



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

תאריך : יא בתמוז תשפה
07.07.2025
מספר ערר : 140026447 / 08:05
מספר ועדה: 12903

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד פרינץ רוית
חבר: ויינריב אהוד, כלכלן
חברה: רו"ח אורלי מלי

העורר/ת: עודפי מס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהסכמת הצדדים הערר יימחק ללא צו להוצאות.

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

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

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.07.2025.

חברה: אורלי מלי, רו"ח

חבר: ויינריב אהוד, כלכלן

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יח בתמוז תשפה
14.07.2025
מספר ערר : 140026927 / 08:31
מספר ועדה: 12906

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית
חבר: וינריב אהוד, כלכלן
חברה: רו"ח אורלי מלי

העורר/ת: שרה לוי בגד בוטיק בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

עפ"י הסכמה אליה הגיעו הצדדים, הנכס יסווג בסיווג מחסנים החל מיום 15.12.2024.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.07.2025.

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 מלי, רו"ח

חבר: וינריב אהוד, כלכלן

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140025596

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העורר: אבי רכאח

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בבקשת העורר לפצל את שטח הנכס (רשום כ- 191 מ"ר), לרשום כל חדר על שם מחזיק נפרד ולסווג כל נכס על פי הפעילות שנעשית בו כחדר עבודה של אמן.

מנהל הארנונה השיב לפניית העורר ביום 8/11/2023 כי עליו להמציא חוזה שכירות תקף שתוקפו למשך 12 חודשים לפחות.

בכתב התשובה לערר המשיב טוען כי בהתאם לביקורת מיום 27/9/2023 מדובר בנכס אינטגרלי אחד, בעל כניסה אחת, בו מספר חללים שאין ביניהם הפרדה מובהקת, ולכן הם אינם מהווים נכס נפרד לצורך החיוב בארנונה. עוד נטען כי הנכס משמש מספר אמנים ולכן לא ניתן לסווגו כחדר עבודה של אמן בהתאם לסעיף 3.3.18 לצו הארנונה.

ביום 15/4/2024 קבעה יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לדיון מקדמי בפני הרכב.

ביום 9/5/2024 התקיים דיון בפני הוועדה בראשות עו"ד דויטש. מן הפרוטוקול עולה כי ניתנה למשיב ארכה בת 21 למסור את עמדתו ביחס להצעת הוועדה ללכת לקראת העורר.

ביום 3/6/2024 הוגשה הודעה מטעם המשיב ובקשה למתן הוראות.

ביום 3/6/2024 החליט יו"ר הוועדה עו"ד דויטש כי העורר ימציא הסכמי שכירות מלאים באופן קריא וברור בתוך 15 יום.

ביום 14/8/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי המשיב יודיע עמדתו ביחס להסכמי השכירות שצורפו ביום 12/8/2024 בתוך 30 יום והתיק יועבר למתן החלטה על ידי עו"ד דויטש בהתאם למתווה הפשרה שהוצע על ידו בדיון המקדמי.

ביום 22/9/2024 הודיע המשיב כי הסכמי השכירות צורפו באופן חלקי ובחלקם חסרים פרטים מהותיים.

ביום 9/10/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי מאחר ועו"ד דויטש הודיע כי הוא מנוע מלדון בערר, התיק יידון מלכתחילה בפני ההרכב בראשותה וייקבע לדיון מקדמי.

ביום 8/1/2025 התקיים דיון מקדמי בפני הרכב זה. בפתח הדיון העורר טען כי בעבר הנכס היה מחולק לחמישה חשבונות ארנונה שונים וביקש לפצל את חשבונות הארנונה כדי להקל על גביית התשלומים מהדיירים. בסיום הדיון החליטה הוועדה כי העורר יצרף חמישה הסכמי שכירות מלאים שעל גבי כל אחד מהם יהיה כתוב מי השוכר, מה השטח בו הוא מחזיק, דמי השכירות, תקופת השכירות (יותר משנה) מי נושא בתשלומי המסים והשימוש במושכר. עוד נקבע כי המשיב יודיע בתוך 30 יום האם ניתן לפצל את הנכס כמבוקש.

ביום 21/1/2025 הומצאו חמישה חוזי שכירות.

ביום 8/5/2025 הודיע המשיב כי הוא אינו מסכים לשינוי זהות המחזיק בנכס שכן לא ברור מתוך ההסכם שצירף המשיב על איזה שטח מדובר ואף עולה חשש כי מדובר בחלק מנכס ולא בנכס בכללותו. המשיב ציין כי מדובר בחוזה אחד בלבד בעוד העורר ביקש לרשום 5 מחזיקים שונים בעבר.

ביום 13/5/2025 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה בה ציינה כי העורר צירף חמישה חוזי שכירות ולא חוזה אחד כאמור בהודעת המשיב, ולכן המשיב יקיים ביקורת בנכס, יבדוק האם מבחינה פיזית ניתן לרשום כל אחד מן הנכסים הממוספרים על פי מספר חדר על שם כל שוכר כנכס נפרד וימסור הודעה לתיק הערר בתוך 45 יום.

ביום 15/7/2025 הוגשה הודעה מטעם המשיב הכוללת את ממצאי הביקורת מיום 3/7/2025.

מכאן החלטה זו.

בפנינו דו"ח ביקורת מיום 3/7/2025. על פי הדו"ח והתשריט המצורף, לנכס כניסה ראשית אחת וממנה מסדרון המוביל לחמישה חדרים שונים. על פי התיאור בדו"ח הביקורת, שני חדרים מכילים ציוד לציור / אמנות ושניים מהם מכילים ציוד הקלטה ונגינה. תחת התייחסות הלקוח צויין כי העורר פירט בפני החוקר כך: בנכס הירוק המשכירה מציירת בנכס, בנכס הצהוב המשכירה מציירת ומפסלת בנכס, בנכס הורוד ובנכס הכחול מייצרים ומקליטים מוסיקה והנכס האדום סגור כי המחזיקה במילואים. שמות המחזיקים שצוינו על ידי העורר בעת הביקורת **אינם חופפים** לשמות שעל גבי חוזי השכירות שצירף העורר.

לאחר שעיינו בכלל החומרים בתיק הערר, ולאור אי ההלימה בין חוזי השכירות לפרטים שנמסרו בעת הביקורת, כמו גם לאור קיומם של שני שימושים לפחות בנכס (ציור ופיסול, אולפן הקלטות), לא ניתן לפצל ולרשום כל חלק על שם מחזיק אחר וכן לא ניתן לסווג את הנכס כחדר עבודה של אמן. מסקנתנו מבוססת על ממצאי הביקורת וחוזי השכירות שהמציא העורר, זאת מבלי שנדרשנו לבחון את העמידה בשאר תנאי סעיף 3.3.18 לצו הארנונה.

לאור האמור, הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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 בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140025498

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: אייטיפייב בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא בדרך מנח בגין 144א תל אביב-יפו הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000431763 ח-ן לקוח מס' 11279700 ששטחו 87 מ"ר.

בכתב הערר העוררת טענה כי החלה את פעילותה העסקית רק ביום 30/4/2023 ועד מועד זה הנכס היה בשיפוץ ולא עבד כלל. העוררת ביקשה לפטור אותה מארנונה עבור החודשים מרץ-אפריל 2023 וצירפה אישור רואה חשבון בדבר תחילת פעילותה העסקית.

המשיב הפנה בכתב התשובה לתשובת מנהל הארנונה מיום 4/6/2023 לפיה הנכס לא חויב בארנונה עד ליום 28/2/2023 וכי הפנייה בבקשה להכיר בנכס כלא ראוי לשימוש לא נערכה בזמן אמת ואין ביכולתה של העירייה לבחון את מצבו בזמן עבר. מנהל הארנונה הוסיף כי בשיחה טלפונית העוררת התבקשה להמציא אסמכתאות על מועד הכנסת הציוד לנכס אולם היא לא המציאה דבר.

ביום 17/12/2023 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כלהלן:

"לאור המצב הביטחוני, נדחו כל דיוני הוועדה שהיו קבועים מיום 7/10/2023 ועד אמצע חודש נובמבר 2023, ועדיין קיים קושי בתיאום מועדים לדיון בפני הוועדה מסיבות שונות הקשורות במצב.

בנסיבות אלה, על מנת שלא ייווצר עומס משמעותי על הוועדה בתום תקופת החירום, בכדי לקדם את הדיון בתיקי הערר שטרם נקבעו לדיון בפני הוועדה, ובמטרה שהוועדה תוכל לשוב לתפקוד באופן מדורג והדרגתי, הועבר תיק הערר לעיוני למתן החלטה בדבר אופן ניהול ההליך.

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

העוררת טוענת כי היא החלה את פעילותה העסקית ביום 30/4/2023 וכי עד מועד זה הנכס היה בשיפוץ ולא עבד כלל. לאור זאת, העוררת מבקשת לקבל פטור מארנונה בגין החודשים מרץ – אפריל 2023.

מתשובת מנהל הארנונה לעוררת מיום 4/6/2023 עולה כי העוררת התבקשה להמציא אסמכתאות המעידות על תאריכי הכנסת הציוד לנכס אולם הדבר לא נעשה. מאחר והפטור התבקש בדיעבד, הרי שלא נערכה ביקורת בנכס בזמן אמת שיכלה ללמד על מצבו הפיזי של הנכס.

תשומת לב העוררת לכך שעל פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות **בצמצום**, והשימוש בהוראה זו הוא **במשורה**. הוועדה נתקלת במקרים רבים בפער בין הזכות המצומצמת לפטור מארנונה לפי סעיף 330, לבין התפיסה המוטעית כי כל שיפוץ מקנה זכות לפטור מתחילתו וכל עוד השיפוץ אינו מושלם. יש לזכור כי לשונו של סעיף 330 שעניינה "נהרס בניין... או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" וכן תקופות הפטור הארוכות הנזכרות בסעיף המשנה, מלמדות על כוונת המחוקק למצב של הרס הנכס או נזקים קרדינאליים, שאינם בבחינת שיפוץ שגרתי והכנת נכס לשינוי בשימוש בו. יש גם לזכור שאת רוב שירותי העירייה, המהווים את ההצדקה להטלת הארנונה, ממשיכה העירייה לספק 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, רק במקרים המתאימים ולתקופה המינימלית ההכרחית.

לאור האמור, העוררת מתבקשת לשקול שוב את עמדתה, ובשים לב לכך שאין די בהוכחת מועד תחילת הפעילות העסקית, להודיע בתוך 14 יום, האם יהיה באפשרותה להוכיח כי הנכס היה במצב פיזי המצדיק מתן פטור בחודשים מרץ – אפריל.

לאחר הודעת העוררת יועבר התיק למתן החלטה.

לאחר תזכורות חוזרות ונשנות מצד המזכירות, הודיעה העוררת ביום 13/5/2024 בדואר אלקטרוני כי "יש לנו אין סוף הוכחות לכך שהפעילות החלה בתאריך 30.4.2023. 1. זד ראשון מהקופה 2. אישור רואה חשבון 3. ניתן להשיג אישור מהקבלן שבנה את העסק...". העוררת הביעה טרוניה על הבקשה להמציא אישור על הכנסת הריהוט בנכס והביעה תרעומת על כך שהיא נדרשת להוכיח זאת.

ביום 15/5/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לדיון הוכחות והצדדים יגישו תצהירים אליהם יצורפו הראיות מטעם הצדדים.

ביום 23/7/2024, לאחר תזכורות חוזרות ונשנות מצד המזכירות, התקבלה הודעת דואר אלקטרוני מהעוררת "מצטער, לא הבנתי איזה תצהירים עלינו להגיש. איזה עוד הוכחה אתם צריכים לאישור שההכנסה הראשונה של העסק הייתה ב 30.4, מדוע אישור רואה חשבון אינו מספק? אם נביא אישור מהמשכיר אשר יאמת את התאריך תאמינו לנו?".

לאור תגובה זו, ולפני משורת הדין, החליטה יו"ר הוועדה ביום 30/7/2024 כי התיק ייקבע לדיון מקדמי בנוכחות העוררת.

העוררת הגישה בקשה לדחיית מועד הדיון שנקבע ליום 10/12/2024 והדיון נדחה ליום 15/1/2025. הודעה דואר אלקטרוני מטעם העוררת מיום 13/1/2025 התקבלה לתיק הוועדה רק לאחר הדיון ובה נכתב כי: "אנו צריכים להגיע במיוחד מהעיר אילת לוועדה מפסידים ימי עבודה ומשלמים הרבה כסף. האם ניתן לעשות את הוועדה בזום או בטלפון? אם לא, האם ניתן לעשות זאת ביום שישי או בחמישי?". משהשיבה המזכירות כי הדיונים בפני הוועדה מתקיימים באופן פרונטלי בלבד והיא תוכל להודיע על אי התייצבות, הודיעה העוררת בכתב כי "מאשרים את קיום הוועדה בהיעדרנו". כאמור, הודעה זו לא הייתה בתיק הערר ביום 15/1/2025.

ביום 15/1/2025 התברר כי העוררת לא התייצבה לדיון שנקבע וב"כ המשיב הודיעה כי העוררת ביקשה שהדיון יתקיים בהיעדרה. ב"כ המשיב הגישה לתיק הוועדה דו"ח ביקורת מיום 19/1/2023 לפיו הנכס נמצא בשלבי גמר שיפוץ וטענה כי לא ניתן לאשר את הפטור המבוקש על ידי העוררת.

בהחלטת הוועדה מיום 15/1/2025 נקבע כך :

"העוררת לא התייצבה לדיון המקדמי שנקבע להיום ולא הגישה הודעה לתיק הערר. העוררת תודיע בתוך 10 ימים האם בכוונתה להגיש ראיות ביחס למצבו הפיזי של הנכס (תמונות, חשבוניות וכיו"ב) או שהיא מבקשת לתת החלטה על סמך דוחות הביקורת של המשיב. ב"כ המשיב תמציא לידי העוררת העתק מדוח הביקורת מיום 19/1/2023 לרבות התמונות שצולמו. ככל שלא תתקבל תגובה מצד העוררת התיק יועבר למתן החלטה".

ביום 18/3/2025 ניתנה החלטה נוספת על ידי יו"ר הוועדה כי העוררת תודיע בתוך 7 ימים האם בכוונתה לצרף ראיות התומכות בטענותיה והתיק יועבר למתן החלטה.

עד מועד כתיבת החלטה זו לא הומצאו ראיות הנוגעות למצבו הפיזי של הנכס.

מכאן החלטה זו.

הוועדה עשתה מאמץ רב, לפני משורת הדין, לאפשר לעוררת להמציא ראיות ביחס למצבו הפיזי של הנכס בחודשים מרץ – אפריל 2023 אולם העוררת לא המציאה דבר.

מיותר לציין כי אין במועד תחילת הפעילות העסקית של העוררת כדי ללמד על מועד תחילת החיוב בארנונה והפטור מארנונה ניתן אך ורק בהתאם למצבו הפיזי של הנכס, זאת בהתאם להוראותיו הברורות של סעיף 330 לפקודת העיריות והפסיקה בנושא.

המשיב צירף דו"ח ביקורת מחודש ינואר 2023 בו נכתב כי "בביקורת אקראית שנערכה במקום נראה נכס בשלבי גמר, קיים ריצוף, חיפוי תקרה, טיח פנים, נבנה בר משקאות/הגשה, הותקנה תאורה, קיימת דלת כניסה, טרם הותקן שילוט". עוד נכתב כי במקום לא נכחו פועלים וכי הצפי לסיום העבודות הינו שבועיים.

מתשובת מנהל הארנונה עלה כי הנכס לא חוייב בארנונה לפני חודש מרץ 2023 ואין בפנינו כל ראיה התומכת בטענות העוררת כי מבחינה פיזית הוא לא היה ראוי לשימוש בחודשים מרץ – אפריל 2023.

סוף דבר ;

בהעדר ראיות למצבו הפיזי של הנכס כנטען על ידי העוררת, ולאור ממצאי הביקורת מיום 19/1/2023 - הערר נדחה.

לפנים משורת הדין החלטנו שלא להטיל צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרון, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד רותית פרינץ
חברה: אורלי מלי רו"ח
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העוררת: בן קיר ניהול ואחזקות בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הערר וההליכים שבפני הועדה

1. העוררת הגישה ערר ("כתב הערר") והמשיב כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר").
2. ביום 1.7.2024 נערך דיון מקדמי ובמסגרתו נקבע התיק לסיכומים.
3. הצדדים הגישו סיכומים.

הסוגיה הטעונה הכרעה וטענות הצדדים

4. המחלוקת נשוא הערר שבנדון נוגעת לשטח שגודלו 73 מ"ר הנמצא בקומת הקרקע של בניין משרדים ברחוב הברזל 3 (להלן: "השטח המחויב"). השטח המחויב מהווה, בחלקו, שטח חניה ובחלקו האחר את החלק היחסי של העוררת בשטח תמרון ומעבר, בו מחוייבים המחזיקים בחניות בקומת הקרקע של הבניין. העוררת מחוייבת בנוסף בגין שטח של 60 מ"ר המשמש אותה לחניית חמישה רכבים, חיוב שאינו שנוי במחלוקת.
5. לטענת המשיב, השטח מחוייב כדין בהתאם לסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, ואילו לטענת העוררת השטח המחוייב פטור בהתאם לסעיף 1.3.1 ז' לצו.

טענות העוררת

6. העוררת מחלקת את השטח המחוייב לשני חלקים: **שטח א'** שבו נעשה שימוש לחניה וכן למעבר לדחסן אשפה בו עושים שימוש כלל הדיירים; **שטח ב'** שבו נעשה שימוש לתמרון ומעבר לחניות בקומת הקרקע, כולל החניות של העוררת.
7. ביחס לשטח א' נטען על ידי העוררת, כי מדובר בשטח שכלל אינו נכלל בהיתר הבניה של הבניין שהוצא על ידי עיריית תל אביב. העוררת מפנה לפסה"ד בעניין **אפריקה ישראל** שם נקבע שעל הארנונה להקבע בהתאם לשימוש המותר לפי היתר הבניה.
8. בנוסף, שטח זה משמש כמעבר לדחסן אשפה המשרת את כלל דיירי הבניין, ועושים בו שימוש גם להוצאה וכניסה של הדחסן לצורך פינוי, כלומר מדובר בשטח תמרון לדחסן שאינו משרת בלעדית את העוררת והשימוש של העוררת בו מוגבל וכפוף למעבר דיירים לדחסן. בנסיבות אלו, אין הגיון או הצדקה לחייב רק את העוררת, ויש לחייב בגינו את כלל הדיירים או את נציגות הבית המשותף, מה גם שבמסגרת תקנון הבית המשותף נקבע כי על העוררת לתת זכות מעבר לדחסן.
9. בהתייחס לשטח ב' נטען על ידי העוררת, שמדובר בשטח שאינו בר חיוב שכן מדובר בשטח **משותף** משמש דרך גישה ומעבר משותף לכלל החניות בקומת הקרקע, וככזה הוא פטור בהתאם לסעיף 1.3.1 ז' לצו.
10. לטענת העוררת פרשנות המשיב את סעיף 1.3.1 ח' לצו היא פרשנות שגויה, שכן סעיף 1.3.1 ז' גובר על סעיף 1.3.1 ח' בהיות בשטח המחוייב שטח מעבר ותמרון שהוכר בפסיקה כשטח משותף.
11. לבסוף נטען על ידי העוררת, כי לחילופין, וככל ויוחלט שהשטח המחוייב הוא בר חיוב, הרי שיש לחייב את העוררת בחלקה היחסי בשטח הנ"ל בלבד ולצורך החישוב יש לקחת בחשבון את **כלל בעלי הזכויות בבניין** ולא רק את בעלי הזכויות בחניות בקומת הקרקע. עוד נטען, כי העוררת כלל אינה מחזיקה בשטח המחוייב.

טיעוני המשיב

12. בהתייחס לשטח א' נטען על ידי המשיב שאין כל רלוונטיות לנושא היתר הבניה, גם אם נניח שהשטח המחוייב אינו כלול בהיתר. הפסיקה אליה מפנה העוררת (פסה"ד בעניין אפריקה ישראל) עוסקת בחיוב נכס ריק שאין בו כל שימוש, וזה אינו המקרה אף אליבא דה העוררת.

13. לטענת המשיב, החיוב מתבסס על השימוש בפועל בשטח, והעוררת אינה מפנה לפסיקה הפוטרת אותה מחיוב בארנונה מקום שאין חולק שנעשה שימוש בשטח המחוייב. העוררת אינה חולקת על כך שהיא עושה שימוש בשטח א' לחניית רכבים, אלא טוענת שנעשה בשטח הנ"ל שימוש נוסף והוא כמעבר לדחסן וזאת על ידי כלל דיירי הבניין.

14. המבחן שיש להחיל במקרה זה הוא **מבחן השימוש העיקרי** בשטח המחוייב (פס"ד קניין קמת **אניב**), ובמקרה זה העוררת היא בעלת הזיקה המשמעותית לשטח המחוייב.

15. בהתייחס לשטח ב', שטח המעבר והתמרון, נטען על ידי המשיב שאין רלוונטיות בסעיף 1.3.1.ז' אליו מפנה העוררת, שכן סעיף זה מתייחס לשטחים המצויים בתוך הבניין ולא מחוץ לבניין. הסעיף הרלוונטי לענייננו הוא סעיף 1.3.1.ח' לצו הנוגע לשטחים שמחוץ לבניין. פסה"ד בעניין **אפריקה ישראל** אינו רלוונטי שכן הנ"ל עוסק בשטח מעבר ותמרון בתוך הבניין ולא לשטח **קרקע לא מקורה** כמו כאן. העוררת לא הציגה שום מקור חוקי לפטור לשטחי מעבר ותמרון ולא הוכח על ידי העוררת שבשטח זה נעשה שימוש על ידי כלל הדיירים.

דיון והכרעה

16. הואיל ושני הצדדים חילקו את טיעוניהם לשני חלקי משנה של השטח המחוייב, נדון להלן בשני חלקי המשנה בהתאמה.

שטח א'

17. כאמור, ביחס לשטח הנ"ל נטען ראשית על ידי העוררת כי השטח אינו נכלל בהיתר הבניה ולכן פטור מחיוב. אנו דוחים טענה זו של העוררת ומקבלים את טענת המשיב שאין כל רלוונטיות בעובדה שהשטח המחוייב אינו כלול בהיתר הבניה, גם אם טענה זו נכונה, שכן לט מדובר בשטח שלא נעשה בו כל שימוש (שטח ריק). כנטען על ידי המשיב, בשטח נעשה שימוש בפועל על ידי המחזיק ולכן הוא בר חיוב בארנונה, ללא קשר להיתר הבניה. צודק המשיב כי **הלכת אפריקה** ישראל כלל אינה רלוונטית לעניינו.

18. טענתה החלופית של העוררת היא שהשטח המדובר "הוקם" עבור הדחסן והגישה אליו היא לכלל דיירי הבניין ומשמשת בפועל את כלל דיירי הבניין. כמו כן, הכניסה והוצאה של הדחסן לצורך הפינוי נעשית בדרך שטח א'. על כן, יש לחייב את נציגות הבית המשותף ולחילופין לחלק את החיוב בין העוררת לנציגות הבית המשותף (העוררת מפנה בעניין זה לפסה"ד בעניין מדאמיק). במענה לטענה זו טוען המשיב, שהעובדה שבשטח נעשה שימוש גם על ידי דיירים נוספים בבניין אינה פוטרת את העוררת מחיוב, תוך הפנייה לפסה"ד בעניין **נ.ת.צ ניהול סי.ויו בע"מ**, ולפיו יש לחייב את הגורם שהוא **הנהנה העיקרי** מהשטח המחוייב. נטען כי במקרה

הנדון, מדובר בשטח המשמש את העוררת לחניית רכבים (ראה דו"ח החוקר) ועל כן העוררת היא הנהנית העיקרית מהשטח.

19. לאחר שבחנו את טענות הצדדים אנו מקבלים בעניין זה את עמדת המשיב, וזאת על יסוד הנימוקים הבאים:

19.1. אין חולק בין הצדדים שבשטח א' מצויות חנויות השייכות (או משוייכות) לעוררת, גם אם תתקבל לטענת העוררת השימוש שלה בחניות הוא מוגבל (ראה סעיף 5 לכתב הערר).

19.2. העוררת טוענת אמנם שהשימוש שלה בחניות מוגבל, בגלל הפעילות סביב הדחסן, ואולם לא הוצגה לוועדה שום ראיה בנוגע לשימוש שעושים כלל דיירי הבניין בדחסן, כנטען, ו/או ביחס לתכיפות והיקף השימוש שלהם בשטח א', כמעבר לדחסן. העוררת הסכימה לוותר על הליך הוכחות, אף שלמעשה היקף השימוש שלה בשטח א', כמו גם השימוש התכוף שנטען שנעשה בשטח הנ"ל על ידי נציגות הבית המשותף ו/או הדיירים, לא הוכח, ואילו הנטל בעניין טיב והיקף השימוש מוטל על העוררת כמי שמחזיקה בשטח.

19.3. ודוק: גם אם נניח שאנו מקבלים את טענת העוררת בעניין זה, שהשימוש בחלק משטח א' הינו שימוש משותף, במידה כזו או אחרת, לעוררת וכלל דיירי הבניין, ברור מאליו **שהשימוש העיקרי** בשטח א' הוא שימוש שעושה **העוררת** לחניית רכבים, ומכאן שהעוררת היא גם **הנהנית העיקרית** מהשטח הנ"ל. בעניין זה נפנה לעמ"נ (מינהליים ת"א 28859-12-13 **עיריית תל אביב *מנחל הארטונה/ נ קניון רמת אביב בע"מ**) (נבו 13.12.2015) וכך לעמ"נ (מינהליים ת"א 63833-06-20 **בכסי אריאל חניון מגדל סנטל בע"מ/ נ מנחל הארטונה בעיריית תל אביב יפו**) (נבו 13.9.2021) שם נקבע כך: "כידוע, בעניין ציפורן הנ"ל, עלתה השאלה האם שירותים קומתיים בבניין משרדים נחשבים ל"שטח משותף" לעניין העדר חיוב בארטונה. השירותים עמדו לרשות כל באי הבניין ונמצאו מחוץ למשרדים בכל קומה. בית המשפט המחוזי השיב על שאלה זו בחיוב. נקבע כי כדי ששטח פלוני ייחשב לכאורה לשטח המשותף, (א) עליו להימצא "מחוץ לנכסי המחזיקים", ו-(ב) עליו לשמש "יותר ממחזיק אחד". אולם, כך נפסק, אף אם אתר מסוים יענה על שני תנאים אלה, יש להמשיך ולשאול לגבי **האם בכל זאת קיים #נחנה עיקרי # מהשטח- # שהוא בעל השליטה והיכולת לנצל את השטח לצרכים שונים # ככל שנמצא נחנה עיקרי כאמור- המקום לא ייחשב שטח משותף- למרות שהוא מצוי מחוץ לנכסים המוחזקים**".

20. הדברים מדברים בעד עצמם ורלוונטים גם לעניננו. למעלה מן הצורך יצויין, שהעוררת לא הוכיחה גם את טענתה שהיא מחוייבת, בתקנון הבית המשותף, ליתן זכות מעבר לדחסן. העוררת לא הציגה את התקנון האמור לוועדה.

21. בסיכומו של דבר, הואיל והעוררת עושה שימוש ב**שטח א'** כחניה ולא הוכח שהשימוש האמור נמנע ממנה באופן מהותי על ידי צד ג', הרי שחיוב העוררת בגין שטח א' במלואו נעשה כדין.

שטח ב'

22. לטענת העוררת יש לפטור אותה מחיוב בגין השטח הנ"ל בהיותו שטח משותף המשמש לכניסה רגלית לבניין ללא קשר לחניות, וכן משמש להוצאה ולהכנסה של הדחסן ובהתאם לסעיף 1.3.1.1 ז' הוא פטור מארנונה. כמצויין לעיל, לטענת המשיב השטח חוייב כדין בהתאם לסעיף 1.3.1.1 ח' לצו.

23. הסעיפים הרלוונטיים מצו הארנונה העומדים בבסיס הערר שבנדון הנם כדלקמן:

סעיף 1.3.1 ז':

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 אויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית – יחויבו במלואם.

סעיף 1.3.1 ח':

שטח חצר בבנין **שאינו משמש למגורים** שעיקר שימושו עם המבנה לשימושים כגון: חניה, אחסנה, מלאכה וכיו"ב, פרט לשטח המשמש כגינה, יחויב כולו, אלא אם נקבע אחרת בהחלטה זו.

24. לשון הסעיפים מדבר בעד עצמה ויש לקראם כמקשה אחת: בעוד שסעיף 1.3.1 ז' מתייחס באופן מפרש לשטחים משותפים **בבנין או בקומה**, סעיף 1.3.1 ח' מתייחס **לשטח החצר** בבניין וקובע כי הוא יחוייב במלואו למעט אן הוא משמש כגינה.

25. הואיל והשטח שבמחלוקת מצוי מחוץ לבניין (כעולה מהצילומים שצורפו לתשריט המצורף לדו"ח החוקר), אזי הסעיף הרלוונטי הוא **סעיף 1.3.1 ח'** ולא 1.3.1 ז'.

26. על פניו, השטח נשוא הערר הינו בר חיוב כחניה בהתאם לסעיף 1.3.1 ח' (שכן השטח אינו משמש לגינה) ועדיין יש מקום לבחון את טענותיה החלופיות של העוררת ולפיהן שטח זה פטור מחיוב

בהיותו **שטח המשמש למעבר ותמרון**. נזכיר לצורך זאת כי העוררת אינה מחוייבת במלא שטח התמרון והמעבר אלא רק בחלק היחסי שלה בשטח הנ"ל, ביחס ליתר משתמשי קומת הקרקע.

27. לא ניתן לקבל את טענת העוררת ששטח ב' הינו שטח משותף הפטור מארנונה וזאת נוכח לשון סעיף 1.3.1ז' לעיל המתייחסת כאמור לשטח בתוך הבניין, ואין חולק כי עסקינן בשטח שמחוץ לבניין. לא מדובר איפה בשטח משותף כמשמעותו בסעיף 1.3.1ז' לצו.

28. העוררת מפנה בטיעונה לפסק הדין בעניינה של **עיריית תל אביב (נ אפריקה ישראל)** בטענה, כי שטחי מעבר, המשמשים במשותף מספר דיירים בבניין משרדים, פטורים בהוראה מפורשת. ואולם, בפסק הדין הנ"ל חזר בית המשפט על ההלכה לפיה שטחים משותפים, לרבות שטחי מעבר בחניונים, מהווים שטח **טפל ונלווה לשטח העיקרי**, ולכן **יסווגו כפי שמסווג השטח העיקרי**. בפסה"ד נדונה השאלה, האם יש לראות בשטחי מעבר ותמרון בחניון שטחים משותפים הפטורים מארנונה, או שמא הם חלק מהחניון. בענייננו, אין מדובר בחניון. בנוסף, הואיל ודחינו את טענת העוררת שמדובר בשטח משותף, כמשמעו בסעיף 1.3.1ז' לצו, ממילא אין רלוונטיות להחלטה שניתנה בעניין **אפריקה ישראל** שעניינה סיווג שטחים הטפלים לשטח משותף כשטחים משותפים.

29. על כן, אנו דוחים את טענת העוררת שהיא פטורה מחיוב בגין שטח ב.

30. בשים לב לזיקה הישירה של העוררת לחניות שבקומת הקרקע, לא ניתן לקבל גם את טענת העוררת שיש לחייב בגין שטח ב' גם את כלל דיירי הבניין. נראה שאין חולק, שמי שעושה שימוש בשטח המעבר והתמרון שבקומת הקרקע הם בעלי החניות שבקומה זו (לא הוצגו לנו נתונים אחרים), ולכן הדבר ההגיוני הוא לחייבם **במשותף** בארנונה בגין שטח זה, כל בעל חניה על פי חלקו היחסי בשטחי המעבר.

לסיכום

31. נוכח כלל הנימוקים המפורטים לא, לא מצאנו לנכון לקבל את הערר ביחס לשטח המחויב בכללותו (שטח א+שטח ב').

32. העוררת תשלם למשיב הוצאות בסך 2,500 ₪ בתוך 30 יום מקבלת העתק ההחלטה.

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 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.

חברה : אורלי מלי, רו"ח

חבר : אודי וינריב, כלכלן

יו"ר : עו"ד רותי פרינץ

קלדנית : ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

140024156/22 עררים מס':

140021157/22

140024158/22

140025387/23

140026016/24

140026017/24

140026018/24

140026019/24

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד מ. פלדמן

העוררות:

1. בנוביץ' תקשורת בע"מ – העוררת בערר 140024156/22

2. י. זילברמינץ חברה להשקעות בע"מ

3. יונה בר נכסים בע"מ

4. אן.בי. סי ניו וורלדוויד אל אל סי

5. נתיב נועם תקשורת והפקות טלוויזיה בע"מ

6. סיטי סטודיוס בע"מ – העוררות בערר 140024157/22

7. חברת החדשות הישראלית בע"מ - העוררת בערר 140024158/22

8. גולדמן סוכנות לשירותי מדיה בע"מ - העוררת בערר 140025387/23

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

1. עניינם של העררים שבכותרת בטענת העוררות כי הפעילות בנכסים נושא העררים, הנמצאים כולם בשדרות ההשכלה 5 בעיר תל אביב - יפו, עונה על סיווג "תעשייה ומלאכה" הקבוע בסעיף 3.3.1 לצו הארנונה. לטענת המשיב הסיווג המתאים לנכסים שבמחלוקת הינו "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר" הקבוע בסעיף 3.2 לצו.

ההליכים בפני הוועדה

2. ערר 140024156 הוגש על ידי העוררת 1, ערר 140024157 הוגש על ידי העוררות 6-2 וערר 140024158 הוגש על ידי העוררת 7. העררים מתייחסים לסיווג העוררות בשנת 2022.
 3. ביום 31/8/2022 הוגשו כתבי תשובה לעררים.
 4. ביום 13/9/2022 הורה יו"ר הוועדה (דאז), עו"ד אבי סטוקהולם, על איחוד העררים ודיון בהם במסגרת דיונית אחת.
 5. הדיון המקדמי בעררים נדחה מעת לעת לבקשת הצדדים. ביום 8/6/2023 התקיים דיון מקדמי בפני ההרכב בראשות יו"ר הוועדה (דאז) עו"ד סטוקהולם. העררים נקבעו להוכחות ונקבעו מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים.
 6. ביום 27/4/2023 הגישו העוררות השגות בטענות זהות לעררים לשנת 2022 ולפיכך הסכימו הצדדים כי הערר המאוחד יחול גם ביחס לשנת 2023. ביום 20/9/2023 החליט יו"ר הוועדה (דאז) עו"ד סטוקהולם כי העררים יישמעו במאוחד, כמבוקש.
 7. ביום 9/8/2023 הוגשו תצהירים מטעם העוררות בעררים המאוחדים.
 8. ביום 16/8/2023 הוגש ערר 140025387 על ידי העוררת 8, גולדמן סוכנות לשירותי מדיה בע"מ, לאחר שהועברה לידיה החזקה בנכסיה של העוררת 1, בנוביץ' תקשורת בע"מ. ביום 27/8/2023 הוגשה בקשה מוסכמת מטעם הצדדים לאיחוד העררים וביום 20/9/2023 הורה יו"ר הוועדה (דאז) עו"ד סטוקהולם כי העוררת 8 תגיש תצהיר עדות משלים והוארך המועד להגשת תצהיר המשיב. ביום 26/11/2023 הוגש תצהיר משלים מטעם העוררת 8.
 9. לאחר בקשות ארכה מטעם המשיב להגשת תצהיריו, ביום 15/2/2024 הוגשו תצהירים מטעם המשיב.
 10. ביום 29/2/2024 וביום 27/3/2024 התקיימו דיוני הוכחות בעררים בפני הרכב זה, במסגרתם נחקרו העדים מטעם הצדדים.
 11. ביום 2/6/2024 הוגשו סיכומים מטעם העוררות.
 12. ביום 23/7/2023 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי ההחלטה שתינתן בעררים המאוחדים תחול גם על העררים לשנת 2024: ערר 140026018, 140026016, 140026019, 140026017.
 13. ביום 21/11/2024 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.
 14. ביום 20/4/2025 הוגשה הודעה על הסדר דיוני, בה הודיעו הצדדים כי העררים שבכותרת וההכרעות בהם יחולו גם על שומות הארנונה לשנת 2025.
- לאור כל האמור, ההחלטה להלן מתייחסת לשנים 2022-2025.**

עיקר טענות הצדדים

להלן עיקר טענותיהם הכלליות של הצדדים.

טענות הצדדים אודות השימוש הפרטני של כל אחת מהעוררות בנכסיה יובאו בהמשך במסגרת הדיון בעניינה של כל עוררת.

עיקר טענות העוררות

הרקע-

15. המשיב החליט ללא הצדקה לשנות את סיווג הנכסים מ"תעשייה" ל"בניינים שאינם משמשים למגורים".
16. הבניין בו נמצאים כלל הנכסים הוא בניין מיוחד ומצוי במקרקעין עליהם חלה תכנית מפורטת 2749 "נטע – אולפני הבירה" המייעדת את המקרקעין בין היתר למלאכות ותעשיות נקיות. הבניין נבנה מראש על מנת לשמש כולו את תעשיית הטלוויזיה בהתאם לתקנים רלוונטיים ופעילות של 7 ימים בשבוע 24 שעות ביממה. המשיב התעלם ממאפיינים אלה.
17. הבניין בבעלות משותפת של חברת י. זילברמניץ חברה להשקעות בע"מ ואח'. עד לשנת 2019 הוא הושכר בשלמותו לאולפני הבירה ירושלים (JCS), אשר השכירה בשכירות משנה חלקים שונים בבניין לגופים שונים בתעשיית הטלוויזיה, בכלל זה לעוררת 1, לעוררת 4-6, לחברות המחזיקות בהרשאה בנכסי העוררות 2-3 ולעוררת 7 – כולן נמצאות בבניין שנים רבות.
18. רובו המוחלט של הבניין מאוכלס על ידי חברות טלוויזיה ותקשורת מהארץ והעולם אשר עושות בנכסים שימוש לטובת פעילות הפקה וגמר הפקה (פרודקשן ופוסט פרודקשן) ובשל כך עד לשנת 2014 סווגו כלל הנכסים בסיווג "מלאכה ותעשייה" כשהמחזיק הרשום הייתה חברת JCS.
19. משנת 2014 החל המשיב לחייב את חברת JCS בארנונה בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". בעקבות ערר שנדון בפני ועדת הערר וערעור שהוגש לבית המשפט לעניינים מינהליים, נחתם הסכם פשרה בין הצדדים שתחולתו עד ליום 1/1/2022 וקיבל תוקף של החלטה על ידי בית המשפט.
20. ביום 1/1/2019 הועבר רישום החזקה מחברת JCS לחברת י. זילברמניץ והמשיב שינה את הסיווג ל"בניינים שאינם משמשים למגורים". כנגד החלטה זו הוגשו השגה וערר ונחתם הסכם פשרה בין הצדדים, אשר קיבל תוקף של החלטה על ידי ועדת ערר ותחולתו עד ליום 31/12/2021.
21. ביום 6/1/2022 קיבלה העוררת 2 חשבונות ארנונה כללית עבור העוררות 1-7 על בסיס תעריף "בניינים שאינם משמשים למגורים". העוררות הגישות השגה למנהל הארנונה וביום 4/5/2022 דחה המשיב את ההשגות מאחר והוגשו באיחור וניסיונות לתאם ביקורות בנכסים לא צלחו.
22. ביום 30/5/2022 נערכה ביקורת בנכסים על ידי חוקר חוץ מטעם המשיב.

הטיעון המשפטי-

23. אין חולק כי בנכסי העוררת מתבצעת (ולמצער מתבצעת גם) פעילות גמר הפקה. כמו כן, מתבצעת בנכסי העוררת פעילות של הפקה, המהווה חלק אינטגרלי מפעילות הגמר הפקה.
24. הפסיקה כבר קבעה כי פעילות גמר הפקה מהווה, לצרכי ארנונה, פעילות תעשייה. על פי פסיקה זו, ומקל וחומר, גם פעילות ההפקה עצמה מהווה פעילות תעשייתית.

25. גמר ההפקה מהווה חלק משרשרת פעולות הכרוכה בהפקה עצמה, באופן ששתיהן יחד יוצרות יצירה חדשה "יש מאין".
26. העוררת מפנה **לבר#מ 2787026 ברודקאסט וידאו שב בעמ# נ** **מנהל הארונה בתל אביב** – **יפ** (פורסם בנבו) (להלן – "עניין ברודקאסט") לפיו את הדין יש לפרש באופן שיהלום את המציאות הטכנולוגית והכלכלית דהיום.
27. העוררת מפנה לפסק הדין **בעמ#נ 21. 24. 577: 4. זד פילמס בעמ# נ** **מנהל הארונה של עיריית תל אביב** (פורסם בנבו) (להלן – "עניין זד פילמס") בו צוין כי לא בכדי תעשיית הקולנוע והטלוויזיה קרויה "תעשייה" ומבוצעת בה פעילות יצרנית לכל דבר ועניין במובן הרחב של המילה והיא מהווה יצירה בפני עצמה.
28. העוררת מפנה **לעמ#נ 16. 22. 38865. מאיר אשל נ** **ועדת ערר על קביעת ארונה כללית תל אביב – יפ** (פורסם בנבו) (להלן – "עניין אשל") לפיו יש לפרש את המונח בית מלאכה באופן רחב וגמיש, כך שיכלול גם פעולות שאינן בהכרח בגדר ייצור קלאסי. השכל הישר ומציאות החיים שהולכים אחר הדין והדין הולך אחריהם – מחייבים זאת.
29. העוררת מפנה למבחנים שנקבעו **בעמ#א 1: 710: 2 פקיד השומה תל אביב 6 נ** **חברת רעיונות עמ#מ מח 12* 311 3: 12** (להלן – "עניין רעיונות") ומשמשים אינדיקציות לסוג הפעילות המבוצעת בנכס עם אמצעים פרשניים נוספים.
30. בהתאם לעניין ברודקאסט, שאלת סיווגו של נכס נטועה במאפייניו הספציפיים של הנכס, ובעניינו, הפעילויות המבוצעות בנכסים משולבות זו בזו לתכלית אחת; התכלית התעשייתית – טלוויזיונית, וכוללות את כל שלבי הפקתו של המוצר הטלוויזיוני למעט קדם הפקה (הפקה, הקלטות וצילומים), גמר הפקה ופעולות אינטגרליות נוספות בזיקה לתכלית זו).
31. על פי המבחנים האמורים, נטען כי העוררות עוסקות בהליך ייצור גרידא; הנכסים משמשים ליצירת סרט שהוא "יש מוחשי", תוך הליך ייצור מקדמי - צילום הסרטים על גבי סרטי צילום ריקים והפיכתם לחומר גלם צילומי (הפקה) או על דרך של קבלת חומרי גלם שמתקבלים בנכסים ויצירת מוצר חדש בדמות סרט/ כתבה (פוסט הפקה). בסופו של ההליך מוקרן הסרט ומשודר לציבור בלתי מסוים שלעתים מונה עשרות מיליוני צופים. פעילות העוררות משנה ומעלה לאין שיעור את ערכם של חומרי הצילום הגולמיים; העוררות 1-8 הופכות אותם לסרט מהוקצע לשידור והעוררות 2-4 ו-7 הופכות אותם לכתבה ערוכה ומהוקצעת לשידור בתחנות הטלוויזיה.
32. מלוא כובד המשקל על הפעילות בנכסים היא ייצורית, שכן באמצעות הפעלה ואחזקה של תוכנות עריכה מתאפשר עיבוד, עריכה, תוספת, זאת בדומה להחזקה ואחזקה של אולפני העוררת 8, המאפשרים את ביצוע העיבוד והתיעוד, וגם ביחס לנכסים של העוררות 5-6 בשינויים המחויבים, סאונד, שילוב חומרי ארכיון, קריינות ועריכת תוכן לכדי סרט/ כתבה מוגמרת. העוררת מפנה להחלטות ועדת ערר ברוח זו.
33. שעה שישנו סיווג ספציפי הולם את השימוש בנכסים יש להעדיפו על הסיווג השיורי "בניינים שאינם משמשים למגורים".
34. עד לשנת 2014 הנכסים סווגו בסיווג "מלאכה ותעשייה" וגם בשנים לאחר הנכסים סווגו כך מתוקף הסדרי פשרה שהיו בתוקף עד ליום 31/12/2021.

