

ערר מס': 140020589

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: שלמה סלמן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב בר יוחאי 11 ושטחו הכולל 60 מ"ר המחוייב בסווג "בניינים אחרים שאינם משמשים למגורים".

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

1. ביום 25.7.2019 הגיש העורר ערר על התשובה להשגה ("כתב הערר").
2. ביום 6.10.2019 הגיש המשיב כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר").
3. ביום 30.12.2019 התקיים קדם דיון בתיק.
4. שני הצדדים לא הגישו תצהירים מטעמם.
5. ביום 15.3.2021 נערך בתיק דיון הוכחות.
6. הצדדים סיכמו טענותיהם בדיון.

הסוגיה הטעונה הכרעה

7. העורר טוען שיש לתת לנכס פטור לא ראוי לשימוש מתאריך 12.4.2019 ולחילופין לשנות את הסיווג של שלו למגורים ממועד זה.

דיון והכרעה

8. העורר פנה למשיב לראשונה ביום 11.4.2019 (העורר מאשר שזאת היתה פנייתו הראשונה למשיב) וטען שהנכס מצוי בתוך תהליך של שיפוץ. העורר צרף לפנייתו מסי תמונות אשר בחלקן נראה הנכס מלא הריסות ובחלקן נראה מוכן לשימוש. לא ברור מתי צולמו התמונות.
9. העורר קיבל סיווג למגורים החל מחודש פברואר 2020 ועל כן תקופת המחלוקת היא תקופה בת 10 חודשים, מחודש אפריל 2019 ועד ינואר 2020 (כולל).
10. במסגרת הערר מציין העורר, שהצילומים שצורפו כוללים גם את מצב הנכס לאחר השיפוץ.

11. מדו"ח הביקורת של המשיב, שנערך מספר ימים לאחר פניית העורר לעירייה, עולה שהנכס אינו הרוס ומן התמונות המצורפות קשה להבין באיזו מידה הנכס מוכן למגורים או שימוש אחר. בתמונות מוצגת מיטה (עומדת), אסלה, מקלחת, ואולם ברור שלא מתגוררים בנכס.
12. ככל וניתן להסיק משהו מן הצילומים הלא ברורים שהוצגו על ידי שני הצדדים, עולה שבחודש אפריל 2019 הנכס לא היה במצב המקנה פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, שעניינו נכס הרוס שלא ניתן לשבת בו ואין יושבים בו, כפי שפורש בפסיקה.
13. חיזוק למסקנה זו נמצא בדברי העורר שאישר, לשאלת הועדה, שהשיפוץ בנכס החל כשנתיים קודם לכן והוא ארך זמן רב. העורר העיד שבחודש אפריל 2019 המקום היה מוכן להשכרה "מלבד נקיון ודברים קטנים".
14. לאור זאת, לא היה מקום לתת לנכס פטור כנכס לא ראוי לשימוש החל מחודש אפריל 2019 ואילך.
15. העורר לא הוכיח למה שימש הנכס בתקופת המחלוקת, מאפריל 2019 ועד פברואר 2020. גם מעדותו לא ניתן היה להבין זאת. העורר העיד שלא השכיר את הנכס שכן לא ניתן היה למצא שוכרים שישלמו ארנונה למשרדים (הסיווג הקודם של הנכס). ייתכן שהנכס היה ריק וללא שימוש אלא שלא ברור האם העורר היה זכאי לפטור מנכס ריק (האם ניצל את הפטור או לאו).
16. בדיון העורר ציין שמחודש אפריל 2019 "התחיל" להשמיש את הנכס למגורים ואולם לא הוצגה לוועדה כל הוכחה מתי בדיוק הסתיים הליך ההשמישה של הנכס למגורים, ומכל מקום כאמור בחלף 10 חודשים העורר קיבל את הסיווג המבוקש.
17. בהעדר כל הוכחה, לא ניתן לקבוע, כבקשת העורר, שיש לתת לנכס סיווג של מגורים בתקופת המחלוקת ולכן אין מנוס מדחיית העורר גם בנקודה זו.

סוף דבר

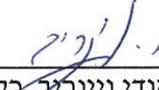
מכל הטעמים שלעיל אנו דוחים את הערר.
אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 3/5/2021.

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
קלדנית: ענת לוי


חבר: אודי ויינברג, כלכלן


יו"ר: עו"ד רות פרניץ

ערר מס': 140020712

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

העוררת: קומיוניקט מגורים משותפים

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא בקומת המרתף של בניין רחוב צ'לנוב 24 ושטחו הכולל 51 מ"ר המחוייב בסווג "בניינים אחרים שאינם משמשים למגורים".

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

1. ביום 24.7.2019 השיב המשיב להשגת העורר שהעתקה אינו מצוי בתיק.
2. ביום 25.8.2019 הגיש העורר ערר על התשובה להשגה ("כתב הערר").
3. ביום 5.12.2019 הגיש המשיב כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר").
4. ביום 30.12.2019 נערך דיון בפני ועדת הערר והתיק נקבע להוכחות.
5. ביום 3.2.2018 הגישה העוררת מספר תצהירים מטעמה וביום 1.3.2020 הגיש המשיב תצהירים מטעמו ("דו"ח החוקר").
6. ביום 8.6.2020 נערך בתיק דיון הוכחות.
7. הצדדים הגישו סיכומים.

הסוגיה הטעונה הכרעה

8. הסוגיה העומדת להכרעתנו היא האם הנכס שבנדון עונה, כולו או חלקו, להגדרה אשר בסעיף 3.3.18 לצו הארנונה

טענות העורר

- הבניין בו מצוי הנכס משמש כמתחם מגורים משותפים ושימוש קודם לכן כתחנת סמים.
- העוררת שכרה את הבניין שיועד להריסה, בחודש יוני 2018, ושיפצה אותו במטרה להשכירו במחירים הוגנים לאומנים ולהפוך אותו לבית אומנים. קומת המרתף של הנכס משמשת כסטודיו לאומנים. בהסכמי השכירות עם האומנים הובהר להם שהשימוש במרתף הוא רק כסטודיו לאומנות.

- העוררת חתמה על חוזי שכירות עם שלוש אמניות (שתצהיריהן הוגשו לוועדה) במטרה שהם יקבלו בנכס עמדה שתשמש אותן לעבודת האומנות שלהן.
- בחודש יולי 2018 פנתה העוררת (כמיופת כח המחזיק בפועל דאז), למנהל הארנונה וביקשה אותו לשנות את סיווג הנכס לסטודיו לאומן, וביום 15.10.2018 התקבלה תשובת המשיב הנערת לבקשה.
- בחודש נובמבר 2018 פנתה העוררת לעירייה בבקשה לשינוי מחזיקים בבניין מחברת פלורנטיין מזרח לעוררת וביום 8.1.2019 החליט המשיב לשנות את הסיווג של המרתף מחדר אומן לסיווג מסחרי. זאת, למרות שבפועל חוץ משינוי שם המחזיק בנכס, לא חל שום שינוי בסוג השימוש שנעשה בנכס.
- העוררת הגישה השגה על שינוי הסיווג ועוד בטרם ניתנה תשובה להשגה, נערך במקום ביקור של חוקר מטעם המשיב למרות שהובהר לפקח (בשיחה לפני הביקור) שחלק מן האומנים לא יהיו נוכחים בביקור. בסופו של יום הפקח ביקר במקום ופגש את אחת השוכרות, האומניות, ולמרות זאת בתשובה להשגה נדחו טענות העוררת בטענה שחלק מן האומנים לא נכחו בעת ביקור הפקח.
- לא ברור מדוע ועל סמך אלו ממצאים שונה סיווג הנכס שכבר אושר על ידי המשיב בחודש אוקטובר 2018, למרות שהשימוש בנכס לא השתנה ואף זהות המשתמשים בו נותרה כפי שהייתה. האומניות שהעידו בפני הוועדה הוכיחו כי השימוש שהן עושות בנכס הוא כסטודיו לאומנות. גם דו"ח הביקורת מטעם המשיב מעיד על כך.
- טענת המשיב שצו הארנונה מתייחס לאמן אחד בלבד היא טענה מוזרה הסותרת את נימוקי המשיב כפי שהובאו בתשובה להשגה, שם נטען שהבעיה היא בכך שהאומנים לא נוכחו בביקורת. בנוסף, מדובר בפרשנות דווקנית ולא הגיונית לצו הארנונה. מן העדויות עולה שהמקום שימש את האומניות, לסירוגין. לכך יש להוסיף את העובדה שהנכס כבר קיבל מן המשיב את הסיווג המבוקש בחודש אוקטובר 2018 ומאז לא היה כל שינוי בסוג השימוש.

טענות המשיב

- לעוררת אין זכות לטענות טענות ביחס לתקופה שקודמת לפנייתה הראשונה למשיב בחודש יוני 2019 שכן העוררת בחרה שלא לפנות למשיב בבקשה לשינוי הסיווג קודם לכן. לכן, תקופת המחלוקת היא מיום 3.6.2019 ועד 31.7.2019.
- הנכס אינו משמש את העוררת אלא שוכרי משנה של העוררת ולכן מדובר בנכס מניב, כלומר מסחרי.

- לחילופין, לא מתקיימים מלא התנאים הקבועים בסעיף 3.3.18 שהם תנאים מצטברים. במקרה הנדון לא מתקיים התנאי ולפיו המקום משמש את האומן לבד לעבודתו, כך על פי הודאת העוררת בסיכומיה. העוררת מודה שבחלקו מן הנכס נעשה שימוש כמחסן המשמש גם דיירים אחרים בבניין ולא רק את האמניות שוכרות המשנה. מדיניות המשיב ביחס לסיווג הנ"ל מאפשרת שימוש בנכס של אמן אחד בלבד. מדובר בפרשנות סבירה של הסעיף.
- בנוסף, עבודת האמנים אינה עצמאית ו/או שוטפת ו/או יומיומית. הדבר עולה מהעדויות של האומניות.

דיון והכרעה

1. מטענות הצדדים לעיל עולה כי על הוועדה להכריע בשתי סוגיות: האחת היא טענת המשיב שעל הוועדה לבחון את השימוש שנעשה בנכס על ידי העוררת ולא על ידי האמניות, שהן שוכרות המשנה של העוררת והשניה (ככל וטענת המשיב תדחה), התקיימות תנאי סעיף 3.3.18 לצו הארנונה.

סיווג בהתאם לשימוש בנכס

2. אין חולק שהעוררת אינה עושה שימוש בנכס אלא שוכרי המשנה שלה. העוררת מודה שהנכס מושכר לאומנים עמם נחתמו הסכמי שכירות ושוכרי המשנה הם שעושים שימוש בפועל בנכס כסטודיו לאומנותם (סעיפים ב-ג לתצהיר מר סרבר, עמ' 1 לפרוטוקול דיון ההוכחות). על פי עדותו, נציג העוררת מבקר בבניין מעת לעת ועל פי הצורך.
3. טענת המשיב היא טענה בעלת משקל וביסודה עומדת השאלה מהו הקריטריון לפיו יש לקבוע את הסיווג של נכס: האם בהתאם למיהות המשתמש בנכס או בהתאם לשימוש בו בפועל.
4. בפסה"ד בעניין **חברת מגדל לביטוח בע"מ** (עמ"נ 14-07-1168) נדונה החלטת ועדת הערר של עיריית תל-אביב לסיווג כ"חברות ביטוח ומבטחים", שטח ששכרה חברת הביטוח ושימש אותה כמרכז מסחרי. הנכס נרכש על ידי מגדל לצרכי השקעה, לשם השכרתו, ולא לצרכי פעילות הביטוח של החברה, כאשר משרדי מגדל ומרבית פעילותה מתנהלים ממבנה אחר בעיר אחרת.
5. בית המשפט קבע, שבהתאם לסעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") על מנת לקבוע את סיווגו של נכס יש להשתמש **במבחן משולב המתייחס לסוג הנכס, שימוש ומיקומו**. לפיכך קבע, שאין לקבל את עמדת המשיב המצדד בגישה טכנית צרה, המפרשת כי **מיהות המחזיק בנכס** הוא הקריטריון היחיד להטלת הארנונה, אלא יש לבחון **במשולב את שלושת הקריטריונים** לסיווג הנכס המופיעים בסעיף, קרי סוג הנכס, שימוש ומיקומו.
6. פסק הדין בעניין **מגדל** מאזכר שני פסקי דין שניתנו בעניין זה על ידי בית המשפט העליון. בעניין **בזק** (ע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ (נבו 30.03.2003)

נקבע העקרון שהקריטריונים בחוק לצורך חישוב ארנונה הם סוג הנכס, שימושו ומיקומו וכי לרשות המקומית שיקול דעת רחב בעניין זה. בעניין **חברת כ.א.ל** (ע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ (נבו 30.03.2003) שב בית המשפט על ההלכה 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".

7. מפסקי הדין שהובאו לעיל עולה איפה שבתי המשפט לא קיבלו את טענת המשיב דכאן, שמיחות המחזיק בנכס הוא הקריטריון היחיד להטלת הארנונה, אלא שיש לבחון במשולב את שלושת הקריטריונים לסיווג הנכס המופיעים בסעיף, דהיינו סוג הנכס, שימושו ומיקומו.
8. בעניין **מגדל**, בחן בית המשפט האם הנכס שבהחזקת חברת הביטוח אכן משמש אותה בפועל לפעילותה הביטוחית או לא. אילו מגדל אכן ניהלה בנכס את עסקי הביטוח שלה, היה על העירייה לסווג את הנכס בסיווג ביטוח ומגדל אילו הוכיחה מגדל שנכס אכן משמש אותה כמחסן, הרי שהיה על העירייה לסווג ככזה.
9. בחינת המקרה שלפנינו בהתאם למבחן המשולב כפי שיושם בפסק הדין מגדל מביא למסקנה שהעוררת עושה שימוש בנכס למטרת הפעילות שלה. מתצהיר העוררת וכן מאתר האינטרנט שלה עולה כי מדובר במיזם של שני אדריכלים אשר פיתחו מתחמי מגורים משותפים, Co-Living. המתחם שאותו יזמו ויצרו ברחוב צילנוב 24 בתל-אביב כולל זירות פרטיות מחד וחללים משותפים מאידך, המאפשרים חסכון בעלויות המגורים מצד אחד והיי קהילה פעילים מהצד השני.
10. מהסכמי השכירות (או השימוש) שצרפה העוררת עולה שהעוררת משכירה שטחים בנכס לשוכרי משנה (לשימוש כסטודיו לאומנות) לתקופה של שנה ותמורת דמי שימוש. בסופו של יום, מדובר אם כן בנכס אשר בחלקו הארי מושכר לדייר משנה והוא כולל גם שטחים ציבוריים משותפים בהן נעשה שימוש נלווה למטרת השכירות. העובדה שדמי השכירות או השימוש אינם גבוהים ו/או שהשימוש בנכס על ידי שוכרי המשנה הוא שימוש כסטודיו לאומנות אינם מעלים ו/או מורידים מעצם העובדה שמדובר בנכס להשכרה. 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.

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

סעיף 3.3.18 לצו

12. הואיל ודחינו את הערר על יסוד הנימוקים שלעיל, אין אנו צריכים להדרש כלל לטענת העוררת לעניין עמידת הנכס בתנאי סעיף 3.3.18 לצו הארנונה.

13. למעלה מן הצורך, ועל מנת להותיר את טענות הצדדים בעניין זה כאבן שאין לה הופכין, נציין כי בעניין זה יש לקבל את עמדת העוררת, ונבאר בקצרה את עמדתנו:

14. לטענת המשיב, קיימים שני תנאים בהם לא עומד השימוש בנכס. התנאי הראשון הוא ש"המקום משמש את האמן בלבד בעבודתו". לטענת המשיב, העובדה עליה אין חולק שבנכס עושות שימוש שלוש אמניות, פוסלת מני וביה את האפשרות לסווג את הנכס תחת סיווג זה. אין בידנו לקבל פרשנות מצמצמת זו של המשיב את לשון צו הארנונה.

15. ראשית, מכוח הוראות סעיף 5 לחוק הפרשנות תשמ"א – 1981 לשון יחיד בחיקוק היא כלשון רבים וכן להיפך ומכאן שאין נפקא מינה אם נכתב בסעיף "אמן" או "אמנים". עקרון פרשני זה מתיישב במקרה זה גם עם ההגיון, ובעניין זה נפנה למטרה העומדת בבסיס סעיף 3.3.18 לצו הארנונה, אליה נוהג גם המשיב להפנות חדשות לבקרים והוא להעניק לאומנים העוסקים אך ורק באומנותם הקלה בנטל מס הארנונה על מנת לעודד אותם ליצור ולהקל עליהם (ראה למשל עמ"נ (מינהליים ת"א) 27623-07-15 סמדר וינברג נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב (נבו) 23.06.2016). אם זאת מטרת הסעיף, כמובן שאין כל הגיון לקבוע שההקלה תנתן רק בתנאי שהאומן עובד בלבד בסטודיו ובלבד שהאומן אינו נהנה "פעמיים" מההקלה (שהרי שהסעיף מגביל את האומן בקבלת הקלה בנכס אחד בלבד).

16. לאור אנו סבורים שהשימוש בנכס עומד בתנאי שהמקום משמש את האומן בלבד בעבודתו.

17. התנאי השני אשר טענת המשיב לא מתקיים כאן הוא ש"עבודת האמן הינה עצמאית שוטפת ויום יומי". גם בעניין זה דעתנו היא כטענת העוררת.

18. בית המשפט אימץ את הפרשנות המקלה (התכליתית) של הצו וקבע שיש לפרש את צו הארנונה פרשנות תכליתית ולא דווקא מצומצמת. ראה עמ"נ (מינהליים ת"א) 61534-01-12 מרית ביינרט נ' מנהל הארנונה - עיריית תל אביב (פורסם בנבו, 29.01.2013). פרשנות תכליתית של לשון הצו במקרה זה מביאה למסקנה שיש לבחון האם השימוש שעושה האמן בנכס הוא שימוש "יומיומי" במובן זה שהוא שימוש קבוע להבדיל משימוש אקראי.

19. העוררת השכילה להביא לעדות את האומניות שעושות שימוש בנכס ואלו העידו שהן נוהגות לעבוד בנכס באופן קבוע. ראה עדותה של חנה לוי ("היו תקופות שהייתי הרבה שעות ביום והיו תקופות שפחות"), עדותה של שיר ורטהיימר ("מדובר על 7-2 ימים שבועי") ושל סימה לנדא ("הייתי במקום 3-2 פעמים בשבוע"). חקירתו הנגדית של החוקר מטעם המשיב לא סתרה עדויות אלו.
20. לכך יש להוסיף את העובדה שבחודש אוקטובר 2018 נעתר המשיב לבקשת המחזיקה הקודמת בנכס לסווג את הנכס כחדר אומן ואילו השינוי בסיווג נעשה על רקע החלפת המחזיקים בלבד, מבלי שניתן הסבר איזה שינוי נעשה בשימוש בנכס המצדיק שינוי של דעתו המשיב (זאת מבלי לגרוע כמובן בזכותו של המשיב לשנות את הסיווג הקודם ככל והשימוש בנכס השתנה).
21. לאור עדויות אלו יש לקבוע איפה שמתקיים בעניינו התנאים הקבועים בסעיף 3.3.18 לצו הארנונה. למרות זאת וכאמור לעיל, אנו דוחים את הערר על יסוד כך, את סיווג הנכס יש לקבוע במקרה זה על פי השימוש שעושה בו העוררת ולא דיירי המשנה, שהוא שימוש מסחרי.
22. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל ומן התוצאה אליה הגענו לעיל תבקש הועדה להוסיף, כי לא נעלמה מעניינו העובדה שחיובי הארנונה בסיווג מסחרי מטילים על המיזם החברתי שיזמה העוררת נטל כספי כבד ממשוא. החלטת הועדה דלעיל ניתנה בתוך המסגרת המשפטית אליה מחוייבת הועדה ולתוכה היא כבולה, ודווקא משום כך מוצע לצדדים לבוא בדברים ביניהם על מנת למצוא פתרונות יצירתיים שיאפשרו את המשך קיומו של המיזם החברתי החשוב.

סוף דבר

מכל הטעמים שלעיל אנו דוחים את הערר.
אין צו להוצאות.

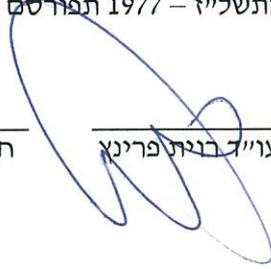
ניתן בהעדר הצדדים היום 3/5/2021.

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 רויח


חבר: אודי ויינריב, כלכלן


עו"ד רותם פרינץ

קלדנית: ענת לוי

ערר מס': 140021340
140021200

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

העוררת: טראקס פתרונות ריטייל בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא בדרך השלום 5 ושטחו הכולל 51 מ"ר המחוייב בסווג "בניינים אחרים שאינם משמשים למגורים".

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

ביום 4.2.2020 הגישה העוררת הוגש ערר ביחס לחיובי שנת 2019.

ביום 3.3.2020 הגיש המשיב כתב תשובה לערר הכולל טענה מקדמית לדחייה על הסף של הערר בשל איחור בהגשת ההשגה.

ביום 9.11.2020 ניתנה לבקשת הצדדים החלטה על איחוד הערר שבנדון עם הערר לשנת 2020, כפוף לטענת המשיב דלעיל.

ביום 23.11.2020 נערך דיון בפני ועדת הערר ובמסגרתה חזר המשיב על טענת איחור בהגשת ההשגה לשנת 2019. הצדדים נתבקשו להגיש סיכומים קצרים לעניין זה.

טענות העוררת

העוררת הגישה תגובה לטענת המשיב וצירפה גם תצהיר של מנהל הכספים מטעם העוררת.

לטענת העוררת, אין לקבל את טענת המשיב שכן כלל לא ברור שהעוררת איחרה בהגשה, בשים לב לכך שככל לא ברור האם החיוב נשלח לעוררת ואם כן מתי. מבלי לגרוע מכך, יש לנקוט גישה מרחיבה על מנת להגיע לחקר האמת, ומבלי להתפס לנימוקים פרוצדוראליים.

ביתר פרוט טוענת העוררת כדלקמן :

- העוררת קיבלה את החזקה בנכס ביום 11.2.2019 ;
- הליך האכלוס ארך מספר חודשים במהלכם המשיכה העוררת להחזיק גם בנכס הקודם שבו ישבה ;
- על חיוב הארנונה הראשון שנשלח לעוררת מצויין כי הודפס ביום 14.3.2019 ;
- לא ברור מתי החיוב הנייל הגיע למשרדי העוררת ;
- המשיב לא הוכיח מתי בדיוק נשלח החיוב. בהנחה שנשלח בסמוך לאחר שהודפס אזי יש לעוררת 90 יום להגשת השגה עד לסוף יוני 2019 ;
- ההשגה הוגשה ביום 10.10.2019 והתקבלה אצל המשיב ביום 23.10.2019. הגשת ההשגה רק באוקטובר מקורה במורכבת שבהעברת החברה לנכס החדש ;

טענות המשיב

- החיוב נשלח לעוררת בדואר רגיל ביום 17.3.2019 (ראו חותמת על גבי נספח אי לתגובת המשיב). לאור זאת, היה על העוררת להגיש השגה עד לסוף חודש יוני 2019 ;
- העוררת הגישה את הערר ביום 10.10.2019 כלומר באיחור של ארבעה חודשים. בנוסף, רק בתחילת דצמבר 2019 העבירה למשיב את המסמכים שהיה עליה להעביר על מנת לבחון את טענותיה ;
- לא מדובר במחדל פרוצדוראלי אלא מהותי (עמ"נ 43172-04-17) ;
- חריגה מהוראות החוק אפשרית רק במקרים חריגים שאינם מתקיימים לפנינו. העוררת גם לא הגישה בקשה לארכה להגשת השגה. מעבר לכתובת חדשה אינו מהווה טעם חריג המצדיק סטייה מהוראות החוק ;
- בנוסף לכל האמור, סיכויי הערר להתקבל ממילא אינם גבוהים נוכח אופי השימוש בנכס ;

דיון והכרעה

1. על העובדות במקרה זה אין מחלוקת :

- 1.1. ההשגה שבנדון הוגשה בחלוף המועדים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו – 1976.
- 1.2. הודעת השומה הודפסה ביום 14.3.2019 (כך נכתב על גבי החיוב) ונשלחה לעוררת במהלך חודש מרץ 2021.
- 1.3. העוררת הגישה השגה רק בחודש אוקטובר 2020. העוררת לא הגישה בקשה לארכה להגשת השגה.

10. מבלי לגרוע מכך, אין זה המקרה שבו נטען שכלל לא נשלחה ו/או כלל לא התקבלה שומת ארנונה. העוררת הרי מודה שקיבלה בסופו של דבר את שומת הארנונה שיצאה את המשיב בחודש מרץ 2019 וגם אם התקבלה רק בסוף חודש מרץ 2019 או אפילו במהלך אפריל 2019, הרי שההשגה הוגשה באיחור ניכר.
11. עיינו בפסקי הדין אליהם מפנה העוררת בתגובתה ואין בהם כדי להועיל לעוררת במקרה זה. בענין **גמאל עמידה** דובר באיחור של 7 ימים בלבד בהגשת הערר. במקרה של **טירת הכרמל**, דובר בשומה שלא הוכח מתי הונפקה על ידי העירייה (אין זה המקרה שלפנינו).
12. לסיום נציין שאין אנו רואים בטענה שהנכס סווג במיקומו הקודם כבית תוכנה נימוק רלוונטי לעניין האיחור בהגשת ההשגה.
13. **לאור האמור לעיל, ובהעדר "טעם מיוחד" שיש בו כדי להצדיק את האיחור הכבד שבהגשת ההשגה, ולחילופין את מתן הארכה להגשת ההשגה והערר, אין מנוס מלהורות מחיקת הערר שבנדון לשנת 2019.**
14. מבלי לגרוע מכך, מצאנו לנכון להמליץ בפני המשיב שאם ובמידה והערר לשנת 2020 בשאלת הסיווג יתברר כמוצדק כטענת העוררת, ישקול המשיב להחיל את ההחלטה שתתקבל גם לתקופה שהחל מחודש פברואר 2019 הוא מועד תחילת החזקה בנכס.

סוף דבר

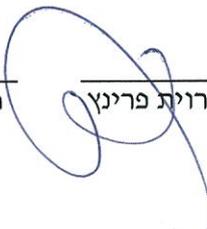
מכל הטעמים שלעיל אנו מורים על מחיקת הערר.
אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 3/5/2021.

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

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


חברה: אורלי מלי, רו"ח
קלדנית: ענת לוי


חבר: אודי ויינריב, כלכלן

עו"ד רו"ח פרינץ

ערר מס': 140020057
140021617

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

העוררת: בי אנד פי ספייס בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

ענייננו של הערר שבנדון בשלושה נכסים הנמצאים ברחוב הארבעה 18, החשמונאים 101 והחשמונאים 103 בתל-אביב המסווגים בסווג "בניינים אחרים שאינם משמשים למגורים". לצורך הנוחיות בלבד, הנכסים יקראו להלן "הנכס".

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

1. ביום 26.3.2019 השיב המשיב להשגת העוררת שהעתקה אינו מצוי בתיק.
2. ביום 18.4.2019 הגישה העוררת ערר על התשובה להשגה ("כתב הערר").
3. ביום 15.8.2019 הגיש המשיב כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר").
4. ביום 28.10.2019 נערך דיון בפני ועדת הערר והתיק נקבע להוכחות.
5. ביום 25.12.2019 הגישה העוררת תצהיר עדות ראשית של מר פיליפ בואזיז מטעמה וביום 21.7.2020 הגיש המשיב תצהירים מטעמו. בין לבין, הוגשה בקשה מוסכמת לאיחוד העררים לשנים 2019, 2020 כך שההחלטה שבנדון תחול על שניהם.
6. ביום 10.8.2020 נערך בתיק דיון הוכחות.
7. הצדדים הגישו סיכומים.

הסוגיה הטעונה הכרעה

הסוגיה העומדת להכרעתנו היא האם יש לסווג את הנכסים שבנדון, כולם או בחלקם בסיווג הספציפי "בית תוכנה" או בסווג הכללי "בניינים אחרים שאינם משמשים למגורים".

טענות העוררת

- עד ליום 31.12.2018 חוייבה העוררת לפי 50% משטח הנכסים בסווג "בתי תוכנה" וזאת במסגרת הסכם פשרה אשר נחתם עם המשיב ביום 10.7.2018.
- הנכסים נשוא הערר משמשים כחללי עבודה משותפים. העוררת פעולת כמעין "חממה" לחברות הזנק אשר יושבות בנכס. רוב החברות אשר עושות שימוש בנכס הן חברות הייטק.
- העוררת מעניקה שירותים שונים לחברות היושבות בנכס ואולם שירותים אלו אינם רלוונטיים לבחינת הסיווג המתאים, שכן את הסיווג יש לקבוע על פי סוג השימוש אותם עושים המחזיקים בפועל- החברות. גם אם יש שטחים בנכס המשמים את כלל המחזיקים (עמדת אופן ספייס, חדר ישיבות וכו') השימוש בהם הוא שימוש נלווה לפעילות העיקרית המתבצעת בנכס על ידי החברות.
- מרבית החברות שוכרות את השטחים בנכס לתקופות ארוכות. עיקר הלקוחות של העוררת הן חברות היי טק.
- הראיות שהציג המשיב אינן תומכות בטענות המשיב: דו"ח החוקר אבי חנוך שהציג המשיב הוא משנת 2018 ולכן אינו רלוונטי לערר שבנדון. גם דו"ח החוקר אלירן אסולין אינו תורם דבר מלבד ציון העובדה שמדובר במשרד המאכלס כמה מחזיקים. יש להתעלם מנספח ג' לתצהיר המשיב שכן לא גובה בתצהיר.
- הפסיקה שפירשה את סעיף 8(א) לחוק ההסדרים והתקנות שהותקנו מכוחו קובעת שלא ניתן להתבסס על זהות המחזיק לצורך קביעת הסיווג אלא יש להתחשב רק בשימוש בפועל (פרשת עמולה, ע"א 8588/00, פרשת אחוזת ראשונים ע"א 7975/98). לא ייתכן שיהיה סווג שונה לחברת היי טק המחזיקה בנכס נפרד לבין חברת הייטק אשר יושבת בחלל משותף.
- אופי ההתאגדות של המחזיק אינה מהווה אבן בוחן לסווג הראוי. קביעת הסיווג על פי מיהות המשתמש ולא על פי סוג השימוש בנכס מנוגדת לדין.
- במקרה הנדון, העוררת הוכיחה את אופי הפעילות במקום- עיקר השימוש בנכס (להוציא חללים משותפים) הוא לייצור ופיתוח תוכנה. גם הפסיקה קבעה שהמבחן הוא מבחן של "עיקר הפעילות". המשיב לא הביא ראיות שיסתרו עובדה זו.

טענות המשיב

- על מנת לקבוע את הסיווג של הנכס, היה על העוררת להוכיח את השימוש שנעשה בו.
- העוררת לא הוכיחה את השימוש שעושות החברות היושבות בנכס. העוררת לא הביאה לעדות את נציגי החברות המשתמשות אלא הביאה לעדות עובד מטעמה שיעיד על השימוש שעושה צד ג'. במהלך עדותו הסתבר שהמצהיר מטעם העוררת כלל אינו מכיר את השימוש שנעשה בנכס. בנוסף, העוררת נמנעה מלהציג מסמכים אשר יכולים להעיד על אופי הפעילות של החברות ולא

צירפה דוגמא להסכם התקשרות של העוררת עם. הימנעות העוררת מהבאת ראיות אלו, שיכולות היו להוכיח את טענותיה, יש לזקוף לחובת העוררת.

- מנגד הוכיח המשיב שהשימוש שנעשה בנכס הוא שימוש מסחרי על ידי העוררת. העוררת היא חברה מסחרית המפעילה חללי עבודה משותפים ובמסגרת זו היא מעניקה ללקוחותיה חדרים או עמדות עבודה מרוהטות ומאובזרות וכן מגוון שירותים נוספים (חדרי ישיבות, מטבח, תמיכה וליוי מקצועי). המדובר בשימוש מסחרי לכל דבר ועניין. הדברים עולים הן מעדות המצהיר מטעם העוררת והן מדוחות החקירה שהוצגו. הסיבה שהעוררת עצמה לא ביקשה את פיצול הנכס לנכסים קטנים היא הנותנת שלא מדובר בנכס בר פיצול, שכן העוררת היא ששולטת בו ומעוניינת להמשיך ולשלוט בו.
- לאור האמור לעיל, יש לדחות את טענת העוררת שהיה על המשיב לבחון את השימוש של החברות. לשימוש של החברות אין כל רלוונטיות משעה שהמדובר בנכס אחד בעל שימוש אחד-מסחרי. מבלי לגרוע מכך, אין כל אפשרות לבחון את השימוש של לקוחות העוררת שכן מדובר בלקוחות מתחלפים, לעיתים אף ברמה היומית ואין לצפות מן המשיב שיבחן את השימוש אחת ליום או אחת לחודש (ראה פרשת אחוזת ראשונים).
- יש לדחות את טענת העוררת גם לגופה שכן כאמור העוררת לא הוכיחה שלקוחותיה הם כולם "בתי תוכנה" כמשמעותם בצו הארנונה. על פי הראיות שהוצגו על ידי העוררת עצמה, לפחות מחצית מלקוחותיה אינם עומדים בהגדרה "בית תוכנה" כפי שנקבע בפסק הדין בעניין אלעד (עמ"נ 11-07-12244). הראיות שהוצגו על ידי העוררת בהקשר זה הן חלקיות ולא ממצות.

דיון והכרעה

1. אין חולק שהנכס שבנדון הינו יחידת שטח אחת בעלת כניסה וגישה אחת בלבד ולפיכך משמש כחלל עבודה משותף, אשר בו עושות שימוש לקוחות העוררת אשר שוכרות מן העוררת חדרים/שטחים או אף עמדות עבודה בודדות. מעדות מנהלה של העוררת עולות העובדות הבאות:
 - העוררת שוכרת את הנכס והיא המחזיקה הבלעדית בכולו.
 - העוררת איננה בית תוכנה.
 - חלק מן החברות שעושות שימוש בנכס הן חברות שלהן קשר כזה או אחר לעוררת (חברות אחרות בקבוצה או שהעוררת מקבלת נתח אחזקה ובעלות במניות החברות תמורת השכירות והשירותים). חלק מן שוכרים שוכרים שירותים נוספים מהעוררת (שירותי מטבח, הרצאות, נקיון, שירותים משרד).
 - השוכרים מחזיקים בחדרים/שטחים לתקופה של כשנה בממוצע.
 - 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.

2. 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.

סיווג בהתאם לשימוש בנכס

3. טענת העוררת היא טענה שביסודה עומדת השאלה מהו הקריטריון לפיו יש לקבוע את הסיווג של נכס : האם בהתאם למיהות המחזיק בנכס או בהתאם לשימוש בו בפועל.

4. העוררת מפנה בסיכומיה לסעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 (להלן : "חוק ההסדרים"), והפסיקה שפירשה אותו. בפסה"ד בעניין חברת מגדל לביטוח בע"מ (עמ"נ 14-07-1168) נדונה החלטת ועדת הערר של עיריית תל-אביב לסיווג כ"חברות ביטוח ומבטחים", שטח ששכרה חברת הביטוח ושימש אותה כמרכז מסחרי. הנכס נרכש על ידי מגדל לצרכי השקעה, לשם השכרתו, ולא לצרכי פעילות הביטוח של החברה, כאשר משרדי מגדל ומרבית פעילותה מתנהלים ממבנה אחר בעיר אחרת. בית המשפט קבע שם, שבהתאם לסעיף 8(א) לחוק ההסדרים, על מנת לקבוע את סיווגו של נכס יש להשתמש במבחן משולב המתייחס למיהות המחזיק יחד עם התייחסות לסוג הנכס, שימושו ומיקומו. לפיכך קבע, שאין לקבל את עמדת המשיב המצדד בגישה טכנית צרה, המפרשת כי מיהות המחזיק בנכס הוא הקריטריון היחיד להטלת הארנונה, אלא יש לבחון במשולב גם את שלושת הקריטריונים לסיווג הנכס המופיעים בסעיף, קרי סוג הנכס, שימושו ומיקומו.

5. פסק הדין בעניין מגדל מאזכר שני פסקי דין שניתנו בעניין זה על ידי בית המשפט העליון. בעניין בזק (ע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ (נבו 30.03.2003) נקבע העקרון שהקריטריונים בחוק לצורך חישוב ארנונה הם סוג הנכס, שימושו ומיקומו וכי לרשות המקומית שיקול דעת רחב בעניין זה. בעניין חברת כ.א.ל (רע"א 11304/03 כרטיסי אשראי לישראל בע"מ נ' עיריית חיפה (נבו 28.12.2005) שב בית המשפט על ההלכה 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".

6. מפסקי הדין שהובאו לעיל עולה איפה שבתי המשפט לא קיבלו את טענת העוררת שהובאה בסיכומיה 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, שימוש ומיקומו.

7. העוררת מפנה בסיכומיה לפס"ד בעניין **אחזת ראשונים** (ע"א 7975/98) אלא שמדובר בפס"ד מוקדם לפסקי הדין שהובאו לעיל אשר בהם הובהר שגם אם המבחן העיקרי הוא מבחן השימוש, הרי שאין להתעלם ממיהות המשתמש בנכס. מבלי לגרוע מכך, וכפי שובהר להלן, גם אם נלך בהתאם למבחן בלעדי של אופי השימוש בנכס נגיע במקרה שבנדון לאותה התוצאה בדיוק.

8. בחינת המקרה שלפנינו בהתאם למבחן המשולב כפי שיושם בפסק הדין מגדל מביא למסקנה שהעוררת עושה שימוש בנכס למטרה מסחרית מובהקת התואמת את עיסוקה (כאמור העוררת הודתה בחקירה שאיננה חברה תוכנה). מפרסומי העוררת שצורפו לתצהיר מנהלה עולה שלעוררת כמה תחומי עיסוק ובכלל זאת לעוררת חמישה חללי עבודה משותפים (בתל-אביב, חיפה, ירושלים וכפר סבא) במסגרתם נותנת החברה שירותי "חממה" לחברות סטרט-אפ (כך באתר החברה):

OUTIQUE SPACE



The Sarona Space is a unique concept. A "boutique" style co-working space in a high tech ecosystem. Within a great friendly and dynamic community.

INTERNATIONAL NETWORK



In this space, you are given the opportunity to take full advantage of our large and international mentor network. We provide constant support to the startups during all stages of their evolution, dramatically reducing the risk of failure.

HIGH TECH ECOSYSTEM



Sarona space is a coworking space Tel Aviv dedicated to high tech. We created a unique ecosystem where robotic meets virtual reality as well as new technologies.

9. כעולה מעדות מנהל העוררת, בחלק מהנכס עושה העוררת עצמה שימוש באמצעות חברות השייכות לקבוצת החברות אליה משתייכת העוררת (עדות המצהיר מטעם העוררת, עמ' 2). חלקו האחר של הנכס מושכר על ידי העוררת 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 המשתמשים, ואולם כאמור מנהל העוררת הודה שהעוררת שוכרת את הנכס מתד ומקבלת דמי שכירות משוכרי המשנה מאידך. אף הובהר על ידו שבחלק מן התקרים "התמורה" המתקבלת מן החברות היא מניות באותן חברות (עמ' 2 לעדות).
10. בסופו של יום, מדובר אם כן בנכס אשר בחלקו הארי מושכר לדייר משנה והוא כולל גם שטחים ציבוריים משותפים בהן נעשה שימוש נלווה למטרת השכירות. 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.
11. 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

12. 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. בהקשר זה את האבחנה שערך המשיב בסיכומיו ביחס לפסה"ד בעניין ש.ה.א. בניגוד לעובדות פס"ד הנ"ל, שכן העוררת דכאן לא הוכיחה שהשימוש בפועל של כלל שוכרי המשנה הוא שימוש כבית תוכנה בהתאם לאמור בצו הארנונה.
13. כפי שאף צוטט על ידי המשיב בסיכומיו מדברי הועדה, 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. למותר לציין שאין כל משקל לעדות מנהל העוררת ביחס לאופי הפעילות של שוכרות המשנה, בהיות עדות זו "מפי השמועה", מה גם שמנהל העוררת ציין בעדותו שכלל אינו יודע מה עושות חלק משוכרת המשנה (ראה עמ' 2 למטה וכן בעמ' 3).

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.

15. לאור זאת, 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. הועדה תפנה בעניין זה למבחנים שפורטו גם בסיכומי המשיב (סעיף 16 ואילך). נוכח מסקנה זו אנו מקבלים את האבחנה שערך המשיב בסיכומיו ביחס לפסה"ד בעניין ש.ה.א. אליו הפנתה העוררת.

סוף דבר

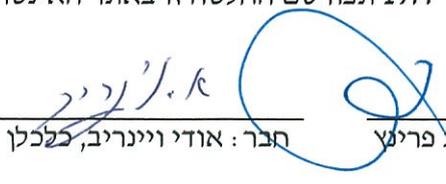
16. מכל הטעמים שלעיל אנו דוחים את הערר. הואיל ולטעמנו העוררת לא יצאה ידי חובתה בהצגת הראיות שהיה עליה להציג בפני הועדה להוכחת טענותיה, אנו סבורים שיש מקום לחייב את העוררת בהוצאות המשיב בסך 2,500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 24.5.2021

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

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


חברה: אורלי מלי, רו"ח


חבר: אודי ויינריב, כלכלן

קלדנית: שני מראד

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

העוררת: קיווי מעבדות תוכנה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר והעובדות שבבסיס המחלוקת

1. המחלוקת שבפנינו, מקורה בהחלטה חד צדדית, של מנהל ארנונה, מיום 13.5.2019, לפיה נקבע כי בחלוף תקופה ממושכת שבמהלכה סווגה פעילות העוררת כבית תוכנה, ישונה הסיווג שניתן לה ביחס לנכס הנדון, כך שהחל מראשית 2019 מחויבת העוררת לפי סיווג של "משרדים".
2. בהסתמך על ביקורת מיום 14.4.2019, שערכה העירייה, ובהתאם לפרופיל החברה, כך נכתב, מצאה מנהל הארנונה כי עיקר פעילותה של העוררת, היא במתן שירותים לחברת האם שלה.
3. בהקשר זה, ראוי לזכור, כי רק בחלוף כשנתיים שבהן ניתנה לעוררת סיווג שתואם את פעילותה כבית תוכנה, נתבקשה העוררת להגיש בקשת סיווג עדכנית תוך דרישה להגיש טפסים ומסמכים שונים, שבאמצעותם היה עליה "להוכיח" מחדש את זכאותה לסיווג המבוקש מחדש.
4. יצוין כי העוררת ניהלה פעילות דומה בנכס אחר בת"א והוכרה כבית תוכנה מאז יום 1.8.2015.
5. העוררת טוענת כי מקורו של הליך זה בשינוי מדיניות. לדידה, הסיווג הראוי עבורה הוא "בית תוכנה" זאת, מאחר ולא חל כל שינוי בפעילותה. העוררת דוחה את הטענה כי היא מעניקה שירותים לחברת האם, בתור לקוחה יחידה. לטענתה, היא מפתחת בנכס תוכנות שמשמשות לניתוח תוכן עבור עולם הפרסום באינטרנט. עבור לקוחות רבים. כמו כן, היא מוכרת מגוון מוצרים לפי דרישה כסחורה.
6. הנכס נשוא ענייננו ממוקם בקומה 5 בבניין ברחוב וייצמן 4 ת"א (נכס מס' 2000420806 ביחד עם נכס מס' 2000440326, ת-ן לקוח 10906553). שטחו של הנכס נשוא הערר הנו 940 מ"ר (להלן גם: "הנכס"). בהסתמך על ממצאי דו"ח ביקורת מיום 14.4.2019, מדובר בשטח שמחולק לחדרים המאוישים בעובדים, שמרביתם המכריע הם מפתחי תוכנה.
7. לטענת העוררת, המעבר לנכס נשוא הערר הוא פועל יוצא של צמיחה משמעותית שחלה בפעילותה ובגידול בהיקף העובדים. שגויסו (מ-8 עובדים ל-34 עובדים נכון למועד הרלבנטי לערר דנן). מבחינת העוררת, לא חל כל שינוי באופי פעילותה הייצורית, וס כיום, היא עובדת על פיתוח והרחבה של כלים ותוצרים שמשלבים בתוך הפלטפורמה שהיא מפתחת כל העת.
8. העוררת טוענת כי לחברת האם של העוררת בארה"ב אין כל צורך בשירותי ייצור תוכנה.

9. העוררת טוענת כי מבחינה מהותית, חברת האם וחברת הבת, שהיא העוררת, חד הן. תפקידה של חברת האם היא ביצירת התקשרויות עם לקוחות, ובביצוע פעולות גבייה של התמורות.
10. בתאריך 24.3.2019 פנתה העוררת בהשגה לעירייה, עקב השינוי החד צדדי בסיווג הפעילות. בתשובת מנהל מחלקה שומה ג' מיום 13.5.2019, נכתב בין היתר כי: **"בהתאם לביקורת שבצענו בנכס בתאריך 14.4.2019 ובהתאם לפרופיל החברה נמצא, כי עיקר פעילות החברה הינה בתחום מתן שירותי תוכנה לחברת האם היושבת בחו"ל על בסיס פלטפורמה קיימת ומתפקדת והחברה מבצעת תיקונים ושדרוגים בלבד בהתאם לבקשת חברת האם, הלקוחה היחידה הצורכת את מוצרי החברה" (הדגשות אינן במקור).**
11. למותר לציין כי נימוקי מנהל העירייה לדחות את ההשגה של העוררת נשענו על נימוקים נוספים, אולם נדמה שנקודת המוצא של כל שלל הנימוקים שפורטו בתשובתו מיום 13.5.2019, נטועה במערכת היחסים של חברת הבת עם חברת האם, ובטענה כי עיקר פעילותה של חברת הבת הוא "בתחום השירות והפיתוח של תוכנה המיועד לצרכיה ומטרותיה של חברת האם בארה"ב".
12. במסגרת הטפסים שנשלחו ע"י העוררת ביום 14.4.2019, לצורך חידוש הסיווג כבית תוכנה, נטען כי העוררת מעסיקה 36 עובדים, מתוכם 15 עובדי פיתוח ו-14 אנשי תמיכה.
13. כמו כן, הוגש לעיונו דו"ח ממצאי ביקורת חוץ (בתי תוכנה) מיום 14.4.2019. בפרק 3 של השאלון צוין כי החברה מפתחת פלטפורמת SAAS עבור חברות מדיה ועיתונים מקוונים, כגון: ניו יורק טיימס, CBS וכו', והתוכנה שמפותחת על ידה, יודעת לנתח ולהבין טקסטים ולזהות מה הגולשים מעוניינים לקרוא. בנוסף, נטען כי הפלטפורמה יודעת להמליץ למערכות העיתונים המקוונים אילו כתבות כדאי להם לייצר, כדי שהקוראים שלהם יתעניינו בתוכן, וירכשו מינויים בזכות הטכנולוגיה.
14. באותו הדו"ח נטען כי העוררת רשמה פטנטים על הטכנולוגיה שפיתחה לזיהוי וניתוח טקסטים וכן צוינה העובדה שהעוררת ממשיכה להרחיב ולשפר את הטכנולוגיה ואת ביצועי הפלטפורמה באופן שוטף. עוד נטען על ידה כי היא מבצעת אופטימיזציה של תכנים עבור לקוחות, קהלי יעד ומשתמשי קצה.
15. נדגיש כי בתיק מופיעים דוחות ביקורת קודמים בזמן, האחד מיום 19.7.2018 והשני מיום 3.8.2017, כאשר כולם נערכו על ידי חוקר חוץ מר יוסי שושן. לדוחות הביקורת לא צורפו תמונות או צילומים שבאמצעותם אפשר היה להתרשם או ללמוד יותר "מקרוב" על הפעילות הנעשית בפועל בנכס.

ההשגה, הערר וההליכים בפני הועדה

16. להלן השתלשלות העניינים והתאריכים הרלבנטיים מבחינה דיונית וכרונוולוגית:
17. ביום 24.3.19 הוגשה בקשה מקוונת לסיווג כבית תוכנה.
18. ביום 13.5.19 השיב מנהל הארנונה לפניית העוררת, במסגרתה דחה את בקשתה לסיווג פעילותה בנכס כבית תוכנה.
19. ביום 18.6.2019 הגישה העוררת כתב ערר (להלן: "הערר").
20. ביום 7.11.2019 הגיש המשיב כתב תשובה לערר (להלן: "התשובה" או "התשובה לערר").
- בתאריך 14.11.2019 התקיים דיון מקדמי בהרכב חסר, שבה נכחו ב"כ ושניים מנציגי העוררת. התיק נקבע להגשת תצהירים ולניהול דיון הוכחות.
21. בתאריך 12.3.2020 הגישה העוררת תצהיר מטעמה.

22. בתאריך 17.6.2020 הגיש המשיב בקשה בהסכמה, שעניינה רצונו כי "נסתפק" בממצאי הביקורת תחת חקירה והגשה של תצהיר נפרד מטעם חוקר השומה מר יוסי שושן. על פי הנטען בבקשה, סיים יוסי שושן את עבודתו בעיריית ת"א, והכל תוך שמירה על זכות העוררת לטעון כנגד האמור בדו"ח הביקורת.
23. בתאריך 6.8.2020 התקיים בפני הרכב הועדה הנוכחית דיון הוכחות שבמהלכו נחקר מנהל הפיתוח המכהן גם כמנכ"ל העוררת, מר יעקב מדמון, וזאת כאמור מבלי שהתאפשרה חקירת עורך הביקורת שערך את שלושת דוחות הביקורות שמוזכרים לעיל.
24. בתאריך 1.9.2020 נעתרנו לבקשה מטעם הצדדים לאיחוד העררים שבכותרת.
25. סיכומים מטעם העוררת הוגשו ביום 25.10.20 ואילו המשיב הגיש סיכומים מטעמו ביום 22.11.20. סיכומי תשובה מטעם העוררת הוגשו ביום 13.12.2020.

ניתוח הראיות, דיון ומסקנות

26. על יסוד התשתית הראייתית שהונחה לפנינו ומעיון בממצאי דוחות הביקורת – הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להתקבל.
27. במסגרת תשובת המשיב, ואף במסגרת סיכומיו, שלוש מכלל טענותיו הן מרכזיות:
- אחת, טענה להיעדר ראיות מספיקות, לצורך ביסוס עמדת העוררת (כמו למשל, הטענה על אי הגשת דו"ח כספי לצורך הצגת אופן התפלגות הוצאות העוררת). וכן, לאי הצגה של תעודות הכשרה או תעודות אקדמאיות של העובדים, (לצורך ביסוס הרקע המקצועי של עובדיה);
28. הטענה השנייה, היא כי מכירת המוצרים נעשית לחברת האם בלבד ולא לציבור הרחב, וחברת האם היא לכאורה הלקוחה היחידה שצורכת את מוצרי העוררת שמיוצרים בישראל.
- בתמיכה לטענה הנ"ל הופנינו לעיין בעמ"נ 11802-01-17 (מחוזי-ת"א) האניבוק אוונט פלנינג בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א, פורסם בבנו, ניתן ביום 29.5.2018 (להלן: "האניבוק"), שמוזכר בתשובת המשיב בתמיכה לגרסתו.
29. הטענה השלישית לדחיית הערר התמקדה בכך ששלל האינדיקציות שהוצגו במסגרת ההליך דנן, נוטות לכך שהעוררת מוכרת ללקוחותיה בעיקר שירותים, ולא מוצר מוגמר " כמתחייב בפסיקה הרלבנטית לסוגיה אשר נדונה בפנינו.
30. נקדים ונאמר תחילה, כי במסגרת תשובת המשיב לבקשת העוררת, לסווג את פעילותה כבית תוכנה, התעלם המשיב מהעובדה שפעילות העוררת, כבר הוכרה כבית תוכנה תקופה ממושכת קודם לכן, והתעלם לגמרי מחובת העיון בדוחות הכספיים של העוררת, או של חברת האם.
31. כזכור, העוררת אינה בגדר מחזיקה "חדשה" ופעילותה אינה זרה לגמרי למשיב. העוררת, שהחזיקה בנכסים אחרים בעיר ת"א לצורך ניהול פעילותה, כבר טרחה בעבר על מנת לזכות בהכרה כבית תוכנה, לצורכי סיווג בארנונה, ומן הסתם כבר הגישה מסמכים שונים שהביאו את המשיב לראות בפעילותה פעילות התואמת את השימוש שעושה על ההגדרה של בית תוכנה.
32. כפי שצינו בפרק המבוא, את נימוקי דחיית הבקשה דנן להכיר בפעילותה שבנכס כבית תוכנה, השעין מנהל הארנונה על יסוד ביקורת מחודשת שנערכה ביום 14.4.2019 על ידי חוקר חוץ, אשר לא נחקר בפנינו. עיון בדו"ח הביקורת שערך, לא מגלה דבר, מלבד העובדה שחברת האם הינה הלקוחה היחידה הצורכת את מוצרי העוררת, שהולידה פרשנות שעל בסיסה בחר המשיב לדחות ההשגה.

33. כפי שצינו בהחלטות בתיקים שעסקו בהתלבטויות שנוגעות לסיווג בתי תוכנה, חברות הזנק שמעוניינות "ליהנות" מתעריף מוזל כבתי תוכנה, נאלצות להתמודד עם דרישה "מובנית" לגלות את הדוחות הכספיים עוד בשלב עריכת הביקורת ובירור מהות השימוש.
34. דרישה לגיטימית זו מתיישבת לא רק עם החתירה לאמת, אלא גם עם העיקרון של גביית מס אמת. במקרה שבפנינו, בהתחשב בעובדה שמדובר במחזיק שכבר "הוכיח" התקיימות התנאים, לא סביר כי תבקש דרישה להצגת דו"ח כספי, כדרישת סף.
35. דו"ח כספי הנו מסמך בודד מתוך שלל ראיות ומסמכים שמוגשים לעירייה, ושמתוכם יכול מנהל הארנונה לדלות מידע שיש בו כדי לשפוך אור על שאלת הסיווג. בשונה מפעילות ייצורית "קלסית" ומוחשית, כגון במקרה של נכסים שבהם מתבצע ייצור של מוצרי טקסטיל או למשל מפעל יצרני שפעילותו ניכרת ומזוהה בקלות בחושינו, תחום ההייטק, הינו שדה פעילות יצרני חדש באופן יחסי, והינו דינמי מאוד אשר מזוהה עם אמצעי ייצור שכוללים לרוב מחשבים, מסכים וכותבי קודים שתוצריהם קשים לזיהוי ואבחון לפי קלסיפיקציה ברורה.
36. בנסיבות ענייננו, שבהן תמכה העוררת בעבר את בקשותיה הקודמות במסמכים ומידע שהביא את המשיב להסכים לסווג את פעילותה כבית תוכנה, מצופה היה מהמשיב, לו רצה המשיב לבחון את הדוחות הכספיים של העוררת פעם נוספת למען עדכון הסיווג, היה עליו לדרוש זאת מהעוררת במפורש. וזאת לא כל שכן, לאור כתב התשובה, בה חר המשיב לטעון כי התחשבות הכספית בין חברת האם לחברת הבת, קרי העוררת, נעשה במודל של "קוסט פלוס" המהווה אינדיקציה מובהקת, לדעת המשיב, לכך שהעוררת אינה פועלת כבית תוכנה.
37. מבלי להיכנס לעובי הקורה של הטענה הני"ל, ולשאלה מהי נפקותו של מודל "הקוסט פלוס" לשאלת הסיווג בענייננו, ומהי ההשפעה של שיטת תמחור זו על ההגדרה של בית תוכנה. מתוך עיון בנימוקי כתב התשובה המשיב ציפה שיוגשו לעינו מסמכים לצורך בחינת התקיימות מבחני הפסיקה לעניין הסיווג, אולם לא הציג דרישה מפורשת לגילוי דו"ח כספי עדכני, וכי נדמה שהמשיב הסתפק בעיקר בטענה כי כל עוד חברת האם היא הלקוחה היחידה של העוררת, אזי שאין גם כך מקום להיעתר לבקשתה בהסתמך על פס"ד האניבוק דלעיל.
38. לכן, בנסיבות העניין, בחרנו שלא לראות באי מסירת דו"ח כספי עדכני כנימוק בעל משקל מכריע.
39. בירור שאלת עמידת המחזיק בתנאים להכרה בפעילות ייצורית בתחום ההייטק, לא צריך להסתכם בבירור פאסיבי ועמום שמתמקד בעיקר ביסוד השלילי. ראוי שההליך הבדיקה המנהלי הראשוני מצד מנהל הארנונה והגורמים המקצועיים שנוטלים חלק פעיל בתהליך הסיווג יהיה בירור דינאמי, "פתוח" שמלווה בנכונות כנה להבין יותר לעומק את מהות הפעילות.
40. ככל שמנהל ארנונה מתקשה לגבש מתוך המסמכים שבפניו מסקנה חד משמעית, או שהוא סבור שאין ביכולתו לגבש עמדה נחרצת בשאלת הסיווג, עליו ליזום בדיקה מקצועית מהותית ומעמיקה יותר במטרה לחתור להבנה טובה יותר, של הטכנולוגיה, והחדשנות של המוצרים המפותחים בנכס. על המנהל לזהות את מידת ההשתלבות של המוצר באקו-סיסטם הרלבנטי לתחום שבו מתמקד מבקש הסיווג.
41. בכל הנוגע לבתי תוכנה, רצוי לטעמנו לדרוש באופן מפורש ויזום, בכל שלב של בירור המחלוקת, גילויים של כל ראייה, מסמך או דו"ח כספי, שלדעת מנהל הארנונה נושא משקל ראייתי חשוב לצורך מתן הכרעה. ראיות אלו נדרשות, כדי שגם הועדה תוכל לתת משקל ראוי לראיות, למקרה שמנהל הארנונה מצוי בנחיתות אינפורמטיבית.

42. אין זה ראוי בעינינו להיבנות רק מאי הגשה של מסמך כזה או אחר, שלדעת המשיב יכול היה לשפוך אור על שיקול הדעת, ואשר יכול לסייע למנהל הארנונה בגיבוש עמדה לעניין הסיווג.
43. בענייננו, חשוב להדגיש, גם אם נצא מנקודת הנחה שהעוררת היתה מגלה למשיב את הדו"ח הכספי הנטען, לא היה בו לטעמנו כדי לשנות את עמדתו העקרונית בסוגית הסיווג שאותו ביסס כנימוק נורמטיבי (היות חברת האם בארה"ב – לקוחה יחידה של העוררת).
44. עיון בחומר הראיות מלמד כי המשיב קבע בנחרצות, כי העוררת מוכרת לטענתו את מוצריה רק לחברת האם בארה"ב, עובדה המהווה הוכחה לכאורה כי המוצר אנו מופץ לציבור הרחב. ההיפך הוא הנכון, שיטת ההפצה שבחרה העוררת הוא צינור הפצה הפונה לקהלים גדולים בארה"ב ובעולם כולו, בשל הימצאות חברת האם בשוק האמריקאי ובשל קרבתה ללקוחות.
45. יתכן והחלטתה למקם את צינור השיווק של התוצרת בארה"ב נבע גם משיקולים כלכליים, שיקולי מיסים ועוד, עובדות שאינן מאיינות את הטענה שמוצרי החברה מופצים לציבור גדול.
46. בנסיבות המקרה הקונקרטי, בחרנו שלא לתת משקל מכריע לעובדה שלא הוגש בהליך שבפנינו דו"ח כספי לעיון ולבחינת המשיב, זאת הגם שמחובתה של העוררת לעשות מאמץ לחשוף כל מידע או נתון שיתכן והיה בו כדי להניח תשתית נאותה לקבלת הכרעה מנוקמת ומבוססת דיה.
47. על בסיס ההנמקה המפורטת דלעיל, לא השתכנענו מפרק הנימוקים שבסיכומי המשיב על "הראיות שהוגשו ואלו שלא הוגשו". דעתנו היא שאין בטענות אלו כדי להכריע את הכף לחובתה של העוררת. מנגד, אנו מקבלים את העמדה של העוררת בנושא זה, כפי שפירטה בסיכומי התשובה, לפיה הדו"ח הכספי הוא בגדר ראייה נסיבתית בלבד, שמשקלה משתנה לפי נסיבות של כל מקרה ומקרה.
48. לטעמנו, העוררת סיפקה באופן ממצה בהליך שבפנינו הסברים, נתונים ומסמכים שיש בהם די כדי לבסס כי עיקר עיסוקה הוא בפיתוח תוכנה. זאת, בשים לב לעובדה שחברת האם תומכת, פועלת ומגבה את מאמצי העוררת ואת עבודתה באיתור לקוחות מכל העולם ומשמשת עבורה גורם מהותי ביצירה וניהול התקשרויות עם לקוחות בחו"ל.
49. תצהיר העוררת גדוש בעובדות ובנתונים משכנעים שמלמדים כי העוררת מחזיקה בטכנולוגיה חדשנית ומתקדמת, שמצריכה עבודת מו"פ משמעותית. אין להתעלם מהעובדה שהוצג בפנינו אישור המדען הראשי מיום 15.6.2016 על כך שהעוררת מפתחת טכנולוגיה חדשנית, המאפשרת לאתרי תוכן שונים להגדיל את המכירות שלהם באמצעות איתור קהלים שתואמים את התכנים.
50. העוררת גם הגישה לעיוננו דו"ח מצבת כוח אדם במהלך דיון ההוכחות (סומן כמ/1), שמוכיח כי רובם של עובדי העוררת בנכס הם מפתחי תוכנה, ואיננו סבורים שיש מקום להיכנס לרקע האקדמי וההכשרתי של כל עובד ועובד על מנת לעמוד בנטל ההוכחה, כפי שהמשיב טוען.
51. בהקשר זה, יש לציין בנוסף כי במהלך דיון ההוכחות שהתקיים ביום 6.8.2020 הסתפק המשיב לעניין הדו"ח הכספי בשאלה האם העוררת מגישה דוחות לרשויות המס, וזאת על מנת שהתשובה לשאלה זו תתאים לקו הטיעון שהמשיב פיתח בהליך דן.
52. המשיב ביקש שנסיק כי אי הגשת הדוח הכספי על ידי העוררת, הוא לא רק מחדל ראייתי, אלא שמחדל זה לכאורה מקים חזקה עובדתית, לפיה הכנסות העוררת אינן מתקבלות ממכירה של תוכנה. בחרנו שלא לאמץ חזקה עובדתית-משפטית שכזו מטעמים ברורים.
53. לתפיסתנו, כל עוד מובן וידוע כי העוררת התקשרה בהסכם עם חברת האם במודל של "קוסט פלוס" (כיסוי הוצאות הפיתוח של העוררת בצירוף רווח מוסכם מראש), אשר נחתם על ידי מנכ"ל משותף לשתי החברות, עיון בנתוני הדו"ח הכספי של העוררת לא צפוי לספק ערך ראייתי של ממש. ערך

ראייתי היה יכול להינתן במידה והמשיב היה מגלה עניין בבחינה לעומק של דו"ח כספי מאוחד לשתי החברות יחד, ועניין זה לא עלה בכלל (ראיה לעניין זה העתק מהסכם בין החברות, צורף כנספח 1 לתצהיר העוררת בתמיכה לגרסתה).

54. עוד נציין כי העוררת ייחדה פרק בתצהיר שהוגש מטעמה לפעילות בנכס. העוררת פירטה כי הייצור שלה מתמקד בבנייה של שני מוצרים עיקריים, האחד (יישום), אשר מייצר תוכן באמצעות טכנולוגית בינה מלאכותית, והשני טכנולוגיה שפותחה לשם הפצת תכנים. במקביל פועלת העוררת כל העת, לפתח פקודות ופיצ'רים שמתווספים ומשכללים את הפונקציונליות של שני המוצרים המרכזיים שנמכרים על ידה בעולם.

55. המשיב בחר שלא להתמודד עם הנתונים הללו, אלא במסגרת ניתוח הטענות בסיכומיו, וזאת רק על דרך פרשנות ועל יסוד השערות והנחות מוצא אשר נעדרות בסיס בחומר הראיות. כך למשל, טוען המשיב בסעי' 27 לסיכומיו כי במסגרת ההליך הוא "למד" כי כל פעילותה היא "מתן שירות" לחברת האם, וזאת כפועל יוצא מהאופן שבו הוא מפרש את ההתקשרות של העוררת עם חברת האם (הסכם "הקוסט פלוס" בין החברות).

56. למותר לציין כי השירותים הניתנים לחברת האם אכן מוגדרים בחוזה בתור "שירותי פיתוח", והמשיב אף מכיר בכך, אולם עמדתו היא שכל עוד לא מתבצעת מכירה של המוצרים המפותחים בנכס על ידי העוררת באופן בלעדי, יש לסווג את העיסוק בנכס כנכס המשמש למתן שירותים.

57. טענה זו מתעלמת מהסברים מפורטים שניתנו לעניין זה, הן בתצהיר והן במהלך חקירתו של מר יעקב מדמון, באשר לתהליכי המכירה ולתפקידה של חברת האם. מדבריו של העד יעקב מדמון למדנו שאמנם הסכמי ההתקשרות עם הלקוחות נעשים תמיד דרך חברת האם, אולם הליך המכירה נעשה בשיתוף ישיר ומלא עם עובדי העוררת, אשר מתאימים את המוצר לצרכים הייחודיים של כל לקוח ולקוח, וכי ההפרדה בין החברות היא פועל יוצא של ייעוץ ארגוני-משפטי.

58. כאמור לעיל, הבהרת התשתית העובדתית, חשובה במהלך בירורים שנוגעים לשאלות ובדיקות שעניינן סיווג נכסים ובחינת פעילויות של בתי תוכנה, בייחוד במקרה שבו עסקינן בייצור מוצרי הייטק, שנכללים בתחום תעשייתי שנתפס מורכב ומצריך ידע מקצועי.

59. המשיב, שמלבד העלאת ספקות לגיטימיים ביחס לגרסת העוררת, לא התמודד עם אף טענה מהותית שהוצגה על ידי העוררת לגבי פעילותה, ובעניין זה נפנה לעדותו של מנכ"ל העוררת אשר חידד בתשובותיו את צורות ההתקשרות עם הלקוחות, התמחור ועל כך שעובדי החברות משולבים בפעילות זו כל העת.

60. כפי שנטען על ידי העוררת, וכפי שניתן היה להתרשם מסיכומיה, העוררת היא חברה יצרנית בהגדרה ובאופי פעילותה. זחיית הערר רק משום שחברת האם היא הזרוע השיווקית של העוררת, הנה תוצאה שהיא בלתי צודקת לטעמנו. החלטת המשיב לדעתנו, נגועה במלאכותיות ובפורמליות נוקשה שאינה לוקחת בחשבון פרמטרים שמאוד מאפיינים את עולם ההייטק בעידן הנוכחי.

61. עוד נבהיר בהקשר זה, כי לא ראינו מקום להידרש לטענה להרחבת חזית, כפי שנטען על ידי המשיב, שכן יריעת המחלוקת היתה ברורה מלכתחילה, וכי לא מצאנו את הטענות שעוררה העוררת כטענות "מפתיעות" או כאלו שקיפחו זכות דיונית כלשהי מצד המשיב.

62. אנו זוחים את הטענה של המשיב, כי תנאי להכרה בפעילות ייצורית של בית תוכנה הוא שלילת האפשרות שהמוצר נמכר בהתאם לדרישות של לקוח ספציפי. בתעשיית ההייטק, קורה לעתים קרובות שלילת המוצר (הפלטפורמה) היא זהה לכולם אך פונקציות מסוימות מפותחות לפי דרישה של לקוח ספציפי, כפי שלעתים קורה גם בתעשיית החומר הקלסית.

63. המשיב טוען בסעי' 67 לסיכומיו, כי העוררת נמנעה במכוון מלהציג ראיות שהיו עשויות לתמוך בטענה המהותית כי בנכס קיימת פעילות של מחקר ופיתוח תוכנה. המשיב, מתעלם ביודעין מהחומרים ומההסברים שצורפו לערר, ולפיהם אין כל בסיס להסקת המסקנות של המשיב. ראוי היה שהמשיב לכל הפחות יציע, מלבד ההתמקדות בנושא הדו"ח הכספי, מה בפעילותה של העוררת אינו נחשב כפיתוח תוכנה (מבחן השימוש בפועל).
64. זה המקום להדגיש כי המשיב לא טרח להביא לעדות אף לא עד בודד מטעמו, ועיון בדו"ח ממצאי הביקורת שהוגשו לעיוננו בתיק, אף הוא אינו מגלה עניין עובדתי אשר יש בו כדי לסתור את גרסת העוררת.
65. במסגרת המבחן המהותי, שומה עלינו לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס. לא הוצגו בפנינו תמונות או חומרים מצולמים מתוך הנכס ולכן הכרעתנו זו ניתנת על יסוד חומר הראיות שהוצג בפנינו, ורובו הוגש על ידי העוררת ומטעמה.
66. על פי "מבחן ההנגדה", מבחן "היקף השימוש במוצר" והשימוש שנעשה בנכס, שעל פיהם בוחנים האם מרכז הכובד של הפעילות הוא ייצור או שמא מתן שירותים, הגענו לכלל מסקנה – כי למרות מעורבותה של חברת האם בפעילות, בשטחי הנכס שמחזיקה העוררת מתבצע שימוש שעיקרו פיתוחי תוכנה, וכי לא עלה בידי המשיב לשכנע אותנו כי יש בספקות שהוא עורר בסיכומיו כדי לשנות את מסקנתנו.

סוף דבר

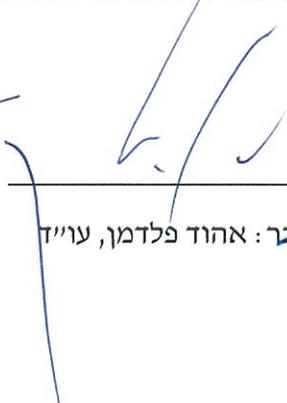
67. מכל הטעמים שלעיל, אנו קובעים כי דין הערר להתקבל.
68. בנסיבות המקרה שבהן ניתן היה ליתר את המחולקת שלא על דרך הכרעה באמצעותנו – אנו מחייבים את המשיב בתשלום הוצאות העוררת בגין הליך זה בסך של 2,500 ₪.

ניתן היום 06.05.2021

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

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


 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
חבר: עו"ד מטרסו אהוד
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: חברת שרים בכיף בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

ה ח ל ט ה

הנכס נשוא הערר והעובדות שבבסיס המחלוקת

1. העוררת, שרים בכיף בע"מ (להלן גם: "העוררת"), מחזיקה בנכס מסחרי, בעלת זיכיון ומפעילה של עסק לניהול חדרי קריוקי פרטיים, תחת המותג "מי און דה מייק", אשר ממוקם בנמל תל אביב (נכס מסחרי מס' 2000164700) בדרך התערוכה 3 ו' בעיר ת"א-יפו (להלן גם: "הנכס").
2. שטחו הכולל של הנכס לצורכי ארנונה הוא 532 מ"ר (ח-ן מס' 10757263). מדובר ביחידה הממוקמת במפלס הקרקע, שעוצבה ותוכננה בהתאמה עם מודל עסקי פופולרי, שהיא משווקת לקהל לקוחותיה. שטח היחידה מחולק לחדרים נפרדים ועצמאיים בגדלים שונים.
3. לטענת העוררת, הנכס משמש אותה כסניף "התל-אביבי" של רשת חדרי קריוקי, שנועדו לתת מענה לצורך שהולך ומתרחב בחברה הישראלית, בתחום הווי ובידור. העוררת טוענת, שהשירות שהיא מעניקה הנו לטובת הציבור הרחב בדומה למופעי תרבות אחרים שניתנים ברחבי העיר. עוד נטען בהקשר זה, כי בנכס נערכות גם הופעות חיות, כך שיש להתייחס לנכס, מושא הערר, מבחינה נורמטיבית, כאולם שמתפקד בדומה לאולמות תרבות מוכרים שמשמשים "להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים", כמשמעם בצו הארנונה.
4. באשר לתפקודו של הנכס מבחינה פונקציונלית, העוררת טוענת, כי אין משמעות אמיתית לעובדה שמדובר בשטח שמחולק לחדרים "פרטיים", בגדלים שונים, שכן חללים אלו מהווים דה פקטו אולמות מופע, שבהם מופיעים מעת לעת זמרים שונים על במה מוגבהת. העוררת מציינת כי לעתים, בחדרי הקריוקי הפרטיים, מוזמנים להופיע גם אומנים מפורסמים שמוכרים לציבור.
5. בנסיבות אלו, טוענת העוררת, כי ראוי שנפרש את החקיקה הקיימת, ונתאים את הפירוש של המנחת "אולם" לרוח התקופה הנוכחית, זאת כדי לאפשר לסווג את הנכס תחת השימוש שתואם לדעתה את הקבוע בסעי' 3.3.8 לצו הארנונה – "אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים", בתעריף מוזל באורח משמעותי מגובה התעריף שמזוהה עם סיווג שיורי של "מסחר".
6. לחילופין, טוענת העוררת, כי על רקע הראיות ועל יסוד הפעילות העסקית המתוארת בערר, על המשיב היה לשקול אפשרות לסווג את הנכס על פי השימוש שעולה מתוך סעי' 3.3.9 לצו הארנונה – "אולמות המשמשים לריקודים". יש לציין כי תעריף החיוב בארנונה בגין סעי' זה בצו הארנונה זול מן התעריף השיורי של "בניינים שאינם משמשים למגורים", שהוטל על הנכס בגין השימוש שעושה בו העוררת ביחס לשנות המס הנטענות.

7. בשלב ההשגה, נטען על ידי העוררת באריכות, כי המשיב שגה ביחס לפירוש שהוא מעניק לפעילות "העיקרית" של העוררת בנכס. העוררת הבהירה כי היא מקיימת במקום שלל מופעי תרבות, מחול, הופעות מוזיקליות, וקונצרטים. מופעים המבוצעים בפורמט שונה מזה המוכר לציבור.
8. לפיכך, אין סיבה לאבחן בין פעילות זו לבין פעילות של הצגת תיאטרון, או כל מופע אחר של אומן שמבוצע באולם "רגיל", מבחינה "מושגית", כפי שהדבר נתפס בזרם המרכזי של תחום הבילוי והתרבות המגוון בישראל.
9. העוררת פרשה את גרסתה לעניין סוג השימוש שהיא עושה בנכס, בהנמקה שנועדה לשכנע כי יש לשימוש שהעוררת עושה בנכס, מכנים משותפים עם שימושים דומים שמתקיימים באולמות אחרים בעיר, כמו למשל במועדון ה"זאפה" ודומיו.
10. בתמיכה לנטען על ידה, צורף לוח הופעות לשנת 2018, אשר נועד להמחיש כי במהלך אותה השנה, הופיעו בנכס לכאורה אומנים ידועי שם, אשר הופעתם בפני ציבור מסוים, מהווה חיזוק לטענה כי המדובר באולם מופעים לכל דבר ועניין.
11. במסגרת תשובה מנומקת, דחה המשיב את עמדת העוררת ביחס לטענת הסיווג, בין היתר על יסוד ממצאי ביקורת שנערכו בנכס בשתי הזדמנויות שונות: בתאריך 6.8.2015 (בשעה 12:30 בלילה), ובתאריך 7.3.2019, באמצעות חוקר שומה שפקד את המקום פעמיים ותיעד את אשר צפה.
12. לטענת המשיב, תעריף הארנונה של מסחר, הולם את השימוש שהעוררת עושה בשטחי היחידה, וכי החיוב משקף את הפעילות שנצפתה. כמו כן, המשיב מנמק את קביעתו על בסיס התייעוד שמראה כי הנכס מורכב מ-10 חדרי קריוקי פרטיים, ששטחו של כל אחד נע בין 15 מ"ר ל-80 מ"ר.
13. לדידו של המשיב, פעילות העוררת אינה עולה לכדי "אולם" כמשמעו בסעי' 3.3.8 לצו הארנונה, וכי אופי הבילוי שתועד במקום, מגלה כי אין לראות בחדרי הקריוקי אשר מושכרים ללקוחות פרטיים ללא הגבלת זמן, כפעילות שמצדיקה שינוי סיווג. לטענת המשיב, הפעילות המתוארת, אינה מקיימת את התכלית החקיקתית והציבורית שמזכה בסיווג מוזל ו/או בתעריף מופחת.
14. מהחומר המצולם שנמסר לעיונו, ולעניין זה חשוב לציין כי את התמונות שצולמו במקום, קיבלנו לעיון ה באמצעות ב"כ המשיב. מבחינת הצילומים ניתן להתרשם, כי הנכס מחולק ל 10 חדרים בשטחים שונים, בכל אחד מהם מצוי ריהוט וציוד עבור בילוי וניהול אירועים, ולאורחים מוצעת גם אפשרות להזמין מהמטבח או מהבר ארוחות ושתייה על בסיס תפריט שהעתק ממנו צורף לתיק.
15. נתון נוסף שראוי לציין כבר בשלב זה, שהוועדה נתבקשה ליתן משקל ראייתי לעובדה כי ברישיון העסק צוין במפורש כי המקום משמש כמסעדה בתוך מתחם קריוקי, **מקום לעריכת מופעים וירידים במבנה קבע**, ואף צוין שמותרת גם הגשה של משקאות משכרים.
16. נבהיר בנוסף, כי בסעי' 10 לתשובת המשיב, להשגה שהגישה העוררת, הסתמך המשיב גם על המידע שמופיע באתר האינטרנט של העוררת. לפיכך גם אנחנו הסתמכנו לצורך הכרעה זו על התכנים ועל המידע השיווקי שפורסם על ידי העוררת באתר בכתובת www.meonthemic.co.il.

ההשגה, הערר וההליכים בפני הועדה

17. העוררת טוענת בערר שמנומק היטב, כי היא זכיינית של רשת "מי און דה מייק", אשר הביאה לישראל חוויית קריוקי באורח ממוסד ומסודר. מקורו של המונח "קריוקי" בתרבות הפופולרית היפנית, כך לפי גישתה, הנו סוג של זמרה חובבנית, מעין בילוי חברתי שמאפשר לאנשים פרטיים לשיר בפני קהל. לפיכך, יש בפעילות זו כדי לענות על תנאי הגדרת הסעי' הרלבנטי בצו הארנונה.

18. העוררת הוסיפה וטענה כי במסגרת ההתקשרות להשכרת חדרים פרטיים שבתוך הנכס, המבלים (הלקוחות) נוהגים להזמין באופן פרטי מופע של אומן מוכר, מקצועי ובעל שם וכי יש בכך כדי לחזק את הטענה כי מתקיימים בנכס מופעי שירה שתומכים בהכרה כאולם בעל אופי ציבורי.
19. העוררת יוצאת נגד נימוקי מנהל הארנונה, ודוחה את הטענות, שלטעמה הוא מרכזי, שהמונח "אולם", מבחינה לשונית גרידא, תואם את השימוש שהעוררת עושה בנכס. לדעתה, ההגדרה המילונית של המונח "אולם", לא מוגבלת רק לאולמות מרווחים שפונים לקהל גדולים, עם חללים גדולים, וכי על מנת לקיים את הפונקציה של "אולם" כמשמעו בצו הארנונה, אין הכרח להוכיח היקף מדויק של שטח, וכי גם חללים קטנים שמחוברים יחדו, יכולים להיחשב כאולם, בדיוק כפי שקורה בעניינה.
20. גרסת המשיב, כפי שהדבר עולה מתשובתו מיום 14.4.2019, נשענת במידה רבה על התיעוד שנאסף לגבי הנכס, וכן על האופן שבו העוררת עצמה מתארת את פעילותה, בעת שהתקיימה הביקורת. כלומר, אין מחלוקת מהותית ביחס לעובדות שנוגעות לתיאור הנכס, וגם לא לגבי הפעילות (למעט העובדה שהעוררת סבורה כי בשעות הלילה ניתן להתרשם באורח מדויק יותר לגבי אופי וסוג השימוש).
21. הצדדים חלוקים בעיקר בשאלה האם ניתן להחיל על פעילות העוררת את ההגדרה של "אולם" כמשמעו בסעי' 3.3.8 לצו הארנונה.
22. על פי הממצאים שהובאו בפני מנהל הארנונה, כמו גם בהתאם לניתוח הצעת המחיר להשכרת חדרים, הסיק האחרון בתשובתו מיום 14.4.2019, כי ליבת הפעילות בנכס היא עסקית. מנהל הארנונה הוסיף וטען כי שירה על ידי אנשים אקראיים, שבאים לבלות בתוך חדרים שמושכרים באופן פרטי, אינה הופכת את הופעתם לאירוע אשר מעניק למקום "צביון ציבורי".
23. המשיב טוען כי הופעות אלו, שהם לרוב הופעות חובבניות, בתוך חדרים קטנים ונפרדים, אינם מקיימים את התכונות הנדרשות לאולם שנועד לקהל הרחב, והעובדה שהמופעים בחדרים אינם פתוחים לציבור, ואינם מוגבלים בזמן, מוכיחה כי מטרת הפעילות בנכס אינה עונה על הגדרת המונח אולם, כמשמעו בצו הארנונה. ולפיכך התעריף של מסחר ("בניינים שאינם משמשים למגורים"), שנקבע עבור העוררת, בהתייחס לפעילות שתועדה וביחס ליחידה ככלל, הולם את דרישות הדין.
24. מנהל הארנונה, דחה את הנימוק כי יש בהרשאות שברישיון העסק כדי לתמוך בעמדתה, וכי גם הטענה החלופית של העוררת, כי פעילותה תואמת גם את דרישות סעיף 3.3.9 לצו הארנונה לעניין "אולם ריקודים", אינה מתיישבת עם העובדות בשטח, וגם לא עם הפירוש שניתן להגדרה של "אולם" בהקשר של תחום פעילות זה, שכידוע אמור לשמש "אך ורק" לריקודים.
25. נתונים אלו, הביאו את מנהל הארנונה לקבוע כי הנכס יסווג בסיווג שיורי של מסחר "כללי".
26. להלן השתלשלות העניינים והתאריכים הרלבנטיים מבחינה דיונית וכרונולוגית:
27. ביום 3.3.2019 הוגשה ההשגה.
28. ביום 14.4.19 השיב מנהל הארנונה להשגה.
29. ביום 14.5.2019 הגישה העוררת כתב ערר (להלן: "הערר").
30. ביום 4.9.2019 הגיש המשיב כתב תשובה לערר (להלן: "התשובה" או "התשובה לערר").
31. ביום 5.12.2019 הוחלט על קביעת התיק להגשת תצהירי עדות ולניהול דיון הוכחות.

32. ביום 12.6.2019 הגיש המשיב הודעה כי בביקורת מיום 27.5.2019 נמצא הנכס כשהוא סגור, ועל כן פנה המשיב לוועדה בבקשה למתן הוראות לצורך המשך בירור המחלוקת בהליך.
33. תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת הוגש ביום 14.1.2020.
34. תצהיר מטעם המשיב, הוגש ב- 10.2.2020 על ידי חוקר שומה, מר רוני וקנין. במסגרת התצהיר צורף דו"ח ביקורת מיום 7.3.2019, אשר כלל צילומים, תשריט של הנכס, והתייחסות מילולית לעניין נראות המקום. כמו כן דווח על הפעילות שנצפתה, בצירוף התייחסות של "בעלי" העוררת בעת הביקור במקום.
35. לתצהיר חוקר שומה, צורף דו"ח ביקורת נוסף שנערך בשעות הלילה בתאריך 6.8.2015, אשר אף הוא כולל צילומים והתייחסות מילולית לעניין התכולה בנכס, ציון שטחי החדרים, הפעילות שנצפתה, בצירוף תיעוד דברי מנהל העוררת, לגבי הנעשה ביחידה בעת הביקור במקום.
36. ביום 20.2.2020 נערך דיון הוכחות שבמהלכו נחקרו מר איציק גולנד מטעם העוררת ומר רוני וקנין מטעם המשיב.
37. ביום 10.6.2020 הוגשה בקשה מוסכמת להחיל את ההכרעה בערר מס' 140020187 (לשנת המס 2019) על ערר לשנת 2019 שמספרו 140021394 שעוסק באותן טענות בדיוק. ביום 11.6.2020 נעתרנו לבקשה וההכרעה כאן תחול על שני התיקים יחד במאוחד כמבוקש.
38. סיכומים מטעם העוררת הוגשו ביום 16.3.2020+ ואילו סיכומי המשיב הוגשו ביום 14.5.2020.
39. המחלוקת העיקרית בענייננו נוגעת לסיווג הנכס, תוך התמקדות בשאלה: האם מתוך הממצאים שהוגשו לעיוננו, ניתן להסיק כי מתקיימת בנכס פעילות שתואמת את הסיווג של אולמות המשמשים להצגות, תיאטרון מחול וקונצרטים, והאם לאו.

ניתוח הראיות, דיון ומסקנות

1. לאחר עיון בכתב הערר, בתשובת מנהל הארנונה, באסמכתאות ובסיכומי הצדדים ובנספחיהם, עמדתנו היא שיש לדחות את הערר, ולקבוע כי תשובת מנהל הארנונה לעניין הסיווג, בדין יסודה.
2. הפסיקה מנחה אותנו לבחון את שאלת סיווגו של נכס מתוך מבט כולל, תוך התחשבות במהות ובתכלית העסקית שהנכס מושא הערר משמש.
3. בעת שקילת סיווג ספציפי של נכס לצורכי ארנונה, עלינו להביא בחשבון את התכלית "המקורית" שבקביעת תעריף מיוחד וספציפי, שניתן לסווג נכסים שנועדו לממש תכלית ציבורית ברורה ומוצהרת. במקרה שהונח בפנינו, קיים ספק גדול שהתכלית שלשמה נועד הסיווג מתקיימת.
4. כשבוחנים את התשתית הראייתית בקפידה, כפי שעשינו במקרה דנן, וכפי שנראה להלן, קשה להתעלם מהזיקה העסקית הברורה בין הפעילות שמתקיימת בחדרי המופעים הפרטיים, שמושכרים על ידי יחידים ופרי יזמתם, לבין אולמות מופעים עם מאפיינים ציבוריים שפועלים בשדה משפט עם תחולה דואלית של המשפט הציבורי והפרטי גם יחד.
5. אנו סבורים שבהעדר סיווג קונקרטי מתאים בדין, לחדרי הופעות במתכונת של השכרת חדרים באורח פרטי, אין מנוס מסיווג הנכס הנדון תחת הסיווג השיורי "בניינים שאינם משמשים למגורים".
6. מסקנה זו מתחייבת לדעתנו ממהות פעילותם של חדרי אירועים, מופעי קריוקי דוגמת העסק של העוררת, כמו גם מהוראות צו הארנונה ומתכליתן - הכל כמפורט להלן.

7. שלא כדרכנו, בחרנו ראשית להתמקד בניתוח העובדות ובאופן שבו מתוארת פעילות המסחרית של העוררת בדוחות הביקורת, לרבות דרך אתר האינטרנט של העוררת שמציג מידע אשר יש בו כדי לשפוך אור על סוג האירועים שמנוהלים בנכס.
8. הצדדים הרחיבו את הדיבור ביחס להגדרה הראויה של המונח "אולם", בהקשר של ענייננו, ונדרשו לשאלה מהו הפירוש הנכון למונח זה מבחינה מילולית. ב"כ המשיב גרס כי אין לראות בחדרים שמושכרים לאירועים פרטיים, מבלי להתחשב בגודלו של החדר ובהינתן שקיימים בנכס 10 חדרים גדולים יותר.
9. לגישת המשיב, הנכס אינו עומד בתנאי הצו הקבועים בסעי' 3.3.8 לצו הארנונה, שכן אין בנכס חלל גדול ורחב ידיים, באופן שעונה על "דרישות סף" פיזיות שמסוגלות לקיים אירועים בעלי אופי ציבורי שנועדו לשרת קהלים גדולים.
10. לטענת ב"כ המשיב, חדרים בגדלים שבין 15 ל- 80 מ"ר עם מחיצות ודלתות, לא רק שאינם ראויים להיקרא "אולם", לצורך סיווג הארנונה, שכן, אולם בהגדרתו, מחייב קיומו של חלל רחב ידיים שמסוגל להכיל קהלים גדולים. העובדה שלקוחות העוררת, שוכרים את החדרים לשימושם הפרטי, מנתלים וקובעים את אופיו של המופע במקום (זמרה, שירה או ריקודים), היא הטעם הדומיננטי ששולל מהנכס את הסיווג המבוקש.
11. לדידה של העירייה, אלמנט השליטה של הלקוחות, בעיצוב וקביעת אופי האירוע בכל חדר, לרבות ביחס להרכב הקהל שפוקד את המקום, מוציא את הנכס מכלל ההגדרה של "אולם" כמשמעו בצו הארנונה. בהיות המופעים חלק מאירועים פרטיים שאינם פתוחים לקהל הרחב, יש בך כדי להכריע את הכף.
12. העוררת, כך טוען המשיב, לא מפרסמת לוח הופעות מראש עבור קהל בלתי מסוים, ולא מאפשרת מכירת כרטיסים מראש, פעילות המנוגדת לתכלית שלטובתה נקבע הסיווג הייחודי. כוונת המחוקק לתעדף מקומות שמלכתחילה הוקמו לטובת קיום וניהול אירועים בעלי אופי ציבורי, פתוח לכל החפץ להנות ממצג אומנותי.
13. העוררת מסבה את תשומת ליבנו לפסיקה שניתנה בעררים שונים, וטוענת לאורם כי הסיווג של "אולם" בהתאם ללשון סעי' 3.3.8 לצו הארנונה, אינו מוגבל לגודל פיסי או לשטח מסוים של נכס, וכי המדובר בהגדרה פתוחה, גמישה וכללית אשר מצריכה בחינה של כל מקרה לגופו. לכן, כך לדידה של העוררת, אין זה ראוי להכניס לתוך לשון החקיקה מגבלות תחולה שאינן מצוינות במפורש.
14. העוררת טוענת כי כשם שכיתות לימוד נכנסות תחת ההגדרה של "בית ספר", כך יש לראות באולמות קטנים שמחוברים יחד בנכס כדי להיכנס להגדרה של אולם (מבחינה מעשית ולשונית יחד).
15. לדידה, של העוררת, ההגדרה הראויה למונח זה, צריכה להתפרש על בסיס השימוש שנעשה על ידי העוררת בפועל.
16. כל עוד מופעי קריוקי הם ענף מוכר בתרבות המקומית, אין מניעה לראות במתחם שבו מתקיימים הופעות, שירה וזמרה, פעילות שמקיימת פונקציות של אולם מופעים לכל דבר ועניין.
17. בנסיבות אלו, לצורך הדיון בשאלה העקרונית, דהיינו האם הנכס של העוררת נכנס תחת המונח "אולם" כמשמעו בצו הארנונה, בחרנו שלא להכריע בסוגיה זו על ידי שימוש בפלס, סרגל או סרט מדידה עם כיוול, שאחרת נמצא עצמנו קובעים הגדרות קשיחות וכמותיות שעלולות להחטיא את מטרות המחוקק.

18. הנחת מרכז הכובד של הגדרת המונח "אולם", רק על יסוד גודל כזה או אחר של שטח, עלולה להוליד לטעמנו מחלוקות שלא מן העניין מחלוקות, אשר עלולות להתעלם דווקא מהגרעין העובדתי החשוב והרלבנטי, לשאלת אופן סיווגם של נכסים לצורך קביעת חיוב ארנונה.
19. לעניין זה, נפנה לפסיקה קודמת שעסקה בסוגיה "קרובה", שניתנה במסגרת עמ"נ (ת"א) -17209-02-15 סקאנר לייט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו, (פורסם בנבו, ניתן ביום 26.10.2017) (להלן "סקאנר"), לפיה ככלל סיווג נכס לצורכי ארנונה וקביעת תעריף הארנונה ייעשה לפי האזור בו הנכס נמצא, ועל פי אופי הנכס והשימוש שנעשה בו.
20. כמו כן, כידוע, תקנה 1 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז-2007 כוללת הגדרות של סוגי נכסים שונים, מבלי שקיימת הגדרה אנליטית שפורשת את מאפייני הנכסים, באופן שיכול היה להקל על מלאכת מיון ויצירה של אבחנות מדויקות, של מה נחשב נכס מסחרי, מהו אולם, ומהו נכס שאינו עונה על הגדרת "ביניים" אחרת.
21. ידוע גם כי לשון דבר החקיקה לבדה, אין בה, במקרים רבים ומגוונים שמתבררים בפנינו, כדי להכריע לגבי משמעות ופירוש של הגדרה של נכס מסוג מסוים, ולכן עלינו לבחור מבין החלופות הלשוניות האפשריות את זו המגשימה באופן הטוב ביותר את תכליתו של דבר החקיקה.
22. לשון אחר – עלינו תמיד להכריע בשאלות אלו לפי התוכן והפעילות שמתוארים בפנינו, שאותם יש ליצוק לתוך הגדרות של סיווג שמתאימות ומשקפות מדיניות פיסקלית. בעניינו, עלינו לשאול לאן מכוונת פעילות אשר מזוהה עם המונח "אולם" בהקשר הקונקרטי של נכסים שבהם מתקיימים מופעי תרבות, תיאטרון ומוזיקה בנוף "העירוני".
- ראייה לעניין הגדרת המונח "שירותים" וההתלבטות בין שירותים מסחריים לבין שירותים חברתיים וציבוריים עמ"מ 9662/16 תיאטרון הלאומי הבימה בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, פורסם בנבו, ניתן ביום 26.9.2019.
23. העוררת, במאמציה לשכנע כי היא מקיימת פעילות תרבותית שנועדה לענות על צרכים של קהילה תרבותית שלמה, מבקשת שניצמד ללשון החקיקה, ושמתוכה נסיק כי מדובר באולם מופעים שמצדיק התערבות בהחלטת מנהל הארנונה.
24. לדידה, אין לאבחן, למשל, בין פעילות שמתקיימת באולם קונצרטים, לבין פעילות בחדרי קריוקי שבהם מבצעים מוסיקה לקהל, שהיא מילה נרדפת לביטוי "concert" (קונצרט בלועזית).
25. איננו מקבלים את הטענה לעיל של העוררת. ושוב, לא רק בגלל שאלת גודלם ונראותם של החדרים והציוד שבתוכם, וגם לא בגלל הטענה של המשיב כי אין לראות בשימוש שנעשה בחדרים כסוג של רצף של אולמות קטנים, אלא בעיקר בשל מהות הפעילות, דרכי ההתקשרות עם הלקוחות, סוג השימוש, מבנה הניהול וכו'.
26. לטעמנו, המאפיין הדומיננטי ביותר שמחריג את פעילותה של העוררת מן המונח אולם על פי פרשנותנו, הוא בעובדה כי השימוש בחדרים הפרטיים נקבע על פי בחירה אישית ואקראית וכן על בסיס היזמה והשליטה של הלקוחות באשר לאופי השימוש המבוקש על ידם בחדרים.
27. בפס"ד סקאנר דלעיל, נקבע כי המבחן שיקבע אם מדובר באולם בעל אופי כזה או אחר, הוא מהות האירוע. אירוע של ערב "קריוקי", אשר במהותו, אינו רק אירוע של מוזיקה או שירה. ערב קריוקי משלב בתוכו פעילות שמותאמת לפי טעם אישי ופרטי, ועל כן זה אירוע שבמהותו יש בו הרבה מעבר לשירה והוא מיועד עבור ציבור מאוד מסוים.

28. לעניין זה, ולו רק לשם השוואה, ראוי לזכור כי אחד המבחנים שנקבעו בפסיקה לצורך הבחנה בין עסקים שיש לכלול תחת הסיווג "תעשייה" לבין עסקים שייחשבו "שירותים", הוא מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר".
29. מבחן זה עניינו בשאלה האם "המוצר" נועד לשימוש על ידי הציבור הרחב, שאז תגבר הנטייה לראות בפעילות הנבחנת כ"ייצורית", או שמא הוא מיועד ללקוח ספציפי, שאז תגבר הנטייה לראות בו כפעילות "שירותית".
30. בהתאם לזו, באותה מידה שבה משנה מיהות מקבל השירות, לקביעה האם פעילות כלשהי הנה ייצורית או שירותית, נציע לקבוע בענייננו כלל מאבחן נוסף בעל משקל פרשני דומה, שככל שפעילות "תרבותית" שמתקיימת בנכס מיועדת ללקוח ספציפי (מזמין האירוע או "חתן" האירוע), כך תהיה הנטייה של הוועדה לראות בפעילות זו כפעילות שירותית-מסחרית (בהשוואה עם "ציבורית").
31. עיון בחומר הראיות, לרבות צפייה באתר האינטרנט של העוררת, מלמד כי פעילותה התרבותית מזוהה באורח ניכר עם הקטגוריה של "שירותים ומסחר", שעניינה פעילות בעלת אופי מסחרי המוצעת למטרות רווח (בייחוד בהיותה רשת שפרושה באמצעות סניפים בערים שונות).
32. בהקשר זה חשוב להדגיש כי תחת הלשונית "אירועים" באתר האינטרנט של העוררת, מוצעים גיוון רחב מאוד של סוגי אירועים בעלי אופי אישי ועסקי. הרשימה כוללת אירועים פרטיים, בהם: ימי הולדת, ימי נישואין, מסיבות הפתעה, מסיבות רווקים, ואפילו אירועים עסקיים, ולרבות הצעה לארח בחדרים ישיבות, ערבי צוות, ישיבות מטה וכדומה. דרך האתר של העוררת ניתן אף להזמין חדרי בילוי לצורך קיום אירועים משפחתיים לנוער, כגון מסיבות בר מצווה ומסיבות משפחתיות.
33. המסקנה לפיה מרכז הכובד של פעילות העוררת מושכת לכיוון העסקי, מתחזקת מאוד נוכח הממצאים העובדתיים שגולו במסגרת ההליך, וכפי שהם גם עולים מתוך דוחות הביקורת שמציינים שבמקום מוצעים מגוון רחב של אירועים פרטיים בליווי מזון ושתיה, והכל על פי "הזמנת הלקוחות" (רא"ה בסעי' 3 לפרק הממצאים בדו"ח הביקורת מיום 7.3.2019).
34. בדו"ח הביקורת מיום 6.8.2015 אף מצוין כי אולמות הקריוקי מושכרים מראש ועל פי הזמנה מסודרת, כאשר כל השכרת חדר כוללת "עסקת חבילה" הכוללת את סוגי השירותים שיינתנו ויתומחרו על פי הזמנה, לפי רצונם של הלקוחות, החל מגרסה בסיסית ועד לעסקות מסוג של "הכל כלול".
35. זאת ועוד; מעיון בתמונות שצורפו לדוחות הביקורת, ניתן לראות כי עיצוב החדרים, הציוד הנלווה, והעובדה שברוב החדרים ישנן ספות ישיבה צרות וארוכות, לצד שולחנות צמודים שנועדו להנגיש שתייה ומזון, יש בהן כדי להוביל למסקנה שלמרות שעסקי העוררת מתמקדים ביצירת אווירה שהמוזיקה והשירה מהווים חלק דומיננטי בהווייה, לא ניתן לאתר מתוך פעילות זו צביון ציבורי שמזוהה עם אולמות קונצרטים, תיאטרון או אולמות ריקודים.
36. עוד למדנו, כי בנכס קיים מטבח, בר שתייה שמלווה עם צוות מלצרים שנועד לשרת את הלקוחות בחדרי האירוח הפרטיים. כל אלו מהווים אינדיקציות מובהקות לכך שאין בפעילות המתוארת, כדי להצדיק מסקנה הפוכה מזו שהגיעה אליה מנהל הארנונה.
37. בחקירת מנהל העוררת בפנינו, אישר האחרון כי הופעות של אמנים מפורסמים הן מועטות יחסית ביחס למופעי שירה במתכונת "חובבנית".
38. בעדותו של מנהל העוררת, בעמ' 2 לפרוטוקול מיום 20.2.20, אישר העד בפנינו בנוסף, כי כל אירוע הוא למעשה אירוע "פרטני", וכי כמות האירועים שפתוחים לציבור הרחב הוא לפי עדותו הם "בודדים".

39. הפעילות שהעוררת מקיימת בנכס אינה מתיישבת עם הטענה כי היא דומה לאולמות בעלי אופי ציבורי, כגון תיאטראות ואולמות מופעים, שחלקם כידוע אינם מתפקדים בתור גופים עסקיים-כלכליים שמנוהלים למטרות רווח, אלא מתקיימים במידה רבה על תרומות ותמיכות מתקציבים ציבוריים.
40. לא ראינו לנכון לתת משקל ראייתי של ממש לאנלוגיה שהעוררת עשתה על בסיס דוגמאות ממקומות או מפעילויות שפורטו בסיכומיה, כמו למשל ביחס למקרה אמפיתיאטרון "וואהל" ומועדון "הזאפה". טענתה המצערת של העוררת לפיה, לא זכתה לכאורה לקבל מידע מהעירייה, לפנייתה ע"פ חוק חופש המידע, ואשר באמצעותה ניסתה לטעון לאפליה, אין בה כדי לשנות את מסקנת דיוננו (שכן, גם אם היינו מוצאים טענה זו כנכונה, לא יכולנו להידרש אליה בשל חוסר סמכות הוועדה לדון באפליה).
41. פעילות העוררת אינה דומה לפעילות של תיאטרון ציבורי או של אולם קונצרטים. מסקנה זו נתמכת במודל העסקי כפי שעולה מתוך עיון בטבלת המחירים של החבילות שהעוררת משווקת. ע"פ דו"ח הביקורת, ניתן להסיק בקלות כי פעילותה של העוררת הוא בגדר עסק מסחרי-כלכלי, שמנוהל למטרות רווח.
42. זה המקום גם להדגיש כי סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב), התשנ"ג – 1992 קובע כי:
- (א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בניין. הארנונה תיחשב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס לשימוש ולמקומו, ותשלום בידי המחזיק בנכס" (ההדגשה אינה במקור).**
43. כלל נקוט בשיטת משפטנו, הוא כי סעיף 8 לחוק ההסדרים קובע מבחן משולב, המתייחס לסוג הנכס, שימושו ומיקומו. סיווג הנכס נקבע לא רק בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל, כי אם גם לנוכח סוג הנכס, הפירוש של צו הארנונה הרלוונטי ושל הנסיבות (כאשר מבחן השימוש בפועל הוא המבחן החשוב והמרכזי בעת בחינת השיקולים והפירושים האפשריים).
44. שימוש בנכס מסוים, הוא כאמור אחד הקריטריונים, אך בנוסף, יש אף להביא בחשבון את סוג הנכס, אופן השימוש בו ומיקומו. המבחן המשולב בוחן את השימוש שנעשה בנכס במובן הרחב, קרי בהתייחס למהות ולתוכן הפעילות, ולא לפעילות הפיסית הצרה המתבצעת בו, במובן הלשוני הטכני.
45. המאפיינים הפיסיים של הנכס שבענייננו, נראותו, מיקומו והמידע שעולה מאתר האינטרנט של הרשת המסחרית שעמה נמנית העוררת, תואמים את הדוגמאות והנימוקים שתומכים בגרסתו של המשיב, לרבות והאבחנות המבדילות שמובאות בסיכומיו.
46. נחזור ונדגיש כי לא מצאנו בתצהיר העוררת, מלבד אזכורם של שמות זמרים יידועי שם, שנדמה שהוזמנו להופיע ולשיר במסגרת אירועים פרטיים ו"סגורים" (בשים לב כי כל חדר מבודד עם דלת), כדי להרים את נטל השכנוע וההוכחה הכבד שהונח לפתחה.
47. לתצהיר העוררת, מלבד לוח הופעות מודפס, לא הוגשו אסמכתאות שמוכיחות קיומם של אירועים ציבוריים שפתוחים לקהל הרחב, וכל שנשאר עבורנו בנסיבות העניין, הוא לקבל את עמדת המשיב, שהתבססה, בין היתר, על פרשנות אשר נאמנה יותר לעקרונות הפסיקה הרלבנטית לענייננו.
48. בענייננו, הפעילות שנבחנה על יסוד הביקורות, שהתקיימו בנכס, מזוהה עם עסק להשכרת חדרי בילוי לאירועים פרטיים, ובהתחשב בתמונות ובתיעוד שהובא בפנינו, התרשמותנו היא גם שאין מקום לקבל את הטענה החלופית לסיווג הנכס כאולם ריקודים.

49. גם בהפניה ללשון התנאים ברישיון העסק של העוררת לא הביאה אותנו להורות על היפוך נטל הראייה, וגם לא מצאנו לנכון לסטות ממסקנתנו כי אין לראות בפעילות העוררת כזו שעונה על תנאי הוראת סעי' 3.3.8 לצו הארנונה.

50. בהיעדר ראיות או עדים שימחישו כי במקום מתקיימים אירועים בעלי אופי ציבורי, או עם אופי אחר מזה שבחנו במסגרת הליך זה, אין לטעמנו תשתית מספקת לבסס סיווג אלטרנטיבי או סיווג שונה מזה שנקבע עבור הנכס על ידי מנהל הארנונה.

סוף דבר

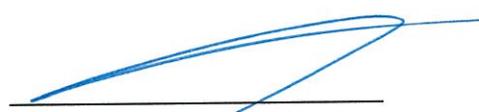
51. מכל הטעמים דלעיל, אנו דוחים את הערר, וקובעים כי הסיווג שנקבע לנכס על ידי מנהל הארנונה, יותר על כנו.

בנסיבות העניין ולנוכח קיומה של מחלוקת פרשנית כנה - אין צו להוצאות.

ניתן היום בהעדר הצדדים 06.05.2021

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

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

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

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

העוררת: פיטוסי שירותי מצלמה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. בטרם נדרש להחלטתנו נקדים ונאמר כי בהסכמת הצדדים (ר' ראש פרוטוקול ישיבת יום 27.7.20), ערר זה נשמע במושב חסר, בהתאם לתקנה 11 ג לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977. ע"פ ס"ק (ג): "דיון שנערך במושב חסר יימשך ויסתיים באותו מותב".

2. הקדמה וגדר המחלוקת
לעוררת נכס ברחוב דוד חכמי 8, תל אביב המחולק לשני חשבונות לקוח: חשבון לקוח 10647286- בשטח של 191 מ"ר (להלן: "היחידה הגדולה") וחשבון לקוח 1110366- בשטח של 49 מ"ר (להלן: "היחידה הקטנה").

3. העוררת עוסקת מזה שנים בהשכרת ציוד לצילום לתעשיית הקולנוע והטלוויזיה. בין היתר משכירה העוררת מצלמות מקצועיות, עדשות, ציוד סאונד, תאורה, גריפ וכיו"ב.

4. לטענת העוררת יש לסווג 75 מ"ר מתוך היחידה הגדולה וכן את כל היחידה הקטנה בסיווג של "בית מלאכה" בהתאם לסעיף 3.3.1 לצו הארנונה של עיריית תל אביב. לטענת המשיב יש להותיר על כנו את סיווג שתי היחידות בשלמותן כ: "בניינים שאינם משמשים למגורים".

5. סיווג יתרת השטח של היחידה הגדולה בשטח של 116 מ"ר, כ"בניינים שאינם משמשים למגורים", אינו שנוי במחלוקת.

6. יצויין כי ביום 12.3.20 אוחדו עררים 140021106 (לשנת 2019) ו-140021213 (לשנת 2020). ביום 28.4.21 ניתן תוקף החלטה לבקשת הצדדים כי ההחלטה בשני העררים המאוחדים תחול גם על שנת המס 2021.

7. טענת סף:
המשיב עמד בכתב התשובה ובסיכומיו על טענתו לדחיית הערר על הסף בגין איחור בהגשת ההשגה. יצויין כי הן בישיבה המקדמית מיום 17.2.20 והן בישיבת יום 27.7.20 לא העלה המשיב טענות בעניין זה ולא עמד עליהן, באופן שנראה היה כאילו הזניחן.

לא זו אף זו, המשיב נעתר לאיחוד הערר לשנת 2020 עם הערר לשנת 2019, בלא שהגיש כלל תשובה וממילא טענה ביחס לאיחור בהגשת ההשגה. כך גם ביחס לשנת 2021, לגביה הגישו הצדדים הודעה מוסכמת על ויתור הדדי מוחלט בכתבי בי דין, בלא שהמשיב שמר לעצמו את הטענה לאיחור בהגשת ההשגה.

העוררת לא התייחסה לטענת הסף ונטלה על עצמה סיכון מסויים בכך שגם בתגובתה לסיכומי המשיב (אותה הגישה בלא נטילת רשות) לאחר שהמשיב בקש "להחיות" בסיכומיו, את טענת האיחור, התעלמה כליל מנושא זה.

מכל מקום, אין בידנו ידיעה ביחס למועד מסירת תשובת מנהל הארנונה (לידי העוררת) מיום 14.4.19 (ולא מיום 14.4.19, כפי שכתב המשיב בטעות בסעיף 8 לכתב תשובתו. ביום 14.4.19 נתקבלה אצל המשיב פניית העוררת ומכאן טעותו של המשיב).

לא זו אף זו, נוצרה אי בהירות, אצל שני הצדדים בכל בקשור למועדים נוכח שינוי רישום המחזיק והכלאת השגת יום 10.11.19 בהשגת 7.11.19 ובהתייחס למכתב המשיב מיום 29.5.19, שאין אנו יודעים מתי נמסר לתעודתו ואשר עסק בתיקון השטחים בעקבות פניית העוררת.

לאור האמור לעיל אנו דוחים את טענת הסף בעניין איחור בהגשת ההשגה.

8. דיון והכרעה

מנהל העוררת, מר דוד פיטוסי, הבהיר בתצהירו כי העוררת עוסקת מזה שנים בהשכרת ציוד לצילום לתעשיית הקולנוע והטלוויזיה, אלא שבמלוא שטח היחידה הקטנה וב-75 מ"ר מן היחידה הגדולה, מחזיקה העוררת, הלכה למעשה ומפעילה, מעבדה, שסיווגה הינו בתי מלאכה.

9. ביחידה הקטנה מחזיקה העוררת, במרבית השטח במעבדת heavy duty, דהיינו מעבדה לתיקון וטיפול בסטנדים, מסילות ומסגרות שאמורות להחזיק ציוד במשקל של מאות קילוגרמים וכן, בטיפול ותיקון גנרטורים ונגריית עץ קטנה, הכל כפי שניתן לראות בתמונות שצורפו כנספח ב' לתצהיר העוררת.

10. ביחידה הגדולה מחזיקה העוררת, מעבדה ליצור כבלים יעודיים דהיינו חיתוך כבלים, חיבור מחברים וכיו"ב וכן מעבדה לתיקון מצלמות/עדשות/פנסים, מוצרי אודיו וכיו"ב.

להמחשת תיאור הדברים ביחידה הגדולה, צורפו לתצהירי העוררת תמונות-נספח א'.

11. בחקירתו הבהיר המצהיר מר דוד פיטוסי, כי פעילות התיקון מתייחסת למכשור המושכר על ידה, אך "לא רק", שכן, התיקון מתבצע גם עבור חברות מקבילות (קולגות) וגם ללקוחות מזדמנים. מר פיטוסי הודה בחקירתו כי 90% משירותי המעבדה הינם ל"צרכים פנימיים" ורק 10% ל"גורמים חיצוניים". העד הבהיר כי קיימות בארץ רק שתי מעבדות ברמה של העוררת וכי העוררת מטפלת בתיקונים של המתחרה, היא חברת אוטופיה.

המצהיר הבהיר כי אלמלא המעבדה היה צורך להטיס לחו"ל את כל הטעון תיקון וכי "זאת היתה בחירה שלנו לחדול מלשלוח לחו"ל לתיקון, ולתקן בארץ אך הבחירה לעשות כך היא בחירה קיומית ולא רק כלכלית".

12. איננו רואים עין בעין עם המשיב כי היחס המתואר לעיל, על הנמקתו הכלכלית, מטה את הכף מפעילות של תעשייה ומלאכה לפעילות של מתן שירותים. כך גם פסקה לאחרונה (21.5.20) ועדת הערר בראשותו של חברינו, עו"ד אבי סטוקהולם בתיק ערר 140019866 בעניין העוררת חברת אלקסלסי כל מזגן בע"מ.

באותה החלטה גם הפניות למבחני העזר ליישום בית מלאכה, להבדיל מעסק של מתן שירותים, הנכונים גם לענייננו, כולל "מבחן ההנגדה", לפיו בוחנים האם מרכז הכובד של העסק הוא ייצורי או מתן שירותים עת שמדובר בסיווג עסקים המשלבים שירותים ומלאכות משלימות, כפי שנפסק בבר"מ 1676/15 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.

13. מנגד, אנו רואים חשיבות בהבחנה של בחינת השימוש ביחס לשטחו של הנכס, בכל הקשור לשימושים מעורבים, לפיכך נקדים את המאוחר ונבהיר כי התוצאה היא שמצאנו לנכון לקבל את הערר בכל הקשור ליחידה הקטנה, בכל שטחה (49 מ"ר), ולדחות את הערר בכל הקשור ליחידה הגדולה המתייחס ל-75 מ"ר ממנה בלבד.

14. צודק המשיב בסיכומיו (ס' 9) כי הסיווג בנכס רב תכליתי בעל שימושים שונים שניתן להפריד בין חלקיו השונים, יעשה לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד. "אולם, אם מדובר בנכס בו משולבות זו בזו הפעילויות השונות ותכליתן אחת, כי אז אין לפצל נכס זה, אשר חלקיו מקיימים מהות אחת, לנתחים קטנים תפלים ושוליים למהות העיקרית".

לפיכך, לא מצאנו לנכון לבצע חלוקת שימושים באשר ליחידה הגדולה.

15. הדברים שונים בכל הקשור ליחידה הקטנה, שהרי היא כולה משמשת, על פי השימוש שנעשה בה, הלכה למעשה, מעבדה שדינה להיות מסווגת כבית מלאכה.

16. המשיב טוען כי תיקון מוצרים עבור העוררת עצמה או עבור לקוחותיה, אינו מצדיק את סיווגה כבית מלאכה, והפנה, לעניין זה להחלטת ועדת הערר מספר 140011208 מיום 18.2.16 בראשות היו"ר עו"ד יהודה מאור.

דא עקא, ושם נקבע כי העוררת "מתקנת **אד ורק** (ההדגש אינה במקור- י.ד.) את המיכון שנרכש אצלה או שהוצב מטעמה אצל לקוחותיה בלבד" (ס' 18 להחלטה). שמע מינה שאם חלק מסויים מפעילות התיקון הינו עבור לקוחות חיצוניים, הרי עסקינן בבית מלאכה.

17. גם החלטה נוספת של ועדת הערר בתיק 140010220 (גם כן בראשות עו"ד יהודה מאור), אליה הפנה המשיב, אינה יכולה להועיל לו בכל הקשור ליחידה הקטנה, שכן כל שנקבע שם הינו: **"מרכז הכובד בעסקה של העוררת, ברב שטחו של הנכס הינו במתן שירותים, מכירות ושיווק. השירותים אף אם עניינים בשירותי תיקון, באחריות שניתן ללקוחות העוררת, אינם הופכים את אותו חלק בנכס לבית מלאכה. פיצול כזה יחטא למטרות ההקלה מהטעם הסוציאלי, שנתנו בחיובי ארנונה לבתי מלאכה קלאסיים כדוגמת הנגר, החייט וכו" (ס' 35 להחלטה).**

לשון אחר, מצב בו כל השטח משמש כמעבדה, חרף מיהות הלקוחות ובחינת זהותם, מקצתם או רובם, הינו מעבדה לכל דבר ועניין ויסווג כבית מלאכה.

18. לכל דקדוקי הלשון והדקויות המשפטיות דלעיל, מצטרף השיקול של היעדר הגדרה ברורה לבתי מלאכה בכלל וליצירת נורמה, יש מאין, של סטייה מן העיקרון כי סיווג נכס לצרכי ארנונה נקבע על פי בחינת השימוש בו, ככלל ולא על פי זהות הלקוחות. ככל שיש ספק במקרה כמו זה שבפנינו לפיו עדיין ניתן שירות לגופים או אנשים מן החוץ, ואפילו ביחס של 10% בלבד, מן הראוי שהספק יעמוד לטובתו של הנישום.

ספק זה יכול שיעמוד רק במקרה שהיחידה כולה הינה בבחינת מעבדה, עובדה שלא עמדה במחלוקת בכל הקשור ליחידה הקטנה.

19. אשר על כן התוצאה היא כי אנו מקבלים את הערר ביחס ליחידה הקטנה (11100366) ודוחים את הערר ביחס ליחידה הגדולה (10647286). בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 31/5/2021.

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


יו"ר: עו"ד יהושע דניטש

קלדנית: ענת לוי

עררים מס': 140019161
140022014
140020414

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

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

העוררת: בלאש וויזואלס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. בטרם נדרש להחלטתנו נקדים ונאמר כי הואיל ואחד מחברי הועדה, פרש מתפקידו, לאחר מועד הדיון האחרון ובטרם כתיבת החלטה זו, נתקבלה הסכמה בכתב ומראש של הצדדים למתן החלטה במותב חסר.
 2. הקדמה וגדר המחלוקת
העוררת מחזיקה בנכס מספר 2000438412, בשטח של 111 מ"ר, ברחוב המסגר 18, תל אביב. הערר נסב בשאלת סיווג הנכס. העוררת מבקשת לסווג את הנכס כבית תכנה לפי ס' 3.3.3 לצו הארנונה, והמשיב מסווג אותו כבניינים שאינם משמשים למגורים.
 3. הערר דן מתייחס לשנת 2018. בישיבת יום 7.10.19, הודיע ב"כ המשיב כי אין לו התנגדות שהחלטה בתיק זה תחול גם על ערר 140020414 המתייחס לשנת 2019. בישיבת יום 3.2.2020 נתנה החלטה לאיחוד שני התיקים הנ"ל.
 4. בישיבה המקדמית מיום 22.2.21, שהתקיימה בפנינו בתיק ערר 140022014, המתייחס לשנת 2020 הוסכם כי ההחלטה ביחס לשנים 2018-2019 תחול גם על שנת 2020, דהיינו גם על תיק ערר 140022014.
 5. העוררת טוענת בכתב הערר כי שגה המשיב בסיווג הנכס, שכן פעילותה של העוררת עומדת בכל המבחנים שנקבעו בפסיקה לצורך סיווג בית תכנה וכי סיווג זה מתאים יותר לשימוש שהיא מבצעת בנכס, מאשר הסיווג השירי.
 - העוררת טוענת כי הינה חברת סטארט-אפ ישראלית, ייחודית בתחומה, אשר נוסדה ביום 7.11.16 ומפתחת תכנה המשמשת כפלטפורמה ליצירת תכנים אוטומטיים עבור אתרי מסחר מקוון בתחומים שונים. התכנה מזהה אוטומטית טרנדים עכשוויים, לומדת את קהל היעד של אתרי הלקוחות, הכל במטרה להגיע אל הלקוחות הפוטנציאליים לקניה עבור לקוחות העוררת.
 - העוררת צירפה לעררה מכתב מיום 29.7.18, החתום על ידי המנכ"ל, תומר דין, אשר גם הצהיר והעיד מטעם העוררת, ובו הבהיר כי המוצר שהעוררת מפתחת עוזר לייצור תכנים על ידי אלגוריתמים ולמידת תכנה.
 - עוד הבהיר כי לקוחות החברה הינן חברות אפנה ורהיטים וכי העוררת מייצרת תכנות עבור עצמה ולא עבור צדדים שלישיים.
 - בעררה הדגישה העוררת כי התכנה נמכרת כמוצר מדף על דרך של מכירת רישיונות שימוש בתכנה לפרקי זמן קצובים על פי המוסכם, בינה לבין לקוחותיה.
6. מקור נורמטיבי
תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים"), הכילו לאחר תיקון משנת 2010 בהגדרה "תעשייה", גם בתי תכנה: "תעשייה- לרבות...בתי תכנה".

צו הארנונה של עיריית תל אביב הגדיר בסעיף 3.3.3 את הסיווג של "בתי תכנה" במילים "בתי תכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תכנה". עולה מן האמור כי על מנת שנכס מסוים יסווג בסיווג של בית תכנה יש להראות קיומם של שלושה תנאים מצטברים:
א. נכס מתבצע פעולה של ייצור.
ב. נכס מיוצרת תכנה.
ג. מדובר בעיסוקו העיקרי של המחזיק.

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

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

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

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

10. ההתדיינות בפנינו

בהתאם לסעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 ובהתאם לסדרי הדיון שבתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) תשל"ז-1977, מוסמכת ועדת הערר לבחון את החלטת המשיב בגין ההשגה שהוגשה בפניו.

ברם, לא אחת, הפכו תיקי ערר בעניין הגדרת "בתי תכנה", את ועדת הערר לזו הבוחנת מסמכים אשר העורר מציג לראשונה בפניה, מסמכים אשר לא הציג בפני המשיב, לביסוס השגתו.

בכך, נשמטת תכליתה המעין שיפוטית של ועדת הערר, בבואה לבחון את החלטת המשיב, מקום שהעורר "רואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו".

נוסיף, כי כבר נקבע לא אחת כי וועדת הערר אינה גוף מנהלי, אלא גוף שיפוטי או מעין שיפוטי ואשר לא בכדי בחר המחוקק לקבוע, עת שהקים את ביהמ"ש לעניינים מנהליים, כי בחינת הכרעת ועדת הערר תתברר בהליך של ערעור מנהלי ולא בדרך של עתירה מנהלית, שכן ערעור מנהלי בוחן הכרעת רשות שיפוטית.

ר' דברי כבוד השופט גרוניס בה"פ (בי"ש) 1/90, מפעלי פלדה מאוחדים נ' מועצת עיריית קרית גת וכן כבוד השופט הנדל בעמ"נ (בי"ש) 15/09 מפעלי תובלה בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית אילת.

11. כך גם במקרה שלפנינו, כבר בישיבה המקדמית מיום 4.2.19 הודיע ב"כ המשיב: "אנו מוכנים כי העוררת תמציא למשיב את המסמכים שנדרשים לצורך הכרעה בשאלה האם הפעילות

המתקיימת בנכס הינה בית תכנה לגופם של דברים. כאשר יראו בכך השלמת מסמכים להשגה שהוגשה ביום 20.5.18.

התיק נקע לדיון מקדמי נוסף ליום 17.6.19, בהתאם למוסכם לעיל (וזאת לאחר בקשת דחייה של מועד קודם, על דעת שני הצדדים).

ערב הישיבה המקדמית השנייה הגישו הצדדים בקשה לוותר על הישיבה המקדמית ולקבוע התיק להגשת תצהירים ולשמיעת ראיות.

יו"ר הועדה נעתר בהחלטתו מיום 16.6.19 לבקשה, אך הורה לצדדים להתייחס, בד בבד עם הגשת תצהיריהם לנושא השלמת המסמכים שהוסכם על ידם בישיבת המקדמית יום 4.2.19.

12. העוררת הגישה ביום 30.7.19 את תצהיר מנהלה הכללי מר תומר דין בצרוף "הודעה על הגשת תצהיר מטעם העוררת", ובסעיף 3 כתב כי: "בהתאם למוסכם ביום 4.2.19 ולהחלטת יום 16.6.19: **"העוררת הגישה למנהל הארנונה השגה לשנת 2019 וצירפה אליה את כל המסמכים הנדרשים".** ובסעיף 4 הוסיף: **"המסמכים הנ"ל הומצאו למשיב תוך כדי הדגשה כי המסמכים לא היו בפניו בהשגת החברה לשנת 2018".**

יצויין כי תיק ערר זה, נכון להודעת המשיב מיום 30.7.19, עדיין לא כלל כל מסמך חדש, אם כי המוסכם ביום 4.2.19 התייחס להמצאת מסמכים חדשים למשיב בלבד.

ביום 2.10.19 הגיש המשיב את ראיותיו, דהיינו ממצאי ביקורת חוץ של חוקר השומה מר בר בן ישי.

ביום 7.10.19 נחקר מנכ"ל העוררת בעוד העוררת מוותרת על חקירת העד מטעם המשיב.

למרות שנראה היה כי נסתיימו הליכי שמיעת הראיות, ביקש ב"כ העוררת להמציא דו"ח רווח והפסד מלא, וכלשונו: **"הבנתי שרצוי שנמציא את דו"ח רווח והפסד מלא וכך אנו מבקשים לעשות"**, וב"כ המשיב הודיע כי אין לו התנגדות שהדו"ח יועבר אליו.

משכך קבעה הוועדה כי: **"העוררים ימציאו, כפי שסיכמו ביניהם, את הדו"חות המלאים לעו"ד טוירמן. ככל שעו"ד טוירמן ימסור לוועדה כי לא הגיעו ביניהם להסדר ייקבע התיק לסיכומים כדלהלן..."**

13. ביום 3.11.19 הגישה העוררת "בקשה להגשת מסמכים משלימים מטעם העוררת". למחרת נתנה החלטה בה נתבקשה תגובתו של ב"כ המשיב והוצגה לצדדים האם הם חפצים בסיכומים או בישיבת ראיות נוספת לנוכח המבוקש. בתגובת המשיב מיום 7.11.19 התנגד המשיב לבקשה לצירוף מסמכים והוסיף כי הוועדה תתבקש: **לקבוע את המשך סדרי הדין בתיק".**

בהחלטת יום 11.11.19 נקבע כי תקבע ישיבה נוספת, לה תביא העוררת את המסמכים אותם הם מבקשים לצרף ויבהירו מדוע לא הוגשו במועד.

בישיבת יום 3.2.20 הביעו ב"כ הצדדים את עמדתם ובהחלטת ועדת הערר נקבע: **"אחרי ששמענו את טיעוני הצדדים, נסיכים, לפנינו משורת הדין שהמסמך שכבר נמסר לידינו של ב"כ המשיב יוגש גם לתיק הוועדה, בלא לקבוע מסמרות למשמעות הכתוב במסמך. לבקשת ב"כ המשיב הוא ימסור לוועדה בתוך 14 יום אם הוא מעוניין לקיים ישיבת דיון נוספת או שיתייחס בסיכומים גם למסמך זה".**

משחלפו כ-5 שבועות, בלא שב"כ המשיב מסר את עמדתו, החליט יו"ר הועדה ביום 12.3.20 לקבוע ישיבה נוספת.

בעקבות החלטה זו הודיע המשיב כי הוא מוותר על קיום הדיון הנוסף, בלא לוותר על טענה כלשהי, אותה יטען במסגרת סיכומיו.

מכאן הוכשרה הקרקע להגשת הסיכומים, לרבות סיכומי תשובה מטעם העוררת שהוגשו ברשות.

14. דיון והכרעה
לאחר בחינת טענות הצדדים ולרבות בחינת אישור רה"ח של העוררת מיום 7.10.19, אשר הוגש לוועדה בישיבת יום 3.2.20, לא השתכנענו כי העוררת עומדת בכל המבחנים להגדרת בית תכנה, ומשכך דין הערר להידחות.

15. העוררת הפנתה בסיכומיה, בין היתר לתיק עמ"נ (מינהליים ת"א) 9977-09-15 ביסופט תכנה בע"מ נ' עירית תל-אביב-יפו (נבו 09.05.2016).
בתיק זה חזרה כבוד השופטת צילה צפת על ההלכות שבהלכת ווב סנס ובפסקי דין דומים, אך מצאה שבעניין הנדון בפניה לא נתנה וועדת הערר את דעתה: **"באופן ממצה לראיות האחרות שצורפו על ידי המערערות"**.

פס"ד ביסופט הנ"ל דומה למקרה שבפנינו, בכך שגם שם בחרה העוררת להמציא מסמכים מהותיים, דווקא בפני ועדת הערר ולא בפני המשיב.
ביהמ"ש המחוזי, לא התייחס לשלב הגשת אותם מסמכים, אלא לגופם ואף מצא כי היה בהם כדי לשנות את החלטת ועדת הערר.

בפרשת ביסופט המסמך שהוצג בפני ועדת הערר הינו: **"אישור רו"ח המעיד על התפלגות הכנסותיה מפיתוח תכנה אל מול הכנסותיה משירות כח אדם"**. מסמך זה הביא את בית המשפט המחוזי לכלל מסקנה כי: **"אישור זה מראה כי עיקר הכנסות החברה נובעות מפעילות של פיתוח תכנה ולא מפעילות של מתן שירות"**. (הציטוטים לעיל מתוך סעיף 13 בעמוד 5 לפס"ד ביסופט הנ"ל).

כפי שיובהר להלן אין כך פני הדברים בענייננו, שכן המסמך הנוסף שהוגש בפנינו, נבחן על ידינו בקפידה ואין בו כדי לשנות את החלטתנו.

16. בחקירתו של מר תומר דין הופנה אל ס' 9 לתצהירו בו טען כי הוצאות המו"פ של העוררת הן הגבוהות ביותר והבהיר כי הוא לא רק מסתמך על צרופה A לתצהירו (דו"ח רוח והפסד לשנת 2017) אלא גם על מסמכים פנימיים **"של החברה שלא צורפו, שבהם אפשר לראות בבירור שמרבית הוצאות החברה הן מחקר ופיתוח"**.

למרות האמור לעיל, מר דין לא פירט, הבהיר או הגיש "מסמכים פנימיים" או אחרים, לביסוס מרכזיות הוצאות המו"פ של העוררת.

17. לא זו אף זו, אישור רה"ח מיום 7.10.19, אותו צירפה העוררת לבקשתה מיום 3.11.19 להגשת מסמכים משלימים, (ואשר הוגש בפועל לוועדה בישיבת יום 3.2.20 שנקבעה במיוחד לצורך כך) הנו מסמך שנערך במיוחד לצורך ההתדיינות בפני ועדת הערר ומעלה תהיות בכל הקשור לנסיבותיו ולתכנו.

18. מסמך זה הנושא תאריך 7.10.19, בדיוק יום שמיעת הראיות, דהיינו חקירתו של מנכ"ל העוררת. המנכ"ל בעדותו לא הזכיר מסמך זה והעדיף להתייחס ל: **"מסמכים פנימיים של החברה שלא צורפו"**.

19. גם לגופו, המסמך מעיד על עצמו כי הוא מאשר לעוררת לבקשתה ועל בסיס דברים שמסרה נתונים העומדים בסתירה מוחלטת עם הדו"ח הקודם שסומן A ואשר צורף לתצהיר העוררת.

בעוד דו"ח הרווח וההפסד שסומן A מלמד כי הוצאות מו"פ עמדו על 73,000 ₪ מתוך 305,000 ₪, נערך מסמך מתקן **"בהתאם להצהרות החברה"** שנראה כדו"ח השוואה בין שנת 2017 ל-2018, ובדו"ח מתוקן זה, שאינו מבוקר ואינו רשמי, והמעיד על עצמו כ: **"סיווג מחדש"**, הוצאות המו"פ שוב אינן 97,964 ₪ מתוך 305,238 ₪, אלא 243,187 מתוך 305,238 ₪.

20. מן המסמך שסומן A, שהינו אותנטי ומבוקר, ניתן ללמוד כי ההוצאות בגין מו"פ עומדות על 73,000 ₪ מתוך כלל הוצאות בשיעור של כ- 305,000 ₪. מסמך זה, עדיף בעינינו על המסמך מיום 7.10.19 על כל נסיבות עריכתו והגשתו כפי שפורט לעיל.

21. יצוין כי העוררת התייחסה בסעיף 4 לסיכומי תשובתה לסתירה המהותית שבין שני המסמכים ופטרה אותה במילים: **"מדובר בנוהל מקובל בתחום ובמיוחד במקרה דנן בו נפלה טעות מהותית באר לשיוך הוצאות החברה לסקטור מו"פ"**.

לא השתכנענו. מקום שעל העוררת להתאמץ ולשכנע את המשיב, כי הוא זכאי לתשלום ארנונה מופחתת בגין "בית תכנה", הרי עליו להציג נתונים מדויקים, שלמים ונכונים.

22. העוררת כלל לא בקשה להעיד את רוח"ח מטעמה ואף לא הציגה כל מסמך שהוא מתוך אותם "מסמכים פנימיים", שלטענתה, מצויים בידה ונמנעה במכוון מלהבהיר כיצד "נדדו" סכומים נכבדים לגדר הוצאות מו"פ. לפיכך איננו מקבלים את הטענות כי כ- 80% מתוך כלל ההוצאות התפעוליות של שנת 2017 הינן הוצאות מו"פ, אלא רק כרבע.

23. במסמך המתקן עצמו, אין הסבר ביחס להכנסות בכלל ולהכנסות ממכירה של תכנה, כמוצר מדף, בפרט. יתרה מכך, המסמך אינו מצביע על הכנסה כלשהי המופקת ממכירה של תכנה.

24. לתצהירו של מר דין צורפו שתי חשבוניות ושתייהן כלל אינן מאששות רכישה של תכנה.

בסעיף 5 לתצהירו של מר דין הוא מפנה לחשבוניות ומבהיר: "התכנה נמכרת כמוצר מדף על דרך של מכירת רישיונות שימוש בתכנה לפרקי זמן קצובים כמוסכם בין החברה ללקוחותיה. התכנה הינה 'מודולרית' והלקוח יכול לרכוש חלקים (פיצ'רים) שונים של התכנה בהתאם לצרכיו. העתק חשבוניות לדוגמה עבור שימוש ברישיון התכנה מצ"ב..."

בחקירתו הנגדית התייחס להיעדר הסכמים או ראיות טובות מזוג החשבוניות שצירף, בהבהירו: "בהתייחס לסעיף 5 בתצהירי, פעמים רבות אין חוזה כתוב וכל העסקה משתקפת מהחשבוניות. 2 דוגמאות צורפו בנספח א".

אם כן, אין כל ביסוס לכך שפעילות העוררת הינה תעשייתית ולא של שירות.

גם בסעיף 10 לתצהירו של מר דין וגם בנספח ד' להודעת הערר (מכתבו של מר דין מיום 29.7.18 לכל מאן דבעי), מדגיש המנכ"ל כי לעוררת מספר לקוחות עולמיות בתחום האפנה, בלא بدل של ראייה לעצם ההתקשרות ובוודאי שלא למהות ההתקשרות. לעניין זה ראה ס' 25 להחלטת וועדת הערר בתיק 140013996 האניבוק אוונט פלנינג:

"העוררת לא הציגה הסכם התקשרות בינה לבין חברת האם. לו היתה מציגה העוררת הסכם התקשרות יכולנו ללמוד מהם השירותים הנתנים על ידה לחברה האם ובעבור מה היא מקבלת תשלום".

25. לשאלת הוועדה, לצורך הבהרת הטענה בדבר מכירת מוצר מדף, הודה מר דין כי: "הרוכש מאתנו אינו מקבל בעלות, אלא זכות להשתמש לפרק זמן שנע בין שלושה חודשים לשנה". הדברים מדברים בעד עצמם ומהווים מעין הודאת בעל דין, כי העוררת מוכרת, למעשה, רישיון שימוש קצוב בזמן. ר' גם סעיף 5 לתצהיר העוררת: "מכירת רישיונות שימוש בתכנה לפרקי זמן קצובים כמוסכם בין החברה ללקוחותיה".

בנסיבות דומות ועל רקע תשלום דמי מנוי בגין שימוש, להבדיל מהכנסות משמעותיות מייצור של תכנה, בית המשפט המחוזי (כבוד השופטת ד"ר דפנה אבניאל) בתיק עמ"נ 11-13-34343 בזק החברה הישראלית לתקשורת נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו (מיום 11.11.2014) דחה את טענת העוררת לסיווגה כבית תכנה או כבתי מלאכה, מפעלי תעשייה.

ר' גם עת"מ 239-08 טראווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו): "המערערת אינה מייצרת תוכנות (מנועי חיפוש) למכירה, אלא עוסקת במתן שירות מתמשך ללקוחותיה באמצעות מנוע החיפוש האינטרנטי שפיתחה".

26. לענייננו, יפים דברי וועדת הערר (יו"ר עו"ד שירלי קדם) בתיק ערר 140014678 פייבר אינטרנשיונל בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו: "העובדה שכפי שהעוררת עצמה מעידה, היא לא מוכרת את הפלטפורמות, אלא גובה תמורה בגין השירותים שהיא נותנת על בסיס הפלטפורמה, מעידה, כי העוררת עוסקת במתן שירותים על בסיס תוכנה וכי העוררת אינה עומדת במבחן ההנגדה אשר מהווה את אחד התנאים המצטברים להוכחת ייצור".

ראה לעניין זה עמ"נ (ת"א) 9977-09-15 ביסופט תוכנה בע"מ נ' עיריית תל-אביב.

ובהמשך:

"כך גם העובדה שהעוררת אינה מקבלת את הכנסותיה עבור מכירתה של תוכנה אלא מפיקה את רווחיה מתשלום שוטף, מעידה על כי מהות ההתקשרות בין העוררת לבין לקוחותיה היא של מתן שירותים. אופן הפקת הכנסותיה של העוררת ואופן ההתקשרות בין העוררת לבין לקוחותיה, שהוא קשר מתמשך, המאפיין מתן שירות(להבדיל מקשר חד פעמי, או קצר מועד, המאפיין עסק ייצורי), מהווים אינדיקציה לכך שעיקר עיסוקה של העוררת הוא מתן שירותים. ראה לעניינו זה: עניין ווב סנט, עמ' 6: "קשר מתמשך מאפיין מתן שירות, להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד, המאפיין עסק ייצורי".

27. גם מסמך: "מצבת כח אדם" מיום 24.2.19 אשר צורף כנספח ג' לתצהירו של מר דור מעיד שחלק קטן יחסית מן העובדים עוסק בפיתוח ואילו חלק אחר, גם אם מאפיין אנשי תכנה, מצויין ליד תפקידו QA, דהיינו בודקי תכנה, להבדיל מאנשי פיתוח.

יצויין כי לכתב הערר הוגש נספח ז', מצבת כח אדם מיום 29.7.18 ולתצהירה של העוררת צורף נספח ג' מיום 24.2.19.

28. בחקירתו הנגדית של מר דין, נשאל בעניין הכשרתם והשכלתם של העובדים, בדגש על אנשי פיתוח: "אני לא מגייס אנשים לפי תעודות, אלא לפי כישורים והתעודות בענייני לא רלבנטיות".

מקובלת עלינו דרישת המשיב להקפיד על קבלת המידע והמסמכים המלאים, לרבות רשימת עובדים, אשר תבסס את מרכזיות פיתוח התכנה במשמעות של: "ייצור".

29. גם אם נניח לשאלה, העומדת בפני עצמה, מהו השטח המינימאלי שיכנס בגדרו של שטח המיועד לתעשייה, עדיין יש לצפות לביסוס הטענה כי עיקר השטח מיועד לתכלית המדוברת ולא להסתפק בהצהרה כוללת "מטבע הדברים מרבית שטח הנכס מאוייש על ידי עובדי פיתוח התכנה והתוכן" (ס' 8 לתצהיר העוררת).

העוררת בחרה לוותר על חקירתו של עד המשיבה, עורך ביקורת החוץ מיום 18.9.19, מר בר בן ישי, אשר הציג תמונות ותשריט, אשר אין בהם כדי לבסס כי עיקר השימוש בשטח משמש בפועל לצרכי פיתוח.

30. מצאנו כי עיקר עיסוקה של העוררת במתן שירותים על בסיס פלטפורמה קיימת ו/או שדרוג יישומים על גבי הפלטפורמה הקיימת. בעניין השדרוג ר' עמ"נ 14-08-4487 חברת טי.אמ.סי.אי. תקשורת בע"מ נ' עיריית פתח תקווה (פורסם בנבו): "פס של שדרוג ותיקון אינו יכול להיחשב בשום פנים ואופן כפעולה יצרנית".

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

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

32. יפים לענייננו דברי כבוד השופטת ד"ר מיכל אגמון גונן בעמ"נ (מינהליים ת"א) -1983-02-12 פורמלי מערכות טפסים חכמים בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו (פורסם בנבו, 07.12.2013): "המערערת אינה מייצרת תוכנות למכירה כסחורה. המערערת פיתחה מערכת מבוססת תוכנה, המספקת ללקוחותיה פתרונות לניהול "טפסים חכמים" ולשיפור תהליכי עבודה.

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

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

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

35. אשר על כן התוצאה היא כי דין הערר להידחות. העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 1,000 ₪ שישולמו למשיב תוך 30 מיום המצאת החלטה זו.

ניתן בהעדר הצדדים היום 10/5/2021.

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



יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כב באייר תשפא
04.05.2021
מספר ערר : 140021145 / 09:18
140021857
מספר ועדה: 12257

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

מ.י. מאיר מסחר והשקעות בע"מ חברה פרטית [redacted]
חשבון לקוח: [redacted]
מספר חוזה: 907613
כתובת הנכס: שור משה פרופ' 14
ע"י ב"כ עו"ד : תהילה אלפרט

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: מ.י. מאיר מסחר והשקעות בע"מ
יעקב מניה
ב"כ העורר/ת עו"ד : תהילה אלפרט

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: אפרת מרום

פרוטוקול

ב"כ הצדדים: הגענו להסכמה, בהמלצת הוועדה ולמיצוי טענות הצדדים בעררים אלו החל מתאריך 1/1/2019 יסווג הנכס כמגורים, אנו מבקשים לתת תוקף של החלטה להסכמה דלעיל. נבקש שהעררים ימחקו ללא הוצאות.

ב"כ העוררת: הוגשה השגה ע"י העוררת שבנסיבות אלה נבקש שההסכמה הזאת תחול גם על שנת 2021 כנגד משיכת ההשגה.

ב"כ המשיב: אנו נסכים שהחלטה זו תחול גם על שנת 2021 ושהעוררת תמשיך את ההשגה.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

תאריך : כב באייר תשפא
04.05.2021
מספר ערר : 140021145 / 09:18
140021857
מספר ועדה: 12257

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מ.י. מאיר מסחר והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות.

אין צו להוצאות.

אנו מודים לצדדים שהשכילו להגיע לפשרה המומלצת.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.05.2021.

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

משה קין

חבר: עו"ד קורן משה

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 : כג באייר תשפא
05.05.2021
מספר ערר : 140022520 / 13:01
מספר ועדה: 12258

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד
חבר: ח"ח ישראלי יעקב

העורר/ת:

ר.א.ג.ד. השקעות ואחזקות בע"מ חברה פרטית [REDACTED], לינדקו קו לימיטד
(חברה רשומה בקפריסין) חברה חו"ל [REDACTED]
חשבון לקוח: [REDACTED]
מספר חוזה: 988488
כתובת הנכס: הא באייר 16
ע"י ב"כ עו"ד : שיטרית יוסף מרדכי

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: ר.א.ג.ד. השקעות ואחזקות בע"מ, לינדקו קו לימיטד (חברה רשומה
בקפריסין) – אין נוכחות
ב"כ העורר/ת עו"ד : שיטרית יוסף מרדכי – אין נוכחות

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: נבקש למחוק את הערר.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כג באייר תשפא
05.05.2021
מספר ערר : 140022520 / 13:01
מספר ועדה: 12258

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ר.א.ג.ד. השקעות ואחזקות בע"מ, לינדקו קו לימיטד (חברה רשומה
בקפריסין)

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

השעה 13:15. התיק קבוע לשעה 13:00 ואין התייצבות מטעם העוררת.
הבוקר בשעה 09:30 הובאה בפנינו בקשה לדחיית מועד הדיון מן הטעם שנציג חברת העוררת טס
לחו"ל ואינו יכול להתייצב לדיון שנקבע.
בהחלטה שניתנה בסמוך לאחר מכן נקבע כי מאחר ומדובר בדיון מקדמי אין צורך בהתייצבות נציג
העוררת והדיון יתקיים בנוכחות בא כוחו. הבקשה נדחתה.
בנסיבות האמורות הערר נמחק.
שקלנו האם להטיל הוצאות על העוררת והחלטנו בנסיבות העניין ולפנים משורת הדין לא להיעשות כן.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 05.05.2021.

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: 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 : כד באייר תשפא
06.05.2021
מספר ערר : 140022132 / 12:21
מספר ועדה: 12259

בפני חברי ועדת הערר:
י"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד מטרסו אהוד
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת:

קון גל מאיר תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: [REDACTED]
מספר חוזה: 1011218
כתובת הנכס: פן אלכסנדר 21

- נ ג ד -

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

העורר/ת: קון גל מאיר

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

פרוטוקול

העורר: אבי נפטר בסוף ינואר 2020 ואימי נפטרה לפני כמה שנים. הבית מחודש פברואר 2020 היה ריק, הכוונה שלא גרו בו בני אדם במשך כשנה. חודש אחרי שקמנו מהשבועה נעשתה פניה לעירייה להקפאת ארנונה כי אין אף אחד שגר בבית. שלושה שבועות חודש עד שהעירייה חזרה אליי טלפונית. הוא נתן לנו להבין שאין מקום אפילו לביקורת מאחר והנכס נותר כפי שהוא. בחודש יוני והכנסנו משפץ לבית, חודש לפני השיפוץ ביצענו פינוי של הדברים היקרים ודברי חשמל. נשאלו כמה דברים שהיה על הקבלן לפנות. בחודש יולי קראנו שוב לעירייה להגיע והם הגיעו וביצעו צילומים ושלחו לנו את התשובה. לא אמרו לנו לפנות את ה- 3 כסאות שנשאלו. אני חושב שהיה חסר שיקול דעת לומר לנו במקום לפנות את הדברים.

ב"כ המשיב: העורר פנה לחילופי מחזיקים ובקשתו נענתה בחודש אפריל 2020. גם במסגרת התשובה להשגה הודע לעורר בסעיף 3 כי באפשרותו להודיע לעירייה לאחר שיפנה את הנכס מחפציו.

העורר: לאחר שהוסבר לי הדין ובנסיבות העניין אני מבקש למשוך את הערר.

החלטה

שמענו באריכות את טענותיו של העורר שסבור שאין היגיון בדרישה שהנכס יהיה ריק כדי לקבל הנחה בגין נכס ריק.

הסברנו לעורר בפירוט רב את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות ואת הוראות תקנות ההסדרים בדבר הנחה לנכס ריק. בעניינו אין חולק כי במועד הביקורת בנכס הנכס לא היה ריק ואף העורר אינו חולק על כך.

בתשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 20.7.2020 ציין מנהל הארנונה כי באפשרות העורר לפנות שוב לעירייה לאחר פינוי החפצים וכי בקשתו תיבחן. למרבה הצער העורר לא עשה זאת. הסברנו לעורר כי הזכות להנחה בגין נכס ריק קיימת בכל תקופת הבעלות והוא יוכל לעשות בה שימוש בעתיד במידת הצורך.

לבקשת העורר הערר נמחק. אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.05.2021.



חבר: עו"ד פלדמן אהוד



חבר: עו"ד מטרסו אהוד



יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : טו בסיון תשפא
26.05.2021
מספר ערר : 140020974 / 12:11
מספר ועדה : 12269

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר

העורר/ת:

כהן חנום יוסף תעודת זהות [REDACTED], הרה בן ציון תעודת זהות
069202216, כהן שמואל תעודת זהות [REDACTED], מונק אריאלה תעודת זהות
[REDACTED]
חשבון לקוח: [REDACTED]
מספר חוזה: 262688
כתובת הנכס: לוינסקי 108 א
ע"י ב"כ עו"ד : אלגמיץ נדיה

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: כהן חנום יוסף, הרה בן ציון, כהן שמואל, מונק אריאלה
ב"כ העורר/ת עו"ד : אלגמיץ נדיה

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: אבקש למחוק את הערר הן מחמת ההתייצבות והן לגופו של עניין מאחר והחיובים הם חיובי מינימום על פי תיקון לפי סעיף 330 לפקודת העיריות כאשר מדובר בנכס שהיה פטור מארנונה במשך 12 שנים שקדמו ל1.1.13 ומאז הוא חיוב במשך 5 שנים בחיובים המתחייבים מהתיקון האמור ולאחר מכן ימשיך להנות מהפטור על פי סעיף 330 הנל.



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

תאריך : טו בסיון תשפא
26.05.2021
מספר ערר : 140020974 / 12:11
מספר ועדה : 12269

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר

העורר/ת:

חשבון לקוח: [REDACTED]
מספר חוזה: 262688
כתובת הנכס: לוינסקי 108 א

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

השעה 12:24 אין התייצבות מטעם העורר.
בבירור עם המזכירות עולה כי המזכירות הייתה בקשר עם בת העורר, אשר נפטרה, ויודעת כי הדיון קבוע להיום.
כעולה מן התיק החנות נושא הערר קיבלה פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות וכיום מחויבות על פי התעריף המזערי.
בשים לב לכך שלא הייתה התייצבות מטעם העורר גם לדיון מיום 5.8.2020 ולאור בקשתו של ב"כ המשיב למחוק את הערר – הערר נמחק. אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב היום 26.05.2021.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום
מיום מסירת ההחלטה.

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

חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ליטל כליפה



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

תאריך : יד בסיון תשפא
25.05.2021
מספר ערר : 140021277 / 09:24
מספר ועדה : 12268

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

יומטוביאן בתיה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: [REDACTED]
מספר חוזה: 372183
כתובת הנכס: שדרות המעפילים 26
ע"י ב"כ עו"ד :

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: יומטוביאן בתיה-לא נוכחת, מוסא יומטוביאן-בן העוררת

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

פרוטוקול

העורר: כל מה שכתבתי במכתב שהוגש ב-3.9.2020 הוא אמת.

מוסא יומטוביאן לאחר שהוזהר כדין משיב לשאלות ב"כ המשיב:

ת: אני מסכים שהשטח במחלוקת הוא המבואה לבית כהגדרתי בשטח של 33.71 מ"ר.

ת: אני מאשר שצריך לעלות 4 מדרגות על מנת להגיע לבית. יש סמטה מהסמטה יש מדרגה ואחרי המדרגה יש שטח של שביל של כ-6 מטר ואז יש את המדרגות שעולות למבואה. מהמדרגות לדלת כניסה לבית מדובר כ-6 מטר בערך.

ת: אנחנו ביצענו את הבניה עשינו את זה כדאי שהשטח יהיה מיושר בשביל הכיסא גלגלים של אמא או ההליכון. זה בית פרטי חד משפחתי. זה שטח לא מקורה. זה מגודר יש חומה מסביב ובצד אחד יש את הבית.

ת: אני ואמא שלי רק יושבים בשטח.

ב"כ המשיב: אין לי שאלות נוספות.

התנהל דיון מחוץ לפרוטוקול במסגרתו העביר הוועדה לעורר את מצבו המשפטי ואת הסיכונים וסיכויים כמו כן הוועדה ביקש מב"כ המשיב לבדוק האם העוררת מקבלת הנחה גכות וולאחר בדיקה מול מנהלת יחידת העררים, התקבלה תשובה חיובית .
מר יומטוביאן : לאחר ששמעתי את כל האמור לעיל אני מבקש למשוך את הערר של אמי ללא צו להוצאות.

ב"כ המשיב: אני מסכים.



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

תאריך : יד בסיון תשפא
25.05.2021
מספר ערר : 140021277 / 09:24
מספר ועדה : 12268

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

חשבון לקוח: [REDACTED]
מספר חוזה: 372183
כתובת הנכס: שדרות המעפילים 26

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש. הערר יימחק ללא הוצאות.

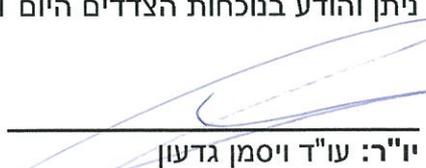
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר)
התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.05.2021.



חבר: עו"ד קורן משה


חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חיים


יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ליטל כליפה