

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

העורר: GERMAY GEBREZGABIR

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

1. לפנינו כתב ערר מיום 11.7.2019 (להלן: "ערר" או "כתב ערר") שהוגש על יסוד תשובת מנהל הארנונה מיום 6.6.2019 (להלן: "תשובה להשגה"). מנהל הארנונה דחה את ההשגה על שומת ארנונה מיום 9.1.2019 (להלן: "ההשגה").
2. כפי שעולה מההשגה ומכתב הערר שבפנינו, העורר, גרמיי גברזגביר, הוא איש דת המשמש ככומר בכנסייה נוצרית אורתודוקסית של הקהילה האריתראית בדרום ת"א. ענייננו מתמקד בנכס נשוא הערר שבו רשום גרמיי כמחזיק יחיד ואשר ממוקם ברח' הפטיש 9 בתחומה של עיריית ת"א (להלן: "הנכס" ו/או "המבנה").
3. שטחו הכולל של הנכס נשוא הערר (נכס מס' 2000307821, ח-ן לקוח 11032099) הוא 293 מ"ר בסיווג של **שירותים כללי** שהוא גם תעריף מזוהה עם סיווג שיורי שלדעת העורר אינו משקף את השימוש שנעשה במקום.
4. בשולי הדברים יוער כי העורר ביקש להירשם כמחזיק ביחד עם מחזיקים נוספים, תושבי חוץ, אולם בקשתו זו לא אושרה על ידי מנהלת יחידת גופים פטורים במענה מיום 28.1.2019 וזאת בשל היותם תושבי חוץ זרים.
5. לטענת העורר, הנכס משמש כבית תפילה עבור הקהילה האריתראית. המדובר כאמור בכנסייה, בה מתבצעת פעילות דתית שכוללת עריכת טקסים ביחד עם לימודי דת.
6. העורר מדגיש כי לא קיים הבדל בין השימושים הנעשים בכלל שטחי הנכסים שבהם הוא מחזיק בשתי הקומות ושאותם הוא מנהל בתפקיד כומר הקהילה.
7. כרקע למחלוקת שבפנינו, ראוי להבהיר בנוסף כי במהלך תקופה שקדמה לבקשת העורר להירשם כמחזיק בנכס, ניהל העורר אותה הפעילות דתית שמתוארת (בית תפילה) בנכס אחר שממוקם ברחוב וולפסון 55 בת"א, לגביו צוין כי ניתן לו בעבר פטור מלא מתשלום ארנונה לפי פקודת הפיטורין.
8. העורר מציין כי נאלץ לעזוב את הנכס שבו החזיק קודם לכן, על רקע פרויקט נדל"ן שהחל להתבצע בסמוך לכנסייה, באופן שהביא אותו להחליט להעתיק אותה פעילות בדיוק לנכס נשוא ערר זה.

היינו, העורר מבקש שנסיק מהעובדה שהנכס הקודם שבו ניהל העורר בית תפילה, זכה לפטור מלא, כי אין סיבה שלא להחיל את הפטור גם בענייננו.

9. העורר מציין כי אין כל הבדל בין הפעילות שמתקיימת בנכס דן לבין הנכס הקודם, וכי ההבדל בין שני הנכסים הוא רק בעובדה שהפעילות המתוארת בענייננו מתנהלת על פני שתי קומות, קומה ראשונה, שלגביה הוחלט שלא להעניק פטור מארנונה, ושטח הקומה השלישית, שלגביו ניתן לעורר פטור מלא מחיוב ארנונה.

10. בתשובת מנהלת יחידת הפטורים, כמו גם בכתב התשובה לערר, נטען כי מעיון בדו"ח ביקורת מיום 16.1.2019 שאותו ערך חוקר חוץ מטעם העירייה בנוגע לנכס הנדון (שטח קומה 1), הנכס אינו משמש לקיום תפילות אלא מיועד בעיקר ללימודים או שיעורים שמועברים בכיתות בלי קשר עם הפעילות הדתית.

11. גם מנהל הארנונה דחה את גרסת העורר, בכך שהבהיר בתשובתו כי הפעילות הדתית-חינוכית שמיוחסת לו, מתקיימת בנכס בתור שימוש עיקרי, אשר מנותק מהפעילות הקהילתית-דתית שמתקיימת בקומה השלישית (למעט אולי במקרים של עומס מבקרים בסופי שבוע). לפיכך, כך לגרסת המשיב, החיוב שעל פיו נקבעה שומת המס לשנת המס הרלבנטית הנו כדיון, וכי הוא תואם את מצב הדברים כפי שתועד ע"י חוקרי שומה שערכו ביקורות בשתי הקומות בשני מועדים שונים.

12. לעניין זה נציין כי ההתרשמות של הועדה ביחס לשימוש השוטף הנעשה במקום, נסמכה במידה רבה על צילום שנלקח בזמן אמת ושצורף לתיק כראייה, דרכו ניתן להבחין בתלמידים לבושים בחולצות אחידות הישובים לצד שולחנות ועליהם ספרי לימוד כלשהם (ראייה תצהירי חוקרי חוץ באגף לחיובי ארנונה בעיריית ת"א שהוגש לתיק ביום 20.2.2020).

13. לעניין ראייתי זה נדגיש כבר עתה כי העורר לא טרח במסגרת ההליך, להפריך את הרושם שנוצר מהתיעוד שלפיו, על פניו, מדובר בפעילות לימודית עצמאית ונפרדת שמתקיימת במנותק מהטקסים הדתיים שמתנהלים בקומה העליונה (וגם לא זכינו לקבל מידע כלשהו אודות התכנים הלימודיים שמועברים בנכס על ידי העורר או מי מטעמו).

14. כמו כן, כפי שנפרט בהמשך, בהליך שבפנינו גם לא הוסבר דיו כיצד הפעילות הלימודית שתועדה מתוך הנכס מתקשרת לפעילות הדתית הנעשית בקומה השלישית, והאם מתקיימת זיקה מיוחדת בין סוג הפעילות הלימודית שנצפתה במקום לפעילות הנעשית בבית התפילה, באופן שמבסס את העמדה, כי לימודי הדת בקומה הראשונה אינם העיקר אלא הטפל מבחינת השימוש.

15. ראוי לציין כי לדוחות הביקורת שהגיש המשיב, צורפו שרטוטים וצילומים נוספים שנלקחו מתוך שטחי שתי הקומות, שמתוכם ניתן היה ללמוד על אופי השימוש שנעשה בכל אחד משטחי שני הנכסים, תוך שניכרים הבדלים בולטים בין השימושים.

16. בנכס אחד, שבקומה העליונה, אכן מופיעים סממני דת, לרבות ציוד ותפאורה שתועדו בתמונות שמצביעות על פעילות דתית מובהקת, אך לעומתן, הוגשו תמונות נוספות מהקומה הראשונה שמחזקות את הרושם, כי הפעילות הלימודית היא עיקר השימוש בנכס, וכין אין מדובר בתור פעילות נלווית. נדגיש בהקשר זה כי העורר לא צירף מטעמו תמונות או צילומים, ועל כן הסתמכנו בהליך שבפנינו רק על החומרים הוויזואליים שהגיש המשיב.

הערר וההליכים בפני הועדה

17. העורר טוען כי הפעילות שמתבצעת ידו בשטחי שתי הקומות שבמבנה פטורה מארנונה בהיותה חלק מהתקהלות דתית שבאה לידי ביטוי בתפילות ובלמודים. מדובר לדידו בפעילות המשתרעת על פני שתי קומות שאינן סמוכות זו לזו.
18. הפטור המבוקש מסתמך על לשון סעי' 5ג(ה)(1) לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין) 1938 (להלן: "פקודת הפיטורין"), וזו לשונו:
(ה) על אף הוראות סעיפים קטנים (א) עד (ד), לא תוטל ארנונה כללית או אגרה על שטח נכס המשמש לאחד מאלה:
5ג (ה) (1) כנסייה, מסגד או בית תפילה אחר, לרבות מבנה או חלק ממבנה שייעודו העיקרי הוא קיום תפילה, והשימושים הנוספים בו, אם ישנם, הם ללימודי אותה דת או לצרכים הנובעים מקיום התפילה ומלימודי הדת כאמור, ושאינן בו פעילות עסקית;
19. לתפיסתו של העורר, והדבר מובא בפירוט בתצהיר עדותו, בהיותו כומר שמעביר את התפילות במקום, קיימים מצבים, בעיקר בימי סוף השבוע, שבהם אין די מקום בקומה העליונה עבור המשתתפים, ורבים מהם מופנים לנכס בקומה הראשונה, ומשם צופים בנעשה בשידור ישיר דרך מדיה ישירה וטלוויזיות. מכאן שהוכחה הזיקה שבין הפעילויות בשני הנכסים המתוארים.
20. בנסיבות אלו, לדידו של העורר, חוסה הפעילות בשטחים שבשתי הקומות תחת הפטור האמור.
21. במהלך שנים קודמות, הכל לפי גרסתו, הגיש העורר בקשה לקבלת פטור מתשלום ארנונה בשל אותו השימוש שעשה בנכס אחר, בהתאם להוראת סעיף 5ג (ה) (1) לפקודת הפיטורין, ובקשותיו אלו התקבלו. האישור האחרון שקיבל העורר לפטור ניתן לו כאמור ביחס לנכס שברחי' וולפסון בתי"א.
22. אין מחלוקת בין הצדדים כי אף אחד מהנכסים אינו משרת כל מטרה עסקית או מסחרית.
23. עמדת המשיב מתמקדת בהודאת העורר לפיה הוא מנהל לכאורה בשטח הקומה הראשונה פעילות לימודית שאינה אינצידנטלית לפעילות הדתית בנכס המשמש כנסייה, שאותה הוא מנהל בקומה העליונה. מדובר בפעילות נפרדת ועצמאית ולכן אין מקום לפטור את שטח הנכס מחיוב בארנונה.
24. לעצם ההליך, להלן השתלשלות העניינים והתאריכים הרלבנטיים מבחינה דיונית וכרונולוגית:
25. ביום 9.1.2019 הוגשה בקשה לרישום העורר כמחזיק ביחד עם בקשה למתן פטור מארנונה.
26. ביום 28.1.2019 נדחתה בקשת העורר לקבלת פטור מטעם מנהלת יחידת גופים פטורים בעירייה.
27. ביום 28.5.2019 הוגשה השגה.
28. ביום 6.6.19 השיב מנהל הארנונה להשגה שהגיש העורר.
29. ביום 11.7.2019 הוגש על ידי העורר ערר על עמדת מנהל הארנונה להשגה (להלן: "כתב הערר").
30. ביום 4.9.2019 הגיש המשיב כתב תשובה לערר (להלן: "כתב התשובה לערר").
31. ביום 31.10.2019 נערך דיון מקדמי בפנינו ובסיומו נקבע התיק להוכחות ולהגשת ראיות ותצהירי עדות ראשית.
32. תצהיר עדות ראשית מטעם העורר הוגש ביום 3.2.2020.

- 33 . ביום 20.2.2020 הוגש תצהירים מטעם המשיב, חוקרי שומה, מר גלעד ענקי ומר רוני וקנין, אליהם צורפו דו"חות ביקורת מיום 16.1.2019 ומיום 10.11.2019, שכללו צילומים והתייחסות מילולית שמתארת את הפעילות שתועדה בשטח היחידה במהלך שתי הביקורות.
- 34 . ביום 30.6.2020 ניתנה החלטה שהתירה את הגשת חלק מדו"ח ביקורת שנשמט בטעות.
- 35 . ביום 2.7.2020 נערך דיון הוכחות שבמהלכו נחקר העורר. בדיון נחקרו אף שני המצהירים מטעם המשיב.
- 36 . סיכומים מטעם העורר הוגשו ביום 2.8.2020 ואילו סיכומי המשיב הוגשו ביום 13.8.2020.
- 37 . המשיב העלה טענת סף שלפיה הערר הוגש באיחור ולכן יש לדחותו על הסף. אולם מתוך עיון בתשובת מנהל הארנונה, נדמה שדבר הדואר שנשלח על ידי העירייה לא הגיע למען העדכני של העורר במועד, ומכאן צמחה הטענה לאיחור. בנסיבות העניין, לא מצאנו להידרש כלל לטענת הסף.
- 38 . המחלוקת בעניינינו לעניין הזכאות לפטור מתמקדת אם כן בשאלה האם מתוך הממצאים, העדויות והתמונות שנלקחו מהשטח ניתן להסיק כי בשטח הנכס שבקומה הראשונה מתקיימת פעילות פטורה שהיא נלווית לפעילות הדתית שבקומה העליונה או שהפעילות הלימודית היא למעשה עיקר השימוש.
- 39 . לשון ההוראה שבפקודת הפיטורין ברורה אולם המחלוקת שתידון להלן תעסוק בבירור בפירוש הנסיבות והראיות ובחינתן של העדויות שהוצגו בפנינו, וכן איזו גרסה מתיישבת יותר עם הממצאים שבתיק ועם נסיבות המקרה הקונקרטי שבפנינו.

דיון והכרעה

- 40 . לאחר עיון בכתב הערר, בתשובת מנהל הארנונה, באסמכתאות ובסיכומי הצדדים ובשלל הראיות, עמדתנו היא שאין בנסיבות המקרה הספציפי שנדון בפנינו, כדי להיעתר לבקשת העורר, ולקבוע כי עמדת מנהלת הארנונה שלא להעניק פטור מארנונה בגין השימוש בנכס ניתנה שלא כדין ואינה תואמת את המציאות.
- 41 . בטרם נידרש לטענות הצדדים, ראוי להביא תחילה את עיקרי המסגרת הנורמטיבית הרלוונטית כרקע למסקנה שהביאה אותנו, בלב כבוד יש לומר, לדחות את הערר.
- 42 . ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים של נכסים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס הנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות, והוא מהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשות.
- 43 . רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחויבת היא לגבות "מס" ממי שנהנה מפעולותיה.
- ראמה לעניין זה ע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה, פורסם בפ"די מו(4) 785, 778 (1992).
- 44 . סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 מורה, כי "ארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו". בתקנות שהותקנו מכוח החוק הנ"ל, נקבע גם כי "סיווג נכס" הוא "קביעת סוג הנכס בהתאם לשימוש בו", ו"תת סיווג נכס" הוא "סיווג משנה של סוג נכס, לרבות בשל מקומו".
- 45 . לעניין מתן פטורים מארנונה לפי פקודת הפיטורין, ולגבי פטור מחיוב במס בכלל, חזרה הפסיקה וחיידדה פעמים רבות כי הענקת פטור או מתן הנחה לנישום כלשהו, מטילה מעמסה גדולה יותר על שאר התושבים החולקים בנטל התקציבי.

- רא"מ לעניין זה בבג"ץ 6741/99 יקותיאלי נ' שר הפנים, פורסם בפ"די נה (3) 673, 685 (2001).
- 46 . בבג"ץ 4725/07 מרכז משען בע"מ נ' שר הפנים, פורסם בנבו, (ניתן ביום 7/8/2008), קבע בית המשפט את הקביעה הרלבנטית לענייננו:
- "תשלום הארנונה הוא הכלל והחריג לו הוא מתן פטור מארנונה. כפי שלגביית הארנונה חשיבות כלכלית רבה, גם למתן הפטור השלכות מקבילות"** (הדגשות אינן במקור).
- 47 . בבג"ץ 26/99 עיריית רחובות נ' שר הפנים, פורסם בפ"די נו (3) 97, 122 (2003), נקבע לענייננו כי:
- "וזאת יש להדגיש, כי הקלה מתמשכת בארנונה על פלוני פירושה, על דרך העיקרון, הכבדה בארנונה על פלוני"**.
- 48 . על רקע הקביעות הנורמטיביות הנ"ל, פורשו בפסיקה הוראות הפטור מתשלום ארנונה בצמצום תוך מתן משקל לפירוש תכליתי שנועד להגשים את העקרונות הנורמטיביים הנ"ל.
- רא"מ לעניין זה גם את מראי המקום בפסיקה שהמשיב טרח לציין בכתב התשובה בסעי' 32-38 לתשובתו, במסגרתם הושם דגש על הנמקה אשר נועדה לתמוך בהחלטות, שבמסגרתן נדחו בקשות לפטור, על רקע ניסיון להרחיב את תחולת הפטור לגבי פעולות נלוות לפעילות העיקרית הפטורה.
- כמו כן, רא"מ לעניין זה גם עע"מ 10673/05 מכללת הדרום, עמותה לקידום החינוך הגבוה באשדוד נ' מדינת ישראל, פורסם בנבו, (ניתן ביום 31/12/2007); בר"מ 3524/08 אגוד ערים אזור תיפה (שרותי כבאות) נ' מועצה מקומית קרית טבעון, פורסם בנבו (ניתן ביום 14/3/2010); עת"מ (י-ם) 8381/08 מכללת ליפשיץ נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים, פורסם בנבו (ניתן ביום 5/1/2009); עמ"נ (י-ם) 526/08 ישיבת מקדש המלך נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים, פורסם בנבו (ניתן ביום 28/12/2008); עת"מ (ת"א) 2072-07 ניצן - המרכז הארצי, אגודה לקידום ילדים ובוגרים לקוני למידה נ' משרד הפנים - הממונה על מחוז תל אביב, פורסם בנבו (ניתן ביום 1/3/2010).
- 49 . מהעבר הנגדי, יש לזכור כי ישנן פעילויות בעלות אופי ציבורי שראוי לעודדן על דרך שקילת מתן פטורים והנחות, שעשויים להיות מוענקים, על בסיס בקשות פרטניות או על בסיס מצב מיוחד, שבו נתון נכס בר חיוב (כגון נכס שניזוק ושאינו ראוי לשימוש עד כדי שלא ניתן לעשות בו שימוש).
- 50 . לענייננו הקונקרטי, ראוי להבהיר כי הדין מכיר גם במתן פטורים לנישומים מיוחדים, המקיימים פעילויות בעלות אופי ציבורי וקהילתי, שראויות לתמיכה ולעידוד מבחינת השלטון המקומי כאמור. הוראת הפטור הרלבנטית למקרה דנן שנשמכת על פקודת הפיטורין, תכליתה לפטור בעיקר שימושים בעלי אופי קהילתי ציבורי, אך פטור ממס הוא לעולם אינו אוטומטי.
- 51 . על פי הפסיקה, וכמפורט בהוראות פקודת הפיטורין, הסמכות להעניק פטור מותנית בקיומם של תנאים מפורשים בהוראת הפטור הרלבנטית, והגורם המוסמך לקבוע את התקיימותם של תנאי הפטור במועד הרלבנטי להליך, הנו מנהל מטעם הרשות המקומית.
- 52 . ובחזרה לענייננו, לדידו של העורר, הלימודים שמתקיימים בשטח הנכס נשוא הערר, הינם חלק אינטגרלי מהפעילות הדתית בכנסייה שבקומה השלישית – ועל כן, סבור העורר כי יש בפעילות זו שתוארה, כדי להצדיק החלה של הפטור המבוקש, בדיוק באותה מידה שהוא ניתן עבור השימוש שנעשה בקומה העליונה, אשר מהווה לטענתו את השטח העיקרי שבו מתקיימים הטקסים והתפילות עבור ציבור המאמינים בכללותו.
- 53 . מתשובת מנהלת יחידת גופים פטורים, שעל פיה סמכותה, נדחתה בקשת העורר להחלת הפטור גם על הנכס בקומה הראשונה, לא ניתן ללמוד הרבה. בתשובתה מיום 28.1.2019 נטען כי בהסתמך על הביקורת שנערכה במקום, הנכס אינו משמש לקיום תפילות אלא לקיום לימודי דת.

54. במסגרת תשובת מנהל הארנונה מיום 6.6.2019 נפרש טיעון נרחב יותר לעניין זה שתמך בעמדת מנהלת יחידת גופים פטורים, לפיה השימוש שנעשה בנכס בקומה הראשונה, מתרכז בעיקר במתן שיעורי דת, וכי רק לעתים, ברגעי עומס, כמפורט בגרסת העורר, מתבצעת "זליגה" של פעילות דתית פטורה לתוך הנכס נשוא העורר.
55. עמדת מנהל הארנונה נסמכת גם על הצהרת העורר, כפי שתועדה על ידי חוקר השומה, לפיה התפילות והטקסים מתבצעים בנכס שבקומה השלישית בלבד, וכי הפעילות הלימודית מתקיימת בכל מהלך ימות השבוע, כאשר התיעוד שנאסף, והציווד שמצוי בנכס, רק מחזקים מסקנה זו.
56. לתיק הוגשו שני דוחות ביקורת שנערכו בפער של מספר חודשים האחד מהשני. בפרק 3 בדו"ח שנערך בעת עריכת הביקורת הראשונה מיום 16.1.2019 צוטט העורר אומר כי: "התפילות מתקיימות בקומה 3 בלבד בעיקר בשישי שבת ובקומה 1 ישנם שיעורי ולימודי דת בערבי כל השבוע לכל הגילאים".
57. בהליך שבפנינו ביקש העורר לסייג את דבריו וניסה לחדד ולהסביר בתצהירו כי הנכס בקומה הראשונה אינו אלא "שלוחה" של השטח שבקומה השלישית, ושחלוקת הפעילות היא פועל יוצא של מצוקת מקום ואילווצים כאלו ואחרים שנבעו ממגבלות המבנה ועל רקע העברת הפעילות לנכס "חדש" עם שטח שהשימוש בו נפרש על פני יחידות שאינן צמודות.
58. על כן, גם חשנו חובה מיוחדת לגשת לבחינת ממצאי הביקורת "בחשדנות", ומתוך רצון לתת לעורר הזדמנות נאותה לדייק את דבריו, בייחוד בהיותו לא דובר השפה העברית על בוריה, וגם כדי למנוע מצב שהעורר נכשל בלשונו ומביא בכך לפגיעה בשירותים הניתנים לקהילה אותה הוא מדריך.
59. מנגד, על רקע הצהרותיו שתועדו בזמן אמת בעת שנערכה הביקורת בנכס, ציפינו מן העורר שיטרח בהליך דנן לגבות את גרסתו "המאוחרת", כמו גם את ההצהרות שניתנו בתצהיר, בהוכחות ובאסמכתאות מפורשות, אך אלו לא הוגשו, לא בהיקף ולא במשקל שיתכן ואם היו מוגשות, היה בהן מן הסתם כדי לסייע לעורר בהרמת נטל ההוכחה הנדרש על פי שיטתנו.
60. במצב דברים אלו, בחנו מקרוב את הממצאים שעלו מתוך הביקורת השנייה שנערכה ב 10.11.2019 (זאת מבלי שצוינה שעת הביקורת), ומצאנו שהצהרות העורר, בשונה מהביקורת הראשונה, תואמות יותר את הנטען בתצהיר עדותו, כשלפיהן, נאמר שבנכס מתקיימים שירי הלל, תפילות ולימודי דת, ומכאן שנותרנו עם שאלות וספקות שלא קיבלו לגביהן מענה משכנע דיו מהעורר.
61. כך למשל, העורר לא טרח להתייחס לשימוש שהשתקף מהתמונה שנלקחה מכיתת הלימוד ע"י חוקר שומה בעת עריכת הביקורת הראשונה, שממנה עולה כי הנכס מתפקד בתור כיתת לימוד עבור מספר רב של ילדים, וכשבעובדה שהם כולם נצפו כשהם לבושים בתלבושת אחידה, ומצוידים בספרי לימוד, חיזקה כי מדובר במסגרת לימודית שנתפסת "רגילה".
62. כמו כן, בהליך שבפנינו לא נעשה גם כל ניסיון לבסס ולתת מענה לספקות שעמן נותרנו במהלך בירור המחלוקת, וביניהן, האם פעילות לימודית זו, שכאמור נצפתה בעת הביקורת, מהווה פעילות נלווית לפעילות דתית כלשהי מטעם העורר, או שהיא עומדת בפני עצמה. האם כיתת הלימוד הנה כיתה קבועה שמנוהלת באורח יומיומי או שמה מדובר במסגרת מיוחדת שמתמקדת בלימודי דת בלבד, ושהפעילות שנעשתית בתוכה רלבנטית רק בשעות שבהן מתקיימת פעילות דתית במקביל.
63. לא נעלמה מעינינו הטענה שצוינה בדו"ח הביקורת מיום 10.11.2021, שבמסגרתו נכתב מפיו של העורר כי "המקום פתוח רק בזמני תפילות ולימודי דת". יחד עם זאת, טענה זו לא מתיישבת עם עדותו של העורר, כפי שנמסרה בדיון מיום 2.7.2020, שבה נטען כי "שיעורי הדת לילדים מתקיימים בראשון, רביעי ושישי שבת, ולפעמים בשני שלישי וחמישי לעתים".

64. במסגרת ההליך דגן גם לא הובהר מיהו הגורם החינוכי שמנהל את שיעורי הדת בנכס במקביל לאירועים בכנסייה. האם התלמידים שנוהגים לפקוד את כיתות הלימוד, משויכים למסגרות לימוד אחרות בנוסף לשיעורי הדת שמועברים בנכס, או שמה שיעורי הדת שמתקיימים במקום מנוהלים רק בזיקה לפעילות דתית שמתקיימת באותה עת בקומה העליונה.
65. העורר טען בפנינו כי בנכס נשוא הערר מתקיימים גם טקסים דתיים, ולא רק לימודי דת. יחד עם זאת, לא הוגשו לעניין זה כל צילומים או ראיות שאלו הם אכן פני הדברים, וכי בהחלט יתכן שבנכס נשוא ענייננו שממוקם בקומה הראשונה, מתקיימים אירועי דת וטקסים, אולם מהתשתית העובדתית שהונחה, סביר להסיק כי פעילות פטורה מתקיימת רק כאשר הנכס שבקומה העליונה מלא וצר מלהכיל את המתפללים והנוכחים מקרב הציבור.
66. עוד נציין כי בסעי' 8 לתצהיר העורר, אמנם נטען כי "לא קיים שום הבדל בשימוש שנעשה בין הקומות למעט העובדה שבקומה ה-1 קיימות שתי כיתות לימוד", אך לא ראינו בחומר הראיות הוכחות לכך שבקומה הראשונה נשוא הערר מתקיימת פעילות דתית כלשהי, מלבד שיעורי דת שנדמה שהם מועברים כחלק משימוש עיקרי ובמנותק מהפעילות שמתקיימת במקביל בנכס שבקומה ה-3, שבה מנהל העורר כנסייה מתוקף היותו כומר הקהילה.
67. זאת ועוד; בסעי' 13 לתצהיר העורר נכתב כי לימודי הדת שמתקיימים בנכס נשוא הערר נערכים בסמוך לתפילות המתקיימות בכנסייה שבקומה העליונה, אך הצהרה זו, שכאמור נוגדת הצהרה קודמת בזמן שנמסרה לחוקר השומה בעת הביקורת, לא גובתה בראייה כלשהי, והיא אינה מושתת על חומר הראיות שהוגש לתיק.
68. גם ההצהרה שעולה מסעי' 17 לתצהיר העורר שלפיה ישנם טקסים ותפילות שמתקיימים בנכס נשוא הערר, שאינם מתקיימים בקומה העליונה, ולהיפך, לא נתמכה בתוספת ראייתית כלשהי.
69. גם כאשר ניתנה לעורר הזדמנות לספק מידע רלבנטי במהלך דיון ההוכחות שנוהל בפנינו, גם אז, בהתייחס לשאלות הועדה, לא נמסרו הסברים משכנעים שאם היו ניתנים, יתכן והיה בהם כדי לסייע בביסוס הזיקה שבין השימושים הנעשים בשתי היחידות, ובהפרכת הטיעון המרכזי של המשיב כי לימודי הדת שמועברים בקומה הראשונה, הם בגדר שימוש עיקרי, ולא נלווה.
70. העורר שב וציין בסיכומיו עובדות שטעונות הוכחה, כגון זו שמופיעה בסעי' 1.6 שבו נטען כי שתי הקומות משמשות כבית תפילה, כי טקסי הטבילה מתקיימים רק בקומה הראשונה.
71. על כן, משלא מצאנו מתוך התשתית העובדתית עוגן מפורש שמקנה בסיס לאימוץ חלופה פרשנית שתומכת בגרסת העורר, ושמחלישה את גרסת המשיב, אנו גם דוחים את הטענה כי עמדת המשיב נתקבלה באורח שרירותי.
72. כפי שצינו לעיל, מסקנתנו זו לוותה באי נחת, שכן פעילותו של העורר אכן מעוררת אהדה רבה ואך ידוע כי כל פעילות שאינה מסחרית ושמנתהלת מתוך נכס בעל שטח כה גדול בהיקפו, נושאת בנטל כלכלי לא פשוט למימון, אולם בנסיבות העניין, מצאנו לנכון להעדיף את עמדת המשיב.
73. להבנתנו, הנורמה שקובעת כי אין להרחיב את תחולת הפטור לשטחים שבהם לא הוכח כי מתבצעת פעילות פטורה, על פי פירושה בפסיקה, צועדת במתווה הפרשני שהציג המשיב, והיא מתיישבת עם ההלכות שאותן הביא המשיב בסיכומיו.
74. עם סיכומנו את ההחלטה דגן, ולאחר עיון בה, גיבש חבר הועדה דעת המיעוט שלהלן.

חבר: עו"ד אהוד מטרסו

75. לו דעתי היתה נשמעת הייתי מקבל את הערר מהטעמים הבאים:
76. ביום 23.3.10 נכנס לתוקפו חוק לתיקון פקודת מסי העיריה ומסי הממשלה (פיטורין) (מס 17) התשי"ע 2010.
- בדברי ההסבר לתיקון 17 לפקודה, שבגדרו חוקק הסעיף הנ"ל, צוין: "ברשויות המקומיות התעוררה שאלה בדבר תחולת הפטור האמור [בסעיף 5(גה)(1) לפקודה] על בתי כנסת שמתקיימים בהם גם שיעורי תורה או פעילויות של תרבות תורנית, כגון הכנת נערים לדרשת בר המצווה. הפרשנות המשפטית הנוהגת על-ידי משרד הפנים היא שהפטור חל גם במצבים מעין אלה. מוצע אפוא להבהיר את המצב המשפטי ולקבוע במפורש שגם אם מתקיימים בבית כנסת שייעודו העיקרי הוא תפילה, לימודי תורה ותרבות רבנית, שאינם למטרות רווח, בית הכנסת יהיה פטור מארנונה, והכל לגבי שטח המשמש לצורכי תפילה ושאין בו פעילות עסקית" (ההדגשות הוספו).
77. בדיון ההוכחות העיד מר Gebrezgabur (העורר) כדלקמן: "אני מאשר שבקומה של הנכס אנחנו מקיימים גם מקסים דתיים וגם לימודי דת" במענה לשאלות נוספת שנשאל על ידי חברי הוועדה נאמר על ידו שהוא עצמו מעביר את שיעורי הדת, מתוך כתבי קודש של דתם.
78. עדותו של העורר לא נסתרה.
79. סעיף 5(גה) 1א לפקודת הפיטורין קובע פטור מארנונה לבית תפילה שייעודו הוא קיום תפילה ושימושים נוספים הם ללימודי דת או לצרכים הנובעים מקיום התפילה ושאין בו פעילות עסקית.
80. אין חולק כי אין מדובר בפעילות עסקית בכל חלקי הנכס. אין גם חולק כי החלק העיקרי של הנכס משמש לתפילה או ללימודי דת.
81. בשים לב לאופי הפעילות, היקפה ומועדיה – אני סבור כי יש לראות במקום כיתה ללימודי דת שפעילותה אינה עומדת בפני עצמה, אלא שהיא חלק בלתי נפרד מהפעילות העיקרית – התפילה.
- בעמ"נ 14-05-27608 סקר כבוד השופט י. נועם את הפסיקה וסיכם את ההלכה כדלקמן: "לא גודלם, מיקומם או הבעלות בנכסים אלו, מגדירים את הזכאות לפטור לפי סעיף 5(ה)(1) לפקודה, כי אם עצם השימוש הנועשה בהם..."**....."מקום בו מדובר במתקן "רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, יעשש הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד.... אולם מקום בו מדובר במתקן רב תכליתי בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצלן למורך הסיווג וכי "שאלת אופיו של מתקן זה או אחר נבחנת בשים לב לזיקה הקיימת בין תכליתה של יחידה

אחת לתכליתה של היחידה הסמוכה ובשים לב לשאלה האם השימוש בחלק הספציפי הכרחית למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו".

82. מבלי ללמוד את יסודות חדת, וכתבי הקודש לא ניתן לקיים תפילה כסדרה. קיימת זיקה ברורה וחד חד ערכית בין לימודי חדת ובין התפילה.
83. לפיכך יש לקבל את הערר.

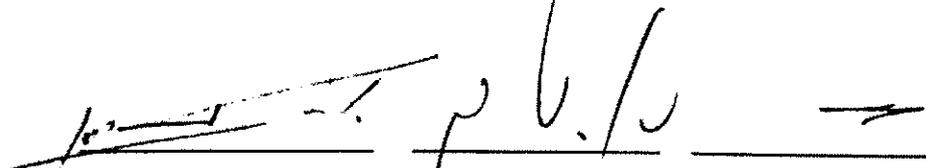
סוף דבר

84. מכל הטעמים שלעיל, ועל יסוד זעת המיעוט דלעיל, אנו קובעים ברוב דעות כי סיווג השטח נשוא הליך זה אשר סווג ידי מנהל הארנונה 'בניינים שאינם משמשים למגורים', נקבע כדין והוא יעמוד על כנו.
85. מכל הטעמים שלעיל הערר נדחה.
86. בנסיבות העניין, אין צו לחוצאות.

ניתן היום בהעדר הצדדים 27/1/22

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

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



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

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

העוררת: עמותת לב ישראל – מודיעין

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

החלטה

ההשגה, הערר וההליכים בפני הועדה

1. עסקינן בערר לשנת המס 2019 המתייחס לחיובי הארנונה בנכס המזוהה בספרי העירייה במספר 2000414283 (להלן: "הנכס").
2. במסגרת הערר טענה העוררת כי הינה גוף הפועל למטרות ציבוריות ומתמקדת בתמיכה בעולים חדשים מצרפת בעיר תל אביב.
3. לטענת העוררת היא מפעילה בנכס גן ילדים ומקיימת בו חלק מהפעילות הרגילה שלה.
4. לטענת העוררת, הדירה הקיימת בנכס הינה דירת מגוריו של הרב אברהם עמל שהינו הרוח החיה מאחורי העמותה ובה מתקיימים כל מאפייני המגורים לו ולבני משפחתו. משכך, ביקשה העוררת לסווג את הנכס בסיווג מגורים.
5. העוררת אף מפנה בגוף הערר להחלטת קודמת בעניינה, אשר במסגרתה נדחתה טענה דומה (ערר מספר 140016192) (להלן: "הערר הקודם") ומציינת, כי התנאים עליהם הצביעה הועדה בהחלטתה הקודמת יושמו על ידה כעת, וכי העמותה חתמה על כתב הרשאה, לאפשר לרב לעשות בדירה שימוש למגורים לו ולבני משפחתו, ומשכך לא ניתן היום לא להיעתר לבקשתה לשינוי הסיווג.
6. בתשובתו להשגה מיום 8/4/2019 דחה מנהל הארנונה את טענת העוררת תוך כדי שהוא מציינ, כי כתובתו של הרב אינה כתובת הנכס וכי שהות זמנית בנכס לא יכולה להפוך את הנכס כזה המיועד למגורים.
7. בתשובתו לערר התייחס המשיב להחלטת ועדת הערר בענייניו של הערר הקודם, אשר ניתנה לאחר בחינת מכלול הראיות וטוען כי אין מקום לאפשר דיון מחדש בטענה. המשיב טוען כי עסקינן במעשה בית דין וכי יש מקום לדחות את הערר על הסף.
8. לגופו של עניין טען המשיב כי לכל היותר מגוריו של הרב בנכס הינם ארעיים בלבד ולא ניתן לקבוע כי מדובר בדירת מגוריו ובמרכז חייו. המשיב מפנה לדו"ח הביקורת משנת 2016 ולפסיקות בתי המשפט אשר קבעו כי שימוש ארעי של מגורים אינו יכול להצדיק סיווג הנכס בסיווג מגורים.

9. ביום 10/11/2020 ניתנה החלטה בטענה המקדמית של המשיב לפיה יש לדחות את הערר על הסף. בהחלטה האמורה קבענו כי בשלב זה, אין מקום לדחות את הערר על הסף ומלמנוע את שמיעת הראיות והעדים בתיק.

על העדים והראיות

10. הצדדים הגישו תצהירים וראיות וביום 17/6/2021 התקיים דיון הוכחות בפני הועדה במסגרתו נחקרו העדים על תצהיריהם.
11. הרב אברהם לעמל נחקר על תצהיר והעיד כי הוא לא נרשם כמחזיק בנכס והעדיף כי העמותה תישאר רשומה.
12. גב' סופי אדרי אשר העידה מטעם העוררת העידה כי היא לא יודעת אם האישה גרה כל השבוע בדירה או בירושלים, היא חושבת שגם וגם.
13. העד חבר העמותה מר נתן לוי העיד, כי העמותה אפשרה לרב לגור בנכס מאחר והדבר נחוץ לפעילות העמותה ומאחר והוא מנוע מלנסוע בשבתות.

דיון והכרעה

14. לאחר עיון בכתבי הערר, בתשובת מנהל הארנונה, באסמכתאות, ובסיכומי הצדדים ובנספחיהם, עמדנו כי יש לדחות את הערר, הכל כפי שיפורט להלן.
15. כפי שצינו בהחלטה בטענה המקדמית, אין ספק כי מעיון בתמונות ניתן לראות כי לא מדובר בדירת מגורים קלאסית וכי הנכס בכללותו אינו חלק ממבנה מגורים. גם הרהיטים וגם הציוד מלמדים על מגורים ארעיים בנכס ובעדותו של הרב הוא ציין כי המחלוקת נוגעת לשנים 2019-2021 בלבד מאחר והנכס כבר לא משמש אותו למגורים.
16. עוד ציינו בהחלטה המקדמית כי לא הוצגו בפנינו ראיות לעניין תדירות השימוש בנכס והפונקציות האחרות המתקיימות בו. גם לאחר שמיעת העדים, נותר ספק גדול לעניין מידת נחיצות השימוש בנכס לצרכי מגורים שכן הנימוק של חבר העמותה לפיו "הדבר מתחייב לאור נחיצות נוכחותו של הרב וחוסר יכולתו לנסוע בשבת" אינו ברור דיו שכן גם פעילות העמותה וגן הילדים לא מתקיימות בשבת, ומשכך, לא ברור מדוע הרב לא יכול להגיע לעבודתו כל יום, כפי שנוהגים עובדים אחרים לעשות שעה שהם בוחרים בעיר אחרת.
17. לא הובאה כל עדות לעניין נחיצות נוכחותו של הרב בשבתות בנכס, לא הובא תצהיר מטעם אשתו.
18. לא ניתן כל הסבר לעניין מגורי משפחתו בירושלים ורב הנסתר על הגלוי בהקשר זה.
19. לא הוצגו ראיות לעניין פיצול הקומה וגם העד עצמו העיד כי לא צורף אישור הממונה לגבי שני חלקי הקומה.
20. בפסיקה נקבע, כי הגבול בין דירה שאינה דירה קלאסית למגורים לבין כזו שבאופן מובהק תוכננה מלכתחילה למגורים, אינו גבול חד וברור ואכן לא ניתן לומר כי עצם העובדה שאדם מתגורר בדירה, היא הוכחה חד משמעית לכך שהנכס נועד למגורים.
21. בהקשר הזה, מקובלת עלינו עמדת המשיב לפיה משמעות המונח "דירה למגורים" אינה מכוונת לשימוש כלשהו שהוא מאולתר וארעי ועוד כאשר מדובר בעמותה המחזיקה בנכס לצורך שימוש מעורב.

עותק מאושר
ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב - יפו

22. על בסיס אותו עקרון, נדחו טענות לשינוי סיווג חלקים מנכסים עסקיים אשר שימשו את מחזיקיהם גם למגורים. כך למשל בעניין עת"מ (נצרת) 3-10 אברמוביץ יעקב נ' ועדת הערר שליד עיריית טבריה (פורסם בנבו) בו נדחה ערעור על החלטת ועדה אשר דחתה שינוי סיווג חלק משטח משרד לסיווג מגורים.

23. כך נפסק גם בעניין עמ"נ 55129-09-16 עו"ד תמר רובין ואח' נ' עיריית ירושלים (פורסם בנבו): "במקרה הנדון לא קמה עילה להתערב בהחלטת ועדת הערר, שדחתה את ההשגה בעניין סיווג הנכס כולו כ"משרדים, שירותים ומסחר". על-פי התשתית הראייתית שעמדה לפני הוועדה, וכנחה בתשריט שערך המפקח ובתמונות שצילם, עיקר השימוש בנכס הוא משרד עורכי-דין, ובכלל זה – קבלת לקוחות ועבודה משרדית, והנכס לא נועד לשמש את המערערים כדירת מגורים. אמנם בחדר אחד מהנכס יש מיטה, כיסא וארון (שלא נמצאים בו בגדים לשימוש יומיומי); ואולם, החדר לא משמש איש למגורים – לא של המערערים ובני משפחתם המתגוררים באפרת, ולא של אחרים. החדר שימש, לכל היותר, למנוחה במהלך יום העבודה, וכן לשימוש מזדמן ללינת לילה בלבד, בין של המערער ובין של קרובי משפחה או מכרים, במקרים שבהם הם נזקקו ללינת לילה בירושלים, מטעם זה או אחר. ... לכך יש להוסיף, כי השימוש המזדמן באחד מחדרי הדירה ללינת לילה, לא הופכת את הסיווג של חלק מהמשרד למגורים. ... העובדה שבנכס הנדון יש מטבח ומקלחת, אינה משנה אף היא את המסקנה שמדובר במשרד, שכן המערערים בחרו למקם את משרדם בדירת מגורים; ובכל משרד שמתנהל בדירת מגורים, כאשר ייעודו המקורי של הנכס היה למגורים, יש מן הסתם מטבח וחדר רחצה. על-כן, לא קמה עילה להתערב בהחלטת ועדת הערר, לדחות את בקשת המערערים לשנות את סיווג חלק מהנכס למגורים".

24. מר למעל העיד כי הוא החזיק בתקופה הרלוונטית בדירה בשכירות בירושלים וכי משפחתו מתגוררת בירושלים. מלבד עדותו לעניין ביקורי משפחתו בסופי שבוע, לא הובאה כל עדות נוספת ולא ברור, אם בכלל, באיזה תדירות שימש הנכס למגורי המשפחה.

25. גם הציוד והריהוט אשר אין מחלוקת כי נמצא בנכס, הינו ציוד אשר יכול לשמש גם את גן הילדים: מיטות מתקפלות, בגדי תינוקות, מטבחון, כלי אוכל ומכונת כביסה. ציוד כזה נמצא כמעט בכל גן ילדים ואף הינו הכרחי לפעילות הגן. העוררת לא הציגה ולא צירפה תמונות מהקומה התחתונה בה מתקיימת פעילות הגן ולא הוכיחה כי אותו ציוד ואותם רהיטים נמצאים בקומת הגן. מכאן, שייתכן כי חלק זה של הנכס, אשר כאמור, הינו חלק בלתי נפרד מהקומה בה נמצא שטח הג'מבורי, משמש אף הוא לצרכי הגן וילידי הגן.

26. יפים גם דברי בית המשפט בעניין עת"מ 193/00 הופ ישורון נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו) שם נפסק: "דירת מגורים היא בראש ובראשונה דירה שיש בה פוטנציאל לשמש למגורים מבחינת המבנה, ואולי גם מבחינת הציוד והאביזרים המצויים בה, ואילו המושג "הדירה המשמשת למגוריו" ב"הא הידיעה" היא הדירה שבפועל ממש נעשה בה שימוש למגורים. אמנם ייתכן שאדם יעשה בפועל שימוש למגורים בכמה דירות מגורים, אך הנחת המחוקק היא שקיימת דירה אחת המשמשת "מרכז חייו" של אדם, ובה השימוש למגורים הוא הדומיננטי, ורק בגין דירה זו הוא זכאי להנחה".

27. פיצול השטח האמור וסיווגו בסיווג מגורים עשוי לפתוח פתח לקבלת "הטבת מס" וסיווג מופחת באופן מלאכותי ולהחטיא את מטרת החוק. בהתאם לפסיקת בית המשפט, הביטוי "מגורים" משמעו "מכלול הפעולות המתבצעות בבית המשמש למגורי אדם, לינה, אכילה, שירותים אחסנת חפצי בית ועוד" (עמ"נ 143/03 ליפשיץ דוד נ' מועצה אזורית עמק חפר (פורסם בנבו)). אין ספק, כי מהתמונות אשר הוצגו בפנינו עולה תמונה כי מדובר בשימוש ארעי ללינה אולם לא מדובר בדירת

מגוריו של הרב שכן נעדרים אלמנטים בסיסיים כמו חדר אירוח (סלון), חפצי בית וחפצים אישיים. מדובר בחלל אחד המשמש בעיקר להצבת מיטות ושולחן אוכל ואין בו חלוקה לחדרים המשמשים לשימושים שונים.

28. ראוי גם להפנות למבחן המשולש להגדרת המושג "מגורים", שהתווה כבי השופט גרוניס בעמ"ש

ב"ש (22/89 מנדל נ' מנהל מס שבה מקרקעין ב"ש [פורסם בנבו] (מבחן שאומץ בע"א 4299/11

גיצלטר נ' רשות המיסים, [פורסם בנבו] בפסקה 22), והוא: אופי השימוש ביחידה הפיזית בה

מדובר; אינטנסיביות השימוש ע"י המשתמש המסוים; ואורכה של תקופת השימוש.

29. גם אם אופי השימוש אשר לכאורה עולה מהתמונות והעדויות הינו ללינה ואוכל, שימוש זה כפי

שציינו לעיל, יכול להיות רלוונטי גם לגן הילדים או לשימוש של חברי העמותה או מבקרה.

אינטנסיביות השימוש ואורכה של התקופה, כפי שפורט לעיל, לא הוכחו באופן מספיק.

30. הפירוש הפשוט של האדם הסביר למונח "מגורים" נקשר עם מגורי קבע יום-יומיים, ולא "מגורי

ארעיים". ניתן להסתמך בין היתר על ע"ש (חי) 5254/99 ברל נ' מנהל הארנונה זכרון יעקב (פורסם

בנבו) שם נאמר כי "המבחן הקובע הוא מבחן השימוש. לפי הראיות, הדירות אינן משמשות למגורים

במובן המקובל של המונח, שהוא מגורי קבע, ולא מגורים לתקופות קצרות".

31. מכל האמור לעיל, מסקנתנו היא כי גם אם מתבצע בשטח האמור שימוש של לינה, רחצה ואוכל,

השטח אינו משמש למגורים במובן הקלאסי ולא ניתן לסווגו בסיווג דירת מגורים.

סוף דבר

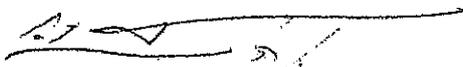
32. מכל הטעמים שלעיל, אנו דוחים את הערר.

33. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ניתן היום בהעדר הצדדים 17.02.22

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

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



חבר: עו"ד אהוד מטרסו



חבר: עו"ד אהוד פלדמן



יו"ר עו"ד אבי סטוקהולם כהן

קלדנית: ענת לוי

עותק מאושר
ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב - יפו

עריים מס': 140019570
140019984

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

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

העורר: אדמוני גלעד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. בטרם נדרש להחלטתנו נקדים ונאמר כי בהסכמת הצדדים כפי שנשלחה בכתב אל מזכירות הוועדה, ע"י ב"כ הצדדים, ביום 9 במאי 2021, ההחלטה בערר זה תינתן במושב קטוע, בהתאם לתקנה 11 ד לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), תש"ז-1977.

2. הקדמה וגדר המחלוקת
העורר מתזיק בנכס המצוי ברחוב דרך מנחם בגין 7 (קומה 2), תל אביב, והרשם בספרי העירייה כנכס מספר 2000159010, בשטח של 266 מ"ר המסווג כמשרדים.

בעררו מבהיר העורר כי השימוש שנעשה בנכס הוא "לצורך חללי עבודה משותפים".

בגין השנים 2017-2018 חוייב העורר, בהתאם להסכם פשרה שקיבל תוקף של החלטה ביום 10.7.19 בפני ועדת הערר, (בראשות היו"ר עו"ד שירלי קדם), באופן שחיוב שטח הנכס פוצל, 50% משטח הנכס בסיווג של בתי תכנה (ס' 3.3.3 לצו הארנונה) ו-50% משטח הנכס בסיווג של בניינים שאינם משמשים למגורים (ס' 3.2 לצו הארנונה).

בעררים שבנדון, שניהם מתייחסים לשנת 2019, מבקש העורר לסווג את הנכס לפי תעריף של "מלאכה ותעשייה" ו/או של "בית תכנה" ולחלופין, לבצע חילופי מחזיקים ולהפחית שטחים משותפים.

בסיכומיו מבקש העורר לסווג את הנכס כפי שחוייב עד לסוף שנת 2018 ולחלופין לסווג את הנכס בסיווג של בתי תכנה וכן לבצע חילופי מחזיקים.

ביום 13.7.20, לבקשת הצדדים, אוחד עם שני התיקים שבנדון, תיק שלישי שמספרו 140021600, המתייחס לשנת 2020.

3. טענות הצדדים:
לטענת העורר "עיקר החברות היושבות בנכס ועושות בו שימוש הינן חברות סטרט-אפ/ הייטק/תעשייה/מלאכה" (סעיף 4 לכתב הערר). מכאן פנייתו של העורר לסווג את הנכס לפי תעריף של "מלאכה ותעשייה" ו/או "בית תכנה". לחלופין מלין העורר כי למרות שצירף 3 חוזי שכירות וביקש לבצע חילופי מחזיקים, נענה בשלילה.

לטענת המשיב, העורר הינו בעלים של עסק להפעלת חללי עבודה משותפים, ומעמיד ללקוחותיו עמדות עבודה משותפות או חדרים מרוהטים ומאובזרים וכן מגוון שירותים ומתקנים הכוללים חדרי ישיבות, מטבח מאובזר, שירותי ניקיון וכדו'. המתחם בנוי באופן שמאפשר ללקוחות לעשות שימוש בשירותי המתחם, בהתאם להתקשרות אתם, למשך פרקי זמן ככל אשר יחפצו אפילו לשעות ספורות או לימים, כנגד תשלום מתאים.

המשיב מוסיף וטוען כי הטענה שתברה הינה חברת הייטק או סטרט-אפ אינה מגלמת בהכרח את הטענה כי מדובר בחברה שעיקר עיסוקה בייצור תכנה או בחברה תעשייתית.

יתרה מכך, המשיב פירט בכתב התשובה את שניתן לתמצת בעמדתו בפנינו בראשית הישיבה המקדמית מיום 9.9.19 במילים: "כבר הבהרנו כי ההסדר לשנים עברו התאים למדיניות קודמת ואינו מתאים למדיניות היום. הוא חל כלפי כלל חללי העבודה בעיר".

4. דיון והכרעה

ליבת המחלוקת בערר זה הינה סיווגו של נכס המשמש חלל עבודה משותף. לצורך הדיון בסוגיה זו, שעדיין לא באה לפתחם של בתי המשפט, על הועדה להכריע בשאלה האם על המשיב לסווג את הנכס בהתאם לשימוש שנעשה בו על ידי העורר, או בהתאם לשימוש שנעשה על ידי לקוחותיו של העורר, השוכרים מן העורר שטחים בנכס.

5. לאחר שקראנו את כתבי בי הדין ושמענו את הצדדים בדיונים שהתקיימו בימים 9.9.19 (דיון מקדמי) ו- 9.3.20 ו- 14.5.20 (דיוני הוכחות), הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להידחות.

תחילה נציג את העובדות, כפי שהוכחו בפנינו:

6. העורר, ביחד עם שותפתו שרון ארביב, מנהלים שותפות עסקית הידועה בשם "כן כן לא לא".

שותפות זו שוכרת מבעל הנכס, נכס בן תשעה חדרים. השותפות הינה מחזיקת הנכס לצרכי ארנונה.

העורר מפנה בתצהירו מיום 5.2.19, למידע פרסומי מטעמו על המקום, מצרף את "רשימת העסקים המשתמשים במקום", כן צירף לתצהירו תשריט הנכס עם פירוט המשתמשים והשימושים, מסמכים המעידים על אופי הפעילות של המשתמשים ודוגמת הסכם התקשרות, מיום 24.7.18, להשכרת חדר 209, לתקופה שמיום 1.10.18 ועד ליום 19.2.20.

בהסכם זה נקבע כי דמי השכירות החודשיים הנם 4,000 ₪ בתוספת מע"מ והם כוללים:

שכר דירה, ארנונה, חשמל, מים, אינטרנט, ריהוט, שימוש במטבחון, ומכשירי החשמל שבו כולל קפה.

בסעיף 5 להסכם מכונה המושכר "חלל" ונקבע כי אם השוכר יצרף אדם נוסף, לחלל, תהיה תוספת של 500 ₪ + מע"מ לחודש, לכל אדם נוסף.

ביום 4.4.19 צירף העורר "תצהיר משלים" ביחס "לבקשתי להעביר שטחים בנכס על צדדים שלישיים".

לתצהיר משלים זה צירף 3 חוזי שכירות דומים להסכם שצורף לתצהיר הראשון. בפועל צירף שני חוזים נוספים על החוזה שצירף לתצהיר הראשון.

ההסכם הראשון, מיום 1.10.18, מתייחס לחדרים 205 ו- 208, ביחס לתקופה של 16 חודשים עבור "6 שוכרים בחלל" (ס' 1).

בסעיף 4 להסכם נקבע כי "כחלק ממחיר השכירות הבסיסי מגיעים לשוכר 16 שעות חודשיות בתיאום מראש" לשימוש בחדר הישיבות.

מעבר למכסת השימוש הנ"ל, תחוייב כל שעה נוספת ב 45 ₪ בצירוף מע"מ.

בסעיף 6 להסכם נקבע כי לשני הצדדים זכות להודיע על סיום החוזה בהתראה של 75 יום מראש.

החוזה השני שצורף לתצהיר המשלים, הינו אותו חוזה שצורף לתצהיר הראשון (חדר 209) והחוזה השלישי, זהה לחוזה הראשון (בגין חדרים 205 ו-208), אלא שהוא מתייחס לחדר 207 בגין השכרתו לתקופה של 7 חודשים בלבד, מיום 1.5.18 ועד ליום 31.12.18.

7. בחקירתנו הנגדית אישר העורר כי מדובר במתחם עבודה משותף, כי סך הכל מדובר בתשעה חדרים, אשר אחד מהם הינו חדר ישיבות המשמש את כולם, כי יש גם חדר סלון שהיה חדר ישיבות, אך לפני מספר חודשים נשכר על ידי אחד השוכרים. העורר אישר כי השותפות מעסיקה מנקה ומשלמים לו כ"קבלן משנה". העורר הדגיש כי ייחודו של המתחם בפנייתו לתחום היצירתי "מכל מיני תחומים מסטרטאפ ובתי תכנה ועד לחברות הפקה ועריכת וידאו ואולפני הקלטות".
8. העורר אישר את הדברים שעלו מחווי השכירות כי השוכרים משלמים דמי שכירות גלובאליים בעוד הוא נושא בכל תשלומי האחזקה הכוללים ארנונה, חשמל, מים וכיו"ב.
9. בחקירתנו גם הבהיר השוכר את דרך השימוש המשותף בחדר הישיבות וכן כי חדר 202 הוא המטבחון המשותף הכולל קפה, מים, תה וקומקום.
10. העורר עדכן בחקירתו כי ב"רשימת העסקים המשתמשים במקום" (נספח 2 לתצהירו הראשון), אמנם ציין כי חדר 204 פנוי, אך בינתיים הינו מושכר לצירית.
11. מהמשך חקירתו התברר כי לעיתים משמש הסלון לסדנאות שנערכות במקום עבור גופים השוכרים את החדר לפי שעה. החשבונות שמנפיק העורר, לשוכרים, אותם הוא מכנה "שוכרי משנה", מוצאות בגין "שכירות". המתחם הינו מתחם אחד עם כניסה אחת ולכל אחד יש חדר פנימי עם מפתח ומנעול.

מן העובדות למסקנות

12. ממכלול הראיות כפי שהוצגו בפנינו לעניין השימוש שנעשה בנכס, הגענו לכלל מסקנה כי השימוש שנעשה בנכס הוא מסחרי, ועל כן בצדק סיווגו המשיב בסיווג של "בניינים שאינם משמשים למגורים". (ס' 3.2 לצו הארנונה). העורר הודה בחקירתו, כי הוא מוציא חשבונית מס בגין מתן שרותים של השכרה (עמוד 4 לפרוטוקול ישיבת 14/5/2020).
13. העורר נמנע מלהציג ראיות לביסוס סיווג של בית תכנה, כפי שכבר נקבע בפסיקה ענפה הן של בתי המשפט והן של וועדות הערר ובתוכן מותב זה. העורר לא הגיש ולו תצהיר אחד, של אחד מלקוחותיו, אשר העורר מייחס לו שימוש של בית תכנה.
14. לא זו אף זו העורר העיד בפנינו כהאי לישנא: "אנחנו מכוונים לשוכרים מהתחומים היצירתיים מעולם התרבות כמו שיש לנו חדרי עריכה וחברת הפקה של סרטים ואודישנים ומהצד השני יזמים וסטרטאפים וכל הדבר הזה מתחבר לאווירה יצירתית" (עמוד 1 לפרוטוקול ישיבת יום 14.5.20).
15. העורר הגיש שלושה הסכמים, מתוך תשעה - ההסכם השלישי, תפוגתו ביום 31.12.18, דהיינו בטרם התקופה נשוא ערר זה (שנים 2019-2020) - ואשר אין באף אחד מהם התייחסות כלשהי לאופי השימוש, דהיינו לסוגיה העומדת להכרעה בפני ועדת הערר.
- נדגיש עוד, כי ההפניות לחווי השכירות הנ"ל, התייחסו לזוג החדרים המושכרים כאחד, דהיינו חדרים 205 ו-208, וכן לחדר 209, מתוך תשעה החדרים של העורר.
16. אין כל מחלוקת כי העורר מפעיל בנכס עסק מסחרי, אותו הוא עצמו מגדיר כ"חלל עבודה משותף בתחום מסויים" וכאמור לעיל, מנפיק חשבונית מס, בהתאם. העורר מעמיד לציבור לקוחותיו סל שירותים בתמורה לדמי שימוש. סל שירותים זה כולל בין היתר שירותים שונים לרבות תחזוקת המתחם והשימוש הקצוב של חדר הישיבות.
- כך גם התברר כי הסלון לא רק משרת את ציבור הלקוחות, אלא מתקיימות בו סדנאות והופעות פרטיות מטעם צדדים היצוניים.
17. גם אם היה מוכיח העורר כי "שוכרי המשנה" מפעילים בנכס בתי תכנה, במשמעות צו הארנונה, מצאנו לנכון, לקבוע באופן מפורש, כי הואיל ועסקין בעסק של השכרת חללי עבודה, הרי לענייננו המצב המשפטי אינו תומך בעמדת העורר, כפי שיובהר להלן.

המקור הנורמטיבי

18. המקור הנורמטיבי להטלת ארנונה הינו בפרק ד לחוק ההסדרים (רשויות מקומיות) במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשנ"ג-1992. (להלן: "חוק ההסדרים").

ס' 7 לחוק ההסדרים קובע כי ההגדרה של "מחזיק" ו"דייר משנה" – כמשמעותם בסעיף 269 לפקודת העיריות.

פקודת העיריות מגדירה "מחזיק" – "למעט דייר משנה". ו"דייר משנה" הוגדר כ"אדם הגר בחדר, או בחלק מחדר, של בניין שאחר מחזיק בו והמשלם למחזיק דמי שכירות בעדו".

19. עולה מן האמור, כי "דייר משנה", שהוא בשונה משוכר משנה, מחזיק בחלק מנכס ואינו בבחינת, "מחזיק", לענין חיובו בארנונה.

20. כפי שצינו לעיל העורר עצמו הודה כי הנכס הינו: "חלל עבודה משותף", דהיינו, עסק שקנה בשנים האחרונות שביתה במחוזותינו, ואשר נועד, בין היתר, ליצור סביבת עבודה, כתחליף לעבודה מן הבית או לשכירת משרד. חללי העבודה המשותפים, דוגמת נכסו של העורר, מציעים שירותים מסוימים וגם משמשים לאירועים עסקיים נוספים.

הנכס בנוי כך, ששוכרי המשנה, במשמעות דיני החיובים, הינם "דיירי משנה" במשמעות פקודת העיריות, בהיותם מחזיקים רק בחלק מסוים, (חדר או בשני חדרים), כאשר רק כלל החדרים, מהווים יחידה אחת, בפני עצמה, עם כניסה ראשית אחת.

21. עוד בטרם נודעה שיטת חללי העבודה המשותפים, עסקה הפסיקה בשאלת חלוקה פיזית בין חלקי נכס מושכרים וקבעה מפורשות כי חלוקה לחדרים בנכס אינה נחשבת להפרדה פיזית.

בסיכומיו של העורר, הפנה, בצדק, לעמדתו של המלומד הנריק רוסטוביץ' בספרו, ארנונה עירונית (מהדורה חמישית), 2001, לפיה: "אין לפרש שכירות משנה בנכס כ'דיירות משנה' לפי פקודת העיריות". אכן, מסקנה זו, המתבקשת מן הניתוח המשפטי דלעיל, עמדה בעוכריו של עו"ד הנריק רוסטוביץ' בעמ"נ (מינהליים ת"א) 137/07 רוסטוביץ' גלעד ושות' נ' עיריית תל-אביב – מנהל הארנונה בעיריית ת"א (נבו) (23.09.2009).

ביהמ"ש המחוזי (כבוד הש' שרה גדות) קבע כהאי לישנא:

"מדובר בנכס אחד, אשר יש לו כניסה אחת בלבד והוא כולל חדר קבלה המשמש לשני המחזיקים ביחד (גם אם יש בו שני דלפקי קבלה, דלפק אחד לכל מחזיק). משום כך אין מקום לקבל את הטענה לפיה מדובר בשני נכסים, המופרדים פיזית, ומשום כך יש לחלק את הנכס לשתי יחידות שומה שוות בגודלן. מאחר והכניסה לנכס היא אחת, מאחר ובכניסה קיים חדר קבלה המשרת את שתי המחזיקות, אין מדובר, כאמור, בשטחים נפרדים לצורך שומות נפרדות.

13. אני ערה לפסיקה לפיה מחייבות עיריות נכסים תוך פיצול לסיווגים שונים על פי סיווגים ספציפיים. עמדתי היא כי אין בכך כדי להשליך באופן מחייב על ענייננו. בענייננו מדובר על חלוקת נכס אחד למחזיקים שונים. פיצול הנכס, כמבוקש ע"י המערערות, יביא לחלוקה מלאכותית, לחוסר בהירות ולטעמי גם לחוסר סבירות".

ובהמשך:

"המערערות אמנם טוענות כי קיימת הפרדה בין שני חלקי הנכס אולם העובדה לפיה מדובר בנכס אחד, אשר לו כניסה אחת וחדר קבלה משותף, מכלילה את הנכס בתחום הנכסים "שאינו בהם הפרדה", לפחות לצורך פיצול נכס לצורכי ארנונה".

22. בתיק עמ"נ (מינהליים ת"א) 32765-01-12 מ.ל.ד. השקעות בנדל"ן בע"מ נ' מנהל

הארנונה עיריית תל אביב (נבו 06.11.2012), עדיין בטרם ההתייחסות הקונקרטיית לעסקי "חללי עבודה", כבר מצאנו ניצנים ראשונים, לשיטה זו. המערערת שם הפעילה בנכס עסק להשכרת חדרי משרדים לעורכי דין, ומתן שירותי משרד אשר כללו, מזכירות, חדרי ישיבות וכו"ב, כאשר שוכריה החזיקו בשטחים בתוך הנכס בהתאם להסכמי שכירות, לתקופות של שנה ויותר. בהמ"ש המחוזי (כבוד השופט ד"ר עודד מודריק), קבע:

"שטחי המשרדים המושכרים, מושכרים אמנם לתקופות של שנה ויותר, אך היקפי ההשכרה אינם קבועים. יש שעורך דין שוכר חדר או שניים לשנה או יותר ולאחר שהוא מפנה את המשרד בא תחתיו אחר ששוכר רק אחד משני החדרים או דווקא מוסיף שכירות של חדר נוסף (לעיתים אין אפילו סמיכות פיזית בין החדרים). המשמעות היא שהשטחים המושכרים אינם מחולקים ליחידות משנה מוגדרות וקבועות. יש גמישות מרובה בהקשר לשטח המושכר. נוסף לכך לא מתקיימת הפרדה פיזית בין המשרדים השונים. הנכס נחזה כיחידה אחת על מגוון המרכיבים המשמשים אותה (חדרי שירותים, מטבחונים, חדרי ישיבות) השימוש בה מפוצל בין משתמשים שונים. הפיצול אינו קבוע. הוא משתנה מעת לעת בהתאם לביקוש. בהיתן מציאות עובדתית זו נראה לי שוועדת הערר מוצדקת בקביעתה שהמערערת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס ושהנכס הוא הלכה למעשה, יחידת אחת לצורכי חיוב בארנונה. וועדת הערר דימתה את שכירות חדרי המשרדים לשכירת חדרי מלון בידי דיירים. אכן אין זהות בין עסק של מלון לבין עסק של השכרת חדרי משרד, אך דמיון לא מבוטל והוא רלוונטי לענייננו.

הפיצול המלאכותי לצרכי ארנונה שהמערערת מבקשת לקיימו הוא בלתי מתקבל על הדעת בהיבט מעשי. משמעותו היא שחדשות לבקרים יצטרך מנהל הארנונה להגדיר מחדש את שטחי המשנה השונים כנכס (הנושא מספר נכס נפרד) בספרי הארנונה. זה מרשם לבוקה ומבולקה ולפתיחת פתח לכך שחיובי הארנונה יפלו "בין הכיסאות". ניתן בעקרון מעיקרה לפצל נכס מסוים לשטחי משנה מוגדרים ומתוחמים ולרשום כל אחד מהם בספרי העירייה כנכס נפרד. הדבר מצריך חלוקה מוגדרת והפרדה פיזית בין נכס משנה אחד לשני. הקביעה אם מציאות מסוימת עולה בקנה אחד עם דרישת הפיצול הקבוע המתוארת לעיל נתונה בידי מנהל הארנונה. החלטתו של מנהל הארנונה בעניין דנן לראות את הנכס כיחידה אחת ולא להכיר בחלוקת השטחים הארעית כיחידות משנה קבועות משקפת שיקול דעת נכון וסביר".

23. הואיל וטרם נידונה בפסיקה, באופן מפורש, סוגיית חללי העבודה המשותפים, על ניסיונות בעלי עסק מסחרי זה לבצע פיצול הנכס לצורך סיווג החלק המפוצל, ע"פ שימוש דייר המשנה, בדרך של בקשה ל"חילופי מחזיקים", מצאנו לנכון להביע עמדתנו, כי מחזיק נכס שהינו חלל עבודה משותף הינו המחזיק למעשה בנכס במשמעות הגדרתו בסעיף 1 לפקודת העיריות ולא דיירי המשנה.

24. לאחרונה (24.5.21) קבעה ועדת הערר בראשותה של עו"ד רות פרינץ בתיקי ערר 140019570 ו- 140019984 כי הואיל ומדובר בנכס אשר בחלקו הארי מושכר לדייר משנה והוא כולל גם שטחים ציבוריים, בהם נעשה שימוש משותף, נלווה למטרת השכירות, בצירוף העובדה שהעוררת (שם וגם כאן) משלמת את דמי הארנונה עבור דיירי המשנה "ממילא מתחייבת מסעיף 269 לפקודת העיריות ולפיו העירייה אינה יכולה לראות בדייר משנה 'מחזיק' לצורך גביית הארנונה".

25. הואיל והגענו למסקנה שהשימוש שעושה העוררת בנכס תואם את עיסוקה, דהיינו, מתן שרותי השכרת חללי עבודה, הרי שלא נפל פגם בסיווג הנכס כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

26. בסעיף 4 לפתיח של סיכומי העורר בקשות חלופיות לשינוי הסיווג הקיים המנוסחות כדלהלן:

"לטענת העורר יש לחייב את הנכס באופן בו חוייב עד לסוף שנת 2018 או לחילופין בסיווג של בתי תכנה כמו כן יש לבצע חילופי מחזיקים".

לא בכדי, לא חזר העורר על בקשתו "להאריך" את הסכם הפשרה מן העבר, זולת הערתו בסעיף 23 לסיכומיו "גם הפשרה שנחתמה בין הצדדים בעבר, יש בה כדי להעיד על אופי הסיווג הראוי".

רק נפנה לסעיף 4 להסכם הפשרה הקובע כי: "עקרונות הפשרה לא יחייבו את הצדדים עם תום תקופת ההסכם" וכן לדברי ההבהרה של ב"כ המשיב בישיבה המקדמית מיום 9.9.19: "הבהרנו כי ההסדר לשנים עברו התאים למדיניות קודמת ואינו מתאים למדיניות היום. הוא חל על כלל חללי העבודה בעיר".

לעניין הטענה החלופית לסיווג של בתי תכנה, הרי כפי שקבענו לעיל, לא הוכח בפנינו סיווג של בית תכנה, ובכל מקרה לא ניתן ליצור פיצול מלאכותי בנכס, מחמת מיהות דייר המשנה, בטכניקה מלאכותית של חילופי מחזיקים בחלק בלתי מסוים של הנכס, תוך התעלמות ממהות העסק המסחרי של העורר-המחזיק.

27. על כן התוצאה היא כי דין הערר להידחות. לפני משורת הדין ולנוכח היעדר פסיקה המתייחסת מפורשות לחללי עבודה משותפים, לא מצאנו לנכון לחייב העורר בהוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 21.2.2022.

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: אודי ויינריב, כלכלן

קלדנית: ענת לוי



יו"ר: עו"ד יהושע דניטש



בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: יוסף סייג עו"ד

- נגד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

ה ח ל ט ה

1. עניינו של הערר הוא חיובי ארנונה לשנים 1999 – 2005 שהוטלו על העורר בגין נכס שהוא דירה הנמצאת בקומה השלישית ברחוב התקווה 19, תל אביב-יפו, ששטחו כ 35 מ"ר, הרשום בספרי העירייה כנכס לפי ח-ן ארנונה מס' 10265194 (להלן: "הנכס" או "הדירה").
2. לטענת העורר הוא רכש את הנכס בשנת 1995 והוא בעליו עד היום. יחד עם זאת, החל מיום רכישת הנכס לרבות בתקופה הרלבנטית לערר הוא לא החזיק בנכס ולפיכך יש להטיל את חיובי הארנונה על מי שהחזיק בנכס ולא על העורר.
3. ערר זה הגיע לוועדת הערר ב"גלגול שני", בעקבות פסק דין מיום 27.09.17 של בית המשפט המחוזי בת"א – יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בעמ"נ 66471-01-17 (כב' השופט שאול שוחט). תחילת הפרשה בפנייה בכתב מיום 06.08.2014 של העורר למשיבה "לביטול הליכי אכיפה וגביה ומחיקת רישומי חובות" בנוגע לנכסים שונים שבבעלותו לרבות הנכס. לאחר משלוח תזכורות למשיב נשלחה לעורר ביום 25.10.2015 תשובת נציגת גביה מטעם המשיב אשר דחתה את בקשתו לעניין הנכס. העורר הגיש ערר על החלטת המשיב לוועדת הערר בערר מס' 140014076. ועדת הערר (בהרכבה דאז) החליטה ביום 15.11.2016 לדחות את הערר. הנימוק העיקרי לדחיית הערר היה כי פנייתו של העורר למשיב לא הייתה בגדר השגה כדין. כמו כן קבעה הוועדה כי פניית העורר לא נעשתה לידי הגורם המוסמך בעירייה וכן כי פניית העורר הייתה לגבי שומות לשנים עברו, אשר לגביהן השומה היא סופית ולא ניתן להשיג או לערר לגביהן.
4. העורר הגיש הערר ערעור מנהלי בעמ"נ 66471-01-17 על החלטת ועדת הערר. בערעור טען העורר שתי טענות עיקריות: הראשונה, כי פנייתו למשיב הייתה "השגה" מבחינת תוכנה וכי חובת אגף הגבייה אצל המשיב, אליו הגיעה הפנייה, הייתה להעבירה למנהל הארנונה לתשובה. טענתו השנייה של העורר הייתה, כי מאחר ומנהל הארנונה השיב לפנייתו מעבר למועד שישים הימים הקבוע בסעיף 4(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה

כללית) תשל"ו 1976 (להלן: "החוק"), יש להפעיל את סעיף 4(ב) לחוק, ולפיו אי מתן תשובת מנהל הארנונה במועד הנ"ל, משמעותה קבלת ההשגה.

5. בית המשפט לעניינים מנהליים קיבל את טענתו הראשונה של העורר, וקבע כי בנסיבות העניין, יש לקבל את הערעור ולהחזיר את עניינו של העורר לדיון בפני המשיב (מנהל הארנונה של העירייה), אשר ידון בפניית העורר כהשגה, וללא שתעלה ע"י המשיב טענת שיהוי.

טענתו השנייה של העורר בערעור המנהלי, לפיה יש לקבל את ההשגה בגין אי מתן תשובת המשיב במועד הקבוע בחוק, נדחתה ע"י בית המשפט. נקבע בפסק הדין, כי נכון היה להפעיל את סעיף 4(ב) לחוק, רק אם הייתה מוגשת השגה כדין, שיסודה בטענה מטענות סעיף 3(א) לחוק ואשר הוגשה במועד – 90 יום מקבלת הודעת התשלום. לא נכון להפעיל את סעיף 4(ב) לחוק מקום שההשגה הוגשה בשיהוי ניכר – כשנתיים לאחר קבלת הודעת התשלום. בסיכומו של דבר ערעורו של העורר לבית המשפט התקבל וביהמ"ש הורה לעירייה להשיב לפניית העורר מיום 06.08.14 לגופה ולהתייחס אליה כהשגה. ביהמ"ש הורה שהמועד הקבוע בחוק למתן תשובה יימנה מיום מתן פסק הדין (27.09.17).

6. לאור פסק הדין בערעור המנהלי חזרה ההשגה לשולחנו של מנהל הארנונה והוא החליט לדחותה לגופה בהחלטה מיום 05.11.2017. בהחלטתו כתב מנהל הארנונה כי לא נמצאו לגבי הנכס צו כינוס נכסים או פניות מכונס נכסים לגבי הנכס, ולא נמצאו פניות בטענה כי העורר אינו מחזיק בנכס.

על החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.

לא למותר לציין כבר בשלב זה, כי העורר הגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון (בר"ם 8900/17) על דחיית טענתו השנייה בפני בית המשפט לעניינים מנהליים. העורר טען כי על בית המשפט היה לקבוע כי ההשגה התקבלה וזאת לאור קביעת סעיף 4(ב) לחוק. בית המשפט העליון מפי כב' השופטת דפנה ברק ארז, דחה את הבר"ע בהחלטה מיום 24.12.17, אף מבלי לבקש תגובה מהמשיב. נקבע כי הבקשה אינה עומדת באמות המידה המצומצמות לערעור "בגלגול שלישי". כמו כן, התייחס בית המשפט העליון גם לבקשה לגופה, וקבע כי אין לה מקום. נקבע כי התוצאה אליה הגיע בית המשפט המחוזי בנסיבות העניין היא מאוזנת ואין מקום להתערב בה, לא כל שכן בגלגול שלישי.

הערר ותשובת המשיב

7. בכתב הערר טען העורר כי משנת 1995 הוא הבעלים של הנכס. הנכס הושכר על ידו לצד שלישי והוא מעולם לא החזיק בנכס. בגין אי תשלומי המשכנתא שקיבל העורר לצורך רכישת הנכס, נקט הבנק למשכנתאות בהליכי מימוש הדירה ועו"ד שעיה קטן נתמנה ככונס נכסים על הדירה. לטענת העורר, מאז מינוי הכונס הדירה הייתה בשליטת הכונס, אשר קיבל את דמי השכירות, והוא המחזיק החייב בתשלומי הארנונה. כן טען העורר כי ניתן צו כינוס נכסים על כל נכסי העורר ובשנת 2001 הוא הוכרז כפשט"ר, וזאת עד שנת 2014 עת קיבל הפטר. בשנת 2012 נודע לעורר לראשונה על חוב ארנונה לטובת

המשיב לגבי השנים 1999 – 2006 אשר אותן דורש המשיב מהעורר. עם קבלת הפטר מהליכי הפש"ר בשנת 2014 הגיש העורר ביום 06.08.14 את ההשגה, וטען טענת "איני מחזיק".

8. לאחר שביום 27.09.17 ניתן פסק דין בערעור המנהלי שהגיש העורר בתיק 17-01-66471, ובהתאם להוראת פסק הדין, ניתנה ביום 05.11.17 תשובת המשיב להשגה כנוכח בסעיף 6 להחלטה זו. לטענת העורר, מאחר ותשובת המשיב התייחסה להשגה שהוגשה ביום 06.08.14, התשובה הוגשה באיחור ובהפרת סעיף 4(ב) לחוק. לטענת העורר רק ועדת הערר מוסמכת להאריך את המועד להגשת התשובה, ואין לשום גוף אחר, לרבות לבית המשפט, סמכות להארכת מועד. למעשה טוען העורר כי החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים לקבוע כי המשיב יגיש תשובתו להשגה במועד הקבוע בחוק כאשר מניין הימים יחל במועד פסק הדין, ניתנה בחוסר סמכות ודינה בטלות.

9. לחילופין טען העורר שוב כי במועדים הרלבנטיים הוא לא היה המחזיק בנכס בנסיבות כמתואר לעיל, וכן כי לאור השיהוי הרב בפעולות המשיב ומחדליו באיתור העורר, מן הצדק לבטל את החיוב.

10. תשובת המשיב לערר התייחסה לשתי טענותיו העיקריות של העורר. לעניין הטענה לפיה איחר המשיב בתשובתו להשגה בניגוד לסעיף 4(ב) לחוק, טען המשיב כי בסעיף 13 לפסק הדין בערעור המנהלי נקצבה במפורש למשיב התקופה למתן תשובתו להשגה כאשר מנין הימים מתחיל במועד מתן פסה"ד בערעור, וכי המשיב הגיש תשובתו במסגרת הזמן שנקצב. לטענת "איני מחזיק" שהעלה העורר, טען המשיב כי חובות הארנונה בגינן נשלחה לעורר דרישת התשלום נוצרו לאחר מועד צו כינוס הנכסים של העורר, וכן כי בעירייה לא נתקבלו מעולם, לא צו מינוי כונס נכסים לגבי הנכס, ולא שום הודעה על חילופי מחזיקים בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות. מאחר והעורר רשום בספרי העירייה כמחזיק בנכס בכל הזמנים ומאחר שלא נמסרה כל הודעה על חילופי מחזיקים, חיובו של העורר בארנונה הוא כדין.

11. בנוסף טען המשיב, כי ככל שהעורר טוען כי כונס הנכסים או שוכר כלשהו הם החייבים בארנונה, הרי מדובר על סכסוך בין מחזיקים אשר העירייה איננה צד לו, ועל אותם צדדים לפתור ביניהם את המחלוקת. כן טען המשיב כי נטל הראיה הוא על העורר כנישום בערעורי מס, וכי העורר לא הרים את הנטל ולא הראה כי המשיב שגה בתשובתו להשגה.

ההליכים בפני הוועדה

12. ביום 10.05.18 הגיש העורר בקשה לקביעת דיון מקדמי בעניין האיחור בתשובת המשיב. בבקשה חזר העורר על טענתו שבערר, לפיה תשובת המשיב להשגה חרגה מהנועד הקבוע בסעיף 4(ב) לחוק, ועל טענתו כי ביהמ"ש המחוזי לא היה מוסמך ליתן ארכה לתשובת המשיב, וסמכות זו שמורה בלעדית לוועדת הערר. בנוסף טען העורר כי המשיב איחר בתשובתו לערר עצמו.

13. ביום 24.05.2018 התקיים דיון מקדמי בפני ועדת הערר (בהרכב היו"ר עו"ד אבי טוקהולס). בהחלטת הוועדה מאותו יום, נאמר כי התיק מעורר סימני שאלה עובדתיים לא פשוטים מאחר ואין בידי העורר מסמכים המעידים על זהות המחזיק בנכס. לפיכך המליצה הוועדה כי העורר יערוך בירור עובדתי נוסף ע"מ לשקול צרוף צד ג' שייתכן ויסייע בפתרון המחלוקת.

14. ביום 10.07.2018 הגיש העורר לתיק מסמך שתואר כ"הודעת צד ג'", וביקש לצרף לתיק שני צדדי ג': א. "חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדירור לשיקום ולהתחדשות שכונות בת"א – יפו בע"מ" (להלן: "חלמיש"); ו – ב. עו"ד שעה קטן, בתפקידו ככונס נכסים על הנכס.

לגבי עו"ד קטן, טען העורר כי בשנת 1999 מונה עו"ד קטן ככונס נכסים לצורך מכירת הנכס וקיבל שליטה בלעדית על הנכס. לגבי חלמיש, טען העורר כי בשנת 1999 או בסמוך לה הגישה חלמיש תביעה כנגדו לסילוק ידו מהנכס, וכי מאותו זמן חלמיש מחזיקה בנכס עד היום.

15. ביום 19.07.2018 התקיים דיון מקדמי בפני ועדת הערר (יו"ר עו"ד אפרת קפלן). לעניין טענתו המקדמית של העורר לגבי איחור המשיב בתשובתו להשגה, נקבע כי הטענה תידון במסגרת החלטה בערר. העורר חזר על טענתו כי לא החזיק בנכס. לטענתו, השכיר את הנכס לבעל מסעדה. לאחר מכן כונס הנכסים עו"ד שעה קטן תפס שליטה בנכס וניסה למכור אותו, אולם לא הצליח כי חלמיש טענה כי היא הבעלים. החל משנת 2006 חלמיש נרשמה בעירייה כמחזיק הנכס. בהחלטת הוועדה מאותו יום נקבע כי חלמיש ועו"ד שעה קטן יוזמנו לדיון המקדמי הבא. כן הומלץ לעורר לצרף כצד ג' גם את מר מסלאווי (מי שנטען כי שכר את הנכס מהעורר).

16. ביום 07.10.2018 הגישה חלמיש תגובה מפורטת לתיק הערר. בתגובתה טענה חלמיש (בנוסף לטענות אחרות) כי העורר רכש מספר דירות בבניין בו נמצא הנכס. חלמיש אכן הגישה כנגד העורר תביעה לפינוי דירה בבניין (אותה דירה כונתה בתגובה "דירת המריבה"), אולם דירת המריבה איננה הדירה המהווה את הנכס נושא ערר זה אלא דירה אחרת בבניין. חלמיש טענה כי אין לה כל זכויות או קשר לנכס נושא הערר וכי העורר יודע זאת היטב וכי הוא המחזיק בנכס.

17. בין שאר המסמכים שצורפו לתגובת חלמיש צורף כנספח מס' 5, מסמך של המשיב הנקרא "הודעה על שינויים ותיקונים – חילופי מחזיקים". במסמך דווח על חילופי מחזיקים בבניין ברח' התקוה 19. בהתאם למסמך, במקום מחזיקים קיימים שהם "יורשי אלקיים" (השם הפרטי לא ברור), נרשמו סייג יוסף ת.ז. 054158936 ו – מוסלאווי שלמה ת.ז. 054088786. הרישום הני"ל בוצע על פי המסמך בהתאם לביקורת במקום. כן נרשמה הערה לפיה "סייג יוסף בעל הנכס. יחידה מושכרת לאפריקאים" (המסמך נוקט במקום "אפריקאים" בביטוי אחר הנחשב כיום לפוגעני).

18. לאחר קבלת תגובת חלמיש לפיה אין לה קשר לנכס, הגיש העורר ביום 31.10.18 הודעה לוועדת הערר לפיה הוא מבקש למחוק את ההודעה לצד ג' כנגד חלמיש. בהחלטת הוועדה מיום 14.11.18 נמחקה חלמיש מההליך. העורר נתבקש להודיע האם בכוונתו לצרף את מר מסלאווי כצד ג'.

19. ביום 18.11.18 הודיע העורר כי בהסתמך על נספח 5 הנ"ל שבתגובת חלמיש, הוא מבקש לצרף את מסלאווי שלמה לערר כצד ג'. ביום 05.12.18 ניתנה החלטה לצרף את מר מסלאווי שלמה כצד ג' וכי על העורר להמציא לצד ג' את המסמכים שבתיק. ביום 10.01.2019 הגיש העורר הודעה כי מסלאווי שלמה נפטר, כי אין לו פרטים עלך יורשיו וכי הוא מבקש להזמין בדרך של תחליף המצאה. בהחלטה מיום 16.01.19 נקבע התיק לדיון מקדמי נוסף. בדיון המקדמי שהתקיים ביום 13.03.19, טען העורר כי הוא מצא הודעה על החלפת מחזיק משנת 1995 (הכוונה לאותו נספח מס' 5 לתגובת חלמיש), אשר לפיה החזקה בנכס הועברה בשנת 1995 למסלאווי שלמה. לטענת העורר העובדה שגם שמו שלו מופיע במסמך כמחזיק, היא טעות. בהחלטת הוועדה מאותו יום נקבע הכי יורשי מסלאווי שלמה ז"ל יצורפו לתיק כצד ג' וכי התיק ייקבע לשמיעת הוכחות.

20. ביום 10.06.19 הגיש העורר הודעה לפיה אין באפשרותו לאתר את יורשי המנוח מסלאווי שלמה ז"ל, וביקש כי הוועדה תקבל את האישור שבתיק (נספח 5 הנ"ל לתגובת חלמיש), אשר לשיטתו מעיד על החלפת המחזיק עוד בשנת 1995, ולכן נטל הראיה עובר למשיב.

21. ביום 13.06.19 הגיש העורר את תצהירו המשמש כעדות ראשית מטעמו.
טענותיו של העורר בתצהיר הינן בתמצית כדלקמן:

21.1 הנכס נרכש על ידו בשנת 1995, הוא שיפץ את הנכס והשכיר את הנכס למר מסלאווי שלמה ז"ל, אשר היה בעל "בסטה" בשוק והנכס שימש כנראה לשיכון עובדי השוכר. עם השכרת הנכס הודיע העורר על שינוי מחזיק לעיריית תל אביב כפי שהוא מקפיד לעשות לגבי כל הדירות שבבעלותו (סעיפים 3 ו 4 לתצהיר).

21.2 בשנת 1998 מונה עו"ד שעה קטן ככונס נכסים על הדירה ומאותו זמן העורר "למעשה" ניתק כל מגע עם הדירה (סעיפים 5 ו 6 לתצהיר).

21.3 בשנת 1999 ניתן כנגד העורר צו כינוס נכסים ובשנת 2001 הוכרז כפושט רגל. תביעת חוב שהוגשה לנאמן ע"י המשיב נדחתה ע"י הנאמן אשר קיבל את טענת העורר כי הוא לא החזיק בדירה (סעיפים 7 ו 9 לתצהיר ונספח א' לתצהיר).

21.4 המחזיק הנכון של הנכס לתקופת החיוב בארנונה נשוא תיק זה, היה מר מסלאווי שלמה ז"ל (סעיפים 20 – 22 לתצהיר).

21.5 כן טען העורר כי המשיב איחר בתשובתו להשגה כפי שטען בכתב הערר (סעיפים 13 – 19 לתצהיר), כי התנהגות המשיב נגועה בשיחוי רב שמונע ממנו להתגונן כראוי (סעיף 23 לתצהיר), וכן כי המשיב התרשל בכך שלא פנה לנאמן בתקופת פשיטת הרגל, וכן בכך שלא עשה מאמץ לאתר את העורר, עיכובים שגרמו לעורר נזק בתוספת הפרשי הצמדה והוצאות.

22. ביום 28.11.19 הגיש המשיב תצהיר עדות ראשית מטעמו, אשר נערך ונחתם ע"י מר טל תנעמי, רכז חיובים באגף לחיובי ארנונה של המשיב.

טענות המשיב בתצהיר הינן בתמצית כדלקמן:

- 22.1 טענת העורר לפיה לא החזיק בנכס נבדקה בקפידה ונדחתה.
- 22.2 מעולם לא נעשו פניות מצד העורר לרישום שוכר כלשהו כמחזיק בנכס; מעולם לא התקבלה בעירייה פניה מהעורר בדבר מינוי כונס נכסים על הנכס או פניה מכונס הנכסים (סעיף 6 לתצהיר).
- 22.3 לעניין טענת העורר לפיה השוכר היה מר שלמה מסלאווי ז"ל, הטענה מבוססת על מסמך חילופי מחזיקים משנת 1995, אשר מעיד כי יורשי אלקיים מכרו בשנת 1995 שני נכסים בבניין, דירה אחת נמכרה לשלמה מסלאווי ז"ל ודירה אחרת נמכרה לעורר עצמו (היא הנכס נושא הערר) (סעיפים 7 ו 8 לתצהיר וכן ארבעה נספחים המאשרים את הטענה).

23. ביום 01.12.19 התקיים דיון מקדמי נוסף בפני הוועדה בראשות יו"ר עו"ד אפרת קפלן. בדיון הודיע העורר, כי לאחר שענין בתצהיר המשיב, הוא זונח את הטענה לפיה הנכס הוחזק ע"י מר שלמה מסלאווי ז"ל, והוא מסכים לטענת המשיב כי הדירה בה החזיק מר מסלאווי ז"ל הייתה דירה אחרת בבניין. יחד עם זאת עמד העורר על טענתו בדבר החזקת הכונס עו"ד שעה קטן בנכס וביקש לזמנו. ניתנה החלטה כי העורר יפנה לעו"ד קטן וזה יגיש תגובה.

24. ביום 07.01.2020 התקבלה תגובה בכתב מעו"ד שעה קטן. נטען בתגובה כי עו"ד קטן אינו משמש ככונס נכסים על נכס מנכסי העורר וכן כי לפי רישומיו בתפקידו ככונס הוא לא החזיק מעולם בנכס ברח' המבשר 18 או ברח' התקווה 19 ת"א.

25. ביום 29.07.2020 התקיימה ישיבת ההוכחות הראשונה בתיק. בישיבה זו נחקר התובע ע"י ב"כ המשיב, וכן נחקר המצהיר מטעם המשיב ע"י התובע. ביום 11.11.2020 התקיימה ישיבת הוכחות נוספת, בה נחקר עו"ד שעה קטן. לאחר מכן הוגשו סיכומי העורר והמשיב, וכן סיכומי תשובה מצד העורר.

דיון והכרעה

26. העורר טען בכתב הערר וחזר על הטענה בסיכומיו, כי מאחר ובית המשפט לעניינים מנהליים קבע בפסק דינו בתיק 66471-01-17 כי יש להתייחס לפניית העורר למשיב מיום 06.08.2014 כהשגה, ומאחר ותשובת המשיב להשגה (שניתנה כמובן לאחר פסק הדין בערעור המנהלי שניתן ב 27.09.17), ניתנה ביום 05.11.2017, ומאחר ומועד התשובה הוא מעבר ל 60 יום מיום הגשת ההשגה, דין ההשגה להתקבל לאור הוראת סעיף 4(ב) לחוק.

לטענת העורר ועדת הערר בלבד רשאית ליתן למשיב ארכה להגשת תשובתו וסמכות זו אינה עוברת לבית המשפט שלעורר.

27. טענה זו איננה מקובלת עלינו ודינה דחייה. בית המשפט לעניינים מנהליים קבע במפורש בסעיף 13 לפסק דינו, כי מנין הימים לתשובת המשיב להשגה יימנה החל ממועד פסק הדין. אין חולק כי תשובת המשיב נתנה בתוך מסגרת זמן זו.

28. מושכלות יסוד הן כי בית המשפט לערעורים "נכנס בנעליו" של בית המשפט דלמטה או הגוף המנהלי שעל החלטתו מוגש הערעור, והחלטתו היא אותה החלטה אשר על בית המשפט דלמטה או הגוף המנהלי היה לתת. ראה לעניין זה את הוראת תקנה 146(א) לתקנות סדר הדין האזרחי תשע"ט 2118:

"סמכות בית המשפט בערעור

146(א) בית המשפט שלעורר רשאי

(1) לתת כל החלטה שצריך היה לתתה"

נוסח זהה הופיע בתקנה 462 של תקנות סדר הדין האזרחי תשמ"ד 1984 שהיו בתוקף במועד מתן פסק הדין בערעור המנהלי.

ראה גם בספרם של חמי בן נון וטל חבקיין "הערעור האזרחי", מהדורה שלישית הוצאת נבו. בפרק הראשון בעמ' 9, בפסקה שכותרתה "הגדרת ערעור" נאמר כך:
"מהגדרות אלו עולה כי במסגרת ערעור ערכאה גבוהה בודקת אם נפלה טעות בהחלטתה של ערכאה נמוכה ובמידת הצורך מתקנת אותה"
"טעות" לעניין זה היא גם הפעלתה או אי הפעלתה של סמכות כלשהי המוקנית לערכאה הנמוכה, ולענייננו הסמכות להאריך את המועדים הרלבנטיים, לעניין הגשת השגה ומתן תשובה להשגה.

לכן הטענה כי בית המשפט שלעורר חסר סמכות כלשהי המוקנית לוועדת הערר לענייני ארנונה שעליה הוגש הערעור, אינה יכולה לעמוד. לפיכך, אין פגם עקרוני בארכה שנתן בית המשפט למשיב למתן תשובתו.

29. יתרה מזו, העורר הגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון בבר"מ 8900/17 וטען בה את אותה טענה ממש שהוא טוען בפנינו לגבי תחולת סעיף 4(ב) לחוק. בקשת רשות הערעור התייחסה לאי מתן תשובה במועד לפנייתו הראשונה של העורר שלפני הגשת הערעור המנהלי, אולם לעניין האיחור הנטען בתשובת המשיב להשגה, יש לגזור גזירה שווה בין אותו מצב שהיה לפני הגשת הערעור המנהלי לבין המצב שהתהווה לאחר פסק הדין עם קבלת תשובת המשיב להשגה.

בית המשפט העליון קבע כי במקרה כאמור במקרה זה בו גם ההשגה הוגשה באיחור ניכר, התוצאה אליה הגיע בית המשפט המחוזי היא מאוזנת ואין מקום להתערב בה. ועדת הערר אינה יושבת כערכאות ערעור על החלטות בתי המשפט, לא כל שכן על החלטות ערכאות הערעור שבפניהן מובאת החלטת הוועדה, לרבות בית המשפט העליון. לכן לא ניתן לתקוף בפני הוועדה את החלטות בתי המשפט ולו בתקיפה עקיפה.

אז בפש"ר. המכתב מהווה עדכון לגבי הליכים שניהל משרדו של העד למימוש נכסי העורר. המכתב נתקבל וסומן ער/1.

35. המכתב ער/1 מפרט מספר נכסים וביניהם "דירה ברח' המבשר 18 ת"א – גוש 6135 חלקה 88". ידוע כי דירה זו נמצאת בבית בו נמצא הנכס ובו היו לעורר לטענתו מספר דירות. נהיה מוכנים להניח לטובת העורר כי המדובר בנכס נושא הערר. במכתב ער/3 נאמר בסי 15 כי שטר המשכנתא הוגש למימוש ביום 12.08.00, ובסי 16 נאמר כי ב 15.11.99 מונה הח"מ לכונס נכסים. נראה לכאורה שנפלו כאן שתי טעויות. ראשית, טעות כלשהי בתאריכים מאחר ולא ייתכן כי מינוי כונס נכסים יהיה לפני הגשת שטר המשכנתא למימוש. שנית, טעות בזהות הכונס. המכתב חתום ע"י עו"ד ש. קפון ומאידך העיד העורר כי כונס הנכסים היה עו"ד שעה קטן (אם כי מדובר באותו משרד עורכי דין).

יחד עם זאת, בהמשך המכתב נאמר כי זיהוי הדירה נתקל בקשיים ובסעיף 20 נאמר:

"עד שלא תתברר זהות הדירה (או דירות) המשועבדת לבנק לא נוכל להמשיך בהליכי

המימוש" (ההדגשה שלי ר.ה).

מכאן כי המכתב אינו תומך בטענת העורר לפיה תפס כונס הנכסים חזקה בדירה.

36. גם בחקירת עו"ד קטן ע"י העורר, העיד עו"ד קטן כי לא הצליח לאתר את הדירה ששועבדה לבנק, לא בבדיקה שביצע בעצמו ולא ע"י חוקר. לעניין הדירה העיד העד כדלקמן:

"ת. אני משיב שוב שברחוב המבשר 18 לא ביצענו שום פעולות

ת. לא פיניתי אף דייר(ת) מרחוב המבשר(ת) 18.

ת. ניסינו לבדוק את מהות הנכס, לקחנו חוקר אולם מרגע שחלמיש התערבה ויתרנו.

ת. לא זיהיתי דירה ולכן לא תפסתי חזקה...."

37. לאור כל העדויות והראיות הנ"ל, אנו קובעים כי העורר לא הוכיח כי בזמנים הרלבנטיים לערר, הנכס היה בחזקת מישהו אחר מלבדו. העורר לשיטתו הוא בעל זכויות הבעלות בנכס. ההודעה היחידה על חילופי מחזיקים אשר הגיעה למשרדי המשיב היא ההודעה מיום 14.12.1995 (נספח 5 לתגובת חלמיש וכן נספח 1 לתצהיר מטעם המשיב). לפי הודעה זו כפי שהוכח בפנינו, נרשם העורר כמחזיק בנכס מאז חודש 1/1995.

38. גם המסמכים הנוספים שצורפו לתצהיר מטעם המשיב (נספח 2 – תרשומת שיחה עם העורר מיום 14.12.95; נספח 4 – מזכר מיום 14/12/95 באגף לחיובי ארנונה המעיד על ביקורת בנכס ולפיה ניתנה הוראה לחלופי מחזיקים בנכס ע"ש העורר; נספח 5 – מכתב שהוציא המשיב לעורר ביום 14.12.95 לעניין רישום הנכס בעירייה על שם העורר), מעידים כי העורר ידע על רישום הנכס על שמו. משלא הגיש מעולם שום הודעה נוספת על חילופי מחזיקים, חזקה שהמשיך להתזיק בנכס גם בכל התקופות הבאות.

39. נטל ההוכחה הראשי בערעורי מס, לרבות ערעורים על ארנונה כללית מוטל על העורר. נפסק לא אחת כי בערעורי מס הנישום הוא בגדר תובע המוציא מחברו ולכן עליו נטל הראיה. ראה ע"א 477/19, 1776/19, חברת ג'י בי אם ואח' נ' מנהל מע"מ לוד ואח' ופסקי הדין

הנזכרים שם. גם מעבר לעניין הנטלים, נחה דעתנו כי מהראיות שהוצגו בפנינו עולה כי בתקופה הרלבנטית לערר לא היה אחר שהייתה לו זיקה קרובה יותר לנכס מאשר העורר. ייתכן והעורר ניתק קשר עם הנכס או ייתכן והשכירו לעובדים זרים, שמטבע הדברים אינם מעבירים על שמם בעירייה את החזקה אלא משלמים דמי שכירות הכוללים גם את הארנונה. מכל מקום ברור כי המשיב לא קיבל מהעורר או מצד ג' כלשהו כל הודעה על חילופי מחזיקים.

40. למעלה מן הצורך נציין, כי ככל שהייתה או ישנה לעורר טענה כלפי צד ג' כלשהו כי אותו צד ג' מחויב בתשלומי הארנונה, אין בכך בכדי לחייב את המשיב ועל העורר לפתור את המחלוקת, ככל שישנה מול אותו צד ג'.

סיכומם של דברים:

על פי העובדות שהוצגו בפנינו, מסקנתנו היא כי העורר היה המחזיק בנכס בתקופה הרלבנטית ולמצער, לא הצליח להוכיח כי החזקה עברה ממנו לאחר. לאור זאת חיובו בארנונה בגין הנכס הוא כדין. העורר שינה גרסאות מספר פעמים במהלך ניהול ההליך בפני הוועדה באופן שניתן היה לפרשו כשינוי חזית. למרות זאת, הוועדה אפשרה לעורר להעלות טענותיו ולצרף צדדי ג' שונים שהעורר טען כי הם החזיקו בנכס. בסופו של דבר, חזר בו העורר מטענותיו כלפי אותם "צדדי ג' חדשים", והתוצאה הייתה הארכת ההליכים שלא לצורך וגרימת טרדה מיותרת לוועדה, למשיב ולצד ג'.

הערר נדחה. העורר ישלם למשיב הוצאות בסך של - 4,000 ₪.

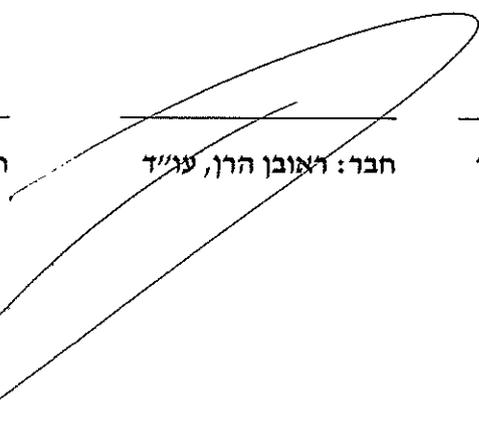
ההחלטה נכתבה ע"י חבר הוועדה עו"ד ראובן הרן בהסכמת יתר חברי הוועדה.

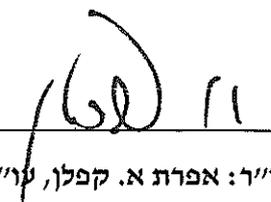
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 23/2/22.

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

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


חבר: יעקב ישראלי, רו"ח


חבר: ראובן הרן, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים : 140021792
140020755
140022702

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת : פתאל וורקספייס שותפות מוגבלת בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב דרך מנחם בגין 46 בתל-אביב ומחוייב כולו תחת סיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

הערר שבנדון, המתייחס לתקופה שמחודש יולי 2019 ועד לסוף שנת 2020. ביום 16.12.2019 נערך דיון מקדמי בערר. ביום 20.7.2020 ניתנה החלטת ועדת הערר על איחוד הערר שבנדון עם ערר שמספרו 140020755 וביום 26.7.2021 אוחדו העררים עם ערר שמספרו 140022702 לשנת 2021. ביום 30.1.2020 הוגשו ראיות העוררת וביום 1.3.2020 הוגשו ראיות המשיב. לאחר מועדים אלו הגישה העוררת תצהיר משלים. ביום 9.11.2020 נערך דיון הוכחות בתיק. שני הצדדים הגישו סיכומים.

הסוגיה הטעונה הכרעה

הנכס נשוא הערר הוא נכס בשטח כולל של 1,069 מטר (הנחלק בין שתי קומות בבניין). העוררת טוענת כי הסיווג הנכון של הנכס איננו הסיווג הכללי "בניינים שאינם משמשים למגורים" אלא בית מלון 4 כוכבים ולחילופין (ביחס לשטח המאוכלס) כבית תוכנה/תעשייה.

כאמור, נוכח איחוד העררים שבכותרת, התקופה נשוא הערר היא מחודש יולי 2019 ועד לסוף שנת 2021.

טענות הצדדים

העוררת טוענת כי הנכס מהוו מתחם חללים משותפים המאכלס בעיקר (90%) חברות הייטק שונות העוסקות **בעיקר** בפיתוח תוכנה. יתרת השוכרות (10%) עוסקות בנושאים העוסקים בעקיפין בתחום ההי טק. מאחר ומדובר בחברות היושבות בנכס למשך תקופה שאינה עולה על שנה, העוררת אינה פונה לעירייה בבקשה לשינוי שם המתזיק.

זמן השכירות הממוצע הוא חודשיים וישנה אפשרות להשכרה יומית ;

טענות העוררת נדחו על ידי המשיב מבלי שערך ביקורים מספקים בנכס ומבלי שבחן לעומק את השימושים שנעשים בו בפועל ;

העוררת אינה צריכה להוכיח שהיא עוסקת רק בייצור תוכנה אלא בעיקר בייצור תוכנה, בבחינת "הטפל הולך לאחור העיקר";

הפרשנות הראויה לצו הארנונה היא העדפת הסעיף הספציפי של "בתי מלאכה" על פני הסעיף השיורי "בניינים שאינם משמים למגורים";

טענות העוררת לא נסתרו על ידי המשיב ;

לחילופין, הואיל והעוררת חולקת שטחים משותפים עם מלון "ניקס פתאל" אזי ניתן לחייב את הנכס בסיווג של מלון 4 כוכבים.

לטענת **המשיב**, יש לדחות את הערר שכן העוררת לא הוכיחה את טענותיה בראיות. העוררת הביאה לעדות עד אחד ויחיד המועסק אצל העוררת מחדש פברואר 2020 כלומר שאינו יכול להעיד על התקופה שקדמה לכך. המצהירים הנוספים שהוגשו לא עמדו לחקירה נגדית ועל כן יש להתעלם מתצהיריהם. בנוסף, העוררת הציגה לוועדה אסמכתאות חלקיות ודלות שאינן מוכיחות את טענותיה ;

לגופו של עניין יש לדחות את הערר שכן העוררת עושה בנכס שימוש מסחרי. העוררת משכירת את החללים השונים לשימוש השוכרים, ובנוסף מפעילה את המתחם על ידי כך שהיא מעניקה ללקוחותיה סל שירותים כגון עמדות עבודה מרוהטות, שירותים ומתקנים כדוגמת חדרי ישיבות, מטבת, טרקלין, תדר כושר, שירותי נקיון, כיבוד ועוד. מדובר בעסק הומוגני ומסחרי שמפעילה העוררת ולא ניתן לפיצול לשימושים שונים. לאור זאת אין טעם ואין צורך בבחינת השימושים שעושים לקוחות העוררת בחללים השונים בנכס ;

מבלי לגרוע מכך העוררת לא הוכיחה את השימושים השונים שנעשים בנכס וטענתה שמדובר בעיקר בבתי ייצור תוכנה נסתרה על ידי המשיב. מן הרשימה שהגישה העוררת עצמה עולה כי 11 מתוך 19 לקוחות העוררת כלל אינם עוסקים בייצור תוכנה ;

הטענה בדבר סיווג של מלון 4 כוכבים נטענה ללא פירוט ולא הובאו לגביה כל ראיות ; מבלי לגרוע מכך השירותים אותם מספקת העוררת ללקוחותיה הנם נפרדים מבית המלון ואינם שירותים בעלי אופי מלונאי ;

דיון והכרעה

1. מטענות הצדדים לעיל עולה כי על הוועדה להכריע בשתי סוגיות : האחת היא האם על המשיב לסווג את הנכס בהתאם לשימוש שנעשה בו על ידי העוררת או בהתאם לשימוש שנעשה על ידי לקוחותיה של העוררת, להם משכירה העוררת שטחים בנכס. השניה, מה הוא השימוש שנעשה בפועל בנכס.

2. תצהירי גב' מורג ומר פורדס הנם תצהירים תמציתיים בעיקרם ואינם כוללים מידע רב באשר לטיב השימוש שנעשה בנכס על ידי העוררת ו/או מי מטעמה. בתצהירים נכתב שיושבות בנכס חברות אשר צוינו ברשימה **נספח ב'** העוסקות "רובן ככולן" בתחום ההי טק. לחילופין נטען שם שהעוררת חולקת שטחים משותפים עם מלון "ניקס פתאל". מחקירת מר פורדס עולות העובדות הבאות :

- העוררת אינה חברת תוכנה.
- מר פורדס מועסק בעוררת מחודש פברואר 2020, כלומר שלא עבד בעוררת במרבית התקופה נשוא הערר.
- לשוכרי העוררת מותר לעשות שימוש בטרקלינים בבית המלון המצויים קומת המושכר.
- העוררת מספקת לשוכרים משרד מרוהט בשטח של כ- 10-12 מ"ר או עמדות בחלל פתוח בשטח של כ 2-3 מטר. בנוסף, ניתן לרכוש מהעוררת זכות לשימוש יומי בחדרי הישיבות של העוררת כנגד תשלום ועל בסיס מקום פנוי.
- זמן השכירות המינימאלי הוא חודשיים וישנן תקופות שכירות ארוכות יותר.
- השירותים אותם מעניקה העוררת ללקוחותיה הם "שירותי שכירות" (כפי שמופיע בחשבונית).
- העוררת לא גובה מלקוחותיה את הארנונה שהיא משלמת למשיב.
- העוררת מחתימה את לקוחותיה על הסכמי שכירות.

- חלק מהחברות המחזיקות בחדרים/שטחים למועד מתן התצהיר הן, ככל הנראה, חברות העוסקות בתכנה (אם כי לא הוכח שהן חברות המייצרות תוכנה עפ"י צו הארנונה) וחלקן עוסקות בתחומים אחרים.

סיווג בהתאם לשימוש בנכס

3. העוררת צירפה כנספח ב' לתצהירו של מר פורדס רשימת חברות אשר עושות לטענתה שימוש בנכס (למועד מתן התצהיר) והיא מבקשת את ועדת הערר לקבוע על יסוד רשימה זו שהשימוש אשר נעשה בנכס הוא שימוש כבית תוכנה. ביסוד טענה זו עומדת השאלה מהו הקריטריון לפיו יש לקבוע את הסיווג של נכס: האם בהתאם למיחות המחזיק בנכס או בהתאם לשימוש בו בפועל.

4. סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים"), והפסיקה שפירשה אותו. בפס"ד בעניין חברת מגדל לביטוח בע"מ (עמ"נ 1168-07-14) קבעה שעל מנת לקבוע את סיווגו של נכס יש להשתמש במבחן משולב המתייחס למיחות המחזיק יחד עם התייחסות לסוג הנכס, שימושו ומיקומו. פסק הדין בעניין מגדל מאזכר שני פסקי דין שניתנו בעניין זה על ידי בית המשפט העליון. בעניין בזק ג"א 8588/00 עיריית עמולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ (נבו 30.03.2003) בהם נקבע העקרון שהקריטריונים בחוק לצורך חישוב ארנונה הם סוג הנכס, שימושו ומיקומו וכי לרשות המקומית שיקול דעת רחב בעניין זה. בעניין חבדת כ.א.ל. (רע"א 11304/03 כרטיסי אשדאי לישראל בע"מ נ' עיריית חיפה) (נבו 28.12.2005) שב בית המשפט על החלכה זו בקובעו:

"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".

5. מפסקי הדין שהובאו לעיל עולה איפה שבתי המשפט לא קיבלו את טענת העוררת ולפיה מהות השימוש בנכס הוא הקריטריון היחיד להטלת הארנונה, אלא שיש לבחון במשולב את מיהות המחזיק/משתמש יחד עם שלושת הקריטריונים לסיווג הנכס המופיעים בסעיף, דהיינו סוג הנכס, שימושו ומיקומו.

6. בחינת המקרה שלפנינו בהתאם למבחן המשולב כפי שיושם בפסק הדין מגדל מביא למסקנה שהעוררת עושה שימוש בנכס למטרה מסחרית מובהקת התואמת את עיסוקה. נציג העוררת

הודה בחקירה שהעוררת איננה חברת תוכנה. מעדות נציג העוררת עולה שהעוררת נותנת ללקוחותיה שירותי שכירות. העוררת משכירה את הנכס לשוכרי משנה (חברות או יחידים) העושים בו שימוש לפרקי זמן משתנים. דמי השכירות שמשולמים על ידי השוכרים כוללים גם קבלת שירותים שונים מהעוררת. העוררת אמנם נמנעה (מסיבה לא ברורה) מלהציג את הסכמי השכירות שלה עם שוכרי המשנה, ואולם נציג העוררת הודה בעדותו שהעוררת מקבלת דמי שכירות.

7. טיב השימוש שעושה העוררת בנכס עולה בבירור גם מאתר האינטרנט של העוררת:

מתחמי עבודה משותפים – ROOMS

קונספט חדשני של מתחמי עבודה משותפים המשלב: רשת פתאל גאה להציג Hospitality Work & - עוויית אירוח מלונאי בעולם מתחמי העבודה המשותפים -

ROOMS

בואו להכיר מקרוב <

מתחמי ROOMS מבית פתאל מתחמי עבודה משותפים המשלבים עיצוב אלגנטי וחווייה מלונאית, מציעים פתרון לחברות בכל הגדלים עם גמישות בתקופת השכירות, אפשרות להצטמצם ולהתרחב. לפי הצורך שלכם, בכל עת. מתחמי ROOMS מאפשרים לממברים ליהנות מכל העולמות – משרדים מעוצבים ומאובזרים באופן מלא, שימוש בחדרי ישיבות והמתקנים של המתחם, גישה חופשית לכלל מתחמי הרשת ללא תוספת תשלום, מטבח מאובזר עם כיבוד, אירועי תוכן ומפגשי נטוורקינג, והכל בתשלום חודשי אחד.

לרשת ROOMS מתחמים בתל אביב, רעננה, רמת גן ומודיעין, ומתחמים נוספים עתידים להיפתח בקרוב.

לנוחות הממברים שלנו עיצבנו את מתקני המתחמים בצורה מיטבית

- Lobby – חלל עבודה פתוח ומעוצב עם עמדות עבודה מזדמנות וקבועות
- WORK ROOMS – משרדי עבודה מעוצבים ומאובזרים בגדלים שונים
- Services & Meeting Rooms – מגוון של חדרי ישיבות בגדלים שונים לכל מטרה, ניתן לשכר שעתית ויומית.
- Lounge – טרקליני עסקים עם עיצוב מלונאי הכוללים מקומות ישיבה לנטוורקינג
- Balconies & Rooftop – בכל מתחם ניתן ליהנות מגג אקסקלוסיבי או מרפסת מפנקת עבור אירועים חברתיים ועסקיים, האפי האזור ופינות ישיבה למנוחה.
- ROOMS SERVICE APP – אפליקציה ייעודית לקבלת עדכונים על אירועים, הטבות, תיאום חדרי ישיבות, פתיחת קריאות שירות, חנות דיגיטלית ועוד.
- מועדון "פתאל וחברים" – הצטרפות במתנה למועדון של רשת מלונות פתאל, המעניק הטבות, הנחות וחוויית במלונות פתאל בארץ ובחו"ל.

8. הנה כי כן, השימוש שעושה העוררת בנכס תואם את עסקה (שירותי שכירות). **הנכס מושכר בחלקו הארי לדייר משנה** לתקופות משתנות והוא כולל גם שטחים ציבוריים משותפים בהן נעשה שימוש נלווה לשכירות המשנה. העובדה שהעוררת משלמת את דמי הארנונה עבור דיירי המשנה ממילא מתחייבת מסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש] ולפיו העירייה איננה יכולה לראות בדייר משנה "מחזיק" לצורך גביית הארנונה. בהקשר זה צודק המשיב בטענתו (סעיף 12 לסיכומים) שאין כל אפשרות שהמשיב "יעקב" אחר שוכרי המשנה המתחלפים תדיר ויבחן את תחומי העיסוק שלהם על מנת לקבוע את הסיווג המתאים לשימוש.

9. הואיל והגענו למסקנה שהשימוש שעושה העוררת בנכס תואם את עסקה, הרי שלא נפל פגם בסיווג הנכס תחת הסיווג הכללי "בעניינים אחרים שאינם משמשים למגורים" ככל נכס מסחרי אחר, ויש לדחות את הערר.

סיווג בית תוכנה

10. הואיל ודחינו את הערר על יסוד הנימוקים שלעיל, אין אנו צריכים להדרש כלל לטענת העוררת שהיה על המשיב לבחון את השימוש שעושים שוכרי המשנה של העוררת ולקבוע בהתאמה שיש לסווג את הנכס, כולו או חלקו, בסיווג בית תוכנה.

11. למרות זאת וגם אם נבחן את טענת העוררת לעניין זה לגופה, הרי שלא יחול שינוי במסקנתנו הסופית מן הטעם הפשוט שהעוררת **לא הוכיחה** שהשימוש בפועל של כלל שוכרי המשנה הוא שימוש כבית תוכנה בהתאם לאמור בצו הארנונה. על מנת להוכיח את השימוש שעושים שוכרי המשנה בשטחים שהם שוכרים מן העוררת, היה על העוררת להביא לעדות את נציגי השוכרים ולהציג מסמכים המוכיחים שאותם עסקים אכן פועלים כבתי תוכנה. העוררת בחרה, משיקוליה שלה, **לא להביא אף נציג של אף שוכרת לעדות** ואף הסכמי השכירות למול השוכרים לא הוצגו לוועדה.

12. כאמור, העוררת הגישה לוועדת הערר תצהיר של גבי מורג ולאחר מכן הוגש תצהיר של מר סמנכ"ל התפעול של העוררת, מר זיו פורדס, שתוכנו (למעט תוכן **נספח ב'** המפרט את רשימת החברות המחזיקות בפועל בשטח) זהה לזה של גבי מורג. בתצהירים אלו אין כל ראיה באשר לשימוש של השוכרים בנכס (רשימת השוכרים כשלעצמה אינה מהווה ראיה). מבלי לגרוע מכך ברור שאין כל משקל לעדות נציג העוררת ביחס לאופי הפעילות של שוכרות המשנה, בהיות עדות זו "מפי השמועה", מה גם שנציג העוררת ציין בעדותו שהחל לעבוד אצל העוררת רק בפברואר 2020 ומעדותו עולה שקיימת לו ידיעה כללית בלבד באשר לטיב העיסוק של השוכרות (לעיתים בהתבסס על אתר האינטרנט שלהן). העד אף אישר שמטרת השכירות אינה מופיעה בהסכמי השכירות (עמ' 3 לפרוטוקול).

13. לקראת דיון ההוכחות הוגשו "הצהרות לדוגמא של חלק מהחברות שיושבות ומשתמשות בנכס" (לשון העוררת). עם הגשתן צויין על ידי העוררת כי "במידת הצורך" יופיעו נציגי החברות (נותני ההצהרות) בפני הועדה (ראה הודעה מטעם העוררת מיום 1.9.2020). בפועל, העוררת לא ביקשה לזמן את נותני ההצהרות לדיון ההוכחות והם אכן לא הגיעו לדיון ההוכחות ולא נחקרו על "הצהרותיהם". על כן לא ניתן להתייחס להצהרות אלו כחלק מן הראיות בתיק ולא לקחת אותן בחשבון במסגרת החלטה זו (עניין זה הובהר לעוררת בתחילת דיון ההוכחות, כמופיע בפרוטוקול). ועדת הערר מקבלת את טענת העוררת בסיכומיה ולפיה על ועדת הערר לבחון את הראיות שהוצגו בפניה, וכך עושה, ואולם באותה הנשימה יש לכבד את זכותו המהותית של המשיב לנסות ולסתור את ראיות העוררת בין היתר על ידי שימוש בזכותו הדיונית לערוך חקירה נגדית לעדי העוררת (רע"א 162/19 מכללת אלקטריק בע"מ נ' עיריית חדרה (נבו 29.01.2019)). ראה גם בעת"מ (מנהלי תל אביב-יפו) 278-09 לחם חי בע"מ נ' עיריית חולון (נבו 30.11.2010) בהתייחס לתקנה 14 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977: "מלשון התקנות עולה כי אם הוגש תצהיר על ידי מי מבעלי הדין, זכאי בעל הדין שכנגד לחקור את המצהיר על תצהירו". משעה שהעוררת בחרה שלא לעמיד את נציגי החברות "לחקירה נגדית" על תצהיריהם, מבלי לספק לכך שום הסבר או נימוק, ומקל וחומר שעה שבחרה שלא לערוך את ההצהרות כתצהיר מאומת כדין בידי עורך דין) אין מנוס מלקבוע ש"ההצהרות" שהוגשו לא ישמשו כראיה.

14. מבלי לגרוע מכך וגם אם ניתן היה להתגבר על הכשל הראייתי לעיל, העוררת לא הציגה שום ראיה שיש בה כדי להוכיח את טיב ואופי הפעילות של החברות השוכרות, ממילא לא עלה בידה של העוררת להוכיח ששוכרות המשנה (כולן או חלקן) עונות להגדרה "בית תוכנה" כמשמעותו בצו הארנונה ולא עלה בידה להוכיח איזה חלק מכלל הנכס משמש, אם בכלל, לפעילות מסוג זה. לא ניתן להסתפק לצורך כך בעדותו הכללית של נציג העוררת או באמירה ש-90% משוכרות המשנה עוסקות בתחום התוכנה. בהקשר לכך אנו מקבלים את טענת המשיב בסעיף 19 לסיכומיו ולפיה עיון ברשימת החברות מעלה כי על פניו, שחלק לא מבוטל מהן כלל אינו עוסק בתחום התוכנה או תחום קרוב לכך (קרן הון סיכון, נדל"ן, יעוץ מס ועוד). נפנה בעניין זה גם לפירוט שניתן על ידי נציג העוררת בעדותו בפני הועדה.

15. על כן, גם אם היינו מקבלים את טענת העוררת שיש לקבוע את סיווג הנכס בהתאם לשימוש שנעשה בו על ידי שוכרי המשנה ולא על ידי העוררת, אזי היה עלינו לדחות את הערר מן הטעם שלא הוכח שהשימוש שנעשה על ידי שוכרי המשנה הוא שימוש כבית תוכנה.

סיווג בית מלון 4 כוכבים

16. צודק המשיב שגם טענתה החלופית של העוררת לא גובתה בראיות, ממילא לא הוכחה כלל ועיקר. כעולה מאתר האינטרנט של העוררת (<https://www.working-rooms.co.il>) חללי העבודה המשותפים הנם חללים נפרדים משטח המלון ומשווקים לקהל הלקוחות בנפרד ממלונות הרשת.

במסגרת הנכס ניתנים לקוחות העוררת **שירותים נפרדים** משרותי המלון ואילו הזיקה היחידה שלהם למלון היא "חווית מלון בוטיק".

17. הואיל והעוררת לא הוכיחה שהשימוש בנכס הוא שימוש כבמלון 4 כוכבים, הרי שיש לדחות את טענתה התלופית בעניין זה.

סוף דבר

מכל הנימוקים המפורטים לעיל הערר נדחה.

על העוררת לשלם את הוצאות המשיב בסך 2,000 ₪.

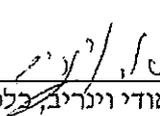
ניתן בהעדר הצדדים היום 28.2.2022.

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

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


חברה: אורלי מלי רוי"ח

קלדנית: ענת לוי


חבר: אודי וינריב, כלכלן

יו"ר: עו"ד כרית פרינץ

ערר מס': 140022482

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: טובה סטוצקי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב אלנבי 63 ומסווג בסיווג "מסחר".

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

1. ביום 4.1.2021 הגישה העוררת כתב ערר וביום 11.2.2021 הגיש המשיב כתב תשובה לערר.
2. ביום 20.4.2021 נערך דיון מקדמי בערר.
3. העוררת הגישה תצהיר מטעמה בצירוף חוות דעת של שמאי (להלן: "דו"ח השמאי") והמשיב הגיש מטעמו דו"ח חוקר מיום 29.11.2020 (להלן: "דו"ח החוקר").
4. ביום 4.10.2021 נערך דיון הוכחות. בשל אי התייצבות החוקר לתקירה, ניתן החלטה ולפיה בהסכמת המשיב העוררת תוכל לעשות שימוש בחוות הדעת השמאי ללא מסקנות המומחה המופיעות בסעיף 6 לחוות דעתו.
5. הצדדים הגישו סיכומים.

הסוגיה הטעונה הכרעה

6. הסוגיה הטעונה הכרעה בתיק זה היא האם הנכס נשוא הערר זכאי לפטור מתשלום ארנונה מכח סעיף 330 לפקודת העיריות (להלן: "הפקודה") כנכס שאינו ראוי לשימוש. זאת לתקופה שמיום 1.12.2020 (להלן: "תקופת הערר").

טענות העוררת

1. לטענת העוררת, מדובר בחנות למוסיקה המצויין בבניין שבו החלו בביצוע עבודות תמ"א 38 בשנת 2017.
2. לטענת העוררת במסגרת עבודות החיזוק שבוצעו בבניין היה צורך לבצע עבודות חיזוק בחנות עצמה ונוכח הנוקים לחנות הוסכם שהקבלן המבצע יבצע את התיקונים הנדרשים בחנות, ביחד עם העבודות בבניין.
3. העוררת מסרה את החנות לקבלן בסוף חודש יוני 2019 כשהיא ריקה, והיתה אמורה לקבלה בחזרה בתוך 30 יום. בפועל, נוכח התגברות הרטיבות ויצרת עובש בחנות, לא ניתן לעשות שימוש בחנות שגם המלאה בסדקים והיא מסוכנת.
4. המשיב אישר לעוררת פטור לפי סעיף 330 לתקופה שמיום 21.7.2019 ועד 29.2.2020 ואולם סרב להאריך את הפטור לאחר תקופה זו. בין לבין, קיבלה העוררת פטור "קורונה" לתקופה של שלושה חודשים (מרץ- מאי 2020). בהמלצת המשיב ביקשה העוררת וקיבלה פטור מנכס ריק עד ליום 30.11.2020 בקווה שעד תקבל חזרה את החנות מהקבלן ללא ליקויים, אך הדבר לא קרה ומצבה של החנות הוחמר.
5. לטענת העוררת, חוות דעת השמאי מעידה על כך שהנכס אינו ראוי לשימוש. מנגד העיד החוקר מטעם המשיב שאינו בעל ידע ואו השכלה בתחום זה. המשיב שלח לנכס מפקחים שלוש פעמים מהם עולה בבירור כי המצב בנכס הלך והחמיר ככל שנקף הזמן.
6. לא ניתן להפעיל את החנות במצבה הנוכחי בעיקר בשל העובש ופיצוצים בקירות. המשיב הכיר בכך במשך 7 חודשים ומאז כאמור המצב רק הורע.

טענות המשיב

7. לטענת המשיב על הועדה להתעלם מנכספים 1,2,3,4,6 ו-8 לסיכומי העוררת שלא הוגשו במסגרת הערר.

8. מבלי לגרוע מכך, העוררת לא הוכיחה שמדובר בנכס בלתי ראוי בתקופת הערר. מדו"ח הביקורת האחרון שנערך בסוף נובמבר 2020 עולה שבנכס מספר סדקים בקירות ועובש במספר מוקדים. הנכס ריק מפועלים. מדובר בנכס מרוצף, קירות מטוייחים, מזגן, כיור, דלת וחלון. הנכס לא ניזוק בצורה קיצונית והעוררת לא הוכיחה שניתן שלא ניתן לשהות בו כתוצאה מריף חריף של רטיבות.

9. ככל ולעוררת טענות כנגד הקבלן עליה לפנות לקבלן ולא לשבת בחיבוק ידיים. העוררת גם לא הגישה תביעה כנגד הקבלן והמשיב לא אמור לתת פתרון למצוקת העוררת במישור זה.

דיון והכרעה

נכס שאינו ראוי לשימוש

10. סעיף 330 לפקודת העיריות קובע שבניין שנהרס או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים לתקופות הפטור הנקובות הסעיף. על פי לשון הסעיף, על מנת לזכות בפטור על העורר להוכיח קיומם של **שלושה תנאים מצטברים**: הנכס נהרס או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו; לא יושבים בנכס; ונמסרה הודעה בכתב לעירייה. הפטור מתשלום מוענק רק על התקופה שמיום מסירת הודעה ולא יינתן פטור רטרואקטיבי.

ההלכה היא, שהנטל להוכיח את מצבו של הנכס, דהיינו כי הנכס יניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, **מוטל על המחזיק בנכס** (בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב – יפו, מנהל הארנונה [פורסם בנבו] 30.12.2009, להלן **"המגרש המוצלח"**; עע"מ 9130/11 יורשי המנוח יוסף סויסה ז"ל נ' עיריית רחובות [פורסם בנבו] 1.9.2015); בר"מ 7298/06 מוסה נ' מנהל הארנונה של עיריית רחובות [פורסם בנבו] 28.9.2006); עמ"נ (ת"א) 11-10-29825-10 גלגלי הפלדה 6 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה [פורסם בנבו] 18.12.2012)).

עוד נקבע, **שמצבו של נכס עשוי להשתנות מעת לעת**. נכס שהיה תקין וראוי לשימוש עלול להיזק ומאידך, נכס הרוס עשוי לעבור שיפוץ והתאמה לשימוש מחודש. על כן, נדרשת הודעה **בזמן אמת** שתעמיד את הרשות המקומית בפני מצבו של הנכס בשנת המס מושא החיוב (ה' רוסטוביץ, ארנונה עירונית ספר ראשון 594 (מהדורה חמישית, 2001); עת"מ (מרכז) 65460-09-14 רביבו נ' עיריית יבנה [פורסם בנבו] 15.2.2015)).

וכן שהמבחן להערכת מצבו של הנכס, כפי שהובהר בהלכת המגרש המוצלח, הוא **מבחן אובייקטיבי**, כלומר שאין די בכך שהמחזיק סבור כי הנכס אינו ניתן לשימוש, ולא כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש. הנוק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. על כן, גם אם

למשל בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יהנה הוא מפטור לפי סעיף 330, אם ניתן להשתמש בו לצרכים אחרים על פי דין (תעשייה, מלאכה, משרדים וכו').

11. כמפורט לעיל, לנכס שבנדון ניתנו כמה פטורים, הראשון בהם בגין סעיף 330 בתקופה שמיום 21.7.2019 ועד 29.2.2020 (להלן: "תקופת הפטור הראשונה"). מכאן, שאין חולק על כך שעד לסוף חודש יולי 2019 היה הנכס, גם לשיטת המשיב, נכס שאינו ראוי לשימוש.

12. העוררת אינה עושה כל שימוש בנכס/חנות מאז מסרה אותו לקבלן בחודש יוני 2019 כאשר נכון לחודש יוני 2021 היה הבניין בו מצויה החנות נשוא הערר מצוי עדיין בבניה (ראה חוות דעת השמאי מטעם העוררת, עמ' 4). הנכס מצוי בקומת הקרקע של הבניין (הקומה המסחרית).

13. תקופת המחלוקת נוגעת לחודשים שחלפו מיום 1.12.2020 ועל כן הסוגיה שבה עלינו להכריע היא **מה מצבו של הנכס ממועד זה ואילך**. בהתחשב בכך שהמשיב כבר בחן את מצבו של הנכס כחמישה חודשים קודם לכן, ומצא אותו בלתי ראוי לשימוש, אזי צודקת העוררת בכך שיש מקום גם לבחון האם מצבו של הנכס בתקופה שחלפה ממועד מתן הפטור הראשון ועד היום (כלומר מחודש אוגוסט 2020 ועד היום) **הורע או הוטב**.

14. העוררת הציגה חוות דעת של שמאי מטעמה אשר ערך ביקור בנכס בכמה מועדים בחודש יוני 2021. מכאן, שחוות דעתו אינה נותנת מענה ישיר לשאלת מצב של בנכס בסוף שנת 2020, מה גם שכאמור עלינו להתעלם ממוסקנות וממצאי חוות הדעת (סעיף 6 ואילך לחוות הדעת) שכן השמאי לא התייצב לחקירה).

15. למרות מגבלות אלו, בתמונות שצורפו לחוות הדעת נראים קירות החנות מקולפים מרטיבות, ואין צורך להיות מומחה לרטיבות ואו איטום על מנת להבחין בתופעה המוכרת. הצילומים מראים גם שנוצרו בקירות הנכס סדקים משמעותיים ביותר המחייבים טיפול/תיקון בטרם ייעשה כל שימוש בנכס. מן התמונות בלבד נראה איפה שאין כל אפשרות מעשית לעשות כלשהוא בנכס כל שימוש בחודש יוני 2021. ההגיון הבריא מביא למסקנה שגם כמה חודשים קודם לכן המצב בנכס לא היה טוב באופן משמעותי, וזאת גם אם נתעלם לחלוטין מסוגיית הרטיבות בקירות ונתמקד בסדקים בקירות המדברים בעד עצמם.

16. המשיב צירף כאמור דו"ח ביקורת מן התקופה הרלוונטית לערר - 30.11.2020. מן הדו"ח עולה שהחוקר נתבקש לבדוק האם מתבצעות בנכס עבודות והאם הנכס ריק (עמ' 2 לדו"ח). דו"ח החוקר מאושש באופן מלא את שעולה מהתמונות שצורפו לדו"ח השמאי מחודש יוני 2021, היינו: שגם בחודש דצמבר 2020, היו בקירות הנכס סדקים וכן סימני רטיבות ועובש על הקירות. החוקר צרף צילומים של העובש בקירות ואולם מסיבה לא ברורה לא צירף צילומים של הסדקים שטען שראה בקירות הנכס.

17. במסגרת חקירתה הנגדית סיפרה העוררת שהחנות, אשר היוותה את מקור הפרנסה של העוררת ובעלה, אינה פעילה מחודש יוני 2019, ממילא אינה משמשת כמקור פרנסה מאז ועד היום. העוררת אישרה שלא ניתן להפעיל את המזגן שהותקן בנכס שכן הנכס אינו מחובר לחשמל וכי מצבו של הנכס הוא תוצאה ישירה של העבודות שביצע הקבלן בבניין, מסביב לנכס. לטענת העוררת הקבלן הבטיח לטפל בנזקים שנגרמו לחנות אך טרם עשה זאת. עוד סיפרה, לשאלת הועדה, **שהבניין כולו אינו מאוכלס**, לאחר שכל הדירות והשטחים המסחריים התפנו בהדרגה מהבניין עם התקדמות העבודות, שהחלו בחצר הבניין. בקומת המסחר, שבה נמצאת החנות, יש שתי חנויות נוספות שגם הן אינן פעילות בשל עבודות ההריסה מסביב **והמקום כולו נראה כמו אתר בניה**. העוררת נשאלה מתי היתה לאחרונה בנכס והעידה כי היתה בו יום קודם, על רקע זאת שהמזגן שהתקינה לא מזמן בנכס נגנב, אלא שלא יכלה להכנס לחנות בשל הסרחון מעובש.

18. לאחר שבחנו את הראיות שהוצגו לנו על ידי העוררת והמשיב ולאחר ששמענו את עדות העוררת הגענו לכלל מסקנה **שהצדק עם העוררת**. כמפורט לעיל, העוררת נקלעה שלא בטובתה למצב שבו בבניין בו מצויה החנות מתבצעות מזה כשנה וחצי עבודות מאסיביות, במסגרתן מתבצע חיזוק ליסודות הבניין וקומות הקרקע ונבנות שתי קומות עליונות נוספות. למותר לציין שאין בידי הועדה את הידע ו/או הראיות לקבוע שהנזקים שנגרמו לנכס כתוצאה מעבודות הבניה ואולם כן ברור שכתוצאה ישירה מעבודות אלו שלושת החנויות שהיו פעילות בקומת הקרקע, קומת המסחר, ולרבות זו של העוררת, **פונתה והעוררת אינה עושה בה כל שימוש מיוני 2019 ועד היום**. לטענת העוררת היא קיבלה הבטחה מן הקבלן לתקן את הנזקים שנגרמו לחנות כתוצאה מן העבודות אך נכון לשעה זו, הקבלן אינו עומד בהבטחתו.

19. השורה התחתונה היא, שהעוררת פינתה את החנות בחודש יוני 2019 ומאז ועד היום אינה יכולה לעשות בה שום שימוש נוכח מצבה. אמנם השמאי מטעם העוררת לא נחקר על תצהירו ואולם הצילומים שצרפו לחוות דעתו מדברים בעד עצמם באשר **למצבו העגום של הנכס בחודש יוני 2021**, ודו"ח הביקורת של המשיב מוכיח שמצב זה, פחות או יותר (רטיבות וסדקים), היה גם קיים כבר **בחודש דצמבר 2020**. במילים אחרות: בעוד שהעוררת הוכיחה שבחודש יוני 2021 מצבו של הנכס כזה שאינו ראוי לשימוש, משיב לא הציג לוועדה ראיות לכך שמחודש יולי 2020, שאז נבחן הנכס וניתן לו פטור כנכס שאינו ראוי לשימוש, ועד לחודש דצמבר 2020 (או מאז ועד היום) **הוטב מצבו של הנכס באופן משמעותי כך שאינו ראוי עוד לקבל את הפטור**. נהפוך הוא, שהרי כאמור דו"ח המשיב מחודש נובמבר 2020 אך חיזק את המסקנה ההפוכה.

20. בהתייחס לטענת המשיב על כך שעל הועדה להתעלם מנספחים מנספחים 1,2,3,4,6 ו-8 לסיכומי העוררת, יצויין שהצדק עם המשיב. העוררת, שלצורך ההוכחות והסיכומים שכרה שירותים משפטיים, צירפה לסיכומיה רשימת נספחים שלא צורפו לכתב הערר ו/או לתצהירה אף שהיתה אמורה לדעת שהדבר אינו אפשרי שכן הוא נוגד את סדרי הדין. לאור זאת, התלטת הועדה שלעיל אינה מתבססת כלל על נספחים אלו. מבלי לגרוע מכך יצויין שהועדה ממילא לא נדרשה

למסמכים אלו שכן אין כל חולק שהמשיב נתן לעוררת פטור על פי סעיף 330 לתקופה של שבעה חודשים, וחזקה שבחן את הנכס היטב לפני שעשה כן.

21. לסיום נציין כי אין אנו מקבלים את טענת המשיב על כך שיש לזקוף לחובת העוררת את העובדה שלא הגישה תביעה כנגד הקבלן. כידוע, מתן הפטור על פי סעיף 330 מותנה רק במתן הודעה מצד המחזיק, ובתוך כך דחה בית המשפט העליון את מבחן "הכדאיות הכלכלית" אליו מכוון המשיב בבר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו - מנהל הארנונה (נבו 30.12.2009): "הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש, ואין כל מקום להמשיך ולבדוק כתנאי למתן הפטור האם לא קיימת כדאיות כלכלית "אובייקטיבית" או עלות "סבירה" אחרת ב"הפיכת" הבניין הלא ראוי לשימוש לבניין ראוי לשימוש. העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנשום והאפשרויות השונות העומדות בפניו."

סוף דבר

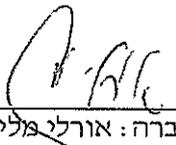
22. נוכח האמור לעיל אנו מקבלים את הערר.

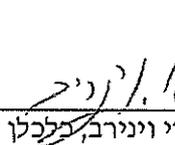
23. המשיב ישלם לעוררת הוצאות בסך של 2,000 ₪ בתוך 30 יום מקבלת החלטה זו.

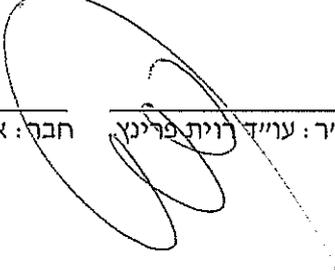
ניתן בהעדר הצדדים היום 28.2.2022.

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.


חברה: אורלי מלי, רו"ח


חבר: אודי וינר, כלכלן


יו"ר: עו"ד רות פרינץ

קלדנית: ענת לוי

ערר מס': 140022389

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העורר: סהר הררי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב פראנצויז 14 בתל אביב ושטחו 38 מ"ר ("הנכס"). הנכס מסווג תחת "בניינים שאינם משמשים למגורים".

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

ביום 20.12.2020 הגישה העוררת השגה.
ביום 21.2.2021 הגישה העוררת ערר על תשובת המשיב להשגה והמשיב הגיש תשובה לערר.
ביום 1.3.2021 נערך דיון מקדמי בערר.
ביום 27.4.2021 הגישה העוררת תצהיר עדות ראשית מטעמה ("תצהיר העורר") וביום 19.5.2021 הגיש המשיב תצהיר של חוקר מטעמו אליהם צורף דו"ח ביקורת מיום 2.11.2020 ("דוח הביקורת").
ביום 7.6.2021 נערך דיון הוכחות בפני הועדה.
הצדדים הגישו סיכומים.

הסוגיה הטעונה הכרעה

המחלוקת נשוא הערר שבגדון נוגעת לסיווג הנכס. העוררת טוענת שיש לסווג את הנכס בסיווג "מלאכה ותעשייה" (סעיף 3.3.1 לצו) ואילו המשיב טוען שיש לסווג את הנכס תחת סוג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (סעיף 3.2 לצו).

טענות הצדדים בתמצית

טענות העוררת

1. לטענת העוררת, כפי שהן עולות מכתב הערר, הנכס שבנדון הוא מכולה אשר קירותיה עשויים פח ורצפתה היא הכביש. בנכס מתקיימת פעילות יצרנית של זרי פרחים מעוצבים ובכלל זאת ליקוט, חיתוך, איגוד, תביעה ועיצוב של פרחים. בנכס ישנם שולחנות עבודה, חומי גלם (פרחים) ושאריות של פרחים. העוררת היא מעצבת אירועים במקצועה וזרי הפחים אותם היא מכינה בנכס שימשו, עד לתחילת הקורונה, לאירועים אותם היא מעצבת. בתקופת הקורונה הזרים נשלחים ללקוחות העוררת באמצעות שליח. בנכס לא מתבצעת מכירה פרונטלית של זרים ולכן אין בו תצוגה ו/או חלון ראווה ו/או קופה.
2. העוררת מפנה לפס"ד בעניין אר.אס.אס שם נקבע כי פעילות לחיתוך פירות ואריזותם במסגרת חבילות שי היא פעילות "מלאכה". לטענת העוררת, הפעילות בנכס עונה לכל המבחנים שנקבעו בפסיקה לצורך סיווג פעילות כפעילות מלאכה, כפי שיפורט להלן.

טענות המשיב

3. הפעילות הנעשית אינה נכללת בהגדרת סעיף 3.3.1 לצו.
4. הפעילות בנכס היא עסק למכירת פרחים וזרי פרחים. הכנת הזרים המעוצבים היא פעילות טפלה לפעילות העיקרית הנ"ל ולכן לא מדובר בבית מלאכה.
5. הפעילות בנכס היא פעילות **מסחרית** ולא ייצורית והיא אינה עונה למבחנים שנקבעו בפסיקה ביחס לסעיף 3.3.1 לצו, ולכן אין מקום לקבוע שבנכס מתקיים המבחן של "ייצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר". בנכס לא נעשית כל פעולה הקשורה לעניין מלאכה או תעשייה ו/או פעולה שיש בה משום שינוי אופיו או זהותו של חומר גלם והפיכתו למוצר שלא היה קיים לפני כן. ערבוב של פרחים במסגרת זר אינה משנה את מהותם של הפרחים ואינה הופכת אותם למוצר חדש.
6. כמו כן, אין הצדקה למתן תעריף מוזל אשר נועד להקל על עובדי כפיים כמו סנדלר, חייט או שען. לא הוכח שמתקיימת בנכס עבודת כפיים שכן אריזת המוצרים בארגזים איננה יכולה להחשב כעבודת כפיים.

דיון

7. הסוגיה שבמחלוקת היא האם הנכס שבנדון עונה להגדרת סעיף 3.3.1 לצו.

8. צו הארנונה מבחין בין שני סיווגים עיקריים: בניינים משמשים למגורים (סעיף 2) ובניינים שאינם משמשים למגורים (סעיף 3). סעיף 3.2 לצו הוא סיווג **שיורי**, ונקבע בו תעריף ארנונה מרבי לכל עסק למעט שורה של יוצאים מהכלל. אחד היוצאים מהכלל הוא "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה", שלהם נקבע תעריף נמוך יותר במסגרת סעיף 3.3.1 לצו. מכאן, שעסק אשר פעילות נופלת תחת ההגדרה הספציפית של סעיף 3.3.1 יוצא הסיווג השיורי אשר בסעיף 3.2 לצו.
9. בשנת 2016 ניתן על ידי בית המשפט העליון, מפי כבי השופטת דפנה ברק-ארוז, פסק דין תקדימי המסכם את המבחנים הראויים לבחינת פעילות השייכת לסיווג של "תעשייה ומלאכה" להבדיל מפעילות של "מתן שירותים" (בר"ם 1676/15 ברודקאסט וידאו ש.ב בע"מ נ' מנהל הארנונה בתל אביב-יפו, 9.6.2016, "**פרשת ברודקאסט**") ופסק דין זה, על אופי הפרשנות שנקבעה בו, מחווה את ההלכה המחייבת בסוגיה זו. בפסק דין מפורט ומנומק נקבע שככלל, יש להעדיף סיווג **ספציפי** על-פני סיווג שיורי שכן סיווג שיורי נועד, בין היתר, למנוע מצב שבו לא ניתן יהיה להטיל ארנונה בגין שימוש מסוים שלא פורט בתקנות ההסדרים, אך הוא לא נועד "למשוך" לתוכו נכסים אשר יכולים לחסות תחת קטגוריות ספציפיות אחרות.
10. בית המשפט העליון דן במבחנים לזיהוי פעילות "ייצורית" בנכס להבדיל מפעילות של מתן שירותים או מסחר: מבחן **יצירת "יש מוחשי"** המתמקד בשאלה האם הפעילות מובילה להפיכתו של חומר גולמי למוצר של ממש, מבחן "**היקף השימוש**" במוצר המוגמר, היינו האם המוצר נועד לשימוש של ציבור רחב או מיועד ללקוח ספציפי (ואז תיטה הכף לעבר פעילות "שירותית"), מבחן "**ההשבחה הכלכלית**" הבוחן באיזו מידה הביאה הפעילות לשינוי של המוצר במישור הכלכלי ולבסוף מבחן "**על דרך ההנגדה**" השואל האם הפעילות קרובה יותר במהותה ל"פעילות ייצורית" או למתן שירותים. בית המשפט העליון מדגיש עם זאת, שהמבחנים שלעיל משמשים כ"אינדיקציות" בלבד לסוג הפעילות שמתבצעת בנכס, ולא כמבחנים בלעדיים. עוד נאמר שם, כי יש לבחון את הפעילות בנכס על רקע התמורות שחלו במשק ובכלל זאת יש לקחת בחשבון שפעילות "ייצורית" אינה בהכרח מתבצעת במתכונת של מפעלים גדולים אלא גם במסגרות קטנות ("בוטיק").
11. בית המשפט העליון מוסיף שהכרעה בשאלה של סיווג לצורכי ארנונה אמורה להיות מבוססת על **בדיקה פרטנית**, הנטועה במאפייניו של כל נכס. על כן, יש להקפיד ולבחון את הסיווג בשים לב למאפייני הנכס הספציפי.
12. העוררת מפנה לפס"ד בעניין עמ"נ (מינהליים ת"א) 69375-11-18 **אר.אס.אס. שיווק יינות ומזון בע"מ נ' עיריית תל-אביב יפו** (נבו 18.12.2019) (להלן: "**אר.אס.אס.**"). באותו עניין דובר בעסק בו מתבצעת מלאכת חיתוך ואריזה של פירות לשם משלוחם באריזות שי ובית המשפט המחוזי קובע שעסק זה ראוי להיות מחוייב בארנונה לפי הסיווג של "**בתי מלאכה**". בשל הרלוונטיות הרבה של פסק הדין לעניינו, להלן ציטוט מפסק הדין:
- "קולמוסים רבים נשתברו אגב נסיונם של בתי המשפט להכריע באופן פרטני כיצד יש לסווג עסקים כאלה ואחרים לצורך חיובם בארנונה. שורש הרע הוא שהסיווגים הם בחלקם סיווגים אנכרוניסטים שנקבעו עוד בשנות ה-90 של*

המאה הקודמת, שלא בהכרח עודכנו בהתאם לדינמיות של חיי המסחר והכלכלה ואין הם מתמודדים עם טיבם ומאפייניהם של מקצת מהעסקים המתנהלים כיום..... אגב נסיונות אלה לסווג נכסים לצרכי ארנונה, נזקקו בתי המשפט למבחני משנה כאלה ואחרים, אלא שחלקם הפכו ברבות השנים למבחנים מיושנים, שלעתים ישנו קושי רב ליישם ולהתאימם לסוגי העסקים הקיימים כיום. רובם של מבחנים אלה נקבע בכלל בקשר למס מעסיקים (שביתתיים בוטל), ולא בקשר למיסי ארנונה; בנוסף, ישנן מלאכות שכמעט חלפו לחן מן העולם (למשל, סנדלרים, רצענים, תופרים וכו'), ומנגד, ישנם סוגי עסקים שלא היו קיימים בעבר (כגון עסק לחיתוך פירות, כמו בענייננו, בתי תוכנה וכדומה). גם התעשייה הקלאסית שינתה פניה, ובמקום מפעלים מעלי עשן ופיח, ישנה כיום פעילות תעשייתית המתבצעת בחדרים ממוזגים וממורקים למשעי, משל היו בתי מרקחת. דומה איפוא כי לענין ארנונה, ההגדרות הקלאסיות של "בתי מלאכה" כמו גם "שירותים ומסחר", טעונות יציקת תוכן בהתאם למציאות המודרנית, ואין להסתפק בהגדרות מילוניות אשר במידה מסויימת אבד עליהן הכלח.....

14. מעבר לכך שמבחני עזר אלה אינם ישימים בכל מקרה ומקרה, שכן הם נקבעו מלכתחילה לפני עשרות שנים, בקשר למתן פטור ממס מעסיקים בגין ייצור של מוצרים מוחשיים מתוך חומרי גלם, ואילו אנו עסקינן בשאלת הסיווג לצרכי ארנונה של עסק לחיתוכם של פירות, הרי שישנו קושי בסיסי ביישום המבחנים ובהתאמתם לתקופתנו אנו.....

15. קושי נוסף נעוץ בכך שיישומם של מבחנים אלה עלול להביא לעתים לתוצאות מנוגדות זו לזו.....

16. מכל מקום, גם אם ניישם בענייננו את מבחן "יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", לפיו פעילות ייצורית היא פעילות בה מייצרים דבר מה חדש במהותו להבדיל מדבר מה חדש בצורתו, נגיע על נקלה למסקנה שעסקינן במקרה הנכחי בפעילות ייצורית. המערערת אינה מוכרת פירות שלמים או פירות "על המשקל", אלא היא מייצרת מארזי שי הכוללים פירות שעובדיה, במלאכת כפיים מובהקת, חותכים לפרוסות דקות או מגלפים על גביהם צורות או אותיות, תוך שימוש בסכינים ובמכשירי גילוף. בכך הם משנים את המצב המקורי של חומר הגלם- הפירות.

17. גם "מבחן ההנגדה", שאומץ אף הוא בענין רעיונות, מוביל למסקנה כי מדובר בפעילות ייצורית. אם נשאל את עצמנו מהו מרכז הכובד של הפעילות המתבצעת בנכס - האם מדובר בפעילות ייצורית או שמא במתן שירותים, הכף נוטה בבירור לטובת הקביעה שמדובר בפעילות ייצורית, שהרי מדובר בחיתוך של פירות ובאריזתם באריזות שי. לעומת זאת, כאשר מדובר בפעילות של מתן

שירותים, הדבר מתאפיין בדרך כלל במתן שירות אישי לפי מידותיו של הלקוח, במבנה משרדים ועל ידי מי שעיסוקו במקצוע חופשי כגון רואה חשבון, עורך דין, רופא, מהנדס וכדומה.....

18. לבסוף, גם המבחן הכלכלי, לפיו נשאלת השאלה האם ראוי להכיר בעסק של המערער כעסק של מלאכה, הזכאי לזכויות ייתר בקדמו את פעילות הייצור, תומך במסקנה כי יש לראות בעסקה של המערער כעסק של מלאכה, נוכח מלאכת הכפיים שמבצעים עובדי המערער בחומרי הגלם הנבסיים, הם הפירות שנחתכים, מגולפים ומעוצבים לפני אריזתם למשלוח.....

19. ודוק. על גבי סקלת הפעילות העסקית, בה מצד אחד מצוייה פעילות תעשייתית "קלאסית" של ייצור מוצר מחומר גלם במבנה תעשייתי מובהק, ומן הצד האחר של הסקלה מצויים ענפי השירותים הקלאסיים הניתנים בדרך כלל במבני משרדים (כגון שירות אישי של בעלי מקצועות חופשיים דוגמת רופאים, אדריכלים, רואי חשבון, עורכי דין וכדומה), מצוייה בתווך קטגוריית הנכסים המשמשים למלאכה:

"בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגוריית הנכסים המשמשים ל"מלאכה", אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב "שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין "תעשייתי", במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ("צווארון לבן").....

20. על רקע דברים אלה, נקבע בענין אליהו זוהר כי הפעילות המתבצעת במכבסות היא פעילות של מלאכה, שכן מחד גיסא, המכבסות אינן עוסקות בייצור מוצרים, אלא נותנות שירות אישי ללקוחות בהתאם לצרכיהם הפרטניים, ועל כן אינן בגדר "תעשייה"; ומאידך, פעילות זו אינה בגדר "שירותים", שכן השירות שהן מעניקות הוא שירות המאופיין בעבודת כפיים של בעלי מקצוע המבוצעת בחלקה באופן ידני ובחלקה באמצעות מכונות, במבנה בעל אופי תעשייתי ולא במשרד.....

דברים אלה הולמים היטב את פעילותה של המערער, שהרי היא משלבת שירות מקצועי ללקוח קונקרטי המזמין ממנה חבילת שי מהודרת לפי צרכיו ותקציבו (באמצעות אתר האינטרנט ולא באמצעות הגעה פיזית אל הנכס), יחד עם מלאכת כפיים מובהקת של חיתוך פירות, גילופם ואריזתם באריזות שי בתוך חלל עבודה בעל אופי תעשייתי. שילוב זה תומך במסקנה כי ענין לנו בעסק של מלאכה ולא בעסק של שירותים.

.....

22. העובדה שהמערערות מוכרות את מוצריהן, אינה מצדיקה את סיווגה כעסק של שירותים ומסחר כנטען על ידי המשיבים. פשיטא שגם מפעל תעשייתי לכל דבר וענין רשאי למכור את מרכולתו מבלי לאבד אגב כך את סיווגו כמפעל תעשייתי (עמ"נ מינהליים ת"א 30042-02-17 תמוז תקשורת שיווקית בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו, 25.09.2018) (בפסקה 35)).

23. לבסוף, לא מצאתי בסיס משפטי למסקנתה של ועדת הערר, לפיה המערערות אינה זכאית ליהנות מן הסיווג של "בתי מלאכה", רק משום שלא הוכיחה כי הכנסותיה דלות ושהיא מספקת שירות חיוני לציבור. בעלי מלאכה יכולים להיות עשירים מופלגים ולספק מוצרי מותרות שאין בהם כל צורך חיוני, מבלי שהדבר יגרע כהוא זה מזכותם שעסקם יסווג לצרכי ארנונה כ"בתי מלאכה", אם אכן זהו טיבו של העסק, על פי המבחנים המקובלים.

24. בשולי הדברים אציין כי עצם העובדה שלא כל שטחו של הנכס שימש אך ורק לצרכי ייצור (מקצתו שימש לצרכי אחסון הפירות), אינה גורעת מסיווג השטח כולו לפי הסיווג של "בתי מלאכה", מכוחו של הכלל לפיו כאשר מדובר במתקן רב תכליתי, בעל מספר שימושים המשולבים זה בזה לתכלית אחת, הטפל הולך אחר העיקר...

ומן הכלל אל הפרט

13. מן הראיות שהובאו על ידי העוררת עולות העובדות הבאות:
- א. הנכס מצוי באזור הכולל בתי מלאכה, והוא למעשה מכולה שקירותיה עשויים פח ומונחת באופן מאולתר על הכביש.
 - ב. העוררת היא מעצבת אירועים במקצועה, והיא שכרה את הנכס לצורך מלאכת ייצור זרי הפרחים והעיצובים בהם היא משתמשת לאירועים (חתונות, בר מצוות וכיוצא בזה).
 - ג. העוררת מבצעת בנכס פעולות ליקוט, איגוד, חיתוך, ועיצוב של זרי פרחים ויצירות אחרות עשויות פרחים. למלאכת הכפיים הזו (לכל יצירה) נדרש כשעה עד שעתיים עבודה. העוררת צירפה **כנספח ג'** צילומים של הנכס בהם ניתן לראות שולחנות ומעמדים, עליהם מונחים פרחים וכלי עבודה שונים (לתיק הועדה צורפו צילומים בשחור לבן באיכות ירודה ולכן קשה לראות את הפרטים). במראה עין, מדובר בבית מלאכה לכל דבר ועניין.
 - ד. העוררת מצרפת **כנספחים ה'**, ו' לתצהירה דוגמאות של עבודות העיצוב שלה בהן היא משתמשת באירועים שונים.
 - ה. לאור משבר הקורונה ומיעוט האירועים בשנת 2020, שימש הנכס באותה השנה בעיקר לעיצוב זרים על פי הזמנה (באמצעות עמוד האינסטגרם). העוררת מצרפת **כנספחים ז'**, ח' חשבוניות בגין עיצוב חתונה, בת מצווה, מתנות לאורחים, חופה וזר כלה ועוד.

- ו. בנכס אין קבלת קהל ואין בו מכירות ולכן אין בו חלון ראויה ו/או קופה. אף השליחים המגיעים למקום לקחת את הזרים מתקשים למצא אותנו, שכן אינו גלוי לעין.
- ז. העוררת משלמת דמי שכירות של כ- 1,800 ₪ וסכומי הארנונה אותם היא נדרשת לשלם גבוהים מכך 2,500 ₪ בחודש) והמהווים נטל כבד, בשים לב למחזור העסקים של העוררת.
14. דו"ח הביקורת של המשיב שנערך ביום 2.11.2020, מאשר פחות או יותר את האמור בתצהירה של העוררת: במקום נראו שולחנות עבודה, דליי פרחים, כלי עובדה, ניירות עטיפה וכיוצא ב. במקום לא נראתה תצוגה, לא נראו זרים מוכנים למכירה, אין מבקרים בנכס, אין קבלת קבל, לא מדובר בחנות.
15. העוררת נתקרה על תצהירה שבו חזרה על האמור בתצהירה. העוררת ויתרה על חקירת החוקר.
16. מן האמור לעיל עולה, כי לא קיימת מחלוקת עובדתית ביחס לסוג הפעילות מבוצעת בנכס: הנכס אינו משמש כחנות לממכר פרחים או זרים או כל דבר אחר. בנכס מתבצעת פעילות של הכנת זרים מעוצבים לפי הזמנה "costume made". ההזמנות מתקבלות באמצעות אתר העוררת באינטרנט, או מפה לאוזן. מן התמונות שהוצגו עולה לא מדובר "רק" באיגוד של פרחים לכדי זרים אלא בעבודה מורכבת יותר של שזירה על פי עיצוב של העוררת.
17. המחלוקת היא איפה פרשנית, האם הפעילות המתוארת לעיל בנכס עונה למבחנים שנקבעו בפרשת ברודקאסט, כפי שיושמו, בין היתר, בפסק הדין בעניין א.א.א.ס. המצוטט לעיל. לדעתנו, יישום העובדות שלפנינו למבחנים אלו ולפרשנותם בפרשת א.א.א.ס. מביאה למסקנה שהפעילות בנכס ראויה להיות מחוייבת בארנונה לפי הסיווג של "בתי מלאכה".
18. בדומה לחיתוך ואריזה של פירות לכדי מארז פירות, ומקל וחומר במקרה שלפנינו שאין חולק כי מדובר בעבודת שזירה מורכבת המחייבת מיומנות וידע מיוחד וכן רקע בתחום בעיצוב, הפעילות שבנדון הינה פעילות קלאסית של 'מלאכה' המצויה בתווך שבין תעשייה לבין שירותים, שכן יש בה יש בה מאפיינים של שניהם. אין ספק שליקוט, חיתוך, איגוד ועיצוב של הפרחים הן פעולות כפיים שלהן מאפיין תעשייתי. את עבודת הכפיים עושה העוררת עצמה בסיוע עובדות/ות מטעמה.
19. השתכנענו שהעוררת יוצרת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר מהפרחים ו/או העזרים הנוספים שהם חומרי הגלם שלה. המוצר הסופי שאותו מוכרת העוררת ללקוחותיה אינו מוצר "מדף" (פרחים שאוגדו לכדי זר). מדובר במוצר ייחודי המיוצר באמצעות מלאכת ידיים על פי הזמנה מיוחדת ופרטנית, אשר על פי עדותה של העוררת (שלא נסתרה) אורכת כשעתיים. בצד זאת, יש לפעילות העוררת יסוד "שירותי" במובן זה שהזרים המיוצרים על ידה מיוצרים על מנת ליתן ללקוחותיה שירותים אישיים וספציפיים המזוּמנים על ידם (עיצוב חתונה, זרי כלה ועוד).
20. גם מבחן ההנגדה מתקיים כאן, שכן מרכז הכובד של הפעילות המתקיימת בנכס היא הפעילות של הכנת הזרים ולא של השיווק שלהם. יש לציין שוב בהקשר זה שעל פי עדות העוררת, שלא נסתרה ואף נתמכה בדו"ח המשיב, בנכס עצמה לא מתבצעת פעילות שיווקית ולמצער הפעילות השיווקית היא טפלה לפעילות העיקרית שהיא ייצורית. מן הטעם הזה אין בנכס חלון ראויה ו/או תוצאה ו/או קופה רושמת, ואף לא משרד. לעניין זה נפנה לפסי"ד בעניין א.א.א.ס. שיווק

שם נקבע שהעובדה שהמערערות מוכרת את מוצריה, אינה מצדיקה את סיווגה כעסק של שירותים.

21. אשר למבחן הכלכלי, נפנה שוב לפסי"ד **ברודקאסט** אשר בו הובהר שיש לתת משקל משמעותי לתמורות שחלו בתחומי הכלכלה, התעשייה, המסחר והתעסוקה ובכלל זאת ראוי לצמצם את הפעילות שסווגה באופן מסורתי כפעילות "יצרנית", ולהחליפה במתכונת מודרנית מתקדמת. נוכח גישה זו מצאנו לנכון לדחות נימוקי המשיב לעניין כך שלא מדובר ב"שירות חיוני לציבור" או שאין מדובר ב"חייט" או סנדלר". טענות אלו בדיוק נדחו על ידי בית המשפט כמצוטט, אשר פירש את הלכת **ברודקאסט**. בהקשר אנו דוחים גם טענת המשיב על כך שפסי"ד בעניין **א.א.א. א.א.א.** אינו מהווה הלכה מחייבת נוכח פסקי הדין של בית המשפט העליון. כמפורט לעיל, בית המשפט העליון התווה "מבחני עזר" המסייעים לבתי המשפט לבחון את הנכסים, תוך שחובה שההכרעה צריכה להיות מבוססת על **בדיקה פרטנית**, הנטועה במאפייניו של כל נכס **ספציפי**, כפי שנעשה לעיל. מכאן, שהמסקנה שהנכס שלפנינו עונה להגדרה של "מלאכה" אינו עומד בסתירה להלכת בית המשפט העליון אלא בקנה אחד עם הכללים ומבחני העזר שניתנו על ידו.

סוף דבר

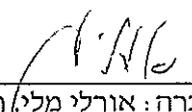
22. מכל הטעמים שלעיל אנו מקבלים את הערר.

23. המשיב ישלם לעוררת הוצאות בסך 1,500 ₪.

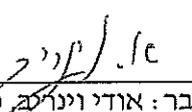
ניתן בהעדר הצדדים היום 28.2.2022.

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

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


חברה: אורלי מלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי


חבר: אודי וינר, כלכלן


יו"ר: עו"ד עיאל פרינץ



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

תאריך : כ באדר-א תשפב
21.02.2022
מספר ערר : 140023560 / 13:03
מספר ועדה : 12393

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

העורר/ת:

סוקולוב תרצה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10248980
מספר חוזה: 177926
כתובת הנכס: וולמן יהודה 9

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : ליאת אדלר
נוכחים:

העורר/ת: סוקולוב איציק

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליאת אדלר

פרוטוקול

הצדדים: הגענו להסכמה לפיה תוארך תקופת הפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, עד ליום 7/10/2021, מועד הביקורת בנכס.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כ באדר-א תשפב
21.02.2022
מספר ערר : 140023560 / 13:03
מספר ועדה: 12393

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

העורר/ת: סוקולוב תרצה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה למוסכם לעיל בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.02.2022.

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 פלדמן אהוד

חבר: ויינריב אודי, כלכלן

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כא באדר-א תשפב
22.02.2022
מספר ערר : 140022805 / 09:43
מספר ועדה: 12399

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

העורר/ת:

רכב ניר בעמ חברה פרטית
[REDACTED]
חשבון לקוח: 10168743
מספר חוזה: 122873
כתובת הנכס: נירים 6

רכב דוד, מוסכים ש.ר.ד. (1995) בע"מ חברה פרטית 512153198, דאובה דוד
תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10683951
מספר חוזה: 550753
כתובת הנכס: נירים 6

רכב דוד, מוסכים ש.ר.ד. (1995) בע"מ חברה פרטית 512153198, דאובה דוד
תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10168750
מספר חוזה: 122880
כתובת הנכס: נירים 8
ע"י ב"כ עו"ד : סוויסה ניסים ממשרד עו"ד זקבך מרים

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: רכב ניר בעמ, דאובה דוד, רכב דוד, מוסכים ש.ר.ד. (1995) בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : סוויסה ניסים

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

פרוטוקול

ב"כ הצדדים: ההצעה של העירייה זה לאשר לחלק E כפי הטבלה המצורפת לתצהירו של מר דרור כהן מטעם העוררת פטור לא ראוי לשימוש לתקופה של 1.1.2021 ועד ליום הביקורת 28.1.2021.
אנו הגענו להסכמות אלו גם עפ"י המלצת הוועדה.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

תאריך : כא באדר-א תשפב
22.02.2022
מספר ערר : 140022805 / 09:43
מספר ועדה: 12399

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

העורר/ת:רכב ניר בעמ

- נ ג ד -

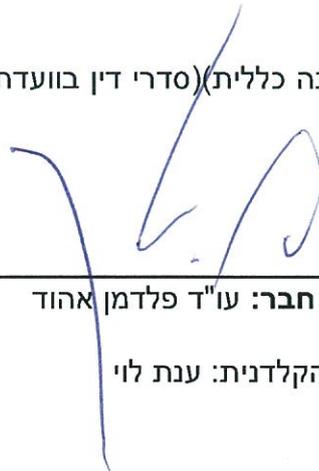
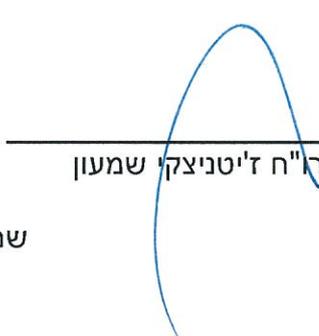
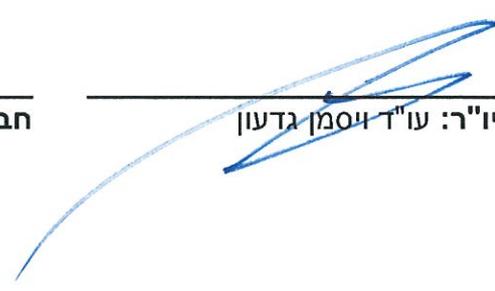
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים ומודים להם על שיתוף הפעולה.
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.02.2022.

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 פלדמן אהוד	 חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון	 יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
שם הקלדנית: ענת לוי		



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כב באדר-א תשפב
23.02.2022
מספר ערר : 140022725 / 11:18
מספר ועדה : 12403

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

העורר/ת:

לבנת הזהב (ל.ה.) בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 10963994
מספר חוזה: 857158
כתובת הנכס: יסוד המעלה 33

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : שרון רפאלי קלר
נוכחים:

העורר/ת: לבנת הזהב (ל.ה.) בע"מ
יוני נשיא, אהרון נשיא, סיוון לוי

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: שרון רפאלי קלר

פרוטוקול

אהרון נשיא לאחר שהוזהר כדין משיב לשאלות ב"כ המשיב:

ת: בהתייחס לתצהירי לגבי השיפוצים, המבנה היה סגור לגמרי, לא היו קירות גבס, לא תקרה, לא חשמל, לא היה טייח, הקירות היו חשופים, לא היו דלתות רק קיר חיצוני.

ת: השיפוך עלה כ- 300 אלף ₪. השיפוך בוצע ע"י בני ואבקש שהוא יעיד בנושא הזה.

יוני נשיא מוזהר כדין ועונה לשאלות ב"כ המשיב:

ת: עשינו שיפוצים של תקרת גבס, חיפויים של הקירות, שרותים, מיזוג אוויר, אלומיניום, תיקנו חלונות, עבודות אלומיניום. הנכס היה במצב מעטפת בלבד והיה צורך בתשתית חשמל וכיבוי אש ואינסטלציה. היקף השיפוך היה כ- 300 אלף ₪. השיפוך החל מאפריל 2021 עד ספטמבר 2021.

ב"כ המשיב: אין לי שאלות נוספות.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כב באדר-א תשפב
23.02.2022
מספר ערר : 140022725 / 11:18
מספר ועדה: 12403

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

העורר/ת: לבנת הזהב (ל.ה.) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

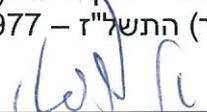
מאחר ומחקירות העדים עלה כי בין החודשים אפריל 2021 עד ספטמבר 2021 הנכס היה במצב מעטפת ונדרש שיפוץ בהיקף נרחב בסך כ- 300 אלף ₪ ולאור מהימנות העדים המלצנו לב"כ המשיב לשקול את האפשרות להעניק פטור נכס לא ראוי לשימוש לחלק מהתקופה האמורה. ב"כ המשיב הודיעה כי לאור המלצת הוועדה הנכבדה יוענק לנכס נושא הערר פטור לא ראוי לשימוש החל מחודש אפריל 2021 ליום 30/6/2021. לאור הודעת ב"כ המשיב הודיעה העוררת כי היא מוחקת את הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.02.2022.

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: ישראלי יעקב, רו"ח


חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה


יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כג באדר-א תשפב
24.02.2022
מספר ערר : 140022977 / 10:10
מספר ועדה : 12408

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

העורר/ת:

פחימה מרדכי מורן תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11173694
מספר חוזה: 1077846
כתובת הנכס: ולנברג ראול 14 א

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: פחימה מרדכי מורן

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

פרוטוקול

בהסכמת הצדדים הדין יתקיים בהרכב חסר.

ב"כ המשיב: אני מציע שכדי לסיים את המחלוקת בין הצדדים יסווג שטח של 44 מ"ר בסיווג של בית מלאכה ויתרת השטח בגודל של 22 מ"ר תיוותר בסיווג מסחרי.

העורר: אנו מסכימים.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כג באדר-א תשפב
24.02.2022
מספר ערר : 140022977 / 10:10
מספר ועדה : 12408

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

העורר/ת: פחימה מרדכי מורן

- נ ג ד -

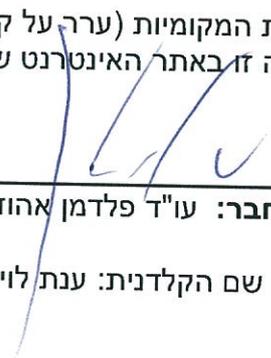
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו מברכים על ההידברות שהחלה בטרם ההחלטה.
בנסיבות העניין אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.02.2022.

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 פלדמן אהוד


יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי

שם הקלדנית: ענת לוי