35. סיווג הנכסים בסיווג "מלאכה ותעשייה" עומד בקנה אחד עם תכלית ההקלה בתעריפי ארנונה החלה על נכסים המשמשים לתעשייה, וביחס בין השטחים המשמשים לפעילות הייצורית באמצעות: חדרי עריכה בשטח לא מבוטל, ציוד ומחשוב בנפח גדול יותר מציוד מחשוב ממוצע, העסקת עובדים ואחזקת שטחים שיתמכו בפעילות זו וכן אולפני צילום נרחבי שטח בעלי תכונות לא שגרתיות כגון תקרה גבוהה, קירות בעובי כפול בתקן אקוסטי, חדרי ספח מצוידים, מערכות אוורור מתקדמות, פתחים רחבים להכנסת תפאורה ועוד. זאת לעומת התועלת הכלכלית הנמוכה הצומחת מהם.
36. המשיב מכיר בעובדה כי חלקים מסוימים מן הנכסים משמשים לפעילות פוסט פרודקשן, אולם לשיטתו השגויה שטחים אלה שוליים לפעילות העיקרית בנכסים. לטענת העוררת ההיפך הוא הנכון; עיקר הפעילות בנכסים הינה מסוג פרודקשן ופוסט פרודקשן והמשיב מבצע הפרדה מלאכותית בין חדרי העריכה ובין מכלול הנכסים.
37. העוררת מדגימה בסיכומיה כיצד ישנה תנועה מתמדת על גבי אותו פס ייצור בנכסי העוררות, כאשר באופן כללי המשרדים וחדרים נוספים משרתים באופן ישיר את חדרי העריכה. העוררת מפנה בעניין זה לעת#מ ת#א 16. 26 358. צק פוינט טכנולוגיות תוכנה בע#מ נ עיריית תל אביב – יפו ולבר#ם : 01 : 91 ונדום אופנה בע#מ נ עיריית תל אביב – מנחל הארטנה ביחס ל'מתקן רב תכליתי', בהם נקבע כי מקום בו הפעילויות משולבות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצלן לצורך הסיווג. לטענת העוררות, לא ניתן להפריד מתוך הנכסים את חדרי העריכה, אשר הוכרו על ידי המשיב עצמו כפוסט פרודקשן ולסבור כי הם זניחים לפעילות העיקרית, שכן שטחים אלו קרדינאליים ומהווים חלק מ"פס הייצור" וקיימת זיקה בין חדרי העריכה וחדרים אחרים.
38. החוקר מטעם המשיב, מר אופיר טווילי, לא סימן על גבי התשריטים היכן ישנם חדרי עריכה, אלא מסר פירוט חלקי בלבד, ומשכך, הטענה כי חדרי העריכה הם שוליים, ממילא אינה מבוססת כדבעי ונסמכת על מצג עובדתי שגוי. למעלה מן הצורך, נטען כי גודלם של חדרי העריכה או מיקומם אינו רלוונטי לקביעת סוג שימושם.
39. העוררות טוענות כי פעילות הפקה – גם היא תעשייה, זאת בהתאם לפסק הדין בעניין ברודקאסט, ובבחינת קל וחומר. פעילות אולפני הצילום, וכן השידורים החיים, הינה פעילות הפקה שיש לסווגה בסיווג של בתי מלאכה ומפעלי תעשייה. ההנמקה בעניין ברודקאסט מלמדת שתחולתה אינה מוגבלת רק לפעילות גמר הפקה ודווקא ההיפך הוא הנכון. העוררות מפנות לסעיף 19 לפסק הדין בו נימק כב' המשנה לנשיאה רובינשטיין כי שלב הגמר עודנו חלק מן ההפקה וטוענות כי באותה רוח יש להבין את הנמקתה של כב' השופטת דפנה ברק ארז, כי ישנו ספקטרום מגוון בין תעשייה ומלאכה מצד אחד ובין שירותים מצד אחר, ומסקנתה כי הקטגוריה של תעשייה חלה כיום גם על מקומות ייצור רחוקים מן המציאות של מפעלי התעשייה המסורתיים. העוררות טוענות כי בית המשפט העליון הסכים להתרחק מן המציאות של מפעלי התעשייה המסורתיים לאור ההתפתחות הטכנולוגית, כאשר בדרכו אל היעד המרוחק יותר, בדמות גמר הפקה, הוא עובר דרך מחוזות ההפקה עצמה, על מנת לבסס את הנמקתו; הסיווג של גמר הפקה כפעילות יצרנית, נובע מהיות ההפקה עצמה פעילות יצרנית.
40. העוררות מפנות להחלטות ועדות ערר בעניין הליכי יישון ועיבוד של בשר, הרכבה של קולטנים מעמדים וחבקים, ייצור תוצרים מחומרי גלם שאינם ראשוניים, בהן נקבע כי

מדובר בפעילות ייצורית, וטוענות כי דברים אלו נכונים מקל וחומר לענייניהן, כאשר מדובר בייצור יש מוחשי מאין בנכסיהן; ייצור סרטים מחומרי גלם המתקבלים מצוותי צילום שעוברים עריכה וגמר עריכה, הפקת ימי צילום, והפקת חומר גלם, מהן מיוצר בסופו של דבר סרט לקראת עריכה או מסירה לצד ג'.

41. העוררות מפנות לסיווג 'אולפן הקלטה' בסעיף 3.3.29 לצו הארנונה, בו נקבע תעריף תעשייה ומלאכה במקום בו מבצע עיבוד קול מוסיקלי בלבד. בהיקש מכך, העוררות טוענות כי לא ניתן לעוות את סיווג הנכסים בשל כך שהעוררות מעבדות גם תמונה ולא רק קול. לטענתן, עיבוד התמונה והקול יחד מחזקים את המסקנה כי מדובר בפעילות תעשייתית.

42. אשר לטענת המשיב כי סיווג תעשייה ניתן לנכסים בהם מצויות מכוונות גדולות או מועסקים עובדי כפיים רבים; העוררות מפנות להחלטת הוועדה בערר 140019454 אסף סודרי נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו, בו ציינה הוועדה כי בפסק הדין בעניין ברודקסאט נקבע במפורש כי אין חשיבות מכרעת לשטח גדול או לכמות עובדים. העוררות טוענות כי בנכסיה מחשבים שעוצמת פעילותם אדירה ציוד דיגיטאלי יקר ומתוחכם ובחלקם גם כח אדם רב.

43. יש לדחות את הטענה לפיה העוררות 2-3 מאפשרות לחברות אחרות לעשות בו שימוש ולבחון את השימוש עצמו שנעשה בהם בפועל

לאור כל האמור, ובהתאם לשימושים שמבצעות העוררות בנכסים, נטען כי יש לקבל את הערר ולסווג את הנכסים בכללותם בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה".

עיקר טענות המשיב

44. המשיב מפנה **לבר #מ 2826016 אורנה מגני נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה** (פורסם בנבו) לפיו כלל היסוד בדיני ארנונה הינו כי חלק הנכס הטפל לפעילות העיקרית של הנכס יסווג בהתאם לסיווג העיקרי שלו. לפיכך, יש לבחון מה היא הפעילות העיקרית הנעשית בכל אחד מהנכסים. בהתאם לעניין ונדום, נטל ההוכחה מוטל על הנישום בעניין זה.

45. כדי ששימוש בנכס ייכלל בסיווג תעשייה, יש לבחון אותו על פי מבחני העזר שנקבעו בהלכת רעיונות. ארבעת המבחנים הם:

- יצירת יש מוחשי: האם הפעילות שנבחנת מובילה להפיכתו של חומר גולמי למוצר של ממש, יש אחד מיש אחר;
- מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר: האם הוא מיועד ללקוח ספציפי או לשימוש הציבור הרחב;
- מבחן ההשבחה הכלכלית: באיזו מידה הביאה הפעילות לשינוי המוצר במישור הכלכלי
- מבחן ההנגדה: האם הפעילות הנבחנת קרובה יותר במהותה לפעילות ייצורית או מתן שירותים;

המבחנים האמורים אינם ממצים את התהליך הפרשני הנדרש לסיווג נכס, אלא כאינדיקציות לסוג הפעילות ולא כמבחנים מצטברים או בלעדיים. עם זאת, ישנה חשיבות להמשיך להישען על מבחנים אלו לשמירת האחידות ככל הניתן בסיווגם של עסקים בעלי מאפיינים דומים.

46. המשיב מפנה לעעמ#3614024 אליהו זוהר (עיריית ירושלים) (פורסם בנבו) (להלן – "עניין אליהו זוהר") בו נקבע כי מרכיב הייצור בהגדרת מפעל תעשייתי הוא יסודי ומאופיין בפעילות באמצעות מכונות ופועלי ייצור אשר עוסקים בייצור המוני של מוצרים, בעוד פעילות בענפי השירותים מתאפיינת בשירות אישי בהתאם לצרכי לקוח קונקרטי, לרוב על ידי בעל מקצוע חופשי.
47. למעשה, העוררות מבקשות להרחיב מעבר לשימושים שנקבעו בעניין ברודקאסט את השימושים שיקבלו סיווג של תעשייה, ולהגדיל את טווח השימושים שיכללו בסיווג זה בנוגע לשימושים אותם היא מכנה פרודקשן. לפיכך, אין מחלוקת בין הצדדים כי הפעילות בנכסים אינה עונה רק על הפעילות שהוגדרה בעניין ברודקאסט כפוסט פרודקשן.
48. אין בפי העוררות טענה כי עיקר הפעילות בנכסים הינה פוסט פרודקשן כפי שהוגדרה בפסיקה, ההיפך הוא הנכון. שתיקתן, כמו גם הראיות בתיק, מלמדות כי עיקר הפעילות אינה פוסט פרודקשן. טענת העוררות למעשה מתמקדת בכך שהפעילות הנוספת הנעשית בנכסים נכללת בסיווג תעשייה וזו עיקר המחלוקת. המשיב סבור כי התשובה לכך היא בשלילה.
49. בשולי הדברים, המשיב מציין כי פעילות ה'קדם הפקה', שהינה מחשבתית – רעיונית, אשר אין ולא יכולה להיות לגביה מחלוקת כי היא אינה מצדיקה סיווג תעשייה, לא הוגדרה על ידי העוררות והמשיב טוען כי במרבית הנכסים נושא המחלוקת כלולה גם פעילות קדם הפקה כאמור.
50. מנימוקי בית המשפט בעניין ברודקאסט להצדקת האופי הייצורי של פעילות הפוסט פרודקשן ניתן ללמוד גם על הלאו; כל פעילות שאינה נכללת בשלב הייצורי של הפיכת חומר גלם מצולם לסרט ערוך, אינה יכולה להיחשב כפעילות תעשייתית. כך, בין היתר, אולפני צילום, הוצאות לאור, משרדי פרסום וכיו"ב, מקרים בהם נקבע כי אינם עונים להגדרת תעשייה.
51. מבחינה תכליתית וערכית, הרחבת קשת הפעילויות שייכללו תחת סיווג תעשייה על שימושים נוספים, שבמהותם אינם מהוויים פעילות תעשייתית, עלולה להוביל לפגיעה בשוויון, אקראיות וחוסר אחידות.
52. המשיב טוען כי יש ללמוד על הפעילות בנכס בראי הפסיקה הנוגעת לבתי תוכנה; פסק הדין בעניין ברודקאסט לא התכוון לפתוח פתח לכלל העסקים בהם מעורב עיסוק במחשבים או במכשור אלקטרוני לקבלת סיווג תעשייה, כפי שלא התכוון לתת סיווג תעשייה לכלל העסקים הנוגעים לעסקי הטלוויזיה והקולנוע. עיון בפסיקה בעניין בתי תוכנה מלמד כי בחינת השימוש העיקרי הנעשה בנכס נעשית לפי שני מבחנים; האחד, מבחן כמותי, המתיחס לגודל השטח בו מתקיימת הפעילות הייצורית, והשני, מהותי, הבוחן האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית בנכס.
53. בעניין ברודקאסט נקבע במפורש כי רק עסק שהפעילות העיקרית בו הינה גמר הפקה, קרי, הפיכת חומר גלם מצולם לסרט ערוך לקולנוע וטלוויזיה, יסווג בסיווג תעשייה. המשנה לנשיאה (בדימוס) רובינשטיין הסביר כי מדובר בגמר הפקה – 'מכה בפטיש', שכן דרך האומנים שגומרים מלאכתם, מעיינים אם נשאר עוד דבר מועט להשלים תיקונו, ומכים בפטישם על הכלי, כדי לעשות בו את השכלול הסופי. בעניין ברודקאסט דובר בעסק שעסק כולו ובמהותו במתן שירותי עריכת פוסט פרודקשן, שם נוצר יש חדש ושונה, באמצעות

מערכות עריכה מתקדמות ומכוונות אפקטים, שעלותן מאות אלפי דולרים. פעילות זו מצריכה עבודה טכנולוגית מורכבת, המתבצעת באמצעות מכונות ומערכות בעלות שווי רב, מאפיין תעשייתי שאינו שירותי. דרישת הייצור כוללת תהליך טכנולוגי מורכב, באמצעות מערכות בעלות שווי רב, ורק הוא מהווה פעילות ייצורית. מאפיינים ייחודיים אלה אינם מתקיימים במרבית השטחים שבמחלוקת. מרכז הכובד של הפעילות נוטה לפעילות משרדית, שירותית ומסחרית שכמובן איננה ייצורית. וממילא לא להצבה של מכונות ייצור.

54. סיווגים אלה, משרדים, שירותים ומסחר הם סיווגים ספציפיים ואינם שירותיים.

55. עבודת עורך התוכן, המפיק, הכתב, העיתונאי, הבמאי, הצלם, שירותי אולפן וכיו"ב הן פעולות מסורתיות שלא נערך בהן כל שינוי בעולם התעסוקה המשליך על אופן סיווגם. לכן אמירות בית המשפט העליון בעניין המציאות הטכנולוגית והכלכלית דהיום, אינן נוגעות לעניין הפעילות המבוצעת בנכסים, אשר הייתה ונותרה כפי שהיא בחלוף השנים.

56. המשיב מפנה לעמ"ג 23. 22. 35423 תכלת תקשורת בע"מ (נ) עיריית תל אביב (להלן – "עניין תכלת"), בו התקיימה פעילות הוצאה לאור של כתבי עת שונים שכללה כתיבה, עריכה וגרפיקה ונקבע כי פעילות זו אינה עולה כדי תעשייה. נקבע כי פעילות מחשבתית רעיונית שייכת לסיווג מתן שירותים ולא תעשייה. בקשת רשות ערעור על פסק הדין נדחתה בבר"ם 9364/16.

המשיב מפנה לפסיקה ענפה (עמ"ג 413018 טמיר כחן : : 2: נ) מנהל הארנונה תל אביב-8494022 באומן בר רבינאי (נ) מנהל הארנונה עיריית רמת גן- 83501 לידור פרסום ושיווק פרויקטיבם ונדל"ן (נ) מנהל הארנונה בעיריית ירושלים- 16. 27. : 416 יובל סיגלר תקשורת בע"מ (נ) מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו/ על פי הפסיקה, מחלוקת קריאייטיב במשרדי פרסום, בהן מפותחים רעיונות לפרסומות ומופק בסופו של דבר תשדיר או מוצר גרפי מודפס, לא תסווגנה כתעשייה ומלאכה אלא כמתן שירותים. כך, גם פעילות חשיבה, כתיבה, עריכה, הגהה איננה תהליך של ייצור. בעמ"ג 21. 2. : 41: 3: איי אל ווימינט בע"מ (נ) מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נקבע כי יצירת סרטי הדמיה בטכנולוגיה של אנימציה ממוחשבת, לפרויקטים בתחום הנדל"ן אינה נחשבת כמלאכה או תעשייה לצרכי סיווג בארנונה.

המשיב מפנה לעמ"ג 257-6/מילים שירותי כתיבה ותרגום בע"מ (נ) מנהל הארנונה בו נדונה פעילות של כתיבה טכנית ויצירת חוברות הדרכה לרבות כריכה, אריזה ומשלוח. נקבע כי אין לסווג את הנכס בסיווג תעשייה. בעמ"ג 28. 18. 62155 טרנס טייטלס בע"מ (נ) מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נקבע כי הוספת כתוביות לסרט אינה מהווה גמר הפקה. הפסיקה המחוזית משנות התשעים ע"ש 7: 5490 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (נ) אולפני ירושלים בע"מ וע"ש 4: 550: פרג) אולפני צילום (נ) מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו קבעו כי שטחי האולפנים עצמם (אולפן שידור טלוויזיוני או אולפני צילום) יסווגו כבניינים שאינם משמשים למגורים.

57. בעניין הסכמי הפשרה; הסכמי העבר נחתמו עם חברת JCS שהחזיקה בשטחים כנכס אחד וההסכם נעשה ברמת נכס אחד כמכלול. לא ניתן להשליך מצב עובדתי זה, בו הנכס מוחזק בידי מחזיק אחד, ונבחן ברמה זו, ביחס לשאלה הכמותית של עיקר השימוש בנכס וביחס לשאלה המהותית, לנכס שפוצל למחזיקים שונים. אין חפיפה בין השטחים שהוחזקו על ידי JCS ובין השטחים שבמחלוקת כיום. חלק מהשטחים כלל לא משמשים כיום לתחום

המדיה והפרסום. חלק מהעוררות כלל לא פעלו בנכסים בעת הסכמי הפשרה. מכאן כי המצב העובדתי בהסכמי הפשרה בשנת 2018 נעשה על יסוד מצב עובדתי שונה לחלוטין, כאשר הפעילות בנכסים והמצב העובדתי השתנו במהלך השנים. בהסכם הפשרה משנת 2021 התחייבו העוררות שלא לטעון טענות על תקופת ההסכם, ונקבע כי לאחר תום תקופת הפשרה, רשאי מנהל הארנונה לחייב את הנכסים על פי הסיווג שימצא לנכון. העירייה אינה מחויבת להאריך הסכמי פשרה שפג תוקפם. נהפוך הוא: מוטל עליה לתקן טעויות בסיווג נכסים לצרכי ארנונה. המשיב מפנה לבג"ץ 68160:1 דשנים וחומרים כימיים בע"מ ט עיריית קרית אתא.

58. המשיב מפרט את הרציונל בבסיס סיווג אולפן הקלטות.
59. למען הזהירות, המשיב מוסיף כי אין מקום לסיווג נכסי העוררות כבית מלאכה. תכליותיו של סיווג זה הן סוציאליות ונועדו להקל עם בעלי מלאכה בעלי פוטנציאל רווח נמוך כדוגמת סנדלרים וחייטים.

לאור כל האמור, המשיב טוען כי יש לדחות את העררים ולהותיר את הסיווג על כנו.

דיון והכרעה

קראנו בעיון רב את טענות הצדדים וכן את הפסיקה שהוזכרה בסיכומיהם.

60. אין חולק כי בענייננו מדובר בנכסים בהם מבוצעת פעילות אשר כוללת, בין היתר, גם פעילות פוסט פרודקשן (גמר הפקה) וכן אין חולק כי אין זו הפעילות היחידאית המבוצעת בנכסים. העוררות עצמן מציינות בסיכומיהן כי בנכסים מבוצעת פעילות פרודקשן (הפקה) ופוסט פרודקשן (גמר הפקה) ולעתים מבוצעת בהם גם פעילות קדם הפקה; אלא שלטענתן פעילות ההפקה הינה חלק אינטגרלי מפעילות גמר הפקה. במקום אחר העוררות מתארות את פעילות ההפקה כחלק מ"פס הייצור" התעשייתי בנכסים, ולכן, לטענתן, מדובר בפעילות בעלת אופי תעשייתי.

פסיקה

61. בפסק הדין בעניין ברודקאסט נדון הסיווג הראוי לנכסים בהם מתבצעת אך ורק פעילות של פוסט פרודקשן (גמר הפקה) ונקבעה הלכה ביחס לסיווג פעילות מסוג זה בלבד כ"תעשייה". בשונה מכך, בענייננו אנו נדרשים לבחון, האם הפעילות בנכסים שאינה מתמצה אך ורק בפעילות גמר הפקה, אלא לכל הדעות כוללת גם פעילות הפקה, ולטענת המשיב אף כוללת פעילות קדם הפקה, מתאימה לסיווג "מלאכה ותעשייה", כטענת העוררות, או שמא מדובר בפעילות הנופלת לגדר "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר", כטענת המשיב.

62. בפסק הדין בעניין ברודקאסט נקבע כי יש לסווג פעילות של גמר הפקה לקולנוע וטלוויזיה, אותה ניתן לראות כהפיכת חומר גלם מצולם לסרט ערוך, כפעילות "תעשייה":

"פעילות של פוסט פרודקשן מצריכה עבודה טכנולוגית מורכבת המתבצעת באמצעות מכונות ומערכות בעלות שווי רב. זהו מאפיין

"תעשייתית" ולא שירותי... במובן זה פוסט פרודקשן דומה יותר במהותו לפעילות המתבצעת ב"בתי תוכנה", אשר נכללים בתקנות ההסדרים תחת הסיווג של "תעשייה".

63. כידוע, בפסק הדין בעניין רעיונות נקבעו המבחנים המרכזיים אשר נועדו לזהות קיומה של "פעילות ייצורית" בנכס:

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

במרוצת השנים שימשו מבחנים אלו לצורך מתן מענה בשאלת סיווג של נכס כ"תעשייתית".

64. בעניין ברודקאסט בית המשפט הפנה למבחנים שנקבעו בעניין רעיונות, וציין כי הם אינם ממצים את הפרשנות הנדרשת לצורך סיווג נכס פלוני, אלא יש לראות בהם כהוריות לסוג הפעילות, וכי יש לפרש את הדין באופן הולם למציאות הטכנולוגית והכלכלית בימינו. בית המשפט הוסיף שיקולים נוספים, שתמכו בתוצאה זו, ובהם תכלית ההקלה בהקשר של חיוב בארנונה, הסיווג ההיסטורי בעבר והעדפת הסיווג הספציפי על פני סיווג שיווי.

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

66. בסעיף 47 לפסק הדין בעניין ברודקאסט, הוסיף בית המשפט כי אמנם עמד על שאלת הסיווג של גמר הפקה לצרכי ארנונה, גם בהיבטים כלליים, אולם אין צורך לומר כי הכרעה בשאלה של סיווג לצרכי ארנונה, אמורה להיות מבוססת על בדיקה פרטנית, הנטועה במאפייניו של כל נכס. בכל מקרה אחר יהיה נכון לבחון את הסיווג בו בשים לב למאפייני הנכס ובהתאם לאמות המידה שהותוו בפסק הדין.

67. מכאן, שהמבחנים לעניין פעילות גמר הפקה נסמכים על אותם מבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין פעילות ייצורית, כפי שנקבעו בעניין רעיונות, אולם יש לפרש את הדין באופן הולם למציאות הטכנולוגית והכלכלית בימינו, הכל תוך בדיקה פרטנית של מאפייניו של כל נכס ונכס.

כללי

68. צו הארנונה של עיריית תל אביב יפו אינו קובע סיווג ספציפי לאולפני שידור / טלוויזיה, ויותר מאשר שהצדדים חלוקים עובדתית ביחס לפעילות המבוצעת בנכסים, הם חלוקים ביחס לאופן היישום של צו הארנונה על הפעילות בנכסים.

69. ההגדרות בצו הארנונה ל"מלאכה ותעשייה" ול"משרדים, שירותים ומסחר" אינן יכולות, כשלעצמן, לסייע בפתרון המחלוקת. לכן, עלינו לעקוב אחר הפסיקה המנחה של בתי המשפט המחוזיים וההלכה שנקבעה על ידי בית המשפט העליון בעניינים דומים.
70. שמענו את העדים מטעם העוררות, קראנו את כלל הפסיקה אליה הפנו הצדדים, את טיעוניהם המשפטיים ואת סיכומיהם ביחס לעובדות שעלו מחקירות העדים אודות השימוש בנכסים.
71. מצאנו כי פעילות העוררות 1,6,8, דומה, ועיקרה השכרת אולפנים, צילום, שידור וכן עריכה, ולכן נדון בסיווג נכסיהן יחד. עוד מצאנו כי הפעילות בנכסים המוחזקים בידי/ ברשות העוררות 2,3,4,5,7, דומה, ועיקרה שידור תכנים חדשותיים על ידי גופי שידור בישראל ובחו"ל.

שתי הערות מושגיות כמצפן לדיון

72. בספרה "המצב האנושי" מצביעה חנה ארנדט על החלוקה הקלאסית בין שתי צורות חיים: חיי עיון וחיי המעש. ההרמוניטיקה המוצעת נשענת על כך שלאורך כל ההיסטוריה האנושית נתפס המצב האנושי על פי חמש קטגוריות, צורות קיום יסודיות, וחלוקה זו יכולה לשמש כמצפן גם בענייננו; מערך הקטגוריות של המצב האנושי מבוסס על שלושת התחומים של חיי המעש: עבודה - LABOR, מלאכה - WORK ופעולה - ACTION וכן של קו התיחום בין מרחב פרטי למרחב ציבורי, החוצה את שלושתם. באופן כללי, העבודה הינה הפעילות המחזורית שנועדה לספק את צרכי הקיום ההכרחיים, המלאכה היא הפעילות שיוצרת חפצים ובונה עולם והיא מטיבה פעילות של יצירה וייצור והפעולה הינה הפעילות שאינה קשורה לחומר אלא רק ליחסים בין בני אדם רבים. הפעולה הינה למעשה הפעילות ה"פוליטית" במובנה הרחב המתרחשת בין בני האדם.
73. העבודה והמלאכה, על פי האבחנות של ארנדט, שירתו ויצרו את מה שהינו חיוני ושימושי ואילו צורת החיים הפוליטית על מופעה, גם אם הפכה בעת המודרנית למצרך חיוני לא פחות, הינה עיונית ומובחנת מאלו.
74. הבחנות אלו מחדדות את ההבדל בין עבודת הגוף, מלאכת הכפיים ובין הפעולה האינטלקטואלית. כמובן שניתן גם לזהות חפיפה בין קטגוריות אלו, כגון החפיפה בין המלאכה והפעולה האינטלקטואלית כמו גם שניתן לטעון שגם הפעולה היא יצרנית לא פחות מן העבודה, אולם החשיבה שבבסיס הפעולה כשלעצמה לעולם אינה מתגלמת בחפצים.
75. הבחנה זו רלוונטית לצורך ניסוח ההבדל בין פרקטיקות בהן מעורב הגוף, פרקטיקות שמובילות לייצור מוצרים לשימוש של האדם והפעולה האינטלקטואלית שתוצריה הם הפעולה והדיבור. כל אלו מכוננים את המארג של יחסי וענייני אנוש.
76. פייר בורדייה, סוציולוג מרכזי במחצית השנייה של המאה ה-20, ניתח את שדה הייצור התרבותי שהינו המרחב החברתי בו מתקיימת עשייה תרבותית ואמנותית. בספרו "על הטלוויזיה" מתאר בורדייה את הטלוויזיה כמקור מידע, כלי ליצירת שיח ודימוי.
77. על פי בורדייה, הטלוויזיה מארגנת את הנראה וקובעת מה ייראה ומה לא ייראה, ומארגנת במבנה את מה שנבחר להראות באופן שמעניק למציאות משמעויות. הבחירה של הנראה והמשודר נעשית על בסיס מגוון שיקולים, ובהם, בין היתר, החיפוש אחר הסנסציוני

והספקטקולארי תוך ייצור דרמטיזציה במשמעות הכפולה של המילה: בימוי דימויים של אירוע מציאותי תוך העצמת חשיבותו באופן שמציג לעולם רעיונות / ייצוגים או אירועים שעשויים להיטען במשמעויות פוליטיות או אחרות.

78. ההמשגה של בורדייה ממקמת את העשייה הטלוויזיונית בלב העשייה הפוליטית במובנה הרחב, ככלי להעברת מידע, דימויים ויצירת משמעויות המכונן את מרחב השיח בין בני האדם.

הנכסים נושא הערר

א/ נכסים המוחזקים בידי העוררת 2 בנוביץ) תקשורת בע"מ. ערר 251135267

נכסים שהועברו לחזקת העוררת 9 גולדמן סוכנות לשירותי מדיה. ערר 251136498

נכסים המוחזקים בידי העוררת 7 סיטי סטודיו בע"מ. ערר 251135268

טענות העוררת 1 –

79. העוררת 1 חברת תקשורת אשר עוסקת בפעילות יצרנית מגוונת בתעשייה הטלוויזיונית: העוררת מפיקה, עורכת ומייצרת סרטים וסרטונים יחד עם אולפני צילום המשמשים אף הם לייצור תכנים שונים.

80. הוכח כי העוררת 1 החזיקה ב- 330 מ"ר בבניין בהם בוצעו פעילויות מגוונות המשולבות זו בזו לתכלית אחת: תכלית תעשייתית טלוויזיונית והן כוללות את כל שלבי ההפקה של המוצר הטלוויזיוני: הפקה, הקלטות וצילומים, גמר הפקה ופעילויות אינטגרליות נוספות אשר נעשות בזיקה לתכלית זו ומשרתות אותה.

81. בקומת הקרקע שלושה אולפנים בהן ציוד צילום מתוחכם ומתקדם, להם צמודים שלושה חדרי ספח המשמשים לתמיכה טכנית ולוגיסטית לפעילות האולפנים. באולפנים קיימים מצלמות, עדשות מתואמות, מיקרופונים וציוד שמע מגוון, ציוד תאורה מגוון, חדרי שליטה ובקרה הבנויים מקירות אקוסטיים מיוחדים ועוד.

82. בקומה הראשונה חדר עריכה הכולל מיכון דיגיטלי יקר ומתוחכם עם חדר אחד המשמש כאולפן צילומים. על פי עדותו של מר בנוביץ, בנכס חדר אחד המשמש כמשרד בו מתבצעת פעילות הניהול השוטף של החברה והוא משמש גם כאולפן שידורים חיים על רקע החלון שבו או באמצעות גלגלת של רקעים מתחלפים, קרי, שימוש כאולפן.

83. הליך הייצור בנכס זה מחולק לשניים.

האחד – הליך ייצור סרטים מחומרי גלם המתקבלים מצוותי הצילום, ולאחר מכן חומרי הגלם עוברים תהליך של עריכה וגמר עריכה - עיבוד, הוספת סאונד, קריינות ועריכת תוכן על ידי עובדים הפועלים בנכס. בסופו של התהליך מתקבל מוצר מוגמר לשידור או הקרנה. השני – הפקת ימי צילום לגופים שונים באולפנים המצוידים בקומת הקרקע ובקומה הראשונה. כך ניתן לייצר באולפנים סרט או סרטון לקראת עריכתם בחדרי העריכה בקומה הראשונה או לייצרם לטובת מסירה לצדדים שלישיים.

בנוסף, ניתן להשתמש באולפני הצילום לטובת שידור הצילומים בשידור ישיר והעוררת ערוכה לשידורים או עריכתם בתוך זמן קצר.

84. העוררת אינה עומדת במבחנים שנקבעו בפסיקה הן מבחינה מהותית והן מבחינה כמותית.
85. מבחינה מהותית, בהתאם להצהרות העוררת וצילומים מתוך אתר הבית שצירף המשיב לתצהיריו, העוררת מעניקה בנכס מגוון שירותים ללקוחות ספציפיים, אשר שוכרים את שירותיה למתן שירות אישי, כל לקוח לפי צרכיו ואישורו, אשר כוללים השכרת אולפנים/חדרי צילום, שירותי שידור, שידור צילומים חיים, השכרת שירותי צילום ולעתים גם הכנת סרטונים על בסיס חומרי צילום שנערכים על ידה.
86. העוררת לא הציגה מסמכים שיעידו על התפלגות הכנסותיה מעיסוקיה השונים, אולם, בהגינותה, הצהירה כי עיקר הפעילות בנכס אינה עריכת פוסט פרודקשן. ככל שנעשית בנכס פעילות מסוג פוסט פרודקשן, הרי שהיא אגבית לשירותים אחרים שמוענקים על ידה.
87. העד מטעם העוררת העיד כי העוררת מאפשרת שימוש באולפנים ללא עריכה, והעוררת אינה מחייבת את לקוחותיה, שהעוררת תבצע עבורן את העריכה. על פי עדותו, רוב הפעילות של העוררת הינה צוותי צילום שיוצאים החוצה, ולכל לקוח מוצע מה שנדרש לו. לעתים, שירותי צילום בלבד ולעתים צילום ושידור.
88. מן הבחינה הכמותית, מרבית הנכס אינו משמש לפעילות פוסט פרודקשן, ולמעט חדר אחד, שנטען כי הוא חדר עריכה, המצויד במחשבים ייחודיים לעריכה, כל יתר השטחים אינם משמשים לפעילות זו. שטחים אלו משמשים כאולפני צילום, צפייה והתארגנות, חדרי שידור וצילום, משרדי הנהלה, חדרי התארגנות של צוותי צילום, חדר ישיבות ומחסני ציוד צילום. כלומר הם אינם משמשים עבור פעילות מסוג פוסט פרודקשן.
89. העוררת אינה נזקקת לשטחים נרחבים ועובדים רבים לשם ניהול עסקיה, בעוד הרציונל שבבסיס הסיווג המוזל לתעשייה הינו עידוד עסקים המעסיקים עובדים רבים.
90. לאור האמור, לא ניתן לראות בנכסי העוררת, במהותם כמכלול, כמפעל תעשייתי הזכאי לסיווג מוזל; מרכז הגרוויטציה של הנכס הוא מתן שירותים ופעילות מסחרית המבוצעת במשרדה.

טענות העוררת 8

91. מדובר בנכס מספר 2000446881 ששימש עד ליום 1/1/2023 את העוררת 1 בקומת הקרקע. העוררת 8 היא חברת תקשורת אשר עוסקת בפעילות יצרנית בתעשייה הטלוויזיונית ובתוך כך מפיקה ומייצרת סרטים וסרטונים.
92. החברה עוסקת בתחום הפקות הווידאו, קרי, ייצור חומר גלם מוסרט בהתאם לבקשת הלקוח, ומספקת את מכלול השירותים הנדרשים בתחום ההפקה – אנשי צוות לתפעול האולפנים, ציוד צילום וכיו"מ מעניקה שירות ללמעלה מ-100 לקוחות קבועים ומזדמנים.
93. העד מטעם העוררת העיד בפני הוועדה כי הפעילות המתבצעת בנכס הינה צילום סרטי תדמית ופרסומות עבור חברות באופן ישיר או עבור חברות הפקה. בנכסים אלו לא מבוצעת פעילות עריכה אלא אך ורק פעולה של צילום. העד העיד כי רק הוא עובד בנכס ומפעיל פרילנסרים – צלמים, מקליטים, תאורנים שהוא מעסיק מבלי שמבוצעת בנכס פעילות גמר הפקה. יום הצילומים מופק על ידו מהחל ועד כלה לרבות הספקת מזון.
94. בקומת הקרקע ששה חדרים: שלושה משמשים כאולפני צילום – שניים קטנים בגודל 30 מ"ר ואולפן גדול בגודל 90 מ"ר. בנוסף ישנם שני חדרי בקרה טכנית, שצמודים לאולפני

הצילום, כחלק בלתי נפרד מפעילות ההפקה ומתוכם מנוהלת הפעילות. חדר צמוד נוסף משמש לצפייה, התארגנות ותמיכה לוגיסטית בצילומים שמתרחשים באולפנים. בנוסף, ניתן להשתמש באולפנים לטובת שידור הצילומים בשידור ישיר והעוררת ערוכה לכך בתוך זמן קצר.

95. בצילומים שצורפו לתצהיר העוררת נראים אולפני צילום ריקים וחדר בקרה/ צפייה / התארגנות. העד העיד בעדותו כי גודלו של חדר הבקרה/ התארגנות כ- 27 מ"ר מתוך 220 מ"ר המשמשים כאולפני צילום.

טענות המשיב

96. העוררת עוסקת בתחום ההפקות ומעניקה שירותים כגון השכרת האולפנים והשכרת אנשי צוות לתפעולם.

97. העוררת מעניקה שירותים ללקוחות פרטיים של השכרת אולפנים, עם או בלי ציוד וצוותי צילום, לעתים תוך העברת שידור הצילום.

98. העד העיד כי לא מבוצעת עריכה בנכס.

99. העד הינו העובד היחיד בנכס.

100. העוררת לא הציגה מידע אודות התפלגות הכנסותיה ואופי ההתקשרות עם לקוחותיה, אולם מדבריה עולה, כי עיסוקה עולה כדי מתן שירותי השכרה של אולפנים. העוררת אינה נזקקת לשטחים רבים לשם ניהול עסקיה ולכן הרציונאל שבבסיס החיוב המוזל אינו עומד.

101. השטחים עצמם הינם אולפני שידור וחדרי התארגנות לצילום וכן חדר שנראה כחדר ישיבות. לכן כלל אין מדובר ביצירת יש אחד מיש אחר, אין השבחה של מוצר גלם והפיכתו למוצר חדש וכיו"ב. הניסיון להפעיל את מבחני הלכת רעיונות על הפעילות המבוצעת בנכס הוא מאולץ ומלאכותי.

לאור האמור, לא ניתן לראות בנכסי העוררת במהותם וכמכלול כמפעל תעשייתי הזכאי לסיווג מוזל כתעשייה.

טענות העוררת 6

102. בנכס נעשה שימוש של יצירה ועריכה של סרטי וידאו עבור לקוחות שונים, מרביתם ערוצי טלוויזיה זרים, המשדרים תכניות לקל הרחב.

103. בחלקו האחד של הנכס מצולמים קטעי וידאו על בסיס רקע משתנה, לבקשת הלקוח ובהתאם לדרישותיו. לעוררת אין כל נגיעה לעניין התוכן שמצולם ושירותיה מתמצים ביצירת סרטון הווידאו. בחלקו השני של הנכס חדר עריכה, אליו מוזרמים באופן ישיר התכנים אשר מצולמים בחדר הסמוך לשם עיבודם, תוספת סאונד, קריינות ועריכת וכן לטובת ייצור סרט מוגמר.

טענות המשיב

104. העוררת מעניקה שירותי מדיה הכוללים השכרת אולפן, שירותי אולפן, צילום מרואיינים עבור חברות טלוויזיה זרות המועברים לרוב בשידור חי. השירות ניתן ללקוח ספציפי בהתאם לדרישותיו וצרכיו.
105. רובו של הנכס משמש כאולפן / חדר צילום של השידורים החיים והראיונות, והבעלים, העובד היחיד בנכס, בעל הכשרה כצלם. אין מדובר בפעילות תעשייתית והמשיב מפנה לפסיקה בעניין פרג' ואולפני ג.ג. ירושלים.
106. על פי אתר העוררת, היא עוסקת במגוון רחב של פעילויות לרבות ייעוץ תקשורת, יח"צ ועוד אשר אינם עונים על הגדרת פעילות ייצורית. העד השיב בחקירתו כי פעילות זו אינה מתבצעת בנכס.
107. העוררת לא צירפה מסמכים שיעידו על אופן הפקת ההכנסות בנכס וישפכו אור על מהות ההתקשרות עם לקוחותיה.
108. הפעילות בנכס אינה עונה על הגדרת תעשייה.
109. העוררת אינה נזקקת לשטחים נרחבים ועבדים רבים לשם ניהול עסקיה ואינה עומדת ברציונל שבבסיס הסיווג המוזל לתעשייה.
110. לאור האמור לא ניתן לראות בנכס של העוררת במהותו כמפעל תעשייתי.

דיון והכרעה

111. המשיב צירף לתצהיריו את דפי האינטרנט של אתר העוררת 1. העוררת מציינת באתר האינטרנט כי היא מעניקה מגוון שירותים: הזמנת סטודיו, עריכת וידאו, צילום מקצועי, צילום וידאו וצילום סטודיו. על פי האתר "העוררת מספקת את השירותים הבאים: שידורים ישירים של אירועים, כנסים, הרצאות, מסיבות עיתונאים שונות עבור גופי תקשורת באמצעות יחידות LIVE U ולוויניות, שידורים באמצעות מצלמה אחת לתכניות הבוקר של קשת, רשת, תאגיד השידור וערוצי הספורט, שידורי מולטי קמרה כולל גרפיקה עבור ערוצי ספורט, תכניות בוקר, איגודי ספורט שונים". באתר מצוין כי העוררת נבחרה על ידי AP להיות ספק, לצורך שידור מישראל, עבור תחנות טלוויזיה שאינן מחזיקות באופן שוטף כתבים וצלמים בישראל, וכי כל השידורים נעשים באמצעות מצלמות FULL HD, ציוד סאונד, תאורה, רכבים, כבלים וניטור שידור להבטחת איכות.
112. העוררת 1 מציינת באתר כי "חברות הפקה על פי רוב מבקשות צוותי צילום עבור פרויקטים ותוכניות כאשר הפקת הפוסט נעשית על ידם. לצורך כך קיימת מחלקה של צילומי חוץ הכוללת ציוד צילום, תאורה, סאונד, רכבים וצלמים מנוסים". בנוסף, העוררת מספקת הפקת ימי צילום עבור חברות הפקה שונות, ושירותי צילום לגופים שונים בתחום המדיות החברתיות. העוררת מציינת את ציוד הצילום שהיא מחזיקה – שמונה סטים מלאים ומפרטת את ההפקות שהייתה שותפה בהן.
113. העוררת 1 מפרטת באתר את השירותים אותם היא מעניקה ללקוחותיה (כך על פי הנוסח באתר עצמו): אולפני צילום, עריכת וידאו, ניו מדיה ולייב יו.

אולפני הצילום : במתחם חמישה אולפנים, שני אולפנים גדולים, שני אולפני שידור עובר ערוצי חדשות, אולפן מבודד סאונד ואולפן ענק מבודד סאונד ואולפני גרין סקרין.

עריכת וידאו : העוררת מספקת שירותי עריכה על ידי עורכים מנוסים בפורמטים שונים ומשתמשת במיטב ספריות המוסיקה והאפקטים.

ניו מדיה ולייב יו : העוררת ערוכה למתן שירות און ליינ מבחינת שידור החומרים ו/או עריכת החומרים בצורה מהירה כמבוקש בעולם הניו מדיה.

העוררת פועלת בשיתוף עם חברת ראשש שהינה חברה להשכרת ציוד צילום מקצועי ואולפן B הינו אולפן המופעל על ידן במשותף.

114. העד מטעם העוררת 1 העיד בפנינו כי "החברה הוקמה כדי לספק הכל. גם צילום וגם עריכה. זה התחיל אצלי בבית. היום אנחנו ספקי משנה לערוצים בארץ ובחו"ל ולחברות הפקה כדי לספק להם גם שירותי עריכה, שירותים של שידורים ישירים, בזה אנחנו טובים, וצוותי צילום. כיום נכנסים גם שני האולפנים שהראיתי, אחד אצלי במשרד ואחד שסמוך אליו (לא האולפנים בקומת הכניסה)".

115. מדברי העד מטעם העוררת 1 עולה כי קיים חדר עריכה אחד ובו מחשבים והארד דיסק המשמשים באופן מובהק על פי מאפייניהם לפעילות גמר הפקה : "עוצמת הפעילות שלהם אדירה והם נועדו רק לצרכי עריכה".

116. עוד עלה מדבריו, כי הפעילות אינה מסתכמת בהשכרת אולפנים אלא כוללת "הוצאת" שידורים לרשתות ולחברות ו"הוצאת" צוותים לצילומים. חלק מן החומרים נערכים וחלק משודרים בלייב. לדבריו "חברות פונות אלינו לשירותי צילום ועריכה". חלק מן האולפנים מאפשרים שימוש ללא עריכה. למשל : סופרפארם צילמו בחדר זה פרסומת וערכו לבד, גלקסי צילמו פרסומת ושידרו אותה בלייב (הניסוח במקור). העד הדגיש כי עיקר הפעילות היא "צוותי צילום שמוציאים החוצה".

117. העד מטעם העוררת 1 העיד כי כל התיאום וההפקה היומיומית נעשית מולו ואין עובדים בחברה. העד הוא העובד השכיר היחיד וכל שאר העובדים הם פרילנסרים קבועים.

118. העד העיד כי לעוררת ציוד צילום משלה ואילו כשיש צרכים מיוחדים העוררת עושה שימוש בציוד צילום של חברת ראשש, חברה להשכרת ציוד צילום בבניין (הוזכרה לעיל באתר העוררת).

119. העוררת 8 הגישה את הערר בשנת 2023 לאחר ביצוע חילופי מחזיקים באולפן שהיה בחזקת העוררת 1 בשנת 2022. העד מטעם העוררת 8 העיד בפנינו כי הוא העובד היחיד בנכס ומפעיל פרילנסרים – צלמים, מקליטים ותאורנים. לפי עדותו, בנכס לא מבוצעת פעילות גמר הפקה כלל אלא צילום בלבד. העד תיאר את מכלול פעולותיו : "אני מפיק את יום הצילומים. הם מגיעים עם התסריט ואני מבצע אותו".

120. המשיב צירף צילומים מתוך אתר האינטרנט של העוררת 6 בו מצוין כי העוררת 6 "סיטי סטודיוס היא חברת קריאייטיב המספקת את כל קשת השירותים בתחום ללקוחותיה. אנו מתמחים בפיתוח אסטרטגיות ופתרונות מיתוג מלאים בווידאו, מדיה

- מודפסת, פרסום, אריזת מוצר, טלוויזיה ואינטרנט לשוק הישראלי והבינלאומי". העוררת
הציגה עצמה כמספקת שירותי מדיה כוללים או פתרון כולל למטרת הלקוח.
121. העד מטעם העוררת 6 העיד בפנינו כי אתר האינטרנט אינו רלוונטי והוא ישן. על
פי עדותו, גודל הנכס 15 מ"ר ובו מוענקים שירותים לחברות טלוויזיה מחו"ל שמזמינות
שידור. לדבריו, אפשר לשכור את האולפן ללא עריכה. בצד אחד של האולפן יושב מרואיין
ובצידו השני מקליטים ועורכים. העד העיד כי הוא מעניק שירות שידור חי לחברות זרות
ומעביר להם את החומרים דרך האינטרנט והלוויין. הכתב הוא של החברה והעד מספק את
הצילום, הלייב יו והעזרים הטכניים. בנכס נעשית לעתים עבודת עריכה. הפריילנסר הוא
העורך והעד מבצע את עבודת הצילום. האולפן משמש לצילום שידורים חיים וראיונות
לתחנות טלוויזיה בחו"ל וחלקו משמש לעריכת הראיונות ועבודת פוסט פרודקשן.
122. מן האמור ניתן להסיק את מודל הפעילות העסקית של העוררות; כל אחת מן
העוררות פועלת באמצעות עובד אחד, להשכרת שטחי אולפן הכוללים גם אספקה של ציוד
טכני ושירותי כח אדם מקצועי מגוון (כפרי לנסרים ולא כעובדי החברה) בתחומים שונים,
בכלל זה סאונד, צילום, עריכה וכו'. עבור כל לקוח מותאמת חבילת שירותים ספציפית
הכוללת את האולפן המתאים, הציוד הנדרש ושירותי כח אדם לפי העניין.
123. האולפנים, לרבות הציוד ושירותי כל האדם שמספקות העוררות מאפשרות לגופים
שונים, לרבות חברות טלוויזיה, אך לא רק, לעשות בנכסים שימושים שונים כרצונם. כך,
לא מן הנמנע כי בנכסים ישודרו כנסים או הרצאות או אירועים של גורמים פרטיים,
למטרות פרטיות או לציבור מסוים. בנוסף, כך עלה, לא מן הנמנע כי באולפנים יצולם חומר
מסחרי או פרסומי או בידורי למטרות שונות אשר לא מיועד בהכרח עבור הציבור בכללותו.
מכאן מסקנתנו כי לא הוכח שרוב הפעילות המבוצעת בנכסים על ידי לקוחותיהן של
העוררות הינה פעילות העונה על המבחנים שנקבעו בהלכת רעיונות.
124. עיקר הפעילות של העוררות 1,6,8 הינה השכרת שטחי אולפנים מסוגים שונים
ובעלי איכויות שונות ללקוחות, לרבות שירותי צילום, לרבות ציוד, פריילנסרים בתחומי
הסאונד ו/או העריכה ושידורים חיים באמצעים טכניים. העוררות 1 ו- 6 מציעות
ללקוחותיהן גם שירותי גמר הפקה באמצעות פרי לנסרים, המאפשרים, בין היתר, גם
יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, אך אין לעוררות ידיעה על היקף השימוש במוצר
המוגמר, שכן תפקידה מתמצה באספקת הציוד, כח האדם והשירות הטכני ללקוחותיה.
העוררת 8 אינה מציעה כלל שירותי גמר הפקה אלא שירותי צילום ושידור בלבד.
125. הוכח כי בנכסים של העוררות 1,6,8 נעשית פעילות לקוחות שהינה לכל היותר
יצירת 'חומר הגלם' הצילומי. עוד הוכח, כי קיימת אפשרות לשידור חומרים מן האולפנים
ומחוצה להם לציבור מסוים או בלתי מסוים. נדגיש, כי פעילות צילום כשלעצמה לא הוכרה
בפסיקה כפעילות תעשייתית, והמשיב הפנה לפסיקה ישנה בנושא בעניין אולפני ירושלים
בע"מ ובעניין פרג'.

יישום מבחני הלכת רעיונות

126. יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר; העוררות 1,6,8 אינן עוסקות בפעילות
יצרנית עבור הציבור הרחב, אלא בפעילות בעלת אופי מסחרי המציעה ללקוחות שונים,
בכלל זה חברות טלוויזיה מהארץ ומחו"ל, כמו גם לגופים וחברות פרטיות, וגופים בתחום

המדיה החברתית, שירותי אולפן, שירותי צילום, הקלטה ושידור שמאפשרים ללקוחותיהן שימושים שונים ומגוונים.

127. עיקר הפעילות המבוצעת בנכסים הינה פעילות צילום ו/או שידור. פעילות זו מייצרת לכל היותר את חומר הגלם של דימויים, כלומר את היש המוחשי האחד. לא הוכח בפנינו כי עיקר הפעילות בנכסים הינה הפיכת חומר הגלם הצילומי, ליש מוחשי אחר – כלומר לא הוכח כי עיקר הפעילות בנכס כוללת את שלב הפיכת חומר הגלם הצילומי למוצרים מוגמרים שאפשר לראותם כיש מוחשי אחר.

128. העוררות מספקת ללקוחותיה את הפלטפורמה הטכנית לייצור חומר הגלם, המהווה לכל היותר פוטנציאל לשמש בהמשך ליצירת יש מוחשי אחר, אך לא בהכרח. השירותים השונים באולפנים, לרבות הצילום, ההקלטה והשידור הם בעלי פוטנציאל גם לייצר יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר על ידי לקוחות העוררת, אולם לא הוצגו כל נתונים המלמדים כי בנכסים מייצרים בעיקר מוצרים המהווים יש מוחשי שנוצר מיש מוחשי אחר. אין חולק כי בנכסים מבוצעת גם פעילות של שידור כנסים, הרצאות, מסיבות עיתונאים, חומרים המשודרים במדיות שונות, שידורים ישירים במדיות חברתיות ועוד. אנו סבורים כי פעולות אלו לא יכולות להיחשב כיצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, כלומר כמוצר שעבר עיבוד ועריכה, כחלק מהליך התיעוש, וככל שמדובר בשידורים של התרחשויות חיות, ספק אם ניתן לראות בהתרחשויות אלו בבחינת 'יש מוחשי'.

129. היקף השימוש במוצר המוגמר; לא הוכח בפנינו כי עיקר המוצרים שמיוצרים באולפנים מיועדים לשימוש הציבור הרחב ואף לא הוכח כי נועדו לייצור המוני וגנרי, שאף הוא מאפיין יסודי של ייצור תעשייתי הנובע מכך שהמוצר מיועד לשימוש רחב.

130. כאמור, העוררות 1,6,8 מציעות ללקוחות מגוונים שימוש באולפנים ובציוד, כמו גם שירותים של פריילנסרים בתחומים שונים, עבור מגוון צרכים, כמתואר. ככל שמיוצרים בנכס מוצרים שנערכו ושינו את מהותם באופן שיכול להיחשב כתעשייתי, כלל לא ברור כי המוצרים מיועדים עבור הציבור הרחב ולא לציבור מסוים כגון עובדי חברה פרטית או גוף פרטי או משתתפי אירוע מסוים או משרדי פרסום ומדיה או צרכנים ספציפיים.

131. כאמור, חלק מלקוחות העוררות הם לקוחות עסקיים או גופים פרטיים וגם אם ניתן לטעון כי בסופו של "פס הייצור" מיוצרים בנכסים גם מוצרים מוגמרים, כטענת העוררת, כלל לא ברור כי מדובר במוצרים אשר משוכפלים לשימוש הציבור ותועלתו – מאפיין תעשייתי מובהק (ואין מדובר בשידור חד פעמי למשל). מכל מקום, אין בפנינו ראיות לגבי טיב המוצרים המוגמרים המיוצרים בנכס על ידי לקוחותיה של העוררת והאם מדובר במוצרים אשר נועדו לשימוש הציבור הרחב במובן המצדיק סיווג כתעשייה.

132. זאת ועוד; שידור חי של אירוע מבוים או אותנטי, של ראיון חי, הרצאה או כנס למספר רב של מנויים או צופים מהווה הפצה של דימויים והתרחשויות שגם אם מגיעים ללקוחות קצה רבים ואף לציבור רחב, הם אינם נושאים את מאפיין השימוש של יש מוחשי. הצפייה במקרים אלה אינה מתהווה לכדי שימוש אלא לכל היותר צריכה של מידע.

133. המבחן הכלכלי; לאור ריבוי השימושים שנעשה על ידי לקוחות העוררת; תכניות טלוויזיה, שידורים ישירים, שירותי צילום, לרבות ללקוחות פרטיים, למגוון מטרות, כלל לא ברור כי מדובר בהשבת הערך הכלכלי של טובין כלשהם, ככל שהם מיוצרים בנכס על

ידי לקוחותיה. מכל מקום, כל שהוכח הינו כי בנכסים אלו מיוצר יש כלשהו – מדובר בחומר הצילום עצמו. לא ברור מה שיעור הפעילות שמבוצעת בנכס כדי להפוך את חומר הגלם למוצר מוגמר, פעילות אשר נושאת בחובה את ההשבחה של ערכו הכלכלי.

134. **מבחן ההנגדה**; במבחן ההנגדה, גם אם ישנה פעילות ייצורית מסוימת בנכס, במסגרתה הופך חומר גלם צילומי ליש מוחשי אחר, מסקנתנו היא כי מרכז הגרביטציה של הפעילות בנכסי העוררות 1,6,8 **הינו שירותי - מסחרי ואיננו יצרני**, ולכן, בשים לב לנוסח צו הארנונה, ניתן לסווגם בסיווג שירותים ומסחר.

מסקנות נוספות בראי הפסיקה

135. על אף הניסיונות להציג את הפעילות בנכסים כמעין פס ייצור של פעילות הפקה – גמר הפקה, הפעילות היחידה שהוכרה בפסיקה כתעשייתית הינה פעילות גמר הפקה, שכן רק במסגרתה הופך יש מוחשי אחד ליש מוחשי אחר. ללא פעילות מסוג זה נותרה ההפקה לא יותר מאשר יצירת יש מוחשי אחד, שלא עבר התמרה או שינוי ליש מוחשי אחר.

136. אשר לשידורים החיים; לא ניתן לקבוע כי שידור של התרחשות אקטואלית הינו שידור של יש מוחשי שנוצר מיש מוחשי – שהינו ההתרחשות עצמה.

137. מן העדויות שנשמעו עלה כי עיקר הפעילות בנכסים של העוררות היא אספקה של שירותי צילום, מחוץ לנכס / באולפנים בנכס למטרות שונות ושידורי לייב – שידורים חיים, כל זאת באמצעות פרי לנסרים. שירותים אלו שממוענים ללקוחות ספציפיים, גם אם בסופו של דבר יגיעו לקהל הרחב באמצעי שידור שונים, אינם עונים על המבחנים שנקבעו בפסק הדין בעניין רעיונות אלא באופן מאולץ ביותר.

138. העוררת 8, באמצעות העד מטעמה, שהינו העובד השכיר היחיד בה, מציעה שירותי צילום והפקה בתחום הטלוויזיה. השירותים המוצעים כוללים שירותי השכרת אולפנים, שידורים חיים, ואין מדובר כלל בעריכה או בפעילות מסוג גמר הפקה. החברה עובדת מול ספקים שונים שהם פרי לנסרים, איש איש בתחומו. לכן נימוקינו באשר לעוררת 1 נכונים גם ביחס לנכסי עוררת זו.

139. העוררת 6 מציעה שירותי צילום בלבד, כאשר לעתים מבוצעת בנכס פעילות גמר הפקה באמצעות עובד פרילנס. לכן נימוקינו באשר לעוררת 1 נכונים גם ביחס לנכסי עוררת זו.

140. לכל האמור יש להוסיף כי על הוועדה לבחון את פעילות העוררות בראי תכליתם של חוקי המס אשר קבעו סיווג מיוחד ל"תעשייה ומלאכה" במטרה **לעודד פעילות יצרנית**; מתן תעריף מוזל נועד לעודד פעילות המצריכה שטחים גדולים ונותנת תעסוקה לעובדים רבים. גם אם ניתן לטעון כי מדובר במבחן אנכרוניסטי, שאינו ישים לאור החידושים הטכנולוגיים המאפשרים ייצור ללא עובדים רבים, וללא שטחים נרחבים, בפסק הדין בעניין מחלקת הקריאייטיב של משרד הפרסום טמיר כהן, קבע בית המשפט (כב' הש' רות רונן) כי ההצדקה לתעריף מוזל אינה קיימת בהכרח מקום שמדובר בפעילות שלשם ביצועה לא נדרשת כמות גדולה של עובדים או שטח גדול, ולכן כאשר קיים ספק ביחס לאופי הפעילות, אין מקום לסווג בסיווג המוזל פעילות שלצורך ביצועה נדרש שטח קטן ומספר מצומצם של עובדים.

141. מכלול הראיות שבפנינו מוביל למסקנה כי העוררות 1,6,8 מציעות מגוון רחב של שירותים בתחום הצילום והפקות הטלוויזיה, לרבות השכרת חללים, ציוד צילום ושידור ושירותי כח אדם. חלק מן השירותים שמציעות העוררות 1,6 הם שירותי עריכה באמצעות פריילנסרים. שירות זה טפל לפעילות העיקרית במכסים שהיא באופייה שירותית – מסחרית.
142. באולפנים המוצעים ללקוחות העוררות לא מבוצעת בעיקר פעילות גמר הפקה שהוכרה בפסיקה בפעילות ייצורית תעשייתית.
143. במבחן הנגדה, מרכז הגרביטציה של פעילות העוררות אינו נוטה לעבר פעילות ייצורית אלא לטובת פעילות שירותית- מסחרית ולכן אין מקום לסיווג הפעילות כ"תעשייה".

ב/ עררים 251135268-251135269- נכסים המוחזקים בידי חברות שונות

1.ב נכס מספר 20000227001 המוחזק בידי ארגון ADR בהרשאת העוררות 2-3

טענות העוררת

144. הנכס מוחזק בידי ארגון משותף של תאגידי השידור הציבוריים של גרמניה, המשדר תכניו לכ- 80 מיליון צופים דוברי גרמנית באירופה באמצעות ערוצי טלוויזיה המשתייכים לארגון.
145. פעילות הארגון מרוכזת בנכס זה ו- ADR מפיקה, עורכת ומייצרת סרטים וסרטונים שהם כתבות בנושאים אקטואליים המשודרים לערוצי טלוויזיה של הרשת על בסיס יומי.
146. ראשית התהליך של ייצור הסרטים, בקבלת חומר גלם מצוותי צילום. לאחר מכן החומרים עוברים עריכה וגמר עריכה – עיבוד, הוספת סאונד, קריינות ועריכת תוכן על ידי עובדים הפועלים מהנכס. בסופו נשלח מוצר מוגמר אותו משלב התאגיד הגרמני בשידוריו.
147. לשם ביצוע הפעולות האמורות נעזרים עובדי ADR בחדרי העריכה בנכס, הכוללים מיכון דיגיטאלי יקר ומתוחכם הנתמך באמצעים טכניים.
148. בנכס נמצאים שני חדרי עריכת וידאו וחדר עריכה ומחשוב שמשמש לגמר הפקה.
149. פעילות נוספת שהיא חלק בלתי נפרד מעריכת הווידאו והקול, כוללת חדר ארכיון, בו מאות קלטות של כתבות ישנות המשולבות בכתבות שמיוצרות בנכס. בנוסף קיים חדר התארגנות וקליטה לצוותי הצילום ממנו יוצאים ואליו מגיעים צוותי צילום, על מנת לקחת ולפרוק ציוד. בחלל הפתוח יושבים עובדים טכניים, האמונים על הפצת הכתבות לתאגיד השידור הגרמני וביצוע התאמות טכניות נדרשות. בנכס גם חדר שרתים, ובו מחשבים וציוד טכני, שנועדו לאפשר את הפעילות הטכנית רחבת ההיקף, הכרוכה בעריכת וידאו וטיפול בחומרי הגלם המצולמים. אחד מהחדרים הוא חדר הכתב הראשי אשר אמון על ניהול כתבי תאגיד השידור, תוצריהן, טיב הכתבות ותיאום מול ADR. בנכס חלון פנורמי שעל הרקע שלו ניתן לחדר שידורים חיים או לצלם ראיונות, שיוטמעו בכתבות המיוצרות בנכס.

150. הוכח כי הנכס על כלל חלקיו ומרכיביו משמש כפס ייצור לכתבות לשידור בערוצי תאגיד השידור הגרמני, כתבות שלא היו שלמות ומוכנות אילו היו מוציאים מהנכס את אחד מחלקיו.

טענות המשיב

151. ADR עוסק במהותו במתן שירותים חדשתיים ואקטואליים לתאגיד השידור הציבורי של גרמניה. מהותה של הפעילות היא בייצור תוכן חדשתי אקטואלי והעברתו לציבור קהל המנויים על ידי שידורים חיים או על ידי יצירת כתבות.

152. מרבית השטח אינו משמש לגמר הפקה. בנכס ישנם חדר ארכיון האוצר כתבות המשולבות בכתבות חדשותיות, חדר התארגנות וקליטה של צלמים, חדרי שידור (דסק) להעברת השידורים, חדרי כתבים וחדר ראשי, חדרי הפקה, מזכירות, הנה"ח והנהלת משרד. חדר השרתים אף הוא אינו מהווה תעשייה, שכן הוא נועד לתמוך בפעילות הנוספת בנכס, הכרוכה באחסון על גבי מחשבים.

153. התכנים האקטואליים בנכס נערכים על פי דרישת הנהלת התאגיד וצרכיו כלומר לבקשת לקוח ספציפי והוא מאפיין שירותי ולא תעשייתי.

154. העוררת לא הציגה מצבת כח אדם אולם ניתן להניח שמרבית עובדיה הם כתבים, פרשנים, תחקירנים, מפיקים, עורכי תוכן וצלמים. אין בפי העוררת טענה כי מרבית הפעילות בנכס היא גמר הפקה או כי מרבית עובדיה עוסקים בכך.

לאור האמור, הן בהיבט המהותי והן בהיבט הכמותי הנכס אינו עונה על מבנים לסיווג כתעשייה.

ב.2 נכס מס' 2000219492 המוחזק בידי ZDF בהרשאת העוררות 2-3

טענות העוררת

155. הנכס מוחזק על ידי ערוץ טלוויזיה גרמני אשר משדר תכנים לעשרות מיליוני צופים.

156. ZDF מפיקה, עורכת ומייצרת סרטים וסרטונים שהם כתבות בנושאים אקטואליים, המשודרים בערוץ הטלוויזיה על בסיס יומי, לפי דרישת הנהלת הערוץ וצרכיו.

157. אופי הפעילות בנכס דומה לזה של ARD.

158. בנכס שני חדרי עריכת וידאו וחדר עריכת קול, בהם לוחות אקוסטיים, מיכון דיגיטאלי יקר וציוד מחשוב ועריכה מתוחכם בנפח גדול, המשמש לגמר הפקה על ידי הכתבים של ZDF.

159. על מנת שניתן יהיה לייצר סרט או סרטון מוגמר לשידור, מתבצעת בנכס פעילות עריכת וידאו וקול. שני חדרים משמשים כארכיון ובו קלטות ישנות המשולבות בכתבות המיוצרות בנכס, חדרי התארגנות וקליטה של צוותי הצילום וחדר שרתים ובו מחשבים וציוד טכני שנועד לאפשר את הפעילות בנכס. בחדר ההתארגנות גם עמדת עריכה ניידת המאפשרת לצלמים ולכתבים לבחון ולקטלג את חומרי הגלם שצולמו טרם עריכתם, חדר אחסון של ציוד הצילום וחדר שרתים וציוד טכני.

160. בנכס חדר מפיקים וכתבים בו מתקבלים חומרי גלם נוספים מסוכנויות שידור שנבחים, מקוטלגים ומסווגים בחדר על מנת לשלבם בכתבות הערוץ.

161. בנכס חדר למנהל ולכתב הראשי בישראל האמון על ניהול כתבי הרשת, תוצריהן, טיב הכתבות ותיאום מול הערוץ בגרמניה. חדר קטן נוסף משמש לניהול משרד והנה"ח.
162. הוכח כי כלל החדרים מהווים חלק מפס הייצור בנכס ולכן דין הערר להתקבל.

טענות המשיב

163. מדובר בהכנת שידורי תוכן חדשותי אקטואלי עבור ציבור המנויים של העוררת על ידי מתן שידורים חיים והכנת כתבות.
164. למעט שני חדרים בהם מתבצעת פעילות גמר הפקה, וגם זאת לא הוכח, כל הפעילות בנכס קשורה לעבודת כתבים, הנהלה והכנת תוכן חדשותי.
165. תכלית כלל הפעילות הינה אחת: אספקת שירותי תוכן חדשותי ואקטואלי לציבור המנויים של העוררת. בנסיבות אלו לא ניתן לראות בנכסי העוררת במהותם וכמכלול כמפעל תעשייתי הזכאי לסיווג מוזל ולכן דין הערר להידחות.

3.ב נכס מס' 2000447027 המוחזק בידי העוררת 4 NBC

טענות העוררת

166. העוררת היא רשת טלוויזיה אמריקאית אשר משדרת את תכניה לעשרות מיליוני צופים. היא מפיקה, עורכת ומייצרת סרטים וסרטונים שהם כתבות בנושאים אקטואליים המשודרים בערוצי הטלוויזיה על בסיס יומי ועל פי דרישת הנהלת הארגון וצרכיו.
167. על מנת לייצר את התוכן הנדרש, בנכס חלל עבודה פתוח עם עמדות עבודה, בו מתקבלים חומרי הגלם המצולמים לשם מיונם וסיווגם, זאת יחד עם הימצאותם של אנשי תמיכה המסייעים בהליך.
168. לאחר הפעולות שמבוצעות בחלל הפתוח החומרים נכנסים לחדר העריכה המשתרע על שאר השטח לטובת עיבוד, תוספת סאונד, קריינות ועריכת תוכן. בסופו של ההליך הם חוזרים לעמדות העבודה בחלל הפתוח לשם הפצתן לרשת.

טענות המשיב

169. חלק מהחדרים בנכס אינם מאוישים והפעילות מתרחשת במחצית מן הנכס. בכך יש כדי להוביל למסקנה כי לא מתבצעת ברובו של הנכס פעילות גמר הפקה.
170. על פי עדות העדה מטעם העוררת, למעט עובד וידאו אחד, כל העובדים בנכס בין 10-25 עובדים עוסקים בפעילות אחרת – מפיקים, צלמים, עורכי דסק.
171. הפעילות בנכס תכליתה אחת – אספקת שירותי תוכן חדשותי ואקטואלי לציבור המנויים של העוררת, ולא ניתן לראות בנכסיה, כמכלול, כמפעל תעשייתי הזכאי להקלה בארנונה.

ב.4 נכס מס' 2000446930 המוחזק בידי העוררת 5 – נתיב נועם

טענות העוררת

172. בנכס נעשה שימוש לעריכת חומר גלם לכדי יצירת סרטי וידאו (כתבות) אשר עתידים להיות משודרים בערוץ הקהילתי – ערוץ 98 בטלוויזיה בכבלים או בלוויין.
173. בנכס ישנם שני חללים; האחד, משמש לקליטה וסיווג של חומרי גלם מצולמים אשר מתקבלים מצוותי צילום והפקה הפועלים עבור הערוץ הקהילתי, והשני, חדר עריכה בו מתבצעת פעילות גמר עריכה כגון עיבוד, תוספת סאונד, קריינות ועריכת תוכן לטובת ייצור סרט מוגמר המיועד לשידור בערוץ הקהילתי.
174. מלבד צילומי החוץ שנעשים על ידי גורמים קהילתיים ברחבי הארץ, כלל פעילות הערוץ הקהילתי מבוצעת בנכס.

טענות המשיב

175. החברה מעניקה שירותים לערוץ אחד, הערוץ הקהילתי. לחברה לקוח אחד לו היא מעניקה שירותים.
176. מדובר בערוץ קהילתי לבני הגיל השלישי.
177. חלק מפעילות העוררת כוללת שירות מחשבתי – רעיוני של הכנת התכניות לערוץ, התכניות מוכנות מאפס, כפי הדוגמא שניתנה על ידי העד, של תכנית בשם מקום לשירה, בה בונים בנכס פתיח, סגיר ואת כלל תכניה. בנוסף, מופקים עבור הערוץ שידורים חיים.
178. התכלית בנכס היא אחת – אספקת שירותי תוכן חדשותי ואקטואלי לציבור מנויי הערוץ, ואין לראות בנכס כמפעל תעשייתי הזכאי לסיווג מוזל בארנונה.

ב.5 שבעה נכסים המוחזקים בידי העוררת 7 – חברת החדשות הישראלית בע"מ

טענות העוררת

179. בנכסים מבוצעת פעילות הפקה וגמר הפקה כמקשה אחת. הוצאתו או הרוקתו של נכס או חלקו מתוך שטח זה משולה לגדיעת איבר חיוני מגופו של בעל חיים – גרימת נכות תפקודית.
180. העוררת מפיקה את מהדורות החדשות המרכזיות בישראל ותוכניות אקטואליה שונות המשודרות בערוץ 12.
181. העוררת מפיקה, עורכת ומייצרת כתבות בווידאו בנושאים אקטואליים – סרטים וסרטונים יחד עם שידור צילומי אולפן המשולבים בתכניותיה השונות.
182. הפעילות בנכסים היא סביב השעון והעוררת מחזיקה בכ- 770 מ"ר בהם פעילות המשולבות זו בזו לתכלית אחת – תכלית תעשייתית טלוויזיונית הכוללת את כל שלבי ההפקה של המוצר הטלוויזיוני.
183. ראשיתו של הליך ייצור הסרטים והסרטונים בחומר גלם צילום שנעשה בנכס או בקבלת חומר גלם מצוותי צילום וצלמים. החומרים עוברים עריכה, עיבוד גרפי, הוספת סאונד, שילוב חומרי ארכיון, מוזיקה, קריינות ועריכת תוכן על ידי עובדי העוררת בנכסים,

- ובסיומו של ההליך מתקבל מוצר מוגמר, אותו משלבת העוררת בשידוריה, ומוכר ככתבות המשולבות במהדורות החדשות ותכניות האקטואליה של העוררת.
184. לשם ביצוע הפעולות האמורות נעשה שימוש בחדרי עריכה הכוללים ציוד דיגיטלי יקר ומתוחכם הנתמך על ידי אמצעים טכניים וכח אדם מיומן.
185. במספר חדרים נוספים מבוצעת פעילות שהינה חלק בלתי נפרד מהליך הייצור והכנת הכתבות, ומאחר ולעתים נדרש זמן קצר לשידור מידי, נדרשת מעטפת תפעולית רחבה שתאפשר פעילות מסוג זה.
186. חדרי מנכ"ל וסמנכ"ל האחראים על תפעול האופרציה המורכבת, ומפקחים באופן הדוק על הפקת הסרטונים והשידורים, ייעוץ משפטי פנימי צמוד ומידי, שיוכל לאפשר את שילובם של הסרטונים כאופן המהיר ביותר.
187. העוררת מחזיקה גם בנכסים בנווה אילן מהם מבוצעים מרבית שידוריה החיים, והעוררת מפנה לסיווג הארנונה במועצה האזורית מטה יהודה, ששיעורו קרוב לסיווג תעשייה ומלאכה.
188. בשעה שצו הארנונה של תל אביב לא כולל תעריף ספציפי לאולפני הסרטה ו/או שידור ו/או הקלטה יש ללמוד מכך על תעריפי המינימום והמקסימום הרלוונטיים.

טענות המשיב

189. על יסוד הצהרות העוררת, מתקיים בנכס מכלול של פעילויות הכוללות: פעילות רעיונאית – מחשבתית של כתבים, תחקירנים, פרשנים וכן של כתיבה, עריכת תוכן, הפקה ותיאומי הפקה לקראת צילומים: איפור, צילום של תכניות, הקלטות, שידור טלוויזיוני, הכולל תיאומים לקראת שידור, ובחלק קטן מתבצעת פעילות גמר הפקה.
190. הנכס כולל חדרי כתבים, מגישים, פרשנים, תחקירנים, חדרי מערכת, אולפני שידור והקלטה, חדרי תחקירנים, קריינים, חדרי איפור, חדרי ציוד, ארכיונים שונים וכן שטחים משרדיים של הנהלת הרשת, כספים, ייעוץ משפטי וכו'.
191. הפעילות בנכס אינה תואמת את אמות המידה שהותוו בפסק הדין בעניין ברודקאסט לפעילות ייצורית.
192. העוררת היא חברת תקשורת מסחרית, המפיקה מהדורת חדשות ותכניות אקטואליה. מהותה באספקת תוכן חדשותי אקטואלי לקהל מנוייה.
193. עיקר פעילות העוררת בפעילות מחשבתית – רעיונית הנעשית במשרדה. שלב הגייט התוכן הטלוויזיוני המקדים את שידורו וניתן להתייחס אליו כקדם הפקה, כמו גם שלב ההפקה עצמו, מבוצעים על ידי העוררת מנכסיה.
194. המצהיר מטעם העוררת תיאר את הפעילות הכרוכה בחשיבה מוקדמת וכרוכה בהכנת הכתבות. גם השידור הטלוויזיוני תואר על ידי המצהיר כפעילות הכרוכה בחשיבה מוקדמת ורעיון. עבודת עריכת התוכן עצמה אף היא פעולה מחשבתית רעיונית להבדיל מפעילות גמר ההפקה ובה מוחלט מה יוכנס לכתבה בשיתוף הכתב או הכתבת.
195. מלאכת הכנת הכתבות על כלל רבדיה דורשת חשיבה רעיונית החל מבחירת החומרים וקיטלוגם וכלה באופן העברתם לצופה ובחירת סאונד, קריינות וכיו"ב. פעילות זו אינה יכולה להיחשב כפעילות ייצורית ולא הוכרה בפסיקה ככזו. הוא הדין באשר לשלב

- השידור הטלוויזיוני עצמו. עצם הפצת השידור באמצעות אולפנים ודסק איננה חלק מהליך הייצור אלא חלק מן המכירה או ההפצה של התוכן האקטואלי.
196. הצילום עצמו אינו פעולה ייצורית, קל וחומר בשידור חי שאינו דורש עריכה מוקדמת.
197. בשידורי אקטואליה וחדשות המשודרים בזמן אמת, אין יצירת יש מאין, אלא העברת תוכן מהשטח לידיעת הצופים. לכן לא ניתן לדבר על השבחה כלכלית של המוצר.
198. פעילות צילום באולפן שידורים לא השתנתה במהותה במרוצת השנים באופן שיש לפרשה באופן שונה מהאופן בו פורשה בפסיקה בעניין ג.ג. אולפני ירושלים ובעניין פרג'.
199. העד מטעם העוררת העיד כי 15 עובדים מתוך כ 150 הם עורכים שעובדים במשמרות. יתר העובדים אינם קשורים לפעילות מסוג זה.
200. הניסיון להחיל את מבחני הלכת רעיונות של פעילות מסוג זה הוא מאולץ ומלאכותי.
201. השימושים השונים בנכסי העוררת, כולל חדרי גמר הפקה, המהווים חלק זניח מן הנכסים, נועדו לשרת את התכלית העיקרית של נכסי העוררת כתאגיד שידור. העוררת לא טענה כי מדובר בנכס רב תכליתי אלא ביקשה לראותו כמקשה אחת.
202. הקומה השלישית כולה משמשת כחדרי ישיבות, ייעוץ משפטי ואנשי כספים ואינה משמשת כלל לפעילות גמר הפקה.
203. לאור כל האמור לא ניתן לראות בנכסי העוררת במהותם וכמכלול כמפעל תעשייתי הזכאי לסיווג מוזל כתעשייה.

דיון והכרעה

204. העוררות הן חברות אשר פעילותן דומה; הן מפיקות ומשדרות שידורי חדשות חיים וערוכים.
205. העד מר דוד זילברמינץ העיד כי חלק מן העוררות יושבות בנכסים עוד מן התקופה בה סווגו כתעשייה, והעיד כי להערכתו 120 מ"ר מן הבניין משמשים חברות שאינן משרתות את תעשיית הטלוויזיה.
206. העד מטעם העוררת ZDF העיד בפנינו כי בנכס מעניקים שירותים חיים לערוץ הגרמני, וכי רוב הכתבות שמיוצרות בנכס הן בנושאי אקטואליה. השידורים החיים מבוצעים מגג הבניין או מהשטח. על פי עדותו, הרוב המוחלט של העבודה הינו הכנת כתבות; מקבלים חומרים, מתרגמים ומכינים לשידור. הפעולה מבוצעת בחדר העריכה ובחדר ההקלטה. את הכתבה מכינים הכתב והעורך. העד השיב כי 70% מהפעילות בנכס הינה הכנת כתבות ו 30% שידורים חיים. ישנם ימים שמכינים שש כתבות וישנם ימים שמכינים כתבה אחת או בכלל לא.
207. העד מטעם העוררת ADR העיד בפנינו כי משדרים שידורים חיים לצופים; מהחלל הפתוח בנכס, מהגג, מחדרי העריכה ומהארכיב. לפי הערכת העד 40% מהשידורים הם חיים ו- 60% הם דיווחים וכתבות. 90% מן החומר שנשלח עובר עריכה וחדרי העריכה מהווים שליש מן הנכס.
208. העד מטעם חברת NBC העיד בפנינו כי הטלוויזיה היא אמריקאית ומייצרת שידורים חיים כל הזמן. העוררת מחוברת לסוכנויות חדשות כגון רויטרס או איי פי ומתוכו

העוררת מפיקה לחדשות באמצעות הכתב או חדרי העריכה. כאשר מדובר בחדשות בעלות היבט אמריקאי, אפשר לעלות לשידור חי מספר פעמים ביום, ובעת המלחמה משדרים ברציפות שידורים חיים מ 10:00 עד 03:00. ישנן כתבות ערוכות אך העד התקשה להעריך מה אחוז הכתבות הערוכות בנכס.

209. העוררת 5, נתיב נועם, עורכת חומר גלם ליצירת סרטי וידאו – כתבות אשר משודרות בערוץ הקהילתי – ערוץ 98.

210. העוררת 7, חברת החדשות הישראלית, מבצעת פעילות הפקה וגמר הפקה כמקשה אחת ומפיקה את מהדורות החדשות המרכזיות בישראל ותוכניות אקטואליה שונות המשודרות בערוץ 12. לטענתה, היא מפיקה, עורכת ומייצרת כתבות בווידאו בנושאים אקטואליים – סרטים וסרטונים יחד עם שידורי אולפן המשולבים בתכניותיה השונות. העד מטעם חברת החדשות הישראלית העיד כי בנכסים "מכסים" חדשות, אקטואליה ו"מה שקורה ברגע זה". בחדשות לא קיימת רעיונאות בהכרח ולכן רק חלק קטן מצוותי התוכן עוסקים בשאלה מה מעניין את הציבור. העד תיאר את הליך הכנת הכתבות ותיאר את מצבת העובדים: כתבים, פרשנים, תחקירנים – כ-40/50, כ-15 עורכי וידאו במשמרות, עורכי דין, מחלקת כספים וחדר ישיבות למרואיינים בדיסקרטיות.

211. בכלל הנכסים שבכותרת מבוצעת פעילות דומה, של **גופי שידור חדשותיים**, הכוללת שידורים חיים, דיווחים וכתבות חדשותיות.

212. פעילות שידור חדשות, בין אם מדובר בשידורים חיים או מוקלטים או ערוכים, הינה לדעתנו פעילות של אספקת מידע חדשותי אקטואלי באמצעות שיח ודימוי: דיווח מילולי אודות אירועים ושידור חומר מצולם, **תוך הענקת משמעויות** לאירועי מציאות אקטואליים. **פעילות מסוג צילום, מסגור ומתן פרשנות נועדה להעביר לציבור מידע אודות המציאות האקטואלית ולפרשה ולכן אין לראות אותה כפעילות של ייצור אובייקטים.**

213. לדעת חברי הוועדה, שידור חדשות, חי או ערוך, הינו אחד המופעים המרכזיים של צורת החיים הפוליטית, במובנה הרחב, של בני האדם בזמננו. זוהי פעולה **עיונית**, **אינטלקטואלית**, שכרוכה בתיעוד ומתן פרשנות לאירועים אקטואליים, ואיננה באה בגדר ה'מלאכות' בהם מיוצרים מוצרים לשימוש בני האדם.

יישום מבחני הלכת רעיונות –

214. **יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר**; איננו סבורים כי דיווח ויצירת שיח ודימוי סביב אירועים אקטואליים, המתקיימים במציאות הממשית, מהווה יצירת יש מוחשי שנוצר מיש מוחשי אחר. ראשית, ספק אם המציאות עצמה, מושא החדשות, מהווה יש מוחשי במובן אליו התייחסה הפסיקה, וככל ויהיה המוחשי האחד' הינו חומר הצילום, אזי הוא אינו הופך ליש המוחשי האחר'; עיקר העשייה החדשותית איננה הצילום עצמו אלא הדיווח, הפירוש והדיון ביחס לחומרים אלו. הדיווח, הפירוש והדיון הינם **פעילות** – **שיח**, והם אינם מתהווים לכדי יש מוחשי אחר שהוא תולדה של החומר הצילומי. זאת ועוד; גם אילו היינו רואים בחדשות כמוצר, מדובר באובייקט אשר נעדר את המאפיין של מחזוריות חוזרת ונשנית, המאפיינת את הייצור התעשייתי, שמושאו מוצר זהה, המוני

ושימושי, שכן הוא נועד לכל היותר לצפייה חד פעמית וחולפת. מכל מקום, המידע מושא החדשות, בין אם מדובר בדיווח או בפרשנות, איננו אובייקט תעשייתי אלא רכיב שיח.

215. **המבחן הכלכלי**; העברת מידע ופרשנות חדשותיים לציבור באמצעות טכניקות שידור אינה משביחה את הערך הכלכלי של הימוצר עצמו, ככל שקיים, ובמילים אחרות, אינה משביחה את הערך הכלכלי של האירועים האקטואליים. ההיבטים המסחריים של תאגידי השידור כרוכים במימד הרייטינג (מדד שיעורי הצפייה) ואינם נובעים מהשבחת הערך הכלכלי של המוצר עצמו, מאפיין מובהק של מוצר תעשייתי.

216. **מבחן ההנגדה**; בהחלט ייתכן ועבודת החדשות כוללת גם שידור של תכנים ערוכים לכדי כתבות חדשותיות. אלא שגם בהכנת הכתבות מדובר בצירוף דיווח, ביאור ופירוש לחומרים מצולמים ועיקר הפעולה הינה הרמנויטית ולא ייצורית. מכל מקום, בהתבסס על העדויות שבפנינו, ועל המצפנים להמשגה שפורטו בפתח הדברים, אנו סבורים כי עיקר העשייה החדשותית איננה עריכת כתבות, במובן גמר – הפקה, אלא דיווח ומתן פרשנות עיונית על אירועים אקטואליים מצולמים או מדווחים, במטרה למסור מידע לציבור. מסירת מידע חדשותי אקטואלי לציבור איננה דומה לייצור מוצרים מוחשיים בשדה התעשייה.

סוף דבר

217. לאור מכלול הראיות והעדויות שנשמעו בפנינו הגענו למסקנה כי הנכסים נושא עררים 140024158 ו-140024157, המוחזקים בידי תאגידי שידור חדשות שונים בארץ ובחו"ל, משמשים לדיווח, שידור ופרשנות של אירועים אקטואליים במטרה למסור מידע לציבור הרחב.

218. מדובר בפעילות שהיא בעיקרה עיונית ואינה כרוכה בייצור יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. גם אם מבוצעת בנכסים פעילות עריכה, הרי שפעילות זו טפלה לפעילות העיקרית, ולא ניתן לראות בשידורי החדשות כתוצרים תעשייתיים על פי המבחנים שקבעה הפסיקה.

219. התכלית של גופי שידור חדשות איננה תכלית תעשייתית ולא ניתן לראות בה כמכירת מוצרים/ תוצרים טלוויזיוניים; תכליתה להוות מקור מידע לציבור על אירועים אקטואליים בדרך של דיווח ופרשנות.

220. בשים לב לכך שצו הארנונה אינו קובע סיווג נפרד לגופי שידור / תקשורת, אין לנו אלא לקבוע כי המבחנים שנקבעו בפסיקה לסיווג כ"תעשייה" אינם יכולים להוביל לסיווג המבוקש.

221. מכאן כי הסיווג המתאים לגופי שידור חדשותיים על פי נוסחו הנוכחי של צו הארנונה הינו בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה: "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות שירותים, משרדים ומסחר".

העררים נדחים.

כל צד יישא בהוצאותיו.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: אהוד מ. פלדמן, עו"ד

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140026991

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: בנייני רן פדרמן בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בשלושה נכסים הנמצאים ברחוב בן יהודה 168 תל אביב יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 200094433 ששטחו 73 מ"ר, נכס מס' 200094427 ששטחו 84 מ"ר ונכס מס' 200094430 ששטחו 55 מ"ר.

העוררת טוענת בכתב הערר כי היא החלה בעבודות שיפוץ של המבנה בחודש מרץ 2024 שלאחריהן הוא יוותר במצב מעטפת בטון ללא ריצוף וללא חיבור לתשתיות חשמל. העוררת ציינה כי בהתאם לבקשתה, הוענק לנכסים פטור כמבוקש מיום 15/3/2024 ועד ליום 31/1/2025. ביום 14/1/2025 העוררת פנתה למשיב וביקשה להאריך את משך הפטור מאחר והמבנה עדין לא הושמש ועדיין אינו ראוי לשימוש, אולם בקשתה נדחתה. העוררת צירפה לכתב הערר ארבע תמונות של הנכסים.

המשיב טען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 30/1/2025 נמצא כי שיפוץ הנכס למעשה הסתיים והנכס אינו נמצא עוד במצב הרוס או שניזוק או שמצדיק הענקת הפטור המבוקש. לטענת המשיב, גם אם הנכס אינו פעיל, לא נמצאו בו ליקויים משמעותיים או הרס מאסיבי שיצדיק את המשך מתן הפטור.

ביום 25/6/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בטענת העוררת כי יש להעניק לנכסים נושא הערר פטור מארנונה בהיותם לא ראויים לשימוש / במצב מעטפת.

המשיב טוען בכתב התשובה כי הוענק לנכסים פטור מארנונה עד ליום 31/1/2025, אולם בביקורת שנערכה בהם ביום 30/1/2025 נמצא כי שיפוץ הנכסים הסתיים והם

אינם עונים עוד על תנאי הפטור. עוד עלה בביקורת, כי הנכסים ממתינים לאיתור שוכר, כפי שניתן ללמוד משלט בחזית הנכס.

הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם ניתן לתת החלטה בתיק על סמך החומרים בתיק הערר (העוררת תוכל להגיש תמונות / ראיות נוספות לתקופה הרלוונטית) או שמבוקש לקיים הליך הוכחות הכולל הגשת תצהירים וחקירת עדים.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 30/6/2025 הודיע המשיב כי הוא מסכים שתינתן החלטה בערר על סמך החומר בתיק ללא צורך בהוכחות ו/או סיכומים. ביום 8/7/2025 הודיע ב"כ העוררת כי הוא מסכים למתן החלטה ללא דיון הוכחות ו/או סיכומים.

מכאן החלטה זו.

סעיף 330 לפקודת הערירות 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".

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

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" עדיין יש לבחון כיצד בסופו של דבר בכל זאת תוכרע השאלה. לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים".... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזוק 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, יי כהן); 'באין הגדרה מיוחדת בחיקוק מסויים מניחים שהמחוקק דיבר בלשון בני-אדם והתכוון למובנו המקובל של המונח'...

דוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עלי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק

משמעותי. לעניין מס שבח התעוררה כאמור השאלה מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בעניין קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה" ...

הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בנין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בנין" 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 "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין...". (ההדגשה הוספה – הערת הוועדה).

בפני הוועדה ארבע תמונות שצירפו העוררים והן מעידות על היקף השיפוץ שנערך בנכסים, אשר הוביל להענקת הפטור למשך כעשרה וחצי חודשים. בנוסף, בפני הוועדה דו"ח ביקורת מפורט שערך חוקר שומה מטעם המשיב ביום 30/1/2025.

מדו"ח הביקורת של המשיב עולה כי בעת הביקורת לא נראו עבודות או פועלים, הנכס נמצא ריק מחפץ ומאדם, בחלק מרצפת הנכס אין ריצוף, נראו מספר מוקדים ללא צבע בקירות הגבס ופרט לכך לא נראו ליקויים נוספים.

עיינו בתמונות שצורפו לדו"ח המשיב ומצאנו כי עבודות השיפוץ בנכסים טרם הסתיימו בעת הביקורת: כפי שצוין בדו"ח, **טרם הונח ריצוף בנכס**. בנוסף, נראה כי עבודות עדין בעיצומן שכן חלק מקירות הבטון **חשופים ללא טיח**, נראות קורות ברזל חשופות על גבי הקירות ונראים לוחות

גבס בתצורתם הגולמית על גבי הנמכות תקרה. באף אחת מהתמונות לא נראים ריצוף ופאנלים ועל אף שלא נראו פועלים במקום נראה בבירור כי הנכס נמצא בשלהי עבודות שאינן "רק" עבודות גמר או עבודות קוסמטיות.

עם זאת, על פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות **בצמצום**, והשימוש בהוראה זו הוא **במשורה**, ומכאן התלבטותנו. לאחר התלבטות, הגענו למסקנה כי הכף במקרה זה נוטה לטובת העוררת, שקיבלה פטור למשך כעשרה וחצי חודשים, לאור השיפוץ המאסיבי שערכה בנכסים, וזאת לנוכח היעדר ריצוף כאמור בדו"ח המשיב וכפי שנראה בתמונות, היעדר טיח על גבי קירות בטון, הנמכות של תקרות בשלהי ביצוע וקונסטרוקציות ברזל על גבי הקירות.

הראיות שהוצגו מובילות למסקנה כי מצב הנכסים הינו בעת הביקורת **קרוב למצב מעטפת** ולכן אנו סבורים כי היה מקום להאריך את תקופת הפטור בחודשיים נוספים.

סוף דבר;

הערר מתקבל; לאחר בחינת מכלול הראיות שבפנינו, הגענו למסקנה כי יש להעניק לנכס פטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות למשך חודשיים נוספים.

בנסיבות העניין, ולאור גבוליות המקרה, אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140026965

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העורר: גיא לוי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב הגדוד העברי 10 תל אביב יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000141725 ח-ך לקוח מס' 11455304 ששטחו 39 מ"ר.

העורר טוען בכתב הערר כי הנכס אינו ראוי לשימוש ולחילופין ריק מיום 1/9/2024.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי יש לבחון את בקשת העורר ממועד פנייתו, קרי, מיום 9/12/2024. לגופו של עניין, המשיב טוען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 18/12/2024 נמצא כי הוא ללא פעילות, ואמנם מוזנח, אך אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש.

ביום 14/5/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בטענת העורר כי הנכס אינו ראוי לשימוש וכי למעט כספת כבדה שנותרה בו הוא ריק.

המשיב טוען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 18/12/2024 נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש.

הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם ניתן לקבל החלטה בערר על סמך כתבי הטענות ודו"ח הביקורת של המשיב, או שברצונם לקיים דיון הוכחות הכולל הגשת תצהירים וראיות וחקירת עדים. ככל שמוסכם לתת החלטה ללא דיון הוכחות, העורר יוכל להמציא עד מועד ההודעה תמונות או ראיות נוספות הנוגעות למצבו הפיזי של הנכס והיקף השיפוץ בו.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 14/5/2025 הודיע המשיב כי הוא מסכים שתיתן החלטה בערר על סמך החומר בתיק ללא צורך בהוכחות ו/או סיכומים וציין כי ניסה לשוחח טלפונית עם העורר, אך הדבר לא צלח, ככל הנראה בשם שירות מילואים של העורר.

ביום 29/6/2025 ניתנה ארכה להגשת תגובת העורר ביוזמת הוועדה עד ליום 10/7/2025 אולם עד מועד כתיבת שורות אלו לא התקבלה תגובתו.

מכאן החלטה זו.

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".

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

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

"משאין בחוק או בתקנות הגדרה למושג שפירושו נדרש, יש לפרשו על פי המשמעות הרגילה שמייחסות לו הבריות, ולהיעזר במבחן השכל הישר : '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, יי כהן); 'באין הגדרה מיוחדת בחיקוק מסויים מניחים שהמחוקק דיבר בלשון בני-אדם והתכוון למובנו המקובל של המונח'...

ודוק: אין לומר כי כל בנין מוזנח הוא בהכרח בנין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עלי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. לענין מס שבח התעוררה כאמור השאלה מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בענין 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 "בנין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בנין" 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 בנין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יהנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בנין 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 הבנין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבנין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבנין...". (ההדגשה הוספה – הערת הוועדה).

עיינו בדו"ח הביקורת של המשיב והתמונות שצורפו ממועד זה.

על פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות **בצמצום**, והשימוש בהוראה זו הוא **במשורה**. במקרה זה, הגענו למסקנה כי הכף במקרה זה נוטה לטובת העורר; על פי הראיות שבפנינו, הנכס במצב הרוס ומוזנח ביותר, וכן ללא ריצוף. בשים לב גם לנסיבותיו של העורר, שלא איפשרו לו להגיש ראיות נוספות לתיק הערר, אנו קובעים כי הוכח שהריצוף מפורק, ישנם פיגומים בנכס וכי שקי חצץ וחול שנראים בתמונות מלמדים על עבודות בנייה משמעותיות בשים לב למצבו המוזנח. לאור זאת, אנו מקבלים את הערר וקובעים כי הנכס אינו ראוי לשימוש החל ממועד פנייתו של העורר למשיב 9/12/2024 ולמשך שלושה חודשים.

סוף דבר ;

הערר מתקבל ;

יוענק לנכס פטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות למשך שלושה חודשים.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרון, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כה בתמוז תשפ"ה
21.07.2025
מספר ערר : 140026452 / 12:15
140026493
מספר ועדה: 12909

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית
חבר: ויינריב אהוד, כלכלן
חבר: פלדמן אהוד, עו"ד

העורר/ת: דורון רוני

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העררים שבנדון הוגשו בחודשים יולי ואוגוסט 2024 לאחר שאוחדו נקבעו לדין מקדמי ליום 11/11/24 לאחר בקשת דחייה של העוררת. העוררת לא התייצבה לדין שנקבע ליום 24/3/25 ולכן חוייבה בהוצאות. לאחר מכן הגישה העוררת בקשת דחייה ולבקשתה הדין נדחה פעם נוספת וביום 14/7/2025 הגישה בקשת דחייה רביעית במספר. ביום 20/7/25 ניתנה החלטה ולפיה על העוררת להתייצב לדין למרות בקשת הדחייה. נעשו מספר רב של ניסיונות לשוחח עם העוררת ולהודיע לה על ההחלטה הן בטלפון והן באמצעות המייל, אולם העוררת אינה ניתנת להשגה ולא בפעם הראשונה. זוהי הפעם השלישית שב"כ המשיב והוועדה מתכנסת לדון בערר ואולם העוררת אינה מתייצבת לדין. בנסיבות אלו אין מנוס מלהורות על מחיקת העררים ולחייב את העוררת בהוצאות בסך 1,000 ₪ בנוסף להוצאות שכבר חוייבה בהם.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 21.07.2025.

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 בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: פלדמן אהוד, עו"ד

חבר: ויינריב אהוד, כלכלן

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס': 140026366

140027097

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: וולקאס אלנבי בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינם של העררים בשלושה נכסים הנמצאים ברח' אלנבי 83 תל אביב-יפו; נכס מספר 2000106666 ח-ן לקוח מס' 11342977 ששטחו 43 מ"ר (מכונה על ידי העוררת חנות מס' 1), נכס מס' 2000106656 ח-ן לקוח מס' 11328044 ששטחו 18 מ"ר (מכונה על ידי העוררת חנות מס' 6) ונכס מס' 20000106641 ח-ן ארנונה מס' 11361794 ששטחו 12 מ"ר (מכונה על ידי העוררת חנות מס' 7).

שלושת הנכסים קיבלו הנחת נכס ריק והעוררת טוענת בכתב הערר כי יש להעניק להם פטור לא ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות (ביחס לחנות מס' 7 המחלוקת צומצמה עד למועד מסירת החזקה לצד שלישי בחודש אפריל 2024). עוד נטען, כי יש לסווגם על פי הסיווג הזול ביותר האפשרי לפי היתר הבנייה, לשיטתה בסיווג מגורים.

המשיב טוען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכסים ביום 25/3/2024 מצבם הפיזי של הנכסים אינו מצדיק להעניק להם את הפטור המבוקש. עוד נטען, כי הנכסים סווגו בהתאם להיתר הבנייה החל עליהם.

בכתב התשובה לערר המשיב התייחס לטענת העוררת כי התשובה להשגה ניתנה באיחור ולכן יש לקבלה כלשונה וטען כי ההשגה הומצאה למשיב ביום 18/3/2024 ונענתה ביום 15/4/2024 במהלך התקופה הקבועה בדין. משכך, אנו דוחים את טענת העוררת לקבלת ההשגה כלשונה.

ביום 7/10/2024 החליטה יו"ר הוועדה כך:

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בטענת העוררת כי הנכס נושא הערר אינו ראוי לשימוש ויש לפטור אותו מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.
המשיב טוען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 15/4/2024 נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבקש.

בטרם יינתנו הוראות בדבר המשך ניהול ההליך, המשיב יצרף את דו"ח הביקורת בנכס, זאת בתוך 14 יום.

ביום 7/11/2024 הוגש דו"ח הביקורת מטעם המשיב.

ביום 12/11/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי הצדדים יודיעו האם ניתן לתת החלטה בערר ללא דיון הוכחות על סמך דו"ח הביקורת והתמונות שצירפה העוררת לכתב הערר.

ביום 14/11/2024 הודיע המשיב כי הוא מסכים למתן החלטה בתיק כמוצע על ידי הוועדה וביום 17/11/2024 הודיעה העוררת כי היא מבקשת לקיים דיון הוכחות בתיק. בעקבות כך, התיק נקבע להוכחות ונקבעו מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים.

ביום 16/12/2024 הוגש תצהיר מטעם מר דורון חלבה מטעם העוררת. לתצהיר צורפו תמונות של שלושת הנכסים, הסכם שכירות של חנות מס' 7 שהחזקה בה הועברה לצד שלישי ביום 11/4/2024 וכן עמודים מתוך תקנות תכנית מתאר מקומית תא/5000 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 22/12/2016 והיתר הבנייה.

ביום 29/1/2025 הוגש תצהיר מטעם חוקר השומה מר אלמוג שטח מטעם המשיב אליו צורף דו"ח הביקורת מיום 25/3/2024.

ביום 5/2/2025 התקיים דיון הוכחות בפני הוועדה בו נחקרו המצהירים מטעם הצדדים.

ביום 23/4/2025 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 3/6/2025 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

ביום 4/6/2025 הגישו הצדדים בקשה להחלת ההחלטה שתינתן בערר 140026366 על ערר 140027097. ביום 11/6/2025 ניתנה החלטה כמבוקש.

מכאן החלטה זו.

עיינו בראיות שצירפו הצדדים וקראנו את סיכומיהם. נציין, כי לא היה בתצהירים ובחקירות העדים כדי לחדש דבר מעבר למוצג ולנטען בכתב הערר ובכתב התשובה לערר על נספחיהם. המסמך היחיד שהתווסף בדיון ההוכחות הינו חוזה השכירות ביחס לחנות מס' 7, וזה ממילא אינו נדרש לצורך הכרעתנו.

חננויות מס' 1 ו-7; בביקורת מטעם המשיב נכתב כך: התקרה והקירות שלמים, הריצוף שלם ולא נראו ליקויים. ממצאים אלו תואמים את התמונות שצירפה העוררת עצמה בהן נראה בנכס מס' 1

קיר אחד מעט מקולף וחוט חשמל אחד משתלשל על גבי הקיר – ותו לא ובנכס מס' 7 חלק מינורי מן הקיר מקולף אך שאר הקירות והתקרה שלמים. לא מצאנו כי נכשים אלו מצדיקים הענקת הפטור בהתאם למבחנים שנקבעו בפסיקה.

חנות מס' 6; בביקורת מטעם המשיב נכתב כי התקרה שלמה, קילופי צבע וטיח בחלק מהקירות, ריצוף שלם, אין פנלים, נראתה מעט פסולת מפוזרת על הרצפה. עם זאת, עיון בתמונות שצירפה העוררת מלמד על נכס במצב הרוס במיוחד, שקירותיו ברובם המכריע חשופים ומקולפים, ברזלים יוצאים מן הקירות, פנלים רבים וחלקי ריצוף שבורים ועוד. במקרה של חנות זו, לאור התרשמותנו מן התמונות שצירפה העוררת, שתואמות תמונה בודדת שצירף המשיב של חנות זו (סומנה כתמונה א) אנו סבורים כי מצבו הפיזי של נכס זה מצדיק הענקת הפטור המבוקש.

אשר לסיווג הנכסים שלא הוכרו כראויים לשימוש; אנו סבורים כי הצדק עם המשיב ויש לסווג את הנכסים על פי השימוש המותר הספציפי לכל נכס ונכס בהיתר הבנייה ולא לשימושים הקבועים בהיתר ומתייחסים לנכסים אחרים. לכן, בהקשר זה הצדק עם המשיב ולא מצאנו לקבוע כי יש לסווג את הנכסים בסיווג מגורים, שאיננו סיווג אפשרי בנכסים נושא הערר.

סוף דבר;

הערר מתקבל בחלקו;

מצאנו כי מצבה הפיזי של חנות מס' 6 מצדיק הענקת פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות. אנו דוחים את הערר ביחס לחנויות 1 ו-7 שכן לא מצאנו כי מצבן הפיזי מצדיק את הפטור המבוקש. אנו דוחים את הטענה ביחס לסיווג הנכסים בסיווג מגורים.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140026676

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: יו בייק בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח/ המנור 7 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000307369 ח-ן ארנונה מס' 11408416.

בכתב הערר העוררת מבקשת לפצל את הנכס, ששטחו הכולל הוא 323 מ"ר, ולסווג חלק מן השטח בסיווג "מחסנים".

העוררת עצמה מציינת, בהגינותה, בכתב הערר כי "למיטב הבנתנו רק בהתקיים ארבעת הסעיפים הללו ביחד המקום יוגדר כמחסן אצלכם. לגבי 3 סעיפים אנו עומדים בהם, ולגבי הסעיף של המחסן נמצא באותה קומה אנחנו לא עומדים בתנאי". העוררת מנמקת כי חלק מן הנכס משמש לאחסנה ולא להפצה ולקוחות אינם מורשים להכנס אליו. עוד נטען כי לנכס שתי כניסות, מרחוב המנור ומרחוב העמל.

בכתב התשובה לערר המשיב מפנה להחלטת מנהל הארנונה בהשגה מיום 14/10/2024 לפיה על מנת שנכס יוכר כמחסן עלנו לעמוד בארבעת הסעיפים שנקבעו בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה.

המשיב מפנה לביקורת מיום 6/10/2024 לפיה מדובר בנכס המצוי כולו באותה הקומה; נכס אינטגרלי אחד ורצוף עם כניסה אחת.

ביום 4/2/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

"תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בבקשת העוררת לסווג חלק מן הנכס בסיווג מחסנים. העוררת עצמה מציינת בכתב הערר כי היא עומדת רק בשלושה תנאים מתוך ארבעת התנאים הקבועים בצו הארנונה להענקת הסיווג המבוקש.

המשיב טוען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 6/10/2024, נמצא כי מדובר בנכס הנמצא באותה קומה, קרי, בנכס אינטגרלי אחד ורציף עם כניסה ראשית אחת. המשיב מדגיש כי אין מחלוקת העניין זה וכי לא ניתן להיענות למבוקש.

מקריאת כתב הערר וכתב התשובה לערר עולה כי על פניו הצדק עם המשיב, שכן ככל שהעוררת עצמה טוענת כי היא אינה עומדת בארבעת התנאים הקבועים בצו הארנונה, אין עילה להתערב בהחלטת המשיב, המחויב לפעול על פי הדין וללא אפליה.

לאור האמור, העוררת תודיע בתוך 7 ימים האם היא עומדת על הערר או מבקשת להתייצב לדין.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי."

ביום 27/5/2025 הודיעה העוררת בדואר אלקטרוני כי היא מבקשת שתיתן החלטה על ידי הוועדה.

מכאן החלטה זו.

סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע כך :

"3.3.2 מחסנים (סמלים 770 - 773)

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

"...

התכלית בבסיס סעיף 3.3.2 לצו הארנונה המעניק סיווג מופחת ל'מחסנים' היא הוזלת דמי הארנונה למחסן המשרת עסק (עמ"נ (ת"א) 60288-06-13 ש.ה.א. שירותים הובלה ואחסון בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב).

הפסיקה קבעה כי התעריף המיוחד והזול למחסנים מיועד למחסנים שנועדו לאחסנה מממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידן ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, עובדיו ולקוחותיו (עמ"נ 50496-07-10 (ת"א) חברת סבן ניסים נ' עיריית תל אביב).

מכאן שתכלית הסיווג המופחת למחסנים הינה הוזלת דמי הארנונה למחסן המשרת עסק בהתקיים התנאים המפורטים בצו : הנכס משמש לאחסנה בלבד, לקוחות אינם מבקרים בו, הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה רצופה לו והנכס אינו משמש לשיווק והפצה. מלשון צו הארנונה עולה כי ממילא לא כל שימוש של "אחסנה" מסווג על פי צו הארנונה בסיווג "מחסנים"

ומדובר בסיווג הנתון לשיקול הדעת של המשיב, הבוחן את התקיימות מכלול התנאים הקבועים בסעיף בפועל, ובכלל זה מיקומו של הנכס ביחס לעסק העיקרי וכן את משך האחסנה.

לאור זאת, משאין מחלוקת עובדתית כי **מדובר בנכס אינטגרלי הנמצא באותה קומה**, הרי שלא מתקיימים ארבעת התנאים **שנקבעו באופן מפורש** בצו הארנונה ולכן אין מנוס מדחיית הערר.

סוף דבר;

הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140025658

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב יגאל אלון 53 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000265256 ח-ן ארנונה מס' 10151646 ששטחו 643 מ"ר.

העוררת טוענת בכתב הערר כי יש לפצל את הנכס לשני נכסים נפרדים ולרשום כל אחד מהם על שם שוכר אחר; לטענתה, חשבון הארנונה כולל שני נכסים: שטח שגודלו 450 מ"ר ברוטו בבעלות העוררת שהושכרו לחברת איומד בע"מ ושטח שגודלו 150 מ"ר בבעלות הלוויל סלע אשר מושכר לעוררת. לפי הנתען, חברת איומד אינה דייר משנה אלא השוכר היחיד והעיקרי בשטח שגודלו 450 מ"ר והעוררת הינה המחזיקה היחידה בשטח שגודלו 150 מ"ר ולכן יש להפריד את חשבון הארנונה באופן שכל מחזיק ישלם את חלקו.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 22/11/2023 נמצא כי מדובר בנכס אינטגרלי אחד בעל שטח רציף, ללא הפרדה בין שני המחזיקים הנתענים; מדובר באותה קומה, ללא חציצה בין השטחים ולכן לא ניתן לטעון כי מדובר בנכסים נפרדים שיש לפצלם.

לאור המחלוקת העובדתית, ביום 19/2/2024 החליטה יו"ר הוועדה לקבוע את התיק להוכחות ונקבעו מועדים להגשת תצהירים.

ביום 30/5/2024 הוגשו תצהירים מטעם העוררת; תצהירו של מר ירון ספקטור, מנכ"ל העוררת ותצהירה של גב' קרן ליפשיץ, מנכ"לית איומד טכנולוגיות בע"מ.

ביום 11/9/2024 הוגש תצהיר מטעם המשיב; תצהירו של חוקר החוץ מר אסף ישראלי הכולל את דו"ח הביקורת שערך ביום 22/11/2023.

ביום 10/12/2024 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו העדים מטעם העוררת. העוררים ויתרו על חקירת העד מטעם המשיב. בסיום הדיון נקבעו מועדים להגשת סיכומי הצדדים.

למרות תזכורות חוזרות ונשנות מצד המזכירות לא הוגשו סיכומים מטעם העוררת, ולנוכח היקפה הצר של המחלוקת העובדתית הוועדה החליטה ליתן החלטה על סמך החומר בתיק הערר מבלי להזדקק לסיכומי הצדדים.

מכאן החלטה זו.

בפנינו דו"ח ביקורת שערך חוקר החוץ מטעם המשיב אליו צורף תשריט צבעוני בו נראה שטח המסומן בירוק המושכר לחברת איומד בע"מ ושטח מסומן בכתום המשמש את העוררת.

בדו"ח הביקורת ציין חוקר החוץ כך: "הנכס הינו שטח אינטגרלי רצוף ללא מחיצה בין השטחים. ישנה כניסה ראשית אחת המשרתת את שני השטחים המדוברים.... בתמונות 29,30 ניתן לראות את נקודת החיבור בין השטחים, אין מחיצה המופרדת ביניהם. אין פיצול פיזי".

בתמונות 29-30 אשר סומנו בדיון בתיק הוועדה נראה מסדרון ארוך שלימינו מטבח ובסופו מפתח פתוח לרווחה שזכוכית בשני צידיו. מפתח זה נמצא בין החלק המוחזק על ידי איומד בע"מ והחלק המוחזק בידי העוררת ומן התמונות עולה כי הוא מאפשר מעבר חופשי בין שני חלקי הנכס.

בדיון ההוכחות מיום 10/12/2024 העיד מר ירון ספטור, נציג העוררת, כי יש שתי כניסות וכניסה נפרדת לכל נכס. לפי עדותו, ישנה כניסה לשטח הכתום המוחזק על ידי העוררת מתוך חדר המדרגות וישנה כניסה ראשית מהמעליות על גביה רשומים שמות שתי החברות. העד העיד כי לרוב הוא נכנס למשרדיו מהכניסה הראשית אך ישנה אפשרות להיכנס גם מחדר המדרגות. העד הוסיף כי ישנו מחזיק שלישי בקומה בין השטח הירוק והכתום, בשטחו נמצא ממ"ק ויש דלת פתוחה. העד ציין כי אין מחיצה בין השטח הכתום והירוק וגם אין דלת. לשאלת ב"כ המשיב, העד השיב כי לא ניתן לדעת מהם החדרים של העוררת ומהם החדרים של חברת איומד ואפשר לעבור בין השטח הכתום והשטח הירוק באופן חופשי. העד אישר שהנכס ניתן לחלוקה אך הוא אינו מחולק. העדה גב' קרן ליפשיץ העידה כי יש כניסה נוספת ליד הממ"ק מחדר המדרגות, אך בכניסה המשנית אין שלטים ועובדיה לא נכנסים דרך כניסה זו אלא דרך הכניסה הראשית.

לאחר שבחנו את הראיות שבפנינו ושמענו את העדים מטעם העוררת הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

מסקנתנו כי מדובר בנכס אינטגרלי אחד שהמעבר בין שני חלקיו הנטענים (זה המסומן בכתום וזה המסומן בירוק) הוא חופשי. הכניסה הראשית למשרדי העוררת ולמשרדי חברת איומד הינה אחת ועל גבי הדלת שלטים של שתי החברות. העובדה שקיימת כניסה משנית מחדר המדרגות / בסמוך לממ"ק, בה נעשה שימוש נדיר ולא תכוף, אינה משנה ממסקנה זו. אמנם על פי הנתען חלק מן החדרים בנכס משמשים את העוררת וחלקם משמשים את חברת איומד, אולם מבחינה פיזית אין חלוקה ברורה בין שני הנכסים המצדיקה את פיצול חשבון הארנונה כמבוקש, זאת מאחר ונדרשת התאמה ברורה בין ספרי העירייה ומצבם הפיזי של הנכסים ולא ייתכן כי נכס אחד יירשם כשני נכסים בעוד מבחינה פיזית מדובר בנכס אחד.

מסקנתנו כי מדובר בנכס אינטגרלי אחד ולכן לא ניתן לפצלו נשענת על ממצאיו המילוליים הברורים של דו"ח הביקורת, תמונות 29-30 המלמדות על מעבר חופשי בין השטחים, דלת הכניסה הראשית לשני הנכסים שעל גביה שמות שתי החברות ועדותם של נציגי העוררת ונציגת חברת איומד בע"מ שהעידו באופן ברור כי אין הפרדה פיזית בין החלק בו עושה כל אחת מהחברות שימוש.

סוף דבר;

הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יח בתמוז תשפ"ה
14.07.2025
מספר ערר : 140026926 / 09:43
מספר ועדה : 12906

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית
חבר: ויינריב אהוד, כלכלן
חברה: רו"ח אורלי מלי

העורר/ת: סכאי דבורה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העוררת מסיבות שונות לא ניצלה את הזכות שעמדה לה עפ"י דין להגיש ערר על החלטה של מנהל הארנונה מיום 6.12.2023 שדחה את בקשתה למתן פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש. את הערר הגישה העוררת רק בפברואר 2025 ובהתייחס לתקופת העבר לגביה לא הוגש ערר. חיובי שנת 2023 הפכו לחלוטים בהעדר ערר. בנסיבות אלו ועם כל הצער וההבנה לנסיבות המיוחדות אותן פירטה העוררת בדיון, אין לוועדה את הסמכות לדון בחיובים שהינם חלוטים ולפיקח אין מנוס מלדחות את הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.07.2025.

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 בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חברה: אורלי מלי, רו"ח

חבר: ויינריב אהוד, כלכלן

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית

שם הקלדנית: גלי בן ידידיה

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

תאריך : יח בתמוז תשפה
14.07.2025
מספר ערר : 140027031 / 10:23
מספר ועדה: 12906

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד פרינץ רוית
חבר: ויינריב אהוד, כלכלן
חברה: רו"ח אורלי מלי

העורר/ת: ספוגו אדוארד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר ששמענו בהרחבה את הסברי העורר וצפינו בצילומים שהוצגו לנו, מהם עולה שאכן השטח המחויב הוא שטח ציבורי שאינו משמש באופן בלעדי את העורר הגם שמדובר בכניסה היחידה לנכס שלו השתכנענו שאין מקום לחייב את העורר בגין הנכס בסיווג 131 ב' או 131א'.
על כן אנו מקבלים את הערר ללא צו הוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.07.2025.

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 מלי, רו"ח

חבר: ויינריב אהוד, כלכלן

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית

שם הקלדנית: גלי בן ידידיה

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב יפו

עררים מס': 140025891

140024109

140024281

140025128

140026181

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

חבר: אודי וינריב, כלכלן

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: פייבוקס בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א

החלטה

הקדמה וגדר המחלוקת:

1. העוררת מחזיקה בנכסים מספר 2000160370, 2000160355, 2000160360, ח-ן לקוח 11259574, 11259572, 11259575, בשטח כולל של 612 מ"ר, ברחוב מנחם בגין 23, תל אביב (להלן: "הנכס").
2. המחלוקת העומדת לדיון בתיק זה הינה סיווגו של הנכס. לטענת העוררת יש לסווגו בסיווג "בתי תוכנה" או לחלופין כ"משרדים", ולטענת המשיב כ"חברת בת של בנק".
3. העוררת טוענת כי בנכס מושא המחלוקת הפעילות רובה ככולה הינה פעילות של ייצור תוכנה או לכל הפחות פעילות משרדית. בכל מקרה, כך העוררת, אין לסווגה כחברת בת של בנק, שכן אין היא מבצעת פעילות בנקאית ואין היא צריכה להיענש מכך שבנק מחזיק במניותיה וכלשונה: "סובלת העוררת מהעובדה שבנק החליט להשקיע בפעילות שלה כסטארט אפ".
4. המשיב טוען, כי סיווג העוררת הינו נכון הן מן הפן הפורמאלי (הבעלות) והן מבחינת הפעילות של החברה שהינה "בעלת אופי בנקאי מובהק".
5. יצוין שהתקופה במחלוקת, בגדרו של ערר זה, הינה מיום מ 1.9.22 עת הסתיימו שיפוצים בנכס ועד לסוף שנת 2024.

ההתדיינות בפנינו:

6. בראשית מחלוקת זו הגישה העוררת ערר שעסק בבקשה לפטור "לא ראוי לשימוש" וחיוב בשטחים משותפים.
7. כטענה נוספת העלתה העוררת טענה כי לאחר השיפוץ יש לסווג את הנכס כבית תוכנה. באותו שלב, לא הועלתה הטענה החלופית בנוגע לסיווג משרדים.
8. בישיבה המקדמית הראשונה הובהר כי תיקים 140024281 ו-140024109 הינם תיקים כפולים שהגישה העוררת מחמת שתי תשובות בהשגה ששלח המשיב: האחת - לבי"כ העורר, והשנייה - לעוררת עצמה.
9. ביום 28.5.23 הודיעו הצדדים כי המחלוקת שנתרה להכרעה הינה רק שאלת סיווג הנכסים.
10. ביום 7.7.23, אוחדו שני התיקים הכפולים (ראה סעיף 8 לעיל) ביחד עם תיק 140035128 שהוגש בגין שנת 2023.

11. בישיבת יום 25.12.23, התברר כי קיימים פערים משמעותיים בטיעונים שבין כתבי בי - הדין לבין הטיעונים שעלו בפני ועדת הערר ועל כן הוחלט כי העוררת תגיש השגה מתוקנת שתתייחס לתקופה שמספטמבר 2022 ועד לסוף שנת 2023.
12. ביום 19.2.24 פתחה העוררת תיק ערר חדש 140024109 הואיל והשגתה המתוקנת נדחתה אף היא.
13. ביום 22.5.24 הגישה העוררת, ערר בגין שנת 2024 וביום 9.9.24 אוחד תיק זה עם הערר החדש והמתוקן (10024281).
14. התוצאה היא כי בפנינו תיק ערר 140024109 בגין התקופה שמספטמבר 2022 ועד ליום 31.12.23 וכן תיק ערר 140026181 לשנת 2024. בכותרת של החלטה זו מוזכרים גם מספרי העררים הקודמים שנשמעו לתוך שני העררים, נשוא החלטה זו.
15. העוררת הגישה שני תצהירים מטעמה. תצהירה של הגב' שרית בק ברקאי, מנהלת שיווק מוצר, ותצהירו של מר דימיטרי לויטין, מתכנת ומפתח וסמנכ"ל טכנולוגיות בעוררת.
16. בשלב מאוחר יותר הוחלפה המצהירה ברקאי במר איתי חזן, סמנכ"ל כספים של העוררת. התצהיר עצמו נותר ללא שינוי.
17. מר חזן הצהיר כי בעוררת מחזיקים בנק דיסקונט, בשיעור של 50.1% וחברת שופרסל בשיעור של 49.9%, כי העוררת הינה הבעלים, המפעילה והמפתחת של אפליקציית פייבוקס, כי האפליקציה כוללת ביצוע תשלומים, איסוף כסף קבוצתי, חיובים וזיכויים, המרת כספים לצורך ביצוע שירותים משירותים אלו. עוד הצהיר, כי מתוך 63 עובדים 41 הם מפתחים ואנשי מוצר.
18. ככלל נטען כי הפעילות רובה ככולה הינה פעילות של ייצור תוכנה.
19. תצהירו של מר לויטין קצר ולקוני. בתצהירו מסר כי הוא נמנה עם חלק מעובדי העוררת העוסקים בפיתוח ופרט שורה של פעולות הכוללות "ניהול אבטחת מידע והגנת סייבר", פעילות שעל פניה אינה חלק מתכנות ופיתוח. עוד פירט העד לויטין, שורה של פרויקטים בהן עסק בעוררת בלא פירוט מועדים, תוכן וכיו"ב. העד פירט את שפות הפיתוח בהן הוא עושה שימוש. לסיום טען, כי **"מוצר החברה נמצא כיום בשלבי פיתוח שונים והעוררת עובדת תדיר על שיפור המוצר והשירותים אותם היא מציעה ללקוחות"**.
20. המשיב הגיש הודעה כי אין הוא מתכוון להגיש תצהיר מטעמו.
21. ביום 13.1.25 התקיים דיון הוכחות.
22. מר חזן נחקר והעיד כי:
 - א. הוא סמנכ"ל כספים והוא מכיר את הפעילות בעוררת.
 - ב. כי החל מספטמבר 2024 הבעלות המלאה של העוררת הינה של בנק דיסקונט.
 - ג. כי האפליקציה מאפשרת הנגשה ללקוחות שמעוניינים ליטול אשראי.
 - ד. כי העוררת אינה תאגיד בנקאי אלא רק מאפשרת הנגשה.
 - ה. כי יש אפשרות להתחבר לחברת כ.א.ל לקבלת אשראי באמצעות האפליקציה וכי כ.א.ל היא חברת בת של בנק דיסקונט.
 - ו. כי יש אפשרות לקבל כרטיס אשראי דיגיטלי עם השם פייבוקס עליו.
 - ז. כי העוררת הינה "תאגיד עזר בנקאי" והינה כפופה להנחיות הרגולציה של בנק ישראל.
 - ח. כי העוררת אינה מדווחת על הוצאות מחקר ופיתוח הואיל והן כלולות בהוצאות תפעול.
 - ט. כי פעילות העוררת טעונה אישור המפקח על הבנקים.
 - י. משתמש הקצה אינו משלם על התוכנה.
 - יא. העוררת יוזמת שיתופי פעולה המניבים לה הכנסות על בסיס התוכנה.

- יב. העוררת אינה מקבלת כסף מלקוחות.
יג. העוררת מכניסה הכנסות באמצעות שיתופי פעולה עם תאגידים אחרים " **בדרך של קבלת הכנסות של שימוש בתוכנה**."
יד. החברה עדיין מפסידה.
טו. אין מניעה לשת"פ עם כל חברה אחרת זולת כ.א.ל.
טז. העוררת היא מיזם משותף של בנק דיסקונט ושופרסל.
יז. העברת הכספים הראשונה באפליקציה בוצעה בשנת 2014.
23. מר לויטין נחקר אף הוא והעיד כי:
א. הוא מכיר את עובדי הפיתוח בעוררת.
ב. כל העובדים עוברים ראיון גם אצלו והם בעלי השכלה רלוונטית. הוא כולל בתוך אנשי הפיתוח את האנשים בודקי התוכנה.
ג. יש שתי אפליקציות בעוררת. הליבה נמצאת בענן. חלק מהשירותים נצרכים כשירותים SAAS.
ד. העוררת מחפשת להיכנס " **כל הזמן לנישות חדשות**."
24. ביום 4.3.25 הגישה העוררת את סיכומיה שם טענה כי אין "להענישה" מכיוון שבעל המניות שלה הוא בנק, כי היא חברת סטארט אפ והיא אינה בבחינת חברת בת של הבנק " **משל העוררת היא חלק מפעילות הבנק**". עוד טענה כי העוררת אמנם כפופה לבנק ישראל אולם עיסוקה לא בנקאי. ככלל נטען כי סיווג "חברת בת של בנק" יועד לחברות שעסקו בפעילות שהיא חלק בלתי נפרד של הבנק וכי יש לסווג לפי השימוש ולא לפי מיהות המחזיק.
25. ביום 10.3.25 הגיש המשיב סיכומיו ושם הסביר כי העוררת הינה חברת בת של בנק, במובן הפורמלי, ולכן נופלת בגדר הסעיף הספציפי לצו הארנונה אך גם באופן מהותי הוכח שהעוררת פועלת בפעילות בעלת אופי בנקאי מובהק.
26. עוד טען המשיב כי הוכח שממילא העוררת אינה בית תוכנה שכן עיקר עיסוקה אינו יצור תוכנה.

הנורמה המשפטית

א. לעניין הסיווג של חברת בת של בנק

27. ס' 3.3.4 לצו הארנונה קובע סיווג כללי לבנקים ובהמשך תת סיווג שלשונם: " **חברת בת של תאגיד בנקאי ושהיא עצמה אינה תאגיד כזה...**".
28. בהמשכו של סעיף 3.3.4 הנ"ל הוגדרו "בנק" ו-"חברת בת".
29. בנק מוגדר בהפניה לחוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א וחברת בנק מוגדרת בהפניה לחוק ניירות ערך התשכ"ח 1968.
30. בנק מוגדר בחוק - "תאגיד בנקאי" – בנק, בנק חוץ, בנק למשכנתאות, בנק למימון השקעות, בנק לקידום עסקים, מוסד כספי או חברת שירותים משותפת.
31. בנוסף החוק מגדיר את תחומי הפעילות הייחודיים של בנק וכן מגדיר באיזה חברות הוא יכול להיות בעל שליטה או עניין.
32. בחוק ניירות ערך מוגדרת חברת בת: " **חברה-בת**" - חברה אשר חברה אחרת מחזיקה בחמישים אחוזים או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא שלה או מכוח ההצבעה שבה או רשאית למנות מחצית או יותר מהמנהלים או את המנהל הכללי שלה".

ב. לעניין מיהות המשתמש או מהות השימוש

33. כבר ביום 1.2.1999 קבע בית המשפט המחוזי בנצרת (כבוד השופט ה. חטיב) בתיק ע"ש 485/98 הבנק הבינלאומי הראשון בע"מ נ' מנהל הארנונה (פורסם בנבו 1.2.1999) כי: "נראה לי כי לגבי הסיווג "בנקים" קיים קושי רב בהבחנה בין מהות השימוש בנכס לבין מהות המשתמש בו, יתכן ויש מקום להרחיק לכת ולומר שכל נכס המוחזק ע"י בנק ומשתמש בו לצרכיו בתור שכזה, יהיה נכון לסווגו תחת בנקים ולהטיל עליו ארנונה בהתאם".

משכך קבע: "לסיכום הן קומת המרתף שבנכס המשתמש את המערער כמחסן והן קומת היציע המשתמש את המערער כמשרדים להנהלת המחוז, נחשבים כבנק".

34. ברע"א 11304/03 כרטיסי אשראי לישראל בע"מ נ' עיריית חיפה (נבו 28.12.2005) נקבע העיקרון מפי כב' הש' ארבל: "הלכת בזק אינה פוסלת סיווג במקרים מסוימים המכיל מרכיב של "מיהות המשתמש". אמנם כל סיווג צריך להתחשב בשימוש אשר נעשה בנכס, אך מבחן משולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש יכול להיות במקרים מסוימים לגיטימי. עמדה זו נתמכת אף בתקנות ההסדרים, שמפרטות רשימה של סכומים מירביים ומזעריים עבור סוגי נכסים שונים. רשימה זו מכילה את הסיווג "בנקים וחברות ביטוח", שהינו סיווג המורכב מהמבחן המשולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש".

35. בעע"מ 3832/07 עיריית עפולה נ' המוסד לביטוח לאומי (פורסם בנבו) נוסח המבחן המשולב, מפי כבוד השופטים ארבל, רובינשטיין וריבלין: "כל סיווג צריך להתחשב בשימוש אשר נעשה בנכס, אך מבחן משולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש עשוי – במקרים מסוימים – להיות לגיטימי. עוד הדגשתי באותו עניין כי אין הכוונה שניתן להחיל מבחן משולב מעין זה בכל מקרה ומקרה, והדבר תלוי, בין היתר, בחלקו של כל מרכיב במבחן המשולב. סיווג נכס לצורך ארנונה, ייחשב לגיטימי רק אם מרכיב השימוש שבו יהיה המרכיב הדומיננטי... כך למשל, סיווג של בנקים, שאינם דומים בשימוש הנעשה בהם בנכס לעסקים מסוג אחר, הינו לגיטימי".

36. ביני ביני עתרו בנק יהב ובנק טפחות לביהמ"ש המחוזי בירושלים בתיק עמ"נ 315/05 על מנת שיורה לסווג את משרדיהם כ"משרדים" ולא כבנקים, על פי מיהות הבעלים ולא על פי השימוש. ביהמ"ש המחוזי (כבוד השופטת מוסייה ארד) קבע: "לבנקים ולחברות ביטוח יש התייחסות מיוחדת בהלכה הפסוקה וכן בתקנות ההסדרים המוציאות במפורש, בנקים וחברות ביטוח, מ"משרדים, שירותים ומסחר". כאמור לעיל, המערערים לא תקפו תקנות אלו. מבחן ה"שימוש" כמדד עיקרי, מוחל גם על בנקים, אך לא ניתן להתעלם כליל מתכונותיהם של גופים אלה ומשיקולי הריווחיות. על רקע זה, מתן פירוש רגיל, וכל שכן פירוש רחב, לסיווג "בנקים", מוביל למסקנה כי הסיווג עומד בדרישות מבחן ה"שימוש".

ג. לעניין סיווג בית תוכנה

37. תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים"), החילו 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 מסוים יסווג 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.

38. 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.

39. 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".

40. בעמ"נ (מינהליים ת"א) 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה - עיריית תל אביב- יפו (פורסם בנבו, 08.08.2011) 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.

41. ביום 5.9.22 ניתן פסק הדין בתיק עמ"נ 24907-10-21 סימילרווב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו), שם קבע ביהמ"ש (כבוד השופטת רביד) כי יש להבחין בין מכירת תוכנה, לבין פלטפורמה שפותחה כתשתית למתן שירות עבור לקוחות, דהיינו, מכירת רישיון שימוש בתוכנה, או, גביית דמי מנוי.

ביהמ"ש העליון דחה ביום 28.3.23 בקשת רשות ערעור על פסק הדין הנ"ל, ר' בר"ם 7671/22.

42. בתיק עמ"נ 21860/11/22 אופטיבל בע"מ, (כבוד השופט יקואל) נקבע: "המערערת אינה מייצרת תוכנה לצורך מכירתה כסחורה, אלא מאשרת שימוש בפלטפורמה שפיתחה תמורת תשלום. מכאן מסקנת ועדת הערר שעיקר הפעילות המתבצעת בנכס המערערת אינה ייצור תוכנה כי אם מתן שירותים, ולפיכך המערערת אינה מפעילה בית תוכנה. בהחלטתה יישמה ועדת הערער על המקרה שלפניה את הדין החל כפי שהתגבש בפסיקת בתי המשפט, ולא מצאתי כי בהחלטה נפל פגם מנהלי כלשהו, או טעות אחרת בולטת על פניה" (סעיפים 12 ו-13 לפסק הדין).

43. בעמ"נ 34568-09-22 סיגניה קונסלטינג בע"מ נגד מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נקבע כי: "יש לבחון את פעילות המערערת בראייה כוללת היינו הכוללת את מטרת הפיתוח והייעוד שיעשה בתוכנה... צדקה ועדת הערר את הגיעה למסקנה כי עיקר פעילות של המערערת הוא במתן שירות ללקוחותיה על בסיס התוכנה והטכנולוגיה שהיא מתפתחת". באותה פרשה התייחס בית המשפט הנכבד לפרשת וורטי, אליו הפנתה העוררת בסיכומיה, וקבע "כאשר עסקינן בחברה המפתחת עבור עצמה פלטפורמה דיגיטלית אשר תשמש אותה למתן שירותים ללקוחות אין להכיר בפעילות כפעילות ייצור".

מן הכלל אל הפרט

44. מסקנתנו היא כי בדין סיווג המשיב את הנכס, כי הסווג הינו ספציפי, הן מבחינת מיהות המשתמש והן מבחינת מהות השימוש. זאת ועוד, העוררת אינה בית תוכנה שכן עובדתית מצאנו לקבוע כי עיקר הפעילות אינה, בעיקרה, של ייצור תוכנה אלא של עסק מסחרי הנותן שירותים בנקאיים או מעין בנקאיים לציבור, דוגמת סליקה.

מי היא החברה העוררת?

45. העוררת התייחסה להיותה חברת בת של בנק דיסקונט והעלתה (סעיף 3 לסיכומיה) את הטענה כי היא "סובלת מהעובדה שבנק החליט להשקיע בפעילות שלה כסטארט-אפ".

46. מן הראוי כי כוועדה מעין שיפוטית, אשר חלים עליה דיני המשפט המנהלי, לרבות הזכות להוסיף מידע שנמצא בידיעת הוועדה, נשלים ונציג את העוררת, לצד עיסוקה כספקית אפליקציית מובייל עבור בנק דיסקונט.

47. עד העוררת מר חזן הודה בחקירתו כי העוררת הינה פרי יזמות משותף של בנק דיסקונט ושופרסל. כידוע, בישראל פועלות אפליקציות תשלומים, של שלושת הבנקים הגדולים: "Bit" של בנק הפועלים, "Pay" של בנק לאומי, ו"Paybox" של בנק דיסקונט.
48. אפליקציות התשלומים מאפשרות העברת כספים רק בין בעלי אותה אפליקציה, להבדיל מאמצעי תשלום אחרים, כגון המחאה או כרטיס אשראי, שבאמצעות שירותי סליקה מאפשרים העברת כספים.
49. השימוש באפליקציות התשלומים עבור הבנקים, מתבצע באמצעות "תאגיד עזר בנקאי", בין אם מדובר בחברת כרטיסי אשראי ובין אם מדובר באפליקציית תשלומים.
50. בעלות הבנקים על האפליקציות, אינה מנותקת, מן ההחלטה של בנק ישראל להפריד את חברות כרטיסי האשראי מן הבנקים.
51. למרות המצג כאילו השימוש בשירות הינו חינמי, מן הראוי להפנות לעובדה כי העברת כסף לחשבון בנק מחויב בעמלות שורה. הלקוח יחויב ע"י הבנק בעמלה זו, שנקראת עמלת פעולה או בערוץ ישיר. (1.75 ש"ח בבנק דיסקונט).

דין והכרעה:

52. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות והטיעונים של הצדדים, אנו סבורים, כי דין הערר להידחות וכי צודק המשיב בטענותיו וכי העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה להוכחת טענתה ומנגד הוכח בפנינו כי מדובר בחברת בת של תאגיד בנקאי וכי עיקר הפעילות היא בנקאית או מעין בנקאית ואינה של בית תוכנה.
53. להלן נימוקי החלטתנו בתמצית:

ראשית, העוררת מודה כי הינה תאגיד עזר בנקאי וככזה כפוף לבנק ישראל בהתאם לחוק הבנקאות. ר' גם ביאור 1 בעמ' 7 לדו"ח הכספי.

שנית, הוכח כי החברה הינה חברת בת של תאגיד בנקאי כהגדרתה בחוק. העוררת לא חלקה על עובדה זו ודי בכך להוביל לסווג הספציפי בצו הארנונה.

שלישית, לגופם של דברים, הוכח בפנינו כי פעילותה של העוררת הינה פעילות בנקאית או מעין בנקאית הדורשת פיקוח ורגולציה של בנק ישראל. בנק דיסקונט בחר לבסס את הפעילות שלו בדרך של הקמת חברת בת, תחילה, תוך כדי שליטה על רוב המניות ובהמשך, על כל המניות.

העד חזן העיד במפורש כי העוררת הוקמה ע"י בנק דיסקונט אשר בנה, בשיתוף עם שופרסל "מודל עסקי".

רביעית, העוררת עצמה פירטה כי האפליקציה כוללת ביצוע תשלומים, איסוף כסף קבוצתי, חיובים וזיכויים, המרת כספים לצורך ביצוע שירות משירותים אלו. תיאור הפעילות מצביע על פעילות בנקאית או מעין בנקאית.

חמישית, לא הוכח כי עיקר הפעילות הינה של ייצור תוכנה, אלא שוכנענו כי מדובר בחברה בעלת אפליקציה הנותנת שירותים בנקאים או מעין בנקאיים.

שישית, החברה לא מדווחת הוצאות מו"פ ולא ניתן להפריד בין הוצאות נטענות כהוצאות פיתוח וייצור להוצאות תפעול שוטף.

שביעית, תיאור החברה את עצמה הינו תיאור של מתן שירותים, אשר בנסיבות העניין הינם שירותים בנקאיים. כך גם מפורט בדוחות הכספיים של החברה. החברה עוסקת במתן שירותים פיננסיים.

שמניית, העד לויטין הודה ש"שלבי הפיתוח כיום" של העוררת, אינם תחזוקתיים ותלויי התפתחות, אלא, "אנחנו נכנסים כל הזמן לנישות חדשות כדי להרוויח יותר".

תשיעית, העברת הכספים הראשונה באפליקציה הייתה (סוף עדות חזן) כבר בשנת 2014. תקופה ארוכה של שימוש, מחלישה את כובד המשקל של "בית תוכנה", לטובת "מתן שירותים" - ובמקרה דנן, שירותים בנקאיים או מעין בנקאיים.

54. בסעיף 12 לסיכומיה חוזרת העוררת בלא הנמקה על טענתה החלופית, אשר נולדה במהלך ניהול התיק, לסווג את הנכס בסיווג של משרדים.

בטענה זו אין ממש. נפנה לפסיקה שציטטנו בסעיפים 33-36 לעיל ונבהיר כי טענה זו מעקרת את הסיווג הספציפי של בנקים ו/או חברת בת של תאגיד בנקאי.

סוף דבר

55. לאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 10,000 ₪.

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 פלדמן

חבר : אודי וינריב, כלכלן

יו"ר : עו"ד יהושע דויטש

קלדנית : ענת לוי

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

העוררת: רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו מבנה מרחוב הרכבת 68, תל אביב, בו נמצא נכס אשר רשום בספרי העירייה כנכסים 2000171857 ו- 2000171982 (להלן: "הנכס").

ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנדונו ביחד, אך לא אוחדו, עקב בקשת העוררת, ולא ניתן להבינו אלא כחלק ממכלול זה.

ככלל עררים אלו עסקו במספר שאלות ובין היתר שאלת זהות המחזיק, שאלת חיוב שטחים משותפים ועוד. ברם, שאלה נוספת שעולה מעררים אלו היא שאלת ניהול הליכים בתום לב.

רקע כללי לכל העררים של העוררת

1. כאמור לעיל, ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנוהלו ביחד, אך לא אוחדו.
2. עררים אלו נוהלו בנוסף לעוד שורה של עררים, שהוגשו על ידי העוררת ונוהלו בנפרד.
3. כל העררים עוסקים ב- 7 מבנים בעיר תל אביב. מדובר בעררים שהוגשו משנת 2017 ואילך.
4. העוררת הינה חברה העוסקת בתחום הנדל"ן ובמסגרת עיסוקה זה שוכרת נכסים ומשכירה אותם לשוכרי משנה.
5. כיום ניתן לקבוע כי עררים אלו הוגשו ו/או נוהלו בחוסר תום לב על ידי העוררת.
6. יובהר, כי העוררת הגישה עררים רבים תוך בקשה לדון בחלק מהם ביחד אך לא לאחדם ובחלק אחר לדון בנפרד.
7. ככלל העררים הוגשו ללא ביסוס ראייתי ובניגוד למצב המשפטי, הוגשו בקשות רבות לדחיית דיון, לא קוימו החלטות של הועדה, הוגשו עררים כפולים ובטענות חסרות שחר אך שדרשו בירור עובדתי, הוגשו עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, הורחבו חזיתות ועוד.

8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איחורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.
9. בדיעבד, ולאחר שנודע כי העוררת נכנסה להליכי פש"ר, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדו בכדי להימנע מתשלום הארנונה ולדחות את הקץ, שכן ידוע כי כל עוד עומדים הליכי הערר, מעוכבים הליכי הגביה של המשיב.
10. הנאמר לעיל נאמר בכדי ליתן רקע להחלטות ובכדי ליתן ביסוס לפסיקת ההוצאות, אך יובהר, כי בשורה התחתונה ההחלטות של ועדה נכבדה זאת ניתנות לגופן של הטענות.
11. כמו כן הדבר מוסבר לצורך הבנת מורכבות מתן ההחלטות והעיכוב בכתיבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפש"ר).

נכס ברחוב הרכבת 68 - ערר מספר 140017167

העובדות

12. ביום 29.1.17 התקבלה פניה אצל המשיב בעניין הנכס.
13. העוררת פנתה בנושא שתי הודעות חיוב דו חודשיות שהתקבלו אצלה לכאורה ב11.1.17.
14. העוררת טענה כי יש לסווג כבית תוכנה את הנכס וזאת לאור הסכם פשרה שנחתם בעבר, כי יש להפחית שטחים משותפים וכי חדר מעליות בגג יש לסווג כמלאכה ותעשייה.
15. ביום 28.3.17 השיב המשיב כי הוא דוחה את טענות העוררת בצורה חלקית. המשיב קיבל את הטענה בנוגע לבית תוכנה עד לסוף שנת 2017.
16. ביום 18.5.2017 הוגש הערר דנן.
17. במסגרת הערר טענה העוררת כנגד גודל השטח לחיוב, כי יש להפחית שטחים משותפים, כי אין לחייב את הגג,
18. העוררת העלתה שורה של טענות של הפלייה וכנגד התנהלות המשיב ביחס להסכם פשרה שערך בעבר, אך כבר כעת נקבע כי טענות שכאלה מקומן היה בהליך אחר ולא בפנינו.
19. ביום 14.8.17 הוגש כתב תשובה. כתב התשובה העלה טענת סף כי יש לדחות את הערר עקב איחור בהגשתו (הטענה התבססה על מועד שליחת החלטת המשיב אך לא ביססה את מועד קבלת התשובה אצל העוררת).
20. כמו כן נטען כי אין לועדה סמכות לדון בנושא הסכם הפשרה ובדיני ההקפאה.
21. לגופם של דברים נטען כי העוררת הינה מחזיקה יחידה וכי חיוב הגג כדיון.
22. כתב התשובה אף הפנה לשתי ביקורות שנעשו בנכס.

23. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.

24. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.

25. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.

26. הצדדים הגישו סיכומים.

דיון

27. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.

28. הליך זה הינו שוב הוכחה להתנהלות העוררת. מדובר בהליך סרק שהוגש שלא כדין.

29. העוררת הגישה השגה על חיוב דו חודשי דבר שאינה זכאית לו על פי הדין.

30. די בכך להוביל לדחיית הערר.

31. בנוסף יש יסוד לטענה של המשיב כי הערר הוגש באיחור. אין צורך להכריע בטענה אך נדמה כי צורך שהעוררת תתמוך את טענתה בנוגע למועד קבלת התשובה להשגה בראיה כלשהי.

32. למעלה מהדרוש נזכיר כי המחזיקה בנכס הינה העוררת, כפי שהבהרנו בהחלטות אחרות שלנו.

33. בנוגע לשטחים המשותפים הרי שאנו קובעים כי העוררת מחזיקה באופן בלעדי בנכס וכי על פי ההלכה היה עליה לפנות למשיב בזמן אמת ולבקש להעביר חזקה ככל ואכן היה מחזיק חדש.

34. העוררת לא הביאה כל ראיה טובה ללמד כי יש בכלל צדד ג' בנכס, מה טיב הזכויות שלהם, באיזה שטח הם יושבים ולאיזה תקופה. העוררת לא נתנה כל הסבר טוב לסיבה כי היא לא הודיעה על חילופי מחזיקים ומדוע לא עשתה כן ככל ויש מחזיקים אחרים.

35. בכך שלא עשתה כן יש גם לחזק את מסקנתנו כי אין מחזיקים אחרים וכי השימוש בנכס הינו של העוררת במסגרת עיסוקה כ"עסק".

36. נבקש להזכיר מושכלות יסוד.

37. ככלל, סיווג בארנונה של נכסים הינו בהתאם לשימוש הנעשה בו. כך למשל נאמר בעמ"נ 2144-03-16 **דומיקאר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**:

"העיקרון הכללי הוא, כי סיווג הנכס ייקבע באופן פרטני, בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל ולנוכח צו הארנונה הרלוונטי. . "

38. אף בית המשפט העליון הנכבד בע"א 8588/00 **עיריית עפולה נ' בזק** (להלן: "**פס"ד בזק**"), פסק, כי סיווג נכס יעשה בהתאם לשימוש בו ולא בהתאם לזהות המחזיק בנכס.

39. אולם, במקום אחר, רע"א 11304/03 **כרטיסי אשראי לישראל נ' עיריית חיפה** (להלן: "**פס"ד כרטיסי אשראי**"), נקט בית המשפט העליון בגישה מרוככת יותר, תוך הבהרה ש**פס"ד בזק** אינו פוסל לחלוטין את סיווגו של נכס בארנונה, בהתאם לזהות הגוף המחזיק בו, והוכרה חוקיותו של מבחן הפונקציונלי / ארגוני מרוכך המשולב במבחן השימוש, שכונה "המבחן המשולב", כדלקמן:

"אני סבורה כי הלכת בזק אינה פוסלת סיווג במקרים מסוימים המכיל מרכיב של 'מיהות המשתמש'. אמנם כל סיווג צריך להתחשב בשימוש אשר נעשה בנכס, אך מבחן משולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש יכול להיות במקרים מסוימים לגיטימי. עמדה זו נתמכת אף בתקנות ההסדרים, שמפרטות רשימה של סכומים מירביים ומזעריים עבור סוגי נכסים שונים. רשימה זו מכילה את הסיווג 'בנקים וחברות ביטוח', שהינו **סיווג המורכב מהמבחן המשולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש**.

ודוק: **אין כוונתי כי מבחן משולב כזה יהיה תמיד לגיטימי**. דבר זה **תלוי, לדעתי, בין היתר, בחלקו של כל מרכיב במבחן המשולב**. **סיווג לגיטימי יהיה כזה שמרכיב השימוש בו יהיה הדומיננטי**. כך למשל סיווג של משרד רואי-חשבון הוא מבחן שבו מיהות המשתמש היא הדומיננטית, שכן לו היה מבחן השימוש הדומיננטי היה נכנס לסיווג רגיל של משרדים. עם זאת, סיווג של בנקים, שאינו דומה בשימוש לעסקים מסוג אחר, הינו לגיטימי. במקרה שבפנינו, אני סבורה כי יתכן לראות באופן עקרוני את הסיווג 'חברת אשראי כסיווג לגיטימי מבחינה זו.' (ההדגשות אינן במקור)

לעניין המבחן המשולב, ראה גם: עמ"נ 1168-07-14 **מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**.

40. בנוסף למבחן לעיל נקבעו אף מבחנים וקריטריונים נוספים שעל מנהל הארנונה לשקול (ראו ע"ם 9401/06 **ארגנטינה באוניברסיטה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**).

41. מבחן אחד מבין המבחנים הללו, קובע כי נר לרגלי פרשן דיני המיסים הוא שיש לפרשם באופן שלא יטיל על הרשות נטל כבד לצורך "יישומו של הסיווג", ובלשון בית המשפט העליון בברם 9205/05 **מנהל הארנונה – עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991** (להלן: "**פס"ד היפרשוק**"): :

"קביעת רף מינימאלי מעין זה מאפשרת לרשות המקומית להכיר בסיווג של חלק מנכס שיהיה שונה מהסיווג העיקרי, כאשר אותו חלק משרת ייעוד מוגדר ונפרד; וזאת מבלי לדרוש מהרשות המקומית לעקוב אחר השימושים שנעשים בחלקים

שונים של נכס הומוגני בעיקרו – דרישה שבמקרים רבים אינה מעשית.”

42. בדומה פסק בית המשפט העליון בע"א 9368/96 מליסרון נ' עיריית קרית ביאליק :

”13. על-מנת שמש ייחשב 'מס טוב', נדרש כי יהיה יעיל. דרישה זו פירושה, שהמס יהיה '...ניתן לגבייה בקלות ובהוצאה מזערית כך שהשלטון ייחנה ממלוא המס שהאזרח משלם' (י' מ' אדועי 'בסיס מס כולל בישראל' [15], בעמ' 432).

וכבוד השופט גולדברג :

”יעילותה של מערכת גבייה נמדדת ביחס שבין הכנסותיה לבין הוצאותיה. מערכת גבייה שזרם ההכנסות הצפוי להתקבל באמצעותה נמוך, או שהוצאות תפעולה גבוהות – אינה יעילה... כאשר מערכת גבייה לוקה בתת-אכיפה פוחתת יעילותה, ונוצר חסר כספי בקופת הציבור. בידי המחוקק לייעל אז את הגבייה על-ידי קביעת בסיס חבות נוח יותר לאכיפה...” (בג"ץ 5503/94 סגל נ' יושב-ראש הכנסת [9], בעמ' 541).

דרישת היעילות אינה מעוגנת בחוק. עם זאת היא משמשת קו מנחה פרשני.”

43. שיקול נוסף, שנקבע רלוונטי ויש בו הרבה טעם לדעתנו, הוא כי יש להתאים את המבחנים השונים של דיני הארנונה למציאות החיים המודרנית (בר"ם 1676/15 ברודקאסט נ' מנהל הארנונה בתל אביב יפו, להלן: "פס"ד ברודקאסט").

44. שיקול זה מהותי בימים אלו, שכן צורת השימוש בנכסים מתפתחת למודלים מורכבים משהיו פעם. כך למשל השכרת דירות לתקופה קצרה (אייר בי אנד בי), כך למשל חללי עבודה משותפים ועוד.

45. אנו סבורים שהתפתחות זאת של "מציאות החיים המודרנית" מחייבת הסתכלות על מכלול הנסיבות בעת בחינת הסווג. קביעה מהו השימוש בנכס אינה יכולה להיות מנותקת מזהות המשתמש, מהות השימוש, סוג הזכויות בנכס של הצדדים השונים, זהות המחזיק הרשום, כמות חילופי המשתמשים וכיו"ב.

סוף דבר

46. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.

47. העוררת הגישה את הערר שלא כדין.

48. מעבר לכך העוררת העלטה טענות ללא ביסוסן.
49. לכן כאמור החלטנו לדחות את הערר.
50. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 40,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

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 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 : רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר : עו"ד משה קורן

יו"ר : עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית : ענת לוי

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

העוררת: רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו מבנה מרחוב הרכבת 68, תל אביב, בו נמצא נכס אשר רשום בספרי העירייה כנכסים 2000171857, 2000413608 ו- 2000171982 (להלן: "הנכס").

ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנדונו ביחד, אך לא אוחדו, עקב בקשת העוררת, ולא ניתן להבינו אלא כחלק ממכלול זה.

ככלל עררים אלו עסקו במספר שאלות ובין היתר שאלת זהות המחזיק, שאלת חיוב שטחים משותפים ועוד. ברם, שאלה נוספת שעולה מעררים אלו היא שאלת ניהול הליכים בתום לב.

רקע כללי לכל העררים של העוררת

1. כאמור לעיל, ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנוהלו ביחד, אך לא אוחדו.
2. עררים אלו נוהלו בנוסף לעוד שורה של עררים, שהוגשו על ידי העוררת ונוהלו בנפרד.
3. כל העררים עוסקים ב- 7 מבנים בעיר תל אביב. מדובר בעררים שהוגשו משנת 2017 ואילך.
4. העוררת הינה חברה העוסקת בתחום הנדל"ן ובמסגרת עיסוקה זה שוכרת נכסים ומשכירה אותם לשוכרי משנה.
5. כיום ניתן לקבוע כי עררים אלו הוגשו ו/או נוהלו בחוסר תום לב על ידי העוררת.
6. יובהר, כי העוררת הגישה עררים רבים תוך בקשה לדון בחלק מהם ביחד אך לא לאחדם ובחלק אחר לדון בנפרד.
7. ככלל העררים הוגשו ללא ביסוס ראייתי ובניגוד למצב המשפטי, הוגשו בקשות רבות לדחיית דיון, לא קוימו החלטות של הועדה, הוגשו עררים כפולים ובטענות חסרות שחר אך שדרשו בירור עובדתי, הוגשו עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, הורחבו חזיתות ועוד.

8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איחורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.
9. בדיעבד, ולאחר שנודע כי העוררת נכנסה להליכי פש"ר, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדו בכדי להימנע מתשלום הארנונה ולדחות את הקץ, שכן ידוע כי כל עוד עומדים הליכי הערר, מעוכבים הליכי הגביה של המשיב.
10. הנאמר לעיל נאמר בכדי ליתן רקע להחלטות ובכדי ליתן ביסוס לפסיקת ההוצאות, אך יובהר, כי בשורה התחתונה ההחלטות של ועדה נכבדה זאת ניתנות לגופן של הטענות.
11. כמו כן הדבר מוסבר לצורך הבנת מורכבות מתן ההחלטות והעיכוב בכתיבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפש"ר).

נכס ברחוב הרכבת 68 - ערר מספר 140019141

העובדות

12. ביום 29.1.17 התקבלה פניה אצל המשיב בעניין הנכס.
13. העוררת פנתה בנושא שתי הודעות חיוב דו חודשיות שהתקבלו אצלה לכאורה ב11.1.17.
14. העוררת טענה כי יש לסווג כבית תוכנה את הנכס וזאת לאור הסכם פשרה שנחתם בעבר, כי יש להפחית שטחים משותפים וכי חדר מעליות בגג יש לסווג כמלאכה ותעשייה.
15. ביום 28.3.17 השיב המשיב כי הוא דוחה את טענות העוררת בצורה חלקית. המשיב קיבל את הטענה בנוגע לבית תוכנה עד לסוף שנת 2017.
16. ביום 18.5.2017 הוגש ערר 140017167.
17. במסגרת הערר טענה העוררת כנגד גודל השטח לחיוב, כי יש להפחית שטחים משותפים, כי אין לחייב את הגג,
18. העוררת העלתה שורה של טענות של הפלייה וכנגד התנהלות המשיב ביחס להסכם פשרה שערך בעבר, אך כבר כעת נקבע כי טענות שכאלה מקומן היה בהליך אחר ולא בפנינו.
19. ביום 14.8.17 הוגש כתב תשובה. כתב התשובה העלה טענת סף כי יש לדחות את הערר עקב איחור בהגשתו (הטענה התבססה על מועד שליחת החלטת המשיב אך לא ביססה את מועד קבלת התשובה אצל העוררת).
20. כמו כן נטען כי אין לועדה סמכות לדון בנושא הסכם הפשרה ובדיני ההקפאה.
21. לגופם של דברים נטען כי העוררת הינה מחזיקה יחידה וכי חיוב הגג כדיון.
22. כתב התשובה אף הפנה לשתי ביקורות שנעשו בנכס.

23. כפי שקבענו בהחלטה בעניין ערר זה הערר הוגש שלא כדין מכוון שהוגש על דרישות תשלום דו חודשיות.
24. התנהלות זאת המשיכה כאשר ביום 12.4.18 הגישה העוררת פניה נוספת שהגדירה כהשגה בגין חיובים לחודשים 1-2 2018.
25. ואכן הפניה נדחתה בין היתר בגין סיבה זאת על ידי המשיב ביום 25.6.18.
26. המשיב דחה את יתר טענות העוררת לגופן.
27. לפיכך ביום 9.8.18 הוגש ערר זה.
28. ביום 28.2.21 הוגש כתב התשובה.
29. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
30. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.
31. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
32. הצדדים הגישו סיכומים.
- דיון**
33. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
34. כמו בערר הקודם, 1400117167, הליך זה הינו שוב הוכחה להתנהלות העוררת. מדובר בהליך סרק שהוגש שלא כדין.
35. העוררת הגישה השגה על חיוב דו חודשי דבר שאינה זכאית לו על פי הדין.
36. די בכך להוביל לדחיית הערר.
37. למעלה מהדרוש נזכיר כי המחזיקה בנכס הינה העוררת, כפי שהבהרנו בהחלטות אחרות שלנו.
38. בנוגע לשטחים המשותפים הרי שאנו קובעים כי העוררת מחזיקה באופן בלעדי בנכס וכי על פי ההלכה היה עליה לפנות למשיב בזמן אמת ולבקש להעביר חזקה ככל ואכן היה מחזיק חדש.

39. העוררת לא הביאה כל ראיה טובה ללמד כי יש בכלל צדד ג' בנכס, מה טיב הזכויות שלהם, באיזה שטח הם יושבים ולאיזה תקופה. העוררת לא נתנה כל הסבר טוב לסיבה כי היא לא הודיעה על חילופי מחזיקים ומדוע לא עשתה כן ככל ויש מחזיקים אחרים.

40. בכך שלא עשתה כן יש גם לחזק את מסקנתנו כי אין מחזיקים אחרים וכי השימוש בנכס הינו של העוררת במסגרת עיסוקה כ"עסק".

41. נבקש להזכיר מושכלות יסוד.

42. ככלל, סיווג בארנונה של נכסים הינו בהתאם לשימוש הנעשה בו. כך למשל נאמר בעמ"נ 2144-03-16 **דומיקאר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** :

"העיקרון הכללי הוא, כי סיווג הנכס ייקבע באופן פרטני, בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל ולנוכח צו הארנונה הרלוונטי. . ."

43. אף בית המשפט העליון הנכבד בע"א 8588/00 **עיריית עפולה נ' בזק** (להלן: "**פס"ד בזק**"), פסק, כי סיווג נכס יעשה בהתאם לשימוש בו ולא בהתאם לזהות המחזיק בנכס.

44. אולם, במקום אחר, רע"א 11304/03 **כרטיסי אשראי לישראל נ' עיריית חיפה** (להלן: "**פס"ד כרטיסי אשראי**"), נקט בית המשפט העליון בגישה מרוככת יותר, תוך הבהרה ש**פס"ד בזק** אינו פוסל לחלוטין את סיווגו של נכס בארנונה, בהתאם לזהות הגוף המחזיק בו, והוכרה חוקיותו של מבחן הפונקציונלי / ארגוני מרוכך המשולב במבחן השימוש, שכונה "המבחן המשולב", כדלקמן:

"אני סבורה כי הלכת בזק אינה פוסלת סיווג במקרים מסוימים המכיל מרכיב של 'מיהות המשתמש'. אמנם כל סיווג צריך להתחשב בשימוש אשר נעשה בנכס, אך מבחן משולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש יכול להיות במקרים מסוימים לגיטימי. עמדה זו נתמכת אף בתקנות ההסדרים, שמפרטות רשימה של סכומים מירביים ומזעריים עבור סוגי נכסים שונים. רשימה זו מכילה את הסיווג 'בנקים וחברות ביטוח', שהינו **סיווג המורכב מהמבחן המשולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש**.

ודוק: **אין כוונתי כי מבחן משולב כזה יהיה תמיד לגיטימי. דבר זה תלוי, לדעתי, בין היתר, בחלקו של כל מרכיב במבחן המשולב. סיווג לגיטימי יהיה כזה שמרכיב השימוש בו יהיה הדומיננטי. כך למשל סיווג של משרד רואי-חשבון הוא מבחן שבו מיהות המשתמש היא הדומיננטית, שכן לו היה מבחן השימוש הדומיננטי היה נכנס לסיווג רגיל של משרדים. עם זאת, סיווג של בנקים, שאינו דומה בשימוש לעסקים מסוג אחר, הינו לגיטימי. במקרה שבפנינו, אני סבורה כי יתכן לראות באופן עקרוני את הסיווג 'חברת אשראי כסיווג לגיטימי מבחינה זו.**" (ההדגשות אינן במקור)

לעניין המבחן המשולב, ראה גם: עמ"נ 1168-07-14 **מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**.

45. בנוסף למבחן לעיל נקבעו אף מבחנים וקריטריונים נוספים שעל מנהל הארנונה לשקול (ראו ע"ם 9401/06 **ארגנטינה באוניברסיטה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**).

46. מבחן אחד מבין המבחנים הללו, קובע כי נר לרגלי פרשן דיני המיסים הוא שיש לפרשם באופן שלא יטיל על הרשות נטל כבד לצורך "יישומו של הסיווג", ובלשון בית המשפט העליון בברם 9205/05 **מנהל הארנונה – עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991** (להלן: "פס"ד היפרשוק"):

"קביעת רף מינימאלי מעין זה מאפשרת לרשות המקומית להכיר בסיווג של חלק מנכס שיהיה שונה מהסיווג העיקרי, כאשר אותו חלק משרת ייעוד מוגדר ונפרד; וזאת מבלי לדרוש מהרשות המקומית לעקוב אחר השימושים שנעשים בחלקים שונים של נכס הומוגני בעיקרו – דרישה שבמקרים רבים אינה מעשית."

47. בדומה פסק בית המשפט העליון בע"א 9368/96 **מליסרון נ' עיריית קרית ביאליק**:

"13. על-מנת שמס ייחשב 'מס טוב', נדרש כי יהיה יעיל. דרישה זו פירושה, שהמס יהיה '...ניתן לגבייה בקלות ובהוצאה מזערית כך שהשלטון ייהנה ממלוא המס שהאזרח משלם' (י' מ' אדועי 'בסיס מס כולל בישראל' [15], בעמ' 432).

וכבוד השופט גולדברג:

'יעילותה של מערכת גבייה נמדדת ביחס שבין הכנסותיה לבין הוצאותיה. מערכת גבייה שזרם ההכנסות הצפוי להתקבל באמצעותה נמוך, או שהוצאות תפעולה גבוהות – אינה יעילה... כאשר מערכת גבייה לוקה בתת-אכיפה פוחתת יעילותה, ונוצר חסר כספי בקופת הציבור. בידי המחוקק ליעל אז את הגבייה על-ידי קביעת בסיס חבות נוח יותר לאכיפה...' (בג"ץ 5503/94 **סגל נ' יושב-ראש הכנסת** [9], בעמ' 541).

דרישת היעילות אינה מעוגנת בחוק. עם זאת היא משמשת קו מנחה פרשני."

48. שיקול נוסף, שנקבע רלוונטי ויש בו הרבה טעם לדעתנו, הוא כי יש להתאים את המבחנים השונים של דיני הארנונה למציאות החיים המודרנית (בר"ם 1676/15 **ברודקאסט נ' מנהל הארנונה בתל אביב יפו**, להלן: "פס"ד ברודקאסט").

49. שיקול זה מהותי בימים אלו, שכן צורת השימוש בנכסים מתפתחת למודלים מורכבים משהיו פעם. כך למשל השכרת דירות לתקופה קצרה (אייר בי אנד בי), כך למשל חללי עבודה משותפים ועוד.

50. אנו סבורים שהתפתחות זאת של "מציאות החיים המודרנית" מחייבת הסתכלות על מכלול הנסיבות בעת בחינת הסווג. קביעה מהו השימוש בנכס אינה יכולה להיות מנותקת מזהות המשתמש, מהות השימוש, סוג הזכויות בנכס של הצדדים השונים, זהות המחזיק הרשום, כמות חילופי המשתמשים וכיו"ב.

סוף דבר

51. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.

52. העוררת הגישה את הערר שלא כדין.

53. מעבר לכך העוררת העלתה טענות ללא ביסוסן.

54. לכן כאמור החלטנו לדחות את הערר.

55. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 40,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

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 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: רוי"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו מבנה מרחוב הרכבת 68, תל אביב, בו נמצא נכס אשר רשום בספרי העירייה כנכסים 2000171857, 2000413608 ו- 2000171982 (להלן: "הנכס").

ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנדונו ביחד, אך לא אוחדו, עקב בקשת העוררת, ולא ניתן להבינו אלא כחלק ממכלול זה.

ככלל עררים אלו עסקו במספר שאלות ובין היתר שאלת זהות המחזיק, שאלת חיוב שטחים משותפים ועוד. ברם, שאלה נוספת שעולה מעררים אלו היא שאלת ניהול הליכים בתום לב.

רקע כללי לכל העררים של העוררת

1. כאמור לעיל, ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנוהלו ביחד, אך לא אוחדו.
2. עררים אלו נוהלו בנוסף לעוד שורה של עררים, שהוגשו על ידי העוררת ונוהלו בנפרד.
3. כל העררים עוסקים ב- 7 מבנים בעיר תל אביב. מדובר בעררים שהוגשו משנת 2017 ואילך.
4. העוררת הינה חברה העוסקת בתחום הנדל"ן ובמסגרת עיסוקה זה שוכרת נכסים ומשכירה אותם לשוכרי משנה.
5. כיום ניתן לקבוע כי עררים אלו הוגשו ו/או נוהלו בחוסר תום לב על ידי העוררת.
6. יובהר, כי העוררת הגישה עררים רבים תוך בקשה לדון בחלק מהם ביחד אך לא לאחדם ובחלק אחר לדון בנפרד.
7. ככלל העררים הוגשו ללא ביסוס ראייתי ובניגוד למצב המשפטי, הוגשו בקשות רבות לדחיית דיון, לא קוימו החלטות של הועדה, הוגשו עררים כפולים ובטענות חסרות שחר אך

שדרשו בירור עובדתי, הוגשו עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, הורחבו חזיתות ועוד.

8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איחורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.
9. בדיעבד, ולאחר שנודע כי העוררת נכנסה להליכי פש"ר, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדו בכדי להימנע מתשלום הארנונה ולדחות את הקץ, שכן ידוע כי כל עוד עומדים הליכי הערר, מעוכבים הליכי הגביה של המשיב.
10. הנאמר לעיל נאמר בכדי ליתן רקע להחלטות ובכדי ליתן ביסוס לפסיקת ההוצאות, אך יובהר, כי בשורה התחתונה ההחלטות של ועדה נכבדה זאת ניתנות לגופן של הטענות.
11. כמו כן הדבר מוסבר לצורך הבנת מורכבות מתן ההחלטות והעיכוב בכתבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפש"ר).

נכס ברחוב הרכבת 68 - ערר מספר 140020768

העובדות

12. ביום 29.1.17 התקבלה פניה אצל המשיב בעניין הנכס.
13. העוררת פנתה בנושא שתי הודעות חיוב דו חודשיות שהתקבלו אצלה לכאורה ב11.1.17.
14. העוררת טענה כי יש לסווג כבית תוכנה את הנכס וזאת לאור הסכם פשרה שנחתם בעבר, כי יש להפחית שטחים משותפים וכי חדר מעליות בגג יש לסווג כמלאכה ותעשייה.
15. ביום 28.3.17 השיב המשיב כי הוא דוחה את טענות העוררת בצורה חלקית. המשיב קיבל את הטענה בנוגע לבית תוכנה עד לסוף שנת 2017.
16. ביום 18.5.2017 הוגש ערר 140017167.
17. במסגרת הערר טענה העוררת כנגד גודל השטח לחיוב, כי יש להפחית שטחים משותפים, כי אין לחייב את הגג,
18. העוררת העלתה שורה של טענות של הפלייה וכנגד התנהלות המשיב ביחס להסכם פשרה שערך בעבר, אך כבר כעת נקבע כי טענות שכאלה מקומן היה בהליך אחר ולא בפנינו.
19. ביום 14.8.17 הוגש כתב תשובה. כתב התשובה העלה טענת סף כי יש לדחות את הערר עקב איחור בהגשתו (הטענה התבססה על מועד שליחת החלטת המשיב אך לא ביססה את מועד קבלת התשובה אצל העוררת).

20. כמו כן נטען כי אין לועדה סמכות לדון בנושא הסכם הפשרה ובדיני ההקפאה.
21. לגופם של דברים נטען כי העוררת הינה מחזיקה יחידה וכי חיוב הגג כדין.
22. כתב התשובה אף הפנה לשתי ביקורות שנעשו בנכס.
23. כפי שקבענו בהחלטה בעניין ערר זה הערר הוגש שלא כדין מכיוון שהוגש על דרישות תשלום דו חודשיות.
24. התנהלות זאת המשיכה כאשר ביום 12.4.18 הגישה העוררת פניה נוספת שהגדירה כהשגה בגין חיובים לחודשים 1-2 2018.
25. ואכן הפניה נדחתה בין היתר בגין סיבה זאת על ידי המשיב ביום 25.6.18.
26. המשיב דחה את יתר טענות העוררת לגופן.
27. לפיכך ביום 9.8.18 הוגש ערר 140019141.
28. ביום 28.2.21 הוגש כתב התשובה.
29. ביום 6.6.19 הוגשה פניה נוספת. הפניה נעשתה בגין חיוב דו חודשי בנוגע לחלק מהנכס וחיוב שנתי בנוגע ליתר.
30. העוררת חזרה על טענותיה כי יש למרות שלא פעלה להעביר חזקה בנכס, יש בנכס מחזיקים אחרים, צדדי ג', ואותם צדדים עושים שימוש של בית תוכנה.
31. כמו כן טענה בגין חיוב בנוגע לשטחים משותפים, הגג ועוד.
32. ביום 30.7.19 דחה המשיב את הטענות וקבע כי השימוש שעושה העוררת הינו משרדי/ מסחרי בדרך של השכרת חללי עבודה. זאת בין היתר על בסיס ביקורת מיום 29.7.19.
33. ביום 11.9.19 הגישה העוררת ערר זה.
34. ביום 2.2.2020 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב.
35. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
36. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.
37. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
38. הצדדים הגישו סיכומים.

דין

39. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
40. כמו בעררים הקודמים הליך זה הינו שוב הוכחה להתנהלות העוררת. מדובר בהליך סרק שהוגש שלא כדין לפחות בחלקו.
41. העוררת הגישה השגה על חיוב דו חודשי דבר שאינה זכאית לו על פי הדין.
42. די בכך להוביל לדחיית הערר לטעמנו בכללותו לאור חוסר תום הלב. .
43. יחד עם זאת ולמעלה מהדרוש נזכיר כי המחזיקה בנכס הינה העוררת, כפי שהבהרנו בהחלטות אחרות שלנו.
44. בנוגע לשטחים המשותפים הרי שאנו קובעים כי העוררת מחזיקה באופן בלעדי בנכס וכי על פי ההלכה היה עליה לפנות למשיב בזמן אמת ולבקש להעביר חזקה ככל ואכן היה מחזיק חדש.
45. העוררת לא הביאה כל ראיה טובה ללמד כי יש בכלל צדד ג' בנכס, מה טיב הזכויות שלהם, באיזה שטח הם יושבים ולאיזה תקופה. העוררת לא נתנה כל הסבר טוב לסיבה כי היא לא הודיעה על חילופי מחזיקים ומדוע לא עשתה כן ככל ויש מחזיקים אחרים.
46. בכך שלא עשתה כן יש גם לחזק את מסקנתנו כי אין מחזיקים אחרים וכי השימוש בנכס הינו של העוררת במסגרת עיסוקה כ"עסק".
47. נבקש להזכיר מושכלות יסוד.
48. ככלל, סיווג בארנונה של נכסים הינו בהתאם לשימוש הנעשה בו. כך למשל נאמר בעמ"נ 2144-03-16 **דומיקאר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** :
- "העיקרון הכללי הוא, כי סיווג הנכס ייקבע באופן פרטני, בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל ולנוכח צו הארנונה הרלוונטי. . ."
49. אף בית המשפט העליון הנכבד בע"א 8588/00 **עיריית עפולה נ' בזק** (להלן: "**פס"ד בזק**"), פסק, כי סיווג נכס יעשה בהתאם לשימוש בו ולא בהתאם לזהות המחזיק בנכס.
50. אולם, במקום אחר, רע"א 11304/03 **כרטיסי אשראי לישראל נ' עיריית חיפה** (להלן: "**פס"ד כרטיסי אשראי**"), נקט בית המשפט העליון בגישה מרוככת יותר, תוך הבהרה ש**פס"ד בזק** אינו פוסל לחלוטין את סיווגו של נכס בארנונה, בהתאם לזהות הגוף המחזיק בו, והוכרה חוקיותו של מבחן הפונקציונלי / ארגוני מרוכך המשולב במבחן השימוש, שכונה "המבחן המשולב", כדלקמן :

"אני סבורה כי הלכת בזק אינה פוסלת סיווג במקרים מסוימים המכיל מרכיב של 'מיהות המשתמש'. אמנם כל סיווג צריך להתחשב בשימוש אשר נעשה בנכס, אך מבחן משולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש יכול להיות במקרים מסוימים לגיטימי. עמדה זו נתמכת אף בתקנות ההסדרים, שמפרטות רשימה של סכומים מירביים ומזעריים עבור סוגי נכסים שונים. רשימה זו מכילה את הסיווג 'בנקים וחברות ביטוח', שהינו סיווג המורכב מהמבחן המשולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש.

ודוק: אין כוונתי כי מבחן משולב כזה יהיה תמיד לגיטימי. דבר זה תלוי, לדעתי, בין היתר, בחלקו של כל מרכיב במבחן המשולב. סיווג לגיטימי יהיה כזה שמרכיב השימוש בו יהיה הדומיננטי. כך למשל סיווג של משרד רואי-חשבון הוא מבחן שבו מיהות המשתמש היא הדומיננטית, שכן לו היה מבחן השימוש הדומיננטי היה נכנס לסיווג רגיל של משרדים. עם זאת, סיווג של בנקים, שאינו דומה בשימוש לעסקים מסוג אחר, הינו לגיטימי. במקרה שבפנינו, אני סבורה כי יתכן לראות באופן עקרוני את הסיווג 'חברת אשראי כסיווג לגיטימי מבחינה זו.' (ההדגשות אינן במקור)

לעניין המבחן המשולב, ראה גם: עמ"נ 1168-07-14 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.

51. בנוסף למבחן לעיל נקבעו אף מבחנים וקריטריונים נוספים שעל מנהל הארנונה לשקול (ראו ע"מ 9401/06 ארגנטינה באוניברסיטה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב).

52. מבחן אחד מבין המבחנים הללו, קובע כי נר לרגלי פרשן דיני המיסים הוא שיש לפרשם באופן שלא יטיל על הרשות נטל כבד לצורך "יישומו של הסיווג", ובלשון בית המשפט העליון בברם 9205/05 מנהל הארנונה – עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991 (להלן: "פס"ד היפרשוק"):

"קביעת רף מינימאלי מעין זה מאפשרת לרשות המקומית להכיר בסיווג של חלק מנכס שיהיה שונה מהסיווג העיקרי, כאשר אותו חלק משרת ייעוד מוגדר ונפרד; וזאת מבלי לדרוש מהרשות המקומית לעקוב אחר השימושים שנעשים בחלקים שונים של נכס הומוגני בעיקרו – דרישה שבמקרים רבים אינה מעשית."

53. בדומה פסק בית המשפט העליון בע"א 9368/96 מליסרון נ' עיריית קרית ביאליק:

"13. על-מנת שמס ייחשב 'מס טוב', נדרש כי יהיה יעיל. דרישה זו פירושה, שהמס יהיה '...ניתן לגבייה בקלות ובהוצאה מזערית כך שהשלטון ייחנה ממלוא המס שהאזרח משלם' (י' מ' אדרעי 'בסיס מס כולל בישראל' [15], בעמ' 432).

וכבוד השופט גולדברג :

'יעילותה של מערכת גבייה נמדדת ביחס שבין הכנסותיה לבין הוצאותיה. מערכת גבייה שזרם ההכנסות הצפוי להתקבל באמצעותה נמוך, או שהוצאות תפעולה גבוהות – אינה יעילה... כאשר מערכת גבייה לוקה בתת-אכיפה פוחתת יעילותה, ונוצר חסר כספי בקופת הציבור. בידי המחוקק לייעל אז את הגבייה על-ידי קביעת בסיס חבות נוח יותר לאכיפה...'
(בג"ץ 5503/94 סגל נ' יושב-ראש הכנסת [9], בעמ' 541).

דרישת היעילות אינה מעוגנת בחוק. עם זאת היא משמשת קו מנחה פרשני."

54. שיקול נוסף, שנקבע רלוונטי ויש בו הרבה טעם לדעתנו, הוא כי יש להתאים את המבחנים השונים של דיני הארנונה למציאות החיים המודרנית (בר"ם 1676/15 ברודקאסט נ' מנהל הארנונה בתל אביב יפו, להלן: "פס"ד ברודקאסט").
55. שיקול זה מהותי בימים אלו, שכן צורת השימוש בנכסים מתפתחת למודלים מורכבים משהיו פעם. כך למשל השכרת דירות לתקופה קצרה (אייר בי אנד בי), כך למשל חללי עבודה משותפים ועוד.
56. אנו סבורים שהתפתחות זאת של "מציאות החיים המודרנית" מחייבת הסתכלות על מכלול הנסיבות בעת בחינת הסווג. קביעה מהו השימוש בנכס אינה יכולה להיות מנותקת מזהות המשתמש, מהות השימוש, סוג הזכויות בנכס של הצדדים השונים, זהות המחזיק הרשום, כמות חילופי המשתמשים וכיו"ב.

סוף דבר

57. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
58. העוררת הגישה את הערר שלא כדין.
59. מעבר לכך העוררת העלתה טענות ללא ביסוסן.
60. לכן כאמור החלטנו לדחות את הערר.
61. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 30,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

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 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: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו מבנה מרחוב הרכבת 68, תל אביב, בו נמצא נכס אשר רשום בספרי העירייה כנכסים 2000171857, 2000413608 ו- 2000171982 (להלן: "הנכס").

ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנדונו ביחד, אך לא אוחדו, עקב בקשת העוררת, ולא ניתן להבינו אלא כחלק ממכלול זה.

ככלל עררים אלו עסקו במספר שאלות ובין היתר שאלת זהות המחזיק, שאלת חיוב שטחים משותפים ועוד. ברם, שאלה נוספת שעולה מעררים אלו היא שאלת ניהול הליכים בתום לב.

רקע כללי לכל העררים של העוררת

1. כאמור לעיל, ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנוהלו ביחד, אך לא אוחדו.
2. עררים אלו נוהלו בנוסף לעוד שורה של עררים, שהוגשו על ידי העוררת ונוהלו בנפרד.
3. כל העררים עוסקים ב- 7 מבנים בעיר תל אביב. מדובר בעררים שהוגשו משנת 2017 ואילך.
4. העוררת הינה חברה העוסקת בתחום הנדל"ן ובמסגרת עיסוקה זה שוכרת נכסים ומשכירה אותם לשוכרי משנה.
5. כיום ניתן לקבוע כי עררים אלו הוגשו ו/או נוהלו בחוסר תום לב על ידי העוררת.
6. יובהר, כי העוררת הגישה עררים רבים תוך בקשה לדון בחלק מהם ביחד אך לא לאחדם ובחלק אחר לדון בנפרד.
7. ככלל העררים הוגשו ללא ביסוס ראייתי ובניגוד למצב המשפטי, הוגשו בקשות רבות לדחיית דיון, לא קוימו החלטות של הועדה, הוגשו עררים כפולים ובטענות חסרות שחר אך שדרשו בירור עובדתי, הוגשו עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, הורחבו חזיתות ועוד.
8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איחורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.

9. בדיעבד, ולאחר שנודע כי העוררת נכנסה להליכי פש"ר, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדו בכדי להימנע מתשלום הארנונה ולדחות את הקץ, שכן ידוע כי כל עוד עומדים הליכי הערר, מעוכבים הליכי הגביה של המשיב.

10. הנאמר לעיל נאמר בכדי ליתן רקע להחלטות ובכדי ליתן ביסוס לפסיקת ההוצאות, אך יובהר, כי בשורה התחתונה ההחלטות של ועדה נכבדה זאת ניתנות לגופן של הטענות.

11. כמו כן הדבר מוסבר לצורך הבנת מורכבות מתן ההחלטות והעיכוב בכתיבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפש"ר).

נכס ברחוב הרכבת 68 - ערר מספר 140021700

העובדות

12. ביום 29.1.17 התקבלה פניה אצל המשיב בעניין הנכס.

13. העוררת פנתה בנושא שתי הודעות חיוב דו חודשיות שהתקבלו אצלה לכאורה ב11.1.17.

14. העוררת טענה כי יש לסווג כבית תוכנה את הנכס וזאת לאור הסכם פשרה שנחתם בעבר, כי יש להפחית שטחים משותפים וכי חדר מעליות בגג יש לסווג כמלאכה ותעשייה.

15. ביום 28.3.17 השיב המשיב כי הוא דוחה את טענות העוררת בצורה חלקית. המשיב קיבל את הטענה בנוגע לבית תוכנה עד לסוף שנת 2017.

16. ביום 18.5.2017 הוגש ערר 140017167.

17. במסגרת הערר טענה העוררת כנגד גודל השטח לחיוב, כי יש להפחית שטחים משותפים, כי אין לחייב את הגג,

18. העוררת העלתה שורה של טענות של הפלייה וכנגד התנהלות המשיב ביחס להסכם פשרה שערך בעבר, אך כבר כעת נקבע כי טענות שכאלה מקומן היה בהליך אחר ולא בפנינו.

19. ביום 14.8.17 הוגש כתב תשובה. כתב התשובה העלה טענת סף כי יש לדחות את הערר עקב איחור בהגשתו (הטענה התבססה על מועד שליחת החלטת המשיב אך לא ביססה את מועד קבלת התשובה אצל העוררת).

20. כמו כן נטען כי אין לועדה סמכות לדון בנושא הסכם הפשרה ובדיני ההקפאה.

21. לגופם של דברים נטען כי העוררת הינה מחזיקה יחידה וכי חיוב הגג כדין.

22. כתב התשובה אף הפנה לשתי ביקורות שנעשו בנכס.

23. כפי שקבענו בהחלטה בעניין ערר זה הערר הוגש שלא כדין מכוון שהוגש על דרישות תשלום דו חודשיות.
24. התנהלות זאת המשיכה כאשר ביום 12.4.18 הגישה העוררת פניה נוספת שהגדירה כהשגה בגין חיובים לחודשים 1-2 2018.
25. ואכן הפניה נדחתה בין היתר בגין סיבה זאת על ידי המשיב ביום 25.6.18.
26. המשיב דחה את יתר טענות העוררת לגופן.
27. לפיכך ביום 9.8.18 הוגש ערר 140019141.
28. ביום 28.2.21 הוגש כתב התשובה.
29. ביום 6.6.19 הוגשה פניה נוספת. הפניה נעשתה בגין חיוב דו חודשי בנוגע לחלק מהנכס וחיוב שנתי בנוגע ליתר.
30. העוררת חזרה על טענותיה כי יש למרות שלא פעלה להעביר חזקה בנכס, יש בנכס מחזיקים אחרים, צדדי ג', ואותם צדדים עושים שימוש של בית תוכנה.
31. כמו כן טענה בגין חיוב בנוגע לשטחים משותפים, הגג ועוד.
32. ביום 30.7.19 דחה המשיב את הטענות וקבע כי השימוש שעושה העוררת הינו משרדי/ מסחרי בדרך של השכרת חללי עבודה. זאת בין היתר על בסיס ביקורת מיום 29.7.19.
33. ביום 11.9.19 הגישה העוררת ערר נוסף, 140020768.
34. ביום 2.2.2020 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב.
35. ביום 22.4.2020 הגישה העוררת השגה נוספת.
36. העוררת חזרה על טענותיה בצורה זהה.
37. גם בפנייה זאת הועלו טענות בנוגע לחיוב דו חודשי.
38. הפניה נדחתה ביום 27.4.2020 ובין היתר על בסיס ביקורת שזיהתה כי יש מחזיקים שונים בנכס לעומת שנים קודמות וזאת למרות שהעוררת הצהירה כי לא נעשה כל שינוי עובדתי בנכס.
39. ביום 18.6.2020 הוגש ערר זה, 140021700.
40. ביום 12.8.2020 הוגש כתב התשובה.

41. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.

42. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.

43. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.

44. הצדדים הגישו סיכומים.

דיון

45. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.

46. כמו בעררים הקודמים הליך זה הינו שוב הוכחה להתנהלות העוררת. מדובר בהליך סרק שהוגש שלא כדין לפחות בחלקו.

47. העוררת הגישה השגה על חיוב דו חודשי דבר שאינה זכאית לו על פי הדין.

48. די בכך להוביל לדחיית הערר לטעמנו בכללותו לאור חוסר תום הלב.

49. יחד עם זאת ולמעלה מהדרוש נזכיר כי המחזיקה בנכס הינה העוררת, כפי שהבהרנו בהחלטות אחרות שלנו.

50. בנוגע לשטחים המשותפים הרי שאנו קובעים כי העוררת מחזיקה באופן בלעדי בנכס וכי על פי ההלכה היה עליה לפנות למשיב בזמן אמת ולבקש להעביר חזקה ככל ואכן היה מחזיק חדש.

51. העוררת לא הביאה כל ראיה טובה ללמד כי יש בכלל צדד ג' בנכס, מה טיב הזכויות שלהם, באיזה שטח הם יושבים ולאיזה תקופה. העוררת לא נתנה כל הסבר טוב לסיבה כי היא לא הודיעה על חילופי מחזיקים ומדוע לא עשתה כן ככל ויש מחזיקים אחרים.

52. בכך שלא עשתה כן יש גם לחזק את מסקנתנו כי אין מחזיקים אחרים וכי השימוש בנכס הינו של העוררת במסגרת עיסוקה כ"עסק".

53. נבקש להזכיר מושכלות יסוד.

54. ככלל, סיווג בארנונה של נכסים הינו בהתאם לשימוש הנעשה בו. כך למשל נאמר בעמ"נ 2144-03-16 **דומיקאר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** :

"העיקרון הכללי הוא, כי סיווג הנכס ייקבע באופן פרטני, בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל ולנוכח צו הארנונה הרלוונטי. . "

55. אף בית המשפט העליון הנכבד בע"א 8588/00 **עיריית עפולה נ' בזק** (להלן: "**פס"ד בזק**"), פסק, כי סיווג נכס יעשה בהתאם לשימוש בו ולא בהתאם לזהות המחזיק בנכס.

56. אולם, במקום אחר, רע"א 11304/03 **כרטיסי אשראי לישראל נ' עיריית חיפה** (להלן: "**פס"ד כרטיסי אשראי**"), נקט בית המשפט העליון בגישה מרוככת יותר, תוך הבהרה ש**פס"ד בזק** אינו פוסל לחלוטין את סיווגו של נכס בארנונה, בהתאם לזהות הגוף המחזיק בו, והוכרה חוקיותו של מבחן הפונקציונלי / ארגוני מרוכך המשולב במבחן השימוש, שכונה "המבחן המשולב", כדלקמן:

"אני סבורה כי הלכת בזק אינה פוסלת סיווג במקרים מסוימים המכיל מרכיב של 'מיהות המשתמש'. אמנם כל סיווג צריך להתחשב בשימוש אשר נעשה בנכס, אך מבחן משולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש יכול להיות במקרים מסוימים לגיטימי. עמדה זו נתמכת אף בתקנות ההסדרים, שמפרטות רשימה של סכומים מירביים ומזעריים עבור סוגי נכסים שונים. רשימה זו מכילה את הסיווג 'בנקים וחברות ביטוח', שהינו **סיווג המורכב מהמבחן המשולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש**.

ודוק: **אין כוונתי כי מבחן משולב כזה יהיה תמיד לגיטימי**. דבר זה **תלוי, לדעתי, בין היתר, בחלקו של כל מרכיב במבחן המשולב**. **סיווג לגיטימי יהיה כזה שמרכיב השימוש בו יהיה הדומיננטי**. כך למשל סיווג של משרד רואי-חשבון הוא מבחן שבו מיהות המשתמש היא הדומיננטית, שכן לו היה מבחן השימוש הדומיננטי היה נכנס לסיווג רגיל של משרדים. עם זאת, סיווג של בנקים, שאינו דומה בשימוש לעסקים מסוג אחר, הינו לגיטימי. במקרה שבפנינו, אני סבורה כי יתכן לראות באופן עקרוני את הסיווג 'חברת אשראי כסיווג לגיטימי מבחינה זו.' (ההדגשות אינן במקור)

לעניין המבחן המשולב, ראה גם: עמ"נ 1168-07-14 **מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**.

57. בנוסף למבחן לעיל נקבעו אף מבחנים וקריטריונים נוספים שעל מנהל הארנונה לשקול (ראו ע"ם 9401/06 **ארגנטינה באוניברסיטה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**).

58. מבחן אחד מבין המבחנים הללו, קובע כי נר לרגלי פרשן דיני המיסים הוא שיש לפרשם באופן שלא יטיל על הרשות נטל כבד לצורך "יישומו של הסיווג", ובלשון בית המשפט העליון בברם 9205/05 **מנהל הארנונה – עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991** (להלן: "**פס"ד היפרשוק**"): :

"קביעת רף מינימאלי מעין זה מאפשרת לרשות המקומית להכיר בסיווג של חלק מנכס שיהיה שונה מהסיווג העיקרי, כאשר אותו חלק משרת ייעוד מוגדר ונפרד; וזאת מבלי לדרוש מהרשות המקומית לעקוב אחר השימושים שנעשים בחלקים

שונים של נכס הומוגני בעיקרו – דרישה שבמקרים רבים אינה מעשית.”

59. בדומה פסק בית המשפט העליון בע"א 9368/96 מליסרון נ' עיריית קרית ביאליק :

”13. על-מנת שמש ייחשב 'מס טוב', נדרש כי יהיה יעיל. דרישה זו פירושה, שהמס יהיה '...ניתן לגבייה בקלות ובהוצאה מזערית כך שהשלטון ייחנה ממלוא המס שהאזרח משלם' (י' מ' אדועי 'בסיס מס כולל בישראל' [15], בעמ' 432).

וכבוד השופט גולדברג :

”יעילותה של מערכת גבייה נמדדת ביחס שבין הכנסותיה לבין הוצאותיה. מערכת גבייה שזרם ההכנסות הצפוי להתקבל באמצעותה נמוך, או שהוצאות תפעולה גבוהות – אינה יעילה... כאשר מערכת גבייה לוקה בתת-אכיפה פוחתת יעילותה, ונוצר חסר כספי בקופת הציבור. בידי המחוקק לייעל אז את הגבייה על-ידי קביעת בסיס חבות נוח יותר לאכיפה...” (בג"ץ 5503/94 סגל נ' יושב-ראש הכנסת [9], בעמ' 541).

דרישת היעילות אינה מעוגנת בחוק. עם זאת היא משמשת קו מנחה פרשני.”

60. שיקול נוסף, שנקבע רלוונטי ויש בו הרבה טעם לדעתנו, הוא כי יש להתאים את המבחנים השונים של דיני הארנונה למציאות החיים המודרנית (בר"ם 1676/15 ברודקאסט נ' מנהל הארנונה בתל אביב יפו, להלן: "פס"ד ברודקאסט").

61. שיקול זה מהותי בימים אלו, שכן צורת השימוש בנכסים מתפתחת למודלים מורכבים משהיו פעם. כך למשל השכרת דירות לתקופה קצרה (אייר בי אנד בי), כך למשל חללי עבודה משותפים ועוד.

62. אנו סבורים שהתפתחות זאת של "מציאות החיים המודרנית" מחייבת הסתכלות על מכלול הנסיבות בעת בחינת הסווג. קביעה מהו השימוש בנכס אינה יכולה להיות מנותקת מזהות המשתמש, מהות השימוש, סוג הזכויות בנכס של הצדדים השונים, זהות המחזיק הרשום, כמות חילופי המשתמשים וכיו"ב.

סוף דבר

63. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.

64. העוררת הגישה את הערר שלא כדין.

65. מעבר לכך העוררת העלתה טענות ללא ביסוסן.
66. לכן כאמור החלטנו לדחות את הערר.
67. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 30,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

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 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 : רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר : עו"ד משה קורן

יו"ר : עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית : ענת לוי

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

העוררת: רוס כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו מבנה מרחוב הרכבת 68, תל אביב, בו נמצא נכס אשר רשום בספרי העירייה כנכסים 2000171857, 2000413608 ו- 2000171982 (להלן: "הנכס").

ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנדונו ביחד, אך לא אוחדו, עקב בקשת העוררת, ולא ניתן להבינו אלא כחלק ממכלול זה.

ככלל עררים אלו עסקו במספר שאלות ובין היתר שאלת זהות המחזיק, שאלת חיוב שטחים משותפים ועוד. ברם, שאלה נוספת שעולה מעררים אלו היא שאלת ניהול הליכים בתום לב.

רקע כללי לכל העררים של העוררת

1. כאמור לעיל, ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנוהלו ביחד, אך לא אוחדו.
2. עררים אלו נוהלו בנוסף לעוד שורה של עררים, שהוגשו על ידי העוררת ונוהלו בנפרד.
3. כל העררים עוסקים ב- 7 מבנים בעיר תל אביב. מדובר בעררים שהוגשו משנת 2017 ואילך.
4. העוררת הינה חברה העוסקת בתחום הנדל"ן ובמסגרת עיסוקה זה שוכרת נכסים ומשכירה אותם לשוכרי משנה.
5. כיום ניתן לקבוע כי עררים אלו הוגשו ו/או נוהלו בחוסר תום לב על ידי העוררת.
6. יובהר, כי העוררת הגישה עררים רבים תוך בקשה לדון בחלק מהם ביחד אך לא לאחדם ובחלק אחר לדון בנפרד.
7. ככלל העררים הוגשו ללא ביסוס ראייתי ובניגוד למצב המשפטי, הוגשו בקשות רבות לדחיית דיון, לא קוימו החלטות של הועדה, הוגשו עררים כפולים ובטענות חסרות שחר אך שדרשו בירור עובדתי, הוגשו עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, הורחבו חזיתות ועוד.
8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איחורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.

9. בדיעבד, ולאחר שנודע כי העוררת נכנסה להליכי פש"ר, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדו בכדי להימנע מתשלום הארנונה ולדחות את הקץ, שכן ידוע כי כל עוד עומדים הליכי הערר, מעוכבים הליכי הגביה של המשיב.

10. הנאמר לעיל נאמר בכדי ליתן רקע להחלטות ובכדי ליתן ביסוס לפסיקת ההוצאות, אך יובהר, כי בשורה התחתונה ההחלטות של ועדה נכבדה זאת ניתנות לגופן של הטענות.

11. כמו כן הדבר מוסבר לצורך הבנת מורכבות מתן ההחלטות והעיכוב בכתיבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפש"ר).

נכס ברחוב הרכבת 68 - ערר מספר 140025260

העובדות

12. ביום 29.1.17 התקבלה פניה אצל המשיב בעניין הנכס.

13. העוררת פנתה בנושא שתי הודעות חיוב דו חודשיות שהתקבלו אצלה לכאורה ב11.1.17.

14. העוררת טענה כי יש לסווג כבית תוכנה את הנכס וזאת לאור הסכם פשרה שנחתם בעבר, כי יש להפחית שטחים משותפים וכי חדר מעליות בגג יש לסווג כמלאכה ותעשייה.

15. ביום 28.3.17 השיב המשיב כי הוא דוחה את טענות העוררת בצורה חלקית. המשיב קיבל את הטענה בנוגע לבית תוכנה עד לסוף שנת 2017.

16. ביום 18.5.2017 הוגש ערר 140017167.

17. במסגרת הערר טענה העוררת כנגד גודל השטח לחיוב, כי יש להפחית שטחים משותפים, כי אין לחייב את הגג,

18. העוררת העלתה שורה של טענות של הפלייה וכנגד התנהלות המשיב ביחס להסכם פשרה שערך בעבר, אך כבר כעת נקבע כי טענות שכאלה מקומן היה בהליך אחר ולא בפנינו.

19. ביום 14.8.17 הוגש כתב תשובה. כתב התשובה העלה טענת סף כי יש לדחות את הערר עקב איחור בהגשתו (הטענה התבססה על מועד שליחת החלטת המשיב אך לא ביססה את מועד קבלת התשובה אצל העוררת).

20. כמו כן נטען כי אין לועדה סמכות לדון בנושא הסכם הפשרה ובדיני ההקפאה.

21. לגופם של דברים נטען כי העוררת הינה מחזיקה יחידה וכי חיוב הגג כדין.

22. כתב התשובה אף הפנה לשתי ביקורות שנעשו בנכס.

23. כפי שקבענו בהחלטה בעניין ערר זה הערר הוגש שלא כדין מכוון שהוגש על דרישות תשלום דו חודשיות.
24. התנהלות זאת המשיכה כאשר ביום 12.4.18 הגישה העוררת פניה נוספת שהגדירה כהשגה בגין חיובים לחודשים 1-2-2018.
25. ואכן הפניה נדחתה בין היתר בגין סיבה זאת על ידי המשיב ביום 25.6.18.
26. המשיב דחה את יתר טענות העוררת לגופן.
27. לפיכך ביום 9.8.18 הוגש ערר 140019141.
28. ביום 28.2.21 הוגש כתב התשובה.
29. ביום 6.6.19 הוגשה פניה נוספת. הפניה נעשתה בגין חיוב דו חודשי בנוגע לחלק מהנכס וחיוב שנתי בנוגע ליתר.
30. העוררת חזרה על טענותיה כי יש למרות שלא פעלה להעביר חזקה בנכס, יש בנכס מחזיקים אחרים, צדדי ג', ואותם צדדים עושים שימוש של בית תוכנה.
31. כמו כן טענה בגין חיוב בנוגע לשטחים משותפים, הגג ועוד.
32. ביום 30.7.19 דחה המשיב את הטענות וקבע כי השימוש שעושה העוררת הינו משרדי/ מסחרי בדרך של השכרת חללי עבודה. זאת בין היתר על בסיס ביקורת מיום 29.7.19.
33. ביום 11.9.19 הגישה העוררת ערר נוסף, 140020768.
34. ביום 2.2.2020 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב.
35. ביום 22.4.2020 הגישה העוררת השגה נוספת.
36. העוררת חזרה על טענותיה בצורה זהה.
37. גם בפנייה זאת הועלו טענות בנוגע לחיוב דו חודשי.
38. הפניה נדחתה ביום 27.4.2020 ובין היתר על בסיס ביקורת שזיהתה כי יש מחזיקים שונים בנכס לעומת שנים קודמות וזאת למרות שהעוררת הצהירה כי לא נעשה כל שינוי עובדתי בנכס.
39. ביום 18.6.2020 הוגש ערר 140021700.
40. ביום 12.8.2020 הוגש כתב התשובה.

41. ביום 30.3.2023 נעשתה פניה בנוגע לשנת 2023.
42. פעם נוספת הפניה נעשתה בגין חיוב תקופתי ולא שנתי.
43. העוררת העלתה טענות דומות לאלו שבעבר.
44. המשיב דחה את טענות העוררת ביום 30.4.23.
45. העוררת הגישה ערר זה ביום 15.6.23.
46. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
47. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.
48. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
49. הצדדים הגישו סיכומים.
- דיון**
50. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
51. כמו בעררים הקודמים הליך זה הינו שוב הוכחה להתנהלות העוררת. מדובר בהליך סרק שהוגש שלא כדין לפחות בחלקו.
52. העוררת הגישה השגה על חיוב דו חודשי דבר שאינה זכאית לו על פי הדין.
53. די בכך להוביל לדחיית הערר לטעמנו בכללותו לאור חוסר תום הלב.
54. יחד עם זאת ולמעלה מהדרוש נזכיר כי המחזיקה בנכס הינה העוררת, כפי שהבהרנו בהחלטות אחרות שלנו.
55. בנוגע לשטחים המשותפים הרי שאנו קובעים כי העוררת מחזיקה באופן בלעדי בנכס וכי על פי ההלכה היה עליה לפנות למשיב בזמן אמת ולבקש להעביר חזקה ככל ואכן היה מחזיק חדש.
56. העוררת לא הביאה כל ראיה טובה ללמד כי יש בכלל צדד ג' בנכס, מה טיב הזכויות שלהם, באיזה שטח הם יושבים ולאיזה תקופה. העוררת לא נתנה כל הסבר טוב לסיבה כי היא לא הודיעה על חילופי מחזיקים ומדוע לא עשתה כן ככל ויש מחזיקים אחרים.
57. בכך שלא עשתה כן יש גם לחזק את מסקנתנו כי אין מחזיקים אחרים וכי השימוש בנכס הינו של העוררת במסגרת עיסוקה כ"עסק".

58. נבקש להזכיר מושכלות יסוד.
59. ככלל, סיווג בארנונה של נכסים הינו בהתאם לשימוש הנעשה בו. כך למשל נאמר בעמ"נ 2144-03-16 **דומיקאר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** :
"העיקרון הכללי הוא, כי סיווג הנכס ייקבע באופן פרטני, בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל ולנוכח צו הארנונה הרלוונטי. . ."
60. אף בית המשפט העליון הנכבד בע"א 8588/00 **עיריית עפולה נ' בזק** (להלן: "**פס"ד בזק**"), פסק, כי סיווג נכס יעשה בהתאם לשימוש בו ולא בהתאם לזהות המחזיק בנכס.
61. אולם, במקום אחר, רע"א 11304/03 **כרטיסי אשראי לישראל נ' עיריית חיפה** (להלן: "**פס"ד כרטיסי אשראי**"), נקט בית המשפט העליון בגישה מרוככת יותר, תוך הבהרה ש**פס"ד בזק** אינו פוסל לחלוטין את סיווגו של נכס בארנונה, בהתאם לזהות הגוף המחזיק בו, והוכרה חוקיותו של מבחן הפונקציונלי / ארגוני מרוכך המשולב במבחן השימוש, שכונה "המבחן המשולב", כדלקמן:
- "אני סבורה כי הלכת בזק אינה פוסלת סיווג במקרים מסוימים המכיל מרכיב של 'מיהות המשתמש'. אמנם כל סיווג צריך להתחשב בשימוש אשר נעשה בנכס, אך מבחן משולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש יכול להיות במקרים מסוימים לגיטימי. עמדה זו נתמכת אף בתקנות ההסדרים, שמפרטות רשימה של סכומים מירביים ומזעריים עבור סוגי נכסים שונים. רשימה זו מכילה את הסיווג 'בנקים וחברות ביטוח', שהינו **סיווג המורכב מהמבחן המשולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש**.
- ודוק: **אין כוונתי כי מבחן משולב כזה יהיה תמיד לגיטימי**. דבר זה תלוי, לדעתי, בין היתר, בחלקו של כל מרכיב במבחן המשולב. **סיווג לגיטימי יהיה כזה שמרכיב השימוש בו יהיה הדומיננטי**. כך למשל סיווג של משרד רואי-חשבון הוא מבחן שבו מיהות המשתמש היא הדומיננטית, שכן לו היה מבחן השימוש הדומיננטי היה נכנס לסיווג רגיל של משרדים. עם זאת, סיווג של בנקים, שאינו דומה בשימוש לעסקים מסוג אחר, הינו לגיטימי. במקרה שבפנינו, אני סבורה כי יתכן לראות באופן עקרוני את הסיווג 'חברת אשראי כסיווג לגיטימי מבחינה זו.' (ההדגשות אינן במקור)
- לעניין המבחן המשולב, ראה גם: עמ"נ 1168-07-14 **מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**.
62. בנוסף למבחן לעיל נקבעו אף מבחנים וקריטריונים נוספים שעל מנהל הארנונה לשקול (ראו עע"ם 9401/06 **ארגנטינה באוניברסיטה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**).

63. מבחן אחד מבין המבחנים הללו, קובע כי נר לרגלי פרשן דיני המיסים הוא שיש לפרשם באופן שלא יטיל על הרשות נטל כבד לצורך "יישומו של הסיווג", ובלשון בית המשפט העליון בברם 9205/05 **מנהל הארנונה – עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991** (להלן: "**פס"ד היפרשוק**"):

"קביעת רף מינימאלי מעין זה מאפשרת לרשות המקומית להכיר בסיווג של חלק מנכס שיהיה שונה מהסיווג העיקרי, כאשר אותו חלק משרת ייעוד מוגדר ונפרד; וזאת מבלי לדרוש מהרשות המקומית לעקוב אחר השימושים שנעשים בחלקים שונים של נכס הומוגני בעיקרו – דרישה שבמקרים רבים אינה מעשית."

64. בדומה פסק בית המשפט העליון בע"א 9368/96 **מליסרון נ' עיריית קרית ביאליק** :

"13. על-מנת שמס ייחשב 'מס טוב', נדרש כי יהיה יעיל. דרישה זו פירושה, שהמס יהיה '...ניתן לגבייה בקלות ובהוצאה מזערית כך שהשלטון ייהנה ממלוא המס שהאזרח משלם' (י' מ' אדרעי 'בסיס מס כולל בישראל' [15], בעמ' 432).

וכבוד השופט גולדברג :

'יעילותה של מערכת גבייה נמדדת ביחס שבין הכנסותיה לבין הוצאותיה. מערכת גבייה שזרם ההכנסות הצפוי להתקבל באמצעותה נמוך, או שהוצאות תפעולה גבוהות – אינה יעילה... כאשר מערכת גבייה לוקה בתת-אכיפה פוחתת יעילותה, ונוצר חסר כספי בקופת הציבור. בידי המחוקק ליעיל אז את הגבייה על-ידי קביעת בסיס חבות נוח יותר לאכיפה...' (בג"ץ 5503/94 **סגל נ' יושב-ראש הכנסת** [9], בעמ' 541).

דרישת היעילות אינה מעוגנת בחוק. עם זאת היא משמשת קו מנחה פרשני."

65. שיקול נוסף, שנקבע רלוונטי ויש בו הרבה טעם לדעתנו, הוא כי יש להתאים את המבחנים השונים של דיני הארנונה למציאות החיים המודרנית (בר"ם 1676/15 **ברודקאסט נ' מנהל הארנונה בתל אביב יפו**, להלן: "**פס"ד ברודקאסט**").

66. שיקול זה מהותי בימים אלו, שכן צורת השימוש בנכסים מתפתחת למודלים מורכבים משהיו פעם. כך למשל השכרת דירות לתקופה קצרה (אייר בי אנד בי), כך למשל חללי עבודה משותפים ועוד.

67. אנו סבורים שהתפתחות זאת של "מציאות החיים המודרנית" מחייבת הסתכלות על מכלול הנסיבות בעת בחינת הסווג. קביעה מהו השימוש בנכס אינה יכולה להיות מנותקת מזהות

המשתמש, מהות השימוש, סוג הזכויות בנכס של הצדדים השונים, זהות המחזיק הרשום, כמות חילופי המשתמשים וכיו"ב.

סוף דבר

68. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
69. העוררת הגישה את הערר שלא כדין.
70. מעבר לכך העוררת העלתה טענות ללא ביסוסן.
71. לכן כאמור החלטנו לדחות את הערר.
72. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 30,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

ניתן בהעדר הצדדים היום: _____.

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 בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו מבנה מרחוב בית אלפא 19, תל אביב, בו נמצא נכס אשר רשום בספרי העירייה כחווה 10673066 ו- 10622894 (להלן: "הנכס").

ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנדונו ביחד, אך לא אוחדו, עקב בקשת העוררת, ולא ניתן להבינו אלא כחלק ממכלול זה.

ככלל עררים אלו עסקו במספר שאלות ובין היתר שאלת זהות המחזיק, שאלת חיוב שטחים משותפים ועוד. ברם, שאלה נוספת שעולה מעררים אלו היא שאלת ניהול הליכים בתום לב.

רקע כללי לכל העררים של העוררת

1. כאמור לעיל, ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנוהלו ביחד, אך לא אוחדו.
2. עררים אלו נוהלו בנוסף לעוד שורה של עררים, שהוגשו על ידי העוררת ונוהלו בנפרד.
3. כל העררים עוסקים ב- 7 מבנים בעיר תל אביב. מדובר בעררים שהוגשו משנת 2017 ואילך.
4. העוררת הינה חברה העוסקת בתחום הנדל"ן ובמסגרת עיסוקה זה שוכרת נכסים ומשכירה אותם לשוכרי משנה.
5. כיום ניתן לקבוע כי עררים אלו הוגשו ו/או נוהלו בחוסר תום לב על ידי העוררת.
6. יובהר, כי העוררת הגישה עררים רבים תוך בקשה לדון בחלק מהם ביחד אך לא לאחדם ובחלק אחר לדון בנפרד.
7. ככלל העררים הוגשו ללא ביסוס ראייתי ובניגוד למצב המשפטי, הוגשו בקשות רבות לדחיית דיון, לא קוימו החלטות של הועדה, הוגשו עררים כפולים ובטענות חסרות שחר אך שדרשו בירור עובדתי, הוגשו עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, הורחבו חזיתות ועוד.

8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איחורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.
9. בדיעבד, ולאחר שנודע כי העוררת נכנסה להליכי פש"ר, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדו בכדי להימנע מתשלום הארנונה ולדחות את הקץ, שכן ידוע כי כל עוד עומדים הליכי הערר, מעוכבים הליכי הגביה של המשיב.
10. הנאמר לעיל נאמר בכדי ליתן רקע להחלטות ובכדי ליתן ביסוס לפסיקת ההוצאות, אך יובהר, כי בשורה התחתונה ההחלטות של ועדה נכבדה זאת ניתנות לגופן של הטענות.
11. כמו כן הדבר מוסבר לצורך הבנת מורכבות מתן ההחלטות והעיכוב בכתיבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפש"ר).
12. ערר זה הינו דוגמא מובהקת לאמור לעיל.

נכס ברחוב בית אלפא 19 - ערר מספר 140020684

העובדות

13. ביום 5.2.17 התקבלה אצל המשיב פניה הנושאת תאריך 26.1.17 בעניין הנכס.
14. העוררת טענה כי היא משכירה את הנכס בשכירות משנה ל"בתי תוכנה וחברות שונות" ובקשה לסווג את הנכס כ- "מלאכה ותעשייה".
15. העוררת טענה כי יש לעשות כן לאור הפעילות של שוכרי המשנה.
16. כמו כן הפנתה להסכם פשרה בנוגע לשנים 2014-2016 בנוגע לנכס. כבר כעת יוסבר, כי אותו הסכם נערך תחת הסכמה מפורשת שהינו תקף רק לשנים האלה. כמו כן עולה ממנו כי רק חלק קטן וספציפי בנכס הוגדר כבית תוכנה ואין בו בכדי ללמד לגבי מצבו העובדתי של הנכס בשנים הרלוונטיות למחלוקת זאת.
17. כמו כן ביקשה העוררת להפחית את החיוב שטחים המשותפים לאור זהות המחזיקים (כאשר לא התבקש שינוי המחזיקים אצל המשיב).
18. יודגש, כי מעבר להצגת הטענות והפניה להסכם הפשרה לא צורפו כל ראיות לפניה.
19. כך למשל לא הוצגו הסכמי שכירות עם צדדי ג'; לא הוצגו תשריטים בנוגע לגודל השטח המוחזק על ידי צדדי ג'; לא הוגשו תצהירים תומכים של צדדי ג'; לא הוגשו מסמכים כלשהם להוכחת אופי הפעילות של אותם צדדי ג'.
20. ביום 23.2.17 נערכה ביקורת בנכס והבקשה נדחתה במכתב מיום 2.4.17. המשיב פירט כי לאור הביקורת לא עלה כי בנכס נעשית פעילות "מלאכה ותעשייה" ו/או בתי תוכנה. כמו כן הוסבר לעוררת כי יש להמציא מסמכים ולמלא טפסים מסוימים בכדי שניתן יהיה לבחון את הפעילות.

21. לפיכך ביום 25.5.17 הוגש הערר דנן.
22. ביום 12.4.18 הוגשה השגה נוספת בגין הנכס.
23. במהותה ההשגה דומה להשגה שהוגשה בשנת 2017: היא הפנתה להסכם הפשרה, היא העלתה טענות בנוגע לסיווג וחללים משותפים.
24. ביום 11.7.18 התקבלה תשובת המשיב אצל העוררת. שם המשיב דחה את הפנייה לאור ביקורת נוספת מיום 15.5.18, לאור אי המצאת מסמכים, לאור זהות המחזיק וכיו"ב.
25. לפיכך הוגש ערר ביום 9.6.18. במסגרת הערר הועלתה גם טענה בנוגע לגודל השטחים (עקב החיוב בשטחים משותפים).
26. ביום 25.12.18 הוגש כתב התשובה לערר שם נדחו הטענות.
27. במסגרת הערר חזרה העוררת על טענותיה.
28. מעבר לטענה כללית לא פורטו עובדות חדשות ונדרשות ולא צורפו ראיות.
29. עיון בדו"ח הביקורת לא מלמד על תמיכה בטענות העוררת. עולה כי החוקר מצא שבמקום פעילות משרדית על ידי מספר לא קטן של צדדי ג'.
30. עוד עלה כי יש חילופי שוכרים.
31. ביום 6.6.19 נעשתה פניה נוספת למשיב בנוגע לשנת 2019.
32. במהותה הפניה דומה לפניית הקודמות: היא הפנתה להסכם הפשרה, היא העלתה טענות בנוגע לסיווג וחללים משותפים.
33. ביום 27.6.19 התקבלה תשובת המשיב אצל העוררת. שם המשיב דחה את הפנייה לאור הביקורת מיום 15.5.18, לאור אי המצאת מסמכים, לאור זהות המחזיק וכיו"ב.
34. לפיכך הוגש ערר זה ביום 1.9.19. במסגרת הערר הועלתה גם טענה בנוגע לגודל השטחים (עקב החיוב בשטחים משותפים).
35. במסגרת הערר חזרה העוררת על טענותיה.
36. מעבר לטענה כללית לא פורטו עובדות חדשות ונדרשות ולא צורפו ראיות.
37. ביום 2.2.2020 הוגש כתב התשובה לערר שם נדחו הטענות.
38. עיון בדו"ח הביקורת לא מלמד על תמיכה בטענות העוררת. עולה כי החוקר מצא שבמקום פעילות משרדית על ידי מספר לא קטן של צדדי ג'.

39. עוד עלה כי יש חילופי שוכרים.
40. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
41. במסגרת הדיון נחקר מנכ"ל העוררת שהינו גם הבעלים היחיד שלה.
42. במהלך עדותו הבהיר כי :
- 42.1. הוא אישר שהתמונות שצירף המשיב הן מהנכס.
- 42.2. כי העוררת הסתמכה על מדידות של המשיב.
43. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.
44. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
45. בעניין ערר זה העיד מר ארביב, חוקר מטעם המשיב :
- 45.1. כל שנשאל והסביר כי הוא אינו מודד בהכשרתו.
- דיון**
46. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
47. השאלה הראשית הינה שאלת זהות המחזיק.
48. במקרה דנן ברי לדעתנו כי המחזיק הינו המחזיק הרשום, העוררת. בניגוד לטענת העוררת מסקנתנו העובדתית היא כי העוררת הינה חברה שעיסוקה הינו בהשכרת משרדים. מכאן כי השימוש בנכס הינו שימוש מסחרי של עסק העוסק בהשכרת נכסים.
49. זאת מבלי לגרוע מכך, כי לעוררת אין יריבות עם המשיב גם אם היה לטענתה בסיס, שכן היה מקום להעביר את החזקה לשוכרי המשנה והם אלו שהיו צריכים להעלות טענות. במיוחד כאשר מדובר בטענות כגון סיווג.
50. זאת ועוד, העוררת לא פירטה את טענותיה כראוי כך שעד עתה לא ברור, אפילו ברמת הטענות, מה גודל השטחים הרלוונטיים ומה התקופות הרלוונטיות, לגבי מי הטענות רלוונטיות, מה אותו צד ג' עושה ועוד.
51. **ודוק** : המסקנה לעיל מתחזקת גם לאור השוואה לערר הקודם. אין חפיפה מלאה בנתונים שעולים ונלמד שיש חילופי שוכרים ולא ניתן לדעת באיזה שטח ולאיזה תקופה השכירות הנטענת.

52. העוררת אף לא הביאה ראיות לתמוך בטענות החל מחוזיים ועד עדים רלוונטיים (כגון נציגים מטעם שוכרי המשנה).
53. העוררת לא הביאה ראיות שכאלה אף שהיו זמינות לה. כתוצאה מכך קמה חזקה כי הראיות היו פועלות כנגדה. כך למשל בהיעדר חוזי שכירות הרי שקמה חזקה כי לא מדובר בחוזי שכירות "רגילים" אלא שבהם זכות השכירות מוגבלת ו/או מדובר רק בחוזי ברשות ו/או לתקופות או שטחים לא רלבנטיים.
54. עדות העוררת הינה עדות מפי השמועה בלבד הן בנוגע לטענה הכללית (תחום העיסוק) והן לטענות פרטניות בנוגע לאותם צדד ג'.
55. העוררת גם לא העלתה את הטענות מעבר לאמירה כללית בהשגה או בערר ולכן כל הרחבה בהמשך ההליך הינה הרחבת חזית.
56. בנוגע לשטחים המשותפים הרי שאנו קובעים כי העוררת מחזיקה באופן בלעדי בנכס וכי על פי ההלכה היה עליה לפנות למשיב בזמן אמת ולבקש להעביר חזקה ככל ואכן היה מחזיק חדש.
57. בכך שלא עשתה כן יש גם לחזק את מסקנתנו כי אין מחזיקים אחרים וכי השימוש בנכס הינו של העוררת במסגרת עיסוקה כ"עסק".
58. נבקש להזכיר מושכלות יסוד.
59. ככלל, סיווג בארנונה של נכסים הינו בהתאם לשימוש הנעשה בו. כך למשל נאמר בעמ"נ 2144-03-16 **דומיקאר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** :
- "העיקרון הכללי הוא, כי סיווג הנכס ייקבע באופן פרטני, בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל ולנוכח צו הארנונה הרלוונטי. . ."
60. אף בית המשפט העליון הנכבד בע"א 8588/00 **עיריית עפולה נ' בזק** (להלן: "**פס"ד בזק**"), פסק, כי סיווג נכס יעשה בהתאם לשימוש בו ולא בהתאם לזהות המחזיק בנכס.
61. **ודוק**: מבחינה עובדתית אנו קובעים כי המשיב הרים את הנטל להוכחת עמדתו כי מדובר בפעילות משרדית ו/או של מתן שירותים ואילו העוררת לא עמדה בנטל להוכיח טענה מטענותיה.
62. במקום אחר, רע"א 11304/03 **כרטיסי אשראי לישראל נ' עיריית חיפה** (להלן: "**פס"ד כרטיסי אשראי**"), נקט בית המשפט העליון בגישה מרוככת יותר, תוך הבהרה ש**פס"ד בזק** אינו פוסל לחלוטין את סיווגו של נכס בארנונה, בהתאם לזהות הגוף המחזיק בו, והוכרה חוקיותו של מבחן הפונקציונלי / ארגוני מרוכך המשולב במבחן השימוש, שכונה "המבחן המשולב", כדלקמן :

"אני סבורה כי הלכת בזק אינה פוסלת סיווג במקרים מסוימים המכיל מרכיב של 'מיהות המשתמש'. אמנם כל סיווג צריך להתחשב בשימוש אשר נעשה בנכס, אך מבחן משולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש יכול להיות במקרים מסוימים לגיטימי. עמדה זו נתמכת אף בתקנות ההסדרים, שמפרטות רשימה של סכומים מירביים ומזעריים עבור סוגי נכסים שונים. רשימה זו מכילה את הסיווג 'בנקים וחברות ביטוח', שהינו סיווג המורכב מהמבחן המשולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש.

ודוק: אין כוונתי כי מבחן משולב כזה יהיה תמיד לגיטימי. דבר זה תלוי, לדעתי, בין היתר, בחלקו של כל מרכיב במבחן המשולב. סיווג לגיטימי יהיה כזה שמרכיב השימוש בו יהיה הדומיננטי. כך למשל סיווג של משרד רואי-חשבון הוא מבחן שבו מיהות המשתמש היא הדומיננטית, שכן לו היה מבחן השימוש הדומיננטי היה נכנס לסיווג רגיל של משרדים. עם זאת, סיווג של בנקים, שאינו דומה בשימוש לעסקים מסוג אחר, הינו לגיטימי. במקרה שבפנינו, אני סבורה כי יתכן לראות באופן עקרוני את הסיווג 'חברת אשראי' כסיווג לגיטימי מבחינה זו." (ההדגשות אינן במקור)

לעניין המבחן המשולב, ראה גם: עמ"נ 1168-07-14 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.

63. בנוסף למבחן לעיל נקבעו אף מבחנים וקריטריונים נוספים שעל מנהל הארנונה לשקול (ראו ע"מ 9401/06 ארגנטינה באוניברסיטה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב).

64. מבחן אחד מבין המבחנים הללו, קובע כי נר לרגלי פרשן דיני המיסים הוא שיש לפרשם באופן שלא יטיל על הרשות נטל כבד לצורך "יישומו של הסיווג", ובלשון בית המשפט העליון בברם 9205/05 מנהל הארנונה – עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991 (להלן: "פס"ד היפרשוק"):

"קביעת רף מינימאלי מעין זה מאפשרת לרשות המקומית להכיר בסיווג של חלק מנכס שיהיה שונה מהסיווג העיקרי, כאשר אותו חלק משרת ייעוד מוגדר ונפרד; וזאת מבלי לדרוש מהרשות המקומית לעקוב אחר השימושים שנעשים בחלקים שונים של נכס הומוגני בעיקרו – דרישה שבמקרים רבים אינה מעשית."

65. בדומה פסק בית המשפט העליון בע"א 9368/96 מליסרון נ' עיריית קרית ביאליק:

"13. על-מנת שמס ייחשב 'מס טוב', נדרש כי יהיה יעיל. דרישה זו פירושה, שהמס יהיה '...ניתן לגבייה בקלות ובהוצאה מזערית כך שהשלטון ייחנה ממלוא המס שהאזרח משלם' (י' מ' אדרעי 'בסיס מס כולל בישראל' [15], בעמ' 432).

וכבוד השופט גולדברג :

'יעילותה של מערכת גבייה נמדדת ביחס שבין הכנסותיה לבין הוצאותיה. מערכת גבייה שזרם ההכנסות הצפוי להתקבל באמצעותה נמוך, או שהוצאות תפעולה גבוהות – אינה יעילה... כאשר מערכת גבייה לוקה בתת-אכיפה פוחתת יעילותה, ונוצר חסר כספי בקופת הציבור. בידי המחוקק לייעל אז את הגבייה על-ידי קביעת בסיס חבות נוח יותר לאכיפה...'
(בג"ץ 5503/94 סגל נ' יושב-ראש הכנסת [9], בעמ' 541).

דרישת היעילות אינה מעוגנת בחוק. עם זאת היא משמשת קו מנחה פרשני."

66. שיקול נוסף, שנקבע רלוונטי ויש בו הרבה טעם לדעתנו, הוא כי יש להתאים את המבחנים השונים של דיני הארנונה למציאות החיים המודרנית (בר"ם 1676/15 ברודקאסט נ' מנהל הארנונה בתל אביב יפו, להלן: "פס"ד ברודקאסט").

67. שיקול זה מהותי בימים אלו, שכן צורת השימוש בנכסים מתפתחת למודלים מורכבים משהיו פעם. כך למשל השכרת דירות לתקופה קצרה (אייר בי אנד בי), כך למשל חללי עבודה משותפים ועוד.

68. אנו סבורים שהתפתחות זאת של "מציאות החיים המודרנית" מחייבת הסתכלות על מכלול הנסיבות בעת בחינת הסווג. קביעה מהו השימוש בנכס אינה יכולה להיות מנותקת מזהות המשתמש, זהות המחזיק הרשום, כמות חילופי המשתמשים וכיו"ב.

סוף דבר

69. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.

70. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 20,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

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: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו מבנה מרחוב בית אלפא 19, תל אביב, בו נמצא נכס אשר רשום בספרי העירייה כחווה 10673066 ו-10622894 (להלן: "הנכס").

ערר זה הינו חלק מ-36 עררים שנדונו ביחד, אך לא אוחדו, עקב בקשת העוררת, ולא ניתן להבינו אלא כחלק ממכלול זה.

ככלל עררים אלו עסקו במספר שאלות ובין היתר שאלת זהות המחזיק, שאלת חיוב שטחים משותפים ועוד. ברם, שאלה נוספת שעולה מעררים אלו היא שאלת ניהול הליכים בתום לב.

רקע כללי לכלל העררים של העוררת

1. כאמור לעיל, ערר זה הינו חלק מ-36 עררים שנוהלו ביחד, אך לא אוחדו.
2. עררים אלו נוהלו בנוסף לעוד שורה של עררים, שהוגשו על ידי העוררת ונוהלו בנפרד.
3. כל העררים עוסקים ב-7 מבנים בעיר תל אביב. מדובר בעררים שהוגשו משנת 2017 ואילך.
4. העוררת הינה חברה העוסקת בתחום הנדל"ן ובמסגרת עיסוקה זה שוכרת נכסים ומשכירה אותם לשוכרי משנה.
5. כיום ניתן לקבוע כי עררים אלו הוגשו ו/או נוהלו בחוסר תום לב על ידי העוררת.
6. יובהר, כי העוררת הגישה עררים רבים תוך בקשה לדון בחלק מהם ביחד אך לא לאחדם ובחלק אחר לדון בנפרד.
7. ככלל העררים הוגשו ללא ביסוס ראייתי ובניגוד למצב המשפטי, הוגשו בקשות רבות לדחיית דיון, לא קוימו החלטות של הועדה, הוגשו עררים כפולים ובטענות חסרות שחר אך שדרשו בירור עובדתי, הוגשו עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, הורחבו חזיתות ועוד.
8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איחורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.

9. בדיעבד, ולאחר שנודע כי העוררת נכנסה להליכי פש"ר, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדו בכדי להימנע מתשלום הארנונה ולדחות את הקץ, שכן ידוע כי כל עוד עומדים הליכי הערר, מעוכבים הליכי הגביה של המשיב.
10. הנאמר לעיל נאמר בכדי ליתן רקע להחלטות ובכדי ליתן ביסוס לפסיקת ההוצאות, אך יובהר, כי בשורה התחתונה ההחלטות של ועדה נכבדה זאת ניתנות לגופן של הטענות.
11. כמו כן הדבר מוסבר לצורך הבנת מורכבות מתן ההחלטות והעיכוב בכתיבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפש"ר).
12. ערר זה הינו דוגמא מובהקת לאמור לעיל.

נכס ברחוב בית אלפא 19 - ערר מספר 140020696

העובדות

13. ביום 5.2.17 התקבלה אצל המשיב פניה הנושאת תאריך 26.1.17 בעניין הנכס.
14. העוררת טענה כי היא משכירה את הנכס בשכירות משנה ל"בתי תוכנה וחברות שונות" ובקשה לסווג את הנכס כ- "מלאכה ותעשייה".
15. העוררת טענה כי יש לעשות כן לאור הפעילות של שוכרי המשנה.
16. כמו כן הפנתה להסכם פשרה בנוגע לשנים 2014-2016 בנוגע לנכס. כבר כעת יוסבר, כי אותו הסכם נערך תחת הסכמה מפורשת שהינו תקף רק לשנים האלה. כמו כן עולה ממנו כי רק חלק קטן וספציפי בנכס הוגדר כבית תוכנה ואין בו בכדי ללמד לגבי מצבו העובדתי של הנכס בשנים הרלוונטיות למחלוקת זאת.
17. כמו כן ביקשה העוררת להפחית את החיוב שטחים המשותפים לאור זהות המחזיקים (כאשר לא התבקש שינוי המחזיקים אצל המשיב).
18. יודגש, כי מעבר להצגת הטענות והפניה להסכם הפשרה לא צורפו כל ראיות לפניה.
19. כך למשל לא הוצגו הסכמי שכירות עם צדדי ג'; לא הוצגו תשריטים בנוגע לגודל השטח המוחזק על ידי צדדי ג'; לא הוגשו תצהירים תומכים של צדדי ג'; לא הוגשו מסמכים כלשהם להוכחת אופי הפעילות של אותם צדדי ג'.
20. ביום 23.2.17 נערכה ביקורת בנכס והבקשה נדחתה במכתב מיום 2.4.17. המשיב פירט כי לאור הביקורת לא עלה כי בנכס נעשית פעילות "מלאכה ותעשייה" ו/או בתי תוכנה. כמו כן הוסבר לעוררת כי יש להמציא מסמכים ולמלא טפסים מסוימים בכדי שניתן יהיה לבחון את הפעילות.
21. לפיכך ביום 25.5.17 הוגש הערר דנן.

22. ביום 12.4.18 הוגשה השגה נוספת בגין הנכס.
23. במהותה ההשגה דומה להשגה שהוגשה בשנת 2017: היא הפנתה להסכם הפשרה, היא העלתה טענות בנוגע לסיווג וחללים משותפים.
24. ביום 11.7.18 התקבלה תשובת המשיב אצל העוררת. שם המשיב דחה את הפנייה לאור ביקורת נוספת מיום 15.5.18, לאור אי המצאת מסמכים, לאור זהות המחזיק וכיו"ב.
25. לפיכך הוגש ערר ביום 9.6.18. במסגרת הערר הועלתה גם טענה בנוגע לגודל השטחים (עקב החיוב בשטחים משותפים).
26. ביום 25.12.18 הוגש כתב התשובה לערר שם נדחו הטענות.
27. במסגרת הערר חזרה העוררת על טענותיה.
28. מעבר לטענה כללית לא פורטו עובדות חדשות ונדרשות ולא צורפו ראיות.
29. עיון בדו"ח הביקורת לא מלמד על תמיכה בטענות העוררת. עולה כי החוקר מצא שבמקום פעילות משרדית על ידי מספר לא קטן של צדדי ג'.
30. עוד עלה כי יש חילופי שוכרים.
31. ביום 6.6.19 נעשתה פניה נוספת למשיב בנוגע לשנת 2019.
32. במהותה הפניה דומה לפנייות הקודמות: היא הפנתה להסכם הפשרה, היא העלתה טענות בנוגע לסיווג וחללים משותפים.
33. ביום 27.6.19 התקבלה תשובת המשיב אצל העוררת. שם המשיב דחה את הפנייה לאור הביקורת מיום 15.5.18, לאור אי המצאת מסמכים, לאור זהות המחזיק וכיו"ב.
34. לפיכך הוגש ערר זה ביום 1.9.19. במסגרת הערר הועלתה גם טענה בנוגע לגודל השטחים (עקב החיוב בשטחים משותפים).
35. במסגרת הערר חזרה העוררת על טענותיה.
36. מעבר לטענה כללית לא פורטו עובדות חדשות ונדרשות ולא צורפו ראיות.
37. ביום 2.2.2020 הוגש כתב התשובה לערר שם נדחו הטענות.
38. עיון בדו"ח הביקורת לא מלמד על תמיכה בטענות העוררת. עולה כי החוקר מצא שבמקום פעילות משרדית על ידי מספר לא קטן של צדדי ג'.
39. עוד עלה כי יש חילופי שוכרים.

40. במקביל לערר 140020684 הוגש ביום 25.8.19 ערר זהה. הערר דנן, ערר 140020696.
41. מדובר בערר זהה לחלוטין העוסק באותה עוררת, אותו נכס, אותן פניות, אותה תשובת משיב.
42. הערר עצמו נחזה להיות זהה לחלוטין.
43. אין הסבר מדוע הוגש בכפל.
44. ההסבר היחידי הינו כי מדובר בשימוש לרעה בהליכי משפט מתוך מטרה להקשות על המשיב ו/או הועדה הזאת.

דין

45. לאחר בחינת הערר ולאור האמור לעיל אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
46. מדובר בערר כפול ומיותר.
47. די בכך להוביל לדחייתו.
48. יחד עם זאת נפנה להחלטתנו בערר 140020684 שדחתה את הטענות גם לגופן.
49. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
50. בנסיבות הספציפיות של ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 40,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

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 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: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו מבנה מרחוב בית אלפא 19, תל אביב, בו נמצא נכס אשר רשום בספרי העירייה כחווה 10673066, ו- 10622894 (להלן: "הנכס").

ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנדונו ביחד, אך לא אוחדו, עקב בקשת העוררת, ולא ניתן להבינו אלא כחלק ממכלול זה.

ככלל עררים אלו עסקו במספר שאלות ובין היתר שאלת זהות המחזיק, שאלת חיוב שטחים משותפים ועוד. ברם, שאלה נוספת שעולה מעררים אלו היא שאלת ניהול הליכים בתום לב.

רקע כללי לכל העררים של העוררת

1. כאמור לעיל, ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנוהלו ביחד, אך לא אוחדו.
2. עררים אלו נוהלו בנוסף לעוד שורה של עררים, שהוגשו על ידי העוררת ונוהלו בנפרד.
3. כל העררים עוסקים ב- 7 מבנים בעיר תל אביב. מדובר בעררים שהוגשו משנת 2017 ואילך.
4. העוררת הינה חברה העוסקת בתחום הנדל"ן ובמסגרת עיסוקה זה שוכרת נכסים ומשכירה אותם לשוכרי משנה.
5. כיום ניתן לקבוע כי עררים אלו הוגשו ו/או נוהלו בחוסר תום לב על ידי העוררת.
6. יובהר, כי העוררת הגישה עררים רבים תוך בקשה לדון בחלק מהם ביחד אך לא לאחדם ובחלק אחר לדון בנפרד.
7. ככלל העררים הוגשו ללא ביסוס ראייתי ובניגוד למצב המשפטי, הוגשו בקשות רבות לדחיית דיון, לא קוימו החלטות של הועדה, הוגשו עררים כפולים ובטענות חסרות שחר אך שדרשו בירור עובדתי, הוגשו עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, הורחבו חזיתות ועוד.

8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איחורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.
9. בדיעבד, ולאחר שנודע כי העוררת נכנסה להליכי פש"ר, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדו בכדי להימנע מתשלום הארנונה ולדחות את הקץ, שכן ידוע כי כל עוד עומדים הליכי הערר, מעוכבים הליכי הגביה של המשיב.
10. הנאמר לעיל נאמר בכדי ליתן רקע להחלטות ובכדי ליתן ביסוס לפסיקת ההוצאות, אך יובהר, כי בשורה התחתונה ההחלטות של ועדה נכבדה זאת ניתנות לגופן של הטענות.
11. כמו כן הדבר מוסבר לצורך הבנת מורכבות מתן ההחלטות והעיכוב בכתיבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפש"ר).
12. ערר זה הינו דוגמא מובהקת לאמור לעיל.

נכס ברחוב בית אלפא 19 - ערר מספר 140021660

העובדות

13. ביום 5.2.17 התקבלה אצל המשיב פניה הנושאת תאריך 26.1.17 בעניין הנכס.
14. העוררת טענה כי היא משכירה את הנכס בשכירות משנה ל"בתי תוכנה וחברות שונות" ובקשה לסווג את הנכס כ- "מלאכה ותעשייה".
15. העוררת טענה כי יש לעשות כן לאור הפעילות של שוכרי המשנה.
16. כמו כן הפנתה להסכם פשרה בנוגע לשנים 2014-2016 בנוגע לנכס. כבר כעת יוסבר, כי אותו הסכם נערך תחת הסכמה מפורשת שהינו תקף רק לשנים האלה. כמו כן עולה ממנו כי רק חלק קטן וספציפי בנכס הוגדר כבית תוכנה ואין בו בכדי ללמד לגבי מצבו העובדתי של הנכס בשנים הרלוונטיות למחלוקת זאת.
17. כמו כן ביקשה העוררת להפחית את החיוב של שטחים המשותפים לאור זהות המחזיקים (כאשר לא התבקש שינוי המחזיקים אצל המשיב).
18. יודגש, כי מעבר להצגת הטענות והפניה להסכם הפשרה לא צורפו כל ראיות לפניה.
19. כך למשל לא הוצגו הסכמי שכירות עם צדדי ג'; לא הוצגו תשריטים בנוגע לגודל השטח המוחזק על ידי צדדי ג'; לא הוגשו תצהירים תומכים של צדדי ג'; לא הוגשו מסמכים כלשהם להוכחת אופי הפעילות של אותם צדדי ג'.
20. ביום 23.2.17 נערכה ביקורת בנכס והבקשה נדחתה במכתב מיום 2.4.17. המשיב פירט כי לאור הביקורת לא עלה כי בנכס נעשית פעילות "מלאכה ותעשייה" ו/או בתי תוכנה. כמו כן הוסבר לעוררת כי יש להמציא מסמכים ולמלא טפסים מסוימים בכדי שניתן יהיה לבחון את הפעילות.

21. לפיכך ביום 25.5.17 הוגש ערר.
22. ביום 12.4.18 הוגשה השגה נוספת בגין הנכס.
23. במהותה ההשגה דומה להשגה שהוגשה בשנת 2017 : היא הפנתה להסכם הפשרה, היא העלתה טענות בנוגע לסיווג וחללים משותפים.
24. ביום 11.7.18 התקבלה תשובת המשיב אצל העוררת. שם המשיב דחה את הפנייה לאור ביקורת נוספת מיום 15.5.18, לאור אי המצאת מסמכים, לאור זהות המחזיק וכיו"ב.
25. לפיכך הוגש ערר ביום 9.6.18. במסגרת הערר הועלתה גם טענה בנוגע לגודל השטחים (עקב החיוב בשטחים משותפים).
26. ביום 25.12.18 הוגש כתב התשובה לערר שם נדחו הטענות.
27. במסגרת הערר חזרה העוררת על טענותיה.
28. מעבר לטענה כללית לא פורטו עובדות חדשות ונדרשות ולא צורפו ראיות.
29. עיון בדו"ח הביקורת לא מלמד על תמיכה בטענות העוררת. עולה כי החוקר מצא שבמקום פעילות משרדית על ידי מספר לא קטן של צדדי ג'.
30. עוד עלה כי יש חילופי שוכרים.
31. ביום 6.6.19 נעשתה פניה נוספת למשיב בנוגע לשנת 2019.
32. במהותה הפניה דומה לפניית הקודמות : היא הפנתה להסכם הפשרה, היא העלתה טענות בנוגע לסיווג וחללים משותפים.
33. ביום 27.6.19 התקבלה תשובת המשיב אצל העוררת. שם המשיב דחה את הפנייה לאור הביקורת מיום 15.5.18, לאור אי המצאת מסמכים, לאור זהות המחזיק וכיו"ב.
34. לפיכך הוגש ערר ביום 1.9.19, ערר 140020684. במסגרת הערר הועלתה גם טענה בנוגע לגודל השטחים (עקב החיוב בשטחים משותפים).
35. במסגרת הערר חזרה העוררת על טענותיה.
36. מעבר לטענה כללית לא פורטו עובדות חדשות ונדרשות ולא צורפו ראיות.
37. ביום 2.2.2020 הוגש כתב התשובה לערר שם נדחו הטענות.
38. עיון בדו"ח הביקורת לא מלמד על תמיכה בטענות העוררת. עולה כי החוקר מצא שבמקום פעילות משרדית על ידי מספר לא קטן של צדדי ג'.

39. במקביל לערר 140020684 הוגש ביום 25.8.19 ערר זהה. ערר 140020696.
40. מדובר בערר זהה לחלוטין העוסק באותה עוררת, אותו נכס, אותן פניות, אותה תשובת משיב.
41. ביום 26.3.2020 הוגשה השגה דומה להשגות הקודמות. השגה לשנת 2020.
42. ביום 19.4.2020 נדחתה ההשגה בנימוקים דומים.
43. ביום 11.6.2020 הוגש ערר דומה, שלא לומר זהה, לעררים הקודמים. ערר זה.
44. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
45. במסגרת הדיון נחקר מנכ"ל העוררת שהינו גם הבעלים היחיד שלה.
46. במהלך עדותו הבהיר כי:
- 46.1. הוא אישר שהתמונות שצירף המשיב הן מהנכס.
- 46.2. כי העוררת הסתמכה על מדידות של המשיב.
47. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.
48. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
49. בעניין ערר זה העיד מר ארביב, חוקר מטעם המשיב:
- 49.1. כל שנשאל והסביר כי הוא אינו מודד בהכשרתו.

דיון

50. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
51. השאלה הראשית הינה שאלת זהות המחזיק.
52. במקרה דנן ברי לדעתנו כי המחזיק הינו המחזיק הרשום, העוררת. בניגוד לטענת העוררת מסקנתנו העובדתית היא כי העוררת הינה חברה שעיסוקה הינו בהשכרת משרדים. מכאן כי השימוש בנכס הינו שימוש מסחרי של עסק העוסק בהשכרת נכסים.
53. זאת מבלי לגרוע מכך, כי לעוררת אין יריבות עם המשיב גם אם היה לטענתה בסיס, שכן היה מקום להעביר את החזקה לשוכרי המשנה והם אלו שהיו צריכים להעלות טענות. במיוחד כאשר מדובר בטענות כגון סיווג.

54. זאת ועוד, העוררת לא פירטה את טענותיה כראוי כך שעד עתה לא ברור, אפילו ברמת הטענות, מה גודל השטחים הרלוונטיים ומה התקופות הרלוונטיות לגבי מי הטענות רלוונטיות, מה אותו צד ג' עושה ועוד.
55. העוררת אף לא הביאה ראיות לתמוך בטענות החל מחוזים ועד עדים רלוונטיים (כגון נציגים מטעם שוכרי המשנה).
56. העוררת לא הביאה ראיות שכאלה אף שהיו זמינות לה. כתוצאה מכך קמה חזקה כי הראיות היו פועלות כנגדה. כך למשל בהיעדר חוזי שכירות הרי שקמה חזקה כי לא מדובר בחוזי שכירות "רגילים" אלא שבהם זכות השכירות מוגבלת ו/או מדובר רק בחוזי ברשות ו/או לתקופות או שטחים לא רלבנטיים.
57. עדות העוררת הינה עדות מפי השמועה בלבד הן בנוגע לטענה הכללית (תחום העיסוק) והן לטענות פרטניות בנוגע לאותם צדד ג'.
58. העוררת גם לא העלתה את הטענות מעבר לאמירה כללית בהשגה או בערר ולכן כל הרחבה בהמשך ההליך הינה הרחבת חזית.
59. בנוגע לשטחים המשותפים הרי שאנו קובעים כי העוררת מחזיקה באופן בלעדי בנכס וכי על פי ההלכה היה עליה לפנות למשיב בזמן אמת ולבקש להעביר חזקה ככל ואכן היה מחזיק חדש.
60. בכך שלא עשתה כן יש גם לחזק את מסקנתנו כי אין מחזיקים אחרים וכי השימוש בנכס הינו של העוררת במסגרת עיסוקה כ"עסק".
61. נבקש להזכיר מושכלות יסוד.
62. ככלל, סיווג בארנונה של נכסים הינו בהתאם לשימוש הנעשה בו. כך למשל נאמר בעמ"נ 2144-03-16 **דומיקאר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** :
- "העיקרון הכללי הוא, כי סיווג הנכס ייקבע באופן פרטני, בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל ולנוכח צו הארנונה הרלוונטי. . ."
63. אף בית המשפט העליון הנכבד בע"א 8588/00 **עיריית עפולה נ' בזק** (להלן: "**פס"ד בזק**"), פסק, כי סיווג נכס יעשה בהתאם לשימוש בו ולא בהתאם לזהות המחזיק בנכס.
64. **ודוק**: מבחינה עובדתית אנו קובעים כי המשיב הרים את הנטל להוכחת עמדתו כי מדובר בפעילות משרדית ו/או של מתן שירותים ואילו העוררת לא עמדה בנטל להוכיח טענה מטענותיה.
65. במקום אחר, רע"א 11304/03 **כרטיסי אשראי לישראל נ' עיריית חיפה** (להלן: "**פס"ד כרטיסי אשראי**"), נקט בית המשפט העליון בגישה מרוככת יותר, תוך הבהרה ש**פס"ד בזק** אינו פוסל לחלוטין את סיווגו של נכס בארנונה, בהתאם לזהות הגוף המחזיק בו, והוכרה

חוקיותו של מבחן הפונקציונלי / ארגוני מרוכך המשולב במבחן השימוש, שכונה "המבחן המשולב", כדלקמן:

"אני סבורה כי הלכת בזק אינה פוסלת סיווג במקרים מסוימים המכיל מרכיב של 'מיהות המשתמש'. אמנם כל סיווג צריך להתחשב בשימוש אשר נעשה בנכס, אך מבחן משולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש יכול להיות במקרים מסוימים לגיטימי. עמדה זו נתמכת אף בתקנות ההסדרים, שמפרטות רשימה של סכומים מירביים ומזעריים עבור סוגי נכסים שונים. רשימה זו מכילה את הסיווג 'בנקים וחברות ביטוח', שהינו סיווג המורכב מהמבחן המשולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש.

ודוק: אין כוונתי כי מבחן משולב כזה יהיה תמיד לגיטימי. דבר זה תלוי, לדעתי, בין היתר, בחלקו של כל מרכיב במבחן המשולב. סיווג לגיטימי יהיה כזה שמרכיב השימוש בו יהיה הדומיננטי. כך למשל סיווג של משרד רואי-חשבון הוא מבחן שבו מיהות המשתמש היא הדומיננטית, שכן לו היה מבחן השימוש הדומיננטי היה נכנס לסיווג רגיל של משרדים. עם זאת, סיווג של בנקים, שאינו דומה בשימוש לעסקים מסוג אחר, הינו לגיטימי. במקרה שבפנינו, אני סבורה כי יתכן לראות באופן עקרוני את הסיווג 'חברת אשראי כסיווג לגיטימי מבחינה זו.' (ההדגשות אינן במקור)

לעניין המבחן המשולב, ראה גם: עמ"נ 1168-07-14 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.

66. בנוסף למבחן לעיל נקבעו אף מבחנים וקריטריונים נוספים שעל מנהל הארנונה לשקול (ראו ע"מ 9401/06 ארגנטינה באוניברסיטה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב).

67. מבחן אחד מבין המבחנים הללו, קובע כי נר לרגלי פרשן דיני המיסים הוא שיש לפרשם באופן שלא יטיל על הרשות נטל כבד לצורך "יישומו של הסיווג", ובלשון בית המשפט העליון בברם 9205/05 מנהל הארנונה – עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991 (להלן: "פס"ד היפרשוק"):

"קביעת רף מינימאלי מעין זה מאפשרת לרשות המקומית להכיר בסיווג של חלק מנכס שיהיה שונה מהסיווג העיקרי, כאשר אותו חלק משרת ייעוד מוגדר ונפרד; וזאת מבלי לדרוש מהרשות המקומית לעקוב אחר השימושים שנעשים בחלקים שונים של נכס הומוגני בעיקרו – דרישה שבמקרים רבים אינה מעשית."

68. בדומה פסק בית המשפט העליון בע"א 9368/96 מליסרון נ' עיריית קרית ביאליק:

13" על-מנת שמס ייחשב 'מס טוב', נדרש כי יהיה יעיל. דרישה זו פירושה, שהמס יהיה '...ניתן לגבייה בקלות ובהוצאה מזערית כך שהשלטון ייהנה ממלוא המס שהאזרח משלם' (י' מ' אדרעי 'בסיס מס כולל בישראל' [15], בעמ' 432).

וכבוד השופט גולדברג :

'יעילותה של מערכת גבייה נמדדת ביחס שבין הכנסותיה לבין הוצאותיה. מערכת גבייה שזרם ההכנסות הצפוי להתקבל באמצעותה נמוך, או שהוצאות תפעולה גבוהות – אינה יעילה... כאשר מערכת גבייה לוקה בתת-אכיפה פוחתת יעילותה, ונוצר חסר כספי בקופת הציבור. בידי המחוקק לייעל אז את הגבייה על-ידי קביעת בסיס חבות נוח יותר לאכיפה...' (בג"ץ 5503/94 סגל נ' יושב-ראש הכנסת [9], בעמ' 541).

דרישת היעילות אינה מעוגנת בחוק. עם זאת היא משמשת קו מנחה פרשני."

69. שיקול נוסף, שנקבע רלוונטי ויש בו הרבה טעם לדעתנו, הוא כי יש להתאים את המבחנים השונים של דיני הארנונה למציאות החיים המודרנית (בר"ם 1676/15 ברודקאסט נ' מנהל הארנונה בתל אביב יפו, להלן: "פס"ד ברודקאסט").
70. שיקול זה מהותי בימים אלו, שכן צורת השימוש בנכסים מתפתחת למודלים מורכבים משהיו פעם. כך למשל השכרת דירות לתקופה קצרה (אייר בי אנד בי), כך למשל חללי עבודה משותפים ועוד.
71. אנו סבורים שהתפתחות זאת של "מציאות החיים המודרנית" מחייבת הסתכלות על מכלול הנסיבות בעת בחינת הסוג. קביעה מהו השימוש בנכס אינה יכולה להיות מנותקת מזהות המשתמש, זהות המחזיק הרשום, כמות חילופי המשתמשים וכיו"ב.

סוף דבר

72. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
73. כל הנתונים שבפנינו מלמדים כי העוררת היא המחזיקה והיא המשתמשת בנכס בצורה בלעדית כעסק.
74. לא הוצגו או הועלו טענות אחרות או שונות מאלו שהועלו בעררים לפני כן.
75. לא ברורה התקשות העוררת שלא לאחד את התיקים וליתן החלטה אחת. המסקנה המתבקשת היא שהדבר נעשה כחלק משיטת עבודה שמטרתה להקשות, לסרב ולשבש את הליכי הגבייה או המשפט של המשיב או הועדה בהתאמה.

76. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 30,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

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 : רוי"ח שמעון זייטניצקי

חבר : עוי"ד משה קורן

יו"ר : עוי"ד גדעון ויסמן

קלדנית : ענת לוי

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

העוררת: רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו מבנה מרחוב בית אלפא 19, תל אביב, בו נמצא נכס אשר רשום בספרי העירייה כחווה 10673066, 10622894, 1121997 ו- 10622895 (להלן: "הנכס").

ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנדונו ביחד, אך לא אוחדו, עקב בקשת העוררת, ולא ניתן להבינו אלא כחלק ממכלול זה.

ככלל עררים אלו עסקו במספר שאלות ובין היתר שאלת זהות המחזיק, שאלת חיוב שטחים משותפים ועוד. ברם, שאלה נוספת שעולה מעררים אלו היא שאלת ניהול הליכים בתום לב.

רקע כללי לכל העררים של העוררת

1. כאמור לעיל, ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנוהלו ביחד, אך לא אוחדו.
2. עררים אלו נוהלו בנוסף לעוד שורה של עררים, שהוגשו על ידי העוררת ונוהלו בנפרד.
3. כל העררים עוסקים ב- 7 מבנים בעיר תל אביב. מדובר בעררים שהוגשו משנת 2017 ואילך.
4. העוררת הינה חברה העוסקת בתחום הנדל"ן ובמסגרת עיסוקה זה שוכרת נכסים ומשכירה אותם לשוכרי משנה.
5. כיום ניתן לקבוע כי עררים אלו הוגשו ו/או נוהלו בחוסר תום לב על ידי העוררת.
6. יובהר, כי העוררת הגישה עררים רבים תוך בקשה לדון בחלק מהם ביחד אך לא לאחדם ובחלק אחר לדון בנפרד.
7. ככלל העררים הוגשו ללא ביסוס ראייתי ובניגוד למצב המשפטי, הוגשו בקשות רבות לדחיית דיון, לא קוימו החלטות של הועדה, הוגשו עררים כפולים ובטענות חסרות שחר אך שדרשו בירור עובדתי, הוגשו עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, הורחבו חזיתות ועוד.

8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איחורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.
9. בדיעבד, ולאחר שנודע כי העוררת נכנסה להליכי פש"ר, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדו בכדי להימנע מתשלום הארנונה ולדחות את הקץ, שכן ידוע כי כל עוד עומדים הליכי הערר, מעוכבים הליכי הגביה של המשיב.
10. הנאמר לעיל נאמר בכדי ליתן רקע להחלטות ובכדי ליתן ביסוס לפסיקת ההוצאות, אך יובהר, כי בשורה התחתונה ההחלטות של ועדה נכבדה זאת ניתנות לגופן של הטענות.
11. כמו כן הדבר מוסבר לצורך הבנת מורכבות מתן ההחלטות והעיכוב בכתיבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפש"ר).
12. ערר זה הינו דוגמא מובהקת לאמור לעיל.

נכס ברחוב בית אלפא 19 - ערר מספר 14005295

העובדות

13. ביום 5.2.17 התקבלה אצל המשיב פניה הנושאת תאריך 26.1.17 בעניין הנכס.
14. העוררת טענה כי היא משכירה את הנכס בשכירות משנה ל"בתי תוכנה וחברות שונות" ובקשה לסווג את הנכס כ- "מלאכה ותעשייה".
15. העוררת טענה כי יש לעשות כן לאור הפעילות של שוכרי המשנה.
16. כמו כן הפנתה להסכם פשרה בנוגע לשנים 2014-2016 בנוגע לנכס. כבר כעת יוסבר, כי אותו הסכם נערך תחת הסכמה מפורשת שהינו תקף רק לשנים האלה. כמו כן עולה ממנו כי רק חלק קטן וספציפי בנכס הוגדר כבית תוכנה ואין בו בכדי ללמד לגבי מצבו העובדתי של הנכס בשנים הרלוונטיות למחלוקת זאת.
17. כמו כן ביקשה העוררת להפחית את החיוב של שטחים המשותפים לאור זהות המחזיקים (כאשר לא התבקש שינוי המחזיקים אצל המשיב).
18. יודגש, כי מעבר להצגת הטענות והפניה להסכם הפשרה לא צורפו כל ראיות לפניה.
19. כך למשל לא הוצגו הסכמי שכירות עם צדדי ג'; לא הוצגו תשריטים בנוגע לגודל השטח המוחזק על ידי צדדי ג'; לא הוגשו תצהירים תומכים של צדדי ג'; לא הוגשו מסמכים כלשהם להוכחת אופי הפעילות של אותם צדדי ג'.
20. ביום 23.2.17 נערכה ביקורת בנכס והבקשה נדחתה במכתב מיום 2.4.17. המשיב פירט כי לאור הביקורת לא עלה כי בנכס נעשית פעילות "מלאכה ותעשייה" ו/או בתי תוכנה. כמו כן הוסבר לעוררת כי יש להמציא מסמכים ולמלא טפסים מסוימים בכדי שניתן יהיה לבחון את הפעילות.

21. לפיכך ביום 25.5.17 הוגש ערר 140017215.
22. ביום 12.4.18 הוגשה השגה נוספת בגין הנכס.
23. במהותה ההשגה דומה להשגה שהוגשה בשנת 2017: היא הפנתה להסכם הפשרה, היא העלתה טענות בנוגע לסיווג וחללים משותפים.
24. ביום 11.7.18 התקבלה תשובת המשיב אצל העוררת. שם המשיב דחה את הפנייה לאור ביקורת נוספת מיום 15.5.18, לאור אי המצאת מסמכים, לאור זהות המחזיק וכיו"ב.
25. לפיכך הוגש ערר ביום 9.6.18, ערר 140019140. במסגרת הערר הועלתה גם טענה בנוגע לגודל השטחים (עקב החיוב בשטחים משותפים).
26. ביום 25.12.18 הוגש כתב התשובה לערר שם נדחו הטענות.
27. במסגרת הערר חזרה העוררת על טענותיה.
28. מעבר לטענה כללית לא פורטו עובדות חדשות ונדרשות ולא צורפו ראיות.
29. עיון בדו"ח הביקורת לא מלמד על תמיכה בטענות העוררת. עולה כי החוקר מצא שבמקום פעילות משרדית על ידי מספר לא קטן של צדדי ג'.
30. עוד עלה כי יש חילופי שוכרים.
31. ביום 6.6.19 נעשתה פניה נוספת למשיב בנוגע לשנת 2019.
32. במהותה הפניה דומה לפניית הקודמות: היא הפנתה להסכם הפשרה, היא העלתה טענות בנוגע לסיווג וחללים משותפים.
33. ביום 27.6.19 התקבלה תשובת המשיב אצל העוררת. שם המשיב דחה את הפנייה לאור הביקורת מיום 15.5.18, לאור אי המצאת מסמכים, לאור זהות המחזיק וכיו"ב.
34. לפיכך הוגש ערר ביום 1.9.19, ערר 140020684. במסגרת הערר הועלתה גם טענה בנוגע לגודל השטחים (עקב החיוב בשטחים משותפים).
35. במסגרת הערר חזרה העוררת על טענותיה.
36. מעבר לטענה כללית לא פורטו עובדות חדשות ונדרשות ולא צורפו ראיות.
37. ביום 2.2.2020 הוגש כתב התשובה לערר שם נדחו הטענות.
38. עיון בדו"ח הביקורת לא מלמד על תמיכה בטענות העוררת. עולה כי החוקר מצא שבמקום פעילות משרדית על ידי מספר לא קטן של צדדי ג'.

39. במקביל לערר 140020684 הוגש ביום 25.8.19 ערר זהה. ערר 140020696.
40. מדובר בערר זהה לחלוטין העוסק באותה עוררת, אותו נכס, אותן פניות, אותה תשובת משיב.
41. ביום 26.3.2020 הוגשה השגה דומה להשגות הקודמות. השגה לשנת 2020.
42. ביום 19.4.2020 נדחתה ההשגה בנימוקים דומים.
43. ביום 11.6.2020 הוגש ערר דומה, שלא לומר זהה, לעררים הקודמים. ערר 140021660.
44. ביום 29.6.2023 הוגש ערר נוסף, ערר זה, 140025295.
45. הערר התייחס לפנייה מיום 30.3.23 שם חזרה העוררת על טענותיה כי אין לחייבה בגין שטחים משותפים עקב ריבוי מחזיקים (למרות שלא העבירה את החזקה אליהם), כי יש לשנות את הסיווג בהתאם לאותם מחזיקים, כי אין לחייב את הגג וכי יש להסתמך על הסכם הפשרה שנעשה בעבר.
46. ביום 11.5.23 שלח המשיב תשובתו בה דחה את הפנייה בין היתר בעקבות אי הצלחה לתאם ביקורת בנכס.
47. בערר חזרה העוררת על טענותיה. מיותר לציין, כי לא צורפו כל ראיות טובות ורלוונטיות לתמיכה בטענותיה. כמו כן עולה כי לכאורה לא טענה כנגד עצם ההחלטות אלא כנגד התנהלות המשיב.
48. כך או אחרת, ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
49. במסגרת הדיון נחקר מנכ"ל העוררת שהינו גם הבעלים היחיד שלה.
50. במהלך עדותו הבהיר כי:
- 50.1. הוא אישר שהתמונות שצירף המשיב הן מהנכס.
- 50.2. כי העוררת הסתמכה על מדידות של המשיב.
51. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.
52. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
53. בעניין ערר זה העיד מר ארביב, חוקר מטעם המשיב:
- 53.1. כל שנשאל והסביר כי הוא אינו מודד בהכשרתו.

דין

54. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
55. השאלה הראשית הינה שאלת זהות המחזיק.
56. במקרה דנן ברי לדעתנו כי המחזיק הינו המחזיק הרשום, העוררת. בניגוד לטענת העוררת מסקנתנו העובדתית היא כי העוררת הינה חברה שעיסוקה הינו בהשכרת משרדים. מכאן כי השימוש בנכס הינו שימוש מסחרי של עסק העוסק בהשכרת נכסים.
57. זאת מבלי לגרוע מכך, כי לעוררת אין יריבות עם המשיב גם אם היה לטענתה בסיס, שכן היה מקום להעביר את החזקה לשוכרי המשנה והם אלו שהיו צריכים להעלות טענות. במיוחד כאשר מדובר בטענות כגון סיווג.
58. זאת ועוד, העוררת לא פירטה את טענותיה כראוי כך שעד עתה לא ברור, אפילו ברמת הטענות, מה גודל השטחים הרלוונטיים ומה התקופות הרלוונטיות לגבי מי הטענות רלוונטיות, מה אותו צד ג' עושה ועוד.
59. העוררת אף לא הביאה ראיות לתמוך בטענות החל מחוזים ועד עדים רלוונטיים (כגון נציגים מטעם שוכרי המשנה).
60. העוררת לא הביאה ראיות שכאלה אף שהיו זמינות לה. כתוצאה מכך קמה חזקה כי הראיות היו פועלות כנגדה. כך למשל בהיעדר חוזי שכירות הרי שקמה חזקה כי לא מדובר בחוזי שכירות "רגילים" אלה שבהם זכות השכירות מוגבלת ו/או מדובר רק בחוזי ברשות ו/או לתקופות או שטחים לא רלבנטיים.
61. העוררת גם לא שיתפה פעולה עם המשיב לצורך חקר האמת.
62. עדות העוררת הינה עדות מפי השמועה בלבד הן בנוגע לטענה הכללית (תחום העיסוק) והן לטענות פרטניות בנוגע לאותם צדד ג'.
63. העוררת גם לא העלתה את הטענות מעבר לאמירה כללית בהשגה או בערר ולכן כל הרחבה בהמשך ההליך הינה הרחבת חזית.
64. כך גם בנוגע לשימוש בגג אנו דוחים את טענת העוררת שנטענה בעלמא.
65. בנוגע לשטחים המשותפים הרי שאנו קובעים כי העוררת מחזיקה באופן בלעדי בנכס וכי על פי ההלכה היה עליה לפנות למשיב בזמן אמת ולבקש להעביר חזקה ככל ואכן היה מחזיק חדש.
66. בכך שלא עשתה כן יש גם לחזק את מסקנתנו כי אין מחזיקים אחרים וכי השימוש בנכס הינו של העוררת במסגרת עיסוקה כ"עסק".

67. נבקש להזכיר מושכלות יסוד.
68. ככלל, סיווג בארנונה של נכסים הינו בהתאם לשימוש הנעשה בו. כך למשל נאמר בעמ"נ 2144-03-16 **דומיקאר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** :
"העיקרון הכללי הוא, כי סיווג הנכס ייקבע באופן פרטני, בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל ולנוכח צו הארנונה הרלוונטי. . ."
69. אף בית המשפט העליון הנכבד בע"א 8588/00 **עיריית עפולה נ' בזק** (להלן: "**פס"ד בזק**"), פסק, כי סיווג נכס יעשה בהתאם לשימוש בו ולא בהתאם לזהות המחזיק בנכס.
70. **ודוק**: מבחינה עובדתית אנו קובעים כי המשיב הרים את הנטל להוכחת עמדתו כי מדובר בפעילות משרדית ו/או של מתן שירותים ואילו העוררת לא עמדה בנטל להוכיח טענה מטענותיה.
71. במקום אחר, רע"א 11304/03 **כרטיסי אשראי לישראל נ' עיריית חיפה** (להלן: "**פס"ד כרטיסי אשראי**"), נקט בית המשפט העליון בגישה מרוככת יותר, תוך הבהרה ש**פס"ד בזק** אינו פוסל לחלוטין את סיווגו של נכס בארנונה, בהתאם לזהות הגוף המחזיק בו, והוכרה חוקיותו של מבחן הפונקציונלי / ארגוני מרוכך המשולב במבחן השימוש, שכונה "המבחן המשולב", כדלקמן:
"אני סבורה כי הלכת בזק אינה פוסלת סיווג במקרים מסוימים המכיל מרכיב של 'מיהות המשתמש'. אמנם כל סיווג צריך להתחשב בשימוש אשר נעשה בנכס, אך מבחן משולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש יכול להיות במקרים מסוימים לגיטימי. עמדה זו נתמכת אף בתקנות ההסדרים, שמפרטות רשימה של סכומים מירביים ומזעריים עבור סוגי נכסים שונים. רשימה זו מכילה את הסיווג 'בנקים וחברות ביטוח', שהינו סיווג המורכב מהמבחן המשולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש.
ודוק: אין כוונתי כי מבחן משולב כזה יהיה תמיד לגיטימי. דבר זה תלוי, לדעתי, בין היתר, בחלקו של כל מרכיב במבחן המשולב. סיווג לגיטימי יהיה כזה שמרכיב השימוש בו יהיה הדומיננטי. כך למשל סיווג של משרד רואי-חשבון הוא מבחן שבו מיהות המשתמש היא הדומיננטית, שכן לו היה מבחן השימוש הדומיננטי היה נכנס לסיווג רגיל של משרדים. עם זאת, סיווג של בנקים, שאינו דומה בשימוש לעסקים מסוג אחר, הינו לגיטימי. במקרה שבפנינו, אני סבורה כי יתכן לראות באופן עקרוני את הסיווג 'חברת אשראי כסיווג לגיטימי מבחינה זו.' (ההדגשות אינן במקור)
- לעניין המבחן המשולב, ראה גם: עמ"נ 1168-07-14 **מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**.

72. בנוסף למבחן לעיל נקבעו אף מבחנים וקריטריונים נוספים שעל מנהל הארנונה לשקול (ראו ע"ם 9401/06 ארגנטינה באוניברסיטה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב).

73. מבחן אחד מבין המבחנים הללו, קובע כי נר לרגלי פרשן דיני המיסים הוא שיש לפרשם באופן שלא יטיל על הרשות נטל כבד לצורך "יישומו של הסיווג", ובלשון בית המשפט העליון בברם 9205/05 מנהל הארנונה – עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991 (להלן: "פס"ד היפרשוק"):

"קביעת רף מינימאלי מעין זה מאפשרת לרשות המקומית להכיר בסיווג של חלק מנכס שיהיה שונה מהסיווג העיקרי, כאשר אותו חלק משרת ייעוד מוגדר ונפרד; וזאת מבלי לדרוש מהרשות המקומית לעקוב אחר השימושים שנעשים בחלקים שונים של נכס הומוגני בעיקרו – דרישה שבמקרים רבים אינה מעשית."

74. בדומה פסק בית המשפט העליון בע"א 9368/96 מליסרון נ' עיריית קרית ביאליק:

"13. על-מנת שמש ייחשב 'מס טוב', נדרש כי יהיה יעיל. דרישה זו פירושה, שהמס יהיה '...ניתן לגבייה בקלות ובהוצאה מזערית כך שהשלטון ייהנה ממלוא המס שהאזרח משלם' (י' מ' אדועי 'בסיס מס כולל בישראל' [15], בעמ' 432).

וכבוד השופט גולדברג:

'יעילותה של מערכת גבייה נמדדת ביחס שבין הכנסותיה לבין הוצאותיה. מערכת גבייה שזרם ההכנסות הצפוי להתקבל באמצעותה נמוך, או שהוצאות תפעולה גבוהות – אינה יעילה... כאשר מערכת גבייה לוקה בתת-אכיפה פוחתת יעילותה, ונוצר חסר כספי בקופת הציבור. בידי המחוקק לייעל אז את הגבייה על-ידי קביעת בסיס חבות נוח יותר לאכיפה... (בג"ץ 5503/94 סגל נ' יושב-ראש הכנסת [9], בעמ' 541).

דרישת היעילות אינה מעוגנת בחוק. עם זאת היא משמשת קו מנחה פרשני."

75. שיקול נוסף, שנקבע רלוונטי ויש בו הרבה טעם לדעתנו, הוא כי יש להתאים את המבחנים השונים של דיני הארנונה למציאות החיים המודרנית (בר"ם 1676/15 ברודקאסט נ' מנהל הארנונה בתל אביב יפו, להלן: "פס"ד ברודקאסט").

76. שיקול זה מהותי בימים אלו, שכן צורת השימוש בנכסים מתפתחת למודלים מורכבים משהיו פעם. כך למשל השכרת דירות לתקופה קצרה (אייר בי אנד בי), כך למשל חללי עבודה משותפים ועוד.

77. אנו סבורים שהתפתחות זאת של "מציאות החיים המודרנית" מחייבת הסתכלות על מכלול הנסיבות בעת בחינת הסווג. קביעה מהו השימוש בנכס אינה יכולה להיות מנותקת מזהות המשתמש, זהות המחזיק הרשום, כמות חילופי המשתמשים וכיו"ב.

סוף דבר

78. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.

79. כל הנתונים שבפנינו מלמדים כי העוררת היא המחזיקה והיא המשתמשת בנכס בצורה בלעדית כעסק.

80. לא הוצגו או הועלו טענות אחרות או שונות מאלו שהועלו בעררים לפני כן.

81. לא ברורה התקשות העוררת שלא לאחד את התיקים וליתן החלטה אחת. המסקנה המתבקשת היא שהדבר נעשה כחלק משיטת עבודה שמטרתה להקשות, לסרב ולשבש את הליכי הגבייה או המשפט של המשיב או הועדה בהתאמה.

82. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 30,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

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 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: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו מבנה מרחוב בית אלפא 19, תל אביב, בו נמצא נכס אשר רשום בספרי העירייה כחווה 10673066 ו- 10622894 (להלן: "הנכס").

ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנדונו ביחד, אך לא אוחדו, עקב בקשת העוררת, ולא ניתן להבינו אלא כחלק ממכלול זה.

ככלל עררים אלו עסקו במספר שאלות ובין היתר שאלת זהות המחזיק, שאלת חיוב שטחים משותפים ועוד. ברם, שאלה נוספת שעולה מעררים אלו היא שאלת ניהול הליכים בתום לב.

רקע כללי לכל העררים של העוררת

1. כאמור לעיל, ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנוהלו ביחד, אך לא אוחדו.
2. עררים אלו נוהלו בנוסף לעוד שורה של עררים, שהוגשו על ידי העוררת ונוהלו בנפרד.
3. כל העררים עוסקים ב- 7 מבנים בעיר תל אביב. מדובר בעררים שהוגשו משנת 2017 ואילך.
4. העוררת הינה חברה העוסקת בתחום הנדל"ן ובמסגרת עיסוקה זה שוכרת נכסים ומשכירה אותם לשוכרי משנה.
5. כיום ניתן לקבוע כי עררים אלו הוגשו ו/או נוהלו בחוסר תום לב על ידי העוררת.
6. יובהר, כי העוררת הגישה עררים רבים תוך בקשה לדון בחלק מהם ביחד אך לא לאחדם ובחלק אחר לדון בנפרד.
7. ככלל העררים הוגשו ללא ביסוס ראייתי ובניגוד למצב המשפטי, הוגשו בקשות רבות לדחיית דיון, לא קוימו החלטות של הועדה, הוגשו עררים כפולים ובטענות חסרות שחר אך שדרשו בירור עובדתי, הוגשו עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, הורחבו חזיתות ועוד.

8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איחורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.
9. בדיעבד, ולאחר שנודע כי העוררת נכנסה להליכי פש"ר, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדו בכדי להימנע מתשלום הארנונה ולדחות את הקץ, שכן ידוע כי כל עוד עומדים הליכי הערר, מעוכבים הליכי הגביה של המשיב.
10. הנאמר לעיל נאמר בכדי ליתן רקע להחלטות ובכדי ליתן ביסוס לפסיקת ההוצאות, אך יובהר, כי בשורה התחתונה ההחלטות של ועדה נכבדה זאת ניתנות לגופן של הטענות.
11. כמו כן הדבר מוסבר לצורך הבנת מורכבות מתן ההחלטות והעיכוב בכתיבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפש"ר).
12. ערר זה הינו דוגמא מובהקת לאמור לעיל.

נכס ברחוב בית אלפא 19 - ערר מספר 140017215

העובדות

13. ביום 5.2.17 התקבלה אצל המשיב פניה הנושאת תאריך 26.1.17 בעניין הנכס.
14. העוררת טענה כי היא משכירה את הנכס בשכירות משנה ל"בתי תוכנה וחברות שונות" ובקשה לסווג את הנכס כ- "מלאכה ותעשייה".
15. העוררת טענה כי יש לעשות כן לאור הפעילות של שוכרי המשנה.
16. כמו כן הפנתה להסכם פשרה בנוגע לשנים 2014-2016 בנוגע לנכס. כבר כעת יוסבר, כי אותו הסכם נערך תחת הסכמה מפורשת שהינו תקף רק לשנים האלה. כמו כן עולה ממנו כי רק חלק קטן וספציפי בנכס הוגדר כבית תוכנה ואין בו בכדי ללמד לגבי מצבו העובדתי של הנכס בשנים הרלוונטיות למחלוקת זאת.
17. כמו כן ביקשה העוררת להפחית את החיוב שטחים המשותפים לאור זהות המחזיקים (כאשר לא התבקש שינוי המחזיקים אצל המשיב).
18. יודגש, כי מעבר להצגת הטענות והפניה להסכם הפשרה לא צורפו כל ראיות לפניה.
19. כך למשל לא הוצגו הסכמי שכירות עם צדדי ג'; לא הוצגו תשריטים בנוגע לגודל השטח המוחזק על ידי צדדי ג'; לא הוגשו תצהירים תומכים של צדדי ג'; לא הוגשו מסמכים כלשהם להוכחת אופי הפעילות של אותם צדדי ג'.
20. ביום 23.2.17 נערכה ביקורת בנכס והבקשה נדחתה במכתב מיום 2.4.17. המשיב פירט כי לאור הביקורת לא עלה כי בנכס נעשית פעילות "מלאכה ותעשייה" ו/או בתי תוכנה. כמו כן הוסבר לעוררת כי יש להמציא מסמכים ולמלא טפסים מסוימים בכדי שניתן יהיה לבחון את הפעילות.

21. לפיכך ביום 25.5.17 הוגש הערר דנן.
22. במסגרת הערר חזרה העוררת על טענותיה.
23. מעבר לטענה כללית לא פורטו עובדות חדשות ונדרשות ולא צורפו ראיות.
24. ביום 3.9.17 הוגש כתב תשובה לערר שם הדגיש המשיב כי לגופן של טענות ועקב מועד ההודעה למשיב יש לדחות את הערר על הסף עקב איחור ולגופו של דבר עקב אי התאמה לסיווג הנטען, עקב אי המצאת מסמכים ועוד.
25. עיון בדו"ח הביקורת לא מלמד על תמיכה בטענות העוררת. עולה כי החוקר מצא שבמקום פעילות משרדית על ידי מספר לא קטן של צדדי ג'.
26. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
27. במסגרת הדיון נחקר מנכ"ל העוררת שהינו גם הבעלים היחיד שלה.
28. במהלך עדותו הבהיר כי:
- 28.1. הוא אישר שהתמונות שצירף המשיב הן מהנכס.
- 28.2. כי העוררת הסתמכה על מדידות של המשיב.
29. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.
30. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
31. בעניין ערר זה העיד מר ארביב, חוקר מטעם המשיב:
- 31.1. כל שנשאל והסביר כי הוא אינו מודד בהכשרתו.

דין

32. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
33. השאלה הראשית הינה שאלת זהות המחזיק.
34. במקרה דנן ברי לדעתנו כי המחזיק הינו המחזיק הרשום, העוררת. בניגוד לטענת העוררת מסקנתנו העובדתית היא כי העוררת הינה חברה שעיסוקה הינו בהשכרת משרדים. מכאן כי השימוש בנכס הינו שימוש מסחרי של עסק העוסק בהשכרת נכסים.

35. זאת מבלי לגרוע מכך, כי לעוררת אין יריבות עם המשיב גם אם היה לטענתה בסיס, שכן היה מקום להעביר את החזקה לשוכרי המשנה והם אלו שהיו צריכים להעלות טענות. במיוחד כאשר מדובר בטענות כגון סיווג.
36. זאת ועוד, העוררת לא פירטה את טענותיה כראוי כך שעד עתה לא ברור, אפילו ברמת הטענות, מה גודל השטחים הרלוונטיים ומה התקופות הרלוונטיות לגבי מי הטענות רלוונטיות, מה אותו צד ג' עושה ועוד.
37. העוררת אף לא הביאה ראיות לתמוך בטענות החל מחוזים ועד עדים רלוונטיים (כגון נציגים מטעם שוכרי המשנה).
38. העוררת לא הביאה ראיות שכאלה אף שהיו זמינות לה. כתוצאה מכך קמה חזקה כי הראיות היו פועלות כנגדה. כך למשל בהיעדר חוזי שכירות הרי שקמה חזקה כי לא מדובר בחוזי שכירות "רגילים" אלא שבהם זכות השכירות מוגבלת ו/או מדובר רק בחוזי ברשות ו/או לתקופות או שטחים לא רלבנטיים.
39. עדות העוררת הינה עדות מפי השמועה בלבד הן בנוגע לטענה הכללית (תחום העיסוק) והן לטענות פרטניות בנוגע לאותם צדד ג'.
40. העוררת גם לא העלתה את הטענות מעבר לאמירה כללית בהשגה או בערר ולכן כל הרחבה בהמשך ההליך הינה הרחבת חזית.
41. בנוגע לשטחים המשותפים הרי שאנו קובעים כי העוררת מחזיקה באופן בלעדי בנכס וכי על פי ההלכה היה עליה לפנות למשיב בזמן אמת ולבקש להעביר חזקה ככל ואכן היה מחזיק חדש.
42. בכך שלא עשתה כן יש גם לחזק את מסקנתנו כי אין מחזיקים אחרים וכי השימוש בנכס הינו של העוררת במסגרת עיסוקה כ"עסק".
43. נבקש להזכיר מושכלות יסוד.
44. ככלל, סיווג בארנונה של נכסים הינו בהתאם לשימוש הנעשה בו. כך למשל נאמר בעמ"נ 2144-03-16 **דומיקאר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** :
- "העיקרון הכללי הוא, כי סיווג הנכס ייקבע באופן פרטני, בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל ולנוכח צו הארנונה הרלוונטי. . ."
45. אף בית המשפט העליון הנכבד בע"א 8588/00 **עיריית עפולה נ' בזק** (להלן: "**פס"ד בזק**"), פסק, כי סיווג נכס יעשה בהתאם לשימוש בו ולא בהתאם לזהות המחזיק בנכס.
46. **ודוק**: מבחינה עובדתית אנו קובעים כי המשיב הרים את הנטל להוכחת עמדתו כי מדובר בפעילות משרדית ו/או של מתן שירותים ואילו העוררת לא עמדה בנטל להוכיח טענה מטענותיה.

47. במקום אחר, רע"א 11304/03 **כרטיסי אשראי לישראל נ' עיריית חיפה** (להלן: "**פס"ד כרטיסי אשראי**"), נקט בית המשפט העליון בגישה מרוככת יותר, תוך הבהרה ש**פס"ד בזק** אינו פוסל לחלוטין את סיווגו של נכס בארנונה, בהתאם לזהות הגוף המחזיק בו, והוכרה חוקיותו של מבחן הפונקציונלי / ארגוני מרוכך המשולב במבחן השימוש, שכונה "המבחן המשולב", כדלקמן:

"אני סבורה כי הלכת בזק אינה פוסלת סיווג במקרים מסוימים המכיל מרכיב של 'מיהות המשתמש'. אמנם כל סיווג צריך להתחשב בשימוש אשר נעשה בנכס, אך מבחן משולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש יכול להיות במקרים מסוימים לגיטימי. עמדה זו נתמכת אף בתקנות ההסדרים, שמפרטות רשימה של סכומים מירביים ומזעריים עבור סוגי נכסים שונים. רשימה זו מכילה את הסיווג 'בנקים וחברות ביטוח', שהינו **סיווג המורכב מהמבחן המשולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש**.

ודוק: **אין כוונתי כי מבחן משולב כזה יהיה תמיד לגיטימי**. דבר זה **תלוי, לדעתי, בין היתר, בחלקו של כל מרכיב במבחן המשולב**. **סיווג לגיטימי יהיה כזה שמרכיב השימוש בו יהיה הדומיננטי**. כך למשל סיווג של משרד רואי-חשבון הוא מבחן שבו מיהות המשתמש היא הדומיננטית, שכן לו היה מבחן השימוש הדומיננטי היה נכנס לסיווג רגיל של משרדים. עם זאת, סיווג של בנקים, שאינו דומה בשימוש לעסקים מסוג אחר, הינו לגיטימי. במקרה שבפנינו, אני סבורה כי יתכן לראות באופן עקרוני את הסיווג 'חברת אשראי כסיווג לגיטימי מבחינה זו.' (ההדגשות אינן במקור)

לעניין המבחן המשולב, ראה גם: עמ"נ 1168-07-14 **מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**.

48. בנוסף למבחן לעיל נקבעו אף מבחנים וקריטריונים נוספים שעל מנהל הארנונה לשקול (ראו ע"מ 9401/06 **ארגנטינה באוניברסיטה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**).

49. מבחן אחד מבין המבחנים הללו, קובע כי נר לרגלי פרשן דיני המיסים הוא שיש לפרשם באופן שלא יטיל על הרשות נטל כבד לצורך "יישומו של הסיווג", ובלשון בית המשפט העליון בברם 9205/05 **מנהל הארנונה – עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991** (להלן: "**פס"ד היפרשוק**"):

"קביעת רף מינימאלי מעין זה מאפשרת לרשות המקומית להכיר בסיווג של חלק מנכס שיהיה שונה מהסיווג העיקרי, כאשר אותו חלק משרת ייעוד מוגדר ונפרד; וזאת מבלי לדרוש מהרשות המקומית לעקוב אחר השימושים שנעשים בחלקים שונים של נכס הומוגני בעיקרו – דרישה שבמקרים רבים אינה מעשית."

50. בדומה פסק בית המשפט העליון בע"א 9368/96 מליסרון נ' עיריית קרית ביאליק :

"13. על-מנת שמס ייחשב 'מס טוב', נדרש כי יהיה יעיל. דרישה זו פירושה, שהמס יהיה '...ניתן לגבייה בקלות ובהוצאה מזערית כך שהשלטון ייהנה ממלוא המס שהאזרח משלם' (י' מ' אדרעי 'בסיס מס כולל בישראל' [15], בעמ' 432).

וכבוד השופט גולדברג :

'יעילותה של מערכת גבייה נמדדת ביחס שבין הכנסותיה לבין הוצאותיה. מערכת גבייה שזרם ההכנסות הצפוי להתקבל באמצעותה נמוך, או שהוצאות תפעולה גבוהות – אינה יעילה... כאשר מערכת גבייה לוקה בתת-אכיפה פוחתת יעילותה, ונוצר חסר כספי בקופת הציבור. בידי המחוקק לייעל אז את הגבייה על-ידי קביעת בסיס חבות נוח יותר לאכיפה...' (בג"ץ 5503/94 סגל נ' יושב-ראש הכנסת [9], בעמ' 541).

דרישת היעילות אינה מעוגנת בחוק. עם זאת היא משמשת קו מנחה פרשני."

51. שיקול נוסף, שנקבע רלוונטי ויש בו הרבה טעם לדעתנו, הוא כי יש להתאים את המבחנים השונים של דיני הארנונה למציאות החיים המודרנית (בר"ם 1676/15 ברודקאסט נ' מנהל הארנונה בתל אביב יפו, להלן: "פס"ד ברודקאסט").

52. שיקול זה מהותי בימים אלו, שכן צורת השימוש בנכסים מתפתחת למודלים מורכבים משהיו פעם. כך למשל השכרת דירות לתקופה קצרה (אייר בי אנד בי), כך למשל חללי עבודה משותפים ועוד.

53. אנו סבורים שהתפתחות זאת של "מציאות החיים המודרנית" מחייבת הסתכלות על מכלול הנסיבות בעת בחינת הסווג. קביעה מהו השימוש בנכס אינה יכולה להיות מנותקת מזהות המשתמש, זהות המחזיק הרשום, כמות חילופי המשתמשים וכיו"ב.

סוף דבר

54. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.

55. כל הנתונים שבפנינו מלמדים כי העוררת היא המחזיקה והיא המשתמשת בנכס בצורה בלעדית כעסק.

56. מנגד לא הוצגה כל ראיה בעלת משקל ללמד כי יש שוכר אחר, באיזה גודל/ חלק של הנכס הוא נמצא, באיזה תקופה ומה עיסוקו.

57. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 20,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

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: רוי"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עוי"ד משה קורן

יו"ר: עוי"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו מבנה מרחוב בית אלפא 19, תל אביב, בו נמצא נכס אשר רשום בספרי העירייה כחוזזה 10673066 ו-10622894 (להלן: "הנכס").

ערר זה הינו חלק מ-36 עררים שנדונו ביחד, אך לא אוחדו, עקב בקשת העוררת, ולא ניתן להבינו אלא כחלק ממכלול זה.

ככלל עררים אלו עסקו במספר שאלות ובין היתר שאלת זהות המחזיק, שאלת חיוב שטחים משותפים ועוד. ברם, שאלה נוספת שעולה מעררים אלו היא שאלת ניהול הליכים בתום לב.

רקע כללי לכל העררים של העוררת

1. כאמור לעיל, ערר זה הינו חלק מ-36 עררים שנוהלו ביחד, אך לא אוחדו.
2. עררים אלו נוהלו בנוסף לעוד שורה של עררים, שהוגשו על ידי העוררת ונוהלו בנפרד.
3. כל העררים עוסקים ב-7 מבנים בעיר תל אביב. מדובר בעררים שהוגשו משנת 2017 ואילך.
4. העוררת הינה חברה העוסקת בתחום הנדל"ן ובמסגרת עיסוקה זה שוכרת נכסים ומשכירה אותם לשוכרי משנה.
5. כיום ניתן לקבוע כי עררים אלו הוגשו ו/או נוהלו בחוסר תום לב על ידי העוררת.
6. יובהר, כי העוררת הגישה עררים רבים תוך בקשה לדון בחלק מהם ביחד אך לא לאחדם ובחלק אחר לדון בנפרד.
7. ככלל העררים הוגשו ללא ביסוס ראייתי ובניגוד למצב המשפטי, הוגשו בקשות רבות לדחיית דיון, לא קוימו החלטות של הועדה, הוגשו עררים כפולים ובטענות חסרות שחר אך שדרשו בירור עובדתי, הוגשו עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, הורחבו חזיתות ועוד.
8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איחורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.

9. בדיעבד, ולאחר שנודע כי העוררת נכנסה להליכי פש"ר, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדו בכדי להימנע מתשלום הארנונה ולדחות את הקץ, שכן ידוע כי כל עוד עומדים הליכי הערר, מעוכבים הליכי הגביה של המשיב.
10. הנאמר לעיל נאמר בכדי ליתן רקע להחלטות ובכדי ליתן ביסוס לפסיקת ההוצאות, אך יובהר, כי בשורה התחתונה ההחלטות של ועדה נכבדה זאת ניתנות לגופן של הטענות.
11. כמו כן הדבר מוסבר לצורך הבנת מורכבות מתן ההחלטות והעיכוב בכתיבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפש"ר).
12. ערר זה הינו דוגמא מובהקת לאמור לעיל.

נכס ברחוב בית אלפא 19 - ערר מספר 140019140

העובדות

13. ביום 5.2.17 התקבלה אצל המשיב פניה הנושאת תאריך 26.1.17 בעניין הנכס.
14. העוררת טענה כי היא משכירה את הנכס בשכירות משנה ל"בתי תוכנה וחברות שונות" ובקשה לסווג את הנכס כ- "מלאכה ותעשייה".
15. העוררת טענה כי יש לעשות כן לאור הפעילות של שוכרי המשנה.
16. כמו כן הפנתה להסכם פשרה בנוגע לשנים 2014-2016 בנוגע לנכס. כבר כעת יוסבר, כי אותו הסכם נערך תחת הסכמה מפורשת שהינו תקף רק לשנים האלה. כמו כן עולה ממנו כי רק חלק קטן וספציפי בנכס הוגדר כבית תוכנה ואין בו בכדי ללמד לגבי מצבו העובדתי של הנכס בשנים הרלוונטיות למחלוקת זאת.
17. כמו כן ביקשה העוררת להפחית את החיוב שטחים המשותפים לאור זהות המחזיקים (כאשר לא התבקש שינוי המחזיקים אצל המשיב).
18. יודגש, כי מעבר להצגת הטענות והפניה להסכם הפשרה לא צורפו כל ראיות לפניה.
19. כך למשל לא הוצגו הסכמי שכירות עם צדדי ג'; לא הוצגו תשריטים בנוגע לגודל השטח המוחזק על ידי צדדי ג'; לא הוגשו תצהירים תומכים של צדדי ג'; לא הוגשו מסמכים כלשהם להוכחת אופי הפעילות של אותם צדדי ג'.
20. ביום 23.2.17 נערכה ביקורת בנכס והבקשה נדחתה במכתב מיום 2.4.17. המשיב פירט כי לאור הביקורת לא עלה כי בנכס נעשית פעילות "מלאכה ותעשייה" ו/או בתי תוכנה. כמו כן הוסבר לעוררת כי יש להמציא מסמכים ולמלא טפסים מסוימים בכדי שניתן יהיה לבחון את הפעילות.
21. לפיכך ביום 25.5.17 הוגש הערר דנן.

22. ביום 12.4.18 הוגשה השגה נוספת בגין הנכס.
23. במהותה ההשגה דומה להשגה שהוגשה בשנת 2017: היא הפנתה להסכם הפשרה, היא העלתה טענות בנוגע לסיווג וחללים משותפים.
24. ביום 11.7.18 התקבלה תשובת המשיב אצל העוררת. שם המשיב דחה את הפנייה לאור ביקורת נוספת מיום 15.5.18, לאור אי המצאת מסמכים, לאור זהות המחזיק וכיו"ב.
25. לפיכך הוגש ערר ביום 9.6.18. במסגרת הערר הועלתה גם טענה בנוגע לגודל השטחים (עקב החיוב בשטחים משותפים).
26. ביום 25.12.18 הוגש כתב התשובה לערר שם נדחו הטענות.
27. במסגרת הערר חזרה העוררת על טענותיה.
28. מעבר לטענה כללית לא פורטו עובדות חדשות ונדרשות ולא צורפו ראיות.
29. עיון בדו"ח הביקורת לא מלמד על תמיכה בטענות העוררת. עולה כי החוקר מצא שבמקום פעילות משרדית על ידי מספר לא קטן של צדדי ג'.
30. עוד עלה כי יש חילופי שוכרים.
31. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
32. במסגרת הדיון נחקר מנכ"ל העוררת שהינו גם הבעלים היחיד שלה.
33. במהלך עדותו הבהיר כי:
- 33.1. הוא אישר שהתמונות שצירף המשיב הן מהנכס.
- 33.2. כי העוררת הסתמכה על מדידות של המשיב.
34. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.
35. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
36. בעניין ערר זה העיד מר ארביב, חוקר מטעם המשיב:
- 36.1. כל שנשאל והסביר כי הוא אינו מודד בהכשרתו.

דין

37. לאחר בחינת עמדות הצדדים או סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
38. השאלה הראשית הינה שאלת זהות המחזיק.
39. במקרה דנן ברי לדעתנו כי המחזיק הינו המחזיק הרשום, העוררת. בניגוד לטענת העוררת מסקנתנו העובדתית היא כי העוררת הינה חברה שעיסוקה הינו בהשכרת משרדים. מכאן כי השימוש בנכס הינו שימוש מסחרי של עסק העוסק בהשכרת נכסים.
40. זאת מבלי לגרוע מכך, כי לעוררת אין יריבות עם המשיב גם אם היה לטענתה בסיס, שכן היה מקום להעביר את החזקה לשוכרי המשנה והם אלו שהיו צריכים להעלות טענות. במיוחד כאשר מדובר בטענות כגון סיווג.
41. זאת ועוד, העוררת לא פירטה את טענותיה כראוי כך שעד עתה לא ברור, אפילו ברמת הטענות, מה גודל השטחים הרלוונטיים ומה התקופות הרלוונטיות לגבי מי הטענות רלוונטיות, מה אותו צד ג' עושה ועוד.
42. **ודוק**: המסקנה לעיל מתחזקת גם לאור השוואה לערר הקודם. אין חפיפה מלאה בנתונים שעולים ונלמד שיש חילופי שוכרים ולא ניתן לדעת באיזה שטח ולאיזה תקופה השכירות הנטענת.
43. העוררת אף לא הביאה ראיות לתמוך בטענות החל מחוזים ועד עדים רלוונטיים (כגון נציגים מטעם שוכרי המשנה).
44. העוררת לא הביאה ראיות שכאלה אף שהיו זמינות לה. כתוצאה מכך קמה חזקה כי הראיות היו פועלות כנגדה. כך למשל בהיעדר חוזי שכירות הרי שקמה חזקה כי לא מדובר בחוזי שכירות "רגילים" אלא שבהם זכות השכירות מוגבלת ו/או מדובר רק בחוזי ברשות ו/או לתקופות או שטחים לא רלבנטיים.
45. עדות העוררת הינה עדות מפי השמועה בלבד הן בנוגע לטענה הכללית (תחום העיסוק) והן לטענות פרטניות בנוגע לאותם צדד ג'.
46. העוררת גם לא העלתה את הטענות מעבר לאמירה כללית בהשגה או בערר ולכן כל הרחבה בהמשך ההליך הינה הרחבת חזית.
47. בנוגע לשטחים המשותפים הרי שאנו קובעים כי העוררת מחזיקה באופן בלעדי בנכס וכי על פי ההלכה היה עליה לפנות למשיב בזמן אמת ולבקש להעביר חזקה ככל ואכן היה מחזיק חדש.
48. בכך שלא עשתה כן יש גם לחזק את מסקנתנו כי אין מחזיקים אחרים וכי השימוש בנכס הינו של העוררת במסגרת עיסוקה כ"עסק".

49. נבקש להזכיר מושכלות יסוד.
50. ככלל, סיווג בארנונה של נכסים הינו בהתאם לשימוש הנעשה בו. כך למשל נאמר בעמ"נ 2144-03-16 **דומיקאר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** :
- "העיקרון הכללי הוא, כי סיווג הנכס ייקבע באופן פרטני, בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל ולנוכח צו הארנונה הרלוונטי. . ."
51. אף בית המשפט העליון הנכבד בע"א 8588/00 **עיריית עפולה נ' בזק** (להלן: "**פס"ד בזק**"), פסק, כי סיווג נכס יעשה בהתאם לשימוש בו ולא בהתאם לזהות המחזיק בנכס.
52. **ודוק**: מבחינה עובדתית אנו קובעים כי המשיב הרים את הנטל להוכחת עמדתו כי מדובר בפעילות משרדית ו/או של מתן שירותים ואילו העוררת לא עמדה בנטל להוכיח טענה מטענותיה.
53. במקום אחר, רע"א 11304/03 **כרטיסי אשראי לישראל נ' עיריית חיפה** (להלן: "**פס"ד כרטיסי אשראי**"), נקט בית המשפט העליון בגישה מרוככת יותר, תוך הבהרה ש**פס"ד בזק** אינו פוסל לחלוטין את סיווגו של נכס בארנונה, בהתאם לזהות הגוף המחזיק בו, והוכרה חוקיותו של מבחן הפונקציונלי / ארגוני מרוכך המשולב במבחן השימוש, שכונה "המבחן המשולב", כדלקמן:

"אני סבורה כי הלכת בזק אינה פוסלת סיווג במקרים מסוימים המכיל מרכיב של 'מיהות המשתמש'. אמנם כל סיווג צריך להתחשב בשימוש אשר נעשה בנכס, אך מבחן משולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש יכול להיות במקרים מסוימים לגיטימי. עמדה זו נתמכת אף בתקנות ההסדרים, שמפרטות רשימה של סכומים מירביים ומזעריים עבור סוגי נכסים שונים. רשימה זו מכילה את הסיווג 'בנקים וחברות ביטוח', שהינו סיווג המורכב מהמבחן המשולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש.

ודוק: אין כוונתי כי מבחן משולב כזה יהיה תמיד לגיטימי. דבר זה תלוי, לדעתי, בין היתר, בחלקו של כל מרכיב במבחן המשולב. סיווג לגיטימי יהיה כזה שמרכיב השימוש בו יהיה הדומיננטי. כך למשל סיווג של משרד רואי-חשבון הוא מבחן שבו מיהות המשתמש היא הדומיננטית, שכן לו היה מבחן השימוש הדומיננטי היה נכנס לסיווג רגיל של משרדים. עם זאת, סיווג של בנקים, שאינו דומה בשימוש לעסקים מסוג אחר, הינו לגיטימי. במקרה שבפנינו, אני סבורה כי יתכן לראות באופן עקרוני את הסיווג 'חברת אשראי כסיווג לגיטימי מבחינה זו.' (ההדגשות אינן במקור)

לעניין המבחן המשולב, ראה גם: עמ"נ 1168-07-14 **מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**.

54. בנוסף למבחן לעיל נקבעו אף מבחנים וקריטריונים נוספים שעל מנהל הארנונה לשקול (ראו ע"ם 9401/06 ארגנטינה באוניברסיטה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב).

55. מבחן אחד מבין המבחנים הללו, קובע כי נר לרגלי פרשן דיני המיסים הוא שיש לפרשם באופן שלא יטיל על הרשות נטל כבד לצורך "יישומו של הסיווג", ובלשון בית המשפט העליון בברם 9205/05 מנהל הארנונה – עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991 (להלן: "פס"ד היפרשוק"):

"קביעת רף מינימאלי מעין זה מאפשרת לרשות המקומית להכיר בסיווג של חלק מנכס שיהיה שונה מהסיווג העיקרי, כאשר אותו חלק משרת ייעוד מוגדר ונפרד; וזאת מבלי לדרוש מהרשות המקומית לעקוב אחר השימושים שנעשים בחלקים שונים של נכס הומוגני בעיקרו – דרישה שבמקרים רבים אינה מעשית."

56. בדומה פסק בית המשפט העליון בע"א 9368/96 מליסרון נ' עיריית קרית ביאליק:

"13. על-מנת שמש ייחשב 'מס טוב', נדרש כי יהיה יעיל. דרישה זו פירושה, שהמס יהיה '...ניתן לגבייה בקלות ובהוצאה מזערית כך שהשלטון ייהנה ממלוא המס שהאזרח משלם' (י' מ' אדועי 'בסיס מס כולל בישראל' [15], בעמ' 432).

וכבוד השופט גולדברג:

'יעילותה של מערכת גבייה נמדדת ביחס שבין הכנסותיה לבין הוצאותיה. מערכת גבייה שזרם ההכנסות הצפוי להתקבל באמצעותה נמוך, או שהוצאות תפעולה גבוהות – אינה יעילה... כאשר מערכת גבייה לוקה בתת-אכיפה פוחתת יעילותה, ונוצר חסר כספי בקופת הציבור. בידי המחוקק לייעל אז את הגבייה על-ידי קביעת בסיס חבות נוח יותר לאכיפה...' (בג"ץ 5503/94 סגל נ' יושב-ראש הכנסת [9], בעמ' 541).

דרישת היעילות אינה מעוגנת בחוק. עם זאת היא משמשת קו מנחה פרשני."

57. שיקול נוסף, שנקבע רלוונטי ויש בו הרבה טעם לדעתנו, הוא כי יש להתאים את המבחנים השונים של דיני הארנונה למציאות החיים המודרנית (בר"ם 1676/15 ברודקאסט נ' מנהל הארנונה בתל אביב יפו, להלן: "פס"ד ברודקאסט").

58. שיקול זה מהותי בימים אלו, שכן צורת השימוש בנכסים מתפתחת למודלים מורכבים משהיו פעם. כך למשל השכרת דירות לתקופה קצרה (אייר בי אנד בי), כך למשל חללי עבודה משותפים ועוד.

59. אנו סבורים שהתפתחות זאת של "מציאות החיים המודרנית" מחייבת הסתכלות על מכלול הנסיבות בעת בחינת הסוג. קביעה מהו השימוש בנכס אינה יכולה להיות מנותקת מזהות המשתמש, זהות המחזיק הרשום, כמות חילופי המשתמשים וכיו"ב.

סוף דבר

60. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.

61. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 20,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

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: רוי"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו מבנה מרחוב ראש פינה 31, תל אביב, בו נמצא נכס אשר רשום בספרי העירייה כחווזה 11011293 ו- 11018805 (להלן: "הנכס").

ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנדונו ביחד, אך לא אוחדו, עקב בקשת העוררת, ולא ניתן להבינו אלא כחלק ממכלול זה.

ככלל עררים אלו עסקו במספר שאלות ובין היתר שאלת זהות המחזיק, שאלת חיוב שטחים משותפים ועוד. ברם, שאלה נוספת שעולה מעררים אלו היא שאלת ניהול הליכים בתום לב.

רקע כללי לכל העררים של העוררת

1. כאמור לעיל, ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנוהלו ביחד, אך לא אוחדו.
2. עררים אלו נוהלו בנוסף לעוד שורה של עררים, שהוגשו על ידי העוררת ונוהלו בנפרד.
3. כל העררים עוסקים ב- 7 מבנים בעיר תל אביב. מדובר בעררים שהוגשו משנת 2017 ואילך.
4. העוררת הינה חברה העוסקת בתחום הנדל"ן ובמסגרת עיסוקה זה שוכרת נכסים ומשכירה אותם לשוכרי משנה.
5. כיום ניתן לקבוע כי עררים אלו הוגשו ו/או נוהלו בחוסר תום לב על ידי העוררת.
6. יובהר, כי העוררת הגישה עררים רבים תוך בקשה לדון בחלק מהם ביחד אך לא לאחדם ובחלק אחר לדון בנפרד.
7. ככלל העררים הוגשו ללא ביסוס ראייתי ובניגוד למצב המשפטי, הוגשו בקשות רבות לדחיית דיון, לא קוימו החלטות של הועדה, הוגשו עררים כפולים ובטענות חסרות שחר אך שדרשו בירור עובדתי, הוגשו עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, הורחבו חזיתות ועוד.

8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איחורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.
9. בדיעבד, ולאחר שנודע כי העוררת נכנסה להליכי פש"ר, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדו בכדי להימנע מתשלום הארנונה ולדחות את הקץ, שכן ידוע כי כל עוד עומדים הליכי הערר, מעוכבים הליכי הגביה של המשיב.
10. הנאמר לעיל נאמר בכדי ליתן רקע להחלטות ובכדי ליתן ביסוס לפסיקת ההוצאות, אך יובהר, כי בשורה התחתונה ההחלטות של ועדה נכבדה זאת ניתנות לגופן של הטענות.
11. כמו כן הדבר מוסבר לצורך הבנת מורכבות מתן ההחלטות והעיכוב בכתיבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפש"ר).
12. ערר זה הינו דוגמא מובהקת לאמור לעיל.

נכס ברחוב ראש פינה 31 - ערר מספר 140020373

העובדות

13. ביום 10.2.19 התקבלה פניה אצל המשיב בעניין הנכס.
14. העוררת בקשה מהמשיב ליתן פטור "לא ראוי לשימוש" בגין תקופה שבין 1.10.18 ועד 31.10.18, דהיינו קודם לפניה למשיב.
15. במסגרת התנהלות העוררת לא צורפו כל ראיות אלא היא ביקשה ביקורת בנכס (כאמור לעיל הפניה נעשתה למעלה מחדש לאחר סיום השיפוץ).
16. ביום 3.3.19 נערכה ביקורת בנכס והבקשה נדחתה במכתב מיום 25.9.19. במכתב זה שונה סיווג נכס אחד למלאכה והנכס השני סווג למגרש חניה ללא תשלום.
17. ביום 6.6.19 הוגש הערר דנן.
18. במסגרת הערר חזרה העוררת על טענותיה.
19. מעבר לטענה כללית לא פורטו עובדות ולא צורפו ראיות.
20. הערר כונה "ערר לשנת 2018" כאשר עסק בפועל בחודשיים.
21. ביום 9.12.19 הוגש כתב תשובה שם הדגיש המשיב כי לגופן של טענות ועקב מועד ההודעה למשיב יש לדחות את הערר. עוד הזכיר כי נטל ההוכחה חל על העוררת. כמו כן הסתמך על דו"ח הביקורת.
22. עיון בדו"ח הביקורת לא מלמד על תמיכה בטענות העוררת. כמו כן אף עולה כי לכאורה במקום נמצא צד ג' ולא העוררת עצמה.

23. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
24. במסגרת הדיון נחקר מנכ"ל העוררת שהינו גם הבעלים היחיד שלה.
25. במהלך עדותו הבהיר כי:
- 25.1. לא הוא צילם את התמונות שצורפו.
- 25.2. הוא מכיר את התמונות והן מהנכס מתקופת השיפוץ.
- 25.3. הוא אישר כי הפנייה הייתה רטרו אקטיבית.
- 25.4. טען כי הכניסו טרקטורים לשטח וכי באו מהפיקוח.
- 25.5. לא צורפו הוכחות לביקורת של הפיקוח בתקופת השיפוץ.
- 25.6. ודוק: לתצהיר העוררת צורפו רק מספר תמונות ספורות, ללא תאריך וללא יכולת אמיתית לזהות את הנכס.
- 25.7. לא צורפו כל ראיות אחרות. חוזים, חשבוניות, תצהיר קבלן מבצע וכיו"ב.
26. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.
27. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
28. בעניין ערר זה העיד מר וברמן, חוקר מטעם המשיב:
- 28.1. הוא הסביר לגבי צורת הביקורת.
- 28.2. הוא העיד שלא הוא צילם את כל התמונות שצורפו לתצהירו.
- 28.3. הוא לא אישר כי תמונות שהציג לו ב"כ העוררת הם של הנכס.

דין

29. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
30. ראשית יש לדחות את הערר עקב מועד הגשת הבקשה לפטור.
31. די בכך לדחות ערר זה. לא ניתן לפנות למשיב לאחר שהסתיים שיפוץ בנכס ולבקש ממנו פטור. כיצד המשיב יכול לבדוק את הטענה?

32. שים בצד את השאלה המשפטית האם יש חובת פניה מוקדמת למשיב לצורך קבלת הפטור, אך ללא ספק שלדבר יש משמעות ובמיוחד כאשר מבקש הפטור לא פירט כל עובדה רלוונטית (מתי התחיל בדיוק ומתי הסתיים השיפוץ, מה היו היקף העבודות, מה הייתה המניעה בשימוש וכיו"ב. יתרה מזאת, לא ניתן לבקש מהמשיב להיענות לפטור "בדיעבד" כאשר לא הובאו ראיות כלשהן בשלבים הראשונים אלא רק בהוכחות וגם אז ראיות דלות שבדלות (כאמור להלן).
33. מעבר לכך יש לדחות את הערר עקב אי עמידה בנטל ההוכחה בנוגע לשיפוץ. העוררת לא הביאה ראיות טובות. התמונות שצורפו לא צולמו על ידי המצהיר והוא לא יכל לזהות באופן ודאי את המועד ואת תוכן התמונות והמיקום בו נלקחו.
34. זאת ועוד, לא ניתן לדעת מה התקופה האמיתית בה לכאורה נערך השיפוץ שכן אפילו אם נקבל את גרסת העוררת לא הוכח מועד תחילת ה "לא ראוי לשימוש" ולא הוכח מועד הסיום.
35. לא הוכח היכן אם בכלל נעשה שיפוץ.
36. לא הוכח כי השיפוץ הגיע לרמת "לא ראוי לשימוש"
37. לא צורפו חוות דעת מומחה.
38. עד העוררת לא ידע את מרבית טענותיו מידיעה אישית.
39. מאידך גיסא המשיב צרף דו"ח סותר.
40. המשיב תיאר גם את הקושי בביצוע ביקורות בנכס וכי מדובר בבעיה "כרונית" עם העוררת הספציפית הזאת.
41. העוררת אף לא הביאה ראיות לתמוך בטענות החל מחוזים ועד עדים רלוונטיים (כגון נציגים מטעם שוכרי המשנה).
42. העוררת לא הביאה ראיות שכאלה אף שהיו זמינות לה לכאורה. כתוצאה מכך קמה חזקה כי הראיות היו פועלות כנגדה. כך למשל בהיעדר חוזי קבלן הרי שקמה חזקה כי אין חוזים כאלה או כי לא נערך שיפוץ משמעותי.

סוף דבר

43. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
44. העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה, לא שיתפה פעולה ולא הציגה את מלוא הראיות האפשריות.

45. העוררת לא אפשרה למשיב לבדוק את המצב במבנה בזמן אמת.
46. כל הנתונים שבפנינו מלמדים כי העוררת לא זכאית לפטור.
47. לכן כאמור החלטנו לדחות את הערר.
48. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 20,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

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 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: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו מבנה מרחוב ראש פינה 31, תל אביב, בו נמצא נכס אשר רשום בספרי העירייה כחווזה 11011293 ו-11018805 (להלן: "הנכס").

ערר זה הינו חלק מ-36 עררים שנדונו ביחד, אך לא אוחדו, עקב בקשת העוררת, ולא ניתן להבינו אלא כחלק ממכלול זה.

ככלל עררים אלו עסקו במספר שאלות ובין היתר שאלת זהות המחזיק, שאלת חיוב שטחים משותפים ועוד. ברם, שאלה נוספת שעולה מעררים אלו היא שאלת ניהול הליכים בתום לב.

רקע כללי לכל העררים של העוררת

1. כאמור לעיל, ערר זה הינו חלק מ-36 עררים שנוהלו ביחד, אך לא אוחדו.
2. עררים אלו נוהלו בנוסף לעוד שורה של עררים, שהוגשו על ידי העוררת ונוהלו בנפרד.
3. כל העררים עוסקים ב-7 מבנים בעיר תל אביב. מדובר בעררים שהוגשו משנת 2017 ואילך.
4. העוררת הינה חברה העוסקת בתחום הנדל"ן ובמסגרת עיסוקה זה שוכרת נכסים ומשכירה אותם לשוכרי משנה.
5. כיום ניתן לקבוע כי עררים אלו הוגשו ו/או נוהלו בחוסר תום לב על ידי העוררת.
6. יובהר, כי העוררת הגישה עררים רבים תוך בקשה לדון בחלק מהם ביחד אך לא לאחדם ובחלק אחר לדון בנפרד.
7. ככלל העררים הוגשו ללא ביסוס ראייתי ובניגוד למצב המשפטי, הוגשו בקשות רבות לדחיית דיון, לא קוימו החלטות של הועדה, הוגשו עררים כפולים ובטענות חסרות שחר אך שדרשו בירור עובדתי, הוגשו עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, הורחבו חזיתות ועוד.

8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איחורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.
9. בדיעבד, ולאחר שנודע כי העוררת נכנסה להליכי פש"ר, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדו בכדי להימנע מתשלום הארנונה ולדחות את הקץ, שכן ידוע כי כל עוד עומדים הליכי הערר, מעוכבים הליכי הגביה של המשיב.
10. הנאמר לעיל נאמר בכדי ליתן רקע להחלטות ובכדי ליתן ביסוס לפסיקת ההוצאות, אך יובהר, כי בשורה התחתונה ההחלטות של ועדה נכבדה זאת ניתנות לגופן של הטענות.
11. כמו כן הדבר מוסבר לצורך הבנת מורכבות מתן ההחלטות והעיכוב בכתיבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפש"ר).
12. ערר זה הינו דוגמא מובהקת לאמור לעיל.

נכס ברחוב ראש פינה 31 - ערר מספר 140020604

העובדות

13. ביום 10.2.19 התקבלה פניה אצל המשיב בעניין הנכס.
14. העוררת בקשה מהמשיב ליתן פטור "לא ראוי לשימוש" בגין תקופה שבין 1.10.18 ועד 31.10.18, דהיינו קודם לפניה למשיב.
15. במסגרת התנהלות העוררת לא צורפו כל ראיות אלא היא ביקשה ביקורת בנכס (כאמור לעיל הפניה נעשתה למעלה מחדש לאחר סיום השיפוץ).
16. ביום 3.3.19 נערכה ביקורת בנכס והבקשה נדחתה במכתב מיום 25.9.19. במכתב זה שונה סיווג נכס אחד למלאכה והנכס השני סווג למגרש חניה ללא תשלום.
17. ביום 8.4.19 הגישה העוררת השגה ושם טענה כנגד דחיית הבקשה לפטור וכן העלתה טענה כנגד סיווג הנכס. העוררת טענה כי הנכס צריך להיות מסווג כבית מלאכה!!
18. השגה זאת הפנתה לתשובת המשיב לפנייה כלשהי של העוררת מיום 16.10.18 (ככל הנראה לשינוי מחזיק וקביעת סווג). התשובה של המשיב היא מיום 21.11.18.
19. ביום 6.6.19 הוגש ערר 140020373.
20. ביום 24.7.19 הוגש ערר זה.
21. ראוי להתייחס רגע להגשת ערר זה כי יש בכך לשפוך אור על התנהלות העוררת.
22. ערר זה הוגש ללא כל התייחסות לערר הקודם שהוגש על ידי העוררת.

23. ערר זה הוגש ככפל בנוגע לטענת פטור לא ראוי לשימוש ותוך הצגת טענה בנוגע לסיווג כאשר במועד זה המשיב כבר קיבל את הבקשה.
24. במסגרת הערר חזרה העוררת על טענותיה.
25. מעבר לטענה כללית לא פורטו עובדות ולא צורפו ראיות.
26. ביום 5.12.19 הוגש כתב תשובה שם הדגיש המשיב כי לגופן של טענות ועקב מועד ההודעה למשיב יש לדחות את הערר. עוד הזכיר כי נטל ההוכחה חל על העוררת.
27. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
28. במסגרת הדיון נחקר מנכ"ל העוררת שהינו גם הבעלים היחיד שלה.
29. במהלך עדותו הבהיר כי:
- 29.1. לא הוא צילם את התמונות שצורפו.
- 29.2. הוא מכיר את התמונות והן מהנכס מתקופת השיפוץ.
- 29.3. הוא אישר כי הפנייה הייתה רטרו אקטיבית.
- 29.4. טען כי הכניסו טרקטורים לשטח וכי באו מהפיקוח.
- 29.5. לא צורפו הוכחות לביקורת של הפיקוח בתקופת השיפוץ.
- 29.6. ודוק: לתצהיר העוררת צורפו רק מספר תמונות ספורות, ללא תאריך וללא יכולת אמיתית לזהות את הנכס.
- 29.7. לא צורפו כל ראיות אחרות. חוזים, חשבוניות, תצהיר קבלן מבצע וכיו"ב.
30. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.
31. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
32. בעניין ערר זה העיד מר וברמן, חוקר מטעם המשיב:
- 32.1. הוא הסביר לגבי צורת הביקורת.
- 32.2. הוא העיד שלא הוא צילם את כל התמונות שצורפו לתצהירו.
- 32.3. הוא לא אישר כי תמונות שהציג לו ב"כ העוררת הם של הנכס.

דין

33. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
34. ראשית יש לדחות את הערר עקב חוסר תום הלב בהגשתו.
35. די בכך לדחות ערר זה. לא ניתן להשתמש לרעה בהליכי משפט. לא ניתן להגיש הליכים בכפל, תוך הסתרת ראיות והצגת טענות באופן מטעה ומסלף.
36. זאת מבלי לגרוע כי מועד הפניה ונטל ההוכחה מצדיק דחייה גם לגופם של דברים.
37. כאמור על ידו בעבר, ללא ספק שלמועד הגשת הבקשה לפטור יש משמעות ובמיוחד כאשר מבקש הפטור לא פירט כל עובדה רלוונטית (מתי התחיל בדיוק ומתי הסתיים השיפוץ, מה היו היקף העבודות, מה הייתה המניעה בשימוש וכיו"ב). יתרה מזאת, לא ניתן לבקש מהמשיב להיענות לפטור "בדיעבד" כאשר לא הובאו ראיות כלשהן בשלבים הראשונים אלא רק בהוכחות וגם אז ראיות דלות שבדלות (כאמור להלן).
38. מעבר לכך יש לדחות את הערר עקב אי עמידה בנטל ההוכחה בנוגע לשיפוץ. העוררת לא הביאה ראיות טובות. התמונות שצורפו לא צולמו על ידי המצהיר והוא לא יכל לזהות באופן ודאי את המועד ואת תוכן התמונות והמיקום בו נלקחו.
39. זאת ועוד, לא ניתן לדעת מה התקופה האמיתית בה לכאורה נערך השיפוץ שכן אפילו אם נקבל את גרסת העוררת לא הוכח מועד תחילת ה"לא ראוי לשימוש" ולא הוכח מועד הסיום.
40. לא הוכח היכן אם בכלל נעשה שיפוץ.
41. לא הוכח כי השיפוץ הגיע לרמת "לא ראוי לשימוש"
42. לא צורפו חוות דעת מומחה.
43. עד העוררת לא ידע את מרבית טענותיו מידיעה אישית.
44. מאידך גיסא המשיב צרף דו"ח סותר.
45. המשיב תיאר גם את הקושי בביצוע ביקורות בנכס וכי מדובר בבעיה "כרונית" עם העוררת הספציפית הזאת.
46. העוררת אף לא הביאה ראיות לתמוך בטענות החל מחוזים ועד עדים רלוונטיים (כגון נציגים מטעם שוכרי המשנה).

47. העוררת לא הביאה ראיות שכאלה אף שהיו זמינות לה לכאורה. כתוצאה מכך קמה חזקה כי הראיות היו פועלות כנגדה. כך למשל בהיעדר חוזי קבלן הרי שקמה חזקה כי אין חוזים כאלה או כי לא נערך שיפוץ משמעותי.

סוף דבר

48. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.

49. העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה, לא שיתפה פעולה ולא הציגה את מלוא הראיות האפשריות.

50. העוררת לא אפשרה למשיב לבדוק את המצב במבנה בזמן אמת.

51. כל הנתונים שבפנינו מלמדים כי העוררת לא זכאית לפטור.

52. לכן כאמור החלטנו לדחות את הערר.

53. בנסיבות הספציפיות של ערר זה, כאשר בחוסר תום לב ובכחש נקטה בהליך סרק, העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 50,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

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 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: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140026583

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העורר: רן גורנשטיין

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

ענייניו של הערר בנכס הנמצא ברחוב דוד ילין 6 תל אביב יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000240609 ח-ן ארנונה מס' 10547228 ששטחו 211 מ"ר.

בכתב הערר העורר מבקש לרשום את החזקה בנכס גם על שם אחייניו (ילדי אחותו המנוחה), בהיותם, לפי הנטען, יורשים כדין של הנכס.

המשיב ציין בכתב התשובה לערר כי הנכס קיבל פטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות עד ליום 31/1/2025.

בתשובת מנהל הארנונה מיום 15/8/2024 הובהר לעורר כי ככל שישנם יורשים נוספים על פי דין או אם ניתן צו ירושה בעניין המנוחה, הוא יוכל לפנות לעירייה בצירוף פרטי היורשים והצו ובקשתו תיבדק.

בכתב התשובה המשיב חזר על עמדתו לפיה אין כל אסמכתא או ראיה התומכת בטענת העורר ושמורה לו הזכות לפנות בכל עת עם ראיות רלוונטיות לרישום החזקה בנכס על שם האחיינים.

ביום 16/2/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

"תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

ענייניו של הערר בבקשת העורר לרשום כמחזיקים בנכס את שני אחייניו המהווים יורשים על פי דין (ילדיה של אחותו שנפטרה).

המשיב מציין בכתב התשובה כי הנכס אינו ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות ולכן נראה כי מדובר בבקשה לשינוי הרישום בלבד.

העורר יודיע בתוך 14 יום האם ניתן צו ירושה ו/או צו קיום צוואה לפיו ניתן לרשום גם את אחייניו כמחזיקים בנכס.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

מתרשמת בתיק עולה כי המזכירות פנתה לעורר מספר פעמים בדואר אלקטרוני ובטלפון, וביום 18/5/2025 הוא הודיע כי יגיש תשובה מעורך דינו. עד מועד זה לא התקבלה עמדה מצד העורר. **מכאן החלטה זו.**

עמדת מנהל הארנונה לפיה נדרש צו ירושה או כל ראייה אחרת להיות האחיינים יורשים של הנכס על פי דין, על מנת לרשום אותם כמחזיקים בנכס, הינה סבירה, שכן לא ניתן להעביר את רישום החזקה בנכס בהסתמך על דברי העורר בלבד.

לעורר שמורה הזכות להציג בפני מנהל הארנונה צו ירושה ו/או כל מסמך אחר לפיו אחייניו הינם יורשי הנכס ואזי המשיב ישקול את הבקשה לרישום כמחזיקים. ככל שבקשתו לא תענה – שמורה לעורר הזכות להגיש ערר כנגד ההחלטה.

לעת הזו, אין עילה להתערב בהחלטת המשיב נושא הערר.

הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : 1 באב תשפה
31.07.2025
מספר ערר : 140026342 / 08:48
מספר ועדה: 12926

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת: שמעוני נגדה סמנטוב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העדה מטעם התמח"ת העידה כי העורר לא קיבל חזקה בחנות מאחר ולא השלים את תשלום דמי הרכישה לחברת התחנה המרכזית החדשה בת"א. האמור עולה מסעיף 9 לכתב התשובה שכנגד שהגישה החברה לניהול התחנה המרכזית החדשה כנגד העורר בתא 31244-02-23.

הערר מתקבל.

אנו קובעים כי העורר לא קיבל חזקה בחנות ולכן אין מקום לרישומו כמחזיק בנכס. התמח"ת תשא בהוצאות העורר בסך 5,000 שח.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 31.07.2025.

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 בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: רו"ח ישראלי יעקב

חבר: עו"ד הרן ראובן

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי