצוניים ו"סיגירה של חללים" קיימים ולא

- בבנייה "יש מאין" ועל כן ראוי שהחוב בארנונה ישקף חיוב לפי דירה שמועד בנייתה היא לפי מועד גמר הבנייה שנקבע בהסתמך על היתר בנייה מקורי או על מועד סיום בניית הדירה.
5. מנגד, המשיב תופס את הדירה שנמסרה בכללותה לעוררת בתום פרויקט התמ"א בשנת 2018 בתור דירה חדשה שכן בהתאם להיתרי בנייה 201-15 שצורף לכתב התשובה הותר לעוררת בתלק המפולש של הקומה להשלים בנייה היכן שלא היה במקום דבר מלבד עמודי תמיכה (וקיר תומך), ולא כל שכן לנוכח ייחוד השטח לשימושה הפרטי של העוררת (מתוך שטח ברכוש המשותף).
6. הצדדים לערר דן חלוקים ביחס לסוגיה פרשנית שנטועה במשמעות נוסח סעיפים 1.3.3 א' ו-1.3.3 ב' לצו הארנונה אשר קובעים שני הסדרים נפרדים: האחד, קובע ככלל כי דירה תחויב בהתאם לשנת גמר הבנייה (ס"ק א') והשני, כאשר מדובר בתוספת שטח לדירה קיימת עקב בנייה חדשה, יחויב השטח שהתווסף בהתאם למועד סיום הבנייה (ס"ק ב').
7. עוד יצוין כי סעי' 2 לצו הארנונה שדן בבניינים המשמשים למגורים קובע כי החיוב לצורך ארנונה למגורים, מלבד חריגים מיוחדים, ייקבע בהתאם לתיאור הבניין ושנת גמר הבנייה. לפיכך, ככל שיוכרע בענייננו כי סיום בנייתה של הדירה הוא בשנת 2018 אזי שהחוב יחושב לפי מועד זה ואילך, וזאת בשונה מהחוב המוזל שהוטל קודם לכן על יחידת המגורים המקורית.
8. העוררת טוענת בכתב הערר כי שטח הדירה, למעט הממ"ד והמרפסת, הינו חלק אינטגרלי מהבניין המקורי. לדידה, התקרה, הקורות, הרצפה ועמודי התמיכה בקומת הקרקע (לרבות קיר תיצוני אחד) נותרו כפי שהם, והם חלק מקונסטרוקציה מקורית ולכן אין מדובר בדירה "חדשה".
9. המשיב סבור כי אין משמעות לעובדה כי במועד שקדם לשנת 2018 היתה הקרקע כבר מקורה ולדידו אין חשיבות גם לעובדה כי שטח הרצפה המפולש היה אף הוא בגדר מצב נתון.
10. שומת ארנונה העדכנית, כפי שמובע בתשובת מנהל הארנונה מיום 13.2.2019, הופקה בהסתמך על מצב הנכס כפי שהוא לאחר שנמסרה החזקה בתור דירה חדשה אשר קיבלה אישור אכלוס ביום 13.12.2018 ולפיכך מסקנת מנהל הארנונה היתה כי שנת הבנייה "התקבעה" מחדש בהתאם ולכן נטען בנוסף כי החיוב העדכני שהוטל תואם את צו הארנונה.
11. הערר שהוגש מתמקד אם כן בשאלה שהעמידה העוררת כשאלה עקרונית והיא האם המועד שבו הושלמה תוספת הבנייה בקומת הקרקע הנו גם מועד גמר בניית הדירה לצורך קביעת תעריף החוב בארנונה או שעלינו לקבוע כי בנסיבות העניין מועד גמר השלמת עבודות הבנייה נותר מועד הקמת הבניין (ובניית הדירה) וזאת על רקע קיומה של תשתית פיסית קודמת.

הערר וההליכים בפני הועדה

12. כתב הערר מיום 4.3.2019 מכיל טיעון קצר ביותר באורך חצי עמוד ועיקרו תקיפת חיוב המס על יסוד טעות בחישוב ובסיווג החיוב והישענות העוררת על כך שהשטח "החדש" הבנוי שנמסר לשימושה היה כבר קיים (סעי' 3 לכתב הערר) ולכן אינו יכול להיחשב כתוספת בנייה.
13. העוררת נותנת משקל מכריע לעובדה, שעליה נדמה שאין מחלוקת, והיא כי השטח שעליו נבנה דירת הקרקע (בחלק המפולש של הקומה) אינו "שטח" חדש שלא היה קודם לכן כפי שניתן להתרשם ביחס לדירות החדשות שנבנו בקומות העליונות של הבניין המשוּפָּץ. יחד עם זאת, העוררת חזרה וטענה בכתב הערר כי "למרות שהדירה אכן חדשה" מדובר בהסבה של קרקע קיימת לצורך מגורים בדירה.
14. העוררת מוסיפה וטוענת כי בנסיבות העניין מועד גמר בניית הממ"ד והמרפסת שנוספו לדירה במסגרת הפרויקט אכן נופלים לתוך גדר סעיף 1.3.3 ב' לצו הארנונה, שזה לשונו:

"נוסף לבנין שטח עקב שיפוץ שנעשה בו תקבע שנת גמור הבנייה בכל הנוגע לשטח הנוסף לפי מועד ביצוע השיפוץ".

15. לדידה של העוררת הסניף הנ"ל בצו הארנונה לא נועד לחול במקרה שבו מדובר בעבודות "הסבה" של שטח קיים כלשהו לצורך שימוש למגורים. לדידה, עבודות השלמה ברמת מעטפת שכוללת הנחת מערכות תשתיות בשטח קומת הקרקע, בשונה כאמור מבנייה חדשה לגמרי, אינה מהווה תוספת "שטח" בראי צו הארנונה ולכן גם אין מקום להחיל הוראת סעיף זה בעניינה.
16. נקודת המוצא של העוררת היא שהחוק "שותק" במקרה ששטח חדש לא "נוצר" עקב בנייה וכי הפירוש הנכון לסעי' 1.3.3 ב' לצו הארנונה הוא שיש להחילו רק מקום בו יש בנייה "חדשה" ללא יסודות קודמים. בתמיכה לגרסה זו – מפנה העוררת ללשון היתר בנייה שניתן לבניין כאשר ביחס לדירת הקרקע צוין המונח "השלמת בניה בקומת הקרקע (בחלק המפולש של הקומה)" כאילו שדי בכך כדי לשלול פירוש לקיומה של בנייה חדשה.
17. לעניין המועדים שנוגעים להשתלשלות ההליך מבחינה דיונית, נזכיר כאמור לעיל כי התשובה של המשיב להשגה ניתנה ביום 13.2.2019.
18. ביום 25.2.2019 הוגש על ידי העוררת ערר על התשובה להשגה (להלן גם: "הערר").
19. ביום 9.7.2019 הגיש המשיב כתב תשובה לערר (להלן: "כתב תשובה").
20. ביום 30.7.2019 נערך דיון מקדמי בפני ועדה בראשות עוה"ד קניון אורה. במהלך הדיון המקדמי – חזרה העוררת על עיקר טענותיה לגבי כל שלל ההיבטים שבהם דן כתב הערר, תוך שנדמה כי ניתנה לעוררת הזדמנות נאותה להסביר את גרסתה בע"פ.
21. בתום הדיון המקדמי התיק נקבע להגשת תצהירי עדות ראשית והבאת ראיות.
22. ביום 12.8.2019 הגישה העוררת תצהיר עדות ראשית מטעמה בצירוף מסמכים.
23. המשיב הגיש את ראיותיו ביום 8.9.2019 שכלל תצהיר מטעם מנהלת יחידת בנייה חדשה בעיריית ת"א.
24. ביום 14.11.2019 נערך בפני הרכב הועדה הנוכחית דיון הוכחות אליה התייצבה העוררת ביחד עם בן זוגה כאשר במהלכו השיבה למספר שאלות בודדות שהופנו אליה מפי ב"כ המשיב.
25. ביום 26.11.2019 הוגשו סיכומים מטעם העוררת.
26. סיכומי המשיב הוגשו לתיק ביום 19.12.2019.

דיון והכרעה

27. המחלוקת היחידה בין הצדדים, בכל הקשור והמתייחס לחיוב הארנונה העדכני ביחס לדירת העוררת, נעוצה בשאלה האם עבודות ההקמה וההשלמה שנערכו בקומת הקרקע המפולשת כחלק מפרויקט תמ"א, הן בגדר תוספת בנייה חדשה שמחייבת החלה של סעי' 1.3.3 ב' לצו הארנונה לצורך עדכון שומת המס וקביעת סיווגה של הדירה בהתאם למועד סיום בנייתה.
28. שקלנו את טענות הצדדים, ובאנו לכדי מסקנה כי בנסיבות העניין יש לדחות את הערר.
29. ראשית, חשוב לזכור כי ההלכה באשר לכללי פרשנות דיני המסים כפי שהיא מקבלת ביטוי בפסיקה היא שאין כל הבדל בין פרשנות כל חוק לפרשנותם של חוקי המס, כמבואר להלן מפס"ד בעניין חצור (רא"ה ע"א 165/82 קיבוץ חצור נ' פקיד שומה רחובות פ"ד לט (2) 70):

"כמו כל חוק אחר, גם לעניין חוק מס נקודת המוצא היא לשון החוק, והשאלה היא, אם לאפשרויות השונות יש עיגון, ולו מינימאלי, בלשון ההוראה. מבין האפשרויות הלשוניות השונות יש לבחור אותה אפשרות, המגשימה את מטרתה של חקיקת המס. לעתים מטרת החקיקה היא הטלת מס, ולעתים מטרתה היא פטור ממס. בזו כבזו על הפרשן ליתן אותו פירוש, המביא להגשמת תכלית החקיקה. אין עליו לפרש את החוק לטובת הנישום... כשם שאין עליו לפרשו לרעתו. טובתו של נישום אחד היא לעתים רעתו של נישום אחר. אין עליו לפרש את החוק באופן דווקני, כשם שאין עליו לפרשו באופן ליבראלי".

30. העוררת טוענת בפרק הסיכום של סיכומיה כי שטח הדירה בקומת הקרקע הינו חלק בלתי נפרד מהבניין שהוקם בשנת 1963 ועל כן סעי' 1.3.3 ב' לצו הארנונה לא צריך לחול על שטח זה של דירתה. במילים אחרות, העוררת סבורה כי קיימת לקונה בחוק ופרשנותה (הלשונית) את צו הארנונה דוגלת בהותרת התעריף הקודם שמשקף מועד גמר בנייה היסטורי, זה המקורי ולא זה שחל בשנת 2018 עקב סיום פרויקט הבנייה.

31. לצורך הכרעה בסוגיה העקרונית והפרשנית אשר מובאת בפנינו ראוי שנערוך בחינה השוואתית של החקיקה הרלבנטית, דרך עיון בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ובחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 וזאת בניסיון לייבא מתוכם תיאור מתאים לביטוי "דירה" אשר עשוי לסייע בידינו לאתר את הפירוש התכליתי הנכון והראוי של דבר החקיקה הרלבנטי בעניינו, וזאת בשים לב למידת השתלבותה של פרשנות זו עם לשון היתר הבנייה שניתן לדירת העוררת.

32. בפרק ההגדרות בחוק – צמד המילים "דירת מגורים" מצוי בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין, וזו לשונו:

"דירת מגורים" – דירה או חלק מדירה, שבנייתה נסתיימה והיא בבעלותו או בחכירתו של יחיד, ומשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לענין מס הכנסה;

33. בחוק המקרקעין – בפרק ההגדרות, סעי' 52 לחוק מגדיר את המונח "דירה" באופן הבא:

"חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;

34. כפי שניתן לראות, למונח דירה פנים רבות אולם אין די בכך להוביל לגיבוש מסקנה. אמת המידה הנכונה לבחינה אם יש לראות בשטח הנתון בתור דירת מגורים או "טרום" דירת מגורים לצורכי ארנונה היא המבחן הפונקציונאלי, הווה אומר: האם שטח רצפת הקומה המפולשת שהיה בשימוש כלל הדיירים כחלק מהרכוש המשותף הינו ראוי למגורים ולחילופין, האם ניתן לקבוע כי מדובר בראשית ראשיתה של יחידה שיכולה לשמש למגורים (מבחינה חוקית ותכנונית).

35. לעתים הגבול בין נכס שאינו מתאים או נוח למגורים לבין נכס שאינו ראוי למגורים אינו גבול חד וברור, ולא תמיד ניתן לומר מבחינה פונקציונלית כי עצם העובדה שקיים שטח קרקע בבניין שמוקף בכמה עמודים תומכים היא הוכחה חד משמעית לכך שיש להניח קיומה של דירה "בפוטנציה" (שלא לומר דירה ראויה למגורים).

36. צודק מי שיטען כי משמעות המונח שטח בבניין או שטח שראוי ואפשרי לבנייה עבור מגורים אינה זהה בהכרח בכל ההקשרים. כך, למשל, אין להקיש באופן אוטומטי לגבי פרשנות המונח דירה בהקשר של חיוב בארנונה מפרשנות אותו מונח כשזה נוגע לניתוח היבטים קנייניים ומיסויים.

37. לפי הבנתנו - המחוקק או המחוקק המשנה לא ראה בהקשר שלנו שטח בקומת קרקע המהווה חלק מרכוש משותף בבניין בתור דירה אפשרית שיש בו כדי לאיין אפריורית החלה של סעי' 1.3.3

לצו הארנונה (זאת גם אם מבחינה תכנונית – יתכן ובנייתה של יחידה בתנאים דומים מצריכה הרבה פחות משאבים).

38. העמדה לפיה שטח רצפת קרקע מקורה בבניין או שטח מרוצף כחלק מקומת עמודים מפולשת בבניין כדוגמת בניין המכונה "בניין רכבת" כבענייננו אינו יכול לטעמנו לשמש בסיס "לדירה" כמשמעה בדברי החקיקה כפי שציטטנו לעיל, הינה סבירה. עמדה זו נכונה ביתר שאת ברמה העקרונית שכן כל פעולה של "הסבה" של שטח בבניין עמודים לדירה כבסיס לפירוש חקיקה שמאיין החלה של הגדרת מהי תוספת בנייה חדשה, יכולה לפגוע באינטרס ציבורי חשוב.

39. יש לזכור בהקשר זה כי במהלך חקירתה של העוררת על תצהירה בפנינו - לא בכדי השיבה העוררת בהסתיוגות כי בשטח המדובר בקומת הקרקע היה אמנם "חשבון חשמל" אבל לא בהכרח תשתיות. היינו, חיבור חשמל לתאורה כללית בבניין ו/או חיבור כללי למים במקום אינו מצביע על כך שהשטח המדובר (טרם הפיכתו לחלק מדירת קרקע) היה כשיר לשימוש למגורים. אין די בהוספתן של קירות מעטפת לצורך קביעה האם מדובר בבנייה חדשה או השלמה לתשתית קיימת.

40. אין בידינו לקבל את טענת העוררת, כי רק הממ"ד והמרפסת הם בגדר בנייה חדשה שמועד השלמתם הוא גם מועד מסירת החזקה לצורך קביעת שומת מס הארנונה. העובדה שבשטח קומת הקרקע היו קירות תומכים, אין בה כדי לתמוך בהיות השטח חלק מדידה או מתשתית קיימת שדי בה כדי לשלול החלה של סעי' 1.3.3 ב' לצו הארנונה.

41. נעיר, כי הטענה הנוספת של העוררת, לפיה השימוש בלשון ההיתר הבנייה שמתאר בלשון פשוטה כי בקומת הקרקע מותרת "השלמת בנייה" (ולא "הוספה" של שטחים) אף היא אין די בה, והיא אמנם מעלה את השאלה מהי למעשה "השלמת בנייה" ומה נפקות מונח זה לענייננו. אולם כאמור, לתפיסתנו, הפיכת השטח הספציפי הקיים מחלק מקומת עמודים מפולשת לדירת קרקע על כל המערכות והתשתיות שחוברו לה, היא בגדר בנייה חדשה אשר תומכת במסקנת מנהל הארנונה.

42. בהקשר זה ראוי שזכור כי לפי מבחני הפסיקה שנדרשו לפירוש המונח "דירה" בלשון בני האדם, נכלל לא רק המבנה עצמו, אלא גם הקרקע עליה עומדת יחידת מגורים, לרבות חצר וגינה השייכים אליה. היינו גם שטח כשהוא משמש אף הוא למטרת מגורים יכול להיראות לעתים כחלק אינטגרלי אולם כאמור אין מקום לעשות גזירה שווה בין עיקרון זה לבין ניסיון העוררת להיבנות מקיומו של שטח משותף בבניין בתור חלק מדירה קיימת כביכול (ראי/ה לעניין זה ע"א 152/79 מנהל מס שבח מקרקעין איזור המרכז נ' שורץ, פ"ד לג(3) 807, 809).

43. לא בכדי הבאנו לתוך גוף החלטה זו צילום אוטנטי משטח הקומה בבניין שכן קביעתנו זו היא אמנם קביעה משפטית אולם גם מבחינה עובדתית, וכאמור היא לא רק כזו, טבועה בהכרעתנו תפיסה משפטית שעולה בקנה אחד עם תכלית צו הארנונה שרואה בהפיכת נכס מקרקעין ישן בחדש מכוח פרויקט תמ"א כשינוי שגורר עמו חבות במס ארנונה, ומכאן שתפיסה משפטית היא תמיד תלויה עובדות קונקרטיות.

44. בעובדה שבהיתר הבנייה מס' 15-0201 הרלבנטי נכתבה המילה עבודות "השלמה" ולא המילה "תוספת" בנייה או "הרחבה", כפי שצוין ביחס ליחידות אחרות שהותרו לבנייה במסגרת הפרויקט בבניין, יש לראות אך ורק בתור נסיבה אחת מתוך כלל הנסיבות, ולא דווקא החשובה שביניהן, ולכן אין בלשון ההיתר כדי לשנות את מסקנתנו במישור המשפטי.

45. ראוי להדגיש כי הגם שבמהלך הדיון בפנינו העמיד המשיב לחקירה נגדית מנהלת מטעמו, העוררת בחרה שלא לחקור אותה על עדותה, ולכך יש לתת משקל לחובתה זאת בייחוד שבמרכז עדותה עמדה הטענה כי בשטח שבו מצויה כיום דירת העוררת לא הייתה בעבר דירה, וכי המדובר בשטח

של דירה שבנייתה הושלמה במועד שקדם להוצאת ההיתר (ראייה סעי' 8 לתצהירה של גב' בן צור, מנהלת יחידת בנייה חדשה בעיריית ת"א).

46. פועל יוצא של דברים אלה הוא, כי השלמת הבנייה בקומת הקרקע חוללה שינוי מבחינה נורמטיבית באופן שניתן לקבוע כי מועד גמר הבנייה אינו כפי שנטען בכתב הערר, זאת הגם שבנייה במסגרת תמ"א 1 (שלא על דרך פינוי בינוי) היא לרוב על דרך חיזוק, הלבשה והוספה של שטחים חדשים על בסיס שטחים בנויים קיימים (וגם כאשר קונטור הבניין אינו משתנה, כפי שמציינת העוררת בתצהירה).
47. לא מצאנו בהחלטות קודמות שניתנו בעניינים דומים ומשיקים שצורפו לכתבי הטענות בתור הנחייה מחייבת שכן כל מקרה ונסיבותיו אך עדיין – נבהיר כי ההחלטה שניתנה במסגרת ערר מס' 140016146 מיום 28.11.2017 שצורפה על ידי המשיב אכן שופכת אור על הסוגיה נשוא המקרה דן ואולי אף מעניקה עוגן פרשני נוסף שתומך במסקנה שהגענו אליה בנסיבות העניין.
48. אנו כאמור מקבלים את טענת המשיב שהועלתה בסיכומיו לפיה דירה בהיעדר תשתיות, קירות שלמים, רצפה וכו' לא יכולה להיחשב בתור דירה (בשים לב לדינים השונים), ולא בכדי פתחנו את נימוקי הכרעתנו בפנייה להגדרות של מהי דירה ומהו המבחן הפונקציונלי שדרכו ניתן לבחון, ולו מבחינה אובייקטיבית, האם לפנינו דירה, גם למקרה שהיא לא בהכרח ראויה למגורים.
49. בענייננו, העובדה שבצו הארנונה ישנם כללים לסיווג ולחיוב נכס לפי פרמטר של אזור, סוג בניין ומועד גמר בנייה, אנו סבורים שהחלטת מנהל הארנונה בעניינה של העוררת - בדין יסודה.

סוף דבר

50. בנסיבות אלו, לא ראינו מקום להידרש ליתר הסוגיות והטענות שהעלו הצדדים בסיכומיהם.
51. מכל הטעמים שלעיל אנו דוחים את הערר וקובעים כי חיוב דירתה של העוררת כפי שנקבע על ידי המשיב הינו על פי דין.
52. לנוכח היות נושא הערר עניין עקרוני – לא ראינו לנכון לחייב את העוררת בהוצאות.

ניתן היום 21 במאי 2020.

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

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

י"ר: עו"ד אבי סטוקהולם כהן חבר: עו"ד אהוד פלדמן חבר: עו"ד אהוד מטרסו
קלדנית: ענת לוי

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

העורר: אלקסלסי כל מזגן (1993) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

1. כפי שעולה מההשגה ומכתב הערר שבפנינו, העוררת, חברת אלקסלסי בע"מ (להלן גם: "העוררת") מחזיקה בנכס מסחרי (נכס מס' 2000274536) שברחוב שונצינו 1 בתחומה של עיריית ת"א (להלן גם: "הנכס"); שטחו הכולל של הנכס נשוא הערר הוא 79 מ"ר (חן מס' 10165288), כאשר לטענת העוררת, כל כולו משמש כבית מלאכה לתיקון של מזגנים משומשים.
2. על פי גרסתה, זאת לבל נתבלבל, מבקשת העוררת שנבדיל בין הנכס נשוא ערר זה לבין נכס צמוד נוסף מעל שבו היא מחזיקה עם כניסה נפרדת באותה כתובת אשר משמש אותה בתור משרד של החברה שבו מבוצעות המכירות של המוצרים שאותם היא משווקת.
3. בתשובה לערר מיום 28.5.2019 – טרח המשיב להביא בפנינו את העובדה כי העוררת פנתה בעבר בהשגה ביחס לאותו הנכס בדיוק וכי הועדה שדנה אז בעניינה אף ראתה לנכון לדחות את השגתה מנימוקים שפורטו בהחלטה מנומקת מיום 27.1.2014 אשר צורפה כנספח ד' לכתב התשובה.
4. לעניין זה נציין כי אמנם העוררת לא נידבה ביזמתה את העובדה כי בעבר נדרשה ועדה אחרת לבחון את שאלת דיונו שאף כאמור הכריעה בסוגיה לחובתה אולם במסגרת התצהיר שהוגש מטעמה ציינה העוררת והבהירה כי יש מקום לאבחן בין ההשגה שהוגשה על ידה לשנת 2014 באותו נושא כמפורט בהחלטה (נספח ד' לתשובה לערר).
5. במסגרת ההשגה הקודמת, לעניין ההבדל בין שני העררים, ביקשה העוררת אז מהמשיב להכיר בכלל הנכסים שבה היא מחזיקה תחת הסיווג של מלאכה וכי לעומת זאת בהליך דנן - מתמקד ענייננו ביחידה נפרדת שבה השימוש הנו בעל אופי שונה מהמכירות בעוד שגם מודגש כי קיימת הפרדה מוחלטת בין היחידות דרך כניסה נפרדת שמובילה ליחידה שבה מתקיימת פעילות טכנית.
6. מעיון בראיות שהובאו בפנינו עולה כי מדובר בנכס שממוקם בקומת מינוס 1 כאשר מעליו מנהלת העוררת את מערך המכירות והשירותים שהיא מעניקה לכלל לקוחותיה. בנכס נשוא הערר, כך לטענתה, מתבצעות עבודות תיקון של מזגנים שמובאים אל הנכס שלא במסגרת האחריות וכי המדובר בסחורה שכוללת מזגנים ישנים של לקוחות פרטיים שהתקלקלו בצורה הפיכה.

7. על פי התרשימים, הסרטוטים והתמונות שנלקחו על ידי המשיב עולה כי אכן מדובר בשטח עם כניסה נפרדת, כאשר על פי התיעוד המקיף שמצוי בתיק, שטח הנכס נשוא הערר ממוקם בקומת מרתף ומחולק בין שטח רצפה ושטח עילי בגלריה, תחת אתר צריכה (א.צ.) שמספרו 2000274536.

ההשגה, הערר וההליכים בפני הועדה

8. העוררת משיגה כאמור על סיווג קומת המרתף בטענה שפעילות "המלאכה" שמתבצעת במסגרתה והשימוש שנעשה בפועל בשטחים מחייבים להתייחס אליהם ככאלו שעונים על ההגדרה של תעשייה ומלאכה בהתאם לסעי' 3.3.1 לצו הארנונה.
9. לתפיסתה של העוררת, והדבר מובא בפירוט כבר במסגרת השגה מיום 10.1.2019 (להלן: "ההשגה"), כל תהליכי העבודה במקום והעובדה שבנכס מבוצעות עבודות שדורשות כוח אדם מיומן ושימוש בכלי עבודה ייחודיים, מובילים לכך שהתעריף הנכון והמתאים לחיוב שטח הנכס הוא לפי תעשייה ומלאכה. מנהל הארנונה מצדו דחה את ההשגה, ומכאן הערר שבפנינו.
10. טענת המשיב בהקשר זה, כפי שהדבר עולה מתשובתו מיום 12.2.2019, היא כי על פי ביקורת שנערכה במקום בתאריך 6.2.2019, נמצא על ידו כי הפעילות הנעשית בנכס אינה "נכללת" בהגדרת סעי' 3.3.1 לצו הארנונה שכן במעמד הביקורת, כך על פי סעי' 3 לתשובה להשגה, לא נמצא כי בנכס נעשית כל פעולה הקשורה "כפשוטו לעניין מלאכה או תעשייה ולא נעשית בו כ פעולה שיש בה משום שינוי אופיו או זהותו של חומר גלם מוחשי והפיכתו למצור שלא היה קיים לפני כן".
11. טענות ברוח זו מטעם המשיב מובאות בכתב תשובתו לערר בפירוט תוך צירוף הנמקה משפטית זאת הגם שבסעי' 14 לכתב התשובה משתקף מצב הדברים בשטח מתוך הכתב כפי שבחן וכתב חוקר השומה במסגרת דו"ח ביקורת שבו נטען במפורש כי בנכס נצפו חלקי חילוף של מזגנים, מנועי מיזוג, צינורות, כלי עבודה וכו'.
12. המשיב הוסיף וחיידד לעניין זה בתשובתו (בסעי' 15) וציין כי "אין זה מדויק" לטעון כי מדובר בנכס נפרד לחלוטין שכן לפי תפיסתו והבנתו את הפעילות של העוררת, מאחר והנכס ממוקם באותה הכתובת – אזי שאין די בעובדה שהמכירות מתבצעות בקומה שמעל הנכס נשוא ענייננו כדי לשנות את מסקנתו.
13. ראוי להדגיש כי אף לא אחד מהצדדים הביא בפנינו בתור ראיה את כתבי הטענות הקודמים שהובילו את הועדה הקודמת ב 2014 להכריע בניגוד לטענותיה של העורר אז ולכן נותרנו אך ורק עם הכרעה אשר מתוכה עולה בפירוש כי הועדה ניתחה את פעילותה של העוררת אולם הכרעתה נשענה במידה רבה על בחינה של פעילות העוררת מתוך הסתכלות על מכלול השטחים כמקשה אחת ועם דגש מיוחד לטענה של העוררת בהליך הקודם (ראו בסעי' 5 להחלטה) כי לדעתה "אין לפצל את הנכסים לסיווגים שונים אלא לחייב את כלל הנכסים לפי עיקר השימוש שנעשה בנכס".
14. מכל מקום, להלן השתלשלות העניינים והתאריכים הרלבנטיים מבחינה דיונית וכרונולוגית:
15. ביום 10.1.2019 הוגשה ההשגה.
16. ביום 12.2.19 השיב המשיב להשגה מצד העורר.
17. ביום 25.3.2019 הוגש על ידי העורר ערר על התשובה להשגה (להלן: "כתב הערר").
18. ביום 28.5.2019 הגיש המשיב כתב תשובה לערר (להלן: "כתב התשובה לערר").
19. ביום 13.6.2019 אמור היה להיערך דיון מקדמי בפנינו אולם ב"כ הצדדים בחרו במסגרת בקשה מוסכמת מיום 12.6.2019 לייתר את הדיון המקדמי ולקבוע את התיק להוכחות תוך גיבוש הסדר

דיוני לפיו יוגשו ראיות ותצהירים בהתאמה בתוך 45 ימים מן המועד שבו ניתן תוקף של החלטה להסכמות הצדדים.

20. תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת הוגש ביום 16.7.2019. תצהיר מטעם המשיב, חוקר שומה, שערך מר אריאל שרעבי, אליו צורף דו"ח הביקורת מיום 6.2.19, כלל צילומים והתייחסות מילולית שמתארת גם את שטחי היחידה המשרדית שכאמור אינם קשורים לנכס נשוא ענייננו.
21. לתצהיר מטעם המשיב צורף העתק מהחלטת ועדה מיום 27.1.2014 בצירוף ממצאי ביקורת שנעשו בקשר עם הנכס בעבר (בשנת 2013) על ידי חוקרים שונים שלא הובאו לתת עדות בפנינו.
22. ביום 19.9.2019 נערך דיון הוכחות שבמהלכו נחקרה גב' יהודית אלקסלסי, מנהלת מטעם העוררת תוך ויתור על חקירת המצהיר מטעם המשיב.
23. סיכומים מטעם העוררת הוגשו ביום 26.9.2019 ואילו סיכומי המשיב הוגשו ביום 10.9.2019.
24. המחלוקת בענייננו לעניין סיווג שטח קומת המרתף מתמקדת אם כן בשאלה האם מתוך הממצאים, העדויות והתמונות שנלקחו מהשטח ניתן להסיק כיום כי בשטח המדובר מתקיימת פעילות שתואמת את הסיווג של מלאכה ותעשייה והאם לאו.

דיון והכרעה

1. לאחר עיון בכתב הערר, בתשובת מנהל הארנונה, באסמכתאות ובסיכומי הצדדים ובנספחיהם, עמדתנו היא שיש להיעתר לבקשת העוררת לסווג את שטח הנכס נשוא הערר תחת שימוש תעשייה ומלאכה בהתאם לסעי' 3.3.1 לצו הארנונה.
2. ברי כי במסגרת הכרעה בשאלת סיווג סוג השימוש שנעשה בנכס יש לבחון את הממצאים, העובדות ואת החומרים הוויזואליים כמכלול בהיותם חלק בלתי נפרד מפסיפס שמתוכו ניתן להשתכנע ולהסיק אודות השימוש שמתבצע בנכס בפועל.
3. עוד לפני שנגיע להנמקה עצמה, נזכיר כי כלל מושרש הוא כי בהיעדרו של סיווג מתאים בצו הארנונה של הרשות המקומית, יש תמיד לשאוף ולסווג נכסים בגדרו של סיווג ספציפי ולהעדיף זאת על-פני פנייה לסיווג שיורי כלשהו. היינו, בהכרעה הבינארית בין סיווג ספציפי לסיווג שיורי – יש להעדיף את זה הספציפי, כל עוד הראיות תומכות בקביעה זו.
4. הבא נידרש לענייננו. העוררת מדגישה בכתב הערר ובמסגרת תצהיר עדותה ראשית כי פעילות המכירות של העוררת ברובה המכריע היא של מזגנים חדשים אשר נמצאים תחת אחריות היבואן ולכן אינם מגיעים לתיקון. לדידה, כל העבודה המשרדית והשיווקית מתבצעת ביחידה נפרדת שמסומנת בדו"ח הביקורת כאתר צריכה מס' 2000274361.
5. לתצהיר מטעמה צירפה העוררת מספר תמונות שנלקחו מיזמתה בזמן אמת ושמתוכן נראים העובדים של העוררת כאשר הם מבצעים עבודות הרכבה ותיקון של מזגנים בסביבה עמוסת ציוד, חלקים ומיכון שמעיד על פעילות ייצורית שמוכיחה כי גרסתה, לכל הפחות, אמינה ומבוססת.
6. על תמונות אלו שנלקחו מתוך שטח הנכס על ידי העוררת לא נחקרה נציגת העוררת כשהעידה בפנינו כך שלסוגיית השימוש יש לתת משקל ראייתי לצילומים אלו שמראים כי מדובר בנכס שבו מתבצעת עבודת כפיים שמצריכה מיומנות טכנית וזאת בעוד שהפועלים שנצפו במקום אכן נצפו כשהם עסוקים במלאכה שמתיישבת עם הטענה כי במקום מבוצעים תיקונים ומלאכת יד בלבד.

7. בתצהיר העוררת נטען כי מתקיימים בתוך הנכס פונקציות ברורות אך ורק של בית מלאכה כאשר בכל משמרת עובדים בין 2 ל- 6 טכנאים בעלי מומחיות אשר פועלים במקום בהתאם להיקף העבודה "הנכנסת" וזאת גם תוך הדגשה כי בנכס לא מתבצעת אחסנה של מזגנים ו/או של סחורה.
8. למצער, העוררת לא ראתה לנכון לצרף לערר או לתצהיר מטעמה אסמכתאות או הוכחות לכך כי העובדים שפוקדים את המקום אכן רכשו מיומנות מקצועית כזו שמזכה אותם בתעודה או בהכרה לכך שאכן ניתנה להם הכשרה מקצועית כלשהי בתחום המדובר אולם המשיב לא דרש זאת ובחקירת המצהירה שבפנינו לא נשאלה נציגת העוררת על כך ולו שאלה אחת.
9. בנוסף, יש לטעמנו לתת דגש מיוחד לעובדה כי בדו"ח הביקורת מיום 6.2.19 שצירף המשיב לתצהיר מטעמו, כמו גם בהתאם לתמונות שנלקחו מהמקום בעת שבו נכח חוקר השומה, אין כמעט ספק ביחס למה שנראה לעין והוא כי שטח נשוא הערר עונה גם עונה על הגדרת בית מלאכה.
10. עיון מדוקדק בכל 7 התמונות האחרונות שברצף התמונות שבדו"ח הביקורת, שנדמה שרק הן מתמקדות בנכס נשוא ענייננו, מלמדות כי מדובר במעבדת תיקון שהחללים שבתוכה דחוסים בחלקי חילוף רבים ומגוונים, אביזרים וכלי עבודה, ציודים שונים, חומרי גלם ופריטים רבים שמלמדים כי מדובר בבית מלאכה קלאסי שמהסתכלות לתוכו קשה לשער שניתן לעשות בו שימוש אלא לטובת ביצוע עבודות הרכבה ותיקון באופן שמתיישב יותר עם גרסת המשיבה.
11. יתרה מזו; עיון בדו"ח הביקורת מיום 6.2.2019 שצורף כאמור לתצהיר המשיב, מראה לגבי יחידה זו כי נצפו על ידי חוקר השומה בעת שנכח במקום חלקי חילוף של מזגנים, מנועי מיזוג, צינורות מנחשת ופלסטיק, כלי עבודה, גרילים לפיזור וכו'. בהמשך הדו"ח, צוין בנוסף, אפילו שזה מפיה של נציגת העוררת שנכחה במקום, כי הנכס המדובר משמש כמעבדה לתיקון מזגנים (החלפת מנועים ומדחסים, שטיפות של סוללות וכו') ושזגנים שמובאים נלקחים מהלקוח על ידי טכנאי.
12. כמו כן, דו"ח הביקורת שצורף לתצהיר חוקר השומה אף הוא תומך בעובדה כי לנכס המדובר קיימת כניסה נפרדת כשאף ראוי לזכור כי לדו"ח הביקורת מצורף צילום של הנכס מבחוץ אשר תומך בגרסתה של העוררת לגבי נבדלות היחידה (מבחינה פיסית) לעומת היחידה שמעליה שבה העוררת טענה כי שם למעשה מתבצעות המכירות והעבודות שהן בעלות אופי מסחרי ושירותי.
13. כאמור, חקירתה של נציגת העוררת הסתכמה בכמה שאלות בודדות שהחזיקו עמוד של פרוטוקול כך שלא מצאנו בעדותה אמירות שסותרות את גרסתה, זאת הגם שהיה רצוי כי העוררת תיזום ותיטה מצידה להביא אינפורמציה נוספת בצירוף אסמכתאות לביסוס עמדתה אבל שהן גם "מתכתבות" עם קו הטיעון הברור שהציג המשיב בהליך.
14. קו הטיעון של המשיב הוא די ברור. היינו, מבחינה זו, ציפה המשיב שהעוררת תועיל להסביר את החלוקה בין ההיקף והיחס בין עבודה עם מזגנים ופריטים "חדשים" שלגביהם חלה תקופת אחריות יצרן (שמצביע על קיומה של פעילות משלימה בעלת אופי מסחרי) לעומת היקף הסחורה "הישנה" שמובאת אל הנכס לתיקון ושלגביה אין אחריות כך שהשירות שניתן לגבי סחורה זו הוא בגדר מלאכה שכוללת עבודות תיקון, החלפה ושדרוג של פריט משומש כחלק מעסקה עצמאית עם לקוח בדיוק כפי שסנדלר נוהג או כל בעל מלאכה בעל מומחיות שמעניק שירות לתושב.
15. לעניין זה חשוב להדגיש כי לטעמנו, אפילו נצא מן ההנחה, לפיה קיים יחס לא שוויוני בין לקוחות עם אחריות יצרן לעומת מזגנים תקולים שהם מובאים לתיקון ללא אחריות, לא היה בכך כדי לשנות את תוצאת דיונונו בנסיבות העניין שכן המדובר במעבדה לתיקונים שהיא מנותקת מפעילות מסחרית ושכל כולה מיועדת לעבודות מלאכה מובהקות.

16. אכן, הסטנדרט המחמיר שמנהיג המשיב לעניין ההגדרה של בתי עסק לפיו קיימת הקפדה שלא ייעשה שימוש פסול בסיווג המלאכה בקרב עסקים שבהם עבודות המלאכה משולבות במכירות הוא סטנדרט ראוי, שמשקף תפיסה לפיה על בעל העסק להראות הפרדה גמורה בין שירות שניתן כחלק מעסקה צרכנית לבין מעבדה עצמאית שאינה מבצעת מכירות וכל מטרתה היא להעניק שירות של תיקונים לתושב.
17. בהקשר הזה לא עלה בידי המשיב להזים כי טענת העוררת כי היא מעניקה מתוך הנכס שירותי תיקון והחלפת חלקי תילוף, ללקוחות המבקשים תיקון מזגן, שתקופת האחריות לגבי פגה. (ללא אחריות משווק או יצרן) במהלך חקירת נציגת העוררת, הועדה עצמה הפנתה שאלה לגבי אופי הפעילות של העוררת. תשובת העוררת תמכה בעובדה כי המאסה הגדולה (75%) של העסק הוא אמנם במכירות, אך מהות העבודה בנכס המדובר הוא מתן שירותי תיקונים למזגנים שאינם תחת אחריות היצרן.
18. היינו, אם היינו למדים כי בנכס של העוררת מבוצעים אך ורק תיקונים של מזגנים חדשים שבאים תחת אחריות מצידה, יתכן והיינו שוקלים להכריע אחרת בסוגייה הנדונה, אך כאמור לא השתכנענו שהעוררת אינה זכאית לסיווג הספציפי שעונה על תנאיה הפסיקה.
19. לגבי ההלכה הפסוקה, ראינו לנכון לתמוך את עמדתנו בפסק דין שניתן אך לאחרונה בתיק עמנ (ת"א) 69375-11-18 אר.אס.אס. שיווק יינות ומזון בע"מ נ' עיריית תל-אביב יפו (פורסם בנבו, ניתן ביום 18.12.2019), שעסק בשאלה דומה לענייננו של סיווג בית מלאכה של עסק שעיקר פעילותו הוא בשיווק פירות חתוכים וארוזים, באופן שנקבע כדלקמן:
- "אקדים ואומר כי קביעתה של ועדת הערר לפיה לא הוכח שהמערערת מייצרת או מגדלת פירות בנכס ולכן פעילותה אינה בגדר "מלאכה", מחמיצה את העיקר, ואינה מתמודדת כהלכה עם טענתה המהותית של המערערת, לפיה חיתוך הפירות, עיצובם, גילופם ואריזתם באריזות שי עולה כדי "מלאכה".
20. ובהמשך לפס"ד בעניין אר.אס.אס. שיווק יינות ומזון בע"מ – סיכם בית המשפט והוסיף נתון שאף יפה לענייננו, ומתייחס לעובדה כי המזגנים שמובאים לתיקון בנכס של העוררת, מובאים על ידי טכנאי שהוא עובד העוררת ללא הגעה פיסית של הלקוח בעצמו:
- "...זברים אלה הולמים היטב את פעילותה של המערערת, שהרי היא משלבת שירות מקצועי ללקוח קונקרטי המזמין ממנה חבילת שי מהודרת לפי צרכיו ותקציבו (באמצעות אתר האינטרנט ולא באמצעות הגעה פיזית אל הנכס), יחד עם מלאכת כפיית מובהקת של חיתוך פירות, גילופם ואריזתם באריזות שי בתוך חלל עבודה בעל אופי תעשייתי. שילוב זה תומך במסקנה כי ענין לנו בעסק של מלאכה ולא בעסק של שירותים".
21. בנסיבות העניין, נדמה שהמסקנה המשפטית המתחייבת מתוך הממצאים העובדתיים שהובאו בפנינו, היא שאין לראות בנכס שלוחה עסקית של משרד המכירות שממוקם מעליו. אין בתיק ממצאים כלשהם (מלבד הנחות נסיבתיות) שתומכים בקביעה הפוכה שלפיה מדובר במעבדה שנועדה לשרת את מערך המכירות של העסק בלבד.
22. כידוע, בתי המשפט נדרשו רבות לשאלה מהו "עסק של מלאכה" להבדיל מעסק של "מתן שירותים", ולשם כך נקבעו מספר מבחני משנה שמיושמים בתור מבחני עזר לשם ביסוס מסקנות משפטיות.

23. כך למשל, במקרה של קיומו של ספק, נעזרים אנו לרוב במבחן "יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר" שקבל ביטוי בפסיקה, לפיו פעילות ייצורית היא פעילות שבה מייצרים דבר מה חדש במהותו להבדיל מדבר מה חדש בצורתו. בענייננו, החלפה והתקנה של חלקים במזגן ישן ותקול הן פעולות חידוש שחוסות לטעמנו תחת המבחן האמור.
24. "מבחן ההנגדה", שלפיו בוחנים האם מרכז הכובד של העסק הוא ייצור או שמא מתן שירותים אף הוא מבחן עזר חשוב שמסייע רבות בעת התלבטות לגבי סיווג עסקים שמשלבים שירותים ומלאכות משלימות אולם בנסיבות המקרה שלפנינו הוכח כי העבודות שמבוצעות במקום הן לטובת לקוחות שכל מבוקשם הוא להשמיש מזגן ישן בחדש.
- רא"ה לעניין זה בר"מ 1676/15 ברודקאסט וידאו ש.ב בע"מ נ' מנהל הארנונה בתל אביב-יפו**
(פורסם בנבו, ניתן ביום 09.06.2016)
25. אם נשאל את עצמנו מהו מרכז הכובד של הפעילות המתבצעת בנכס - האם מדובר בפעילות שמצריכה מומחיות מיוחדת או שמא במתן שירותים, הכף נוטה בבירור לטובת הקביעה שמדובר בפעילות של מלאכה של בעלי מקצוע ברמה טכנית גבוהה, שהרי מדובר בתיקון והחלפה של חלקים במזגן שהוא מוצר מורכב שמצריך הבנה וידע מעשי.
26. גם המבחן הכלכלי, לפיו נשאלת השאלה האם ראוי להכיר בעסק של העוררת כעסק של מלאכה, הזכאי להכרה ככזה מבסס את ההחלטה. זאת לנוכח היות הנכס מעבדת תיקונים מקצועית. על רקע צורך של תושבים לשירותי תיקון והחלפה של מזגנים במדינה עם מזג אוויר חם ולח ברוב ימות השנה.
27. לא מצאנו בסיס משפטי למסקנה שאליה הגיע המשיב, לא כל שכן בהישענו על החלטת ועדת ערר קודמת שניתחה את הסוגיה מתוך הסתכלות שונה, ובהחלה של עיקרון העיקר והתפל. וסמכה את החלטתה על עיקר פעילותה של המשיבה כמכלול (ולא ביחס לפעילות בנכס הקונקרטי המדובר) הוא במכירות.
28. לא הגיוני שבית מלאכה שמספק שירותים למזגנים יקבל קהל כפי שסנדלר מקבל קהל שכן חזקה היא שלקוחות שמעוניינים להוביל פריטים מכניים גדולים, כבדים ומורכבים מבחינה טכנית, לתיקון לא יפקדו את הנכס בעצמם כשהם נושאים על גבם את המזגנים, וזאת רק כדי שייכנסו להגדרת בית מלאכה על פי תפיסת המשיב (רא"ה בסעי' 4-8 לסיכומי המשיב).
29. גם הטענה של המשיב כי שעות העבודה המצומצמות של העוררת יש בהן כדי להוות אינדיקציה לכך שמדובר בעסק ולא בבית מלאכה - דינה להידחות. פעילותה של העוררת הינה פעילות בעלת אופי של עבודת כפיים באופן מובהק, באופן שראוי לסווג את הנכס תחת הסיווג של "בתי מלאכה", ולא בסיווג שיורי בשימוש של "משרדים, שירותים ומסחר" כפי שטוען המשיב.

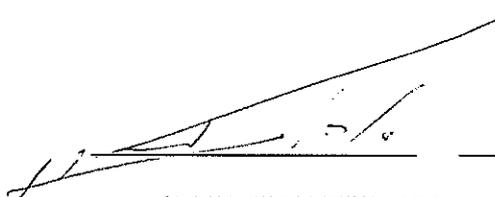
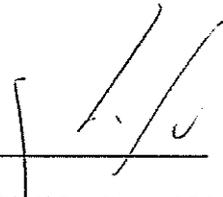
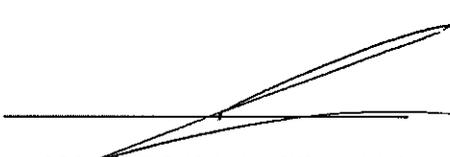
סוף דבר

30. מכל הטעמים שלעיל, אנו וקובעים כי סיווג השטח של 79 מ"ר שבנכס נשוא הליך זה אשר סווג על ידי מנהל הארנונה 'בניינים שאינם משמשים למגורים', ישונה וייקבע כבית מלאכה לפי סעי' 3.3.1 לצו הארנונה.
31. בנסיבות אלו שבהן לא הובאו מצד העוררת ראיות ואסמכתאות בהיקף ובאיכות שיתכן והיה בהן כדי להסיר ספק עוד בטרם נשמעו העדויות - אין צו להוצאות.

ניתן היום 21/5/2020.

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

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

		
חבר: עו"ד אהוד מטרסו	חבר: עו"ד אהוד פלדמן	יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם פגן
קלדנית: ענת לוי		

ערר מס': 140019971

140019056



בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: עו"ד גדעון וייסמן
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

העוררת: שדרות רוטשילד 1 ניהול ואחזקה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס בשד' רוטשילד 1 בשטח של 537 מ"ר ומסווג שטחים טכניים, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000431678 ח-ן לקוח 10932901 (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.

טענות הסף

1. המשיב העלה טענה כי יש לדחות את טענות העוררת בגין חיוב רטרואקטיבי.
2. אנו מסכימים כי בנסיבות העניין דין הטענה להתקבל. העוררת הצהירה כי היא מחזיקה מיום 15.5.14 והיה עליה להבין את המשמעויות של הצהרתה.
3. בסיכומיה העוררת לא פרטה עובדות מעבר לעצם ציון מועד החיוב וכידוע נטל ההוכחה חל עליה.

טענות העוררת

4. השטחים הינם שטחים טכניים המשמשים את כלל הבניין. הואיל ומרבית הבניין משמש למגורים הרי שגם הם משרתים בעיקרם את שטחי המגורים.
5. לחלופין יש להפחית סך של 12.7% שזהו החלק מהבניין שאינו משמש למגורים.

27/5/23 : ניתן בהעדר הצדדים היום:

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

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

חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

~~גדעון וייסמן עו"ד~~
~~יועץ דין~~
לענייני ארנונה כללית וייסמן
שליד עיקרית עו"ד גדעון וייסמן

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עדרים מס': 140019043
140019777

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

העורר: שטרן אליעזר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברח' שדי ירושלים 17 בשטח של 334 מ"ר ומסווג בתי קפה ומסעדות, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000293016 ת-ן לקוח 10837473 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, לקבלת סיווג לפי ס' 3.3.8 לצו הארנונה או לחלופין לפי ס' 3.3.9.

טענות הסף

1. המשיב העלה טענה של איחור בהגשת השגה. מכיוון שמדובר בערר מאוחד הטענה הינה ביחס לשנת 2018 בלבד.
2. נדמה שהצדק עם המשיב. העורר לא נתן נימוק טוב לאיחור בהגשת ההשגה לשנת 2018.
3. העורר גם לא התייחס בתצהירו כלל ועיקר לטענה זו. הוא לא פרט מתי התקבלה אצלו התשובה להשגה או כל עניין אחר ביחס לטענת המשיב.

רקע

4. העורר הינו המחזיק של הנכס.
5. העורר הגיש תצהיר מטעמו בו תיאור את הפעילות בנכס.
6. המשיב הגיש תצהיר חוקר השומה, מר רוני וקנין.
7. הצדדים הגישו סיכומים מטעמם.
8. המחלוקת של הצדדים בבסיסה עובדתית לגבי השימוש בנכס.
9. לפיכך עיקר המחלוקת הינה מחלוקת עובדתית ובתמצית השאלה האם עמדה העוררת בנטל ההוכחה במחלוקת זאת.

טענות העוררת

10. בנכס מתקיימים ערבי ריקודים, לעיתים בשיתוף הופעה של זמר או זמרת.
11. המקום אינו פועל כמסעדה או בית קפה. לכל היותר, במקום כיבוד קל לאורחים.

טענות המשיב

12. המקום אינו מקום של קונצרטים אלא בעיקר לריקודים בדומה לדאנס בר.
13. המקום פועל כסוג של מסעדה.

דיון

14. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק העורר ואין מקום לסווג את הנכס כבית קפה ו מסעדה אלא לסווגו לפי ס' 3.3.9 לצו הארנונה כאולמות המשמשים לריקודים .

15. להלן הנימוקים :

15.1. שוכנענו כי המקום לא פועל כמסעדה. המקום לא מכין מזון, לא מגיש מזון וחשוב מכל לא מוכר מזון. "המזון" היחידי הינו כיבוד לאורחים. מחיר הכיבוד מגולם בכרטיס הכניסה. בניגוד לבית קפה, מסעדה, בר או דאנס בר בהם מוכרים את המזון והמשקאות, בהתאם לתפריט המאפשר הזמנת מזון תמורת תשלום.

15.2. המשיב לא המציא ראיות לסתור מסקנה זאת.

15.3. הרושם העולה ממכלול הראיות, כי מדובר במקום, אליו מגיע ציבור (בעיקר גיל הזהב) לרקוד ולהינות. לעיתים יש זמר או זמרת המלווים את מוסיקת הריקודים. נדמה שהמטרה העיקרית הינה מתן אפשרות לקהל גיל הזהב לרקוד ולשמוח ולהניע את הגוף.

15.4. הזמר או הזמרת המופעים לעיתים, אינם מהווים את העיקר ולמעשה הם טפל לעיקר ומטרתם העיקרית היא רק לעודד את הריקודים.

סוף דבר

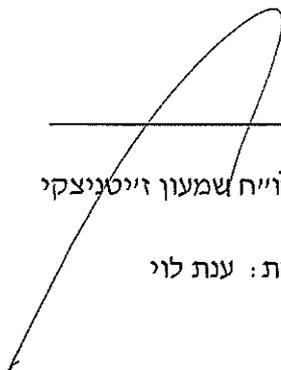
16. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל ביחס לשנת 2019 ולסווג את הנכס לפי ס' 3.3.9, "אולמות המשמשים לריקודים" לצו הארנונה.

17. החלטה זו נתונה לערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים, מחוז תל אביב, בתוך 45 יום ממועד קבלת ההחלטה.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 27/5/20

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

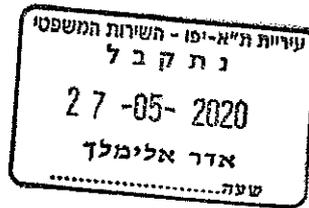
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: רוי"ח שמעון זייטניצקי
קלדנית: ענת לוי


חבר: עוי"ד אהוד מטרסו


יו"ר: עוי"ד גדעון ויסמן

ערר: 140019918



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חברה: אורלי מלך, רו"ח

העוררת: נכסי אריאל חניון מגדל סונול בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר שבנדון נמצא ברחוב מנחם בגין 52 בתל אביב ("הנכס") ומחויב על יד המשיב תחת סיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

המחלוקת בין הצדדים נסובה על סיווגו של שטח של 47 מ"ר מתוך הנכס הנ"ל. יצויין כי לא ברורה לנו טענת המשיב בסיכומיו על כך ש"אין מחלוקת" על כך שגודל השטח המדובר הוא 74 מ"ר, משעה שדו"ח הביקורת של המשיב מצויין שהנכס שבמחלוקת שמספרו 2000406080 הוא שטח של 47 מ"ר (עמ' 1 לדו"ח הביקורת מיום 9.12.2018).

הערר וההליכים שבפני הועדה

העוררת הגישה ערר ("כתב הערר") והמשיב כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר").

ביום 2.7.2019 נערך דיון מקדמי ובמסגרתו נקבע התיק להוכחות.

העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית מטעמה של מר אבי אלבו ("תצהיר העוררת") והמשיב הגיש תצהיר של חוקר שומה מטעמו אליו צורף דוח ביקורת מיום 11.12.2018 ("להלן: "דו"ח הביקורת").

ביום 28.10.2019 נערך דיון הוכחות ובמסגרתו נחקרו המצהירים מטעם הצדדים.

הצדדים הגישו סיכומים.

הסוגיה הטעונה הכרעה וטענות הצדדים

המחלוקת נשוא הערר שבנדון נוגעת לסיווגו של שטח של 47 מ"ר המצוי בקומה מינוס אחד בבניין המנוהל על ידי העוררת ומשמש לאחסון אופניים של חלק מדירי הבניין (להלן: "השטח" או "חדר האופניים").

לטענת העוררת, המדובר בשטח משותף המשמש את כלל דיירי הבניין כדוגמת לובי הבניין, מבואות מדרגות וכד', וככזה אינו בר חיוב בהתאם לסעיף 1.3.1ח לצו הארנונה.

יש לציין כי נוסח סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה המצוטט בסיכומי העוררת ועליו מסתמכת העוררת השתנה בצו הארנונה לשנת 2019, לסעיף 1.3.1ז. על מנת למנוע בלבול יכונה איפה הסעיף הנ"ל – "סעיף השטח המשותף".

לטענת העוררת, המשתמשים מקבלים ציפ הממשש כמפתח לחדר האופניים, אשר בו נועלים המשתמשים את האופניים במנעול אישי. העובדה שמדובר "בשטח משותף" נלמדת מכך שחדר האופניים משמש את כלל הדיירים וקיימת אליו גישה חופשית ללא הגבלה, גם כאשר נציגי העוררת אינם בבניין.

העוררת מפנה לפס"ד בעניין עזבון המנוח חנה ציפורן אשר בו נקבע, כי "שטח משותף" לעניין צו הארנונה פירושו שטח הנמצא מחוץ לנכסי המחזיקים בקומה ומשמש יותר ממחזיק אחד. לטענת העוררת, הגדרה זו תואמת לחדר האופניים נשוא הערר שבנדון.

העוררת מוסיפה וטוענת, כי אין כל רלוונטיות בשימושים המותרים על פי היתר הבניה לצורך קביעה האם מדובר בשטח משותף כמשמעותו בצו הארנונה, מה גם שהיתר הבניה לא צפה את הצורך בחדר אופניים.

לטענת המשיב השטח שבמחלוקת אינו שטח משותף כמשמעותו בסעיף השטח המשותף בצו שכן שטח "משותף" הינו רק שטח ש"בהגדרתו" הוא כזה (מעלית, חדר מדרגות וכיוצא). המדובר בשטחים שהנם הכרחיים לקיומו של בניין וכוונת המתקק לא היתה להכליל בהגדרה שטחים המוחזקים על ידי יותר ממחזק אחד, כפשוטו.

טענת המשיב מסתמכת בנוסף על היתר הבניה של הנכס וכן על הביקורת שנערכה בנכס. לטענת המשיב ייעודו התכנוני של השטח הוא משרד/מחסן בשונה משטחים משותפים כגון לובי, מדרגות וכו'.

דיון והכרעה

בין הצדדים לתיק זה אין מחלוקת עובדתית:

- הנכס בו מצוי השטח שבמחלוקת מוחזק כולו בידי העוררת ומנוהל על ידה.
- השטח שבמחלוקת הוא חלק מקומת המרתף של הנכס. העוררת החליטה לתת לכלל דיירי/מחזיקי הבניין הרשאה לעשות בו שימוש כמחסן אופניים (ראה תצהיר העוררת אליה צורף תצלום מחדר האופניים).
- מנהל העוררת הסביר, שעל פי הנהלים שקבעה העוררת ועוגנו בתקנון הבניין, הדיירים המעוניינים לעשות שימוש בחדר האופניים מקבלים "ציפ" המאפשר את הכניסה למתחם הכולל מתקני ברזל אליהם ניתן ל קשור את האופניים.
- השימוש בחדר האופניים מותנה בחתימת המשתמש על תקנון חברת הניהול המסדיר את השימוש בחדר האופניים (העתק מן התקנון לא הוצג בפנינו).
- **מנספח ב'** לתצהיר העוררת עולה כי כמה עשרות מדיירי הבניין קיבלו מן העוררת "ציפ" כניסה לחדר האופניים.
- מהיתר הבניה שצורף כנספח לתצהיר שהוגש מטעם המשיב עולה, כי ייעוד המרתף כולו הוא ייעוד מעורב – לחניות, גרעין חדרי מדרגות ומעליות, חדר אב הבית ושירותים, מחסנים, חדר גנרטור, חדר שנאים, חדר אשפה, חדרי טכניים.

מכאן, שהסוגיה שבמחלוקת היא סוגיה משפטית בעיקרה והיא, האם יש לפטור את חדר האופניים מחיוב בארנונה בהתאם לסעיף "השטח המשותף" בצו הארנונה (סעיף 1.3.1 ח' לצו 2018 או סעיף 1.3.1ז לצו 2019).

לאחר שיישמנו את הפסיקה הרלוונטית על נסיבות המקרה שבנדון, דעתנו היא כדעת המשיב, ונבאר את עמדתנו.

ס' 1.3.1(ז) לצו הארנונה לשנת 2019 קובע כדלקמן:

"שטח משותף בבנין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים. שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית – יחויבו במלואם"

ס' 1.3.1 ח' קובע איפה, ששטחים המוחזקים " באחריות חברת ניהול" יחויבו במלואם.

אין חולק בענייננו, שהמרתף הכולל את חדר האופניים נשוא הערר היא "באחריות חברת הניהול". העוררת רשומה כמחזיקה בלעדית במרתף והמשיב לא נתבקש, במסגרת הערר שבנדון, לרשום את הדיירים כמחזיקים בחדר האופניים, אף שאין חולק כי בפועל הדיירים עושים שימוש בשטח.

בנסיבות אלו, ולו נוכח לשונו של סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, עליו ביקשה העוררת עצמה להסתמך, יש מקום לקבוע שחוב העוררת בגין חדר האופניים נעשה כדין. לעניין זה נציין כי להבנתנו, הסייפא של הסעיף מכוונת לכל שטח המצוי באחריות בלעדית של חברת הניהול (אלא אם כן חברת הניהול מוכיחה אחרת).

יישום זה של סעיף סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה עולה גם בקנה אחד, להבנתנו, עם הפרשנות שניתנה בפסיקה לסעיף הנ"ל.

במסגרת עמ"נ (מינהליים ת"א) 56033-02-17 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב - יפו נ' עזבון המנוחה חנה ציפורן ז"ל (פורסם בנבו, 25.12.2017) (להלן: "פרשת ציפורן") נדונה טענת המחזיקים במשרדים שאין לחייב אותם בחלק היחסי של חדרי נוחיות הנמצאים במסדרון קומתי בבניין שכן הם משמשים את כל באי הקומה. השאלה שעמדה להכרעה היא האם מדובר ב"שטח משותף" הפטור מארנונה בהתאם לסעיף ס' 1.3 ח' לצו הארנונה. ועדת הערר קבעה שחדרי הנוחיות פטורים מחיוב בהיותם "שטח משותף", שכן הם ממוקמים מתוך למשרדי המחזיקים והמחזיקים אינם עושים בהם שימוש ייחודי. בית המשפט המחוזי קיבל את עמדת הועדה בקבעו כך:

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

23. עם זאת, ההנחה כי שטח הנמצא מחוץ לנכס ומשמש יותר ממחזיק אחד הוא "שטח משותף", היא הנחה הניתנת לסתירה. מנהל הארנונה יכול להוכיח, בהתאם למבחנים שהותוו בפסיקה, כי יש בשטח הנ"ל עיקרי – שהוא בעל השליטה והיכולת לנצל את השטח לצרכים שונים (ר' עמ"נ (מנהלי תל אביב-יפו) 122/07 אליעד שרגא ושות' - משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו, [פורסם בנבו] בעמ' 7 (10.03.2009): "הנה כי כן, שטחי השירות הינם מעצמם טיבם שטחים משותפים בבניין. על מנת לסתור הנחה זו צריך היה להראות כי הם משמשים לצורך ספציפי את המערער או את הנכס שבו הוא מחזיק"; כך הדרישה ל"זיקה וייחודיות" הקושרות את השטח המשותף למחזיק נכס ספציפי עלתה גם בעמ"נ אפריקה ישראל (פס' 7); כן יוזכר כי גם בעניין אס.אל.פי – בחן בית המשפט האם השטח שמחלוקת נמצא מחוץ לנכס והאם לנישום יש שליטה על השטח). בדומה, יכול מנהל הארנונה להוכיח שאין מדובר בשטח הנמצא מחוץ לנכס, אלא זהו שטח המשויך ליחידה עצמאית ונפרדת, על אף שהיא מוחזקת בידי מספר מחזיקים (ר' ע"ש (מחוזי תל אביב-יפו) 433/96 אדמונית מערכות ממחשבות בע"מ נ' מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו [פורסם בנבו] (26.01.1997)).

24. בענייננו, מנהל הארנונה מבקש לראות בכל המחזיקים בקומה כ"נהנים עיקריים במשותף" מחדרי הנוחיות, כיוון "שסביר" שהמחזיקים בקומה או מי מטעמם עושים בהם שימוש מתמשך ותדיר. לעומת זאת, ועדת הערר בחנה את העובדות שהוצגו לפניה והגיעה למסקנה שהמשיבים אינם נהנים עיקריים בחדרי הנוחיות והם לא עושים בהם שימוש ייחודי. לא מצאתי מקום להתערב במסקנה זו. למשיבים אין שליטה על חדרי הנוחיות ואין להם יכולת לנצל את חדרי הנוחיות לצרכים שונים (כך לדוגמה טענותיו של עו"ד ישראלי כי הוא לא אחראי לניקיון או לתחזוקת חדר הנוחיות, וכי חברת ההחזקה משתמשת בחדרי הנוחיות גם לצורך אחסון – שימוש שאין ביכולתו לעשות, אשר לא נסתר). המשיבים לא סיפחו לעצמם את חדרי הנוחיות, הם אינם מקבלים החלטות בנוגע לחדרי הנוחיות ואין כל צביון בחדרי הנוחיות המזוהה עם נכסי המשיבים. ברי, כי לא מתקיימת בענייננו הדרישה ל"זיקה וייחודיות" הקושרת בין שטח חדר הנוחיות לנכס המשיבים, ואין די בנחיצותם הנטענת של חדרי הנוחיות למשרדי המשיבים כפי שמבקש מנהל הארנונה לקבוע.....

25. בהקשר זה ולאור האמור לעיל, גם מקובלת עלי החלטת ועדת הערר כי אילו היו מובאות ראיות לכך שמי מהמשיבים עושה שימוש ייחודי בחדרי הנוחיות, ייתכן שההחלטה הייתה שונה.....

....לדידי, האפשרות להוכיח זיקה והנאה מהשטח, אף ממתנת את החשש שהביע מנהל הארנונה בכל הנוגע למחסן, ארכיב, מטבחון, פינת מזכירות וכיו"ב. הדעת נותנת כי בשטחים המשמשים לצרכים אלה, ככל שהם מצויים מחוץ לנכס, יהיה מחזיק בעל שליטה ויכולת לנצל את השטח לצרכים שונים. כך לדוגמה יהיו שטחים אלו נעולים לבאים מבחוץ, יכילו חפצים של המחזיק, יעוצבו לפי רצונו וכיו"ב. המדובר בבחינות עובדתיות לפי נסיבותיו של כל מקרה, והן אינן רלוונטיות לענייננו לאור העובדות המוסכמות לעיל.

הארכנו בציטוט מפסק הדין הנ"ל, שכן הרציונל העומד בבסיסו רלוונטי מאוד למקרה שלפנינו.

בית המשפט קובע ש"שטח משותף", כמשמעותו בסעיף 1.3.1 (ח), צריך להבחן קודם כל על פי לשונו הפשוטה של הסעיף, לאמר מדובר בשטח שמתקיימים בו שני תנאים מצטברים:

- א. השטח נמצא מחוץ לנכסי המחזיקים;
- ב. השטח משמש יותר ממחזיק אחד;

בענייננו חדר האופניים אינו עומד באף אחד משני התנאים האמורים. לעוררת חזקה בלעדית במרתף כולו, ולרבות בחדר האופניים שאינו מצוי "מחוץ לשטח". בנוסף לא ניתן לקבוע שהשימוש בחדר האופניים נעשה על ידי יותר "ממחזיק" אחד שכן הדיירים אינם רשומים "כמחזיקים" בשטח המרתף או בחלקים ממנו.

ודוק. גם אם נניח לצורך העניין כי השימוש בחדר האופניים עונה להגדרה של תנאי ב' לעיל, אזי לדעתנו מתקיים במקרה שבנדון החריג לתנאי זה, אשר פורט גם הוא בפסק הדין בעניין ציפורן ולפיו

גם שטח הנמצא מחוץ לנכס ומשמש יותר ממחזיק אחד לא ייחשב כ"שטח משותף", אם יש נהנה עיקרי שהוא בעל השליטה והיכולת לנצל את השטח בו נעשה שימוש משותף, לצרכים שונים, מבחן אותו מכנה בית המשפט מבחן "הזיקה והייחודיות".

לדעתנו הוכח, שבעלת השליטה בשטח היא העוררת ולא דיירי הבניין, "המחזיקים" או "משתמשים" בשטח. העוררת נתנה בידי דיירי הבניין הרשאה זמנית לעשות שימוש בשטח על ידי כך שהקציתה את השטח הנ"ל, המצוי בחזקתה הבלעדית, לשימוש כחדר אופניים. למעשה ניתן לאמר שהעוררת נתנה לדייר הבניין רשות "להחנות" את האופניים שלהם בשטח של העוררת, בדומה למתן אפשרות לדיירי הבניין לחנות את רכבם בשטח שהוקצה לחניה. גם במקרה זה חובת תשלום הארנונה בגין השטח בו נעשה שימוש כחניה יושבת על חברת הניהול, אלא אם יוכח על ידה שהקציתה שטחים ייחודיים למחזיקים ספציפיים שאז יחוייב האחרונים (עמ"נ (מנהלי תל אביב-יפו) 196/05

אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 06.07.2006).

אין בעצם מתן השימוש כדי להוציא את השליטה מדי העוררת. לעוררת יש שליטה מלאה על השטח האמור במובן זה שברצותה היא יכולה היא להסב בעתיד את השימוש בחדר הנ"ל למחסן או לכל שימוש אחר המותר על פי היתר הבניה. כך או כך, ההחלטה היא בידה של העוררת ולא בידי הדיירים להם ניתנה הרשאה זמנית לעשות שימוש בשטח. העוררת לא הציגה בפנינו כל ראיה לכך של"מתזיקים" (דיירי הבניין) יש שיקול דעת כלשהוא ביחס לשימוש שיעשה בשטח ו/או אחריות לנקיון השטח ו/או לאחזקתו ו/או לשמירהו עליו כיוצא. עניינים אלו מצויים באופן מלא באחריות העוררת.

בדומה למשתמשי חדרי הנוחיות הקומתיים בפרשת **ציפוזן**, אין לדייר הבניין את היכולת לנצל את חדר האופניים לצרכים שונים. לא רק שהדיירים אינם מקבלים החלטות בנוגע לחדר האופניים אלא שהשימוש בחדר האופניים כפוף ומותנה בחתימה והתחייבות לפעול בהתאם להוראות התקנון של העוררת.

בניגוד לחדרי הנוחיות הקומתיים בפרשת **ציפוזן** שבהם יכולים לעשות שימוש כל המתזיקים בבניין, השימוש בחדר האופניים הוא בשליטה מלאה של העוררת ולכן רק בכוחה לקבוע מי יעשה שימוש בחדר האופניים. לא בכדי צורפה לתצהיר העוררת (נספח ב' לתצהירה) "רשימה" של דיירים להם ניתנה הרשאה לעשות שימוש בחדר האופניים. הדבר מלמד על כך שהרשות לא ניתנה לכלל דיירי הבניין אלא לדיירים ספציפיים. כאמור, הדיירים קיבלו מהעוררת הרשאה זמנית לעשות שימוש בחדר האופניים בתנאים שקבעה העוררת, והכל ברצותה, ועל פי החלטתה. בהנחה שהדיירים בבניי משלמים לעוררת דמי ניהול (ולא הוצג אחרת) ניתן לאמר שחדר האופניים ניתן "כשירות" לדיירים, ודמי הניהול מגלמים את התמורה אותה משלמים הדיירים לעוררת בגין השירות האמור. בעצם השימוש בשטח לא קיבלו הדיירים זכויות חזקה ו/או בעלות בשטח או בחלקו משום סוג שהוא.

לעניין מבחן "הזיקה והייחודיות" ראה גם ב עמ"נ (מנהלי תל אביב-יפו) 122/07 **אליעד שרגא ושות' - משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו** (פורסם בנבו, 10.03.2009) שם נדונו שטחי המבואה הצמודים למשרדו של המערער. בית המשפט הגיע למסקנה ששטחי המבואה הינם שטחים משותפים (כמשמעם בסעיף 1.3.1 ח) שכן הנם נתונים לשימושם הפוטנציאלי של כל דיירי הבניין ושל כל מבקריו של הבניין, ואילו המערער או מי מעובדיו אינו יכול להגביל את כניסתם לשטחים אלו. וכך נאמר שם:

"שטחי השירות נתונים לשימושם הפוטנציאלי של כל דיירי הבניין ושל כל מבקריו של הבניין, והמערער או מי מעובדיו אינו יכול להגביל את כניסתם לשטחים אלו. ההגעה לשטחי השירות הינה דרך גרם המדרגות המשותף או דרך המעליות שבהן נעשה שימוש על ידי כל דיירי הבניין והמבקרים השונים. על סמך עובדות אלו לבדן יש בסיס לקביעה כי שטחי השירות הינם דווקא "שטח משותף" – דהיינו שטחים המשותפים לכל דיירי הבניין.

כאמור לעיל, אין זה המקרה בענייננו, שכן הגישה לחדר האופניים הוגבלה על ידי העוררת אך ורק לאלו החתומים על תקנון העוררת, בהתאם למדיניותה ונהליה, ועל מנת להבטיח זאת, בין היתר, התקינה העוררת (ולא הדיירים) מנגנון לפתיחת חדר האופניים באמצעות ציפ מיוחדת הנמסר על ידה למשתמשים.

מכל האמור לעיל מתחייבת המסקנה שהשטח נשוא הערר שבנדון המשמש על פי החלטת העוררת כחדר אופניים והעוררת מאפשרת לדיירי הבניין לעשות בו שימוש, כפוף לעמידה בתנאים שקבעה העוררת, אינו "שטח משותף" כמשמעותו בסעיף 1.3.1 ח' (או סעיף ז') לצו הארנונה ומשכך אינו פטור מחיוב, ויש לדחות את הערר.

סוף דבר

הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 24/5/20

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


חברה: אורלי מלך, רו"ח


חבר: עוי"ד אהוד מטרוסוף


עוי"ד רות פרינץ

קלדנית: ענת לוי

27/5/20

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

העוררת: אלומל תעשיות בע"מ ח.פ. 513908962

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברח' בן צבי 57 המסווג "בניינים שאינם משמשים מגורים =" , אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000371374 ו- 2000371378 ח-ן לקוח 10999959 ו- 10999960 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי יש לסווג את הנכס כמחסן ולחלופין כבית מלאכה ולהכיר בשטח הסמוך לנכס כמגרש חניה שאינו משמש רק את הנכס.

טענות הסף

1. אנו דוחים את טענה ההפליה שנטענה מחוסר סמכותנו לדון בה.

רקע

2. במסגרת השגה שנדחתה והערר דנן טענה העוררת, כי יש לסווג את הנכס שלה כמחסן ולחלופין כבית מלאכה וכי השטח הסמוך אינו בשימוש בלעדי שלה אלא הינו מגרש חניה.

3. העוררת הגישה תצהיר מטעמה באמצעות, מר משה לוי. מדובר בתצהיר אליו לא צורפו כל ראיות נוספות: תמונות, חשבוניות וכיו"ב. במצב דברים זה בידינו רק גרסה בעל פה מטעם העוררת.

4. המשיבה הגישה תצהיר של מפקח מטעמה, מר נועם אדלר.

5. ביום 29.10.19 התקיים דיון הוכחות במסגרתו נחקרו העדים.

6. הצדדים הגישו סיכומים מטעמם.

7. מטעמו עיקר המחלוקת לפיכך הינה מחלוקת עובדתית ובתמצית השאלה האם עמדה העוררת בנטל ההוכחה במחלוקת זאת.

טענות העוררת

8. הנכס משמש לאכסנה. לקוחות לא מגיעים למקום. אין במקום שיווק. לחלופין מדובר בבית מלאכה שכן על פי הוראות קבלני המשנה מתבצעת עבודה על הסחורה. השטח הצמוד הינו שטח חניה לרכבי החברה.

טענות המשיב

9. הטענות העובדתיות הסותרות של העוררת מוכיחות כי לא מדובר במחסן.
10. המחסן הוא הפעילות העיקרית ולכן לא ניתן לסווגו כך. מחסן הוא נכס המשמש את העסק לא באופן שוטף.
11. במקום גם מבוצעת פעילות מסחרית שכן לפעמים הסחורה לא עוברת בנכס. גם העמלה מוכיחה כך שכן מדובר בעמלה עבור אחסון סחורה של אחר. האחסון אינו לטווחים ארוכים.
12. הנכס אינו בית מלאכה לאור טענות העוררת כי עסקה הוא אחסון.
13. הקרקע היא בשימוש של העוררת. לכן, היא שטח שעיקר שימוש עם המבנה.

דין

14. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו וכי העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה ולא הרימה את הרף לקבלת טענותיה:
- 14.1. העוררת לא צרפה ראיות לתמוך בטענותיה.
- 14.2. עולה, כי אין "עסק עיקרי" ש"המחסן" תומך בו".
- 14.3. עולה, כי האחסון הוא לתקופות משתנות בעבור צדדי ג' שמשלמים על כך עמלה. בחלק מהמקרים מבוצעות עבודות התאמה לסחורה. נדמה לנו, כי התיאור יותר מתאים לעסק מאשר לנטען על ידי העוררת.
- 14.4. השטח הצמוד הוא בשימושה.
- 14.5. אלמנט "המלאכה" הוא משני, לא קבוע ולא ניתן ליחזו לשטח ספציפי.
15. לא שוכנענו ברמת נטל ההוכחה הנדרש, כי הנכס הינו מחסן אן בית מלאכה לעניין הנטל ראו (ע"א 4457/98 בידור נאה נ' עיריית חיפה; עמ"נ 114/05 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' חברת עדן יפו; ע"ש 417/95 מפעל מתכת חניתה נ' מנהל הארנונה שלומי).

סוף דבר

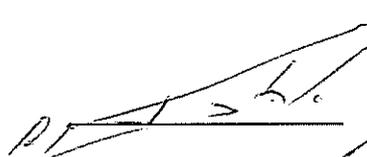
16. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
17. החלטה זו נתונה לערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים, מחוז תל אביב, בתוך 45 יום ממועד קבלת ההחלטה.

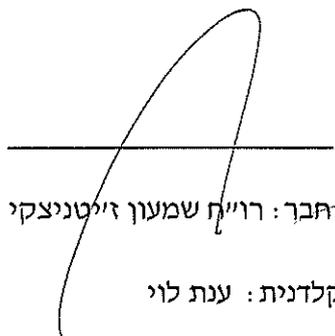
ניתן בהעדר הצדדים היום: ~~27/5/20~~
27/5/20

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"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) התש"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

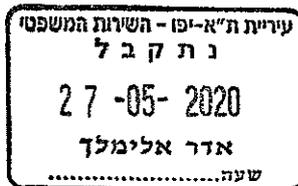

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן


חבר: עו"ד אהוד מטרסו


חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

קלדנית: ענת לוי

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב



ערר מס': 140019181

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

העורר: פינחס מעוז

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברח' אבן גבירול 159 בשטח של 223 מ"ר ומסווג "מגורים", אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000259152 ח-ן לקוח 100230258 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בשאלה מה סיווגו של השטח אליו יש לעורר הזיקה הקרובה ביותר (הגג הצמוד לדירתו בשטח 77.97 מ"ר).

כמו כן, עומדת השאלה מה דינו של שטח בן 5.59 מ"ר המשמש את העורר בתחתית הפיר הבניני.

רקע

1. העורר הגיש תצהיר מטעמו והמשיב הגיש תצהיר מטעם החוקר מר ארביב.
2. במהלך דיון ההוכחות קיבלו הצדדים את עצת הועדה וצמצמו את המחלוקות לשאלות המוזכרות לעיל.
3. הצדדים הגישו סיכומים מטעמם.

טענות העורר

4. ה-"מרפסת לא מקורה" הינה פיר אוורור. לפיר פונים חלונות מהדירות וישנם צינורות משותפים. אין בשימוש הבלעדי שלו ברצפת הפיר בכדי לאיין את השימוש העיקרי של הפיר ויש לראותו כמכלול.
5. מרפסת הגג-"הגג" אינו של העורר אלא של המבנה השכן. מדובר בגג של מבנה השופרסל.

טענות המשיב

6. העורר הינו בעל מירב הזיקות לפיר ועושה בו שימוש כבעל הזיקה הקרובה. לממד הגובה אין משמעות.

7. לגבי מרפסת העורר – השטח לא נמצא ברום הבניין ומשמש כמרפסת. המרפסת לא מהווה חלק המכסה העליון של הבניין.

דין

8. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי יש לקבל את הערר באופן יחסי כמפורט:

9. יש לדחות את טענת העורר לגבי הפיר. מדובר בשטח בשימוש בלעדי של העורר. העורר הינו בעל הזיקה הבלעדית אליו והעובדה, כי ברום הפיר עושים שימוש אחר לא מבטלת את זיקתו לתחתית. בפועל בחר העורר להשתמש בשטח כשטח אכסון והוא נהנה מהשימוש הבלעדי בשטח זה.

10. מאידך גיסא אנו סבורים, כי יש לקבל את טענת העורר לגבי טענתו כי יש להגדיר את השטח הנמצא בצמוד לדירתו כמרפסת גג (ס' 1.1.3 ו' לצו הארנונה), כמפורט:

10.1. רצה המקרה ודירתו של העורר נמצאת בסמוך לגג של מבנה מסחרי צמוד. הבעלות בגג והאחריות לגג אינה של העורר. נכון, פיזית יכול הוא לצאת מדירתו ולעבור לאותו גג. ברם, אין בכך להפוך את גג אותו מבנה "למרפסת". לא יותר מחדר על גג בניין שיש ממנו יציאה לשטח הגג והוא יכול להנות מכך. במובן פונקציונלי החלק הזה הינו הגג של המבנה המסחרי והחלק העליון המכסה אותו מבנה. בניין יכול ויהיו בו כמה אגפים וכמה מבנים ויתכן ויהיו בו כמה גגות. שונה הדבר מבניין מדורג (לשם הדוגמא) שנוצרות בו כמה מרפסות שלכאורה ניתן היה להגיד שהם גג אך הן שונות מהותית מגג הנכס עצמו. במקרה דנן לא מדובר במבנה מדורג אלא בשתי יחידות נפרדות – כך התרשמותנו ממכלול הראיות שהוצג בפנינו.

10.2. מדובר בגג של מבנה השופרסל. הגג היה חשוף ולא מגודר וברבות השנים רוצף וגודר. היציאה אליו אפשרית אך ורק מדירת העורר. העורר ביקש מהבעלים לעשות שימוש בגג, וקיבל את רשותם. לימים אף ריצף את הגג ובנה מעקה בכדי לשמור על הבטיחות.

10.3. מעמדו של העורר לפיכך, הוא כמחזיק בנכס ובעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. ולכן הסיווג המתאים ביותר לנכס הוא סעיף 1.3.1 (ו) הקובע: "שטח גג מרוצף בבנייני מגורים המשמש דירה אחת בלבד ויש אליו גישה מאותה דירה, נכלל בשטח הדירה בשיעור שלא יעלה על 30% משטח הדירה הצמודה לגג, או משטח המפלס שמתחת לגג (בדירות להן יותר ממפלס אחד) למעט מרפסות".

10.4. בניגוד לפסקי הדין שהוזכרו בסיכומי המשיב לא מדובר ב"גג" לקומה מתחתיו אלא יש לראות בכך כמבנה אחר וגג לכל דבר ועניין שעקב הקרבה לדירת העורר ניתן לעשות בו שימוש.

סוף דבר

11. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל בנוגע לסיווג השטח בגודל של 77.97 מ"ר בהתאם לס' 1.3.1 ו לצו הארנונה.

12. אין צו להוצאות.

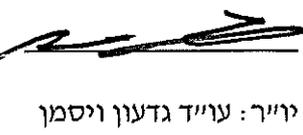
ניתן והודע היום 20/5/20

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

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


חבר: רוי"ח שמעון זילטניצקי


חבר: עוי"ד אהוד מטרסו


יו"ר: עוי"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי