

העוררת:

פרידיו בע"מ

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה עיריית תל-אביב יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס המוחזק על ידי העוררת, ברחוב דרך ההגנה 131 בת"א, ורשום בספרי העירייה כנכס 2000415059 ח-ן 10805381 (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1 הנכס משמש את העוררת להרכבת מכוונת הדפסה והתאמתן לשימוש בישראל. העוררת עוסקת בעיקר באספקה של מספר רב של מכוונות הדפסה לחברות וארגונים.

2.2 העוררת החלה להחזיק בנכס כבר בשנת 2015, וסמוך לכך החלה לנהל מחלוקת על אופן חיובה בארנונה. העוררת טענה כי פעילותה הינה משלימת ייצור ומשכך יש לחיובה בסיווג "תעשייה".

2.3 במסגרת הליך קודם שנוהל בפני ועדת הערר, מצא המשיב ממש בטענות העוררת, ונאות להסכים, כי מיום 28.7.15 ועד ליום 31.12.17 יתוקן חיובה של העוררת כך ש- 2/3 משטח הנכס יחוייב בסיווג "תעשייה".

2.4 עם תחילתה של שנת 2018, החלה העוררת שוב להיות מחויבת בגין כלל שטח הנכס בסיווג "שירותים".

2.5 בדיון מקדמי בתיק זה, משנוכחה ועדת הערר (בהרכב שונה), כי לא חל כל שינוי בפעילותה של העוררת בתחילת שנת 2018, המליצה ועדת הערר לצדדים להביא לסיום המחלוקת בדרך של הסכמה, ברוח ההסכמות אשתקד.

2.6 משהמשיב דחה את המלצת ועדת הערר, הורתה הועדה לצדדים להגיש תצהיריהם, ובהם להתמקד בשאלה האם היה שינוי מהותי בנכס מאז יום 31.12.17 (יום סיום ההסכם הקודם).

2.7 כעולה, מתצהיר העוררת, כמו גם מחקירתו הנגדית של מנכ"ל העוררת, פעילות העוררת לא השתנתה במאום.

- 2.8. לאור העובדה שלא חל שינוי כלשהו בשימוש בנכס, ולאור עמדת הועדה שכיוונה את העוררת למקד תצהירה בסוגיה זו, יש למצער להורות כי אין לשנות את אופן חיובה של העוררת בארנונה מיום 1.1.18.
- 2.9. לפעילות העוררת בנכס ישנו אופי תעשייתי לנוכח כמות המדפסות הגדולה המורכבות בנכס באופן שיטתי.
- 2.10. העוררת פועלת להרכבת מכוונות ההדפסה המשולבות, אותן היא רוכשת בחלקים, הרכבת מחסניות דיו, כיוונון המדפסות, התקנת כרטיסי פקס, טונרים ותופים, התקנת פידר עליון, הרצת חבילת דפי ניסיון, הדבקת המדבקות החלפת כבלים בהתאם להוראות היבואן, בדיקת טונרים וראשי דיו, בדיקת תקינות, בדיקת כמות דפים, בדיקת איכות, סימון המוצרים, תאריכי תפוגה וכיוצ"ב.
- 2.11. להלן פירוט של חלק מהפעולות המכאניות המתבצעות בנכס כעניין שבשגרה: בדיקת והרצת כ-200 עמודים לבדיקה של כלל המכלולים של המכונה, פירוק שיפוץ והרכבה של חלקים מתכלים בתוך המדפסת במידת הצורך, איתור תקלות ע"י פירוק המכונה הרצה והחלפת חלקים בהתאם לתקלה, החלפת סולוניד, החלפת Electromagnetic Clutch, החלפת Pickup Roller, החלפת Transfer Belt, החלפת Fuser Unit, החלפת Cassette Separation Roller, החלפת Cassette Paper Tray, החלפת Drum Unit, החלפת Toner, החלפת Waste Toner, החלפת Flat Cable, החלפת סורקים, החלפת לוחות אלקטרוניקה, החלפת מסכים, החלפת ספקי כח, בדיקה ותיקון של טונרים/ראשי דיו, בדיקת מגרסות, בדיקות איכות של מכלים תואמים, התקנת עדכוני תוכנה, התקנת בקרים.
- 2.12. בעדותו העיד מנהל העוררת, כי החברה מעסיקה 9 עובדים, מהם - מנכ"ל, מנהל תמיכה, מחסנאי ו 3-4 טכנאים להרכבת מכוונות ההדפסה ומנהל שלהם.
- 2.13. עמדת עבודתו של טכנאי, כעולה מעדות מנהל העוררת, כוללת חלל קטן בו מורכבת מכוונת ההדפסה פיזית, ולצידו מחשב, שנועד לבצע בדיקת תקינות למכונה (המיועדת כמובן להתחבר למחשב אישי או רשת מחשבים).
- 2.14. כעולה מעדות מנהל העוררת, הנכס אינו משמש לשיווק ללקוחות, ונדירים המקרים בהם לקוחות העוררת יגיעו אל הנכס. עפ"י רוב מספקת העוררת את מכוונות ההדפסה ישירות למשרדי לקוחותיה.
- 2.15. היות ופעילות העוררת אינה פונה לצרכנות מזדמנת של בודדים, הנכס אינו נמצא על חזית הרחוב (כמו חנות), אלא בפינה מבודדת בדרום העיר (בחצר פנימית של בניין מרכזיית בזק ישנה). גם בכך, יש כדי להבהיר, כי אין המדובר בעסק למתן שירותים, אלא בנכס לו מאפיינים תעשייתיים.
- 2.16. יש לחייב את הנכס בסיווג "תעשייה", לאור ההלכה שנקבעה בעע"מ 980/04 מועצה אזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונדד (פורסם במאגר נבו). שם נקבע כי גם פעילות מסוג הרכבה, מהווה חוליה אחרונה בשרשרת הייצור, והינה פעולה משלימת ייצור תעשייתי ועל כן נכללת בהגדרת "תעשייה".

נראה גם :

עמ"נ (ת"א) 286-07 רנדי בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ראש"צ (פורסם בנבו).

2.17. על פי הפסיקה, יש לבחון אלו בעלי מקצוע מועסקים בנכס. במידה ומדובר בעלי מקצועות חופשיים (עורכי דין, אדריכלים, רופאים, רו"ח, יועצים וכיוצ"ב), יש לחייבו בסיווג "שירותים", אולם במידה ומדובר באנשי צווארון כחול (טכנאים למשל), יש לחייבו בסיווג "תעשייה".

ראה לעניין זה :

עמ"מ 2503/13 אליהו זוהר נ' עיריית ירושלים (פורסם בנבו).

2.18. מביקורת המשיב בנכס עולה, כי הנכס משמש כמקום עבודה של טכנאי הרכבת מכוונת ההדפסה, ולא כמקום עבודתם של נותני שירותים.

3. תמצית טיעוני המשיב

3.1. במסגרת שתי ביקורות שערך המשיב בנכס בשנת 2018, לא נראה כל סממן לפעילות ייצורית כלשהי ו/או מכוונת ו/או כלים אשר עשויים להצביע על כך שמתבצעת או עומדת להתבצע בנכס פעילות ייצורית כלשהי.

3.2. עיון באתר האינטרנט של העוררת בשילוב עם ממצאי הביקורות וחקירת עד העוררת, מעלה כי פעילות העוררת היא פעילות של מכירה, שיווק, שירות, ולכל היותר של הרכבה פשוטה של חלקים נלווים למדפסות, ומשכך עיסוקה תואם את הסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

3.3. טענת העוררת בעניין הסכם פשרה קודם הינה בבחינת הרחבת חזית

3.3.1. בסיכומיה העלתה העוררת לראשונה, את הטענה כי בין הצדדים קיים הסכם פשרה קודם, וכי יש להחילו משום שהעוררת לא שינתה את פעילותה בשנת 2018.

טענות אלו אשר לא הובאו במסגרת כתב הערר והתצהיר מטעם העוררת מהוות הרחבת חזית אסורה.

3.4. הסכם פשרה קודם אינו מונע חיוב כדין

3.4.1. יש לדחות הטענה בעניין הסכם פשרה קודם גם לגופה, באשר הסכם פשרה קודם אינו מונע חיוב כדין.

3.4.2. העובדה שניתן לעוררת סיווג מסוים לתקופה מוגבלת בלבד ומשיקולים השמורים עם הצדדים, אינה מונעת מהמשיב לחייב את הנכס בשנת 2018, מה גם שממילא המשיב מוסמך לבחון מדי שנה סיווג של כל נכס ונכס.

וועדת הערר הנכבדה אינה מוסמכת לסווג נכסים לפי הסכם פשרה שחל בעבר, אלא לפי שימוש בפועל ובהתאם לדין.

ראו לעניין זה:

בג"ץ 5705/90 **דשנים חומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא (16/05/95)**;

ע"א 7204/15 **פקיד שומה תל אביב 4 נ' עיזבון המנוחה דפנה לשם ז"ל (02.01.2018)**;

3.5 יש לסווג את הנכס בסיווג שירותים

3.5.1 בפסיקה פותחו מבחנים שונים שנועדו לזהות פעילות "ייצורית" ושימשו ככלי עזר להבחנה בין "תעשייה" ל"שירותים".

3.5.2 בע"א 1960/90 **פקיד השומה תל-אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, פ"ד מח (1) 200**, נקבעו ארבעה מבחנים לזיהוי פעילות ייצורית: המבחן הראשון, המכונה יצירת "יש מוחשי", מתמקד בשאלה האם הפעילות שנבחנת מובילה להפיכתו של חומר גולמי למוצר של ממש; המבחן השני, מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר, דן בשאלה האם המוצר נועד לשימושו של ציבור רחב, ואז תיטה הכף לראות בפעילות כ"ייצורית" או שמא הוא מיועד ללקוח ספציפי ואז תיטה הכף לראות בפעילות כ"שירותית"; המבחן השלישי, שעניינו "ההשבחה הכלכלית", בוחן באיזו מידה הביאה הפעילות לשינוי של המוצר במישור הכלכלי; המבחן הרביעי, שהוגדר כמבחן "על דרך ההנגדה", קובע כי יש לשאול בכל עניין ועניין, אם הפעילות הנבחנת קרובה יותר במהותה ל"פעילות ייצורית" או ל"מתן שירותים".

3.5.3 בהתאם להלכה הנוהגת היום, בבחינת קיומה של פעילות ייצורית בנכס, יש לבחון שיקולים נוספים, כגון: מתן תמריצים לפעילות התורמת לעידוד התעסוקה והכלכלה, מקסום התועלת הכלכלית מהנכס יחסית לשטחו וכיוצ"ב.

ראו:

בר"מ 1676/15 **ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (9.6.2016)**.

3.5.4 השילוב בין המבחנים שנקבעו בפסיקה לזיהוי פעילות ייצורית לצד תכליות חקיקה ולנוכח הראיות שהוצגו בתיק, מובילים למסקנה, כי בנכס מתקיימת פעילות של מכירה, שיווק ושירות ולא פעילות ייצורית, וזאת כמפורט להלן:

3.5.4.1 עיון באתר האינטרנט של החברה, מעלה, כי מתבצעת בנכס פעילות של מכירות ושירותים.

כך, החברה מפרסמת כי היא: "מתמחה באספקת חומרים מתכלים למיכון משרדי לכל סוגי המדפסות והפקסים ובמכירת מדפסות ופקסים מכל החברות המובילות, וממוקמת ברח' משה דיין 52 כאשר ברשותה 15 חניות לקהל לקוחותיה".

כאשר נשאל עד העוררת מדוע יש לעוררת 15 חניות ללקוחות, אם לקוחות אינם מגיעים לנכס, הוא השיב בצורה מתחמקת כי "זה מקום ענק שמכיל 4 משרדים. כל משרד קיבל 15 חניות, למרות שאנחנו לא זקוקים לכל החניות והן בעיקרון ריקות".

כאשר נשאל עד העוררת מדוע אם כך הוא מפרסם זאת באתר האינטרנט של החברה השיב כי "אני חושב שזה מעיד על טיב החברה שלנו".

תמוה בעיני המשיב, כי בבעלות העוררת 15 חניות ללקוחות בתל אביב (מצרך נדיר) שעומדות פשוט ריקות.

3.5.4.2. על העובדה שבנכס מתבצעת פעילות של מכירה ושירות, ניתן ללמוד גם מהפרסום באתר האינטרנט, לפיו: "החברה מקנה שירות ואחריות של 3 שנים על מוצרי החברה ועל מדפסות הלקוחות ... שירות אשר מקנה ללקוחותיה זמן תגובה מהיר בכל בעיה, פריסה ארצית של טכנאים בשטח, מוקד טלפוני של נציגי שירות ותמיכה..", ובהמשך: "החברה מתנהלת על ידי מערך של אנשי מכירות בשטח, נציגי מכירות ושירות משרדים...". ומתשובת עד העוררת בחקירתו הנגדית, כי: "מי שעונה למוקד הטלפוני של נציגי השירות והתמיכה יושב בנכס..."; "נציגי המכירות הנזכרים באתר, זה אני"; "אם אני נשאל מי מבצע את השיווק כמפורט בסעיף 2, אני משיב, שרוב הלקוחות עוברים דרכי".

3.5.4.3. במסגרת שתי ביקורות שערך המשיב בנכס, בשני מועדים שונים, לא נראו סממנים של פעילות ייצורית, אלא נראו עמדות מחשב עם מחשבים פעילים, מדפסות וקופסאות קרטון, וקורא ברקוד.

3.5.4.4. זאת ועוד, בנכס נראו שני שלטים - בשטח החניה נראה שלט עליו נכתב: "חניה חינם ללקוחות החברה Freedio", עם לוגו החברה, ובחזית הרחוב נראה שלט: "יבוא ושיווק טונרים... מכירה, השכרה ושירות תיקונים". גם בשלט זה נכתב שם החברה ונראה לוגו החברה.

בנוסף, בנכס נראה שלט עליו נכתב "מכירות", ובצידו תף המוביל ימינה.

כאשר נשאל עד העוררת לגבי שלט זה, תשובתו הייתה מתחמקת וטען כי "מצאנו אנשים שמגיעים ומסתובבים אצלנו במחסן ולכן שמנו שלט שלוקח אותם למקום אחר כדי שלא יסתובבו במחסן...".

תשובה זו אינה ברורה בפרט, כאשר העוררת טוענת שלקוחות אינם מגיעים לנכס ובפרט כאשר היה ניתן בקלות לכתוב על השלט כל דבר אחר כמו "אין כניסה" או "כאן לא מחסן".

3.5.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה שמתקיימת פעילות ייצורית בנכס, אף לא הפעילות הנטענת על ידה.

3.5.6. לטענת העוררת, הפעילות המתקיימת בנכס היא של הרכבה של מדפסות. במסגרת דיון ההוכחות הסביר עד העוררת, כי הכוונה להרכבה של רכיבים שונים על המדפסת כגון: טונר, מגירות, מיכל עודפים וערכת פקסים.

דא עקא שבביקורות שנערכו ע"י המשיב לא נראו סממנים של פעילות ייצורית כלל, לא נראו עמדות עבודה או כלי עבודה להרכבה של מדפסות.

3.5.7. העוררת לא צירפה רשימה של עובדים ופירוט על הכשרתם. במסגרת דיון ההוכחות עד העוררת טענה, כי ישנם כשמונה עובדים כאשר **מחצית מהם בלבד משמשים לטענתו כ"טכנאים"** והיתר הם אנשי הנהלה, שיווק, מכירות ושירות.

3.5.8. העובדים שצולמו בתמונה שסומנה מ/1, ואשר לטענת עד העוררת הינם טכנאים, נראים בתמונה ליד עמדות עם מחשבים וטלפונים, ולא נראים לידם כל כלי עבודה המאפיינים סביבת עבודה של טכנאי, ולמעשה נדמה כי מדובר באנשי שירות ותמיכה ולא בטכנאים.

3.5.9. כל שצירפה העוררת להוכחת הפעילות הנטענת על ידה היה הזמנת עבודה אחת משנת 2016, וזאת הגם שעד העוררת הבהיר, כי "זה מה שאנחנו עושים שנים על גבי שנים".

3.5.10. גם אם מתבצעת בנכס פעילות של הרכבה בלבד, כמתואר בהזמנת העבודה שהוצגה, והדבר מוכחש, אין בכך כדי לענות על הגדרת הפסיקה לפעילות ייצורית, שכן הרכבה של טונר, מגירות וערכת פקס למדפסת, אינה בבחינת פעילות ייצורית.

3.5.11. בכל מקרה, גם אם מתבצעת בנכס פעילות ייצורית, הרי היא טפלה לעיקר.

3.5.12. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הפעולות המתוארות בסעיף 12 לסיכומי העוררת בגדר הרחבת חזית אסורה, ומכל מקום, העוררת כלל לא הוכיחה את הנטען בסעיף זה.

3.5.13. זאת ועוד, בענייננו, מדובר בנכס קטן, המשמש למתן שירותים, ומשכך אינו מצדיק סיווג תעשייתי, שכן תכלית הסיווג המופחת ל"תעשייה" נועדה להעניק תעריף מוזל למפעלים עתירי שטח, שיש להם צורך הכרחי בשטחים גדולים לצורך העמדת מכונות הייצור וכו'.

ראו לעניין זה:

עמ"נ 302/07 טמיר כהן 199 בע"מ נ' מנהל הארנונה תל אביב;

עמ"מ 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים;

עמ"מ 17085-04-14 מוטי אסאבן נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב.

3.5.14. אין מדובר במקרה שלפנינו אף ב"בית מלאכה", אשר יש הצדקה להקל עליו בתשלום הארנונה משיקולים סוציאליים. שני עקרונות עומדים ביסוד תכלית ההקלה בארנונה לבתי מלאכה: היסוד הסוציאלי (עידוד פעילותם של בתי מלאכה פשוטים המתפרנסים בדוחק מיגיע כפיים); וחיוניות השירות המסופק על ידם.

בניגוד לחייט, שען או סנדלר, בנכס מושא הערר מתקיימת פעילות עסקית של מתן שירותים. על כן, אין כל הצדקה בענייננו למתן תעריף מוזל המיועד לעודד קיומם של עסקים מסוג מסוים בלב ליבה של אוכלוסיית מגורים לה נדרשים שירותים של בתי מלאכה "קלאסיים", המאופיינים במתח רווחים נמוך על פי רוב.

מתן הקלה במס לאחד, העלולה גם להביא להטבת מס לקבוצה גדולה יותר, עשויה בסופו של יום להביא לפגיעה ביתר הנישומים, וזאת מבלי שהייתה כל הצדקה להקלה זו מלכתחילה.

ראו לעניין זה:

בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ (20.12.2010).

4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להתקבל, וכי על המשיב להחיל את הוראות הסכם הפשרה שנכרת בין הצדדים גם על שנת 2018.
- 4.2. בדיון שהתקיים ביום 9.10.2018, הצהיר ב"כ המשיב, כי הוא מבקש לבחון את טענת העוררת, כי לא חל שינוי מהותי בפעילות בנכס בשנת 2018 לעומת שנים קודמות, וכי ככל ויתברר לאחר בדיקתו, כי אכן לא חל שינוי מהותי בפעילות בנכס בשנת 2018 לעומת הפעילות בשנת 2017, יסכים המשיב לכך שהסדר הפשרה שנכרת בין הצדדים באשר לתקופה שמיום 28.7.2015 ועד ליום 31.12.2017, יחול גם על שנת 2018.
- 4.3. בהודעת המשיב מיום 3.12.2018 הודיע המשיב, כי לאחר ביקורת חוזרת שערך בנכס, הוא שב על עמדתו כפי שבאה לידי ביטוי בתשובה להשגה ובכתב התשובה לערר.
- 4.4. לאור הודעת המשיב כאמור, נקבע התיק להוכחות, תוך שנקבע, כי תצהירי העדות הראשית יתמקדו בשאלה האם חל שינוי מהותי בנכס לאחר 31.12.2017.
- 4.5. המשיב לא הביע כל התנגדות לקביעה זו, והצדדים פעלו על פיה.
- 4.6. עם סיום ההוכחות הגישו הצדדים סיכומיהם.
- 4.7. בסיכומי המשיב לא עלתה כל טענה לעניין השוני בפעילות בנכס בשנת 2018 יחסית לשנת 2017, ובעניין זה הסתפק המשיב בטענה, כי טענת העוררת לפיה יש להחיל את הסכם הפשרה גם על שנת 2018, הינה לכאורה בבחינת הרחבת חזית.
- 4.8. איננו מקבלים את טענת המשיב כאילו עסקינן בהרחבת חזית. הכלל בדבר איסור הרחבת חזית, לפיו אסור לבעל דין להעלות טענות חורגות מגדר המחלוקת כפי שזו נקבעה בכתבי הטענות של הצדדים, אינו חל מקום שבעל הדין שכנגד נתן הסכמתו לכך, במפורש או מכללא.

ראה לעניין זה:

- ע"א 6799/02 יולזרי משולם ואח' נ' בנק המזרחי המאוחד בע"מ-סניף בורסת היהלומים ואח' פ"ד נח(2) 145, 151 (2003).
- רע"א 4712/08 מחמד עקילי נ' בנק לאומי לישראל בע"מ-סניף כפר קאסם (פורסם בבנו, 5.11.08).
- 4.9. בענייננו, מקום בו במסגרת הדיון המקדמי, לא זו בלבד שהמשיב לא התנגד לדיון בטענה זו, אלא שהוא אף ביקש ארכה לשם בחינתה, לא נוכל לקבל את הטענה כי עסקינן בהרחבת חזית.
- 4.10. הגם ויתכן ולו דנו בטענות המשיב לגופן היינו מקבלים את טענותיו, כי בנכס לא מתבצעת פעילות של תעשייה ו/או מלאכה, והגם ויתכן והיינו מקבלים את טענותיו, כי הוא אינו כבול בהסכמי פשרה קודמים, סברנו כי אי אפשר להתעלם מהצהרתו המפורשת של המשיב, בדיון מיום 9.10.2018.
- 4.11. לאור האמור לעיל, לפנינו משורת הדין, אפשרנו למשיב להשלים טיעוניו בנושא זה, וביקשנו מהמשיב להבהיר, מדוע, לאור הצהרתו כי ככל ויתברר, כי אכן לא חל שינוי מהותי בפעילות בנכס בשנת 2018 לעומת הפעילות בשנת 2017, הוא יסכים להחיל את הסכם הפשרה גם על שנת 2018, אין להחיל את הסכם הפשרה על שנת 2018.
- 4.12. המשיב הגיש השלמת עמדה כמבוקש. בתגובתו הכביר המשיב מילים, על מנת להוכיח את טענתו, כי הוא אינו כבול בהסכמי פשרה קודמים, אך התעלם לחלוטין מהשאלה עליה נדרש להשיב.
- 4.13. בתשובת העוררת להשלמת הטיעון מטעם המשיב, טענה העוררת, כי הגם שהעוררת אינה חולקת משפטית על עמדת המשיב לפיה, לכאורה הוא אינו כבול בהתחייבותו בפני הועדה כאמור בפרוטוקול הדיון מיום 9.10.18, שכן מדובר בשאלה משפטית עקרונית בסדרי הדין בפני הועדה הנכבדה, הרי היות ובהתאם להחלטת הועדה מיום 27.12.18, על תצהירי הצדדים להתמקד בשאלה האם בוצע שינוי מהותי בנכס בתחילת שנת 2018, והיות והמשיב אינו מצביע על שינוי כלשהו בפעילות העוררת, יש לקבל את הבקשה.
- 4.14. העוררת הוסיפה, כי התנהלות המשיב לפיה נישומים נדרשים לנהל את מחלוקותיהם שוב ושוב בפני ועדות הערר, מבלי שחל כל שינוי עובדתי או משפטי, היא השאלה האמיתית אשר עומדת ברקע ההכרעה במקרה דנא, וכי על הועדה להביא זאת במכלול שיקוליה בבואה להכריע בערר.
- 4.15. לאחר ששבנו ובחנו את טיעוני הצדדים, אנו סבורים, כי אין מנוס אלא לקבל את הערר.
- 4.16. כאמור לעיל בישיבת יום 9.10.18 הצהיר המשיב מפורשות כי:
- "בהמלצת הוועדה אנו נבדוק האם אכן כטענת העוררת לא חל שינוי מהותי בנכס על מנת לבחון את הצעת הפשרה של העוררת ונודיע על כך לוועדה בתוך 30 יום מהיום. ככל שנגיע למסקנה שהצדק עם העוררת נסכים לכך שהסדר הפשרה יחול גם על שנת 2018".**

4.17. עמדתנו היא, כי משהמשיב הצהיר באופן נחרץ, כי יסכים להחיל את הסכם הפשרה על שנת 2018, אם לא יוכח כי חל שינוי מהותי בנכס, ומשלא הוכח שינוי כאמור, ואף לא הובאה בפנינו כל עילה בגינה יש לאפשר למשיב לחזור מהצהרתו זו, אנו סבורים, כי המשיב מחויב בה.

4.18. אם לא די באמור, הרי כאמור לעיל, לאור הצהרתו זו של המשיב, הורתה ועדת הערר, כי תצהירי העדות הראשית יתמקדו בשאלה האם חל שינוי מהותי בנכס לאחר 31.12.2017.

4.19. המשיב לא הביע כל התנגדות לצמצום המחלוקת כאמור.

4.20. משהמשיב לא הציג כל ראיה כי הפעילות בנכס בשנת 2018 שונה מהפעילות בשנת 2017, ואף לא טען זאת, הרי הוא כבול לשאלה שנותרה במחלוקת, על פי קביעת הוועדה, ואשר על פיה נוהל ההליך.

4.21. יתירה מכך, לאור הנחיה זו של ועדת הערר, אין המשיב זכאי להליך כנגד העוררת, על כי לא הרימה את הנטל להוכיח את הטענה, כי הפעילות המנוהלת בנכס הינה בבחינת 'תעשייה' או מלאכה, שכן לא זאת השאלה שהיא נדרשה להוכיח.

5. אשר על כן ולאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר, וקובעים כי הוראות הסכם הפשרה שנכרת בין הצדדים יחולו גם על שנת 2018.

6. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

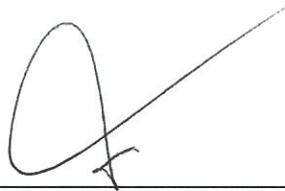
7. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

8. 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.

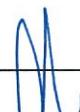
9. ניתן בהעדר הצדדים ביום 05.08.2019.

משה קין

חבר: משה קורן, עו"ד



חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח



יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

55911105w

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

ערר מס' 140017450

שליד עיריית תל-אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד משה קורן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: רשת מלונות אטלס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל - אביב – יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס המשמש כבית מלון, הנמצא ברחוב יורדי הסירה 16 בתל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000407789 ח-ן ארנונה מס' 10783264.

העוררת, רשת מלונות אטלס בע"מ, היא המחזיקה את הנכס כולו, ומפעילה בו בית מלון. הנכס כולל שמונה קומות וקומת מרתף, ולטענתה יש להפחית מסך השטח המחויב בארנונה את השטחים הבאים:

- א. שטח הגג
- ב. שטח פיר המעלית בסך 11.02 מ"ר.
- ג. חדר גנרטור אינו מקורה בסך 5.56 מ"ר.

טענות העוררת

שטח הגג;

לטענת העוררת שטח הגג הינו שטח טכני שאינו בר חיוב בארנונה.

מדובר בשטח גג שאינו מרוצף, אינו מצופה בפרקט ו/או בדשא סינטטי.

שטח הגג נמצא במפלס אחר מזה של הקומה העליונה בבניין, ורצפתו אינה רצופה לרצפתה, אלא מופרדת ממנה.

כדי לעלות לשטח הגג יש לעלות לקומה העליונה בנכס, לפתוח דלת שמובילה לחדר המדרגות, לעלות בגרם המדרגות המצוי בו ולפתוח דלת נוספת על מנת לצאת לשטח הגג.

לא ניתן להגיע לשטח הגג באמצעות המעלית.

אורחי המלון ו/או עובדיו אינם מורשים לצאת לשטח הגג. במידת הצורך מורשים עובדי האחזקה ו/או אנשי מקצוע לעלות לשטח הגג ולבצע בו תיקונים ו/או טיפולים שוטפים.

בשטח הגג מוצבים גנרטורים, צינורות השייכים למערכת האינסטלציה ומדחסי מזגנים.

העוררת מחויבת בגין שטח הגג במלואו בהתאם לסיווג החל על הנכס (בית מלון 3 כוכבים), ולא רק בגין השטח בו מוצבים הגנראטורים, הצנרת והמדחסים.

העוררת נסמכת על הגדרת "מרפסת גג" בסעיף 1 לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992, וטוענת כי שטח הגג אינו עונה על האמור בהגדרה זו. לטענתה, מדובר בשטח גג שאינו מהווה מרפסת גג. העוררת מוסיפה כי המונח מרפסת גג שמור למבנים המשמשים למגורים, ולא לאלה שאינם משמשים למגורים, ובכלל זה בית מלון. לפיכך, אין להשתמש בהחלטות ו/או פסקי דין המתייחסים למרפסת גג.

לטענת העוררת יש לבחון האם שטח הגג, שאינו מרפסת גג, בר חיוב בארנונה, בהתאם לנסיבות הספציפיות המתקיימות במקרה זה.

מאחר ושטח הגג אינו מיועד לשימוש כלשהו, לא הוכשר (לא על ידי ריצוף, ציפוי דשא/ פרקט, הצבת ריהוט גן/ כסאות/ שולחנות/ שמשמיות/ אדניות לשימוש כלשהו, והוא אינו משמש את עובדי המלון או אורחיו, ואף אינו בר שימוש בשל דרכי הגישה שתוארו - אין לחייבו כלל.

העוררת מוסיפה כי המתקנים הטכניים המוצבים על שטח הגג אינם ברי חיוב בארנונה, יהא גודלם אשר יהא.

לאור כל האמור טוענת העוררת כי יש לקבוע ששטח הגג אינו בר חיוב בארנונה, ולהורות על הפחתתו מסף שטח החיוב של העוררת.

לחילופין, העוררת טוענת כי יש לחייבה אך ורק בגין השטח המצוי מתחת לאותם מתקנים, ולא בגין שטח הגג במלואו (כפי שהיא מחויבת בהתאם לתשריט שצורף כנספח א' לסיכומי העוררת).

שטח פיר המעלית;

העוררת מפנה לנספח ד' לתצהיר מטעמה, וטוענת כי שטח פיר המעלית אינו בר חיוב ארנונה.

העוררת טוענת כי כעולה מן התשריט, שטח הגג הבנוי, המסומן בירוק - צהוב, הינו בסך 23.26 והוא כולל בתוכו את שטח פיר המעלית בסך 11.02 מ"ר הצבוע ירוק. לטענתה, מדובר בשטח הגג של פיר המעלית, העולה לאורכו של הבניין. שטח זה נבנה באופן שבו נותרה ייתרת גובה מעל הנקודה העליונה אליה מגיעה המעלית, ועל מנת שהמעלית תגיע עד לקומה השמינית, יש להגביה את הפיר מעבר לקומה זו, קרי, עד לקומת הגג. אין פתח יציאה מן המעלית לשטח הגג.

הואיל ומדובר בשטח הגג של פיר המעלית, ובהיעדר גישה לשטח זה, בוודאי שלא משטח הגג, ובהיותו חלל ללא רצפה בקומת הגג, העוררת טוענת כי יש להפחיתו מסך שטח חיוב הגג.

חדר הגנרטור;

העוררת מפנה לנספח ה' לתצהיר, וטוענת כי מדובר בשטח המצוי בקומת המרתף, הסגור בחלקו העליון באמצעות רשת ברזל.

לטענת העוררת שטח זה אינו חוסה תחת סעיף 1.3.1 לצו הארנונה, שכן קירוי באמצעות רשת ברזל אינו הופך אותו לשטח מקורה בר חיוב. העוררת מפנה לחקירת העד מטעם העירייה שאישר כי מדובר ב"שטח שאיננו מקורה".

לאור האמור טוענת העוררת כי יש להפחית את שטח חדר הגנרטור מסך שטח החיוב בארנונה.

טענות המשיב

המשיב מציין בפתח דבריו כי אין מחלוקת לעניין חישוב השטחים והיקפם, כאמור בתשריט העירייה, אלא רק בשאלת היותם של חלק משטחים אלו ברי חיוב.

שטח הגג;

המשיב מפנה לכך שעל פי ממצאי הביקורת מיום 7.12.2016 תואר שטח הגג כמכיל ציילרים, מכילי מים, משאבות מים חמים ומנועים של מיזוג אויר. מהתמונות עולה כי על הגג מוצבים מתקנים מאסיביים החולשים על מלוא שטחו.

לטענת המשיב המתקנים הטכניים המצויים על הגג מלמדים על שימוש שנעשה על ידי העוררת בשטח הגג, וכי מתקנים אלו חיוניים לתפקוד המלון. לטענתו, עצם הצבתם על שטח הגג מקימה את היות הגג בר חיוב בארנונה. המשיב מפנה לכך שהעד מטעם העוררת אישר שאנשי האחזקה של המלון עושים שימוש בגג לצורך גישה לציוד הטכני ולצורך החזקתו.

המשיב מפנה להחלטות שניתנו בעניינה של העוררת ביחס למלון בעיר נתניה, שם נקבע כי חיוב שטח הגג הטכני נעשה כדין, ולהחלטה בעניינה ביחס למלון הנמצא ברחוב זמנהוף 3 בתל אביב, שם נקבע כי חיוב שטח הגג בדין יסודו.

המשיב מתנגד לניסיונה של העוררת ליצור היקש מהגדרות דיני התכנון והבנייה ולטעון כי אין מדובר במרפסת גג. המשיב מפנה לפסיקה לפיה יש להפריד בין דיני הארנונה ובין דיני הקניין וטוען כי אין כל רלוונטיות להגדרת מרפסת גג בדיני התכנון והבנייה, היות ומדובר בחיוב גג טכני, בהתאם דיני הארנונה, ומכח סעיף 1.3. לצו הארנונה של עיריית תל אביב.

המשיב מוסיף כי המתקנים הטכניים עצמם נכללים בהגדרת המונח "בניין" שבסעיף 269 לפקודת העירונית. המשיב מפנה לפסיקה לפיה פרשנות המונח "מבנה" הורחבה למתקנים המוצבים בהם דרך קבע ונעשה בהם שימוש.

לסיכומו של עניין זה טוען המשיב כי לעוררת שליטה וגישה לשטח הגג בהיותה המחזיקה היחידה במבנה, ונוכח השימוש שנעשה בו להצבת מתקנים טכניים – חיובו בארנונה הינו כדין.

שטח פיר המעלית;

לטענת המשיב מדובר בחלק אינטגרלי משטח הגג; מדובר בשטח בנוי המהווה את המכסה העליון של פיר המעלית ופיר האוורור. המשיב מציין כי שטח הפיר – חלל עצמו אינו מחויב. לטענתו, מדובר במבנה טכני בדומה ליתר המתקנים הטכניים המוצבים על שטח הגג, ולפיכך יש לחייבו בארנונה.

שטח המדרגות;

לטענת המשיב בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה שטח מדרגות פנימיות הוא בר חיוב לכל דבר ועניין.

המשיב מפה להחלטות וועדת הערר לפיהן יש לראות בשטח "החללי" כשטח מקורה המחויב בארנונה.

חלל הגנטור;

המשיב מפנה לממצאי הביקורת לפיהם מדובר בשטח הנכלל ביחידת הבניין, מוגבה על ידי רשת ברזל, וממוקם מתחת למשטח דריכה מברזל הנמצא בקומת הקרקע. לטענת המשיב מדובר בשטח אינטגרלי מהנכס אשר העוררת עושה בו שימוש.

לאור כל האמור טוען המשיב כי דין הערר להידחות.

דיון והכרעה

כאמור בפתח הדברים, הצדדים אינם חלוקים ביחס להיקף שטח החיוב בארנונה, אלא אך ורק ביחס לחלקים משטח הנכס שלטענת העוררת אין לחייבה בגינם; שטח הגג, פיר המעלית וחדר הגנטור. ראינו בטענות הצדדים שלא הועלו בתצהירים מטעם הצדדים ובסיכומים כטענות שנזנחו על ידם.

באשר לשטח הגג;

בפסקי הדין המחוזיים שניתנו בעמ"נ (ת"א) 264/06 גרף עסקי תעשיות תוכנה בע"מ נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב ובעמ"נ (ת"א) 217/04 חיימסון השקעות 1992 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב לא נקבע כי גג כלל אינו בר חיוב, אלא נפסק שחיובו של הגג תלוי בנסיבות המקרה.

בפסק הדין בבר"ם 8940/10 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה בתל אביב קבע בית המשפט העליון ביחס לחיוב שטח גג בארנונה כך:

"באשר לשטח הגג טוענת המבקשת, כאמור, כי חיובה עומד בניגוד לקביעות המצויות – לשיטתה – בפסקי הדין של בית המשפט המחוזי בעניין גרף וחיימסון, וכי הסתירות בין פסקי דין אלה, לבין המקרה שלפנינו, מצדיקות להידרש לשאלה בשלישית. אין בידי לקבל טענה זו. כפי שקבע גם בית המשפט המחוזי, בפרשת חיימסון לא נפסק כי שטח גג אינו בר-חיוב בארנונה. כל שנפסק הוא, שלא הונחו בפני וועדת הערר שם נתונים מספקים, בין היתר באשר לתכליתו של הגג, מיקומו והשימוש שנעשה בו בפועל, וכי בנסיבות אלה – נוכח החסר העובדתי שהתקיים – חרגה החלטתה של הוועדה ממתחם הסבירות. אף בקביעות המצויות בפרשת גרף אין כדי להועיל למבקשת במקרה זה. הכרעתו של בית המשפט בפרשת גרף נטועה בנסיבותיו הקונקרטיים של המקרה שם, ואין בה קביעה וגורפת באשר לחיובו של שטח הגג בארנונה. חיוב זה תלוי בנסיבותיו של כל מקרה לגופו. מסקנה זו אף זוכה לחיזוק נוכח העיקרון הכללי שלפיו סיווג הנכס ייקבע באופן פרטני, בהתאם לשימוש שנעשה בשטח ונוכח צו הארנונה הרלוונטי (ע"א 8838/02 גולדהמר נ' עיריית חיפה, פסקה 5 (לא פורסם, 20.9.2006); וראו גם: פרשת השקעות כדאיות, פסקה 4). במצב דברים זה, נוכח העובדה שמדובר בבדיקה קונקרטית התלויה בנסיבות העניין וקשורה באופן הדוק למקרה הספציפי – אין בה כדי להצדיק מתן רשות ערעור.

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון, חיובו של שטח גג בארנונה תלוי בתשתית העובדתית בכל מקרה ומקרה באשר לתכלית הגג, מיקומו, השימוש הנעשה בו והאחזקה בו.

העוררת הגישה את תצהירו של מר לב דובוסקין ואילו המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה מר רוני וקנין.

המצהירים נחקרו במהלך הדיון בערר שהתקיים ביום 4/7/2018.

העוררת טענה, כפי שטענה בשני עררים דומים קודמים, כי השטח הטכני בגג אינו בר חיוב בארנונה שכן הוא מופרד ומצוי בקומה נפרדת, וכי לא נעשה בו כל שימוש.

אין מחלוקת בין הצדדים כי הבניין כולו מוחזק על ידי העוררת, ושטח הגג מוחזק על ידה ומותקנים בו מתקנים טכניים שונים המשמשים את העוררת לצרכיה.

בחקירתו נשאל העד מטעם העוררת אודות שטח הגג, והשיב כי:

"אני מאשר שאנשי האחזקה של המלון עושים שימוש לצורך גישה לציוד הטכני ולצורכי אחזקתו".

העוררת עצמה מציינת בתצהיר מטעמה כי:

"השימוש שנעשה במדרגות אול (כדי להגיע לשטח הגג) והגישה לשטח הגג מותרים אך ורק לאנשי האחזקה הנדרשים לגישה לציוד הטכני המצוי בו וזאת בהתאם לצורך... על חלק משטח הגג דגן מוצבים דודי שמש, מדחסי מזגנים, מערכות מיזוג אוויר וצנרת לאספקת מים חמים..."

על פי דו"ח הביקורת מיום 6/12/2016 שצורף לתצהיר המשיב:

"מדובר על גג בו נראו בחלקו ציילרים, מכלי מים, משאבות מים חמים ומנועים של מיזוג אוויר (שטח טכני)..."

גם התמונות שצורפו לתצהיר המשיב מלמדות כי בחלק ניכר משטח הגג מוצב ציוד טכני המשמש לתחזוקת והפעלת המלון.

בנסיבות השימוש שהוצגו בפנינו, גם אם הכניסה לגג הינה מתוך מדרגות ולא באמצעות המעלית, ובשים לב לכך שהגג מצוי בשימוש בלבדי של העוררת, לא נוכל לקבוע כי שטח הגג פטור מחיוב. תכליתו של הגג, מיקומו והשימוש הקונקרטי שנעשה בו בפועל, והעובדה שהעוררת מחזיקה בבניין כולו ועושה שימוש גג לצורך תחזוקת המלון מובילים למסקנה כי מדובר בשטח בר חיוב.

יחד עם זאת שבתנו את נסיבותיו הקונקרטיים של הנכס נושא הערר, מצאנו לנכון לציין, בשולי הדברים, כי עררים דומים שהגישה העוררת בהם טענה כי שטח הגג הטכני אינו בר חיוב מאחר ושטח הגג מצוי בקומה נפרדת – נדחו (ערר 140016839 וערר 140016695).

באשר לטענתה החלופית של העוררת לפיה יש רק השטח על גביו מצויים המתקנים הטכניים הוא בר חיוב; על פי הצילומים שהוצגו בפנינו, ניכר כי חלק הארי של הגג משמש למתקנים טכניים, וניתן להניח כי חלקו האחר משמש לצורך גישה אליהם. אלא שהעוררת לא חלקה בערר על מדידת המשיב וממילא לא המציאה תשריט אחר שיתמוך בטענתה אודות שטח החיוב. די בכך על מנת לדחות טענה זו.

לאחר שהגענו למסקנה כי שטח הגג מהווה שטח טכני, המשמש לתחזוקה שוטפת והפעלה של המלון, כי אנשי התחזוקה עושים בו שימוש לצורך תחזוקה של המתקנים המשמשים דרך קבע את המלון, ולמעשה מדובר בשטח ממנו מפיקה העוררת תועלת כלכלית, אנו קובעים כי שטח הגג בר חיוב, והערר נדחה בהקשר זה.

קביעה זו מתיישבת עם הוראות סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה המסמיכות את המשיב לחייב בארנונה שטחים במבנה המשמשים לצרכים טכניים.

באשר לפיר המעלית; המשיב טען כי העוררת אינה מחויבת בגין חלל הפיר, אלא בגין מכסה הפיר בלבד. מן התמונות שצורפו עולה כי העוררת לא עושה שימוש בגג הפיר. מן התמונות לא עולה כי שטח הפיר מהווה שטח אינטרגלי מגג המבנה בו עושה העוררת שימוש, כנטען על ידי המשיב, שכן הוא מוגבה ועל פי דו"ח הביקורת של המשיב אין גישה לגג מתוך הפיר. בהסתמך על החלטת העירייה לפיה חלל הפיר לא יחויב, ומשהגענו למסקנה כי הפיר אינו מהווה בנסיבות מקרה זה חלק אינטגרלי משטח הגג, ואינו משמש את העוררת (בניגוד לשטח הגג עצמו), הגענו למסקנה כי אין מקום לחייב את העוררת בגין שטח גג פיר המעלית במקרה זה, ויש להפחית שטח זה משטח החיוב.

באשר לחדר הגנרטור;

בדו"ח הביקורת שצורף לתצהיר המשיב צוין כך:

"שטח של 5.56 מ"ר, זהו שטח שאינו מקורה אך קיימת קונסטרוקציית ברזל מעל (רשת ברזל חזקה שניתן לדרוך עליה מכיוון קומת הקרקע), יש לציין שבאותו שטח קיימת רשת ברזל דומה בגובה 1.5 מ' מהרצפה ועליה מונח הגנרטור".

טענה זו לא נסתרה. מן התמונות שצורפו (464-479) עולה כי מדובר בשטח המשמש למתקן טכני; המתקן מוצב על גבי רשת ברזל ועל אף שבדו"ח צוין כי הוא אינו מקורה, צוין במפורש כי מעליו רשת ברזל.

מן הפסיקה עולה כי בתי המשפט הרחיבו את פרשנות המונח "מבנה" גם למתקנים המוצבים דרך קבע, ונעשה בהם שימוש קבוע על ידי הנישום, ובכלל זה: מיכלים לאחסון נוזלים, שנאים וקונסטרוקציות חשמל. מדו"ח המשיב ומן התמונות שצורפו, הגענו למסקנה כי מדובר במתקן העונה על הגדרת "מבנה" כמשמעה בסעיף 269 לפקודת העיריות ובסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה ולפיכך הוא בר חיוב.

סיכומם של דברים;

הערר נדחה לאחר שהגענו למסקנה כי שטח הגג כמו גם חדר הגנרטור הינם שטחים ברי חיוב.

יחד עם זאת, קיבלנו את טענת העוררת כי אין לחייבה בגין שטח גג פיר המעלית.

אין צו להוצאות.

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

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 05.08.2019

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

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



חבר: יעקב ישראלי, רו"ח



חבר: משה קורן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

העוררת:

אגם לידרס טק בע"מ

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה עיריית תל-אביב יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס המצוי ברחוב יגאל אלון 125 בתל-אביב-יפו, ורשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000269007 ח-ן 10972004 (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1 העוררת מפתחת טכנולוגיה לניטור שיחות ברשתות השונות, זיהוי כוכבי רשת, מעקב, ניהול ותפעול קמפיינים של אותם כוכבי רשת, לרבות בניית ממשקים ודוחות עבור הלקוחות.
- 2.2 המערכת המפותחת יודעת לנטר מידי יום עשרות אלפי שיחות ברשת האינטרנט (פייסבוק), ויודעת למצוא את השיחות הרלוונטיות ללקוחותיה.
- 2.3 כמו כן, מפתחת העוררת מערכת לניהול קמפיינים של משפיענים ברשת.
- 2.4 המערכת יודעת לזהות משפיענים, וכן יודעת לנהל קמפיינים של משפיענים, עבור חברות שונות.
- 2.5 העוררת עובדת כיום על פיתוחים נוספים.
- 2.6 העוררת צרפה לערר מסמכים התומכים בטענותיה, ובכלל זאת, מידע פרסומי, פירוט המערכות אותן היא פיתחה ומפתחת, תקנון החברה עליו חותמים הלקוחות, ח-ן מס, טופס בקשה לסיווג בית תוכנה, מאזן בוחן ודו"ח כספי.
- 2.7 כפי שהסבירה מנכ"ל העוררת, המשפיענים אינם לקוחות החברה, עוד הסבירה מנכ"ל העוררת, כי הלקוחות משלמים תשלומים חודשיים, ולעתים שנתיים.
- 2.8 כפי שהוכח, העוררת אינה נותנת שירותי מדיה חברתית והפקת סרטונים.
- 2.9 לשאלת הוועדה, ציינה מנכ"ל העוררת, כי: "אנחנו כל הזמן מפתחים ומשדרגים את התוכנה... זו עיקר העבודה שלנו".

- 2.10. לאור הוראות הפסיקה, כפי שתפורט להלן, יש לסווג את פעילות העוררת כ'בית תוכנה'.
- 2.11. בעמ"נ 147/03 עיריית הרצליה נ' טאי מידל איסט בע"מ, נקבע, כי: "כתיבת תוכנה, פיתוחה והפיכתה לכלל מוצר מוגמר שלקוחות עושים בו שימוש שעיקרו עסק, הוא בבחינת דבר מוחשי חדש גם אם בסופו של יום הוא מותאם ללקוחות ספציפיים".
- 2.12. בעמ"נ 186/07 (ת"א) גאו-דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו נקבע, כי: "המבחן הכלכלי הוא לטעמי המבחן המרכזי. שכן בימינו, לאור התפתחות הטכנולוגיה פעמים רבות ניתן יהיה למצוא פעילות ייצור שלא בבתי חרושת המסורתיים. למעשה המשיב הכיר בכך, משהחיל את הסיווג של תעשייה גם על בתי תוכנה".
- 2.13. בעמ"נ 13929-06-19 וויפי בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א נקבע כי: "מן הראוי להתייחס לפעילות מנהלתית במסגרת עסק שרוב תכליתו ייצור או פיתוח או עדכון של תכנה כחלק בלתי נפרד מפעילות הייצור או הפיתוח של הנכס".
- 2.14. בעמ"נ 9977-09-15 ביסופט תוכנה בע"מ עיריית תל אביב-יפו, נקבע כי עיקר פעילות המערערת הוא בפיתוח חדש של תוכנה, שיפורה ושדרוגה ולפיכך יש לסווגה "כבית תוכנה":
- "גם יישומו של המבחן הכלכלי ("מבחן השבחת הנכסים"), במסגרתו יש לבחון האם הפעילות הייצורית משביחה את הערך הכלכלי של אותם טובין וחומר אף אם אינה מביאה לשינוי בצורה או ליצירתו, מוכיח כי מדובר בפעילות ייצורית. אין חולק, כי פיתוחה של תוכנה, שדרוגה ושיפורה מוביל להשבחה, הן של תוכנת הביס של המערערת והן את התוכנה הספציפית המותאמת והמוטמעת אצל הלקוח (ור' לעניין זה פס"ד טאי מידל איסט לעיל".
- 2.15. בעמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א (להלן: "עניין ווב סנס") נקבע, כי לצורך סיווג נכס כבית תוכנה, יש צורך שתתקיים בעיקר פעילות של ייצור תוכנה. נקבע כי המונח "בעיקר" מתייחס הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי. במסגרת המבחן המהותי יש לבחון את גודל השטח בו נעשית פעילות ייצורית לעומת גודל השטח בו נעשית פעילות אחרת.
- 2.16. בעמ"נ 13687-09-16 חשבשבת (ייצור) (1988) בע"מ נ' עיריית תל-אביב (להלן: "עניין חשבשבת"):
- כאן המקום להתייחס לקביעת הוועדה לפיה מתן תמיכה טכנית לתוכנות המערערת הינו כמתן שירותים, בגינם יש לקבוע כי עיקר עיסוקה של המערערת הוא 'מתן שירותים'. סבורה אני כי אין לקבל קביעה זו. מקובלת עלי עמדת המערערת לפיה מתן שירות זה מוכתב על ידי המציאות העסקית שבה פועלת המערערת (סעיף 49 ו-60 לעתירה). הטלת "קנס", על המערערת, בדמות שומת ארנונה גבוהה יותר, בשל יישום הפרקטיקה העסקית הנהוגה של מתן תמיכה טכנית לתוכנה, אינו סביר. משמעות הדבר הוא פגיעה כפולה במערערת, הן בשל חיוב הארנונה הגבוה יותר והן בשל ההשפעה על המערערת לספק שירות נחות ממתחרותיה, ובכך להסתכן באיבוד לקוחות. העובדה ש-37% מעובדי המערערת בנכסים משמשים לתמיכה טכנית היא עדות להצלחת המערערת בתחומה,

ואינה משנה את עיסוקה העיקרי של המערערת שהוא ייצור תוכנה.

משקבעתי שמכירת רישיון שימוש הינו החלטה עסקית, שאינה משנה מהאופי הייצורי של תוכנת המערערת, אין בידי לקבל את טענת המשיב לפיה לא הוכח שעיקר עיסוקה של המערערת הוא בייצור תוכנה.

נראה, איפוא, כי השינויים שמכניסה המערערת לתוכנה מביאים ליצירת ערך כללי חדש ללקוחותיה, יתרה מכך, אם לא הייתה המערערת משביחה, מעת לעת, את התוכנה ככל הנראה היו לקוחותיה בוחרים לעבור למוצר טוב יותר, המתאים לדרישות הנוספות והמשתנות בכל שנה ובהתאם לשינויים בחוק."

כפי שצינתי לעיל, מבחני העזר שבהם נעזרתי, משמשים רק למתן אינדיקציות בדבר פעילות המערערת. סבורה אני, כי בכל עניין יש גם לבחון את מכלול הנתונים העובדתיים בראייה רחבה, ולא רק דרך פריזמה כזאת או אחרת. ממכלול הנתונים במקרה זה ניתן לראות כי עיסוקה העיקרי של המערערת הוא בייצור תוכנות, המהוות את היחידה של המערערת. שאר הפעילויות החברה נועדו לתמוך במוצר זה, ולהצליח למכור אותו ללקוחות החברה, בהתאם למודל העסקי הרווחי ביותר שיכולה החברה להשתמש בו."

2.17. בערר מס' 140006347 נס א.ט. בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א נקבע: "אין צורך להוכיח שכל מ"ר ומ"ר מכלל השטחים הגדולים משמש רק את ייצור התוכנה. די שהתרשמנו שעיקר עיסוקה של העוררת והשימוש בשטחים משמש לצור ייצור התוכנה." כמו כן נקבע, כי גם במקרה של שילוב תוכנה עם מערכת מחשב, עדיין מדובר בבית תוכנה.

2.18. בערר 140009982 אפ מיי די סושיאל בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א נקבע, כי חברה שמפתחת פלטפורמה, ושמרבית עובדיה עוסקים בפיתוח, תסווג בתעריף של "בית תוכנה". ראו גם החלטה בערר 140010967 נטומד בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א.

2.19. בתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), מוגדרת "תעשייה" כך: "תעשייה - לרבות מפעלי בניה, מחצבות, בתי תוכנה";

2.20. לא ניתן לפרש בצמצום ניכר את הגדרת המונח תוכנה במסגרת צו הארנונה, שכן יהא בכך כדי לסתור את הוראות התקנות ההסדרים כאמור.

2.21. בחוק המחשבים, התשנ"ה – 1995, בסעיף ההגדרות מוגדרת תוכנה כך:

"תוכנה - קבוצת הוראות המובעות בשפה קריאת מחשב, המסוגלת לגרום לתפקוד של מחשב או לביצוע פעולה על ידי מחשב, והיא מגולמת, מוטבעת או מסומנת במכשיר או בחפץ, באמצעים אלקטרוניים, אלקטרומגנטיים, אלקטרואופטיים או באמצעים אחרים, או שהיא טבועה או אחודה עם המחשב באופן כלשהו או שהיא נפרדת ממנו, והכל אם אינה מיועדת לשימוש במחשב עזר בלבד."

3. תמצית טיעוני המשיב

3.1. תכליתו העיקרית של הנכס הינו שיווק ומתן שירות תמיכה לתוכנה קיימת. עיקר הפעילות המתבצעת בנכס אינה ייצורית, אלא של מתן שירותים.

- 3.2. על פי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה, על מנת שנכס מסוים יסווג בסיווג "בתי תוכנה" על הנישום להראות התקיימותם של שלושה תנאים מצטברים: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה".
- 3.3. המונח "בעיקר" המופיע בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה, מכווין הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס; במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת.
- ראו לעניין זה:
- עניין **ווב סנס**;
- עת"מ 239/08 טרווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (16.08.2011);
- עמ"נ 12244-07-11 אלעד מערכות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (02.12.2012) (להלן: "עניין אלעד");
- עמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו (15.11.2007) (להלן: "עניין גאו דע").
- 3.4. בהתאם למבחנים אלו, על העוררת להוכיח, כי היא מפתחת ומוכרת תוכנה כסחורה, זאת במובחן מפעילות עסקית באופייה, המבוססת על תשלום על בסיס שירות שנרכש במסגרת שימוש בפלטפורמה קיימת.
- 3.5. בענייננו, עיקר פעילותה של העוררת אינה בייצור תוכנה, אלא בשיווק ותמיכה של תוכנה קיימת – מערכת 'לידרס מרקרס' - המהווה פלטפורמה לניטור שיחות ברשתות החברתיות, זיהוי ומעקב של כוכבי רשת.
- 3.6. אין מדובר בפעילות שעיקרה בפיתוח תוכנה חדשה, אלא העוררת מפעילה פלטפורמה קיימת בשוק מאז שנת 2017, כפי שהעידה עדת העוררת.
- 3.7. זאת ועוד, הוכח כי אין המדובר במוצר מדף הנמכר לציבור הרחב, אלא להיפך, השימוש בתוכנה הינו ללקוחות על בסיס מנוי חודשי/שנתי.
- 3.8. כך, מהתקנון המצורף לתצהיר מטעם העוררת ניתן להיווכח, כי מדובר במוצר אשר פיתוחו הסתיים, ואף לא ברור האם מדובר ב"תוכנה" או ב"שירות מבוסס אתרי אינטרנט ואפליקציות" (המילה "תוכנה" לא מצוינת כלל לאורך כל התקנון).
- 3.9. גם מהחשבוניות שהציגה העוררת, עולה כי השירותים שמעניקה העוררת הם מתן רישיון שימוש – מבלי שצויין כל פיתוח שהעוררת מבצעת עבור הלקוח.
- 3.10. גם מהצעות המחיר של העוררת עולה, כי מטרת ההתקשרות בין העוררת ללקוחותיה הנה מתן שירותים, כך שהכנסות העוררת הן מתשלום חודשי עבור רשות שימוש בפלטפורמה קיימת ומתן שירותים נלווים כגון ניטור והתערבות.
- 3.11. מן האמור לעיל עולה, כי העוררת אינה מוכרת מוצר מדף, אלא למעשה היא נותנת רשות לשימוש בפלטפורמה בלבד.

3.12. אין מדובר בתוצר סטנדרטי המיוצר בייצור המוני המיועד לשימוש של הציבור הרחב, כנדרש בסיווג המבוקש, אלא מדובר בתוצר המשרת את לקוחות החברה, ומספק להם שימוש בפלטפורמה קיימת, אשר פיתוחה הסתיים זה מכבר.

3.13. המדובר בקשר ארוך טווח ומתמשך בין העוררת ולקוחותיה, אשר חלקם משלמים תשלום שנתי, המאפיין באופן מובהק פעילות של מתן שירותים.

ראו לעניין את **עניין ווב סנס**.

3.14. העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח את טענתה, כי היא מפתחת תוכנות נוספות, היא לא פירטה ולא הוכיחה מהן אותן תוכנות, ואף לא ציינה זאת ב"טופס הבקשה לקבלת סיווג לבית תוכנה", שהגישה למשיב.

3.15. העובדה שבנכס מתקיימת פעילות בתחום תוכנות המחשבים ועיסוק בתחום האינטרנט והאפליקציות, אינה מספיקה כשלעצמה על מנת שנכס יסווג כ"בית תוכנה", שכן פיתוח התוכנה צריך להיות לב העסק.

ראו לעניין זה:

ערר 140007509 ג'לי באטן גיימס נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

3.16. אף הנתונים הכספיים שהציגה העוררת אינם מוכיחים את שנטען על ידה: מהנתונים הכספיים שהציגה העוררת, עולה כי עיקר הכנסותיה, הינן ממכירת רישיון שימוש לתוכנה הקיימת.

בנוסף, מפיקה העוררת רווחיה מתשלום שוטף שנגזר מהשירות אותו היא מספקת ללקוחותיה, אשר, כאמור לעיל, הינם בעיקר לקוחות קבועים.

בית המשפט כבר קבע, כי אופי התקבולים של תשלום חודשי ומתמשך מקובל יותר בעסק של מתן שירותים, לעומת תשלום בודד וחד פעמי בגין רכישת התוכנה עצמה, המאפיין עסק ייצורי.

ראו לעניין זה:

עמ"נ 19893-02-12 פורמלי מערכות טפסים חכמים בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו (07.12.2013) (להלן: "עניין פורמלי").

3.17. כמו כן, עם עובדי העוררת, המעסיקה 11 עובדים, לא נמנים אנשי פיתוח, אלא אנשי מכירות ומנהלי קמפיינים.

3.18. זאת ועוד, מעיון בתשריט הנכס כפי שנמסר במעמד הביקורת, נראה כי שטח נרחב מהנכס משמש לשיווק, מכירות, הנהלה ואדמיניסטרציה, וככל שמתבצע פיתוח (והדבר מוכחש) הרי שהוא מהווה שטח זניח ביותר משטח הנכס.

3.19. אין בעניין חשבשבת, כדי לסייע לעוררת וזאת בשל השוני בעובדות בין המקרים:

3.19.1. בעניין חשבשבת נקבע כי תוכנת "חשבשבת" הינה תוכנת מדף, הפונה לכלל הציבור העסקי ונמכרת לכל לקוח באותה תצורה וללא כל התאמה אישית, בשונה מענייננו.

3.19.2. בעניין חשבשבת דובר על תוכנה שנרכשת על ידי הלקוח, כאשר לקוחות החברה אינם מוגבלים בזמן השימוש בתוכנה מעת שרכשו אותה. התוכנה מותקנת במחשבי הלקוחות, ומעת ההתקנה התוכנה בבעלותם, דבר שאינו מתקיים בענייננו כאמור לעיל.

3.19.3. בעניין חשבשבת נקבע, כי שדרוג תוכנה יוכר כייצור תוכנה, אך ורק מקום בו הוכח, כי השדרוג עצמו מביא ליצירת תוכנה חדשה ושונה מהתוכנה המקורית - דבר שכלל לא הוכח בענייננו.

3.19.4. גם בעניין חשבשבת, קבע בית המשפט, כי בכל מקרה יש לבחון את מכלול הנתונים העובדתיים בראייה רחבה.

4. דיון והכרעה

4.1. לאחר ששמענו את הצדדים, עיינו בסיכומיהם, כמו גם באסמכתאות שהוגשו על ידם, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.

4.2. בית תוכנה מוגדר בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה כדלקמן: **"בתי-תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה..."**

4.3. דהיינו, שני תנאים מצטברים לקבלת סיווג כבית תוכנה לצרכי ארנונה: בנכס מתבצע ייצור תוכנה; ייצור תוכנה הוא העיסוק העיקרי בנכס.

4.4. על פי הדין והפסיקה לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" על העוררת החובה להוכיח את קיומם של שני התנאים האמורים.

ראה לעניין זה:

עניין **ווב סנס**;

עניין **גאו דע**;

עניין **אלעד**;

"לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" נדרש כי תתקיים בו בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה" הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה". המונח "בעיקר" מכונן, 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 (עמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תא; עת"מ 239/08 טרווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א)"

4.5. לאחר שבחנו את שני המבחנים האמורים, הגענו לכלל דעה, כי בנכס לא מנוהל בית תוכנה כהגדרתו בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה.

4.6. מהראיות שהוצגו בפנינו אנו מוכנים להניח, כי פעילותה של העוררת כוללת גם מרכיב של פיתוח תוכנה, הגם שמסכימים אנו עם המשיב, כי ספק אם הורם הנטל להוכיח פיתוח כאמור. דא עקא שהעוררת לא הרימה את הנטל להוכיח את התנאי השני, הנדרש על פי צו הארנונה, והוא כי ייצור התוכנה הוא עיסוקה המרכזי בנכס.

4.7. על מנת לקבוע כי ייצור התוכנה הוא העיסוק המרכזי בעסק, יש לערוך בחינה כמותית ומהותית לעיסוק המתבצע בנכס. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

ראה לעניין זה:

עניין ווב סנס ;

עניין גאו דע.

4.8. העוררת לא עמדה לא במבחן המהותי ולא במבחן הכמותי. העוררת לא הוכיחה, כי עיקר פעילותה הוא ייצור תוכנה, ולא כי הפעילות הייצורית שהיא מבצעת בנכס היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

4.9. כפי שהוכח בפנינו, העוררת עוסקת בקשת של פעילויות מתחום השירותים, שאינן בגדר פעילות ייצורית.

4.10. כפי שהוכח בפנינו, עיקר פעילותה של העוררת הינו דווקא בשיווק ותמיכה בתוכנה - מערכת לידרס מרקרס', אשר פיתוחה הסתיים זה מכבר.

4.11. מהראיות שהוצגו בפנינו עולה, כי אין מדובר במוצר מדף שפותח ונמכר ללקוחות, אלא שהעוררת מעניקה רישיון שימוש, בתוכנה שפותחה על ידה, על בסיס מנוי חודש/שנתי.

4.12. לא זו אף זו, כעולה מתקנון ההתקשרות של העוררת עם לקוחותיה, לקוחותיה של העוררת אינם קונים קניין בטכנולוגיה כלשהי, אלא מקבלים שירות מהעוררת, לתקופת ההתקשרות, כאשר בסיומה, הם אינם יכולים עוד לעשות שימוש בתוכנה.

4.13. מתן רישיון שימוש כאמור, הוגדר בפסיקה כמתן שירותים.

וראו לעניין זה:

עניין פורמלי :

"המערערת אינה מייצרת תוכנות למכירה כסחורה. המערערת פיתחה מערכת מבוססת תוכנה, המספקת ללקוחותיה פתרונות לניהול "טפסים חכמים" ולשיפור תהליכי עבודה... עיקר ההכנסות המערערת הוא כתוצאה מדמי התשלום המתקבלים בידיה בתמורה לשימוש במאגר הטפסים שלה."

4.14. יתירה מכך, לא זו בלבד שהעוררת לא הוכיחה בפנינו, מה גודלו של השטח בו מתבצע פיתוח התוכנה, מהתשריט שהוצג בפנינו עולה, כי למצער מרבית שטח הנכס אינו משמש לפיתוח.

4.15. זאת ועוד, מהמידע שנמסר על ידי העוררת עצמה, עולה כי מתוך 11 עובדי העוררת, רק עובד אחד עוסק בפיתוח, והשאר הם אנשי מכירות ומנהלי קמפיינים, ומכאן שהעוררת לא הרימה את הנטל להוכיח, גם באמצעות מצבת כוח האדם שלה, כי עיקר פעילותה הוא פיתוח תוכנה, נהפוך הוא.

4.16. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל ובנוסף, העוררת לא הציגה בפנינו ראיות כלשהן שבכוון להעיד, כי עיקר הכנסותיה הן מייצור תוכנה, נהפוך הוא. מהנתונים הכספיים שהציגה העוררת, עולה כי עיקר הכנסותיה, הינן ממכירת רישיון שימוש לתוכנה הקיימת.

4.17. בתי המשפט כבר קבעו, כי אופי התקבולים של תשלום חודשי ומתמשך מקובל יותר בעסק של מתן שירותים, לעומת תשלום בודד וחד פעמי בגין רכישת התוכנה עצמה, המאפיין עסק ייצורי.

ראו לעניין זה:

עמ"נ 19893-02-12 פורמלי מערכות טפסים חכמים בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו (07.12.2013) (להלן: "עניין פורמלי").

4.18. אופן הפקת הכנסותיה של העוררת, כאמור לעיל ואופן ההתקשרות בין העוררת לבין לקוחותיה, שהוא קשר מתמשך, המאפיין מתן שירות (להבדיל מקשר חד פעמי, או קצר מועד, המאפיין עסק ייצורי), מהווים גם הם אינדיקציה לכך שעיקר עיסוקה של העוררת הוא מתן שירותים.

ראו לעניין זה:

עניין ווב סנס, עמ"נ 6:

"קשר מתמשך מאפיין מתן שירות, להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד, המאפיין עסק ייצורי".

4.19. במצב דברים זה, ולאור העובדה כי נטל הראייה מוטל על העוררת, אנו קובעים, כי העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה, ולא הוכיחה כי עיקר פעילותה הוא ייצורי, כנדרש בצו הארנונה.

ראה לעניין זה:

עמ"נ 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל אביב-יפו (פורסם בנבו);

ע"ש 47/95, מפעל מתכת חניתה בע"מ נ' מנהל הארנונה שלומי, תק-מח 96(3) 825;

עת"מ 1055/06, ידידי טורו בישראל נ' משרד הפנים - הממונה על מחוז ירושלים, תק-מח 2007 (2) 1451.

4.20. מהטעמים האמורים, אין ולא ניתן לקבל את הטענה כי עסקינן בבית תוכנה ו/או בתעשייה, ונכון עשה המשיב כשסיווג את הפעילות בנכס בהסתמך על אופייה השירותי.

5. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את העררים.

6. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

7. בהתאם לסעיף 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 מסירת החלטה.

8. 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.

9. ניתן בהעדר הצדדים ביום 05.08.2019

משה קורן




חבר: משה קורן, עו"ד

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

56211105W

- העוררות:
1. סוניטקס טריידינג בע"מ ~~מ"מ 101100000~~
 2. יודיטקס בע"מ ~~מ"מ 11255531~~

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל-אביב - יפו

החלטה

1. עניינו של ערר הינו נכס המצוי ברחוב אורי לסר 12 בתל-אביב, הרשום בספרי העירייה כנכס 2000195954 ; ח-ן לקוח 10957884 (להלן: "הנכס").
2. העוררות ניצלו את זכאותן להנחת נכס ריק במלואה. כמו כן, אושר לעוררות פטור מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות (להלן: "סעיף 330"), לשטח קומת הקרקע, החל מיום 12.7.18 ועד ליום 15.8.19.
3. ביום 16.8.18, פוצל שטח של 166 מ"ר משטח קומת הקרקע של הנכס, ונרשם על שם מי ששכר את השטח, ובמקביל נפתחה יחידה חדשה על שם העוררות, המורכבת משטח של 93.14 מ"ר בקומת הקרקע, ושטח של 57.97 מ"ר בקומת המרתף.
4. לאחר שבוצע הפיצול אושר לעוררות פטור מכוח סעיף 330, לשטח קומת הקרקע שנותר בידי העוררות, וזאת החל מיום 16.8.18 ועד ליום 31.3.19.
5. המחלוקת מושא ערר זה, הינה בטענת העוררות לזכות לפטור מכוח סעיף 330 בגין מלוא שטח הנכס, וזאת החל מתום מתן הפטור בגין היות הנכס ריק, קרי, מיום 20.5.18, ועד ליום 12.7.18, ולפטור כאמור בגין שטח קומת המרתף, וזאת החל מיום 13.7.18.

6. תמצית טיעוני העוררת

- 6.1 פניות העוררות למשיב, בדרך של שליחת מכתבים מפורטים, כמו גם מצב הדברים בנכס בפועל, אמורים היו לחייב את המשיב בקבלת בקשת העוררים מראש וברצון, מבלי לחייב את העוררים לפנות להליך דנן, אשר כרוך בעלויות נוספות ובמשאבים ציבוריים, אשר לא היה בהם צורך.
- 6.2 המשיב התנהל בעצלתיים בכל הקשור לפניות העוררות, תגובותיו נשלחו חודשים לאחר פניות העוררות, וביקורות שנערכו על ידי מי מטעמו, לוו בהסברים מעורפלים הניתנים לפרשנויות שונות.
- 6.3 המצב העובדתי אינו משתמע לשני פנים, והינו ברור וחד משמעי, ולפיו העוררות זכאיות לפטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש, ממועד תום תקופת "הנחת נכס ריק" (חודש מאי 2018), ועד היום, הן בעבור השטח שבקומת הקרקע והן בעבור השטח במרתף, שהרי הנכס מהווה יחידה אחת!! כפי שכבר הוכח בהליך, שכן הגישה למרתף אפשרית מתוך קומת הקרקע, וכבר קבע מנהל הארנונה שלא נמצא פיצול פיזי בנכס.
- 6.4 סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת הפטור, אשר כולם התקיימו במקרה הערר דנן:
- 6.4.1 הנכס נהרס או ניזוק.
- 6.4.2 הנזק הוא במידה שאי אפשר לשבת בנכס.
- 6.4.3 בפועל אין יושבים בנכס.
- 6.4.4 הודעה בכתב נמסרה לעירייה.
- 6.5 אין ספק שגם בקומת הקרקע, וקל וחומר בקומת המרתף, לא התבצע שימוש, וגם לא ניתן היה לעשות בו שימוש, בפועל לא בוצע בו שימוש, והודעה אכן נמסרה לעירייה כדין.
- 6.6 עבודות השיפוץ בנכס, בוצעו במטרה להכשיר ולהתאים את הנכס להשכרה לשטחים מסחריים. העבודות שבוצעו כללו פירוק מערכות תשתית, חשמל, מיזוג אוויר, תקשורת ופירוק חלק מקירות הנכס. במבואת הכניסה לנכס, היה קיים חדר כספומט, אשר היה מוקף בקירות עם לוחות פלדה, ועל גביהם חלק ניכר מתשתיות הנכס (מערכות חשמל ומיזוג אוויר), ואשר פירוקו, הביא לקריסת המערכות מהתקרה.
- 6.7 בכל מהלך התקופה הנייל נהרס הנכס במידה שאי אפשר לשבת בו, ואכן לא ישבו בו!
- 6.8 מלבד השיפוצים הנרחבים, מערכות החשמל בנכס פורקו, כך שכלל לא ניתן היה להשתמש בחשמל בשטח לגביו מבוקש הפטור.
- 6.9 במסגרת תגובותיו לערר הציג המשיב תמונות לא רלוונטיות, בהן נראה הנכס בחלקו שאינו הרוס, תוך התעלמות מופגנת מכך, שהגישה למקום הנייל הרוסה לגמרי, והמעבר לחלק נכס זה אינו אפשרי.

6.10. אין לקבל את קביעת מנהל הארנונה (הלקויה בסתירות פנימיות) לפיה פטור ניתן רק לקומת הקרקע ולא למרתף, המהווה חלק אינטגרלי מהנכס, ויש ליתן פטור לא ראוי לשימוש לכל הנכס כיחידה אחת, כמצב הדברים בפועל, וזאת עד להבאתו למצב ראוי לשימוש.

7. תמצית טיעוני המשיב

- 7.1. העוררות פנו למשיב בבקשה ליתן לנכס פטור מכוח סעיף 330 בשל ביצוע עבודות שיפוצים, לראשונה ביום 28.5.18.
- 7.2. תשובת המשיב הדוחה את בקשתן נשלחה לעוררות ביום 18.6.18.
- 7.3. ביום 12.7.18 פנו העוררות במכתב נוסף למשיב, בו טענו, כי אין הן מקבלות את דחית בקשתן לפטור, וחזרו ועתרו לפטור מכח סעיף 330.
- 7.4. הערר הוגש רק ביום 4.9.18, דהיינו באיחור של למעלה מחודש ימים. בשל מחדל זה של העוררות יש לדחות את הערר על הסף.
- 7.5. לחילופין יש לדון בטענות העוררות החל מיום 12.7.18 בלבד, וזאת עד ליום 31.12.18.
- 7.6. בסיכומיהן עותרות העוררות לפטור "עד לשינוי המצב בפועל".
ראשית, לא ברור, מתי לשיטתן של העוררות חל "שינוי המצב בפועל".
שנית, מדובר בהרחבת חזית אסורה.
- שלישית, הערר דנא עוסק בשנת המס 2018 בלבד. העוררות לא הגישו השגה ו/או ערר לשנת המס 2019, ואף לא הציגו ראיות מטעמן לעניין מצבו של הנכס בתקופה זו, ומשכך יש לדחות טענותיהן ביחס לתקופה זו על הסף.
- 7.7. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, העוררות לא הוכיחו את קיומם של כל התנאים המצטברים למתן פטור מכוח סעיף 330 לפקודה.
- 7.8. מצבו של הנכס בתקופה שבמחלוקת אינו עונה על הגדרת "אינו ראוי לשימוש", והעוררות אינן זכאיות לפטור מעבר למה שכבר אושר להן.
- 7.9. העוררות לא המציאו ראיות כלשהן המעידות על מצב הנכס, כך לא צורפו ע"י העוררות כל חו"ד מטעם בעל מקצוע ו/או אסמכתאות על ביצוע עבודות השיפוץ, ולמעשה כל טענותיהן נטענות בעלמא ומסתמכות על חווי דעתן של העוררות, שאינן ברות סמכא בנושא.
- 7.10. בביקורת שנערכה בנכס לאחר הפניה הראשונה, ביום 10.6.18, נמצא כי מצבו הפיזי של שטח הנכס תקין לחלוטין; לא נראו ליקויים כלשהם למעט מספר מחיצות פנים שפורקו; ונכון למועד הביקורת לא נראו בנכס עבודות שיפוץ או פועלים.
- 7.11. בביקורת שנערכה בנכס לאחר הפניה השנייה, בימים 19.7.18, 27.8.18, 28.10.18 ו-26.12.18, נמצא כי מצבו הפיזי של שטח קומת המרתף תקין לחלוטין, ללא ליקויים כלשהם, והעוררות אף לא טוענות אחרת.

- 7.12. יתירה מכך, בשטח זה נראה ציוד כגון ארונות תקשורת, כוננית מדפים ומנורות, שפורקו מתדר הכספות בקומת הקרקע ואוחסנו במרתף. ויובהר, אין מדובר בציוד או חומרי בנייה שנועדו לביצוע עבודות השיפוץ, אלא בציוד אישי של העוררות שאוחסן בשטח המרתף.
- 7.13. די בכך שהנכס אינו ריק מתכולה, גם אם לא נעשה בו כל שימוש אחר, כדי לשלול את זכאות הנכס לפטור מכוח סעיף 330.
- 7.14. גם התנאי השני כי מדובר ב'נכס הרוס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו', אינו מתקיים. על פי הפסיקה, די בכך שיוכח כי נכס עומד על תילו, ובר שימוש לאחת מבין תכליות השימוש שבצו הארנונה, כדי שיהיה ניתן לחייבו בארנונה.
- 7.15. על מנת שנישום יזוכה בפטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש, על הנישום להראות כי הנכס הגיע לרמת חידלון.
- 7.16. על פי הפסיקה, המבחן להיות הנכס בניין החב בתשלום ארנונה, הנו אובייקטיבי, ודי בפוטנציאל השימוש בנכס, להבדיל מן השימוש הנעשה בו בפועל. לפיכך, די בכך כי קיים פוטנציאל לשימוש, על מנת לחייב את הנכס בארנונה.
- 7.17. הטענות שהטיחו העוררות במשיב, מקוממות וחסרות שחר, ומוטב לולא היו נטענות. בקשותיהן של העוררות לפטור בגין הנכס נבחנו ע"י המשיב באופן ענייני ונדחו לגופם של דברים, לאחר בחינת מצבו הפיזי עובדתי של הנכס, ולאור הוראות הדין.
- 7.18. לא ברור כיצד לשיטתן עריכתן של ארבע(!) ביקורות בנכס, בהפרשים של כחודש ימים אחת מהשנייה מהווה התנהלות בעצלתיים. גם תשובותיו של המשיב לפניות העוררות שהסתמכו על אותן ביקורות נשלחו לעוררות במועד. נהפוך הוא, מי שנהגו בעצלתיים היו העוררות, שלא הציגו ולו בדל ראיה בהליך דנא על מנת לבסס את טענותיהם לפטור.

8. דיון והכרעה

- 8.1. לאחר שבחנו את הראיות שהוצגו בפנינו, כמו גם את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להתקבל באופן חלקי.
- 8.2. אנו מקבלים את טענת המשיב, כי העוררות אחרו בהגשת הערר, באשר לתשובת המשיב מיום 18.6.18, אשר את קבלתה אישרו במכתבן שנמסר למשיב ביום 12.7.18, ואשר על כן אנו דוחים את הערר ככל שהוא מתייחס לתקופה שעד ליום 12.7.18.
- 8.3. בעניין זה ולשם השלמת התמונה בלבד נוסיף, כי גם לא הוצגו בפנינו ראיות המעידות על כי מצב הנכס בתקופה זו הצדיק את מתן הפטור המבוקש (ראה לעניין זה את דו"ח הביקורת מטעם המשיב, כמו גם את הצהרת נציג העוררות, כי בתקופה זו עוד טרם ניתן היה לפרק את חדר הכספות, בהעדר אישורים מתאימים).
- 8.4. עם זאת, לאור העובדה שבקשה לפטור מכח סעיף 330 לפקודה, ניתן להגיש בכל עת, איננו רואים לנכון למנוע מהעוררות את יומן, בכל הקשור לתקופה שמיום 12.7.18.

- 8.5. באשר למשך התקופה, מקבלים אנו את טענות המשיב, כי היות והערר הוגש באשר לשנת 2018, והיות ולא הוגשו השגה ו/או ערר בגין חיובי שנת 2019, וממילא גם לא הוגשו ראיות בקשר למצב הנכס בתקופה זו, רשאי המשיב לראות את השומות שהוצאו בגין שנת 2019, כסופיות וחלוטות.
- 8.6. אשר על כן, אנו דוחים את הערר ככל שהוא מתייחס לתקופה הקודמת ליום 12.7.18 ומאוחרת ליום 31.12.18.
- 8.7. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים והראיות שהוצגו לנו, אנו מקבלים את הערר, באשר לתקופה שמיום 13.7.18 ועד ליום 31.12.18.
- 8.8. אין חולק, על כי המשיב העניק פטור מכח סעיף 330 לשטח קומת הקרקע שבנכס, וזאת החל מיום 12.7.18 ועד ליום 31.3.19.
- 8.9. איננו מקבלים את טענת המשיב, כי ניתן להעניק פטור לשטח קומת הקרקע בלבד, ולהימנע ממתן פטור לשטח קומת המרתף.
- 8.10. אין חולק כי עסקינן ביחידת שומה אחת, וכי המשיב לא פיצל את הנכס ליחידות שומה נפרדות.
- מהראיות שהוצגו בפנינו, וכעולה מטענות העוררות, המרתף מהווה חלק אינטגרלי מהנכס, והמשיב לא הציג בפנינו כל ראיה ממנה ניתן ללמוד, כי ניתן לעשות בשטח המרתף שימוש נפרד, ו/או כי קיימת למרתף כניסה נפרדת.
- 8.11. איננו מקבלים את טענת המשיב, כי הציוד שהועבר לקומת המרתף הינו בבחינת שימוש בקומת המרתף, באשר גם לשיטת המשיב עסקינן בציוד שפורק אגב השיפוץ ובמסגרתו.
9. אשר על כן לאור האמור לעיל אנו קובעים, כי יש ליתן לנכס פטור מכח סעיף 330, גם בגין שטח קומת המרתף, וזאת לתקופה שמיום 13.7.18 ועד ליום 31.12.18.
10. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.
11. בהתאם לסעיף 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 מסירת ההחלטה.
12. 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.
13. ניתן בהעדר הצדדים ביום 05.08.2019.

משה קורן

חבר: משה קורן, עו"ד

אבשלום לוי

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

יו"ר: שגומית ארליך, עו"ד

יו"ר: שגומית ארליך, עו"ד

56511105W

העוררת:

אברג'יל אריאל, [REDACTED]

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה עיריית תל-אביב יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס המצוי ברח' הפטיש 9 תל אביב, הידוע בספרי העירייה כנכס מספר 2000307789 (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1 הנכס משמש כאולפן צילום, הקלטה ועריכה בעיקר של סרטונים וקליפים לאירועים. מדובר באולפן גדול ומפואר, המחולק למספר חדרים, הכוללים מתחמי צילום, איפור ואבזור, אולפן הקלטה ו-2 חדרי עריכה.

2.2 התהליך כולל התארגנות לצילומים, ביצוע צילומי וידאו וסטילס, עריכת תוצרי הצילום, הקלטה ועריכה של הסאונד, שילוב בין תוצרי הצילום לתוצרי הסאונד, ומסירת התוצר הסופי (סרטון) ללקוח ע"ג דיסק או קובץ.

2.3 אורכס של חומרי הגלם 60 עד 120 דקות, אותם עורכים לסרטון באורך של מספר דקות.

2.4 בנכס עובדים 7 עובדים, מתוכם 4 עורכי וידאו וסאונד.

2.5 לצורך הקלטת המוסיקה והקול, קיים אולפן הקלטות מקצועי בו מצויים, בין היתר המכשירים הבאים: מיקרופונים, מוניטורים, כרטיסי קול, מתשבים, מקלדת שליטה, מיקרופונים קונדנסור ואקוסטיקה.

2.6 לצורך עריכת תוצרי הצילום, מצויים בנכס מתשבים מיוחדים ותוכנות עריכה לרבות פרימייר, אפטר אפקט, סוני ווגאס, פוטושופ וקיו באס.

2.7 הראיות שהציג העורר, לרבות צילומים, תשריט בו מפורטים השימושים, רשימת עובדים ותפקידם, דוגמאות להצעות מחיר, דוחות רווח והפסד ואישור רו"ח, תומכות בטענות העורר.

2.8. גם עדות הגב' אברג'יל, שהבהירה כי עיקר הפעילות בנכס היא ייצור הסרטונים, כי שווי הציוד הטכנולוגי שבנכס עולה על 200,000 ₪, וכי עבודות העריכה ועיבוד הקולות מבוצעות באמצעות תוכנות ייעודיות ומקצועיות, כמו גם תצהירו של מר בן ישי, תומכים בטענות העורר.

2.9. הפעילות שבנכס, אינה שונה במהותה מפעילות זכייניות "רשת" ו"קשת" שזכו לקבל על מירב שטחן, תעריף מופחת של "מלאכה ותעשייה".

ראה לעניין זה:

בר"ם 1676/15 ברודקאסט וידאו ש.ב בע"מ נ' מנהל הארנונה בתל אביב – יפו (להלן: "עניין ברודקאסט");

עמ"נ 13-10-46693 זד פילמס בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב;

ע"ש (ת"א) 438/96 מנהל הארנונה בעיריית ת"א נ' ג.ג. אולפני ירושלים בע"מ.

2.10. בהתאם לפסק הדין בבר"ם 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נגד חב' מישל מרסיה [פורסם בנבו] (20.12.10), יש, ככלל, להעדיף חיובו של נכס בארנונה על פי סיווג ספציפי על פני חיובו בסעיף השירוי בצו.

2.11. עמ"מ 2503/13 אליהו זוהר נ' עיריית ירושלים, מכניס באופן ודאי את פעילות העוררים להגדרה של מלאכה, כאשר המושג מלאכה הוא רחב יותר וגמיש יותר.

2.12. כעולה מפסק הדין, מלאכה אינה חייבת להיות דווקא מלאכת כפיים. עוד עולה מפסק הדין, כי אין לשכות, כי כיום המחשב הינו כלי עבודה/מכונה שמחליף את העבודה הפיסית שנעשתה בזמנו (גזירה, הדבקה, צביעה, ציור), ולפיכך שילוב של מיכון אינו פוגם בביצוע המלאכה.

2.13. מהראיות שהציג העורר עולה, כי פעילות העורר עולה כדי מלאכה או תעשייה, וכי היא עומדת בכל המבחנים להגדרת "פעילות ייצורית" (אף שדי במבחן אחד), כמפורט להלן:

2.13.1. "יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר" - העורר מייצר "יש מוחשי חדש". בסופו של יום קיים מוצר סופי (סרטון) שלא היה קיים קודם לכן.

על חומרי הגלם הנוצרים בנכס או מובאים מחוץ לנכס, נוספת עבודת עריכה ובסופו של יום יש מוצר חדש(סרט) - תהליך מטאמורפוזה של יש אחד ליש האחר, השונה תכלית השוני.

2.13.2. "היקף השימוש במוצר" - העורר מייצר מוצר עבור גורמים חיצוניים המשתמשים במוצר להפצה המונית. בסופו של יום קיים ציבור הצופה בסרטונים, ולא רק המזמין.

2.13.3. "השבחה כלכלית" - ערכו של המוצר הסופי (הסרט), עולה משמעותית על חומרי הגלם.

3. תמצית טיעוני המשיב

3.1. הפעילות המתבצעת בנכס ולמצער מרכז הכובד של הפעילות המתבצעת בנכס, אינה עומדת בתנאים שנקבעו בפסיקה לצורך זכאות לסיווג "תעשייה" או "מלאכה".

- 3.2. עיקר הפעילות המתבצעת בנכס הינה פעילות של אולפן צילום, זאת הן לנוכח היקף השטח המשמש לפעילות זאת, הן לאור העובדים העוסקים בה, והן לנוכח הציוד הקיים בנכס המעידים כולם על מהות פעילות העורר בנכס. ככל שמתבצעת בנכס פעילות של "פוסט-פרודקשיין", הרי שזו טפלה לפעילות העיקרית המתבצעת בו, קרי: מתן שירותים.
- 3.3. על הפעילות המתבצעת בנכס ניתן ללמוד הן מאתר הרשמי של העסק, <http://qqskylinel.co.il>, הן מתצהיר העורר על נספחיו, הן מתצהיר עד המשיב והן מתשובות עדת העורר בחקירתה.
- 3.4. בנכס מתבצע עסקו של העורר בתחום הצילום, תחת השם המסחרי "סטודיו סקייליין".
- 3.5. הנכס משמש כ"מתחם צילומים עצום" המחולק לחדרים בגדלים שונים.
- 3.6. עיקר החדרים משמשים כחדרי תפאורה גדולים שנועדו לצילומים, חדרי סטיילינג גדולים הכוללים פרטי לבוש ואביזרים לצילומים, חדר איפור ותסרוקות, קבלת קהל, חדר המתנה ומטבח.
- 3.7. מעיון בדפי האינטרנט של הסטודיו ובצילומים שצורפו לתצהיר המשיב, עולה כי עיקר הפעילות בנכס מופנית לבנות מצווה המעוניינת בבוק, אלבום מודפס, קליפ ו/או הקלטת שיר.
- 3.8. סטודיו סקייליין מציג "עסקת חבילה" הכוללת יום צילומים, תפאורה, ביגוד, אביזרים, סטיילינג ("כבר כלול במחיר"), מאפרת ומעצבת שיער מקצועית (בתוספת תשלום), הכל תחת קורת גג אחת.
- 3.9. באתר האינטרנט הרשמי של העורר ניתן דגש על מכלול השירותים שמציע המקום; חווית צילומים בלתי נשכחת, בדגש על תפאורה מושקעת ומיוחדת, על חדרי התפאורה עצומים, על פרטי הלבוש והאבזור המוקפדים הקיימים במקום, על כך שבסטודיו סקייליין נהוג לצלם כל מצולם לבד ביחס 1 על 1, בשונה מאולפנים אחרים, ועל כך שהסטטיילינג כלול במחיר ועוד.
- 3.10. רק שטח קטן מכלל שטח הנכס, מוקצה לפעילות של עריכת וידאו והקלטה (ראו בתשריט);
- 3.11. בנכס קיים חדר אקוסטי בגודל של 15 מ"ר בו מתבצעת הקלטה של שירה ועריכת קול.
- 3.12. כן קיים חדר נוסף בגודל של כ-12.5 מ"ר המשמש לדברי העורר, כפי שנמסרו לחוקר מטעם המשיב במהלך הביקורת, לעריכת וידאו ולשיווק.
- 3.13. כן קיים בנכס אזור ששטחו 7.26 מ"ר, הממוקם בכניסה לנכס אשר משמש לדברי העורר, כפי שנמסרו לחוקר מטעם המשיב במהלך הביקורת, לקבלת קהל ולעריכת וידאו. באזור זה נצפו שתי עמדות מחשב ודלפק קבלת קהל.
- 3.14. בסופו של יום הצילומים מקבל הלקוח דיסק ו/או אלבום מודפס ו/או בוק.
- 3.15. בע"א 1960/90 פקיד השומה תל-אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ (פורסם בנבו) (להלן: "עניין רעיונות") נקבעו חמישה מבחנים להגדרתה של "פעילות ייצורית" לצורך סיווג נכסים בארנונה כ"תעשייה" מבחן יצירת יש מוחשי חדש מיש אחר; מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר; המבחן הכלכלי; מבחן השבחת הנכסים; ומבחן ההנגדה (לאן נוטה מרכז הכובד של הפעילות).

3.16. ההלכה הנוהגת כיום ביחס למשקל שיש לתת לאותם מבחנים, מצאה ביטוייה בעניין ברודקאסט, בו נקבע, כי "המבחנים שנקבעו בעניין רעיונות אינם ממצים את התהליך הפרשני הנדרש לצורך סיווגו של נכס פלוני. מבחנים אלה משמשים אך כ"אינדיקציות" לסוג הפעילות שמתבצעת בנכס, ולא כמבחנים מצטברים או בלעדיים".

3.17. כבר בעע"מ 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים (להלן: "עניין זהר"), מיקד ביהמ"ש את בחינת הפעילות ל"מפעל תעשייה" על פי אפיונים כללים ולא בהכרח על פי מבחני רעיונות.

3.18. הפעילות בנכס אינה מקיימת את מבחן "יש מוחשי חדש". העוררת מפיקה אלבומי תמונות מודפסים ו/או בוק (אסופת תמונות) ו/או קליפ בתיאום מלא עם הלקוח ובהתאם לדרישותיו. אין המדובר ב"הפיכת חומר גלם למוצר" אלא מתן שירותי צילום.

3.19. הפעילות אף אינה מקיימת את מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר. במקרה שלפנינו מדובר במתן שירות ללקוח ספציפי המהווה שותף מלא להליך העבודה. אין לומר כי יצור המוצר שנעשה כאמור לבקשת המזמין הספציפי הופך אותו לתעשייה. כאשר השימוש בתכנים המצולמים נעשה על ידי לקוח אחד בלבד - המזמין ואין לראות בו "מוצר מדף אשר מיועד לציבור בלתי מוגדר".

3.20. בנסיבות אלו ניתן לומר כי מרכז הכובד של הפעילות בנכס נוטה יותר למגזר השירותים מאשר למגזר התעשייה והמלאכה ("מבחן ההנגדה") ואינו עונה על המבחנים של "פעילות ייצורית".

3.21. זאת ועוד, בעניין ברודקאסט נקבע כי "פעילות של פוסט פרודקשיין מצריכה עבודה טכנולוגית מורכבת המתבצעת באמצעות מכונות ומערכות בעלות שווי רב. זהו מאפיין "תעשייתי" ולא שירותי (ראו: עניין זהר, בפסקה 33). במובן זה, פוסט פרודקשיין דומה יותר במהותו לפעילות המתבצעת ב"בתי תוכנה", אשר נכללים בתקנות ההסדרים תחת הסיווג של "תעשייה". עוד נקבע, כי: "לבד מפעולת עריכה של חומר הגלם, נוספים לו במסגרת פעילות פוסט פרודקשיין גם קול, קריינות, מוזיקה, אפקטים, ואנימציה. מדובר בתהליך טכנולוגי מורכב, אשר מוביל למוצר שונה בתכלית מחומר הגלם המצולם. הדגש הוא בתהליך שעובר חומר הגלם, ובהבדלים בינו לבין המוצר הסופי".

3.22. ובעניינו, ככל שעסקינן בפעולות שעניינן הפקת צילום, הקלטה, עריכה, גרפיקה וכיוצא ב פעולות המבוססות על יצירה רעיונית כלשהי, אין בהן די כדי לחסות תחת הגדרה "עבודה ייצורית".

3.23. ההלכה הפסוקה לא הכירה בפעילות הדומה לפעילות שבנכס כפעולות ייצוריות המזכות את הנכס בסיווג "תעשייה", בקבעה, כי פעילות הפקה אינה בבחינת פעילות תעשייתית כמשמעה בפסיקה.

ראו לעניין זה:

עמ"נ 15-11-24312 תכלת תקשורת בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב – יפו [פורסם בנבו];

בר"מ 2723/10 הוצאת ספרים עם עובד בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב- יפו ;

בר"מ 10569/08 מילים שירותי כתיבה ותרגום בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב [פורסמו בנבו].

3.24. בענייננו, לא זו בלבד כי פעילות הפוסט פרודקשיין אינה מהווה את ליבת עיסוקו של העורך בנכס אלא שהעורך מקיים פעילות עסקית, משרדית, שיווקית והפקתית שוטפת, אשר אין חולק כי אינה מהווה פעילות ייצורית.

3.25. פעילות של הפקה, צילום ולבסוף עריכה, פשיטא היא מיסודה ובמקורה בגדר שירות. אף אם השירות יינתן או יופעל במכונות, מורכבות ומתוחכמות ככל שתהיינה, עדיין זוהי לכל היותר פעולה של מתן שירותים ולא פעילות ייצורית.

3.26. העורך לא הוכיח במסגרת ראיותיו, מהו היחס בין הפעילויות המתבצעות בנכס וכיצד משקל הכובד נוטה לפעילות הפוסט פרודקשיין הנטענת. העורך לא סתר את ממצאי הביקורת המעידים כי השטחים המיועדים לעריכת וידאו הינם קטנים מאוד ביחס לכלל שטח הנכס. העורך לא הוכיח כי הוא מעסיק עובדים העוסקים פעילות פוסט פרודקשיין. העורך לא הוכיח מהו התהליך הטכנולוגי המורכב אשר מוביל למוצר שונה בתכלית מחומר הגלם המצולם. העורך לא הוכיח מהו הציוד הטכנולוגי (מכונות ומערכות) המשמש אותו לצורך פעילות פוסט פרודקשיין הנטענת. העורך לא הוכיח כי התוצר משמש כ"מוצר מדף" המיועד לציבור בלתי מוגדר.

3.27. משכך הם פני הדברים, ומשהוכח, כי המוצר מיועד ללקוח ספציפי - מזמין העבודה, הרי שברי כי מוטה הכף לעבר פעילות "שירותית" ולא "ייצורית" (מלאכה/ תעשייה).

4. דיון והכרעה

4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.

4.2. שטחו של הנכס הינו 300 מ"ר. מהראיות שהוצגו בפנינו עולה, כי עיקר שטח הנכס משמש לפעילות של אולפן צילום, וכולל בין השאר חדרי תפאורה המיועדים לצילומים, חדרי סטיילינג, חדר איפור ותסרוקות, קבלת קהל, חדר המתנה ומטבח.

4.3. מהמידע שנמסר לחוקר מטעם המשיב במהלך הביקורת, ולא נסתר על ידי המשיב, עולה כי בנכס קיים חדר אקוסטי בגודל של 15 מ"ר בו מתבצעת הקלטה של שירה ועריכת קול, חדר ששטחו כ- 12.5 מ"ר המשמש, לעריכת וידאו ולשיווק, ואזור ששטחו 7.26 מ"ר, הממוקם בכניסה לנכס, המשמש לקבלת קהל ולעריכת וידאו.

4.4. מן האמור לעיל עולה, כי למצער ב- 272.5 מ"ר מהשטח, קרי כ- 91% הימנו, משמש כאלפן צילום, ואילו שאר השטח משמש להקלטות ולעריכת וידאו, כמו גם קבלת קהל ושיווק.

4.5. בנכס לא מבוצעת פעילות של בית מלאכה

4.5.1. סוגית הפרשנות של המונח "תעשייה" הגיעה לא אחת לפתחם של בתי המשפט אשר נדרשו להכריע בשאלה האם פעילות מסוימת היא "פעילות ייצורית" אשר רק אותה ניתן לסווג בסיווג "תעשייה".

4.5.2. בע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, פ"ד מח(1) 200, קבע בית המשפט העליון ארבעה מבחנים לשם הכרעה בסוגיה מתי השימוש בנכס עולה כדי תעשייה: מבחן יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר; היקף השימוש במוצר המוגמר; מבחן השבחת הנכסים ומבחן ההנגדה – מרכז הפעילות.

4.5.3. מהאמור לעיל עולה כי בענייננו, למצער 91% משטח הנכס משמש לפעילות, שבוודאות אינה עונה למבחנים האמורים:

4.5.3.1. יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר –

4.5.3.1.1. פעילות העורר בעיקר שטח הנכס, כמתואר לעיל, אינה בבחינת יצירת יש מוחשי חדש.

4.5.3.2. מהראיות שהוצגו לנו עולה, כי עיקר שטח הנכס אינו משמש לשם יצירת מוצר מוגמר, אלא בעקרו לצרכי צילום.

ראה לעניין זה:

עמ"נ 193/09 הוצאת ספרים עם עובד בע"מ נגד עיריית תל אביב, מנהל הארנונה של עיריית ת"א, דינים 2010 (32) 336:

"סינון כתב יד, עריכה, הגהה, שיווק והפצה אינם יצירת יש מוחשי בנכס מיש אחר."

וראה גם:

ע"א 798/85 פקיד השומה ירושלים נ' חברת ניקוב שירותי מחשב ירושלים (1979) בע"מ פ"ד מב (4) 162 (1988) (שם נקבע כי סידור של חומר, שינוי מבחינת הצורה אך לא מבחינת המהות איננו בגדר 'יש חדש' במהותו. ואשר על כן פעילות כזו אינה פעילות ייצורית).

4.5.3.3. היקף השימוש במוצר המוגמר –

4.5.3.3.1. על פי הפסיקה, פעילות תיחשב ייצורית אם המוצר נועד לשימוש הציבור הרחב, ולא תיחשב כזו אם היא נועדה ללקוח שהזמינה.

4.5.3.3.2. העוררת לא מייצרת בנכס מוצרים אשר נמכרים לציבור הרחב.

4.5.3.4. מבחן התועלת הכלכלית –

4.5.3.4.1. פעילות ייצורית היא פעילות המשביחה את הערך הכלכלי של הטובין והחומר בהם נעשה שימוש.

4.5.3.4.2. תהליך זה לא מתקיים בענייננו, במרבית שטח הנכס.

4.5.3.5. מבחן ההנגדה או מבחן מרכז הפעילות –

4.5.3.5.1. הפעילות המדוברת אינה נמשכת אל מרכז הגראוויטציה של פעילות ייצורית אלא אל מתן שירותים.

4.5.4. לאור האמור לעיל, אנו סבורים, כי הפעילות המבוצעת על ידי העורר בנכס, דומה יותר להענקת שירות, וכי לא ניתן להגמיש את המונח תעשייה כך שיחול על הנכס מושא הערר.

4.6. בנכס לא מבוצעת פעילות של בית מלאכה

4.6.1. השימוש בנכס אינו עולה גם כדי מלאכה.

4.6.2. בית המשפט העליון בעניין מישל מרסייה, קבע שלושה מבחנים לצורך זיהוי "בתי מלאכה" לעניין צו הארנונה: מבחן הפירוש המילוני, מבחן תכלית החוק ומבחן אחידות הפרשנות, שאינו רלוונטי לענייננו.

4.6.3. הפירוש המילוני

4.6.3.1. כבי' השופט רובינשטיין בבר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ, תק-על 2010(4), 2821 (2010) (להלן: "עניין מישל מרסייה"), קבע כהאי לישנא:

"מילון אבן שושן מגדיר בית מלאכה "מקום שעובדים שם במקצוע מסוים בעיקר בעבודת ידיים (להבדיל מן 'בית חרושת' שעובדים בו בעיקר במכונות) כגון נגריה, מסגריה, סנדלריה" (מלון אבן שושן מחדש ומעדכן לשנות האלפיים (2007)); וממשיך המילון ומגדיר: "בעל מלאכה - אמן, עוסק בעבודת ידיים במקצוע מסוים, כגון נגר, מסגר, חרט, ספר זהו המשקל הלשוני הידוע כמשקל בעלי המלאכה או המקצוע"

4.6.3.2. מרכז הכובד של הגדרה זו הוא במונח "עבודת ידיים" או "עבודת כפיים", המגלם בחובו עבודה בעלת מאפיינים פיזיים נוסף על שימוש בידים.

4.6.3.3. אלמנט העבודה הפיזית הינו נדבך מרכזי בהגדרה, מאחר ואין כמעט מקצוע שבו לא נדרש העוסק לשימוש בידיו במהלך עבודתו.

4.6.3.4. כפי שהוכח בפנינו, הפעילות המבוצעת בנכס, הינה בעיקרה צילום.

4.6.3.5. מרכז הכובד בפעילות צילום אינו עבודת כפיים, הכוללת עבודה פיזית.

4.6.4. מבחן תכלית החוק

4.6.4.1. בהתייחס לתכלית החוק, קבע ביהמ"ש העליון בהלכת מישל מרסייה כהאי לישנא:

"יתכן, כי בבסיס ההקלה בארנונה לה זוכים בתי מלאכה טמון - במידה רבה - יסוד סוציאלי. באופן מסורתי מתח הרווחים שסיפקו בתי המלאכה לבעליהם היה נמוך. בתי המלאכה היו מקומות פשוטים ונעדרי תחכום טכנולוגי (מה שמכנים בימינו low tech), שהיקף הכנסותיהם היה נמוך. בעליהם התפרנסו, בדרך כלל לא ברווח רב,

מיגיע כפיהם. יחד עם זאת, סיפקו שירות חיוני לציבור, שהרי כל אדם זקוק היה מעת לעת לתספורת, לתפירה או להטלאת בגדיו או לתיקון נעליו ולעתים לתפירתן. משכך, מהטעם הסוציאלי של שיוכם המסורתי של בעלי המלאכה והרצון לאפשר להם להמשיך ולהתפרנס, יחד עם ההבנה כי הם מספקים שירות חיוני לציבור, שרצוי שיהיה נגיש ומצוי גם בשכונות מגורים - ניתנה ההקלה בתשלום הארנונה."

4.6.4.2. כעולה מהלכת מישל מרסייה, שני עקרונות עומדים ביסוד תכלית ההקלה בארנונה לבתי מלאכה: היסוד הסוציאלי (היינו, עידוד פעילותם של בתי מלאכה פשוטים המתפרנסים בדוחק מיגע כפיים), וחיוניות השירות המסופק על ידם.

4.6.4.3. באשר לסוגיה הסוציאלית: לא נטען ע"י העוררת כי היקף הכנסותיו נמוך, ואף לא הוצגו נתונים באשר להיקף הכנסותיו, ומכל מקום, ברי כי אין מדובר בבית מלאכה קלאסי שבעליו מתפרנסים בדוחק מיגיע כפיהם.

4.6.4.4. באשר לחיוניות השירות: דומה כי לא יכול להיות חולק, כי אין עסקינן בשירות חיוני.

4.6.5. לאור האמור לעיל, לא ניתן להגדיר את עסקה של העוררת כבית מלאכה.

4.7. אין עסקינן במבנה רב תכליתי

4.7.1. הגם שהעוררת לא עתרה לפיצול הנכס, אלא ביקשה לראות בכל הפעילות שבו 'תעשייה' או 'מלאכה', החלטנו לבחון גם את אפשרות פיצול הנכס ובקביעה, כי עסקינן במתקן רב תכליתי, שכן ייתכן וניתן היה לסווג את החדר האקוסטי ששטחו 15 מ"ר כ'אולפן הקלטות', ואת השטח המשמש לפוסט פרודקשיין ל'תעשייה'.

4.7.2. בעניין זה נקדים ונבהיר, כי מהעדויות שהוצגו בפנינו השטח המשמש לפוסט פרודקשיין, משמש בערבוביה גם לשיווק ו/או לקבלת קהל, וכבר משום כך קיימת בעיה בסיווגו של שטח זה, כשטח המשמש לפוסט פרודקשיין בלבד, ומכאן שניתן לסווגו כ'תעשייה'.

4.7.3. זאת ועוד, הלכה פסוקה היא כאשר מדובר במתקן "רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד, דא עקא שמקום בו מדובר במתקן רב תכליתי בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצלן לצורך הסיווג.

4.7.4. על פי ההלכה הפסוקה, שאלת אופיו של מתקן זה או אחר נבחנת בשים לב לזיקה הקיימת בין תכליתה של יחידה אחת לתכליתה של היחידה הסמוכה, ובשים לב לשאלה אם השימוש בחלק ספציפי הכרחי למהות הארגון בנכס ולמימוש תכליתו.

4.7.5. עוד קובעת ההלכה הפסוקה, כי אין לפצל נכס המקיים מהות אחת, לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימוש.

ראה לעניין זה :

ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עירית ראשון לציון, [פורסם בנבו], (9.2.2003):

"השאלה היא, אם כן, מתי נאמר כי ביחידות שטח סמוכות נעשה שימוש שונה בכל אחת מהן, המצדיק סיווג נפרד, ומתי נאמר שגם אם בכל אחת מיחידות אלה מתרחשת אמנם פעילות שונה, משולבות פעילויות אלה זו בזו ותכליתן אחת ועל כן אין מקום לפצלן לצורך הסיווג. לעניין זה הוצעו מספר מבחנים. מבחן אחד הוא, בחינת קיומה של זיקה בין תכליתה של יחידה אחת לבין תכליתה של יחידה סמוכה. אם קיימת זיקה כזו, נראה ב'מתקן הרב-תכליתי' נכס אחד ואילו בהעדר זיקה כזו, הרי שכל יחידה תסווג בנפרד ... מבחן אחר הוא, האם השימוש בחלק ספציפי, הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו...".

וראה גם :

בר"מ 9205/05 מנהל הארנונה נ' היפר שוק 1991 בע"מ, תק-על 2006 (4) 1520:

"בפסיקתנו נקבע בעבר הכלל כי במתקן רב תכליתי, שניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה סיווג הנכס לצרכי ארנונה לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד (ראו, בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קריית אתא, פ"ד מו(1) 793, 816). בפסיקה מאוחרת יותר אימץ בית משפט זה את המבחנים שנקבעו בפסיקת בתי המשפט המחוזיים להכרעה בשאלה מתי תסווגנה יחידות שטח סמוכות תחת סיווגים נפרדים ומתי תסווגנה תחת סיווג אחד, על אף שבכל יחידת שטח מתנהלת פעילות אחרת. לעניין זה אומצו שני מבחנים, שאינם מהווים רשימה סגורה. המבחן האחד הוא בחינת קיומה של זיקה בין היחידות השונות, שאם היא קיימת אז יש לראות במתקן הרב התכליתי נכס אחד לצרכי סיווג הארנונה. המבחן האחר שאומץ הוא האם השימוש בחלק ספציפי של הנכס הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו".

כן ראה :

בר"מ 8099/09 ונדום אופנה בע"מ נ' עיריית תל אביב-מנהל הארנונה, דינים עליון 2009 (101) 1284:

"הלכה פסוקה היא כי יש לסווג נכס בהתאם לשימוש שנעשה בו. מקום בו מדובר במתקן "רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד (בר"ם 5557/06 מצפה תת ימי ים סוף בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית אילת [פורסם בנבו], (2.1.2007); בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא פ"ד מו(1) 793, 816 (1992)). אולם, מקום בו מדובר במתקן רב תכליתי בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום

לפצלן לצורך הסיווג (וראו: בר"ם 8242/08 מפעלי נייר אמריקאיים ישראלים בע"מ נ' מנהלת הארנונה של עיריית חדרה (פורסם בנבו), 22.7.2009); בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קריית אתא, פ"ד מו(1) 793 (1992). שאלת אופיו של מתקן זה או אחר נבחנת בשים לב לזיקה הקיימת בין תכליתה של יחידה אחת לתכליתה של היחידה הסמוכה; ובשים לב לשאלה אם השימוש בחלק ספציפי הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו..."

וראה גם:

בר"מ 5557/06 מצפה תת ימי ים סוף בע"מ נ' מנהל הארנונה, תק-על 2007(1) 31.

4.7.6. בעמ"נ 233/06 תכפ סוכנויות 1993 בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א [פורסם בנבו], 6.5.2007 שם בית המשפט את הדגש על גודל הנכס, וקבע כי לשם פיצול נכס לצורכי החיוב בארנונה על הנכס להיות "רחב מימדים". עוד נקבע כי אין לפצל נכס שהינו נכס הומוגני בעיקרו, המקיים מהות אחת, ואשר פיצולו לצרכי סיווג ארנונה הינו מלאכותי בעליל:

"כאמור לעיל - גודלו הכולל של הנכס נשוא ערעור זה הוא 292 מ"ר, בלבד. אין ספק בעיני כי לא לכך כיוונה הפסיקה בדרישה כי לשם פיצול הנכס עליו להיות "רחב מימדים"..."

....

לגישתי - וגם זאת עולה מהפסיקה - הדרישה של היות הנכס "רב תכליתי" ו"בעל שימושים מגוונים" מצריך שונות תפקודית ותוכנית של השימושים. בענייננו הנכס נשוא הדיון הוא "נכס הומוגני בעיקרו", "המקיים מהות אחת", שפיצולו לצרכי סיווג ארנונה הינו מלאכותי בעליל. שכן, אפילו אם אין כל אחת משתי התכליות "הכרחיות" לרעותה - הרי שקיימת ביניהן "זיקה" מובהקת, והן "משולבות" זו בזו ומשלימות זו את זו במתן השירותים העסקיים של המערערת."

4.7.7. יישומו של הכלל בענייננו מוביל למסקנה, כי גם לו היינו מקבלים את עמדת העוררת, כי בחלק קטן מהנכס (פחות מ- 9%) מתבצעת פעילות של תעשייה או מלאכה, הרי לא ניתן לפצל את הנכס לשתי תכליותיו, וזאת הן לאור שטחו הכולל של הנכס, והן לאור העובדה שקיימת זיקה ישירה בין השטחים, וכי שטח הנכס כולו משמש לצורך מטרה אחת כחלק מיחידה כלכלית אחת.

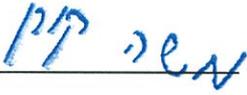
5. אשר על כן ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

6. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

7. בהתאם לסעיף 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 מסירת ההחלטה.

8. 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.

9. ניתן בהעדר הצדדים ביום 05.08.2019



חבר: משה קורן, עו"ד



חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח



יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

5601\105ע

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל-אביב יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו שטח של 435 מ"ר המהווה חלק מנכס המצוי ברח' תושייה 17 ת"א, הידוע בספרי העירייה כנכס מס' 2000252811, ח-ן 10252850 (להלן: "הנכס").
2. כעולה מסיכומי העוררת, ומתשובת ב"כ העוררת לוועדה במהלך דיון ההוכחות, עניינו של הערר הינו התקופה שמינואר 2018 ועד יולי 2018.

3. תמצית טיעוני העוררת

- 3.1 השטח שבמחלוקת הינו שטח של 435 מ"ר מתוך הנכס, המהווה מחסן המצוי במבנה סגור ונפרד מן הפעילות העסקית של העוררת (להלן: "השטח שבמחלוקת").
- 3.2 השטח שבמחלוקת נשכר על ידי העוררת מבעליו, שבינם לבין העוררת אין כל קשר, למעט קשרי השכירות.
- 3.3 המדובר, בסככה הסגורה מכל עבריה, אשר לקוחות אינם מבקרים בה, אין בה פעילות מסחרית, והיא אינה משמשת לשיווק והפצה.
- 3.4 בצמוד לשטח שבמחלוקת, מצויה יתרת שטח הנכס - שהוא בניין בבעלות העוררת, אשר היא עושה בו שימוש כמחסן, בית מלאכה ויתר הפעילות העסקית שלה (להלן: "הבניין").
- 3.5 העוררת ביצעה הפרדה פיזית מלאה בין השטח שבמחלוקת ליתרת שטח הנכס, ואין עוד מעבר בין השטח שבמחלוקת ליתרת שטח הנכס. הכניסה היחידה לשטח שבמחלוקת, היא מן הרחוב.
- 3.6 ההפרדה הפיזית בין השטח שבמחלוקת ליתרת שטח הנכס, מהווה שינוי נסיבות עובדתיות מהותיות, יחסית למצב השטח שבמחלוקת, כפי שהיה עובד למתן החלטת ועדת הערר הקודמת שדנה בסיווג הנכס.

ראה לעניין זה :

עמ"נ 41787-10-12 רשת משחקיות פעלטון נ' מנהלת הארנונה בעיריית רמת גן.

- 3.7. כאשר צו הארנונה נוקט בלשון "באותה קומה בו מצוי העסק אותו הוא משרת או בקומות רצופות" רוצה המחוקק ללמדנו, כי כאשר מדובר במחסן המהווה חלק ממכלול אחד שלם, יש לתור ולחפש אחר התכלית העיקרית אותה משרת המחסן.
- 3.8. על ועדת הערר ליתן פרשנות תכליתית ודווקנית לצו הארנונה, באשר לאופן סיווג השטח שבמחלוקת, שהרי, לפי פרשנות לשונית של המילים "באותה קומה", ניתן לקבוע כי לו העסק ממוקם בצפון העיר, בקומת קרקע, ואילו המחסן נמצא בדרומה של העיר, גם בקומת הקרקע, מתקיים התנאי, כי גם העסק וגם המחסן נמצאים באותה קומה. ברי כי לא זו הייתה כוונתו של המחוקק.
- 3.9. היות ויש ליתן לצו פרשנות תכליתית, יש לבחון וללמוד מהו אותו "עסק צמוד" אותו משרת המחסן.
- 3.10. כפי שנלמד משומת הארנונה שנקבעה על ידי המשיב, מדובר בנכס רב תכליתי שיש לו מספר שימושים, שכל אחד מהם יכול היה להתקיים בכל נכס אחר, והפעילות בו מסווגת בשלושה סיווגים שונים - עסקים, תעשייה ומחסן.
- 3.11. השומה שנקבעה על ידי המשיב, כמו גם תיאור הפעילות בנכס בתשובת המשיב לערר, מעידה, כי כטענת העוררת, אין עסקינן במחסן המשרת את העסק, אלא מחסן שהוא בעל תכלית נפרדת ועצמאית, וכי עסקינן בנכס בעל שימושים מעורבים ותכליות שונות.
- 3.12. בטענה שאין מדובר במחסן צמוד, המשרת את העסק תומכת העובדה, שהחל מאוגוסט 2018, העוררת אינה מחזיקה עוד בבניין אלא בשטח שבמחלוקת בלבד, עובדה המעידה, על כי מדובר בפעילות שהיא עצמאית ונפרדת ואינה תלויה או קשורה לבניין הצמוד.
- 3.13. על פי הדין והפסיקה, יש להעדיף את הסיווג 'מחסנים', שהוא סיווג ספציפי, על פני סיווג הסל השיורי של 'עסקים'.

ראה לעניין זה :

בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית ת"א נ' מישל מרסייה בע"מ.

- 3.14. גם אם תדחה טענת העוררת כי יש לסווג את השטח שבמחלוקת בסיווג 'מחסנים', לכל הפחות, יש לסווג את השטח שבמחלוקת באופן יחסי ליתר השימושים, כפי שפורטו בשומת המשיב, ולא דווקא לסיווג היקר, המעשיר את קופת העירייה.
- 3.15. המשיב קבע כי הפעילות בשטח שבמחלוקת היא צמודת הפעילות העסקית, מבלי להוכיח טענה זו.

3.16. בחינת הסיווגים, בהתאם לשטחם, מלמדת, כי הסיווג העסקי מהווה רק 47% בלבד מכלל שטח הנכס. היות ושטחו של השטח שבמחלוקת (435 מ"ר) מהווה רק חלק משטח הנכס (1,137 מ"ר), יש לסווג את השטח שבמחלוקת בסיווג עסקים רק בגין 204 מ"ר, ואת יתרת השטח שבמחלוקת יש לסווג לפי 'תעשייה' (38%) ו'מחסנים' (15%).

4. תמצית טיעוני המשיב

4.1. בעניינה של העוררת ניתנה החלטת ועדת הערר לשנות המס 2016-2017, אשר דחתה את טענות העוררת. גם ערעור מנהלי שהוגש כנגד החלטה זו נדחה בעמ"נ 27760-12-17 **דיסקל (1971) בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו** (פורסם בנבו, 30.08.18) (להלן: "פסה"ד").

4.2. בסי' 14 לפסה"ד נקבע כדלקמן:

"... הונחו נתונים מהימנים ומספקים לפני מלפני הועדה, המלמדים על ביצוע פעילות עסקית- מסחרית בקומת הקרקע שבנכס. מסקנה לפיה שטחי האחסנה הסמוכים להם ממוקמים באותה הקומה ובקומות הרצף אינה זרה לנתונים אלו. שטחי אחסנה כגון דא, המהווים חלק אינטגרלי מפעילותו המסחרית של עסק, אינם עומדים בתנאים הנדרשים לסיווגם כמחסנים, בהתאם להוראה (השווה: עת"מ 222-09 הנ"ל; בר"מ 8882/10 הנ"ל)".

4.3. כן דחה ביהמ"ש את טענת העוררת, לפיה עסקינן בנכס רב תכליתי, וקבע כי קיימת זיקה ברורה בין שטחי האחסנה לבין שטחי המסחר, כאשר שטחי האחסנה נועדו לשרת את פעילותה המסחרית של העוררת, וכלשון פסה"ד:

"... משנחזה כי שטחי האחסנה של המערער נועדו לשרת את פעילותה המסחרית - שיווק והפצת חלקי חילוף לרכב, נחזית אף זיקה בין תכליתם של שטחי האחסנה לבין שטחי הפעילות המסחרית, וכן כי מדובר בשימוש הכרחי, בלעדיו לא יהיה ניתן לספק את החלפים ללקוחות המערער (השווה: עמ"נ (נצ') 107/02 רשת ריבוע כחול ישראל בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית עפולה, תק-מח 2003(2)7181; בג"צ 345/03 המשביר לצרכן בע"מ נ' עיריית כרמיאל, תק-מח 2006(1)2549)".

4.4. במועד כלשהו במהלך שנת 2018 יצרה העוררת הפרדה פיסית בין השטח שבמחלוקת לבין יתרת שטח הנכס, אשר נועדה לקטוע את הרצף האינטגרלי שהיה קיים בין השטח שבמחלוקת לבין יתר יתרת שטח הנכס.

4.5. ההפרדה אינה יוצרת שינוי מבחינת מהות ואופי השימוש הנעשה בשטח שבמחלוקת, אשר אינו עומד בפני עצמו, אלא עודנו משרת את העסק המצוי בקומת הקרקע. לפיכך התנאי שבסעיף 3.3.2 לצו, לפיו המחסן אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת, עדיין אינו מתקיים.

4.6. גם לאחר ההפרדה הפיסית שיצרה העוררת, שנועדה להפריד את השטח שבמחלוקת ולהעמיד את שאלת סיווגו במנותק מסיווג יתרת השטח המוחזק על ידה, וגם לאחר שבוצעו חילופי מחזיקים ביתרת שטח הנכס ביום 7.9.18, עדיין לא ניתן לנתק את הזיקה המהותית בין השימוש שנעשה בשטח שבמחלוקת לבין יתרת שטח הנכס, שכן השטח שבמחלוקת עדיין מצוי באותה קומה בה מתנהל העסק אותו הוא משרת.

4.7. קיומה של זיקה זו אושר על ידי מנכ"ל העוררת ובעליה, מר אלאוף, בדברים שמסר לחוקר השומה במעמד הביקורת מיום 11.3.19, באומרו כי השטח שבמחלוקת משמש כמחסן לחלקי חילוף לרכב, וכי הרכישה של חלקי החילוף מתבצעת במשרד המצוי בקומת הקרקע. זיקה זו הקיימת בתקופה שלאחר ביצוע חילופי המחזיקים, וודאי שהתקיימה גם בתקופה בה התזיקה העוררת בכל שטח הנכס.

4.8. בחקירתו אישר מר אלאוף, כי לאחר ביצוע חילופי המחזיקים, החזיקה העוררת במשרד בשטח 178 מ"ר, שהוא שטח הגלריה שמעל קומת הקרקע, בהעידו כי: **"הגלריה משמשת למשרד של העסק. כל הבניין הוא של אותו עסק"**.

4.9. מעדות זו עולה, כי גם לאחר שחברת דיסקל פאי בע"מ רכשה את פעילות העוררת, השטח שבמחלוקת עדיין משמש את שטח העסק בקומת הקרקע, והזיקה בין השטחים לא נותקה, חרף ההפרדה הפיסית שביצעה העוררת, וחרף השינוי בזהות המחזיק.

4.10. לאור האמור לעיל, השינוי העובדתי הנטען אין בו כדי להשליך על ההכרעה בעניינה של העוררת, ואינו שולל את קיומו של הכלל בדבר מעשה בי דין.

ראו לעניין זה :

בש"א 21904/08 פקיד השומה למפעלים גדולים נ' החברה האמריקאית ישראלית לגז בע"מ ואח' (פורסם בנבו)

4.11. היות והעוררת אינה טוענת, כי חדלה לקיים פעילות מסחרית בקומת הקרקע, הרי שכל קביעותיו של ביהמ"ש ש במסגרת פסה"ד חלות גם ביחס לערר דנן.

4.12. מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את טענת העוררת גם לגופה. המחוקק העירוני ביקש לייחד את התעריף המיוחד והזול רק לסווג מסוים מאוד של מחסנים - "מחסנים קלאסיים", שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק ואינם משמשים לצורך קבלת קהל.

ראו לעניין זה :

עמ"נ (ת"א) 50496-07-10 חברת סבן ניסים מסחר בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו (פורסם בנבו).

4.13. ס' 3.3.2 לצו קובע 4 תנאים אשר צריכים להתקיים במצטבר על מנת שנכס יוכר כמחסן. די באי התקיימותו של אחד התנאים על מנת לשלול את הסיווג האמור.

4.14. ממצאי העובדה שאושרו בפסה"ד ביחס להיקף הפעילות המסחרית בקומת הקרקע לרבות הימצאותם של שליחים ולקוחות, תקפים גם לערר שבפנינו.

4.15. כך קבע ביהמ"ש בפסה"ד לעניין היקף הפעילות המסחרית :

"במקרה הנדון קבעה הועדה כי אין להתערב החלטת המשיב לפיה שטחי האחסנה המצויים בנכס אינם עומדים בתנאי ההוראה. הועדה התרשמה מעדותו של החוקר שלימדה, כי לקוחות ושליחים נצפו באזור דלפק השירות, הכולל חמש עמדות מחשבים, מתקן סליקה אלקטרוני, טלפונים, קלסרים וחשבונות; כי לא הוכח שאזור

זה אינו עולה על 10 מ"ר, או כי מדובר בפעילות שולית שהיקפה העסקי אינו עולה על 2% בלבד, כטענת המערערות.

לא איתרתי טעם המצדיק התערבות בממצאים עובדתיים אלו. התרשמתי כי המסקנות העובדתיות שאליהן הגיעה הועדה, מבוססות בעקרון על הנתונים כפי שהונחו מלפניה..."

4.16. יצויין כי הגם שבמסגרת הליך הערעור ניסתה העוררת להעלות את הטענה ביחס להפרדת השטח שבמחלוקת מיתרת שטח הנכס, וביהמ"ש דחה ניסיון זה בפסה"ד, בקבעו כי מדובר בהרחבת חזית אסורה, הרי לגופו של עניין, כבר בשלב הערעור טען המשיב, כי מבדיקה שערך במערכת הכתובות של העירייה ובתיק הבניין עולה, כי מבחינה קרטוגרפית הבניין המצוי בכתובת תושייה 17 מהווה בניין אחד, אשר מעולם לא נערכה בו חלוקה לכניסות שונות. מכאן כי השטח שבמחלוקת מצוי באותו בניין בו מצויה יתרת שטח הנכס, ובאותה קומה בה נראתה הפעילות העסקית.

4.17. מן האמור לעיל עולה, כי השטח שבמחלוקת עדיין משמש כמחסן המצוי באותה קומה בה מצוי העסק אותו הוא משרת.

ראו לעניין זה:

עמ"נ 60288-06-13 ש.ה.א שירותי הובלה ואחסון נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א (פורסם בנבו -26.2.2014).

4.18. לעניין טענת העוררת לפיה יש להעדיף סיווג ספציפי על פני סיווג שיורי, הרי הדברים אמורים רק מקום בו השימוש הנעשה בנכס תואם את הסיווג הספציפי המבוקש באותו עניין (מה שאין כן בענייננו).

4.19. באשר לטענת העוררת בסיכומיה, לסיווג השטח שבמחלוקת לפי חלק יחסי, הרי טענה זו הועלתה בהרחבת חזית אסורה בשלב הסיכומים.

גם לגופו של עניין, אין לקבל את הרציונל העומד מאחורי טענה זו, שכן סיווג השטח שבמחלוקת נקבע לאור הזיקה הקיימת בינו לבין שטח העסק המצוי בקומת הקרקע, ואין כל רלוונטיות לשטחים המצויים בקומות אחרות בבניין, המסווגים בסיווגים אחרים.

5. דיון והכרעה

5.1. מהראיות שהוצגו לפנינו הגענו לכלל דעה, כי יש לדחות את הערר.

5.2. על פי הפסיקה, במקרים בהם לא היה שינוי במצב העובדתי או המשפטי, הכלל של מעשה בית דין יתקיים גם בדיני מיסים, והצדדים יהיו מושתקים מלהעלות טענות שכבר הוכרעו בהחלטה סופית.

ראו לעניין זה:

עת"מ 12900-03-09 סאיכלון מוצרי תעופה בע"מ נ' מועצה אזורית מטה אשר (פורסם בנבו):

"12. דין העתירה להידחות מפאת מעשה בית דין, בשל הכלל של "השתק פלוגתא".

...

13. נקבע כי "השתק פלוגתא" מקיים חסם דיוני בפני בעל דין המבקש לשוב ולהתדיין בשאלה עובדתית או משפטית בהתקיימותם של ארבעה תנאים מצטברים: אחד – הפלוגתא העולה בכל אחת מההתדיינות היא אכן אותה פלוגתא, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים. שניים – התקיים דיון בין הצדדים באותה פלוגתא במסגרת ההתדיינות הראשונה, ולצד שנגדו מועלית טענת השתק היה יומו בבית-המשפט לעניין אותה פלוגתא. שלושה – ההתדיינות הסתיימה בהכרעה מפורשת או מכללא של בית-המשפט באותה פלוגתא ובקביעת מימצא פוזיטיבי לגביה. ארבעה – ההכרעה הייתה חיונית לצורך פסק-הדין שניתן בתובענה הראשונה" (ע"א 8558/01 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות חברת מים בע"מ פ"ד נז(4) 769, 780 (2003), וכן ראה זלצמן, עמ' 162).

...

15. אלא, שלטענת העותרות, ההכרעה בהליכים הקודמים אינה יוצרת מעשה בית דין נוכח קיומו של חריג לכלל זה בענייני מיסים.
דין הטענה להידחות.

16. אומנם ההלכה היא כי "סוטים מן העיקרון של מעשה-בית-דין בעניינים פיסקליים, כדי למנוע תוצאות שאינן מניחות את הדעת" (ע"א 165/64 ראש העירייה חברי המועצה ובני העיר תל-אביב-יפו נ' יעקב כהן פ"ד יח(3) 302), וכן ראה, "הכלל הוא כי אין הכרעה שיפוטית שניתנה בהתדיינות לגבי שנת מס אחת, מקימה מחסום לפני התדיינות נוספת בין אותם צדדים לגבי שנת מס אחרת" (זלצמן עמ' 621).

אולם, לטעמי, חלותו של החריג לכלל מעשה בית דין בעניינים פיסקליים מוגבל הוא רק למקרים בהם חל שינוי נסיבות בין ההתדיינות הראשונה לבין ההתדיינות השניה - בין אם שינוי במסכת העובדתית, ובין אם שונתה בינתיים ההלכה – שאז, בהתקיים שינוי זה, תהיה תחולה לחריג האמור. לעומת זאת, במקרים בהם המסכת העובדתית עליה נסמכות הטענות לא השתנתה, כמו גם ה"אקלים המשפטי" (ראה להלן), כי אז לא יחול החריג הנ"ל, וממילא יתקיים הכלל של מעשה בית דין.
(ההדגשה שלנו - הח"מ)

5.3. עיון בערר שלפנינו מלמד כי ארבעת התנאים המקימים את "השתק הפלוגתא", מתקיימים בענייננו. טענות העוררת נדונו והוכרעו בהליך הקודם. הפלוגתאות שהועלו בהליכים הקודמים הן אותן פלוגתאות שהועלו בהשגות ובעררים דנן; לעוררת היה יומה לאחר שטענותיה נשמעו; ההתדיינות הסתיימה בהכרעה מפורשת; וההכרעה לא נאמרה אגב אורחא אלא הייתה חיונית לצורך ההחלטה.

5.4. בהיעדר שינוי עובדתי או משפטי כלשהו, ברי כי אין הצדקה לדון מחדש בפלוגתאות שכבר נדונו והוכרעו.

5.5. לאחר שבחנו את ראיות הצדדים, אנו קובעים, כי לא ארע שינוי נסיבות מהותי המצדיק סטייה מפסה"ד.

כבר נקדים, כי גם לו היינו דנים בערר, בהתעלם מפסה"ד, היינו מגיעים למסקנה דומה למסקנת פסה"ד.

5.6. סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע כדלקמן:

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

5.7. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים ואת הראיות שהוצגו בפנינו, הגענו לכלל דעה, כי העובדה שהעוררת יצרה הפרדה פיזית בין השטח שבמחלוקת לבין יתרת שטח הנכס, אינה מהווה שינוי נסיבות הרלוונטי להכרעה בשאלה האם השימוש בנכס תואם את דרישות סעיף 3.3.2 לצו הארנונה, באשר אין בהפרדה הפיזית שיצרה העוררת, כדי לגרוע מהעובדה שהשטח שבמחלוקת נמצא בקומות רצופות לעסק שנוהל על ידה ואשר אותו שירת.

5.8. התנאי שנוסח בצו הארנונה הוא פשוט וברור, ואין חשיבות לשאלה אם יש כניסה נפרדת למחסן אם לאו, די בכך שהוא מצוי בקומה רציפה לעסק אותו הוא משרת.

ראו לעניין זה עמ"נ (ת"א) 50496-07-10 חברת סבן ניסים מסחר בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (להלן: "עניין סבן"), בו דובר במערערת ששכרה בניין שלטענתה שימש אותה לאחסנה ובו חנות שהקימה, ולה כניסה נפרדת ועצמאית מהכניסה לשטח האחסון.

גם בעניין סבן ללקוחות החנות לא הייתה גישה למחסן והם לא היו מורשים להיכנס אליו.

על אף הכניסות הנפרדות, דחה ביהמ"ש שדן בעניין סבן את הערעור בקבעו כדלקמן:

"לאחר שהועדה שמעה את עדויות הצדדים ועיינה במסמכים שהוגשו לה היא קבעה, כי סווגו של הנכס כמחסן איננו אפשרי במקרה דנן, שכן הנכס איננו עומד בארבעת התנאים המצטברים הדרושים והקבועים בצו הארנונה לצורך הסיווג כ"מחסן". ובלשון ההחלטה: "לאור כל האמור לעיל, אין ולא יכולה להיות מחלוקת, כי הנכס משמש יחידה אינטגרלית אחת אשר הינה חלק מפעילותו הכלכלית- מסחרית של הנכס, המהווה מוקד לשוק, הפצה ומכירה של הסחורה"...

מחוקק המשנה בעיר תל אביב ביקש לייחד את התעריף המיוחד והזול רק לסוג מסוים מאוד של מחסנים- מחסנים "קלאסיים", שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, לעובדיו ו/או לקוחותיו ואשר בטבע הדברים מתאפיינים בשטח גדול מימדים. זו גם הסיבה לכך שהתעריף שנקבע ל"מחסנים" הינו תעריף מוזל. בעניין זה קבעה כב' השופטת אסתר קובו בעת"מ 1710/08 ד.ג.ש בודי פרטס מע"מ נ' עיריית תל אביב יפו ואח', (פורסם בגבו) כדלקמן: "24. ניתן להיווכח, כי תכלית העמידה ביסוד חקיקת צו הארנונה, הינה לקבוע תעריף מופחת למחסנים "קלאסיים", אשר אינם משמשים באופן שוטף את העסק העיקרי, ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק ולקוחותיו, כלומר

הכוונה הינה לכלול בתוך ההגדרה, מחסנים המשמשים לצורך אחסנה בלבד, ואשר אינם ממוקמים בצמוד לעסק אותו הם משרתים, ואינם מהווים חלק אינטגרלי ממנו". טענת המערערת לפיה, במקרה שלפנינו השטח הטפל- החנות, הולך אחרי השטח העיקרי המשמש לאחסנה, מבקשת לרוקן מתוכן את הסעיף בצו הארנונה הדן בסיווג של "מחסנים", שבתנאיו כאמור הנכס איננו עומד".

5.9. לאור האמור לעיל, איננו רואים בהפרדה הפיסית שביצעה העוררת, שינוי מהותי המצדיק סטייה מפסה"ד. כאמור לעיל, גם לגופו של עניין, ולו היינו דנים בטענה בהתעלם מפסה"ד לא היינו רואים בכך עילה לקבלת טענות העוררת.

5.10. אנו דוחים גם את טענת העוררת כי יש לסיווג את השטח שבמחלוקת באופן יחסי לעסקים שביתרת השטח, בין מחמת שטענה זו הועלתה בהרחבת חזית אסורה בשלב הסיכומים, בין מחמת שפסה"ד מהווה מעשה בי דין המשתיק את העוררת גם אל מול טענה זו, שהרי לא נטען כי עסקינן בשינוי נסיבות, ובין מחמת טענת המשיב לגוף העניין, אותה אנו מקבלים, לפיה סיווג השטח שבמחלוקת נקבע לאור הזיקה הקיימת בינו לבין שטח העסק המצוי בקומת הקרקע, ואין כל רלוונטיות לשטחים המצויים בקומות אחרות בבניין, המסווגים בסיווגים אחרים.

6. לאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

7. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

8. בהתאם לסעיף 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 מסירת ההחלטה.

9. 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.

10. ניתן בהעדר הצדדים ביום 05.08.2019

משה קורן

חבר: משה קורן, עו"ד

אבשלום לוי

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

שלומית ארליך

יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

מס' ערר: 140018268

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו ערר
בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אלון צדוק
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר: יעקב עובדיה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר שהגיש העורר כנגד חיובים בקשר לנכס ב"מתחם לובטקי" נכס מספר 2000418591 בשטח של 864 מ"ר.

העורר מבקש לבטל את החיובים שקבע מנהל הארנונה בגין הנכס ולפטור את הנכס מחיובי ארנונה בשנים 2008 ועד 2017 בטענה כי הנכס לא היה ראוי לשימוש בכל אחת מהשנים האלה.

העורר טוען כי מדובר בחיובים בלתי חוקיים וכי יש לפטור את הנכס מארנונה בתקופה נשוא החיוב בשל מצבו של הנכס ועל פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

המשיב הגיש בקשה לדחייה על הסף של הערר בנימוקים הבאים:

- ההשגה הוגשה באיחור. פניית העורר מיום 11.1.2018 הוגשה למשיב מחוץ לפרק הזמן הקבוע בחוק הרשויות המקומיות להגשת השגה (90 יום).
- הערר בגין שנות מס קודמות הוגש מחוץ למועדים הקבועים בחוק
- טענות בגין שנות מס קודמות נטענות בניגוד למועדים הקבועים בחוק ובניגוד לעיקרון סופיות השומה.
- ועדת הערר נעדרת סמכות לדון בתוקפם החוקי של החיובים בכלל ובתוקפם החוקי של חיובים רטרואקטיביים בפרט.
- המועד להגשת בקשה לפטור לפי סעיף 330 חלף ולא ניתן לפנות למשיב בדיעבד ולבקש פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בחלוף שנים רבות.
- טענות העורר ביחס לחוקיות החיובים או לחיובים רטרואקטיביים הועלו לראשונה בסיכומי העורר ותוך הרחבת חזית פסולה.

לגופו של ערר טען המשיב כי העורר לא עמד בנטל המוטל עליו להוכיח כי הנכס לא היה ראוי לשימוש במיוחד בשים לב למועד מתן ההודעה למשיב על מצבו של הנכס.

בטרם נכריע בערר לגופו של עניין עלינו להכריע בטענות המקדמיות ובבקשת המשיב לדחות על הסף את הערר:

ביום 16.2.16 נשלחה לעורר הודעת חיוב בקשר לנכס נשוא הערר.

העורר הגיש השגתו ביום 2.5.2016.

ביום 10.5.16 השיב מנהל הארנונה להשגת העורר, דחה אותה והפנה אותו לזכות העומדת לו על פי החוק להגיש ערר על דחיית ההשגה.

ערר על תשובת מנהל הארנונה מיום 10.5.2016 הוגש על פי גרסת המשיב בתיק 140015826 ביום 11.9.2016

לטענת המשיב, לראשונה העלה העורר את הטענות ביחס לפטור על פי סעיף 330 לקומה הראשונה של הנכס ביום 11.7.2017. בעקבות ערר זה נערכו ביקורות בנכס והמשיב השיב לפניית העורר באמצעות מנהל יחידת בניית חיובים ודחה את פנייתו.

המשיב טוען כי בכתב הערר לא העלה העורר טענות בדבר חוקיות החיוב משנת 2008 ועד שנת 2017, העלאת טענות אלה בשלב הסיכומים מהווה הרחבת חזית פסולה וממילא אין ועדת הערר מוסמכת לדון בחוקיות החיובים.

המשיב מפנה לכך כי אין אזכור לטענות כנגד חוקיות החיובים לא בהשגת העורר, לא בכתב הערר ולא במסגרת הראיות שהביא בפני ועדת הערר.

לגופו של עניין, חוק הערר אינו מסמיך את ועדת הערר לדון בסוגיות הנוגעות לחוקיות החיובים וועדת הערר נעדרת סמכות לדון בכך.

עיינו בהשגת העורר, בכתב הערר, בתצהיר העורר ובראיות שהגיש ומצאנו כי אכן העורר לא העלה במסגרת ההשגה או הערר טענות ביחס לחוקיות החיובים או כנגד החיובים הרטרואקטיביים נשוא השומה.

בכך הצדק עם המשיב, העלאת טענות כנגד חוקיות החיובים בשלב סיכום טענות הצדדים מהווה הרחבת חזית פסולה שאין להתירה. היא מעמידה את בעל הדין שכנגד בנחיתות דיונית ואין לאפשר אותה.

לגופה של הטענה, וחרף העלאת הטענה בשלב כה מאוחר של הדיון, עלינו להתייחס לסמכות ועדת הערר לדון בחוקיות החיובים משנת 2008 ועד 2017.

העורר טוען בסיכומיו כי **"החיוב שהושת על הנכס מאז 1/2008 נעשה שלא כדין"**...

בניגוד לטענות המשיב, העורר אינו מפרט ומצביע על אי חוקיות החיובים בשל השתתם באופן רטרואקטיבי, הוא אומנם קובע כי החיובים אינם חוקיים אולם הוא אינו מנמק את טענתו בשל סוגיית החיוב הרטרואקטיבי.

למעלה מן הצורך נתייחס במקרה זה לסמכותה של הועדה לדון בשאלת חוקיותם של החיובים הרטרואקטיביים :

האם מוסמכת הוועדה לדון במקרה שבפנינו בטענת העוררת ביחס לחיובים הרטרואקטיביים :

החלטנו בעבר כי הקביעה לפיה ועדת הערר אינה מוסמכת קטגורית לדון בחיובים רטרואקטיביים הינה מרחיקת לכת וכוללנית מדי.

הננו סבורים אמנם כי ועדת הערר מוגבלת בסמכותה לרשימת העניינים המנויים בסעיף 3 לחוק הערר לקביעת ארנונה, אלא שבמקרים בהם הנישום מעלה טענה כי אינו "מחזיק בנכס" או שהוא מעלה טענות ביחס לגודל הנכס וכפועל יוצא מכך באשר להיקף החיובים, הרי שבמקרים כאלה הדיון בשאלת החיוב הרטרואקטיבי שבמחלוקת מהווה חלק בלתי נפרד מהסוגיות של ההחזקה בנכס או הטענות בדבר גודלו של הנכס – אשר אין חולק כי הן נתונות לסמכות הוועדה, ולפיכך, ובהתאם לפסיקה המתייחסת לסמכויות שלובות אלה לא ניתן במקרים כאלה לקבוע כי ההכרעה בשאלת תוקפם של החיובים הרטרואקטיביים חורגת מגבולות סמכויות הוועדה

לעניין זה ראה עמ"נ (י-ם) 47425-12-11 ישיבת החיים והשלום נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים (1.4.12), בפסקה 12; שם נקבע כי שאלת החיוב הרטרואקטיבי שלובה בשאלת סיווג. ראה עמנ (י-ם) 22338-05-14 ישיבת אמרי דעת נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים.

האם זהו המקרה שבפנינו ? אין במקרה שבפנינו מחלוקת עובדתית ביחס לגודל הנכס אלא מחלוקת עובדתית הנוגעת לשאלת סיווג הנכס ומצבו בשנים שקדמו למועד הגשת השגת העורר /או למועד שקדם להגשת השגת העורר.

אמרנו בעבר כי מאחר ואנו גוף מנהלי מעין שיפוטי אשר אמור לחסוך מבית המשפט את מלאכת בחינת סבירות שיקול הדעת של מנהל הארנונה במקרים מסוימים הרי שאם היה נכון לערוך בירור עובדתי באשר למועדי האחזקה בנכס היה עלינו לשיקול האם להפעיל סמכותנו ולדון בטענות כגון איני מחזיק .

במקרה שבפנינו מדובר בטענות שלובות. המחלוקת נשוא הערר שבפנינו הינה חלק ממחלוקות רבות ונוספות הנוגעות ל"מתחם לובטקין" במסגרתם נדרשה ועדת הערר להכרעות ביחס לשומות נוספות אשר במקרים רבים התייחסו לחיובים שהיו קשורים בשנות מס קודמות ועל פי רוב נגעו לשאלת זהות המחזיק בנכס.

השגת העורר במקרה זה מתבססת כל כולה על מצבו של הנכס בשנים שקדמו למועד הנפקת השומה, הוא מבקש לקבוע כי הנכס אינו ראוי לשימוש בשל מצבו משנת 2008 ועד לשנת 2017, עת שהשומה נשוא החיוב הוצאה על ידי המשיב בשנת 2016.

המחלוקת שבפנינו אינה כורכת עימה שאלות הקשורות באפיון סווג הנכס או טענת איני מחזיק. היא נוגעת למצבו העובדתי של הנכס בשנים הרלבנטיות, בשאלת ידיעתה הפוזיטיבית של הרשות את מצבו של הנכס, בשאלה האם איפשר הנישום לרשות לערוך ביקורות בכדי לעמוד על מצבו של הנכס וכיוב'.

זה המקום לציין כי העורר לא הניח בפני ועדת הערר תשתית עובדתית מספקת או מבוססת ביחס למצבו של הנכס בשנים נשוא הערר וחלק ניכר מטענותיו מתייחס לתשתית הראייתית שהיוותה את הבסיס להנפקת השומה מטעמו של המשיב.

באותה נשימה מעלה העורר טענות כנגד הפעלת שיקול דעת המשיב בחוסר תום לב ובניגוד לכללי מנהל תקין.

לאחר שעיינו בכתב הערר, בראיות שהביא העורר ובסיכום טענותיו הגענו למסקנה כי גם אם נדרשת ועדת הערר לדון בשאלת חוקיות החיובים הרטרואקטיביים (שאלה כשלעצמה עומדת בספק) הרי שבנסיבות שלפנינו לא ניתן לקבוע כי ועדת הערר נדרשת לדון בתוקף החיובים הרטרואקטיביים או בהתיישנות החיובים אגב הדיון בעילות אשר עליה לדון בהן מתוקף סמכותה.

בנסיבות אלה הרי שיש לקבוע כי ועדת הערר במקרה שלנו נעדרת סמכות לדון בתוקף החיובים הרטרואקטיביים או בטענת ההתיישנות או בטענה ביחס לחוסר תום לב ופעולה בניגוד לכללי מנהל תקין של המשיב.

מאחר וזו החלטתנו הרי למעשה יש לדחות על הסף את הערר ככל שהוא נוגע לחוקיות החיובים ואם עומד העורר על טענות אלה עליו למצות את זכויותיו בעניין זה בפני הערכאה המתאימה.

בשל האמור לעיל יש לקבל את טענתו של המשיב כי ועדת הערר נעדרת סמכות לדון בטענות העורר ביחס לשומות השנים שקדמו למועד הגשת השגתו.

המשיב אומנם הנפיק את שומת החיובים בשנת 2016 ביחס לשנים שקדמו למועד הנפקת השומה, אולם בנסיבות המתוארות לעיל, הלכה למעשה, דיון של ועדת הערר בשומות השנים שקדמו למועד הנפקת השומה משמעו דיון בחוקיות החיובים ושאלת החיובים הרטרואקטיביים, וכפי שקבענו לעיל, הועדה נעדרת סמכות לדון בחיובים אלה.

נותר לנו להכריע בטענות העורר ביחס לשנות המס 2016 ו 2017.

המשיב טוען כי גם ביחס לשנים אלה יש לדחות על הסף את הערר בשל איחור בהגשת השגה ו/או איחור בהגשת הערר.

בהשגתו של העורר מיום 25.4.2016 ביחס לשומת המשיב מיום 20.3.2016 המתייחסת לנכס 2000418591 אין זכר לטענות העורר ביחס למצבו של הנכס או לטענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש. העורר משיג בהגשה זו על גודל הנכס, טוען כי אינו מחזיק בנכס וטוען כי אינו בעל השליטה בנכס.

העורר אינו טוען כי הנכס אינו ראוי לשימוש ו/או אינו מעלה כל טענה ביחס למצב הנכס, לשריפה שהייתה בנכס, לעבודות הבנייה בנכס וכיו"ב.

להשגה זו השיב המשיב ביום 10.5.2016 וממילא אין בה התייחסות לטענות העורר ביחס למצב הנכס שכן לא הועלו טענות שכאלה.

בדוח ממצאי הביקורת מיום 15.11.2016 אין התייחסות של העורר למצבו של הנכס למעט הערה שלו כי "הקומה השנייה נמצאת בהליכי בנייה והוא עצר את הבנייה".

לראשונה מעלה העורר טענה ביחס למצב הקומה השנייה של הנכס במכתבו של בא כוחו למשיב ביום 6.7.2017 והוא קובע כך :

"קומה 1 נמצאת בהליכי שיפוץ ובנייה ואינה ראוייה לשימוש כלל".

בתשובה לפנייה זו השיב מנהל היחידה לבחינת חיובים ביום 30.7.2017 כי : **"לעניין טענתך כי הקומה ה 1 מצויה בשלבי שיפוץ אשיבך כי בביקורת שערךנו במקום נמצא כי מרשך חסם את הכניסה מחדר המדרגות אל הקומה "**

ביום 13.8.2017 נערכה ביקורת נוספת בנכס בכדי לבדוק את טענת העורר כי הקומה הראשונה של הנכס נמצאת בשיפוץ. בדוח נקבע כי **"בביקורת שנערכה במקום נמצא כי אין בנכס עבודות שיפוצים, במקום נראתה חלוקה למספר יחידות דיור" מהתמונות שצורפו לדו"ח ממצאי הביקורת עולה כי הנכס משופץ, כשיר ואין לקבוע כי במועד זה הנכס לא היה ראוי לשימוש.**

לפנים משורת הדין ומאחר ועיינינו של העורר התברר בפנינו בהמשך להחלטות קודמות ביחס לנכסים במתחם זה נאפשר דיון לגופו של עניין בטענת העורר כי יש לפטור את הנכס נשוא הערר מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות לשנות המס 2016 ו 2017 על אף שלאור עמדת המשיב שספק אם העורר הגיש במועד השגות לשנות מס אלה. הספק במקרה זה, לאור ההתכתבות הענפה בין המשיב לעורר, יפעל לטובת העורר.

במהלך דיון ההוכחות שבפנינו התעכבו הצדדים על שאלת מועד הפנייה של העורר לראשונה למשיב והראיות שהביא, או לא הביא, להוכיח את טענתו ביחס למצב הנכס.

העורר מודה כי לא הניח תשתית עובדתית מטעמו להוכחת מצבו של הנכס או לתמיכה בטענתו כי הנכס עבר שריפה בעבר :

"לא הצגתי אסמכתאות לעניין השריפה והשיפוצים כי ניסיתי להשיג את החומר מטעם מחלקת כבאות ומאחר ועברו מעל 7 שנים לא מצאו כלום"

כאשר עומת העורר עם העובדה שחוות דעת השמאי מטעמו, שהציג כראייה למצב הנכס מתייחסת לקומה אחת בלבד בעוד הנכס נשוא הערר נמצא בקומה 2 השיב :

"בהתייחס לחוות הדעת שצירפתי, נכון שהבניין קיים, זה שתי קומות בגובה, הוא קרה לזה קומה אחת אבל זה היה שתי קומות...אני מסביר שהיא הייתה שתי קומות וכשהייתה שריפה זה הפך לקומה אחת..."

כשנשאל העד ביחס לעובדה שרק בסוף שנת 2017 פנה לראשונה למשיב בנושא מצבו של הנכס למשיב הוא ענה:

"כשאת שואלת מדוע נזכרתי רק בסוף 2017 לטעון כי הנכס נשוא הערר נשרף והקומה הראשונה אינה קיימת, אני מסביר שהעירייה שלחה 19 חיובים כל חיוב העברתי לעו"ד. לא חשבתי שיחייבו על קומה ריקה. אני לא יודע להסביר מדוע לא אמרתי דבר על הקומה הזאת. לא ניסיתי להסתיר כלום".

במסגרת חקירתו הנגדית של עד המשיב ניסה העורר לעמת אותו עם העובדה שהביקורת שערך המשיב בשטח באמצעות חוקרי השומה או באמצעות החוקר "שוגון" כללו ביקורות חיצוניות ולא כניסה לקומה עצמה, אלא שבתשובות עד המשיב אין בכדי לבסס ראייתית את טענת העורר כי הנכס נשוא הערר לא היה ראוי לשימוש בשנות המס 2016 או 2017. עד המשיב מאשר כי חלק מהביקורות בנכס נערכו מחוץ לנכס בשל סירוב העורר לשתף פעולה (העורר אישר זאת בעדותו).

האמור לעיל אינו רלבנטי לשאלה הראייתית הנוגעת להוכחה כי הנכס לא היה ראוי לשימוש.

הנטל הראייתי להוכחת מצב הנכס הוא על העורר, לא כל שכן במקרה כמו המקרה בפנינו בו העורר פנה לראשונה ביחס למצב הנכס בסוף שנת 2017, וכפי שהראינו לעיל, בעדותו הוא לא סיפק תשובה מספקת למחדלו זה.

עיון בדוח ממצאי הביקורת מיום 13.8.2017 ממנו עולה בוודאות כי הנכס כשיר, משופץ וללא כל עבודות המתבצעות בו מעלה בספק את הטענות כאילו הנכס היה הרוס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו במהלך שנות המס 2016-2017.

לאור האמור לעיל, בהעדר ראיות מטעם העורר (כאשר גם חוות דעת השמאי שהגיש מטעמו ספק אם מתייחסת לנכס ואם היא מתייחסת לנכס אין בה בכדי להעיד על מצבו כנכס לא ראוי לשימוש), בהתייחס לעדותו של העורר בפנינו, למועד בו פנה לראשונה למשיב בבקשה לפטור בגין נכס לא ראוי לשימוש ובשים לב לממצאי הביקורת מיום 13.8.2017 הגענו למסקנה כי העורר לא עמד בנטל המוטל עליו ולא הוכיח כי הנכס ניזוק באופן משמעותי ובמידה שאי אפשר לשבת בו.

בשים לב לאמור לעיל הערר לגבי שנות המס 2016, 2017 נדחה לגופו של עניין.

הבאנו בין יתר השיקולים בעת פסיקת ההוצאות את החלטתנו מיום 24.12.2018.

העורר יישא בהוצאות המשיב בסך 1,000 ₪.

סוף דבר, הערר נדחה.

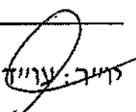
ניתן בהעדר הצדדים היום 5.8.2019.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


חבר: עו"ד אלון צדוק

מס' עררים: 140018256
140019690

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו ערר
בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אלון צדוק
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי
חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: חברת דואר ישראל בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניין לנו בשני עררים שאוחדו ומתייחסים לנכס שבמחלוקת בקומת הקרקע ברחוב המרד 29 תל אביב, בשטח של 152 מ"ר.

אין מחלוקת בין הצדדים על כי מדובר בנכס ריק.

המחלוקת נוגעת לסיווג הנכס כאשר העוררת מבקשת לסווגו בסיווג "מלאכה ותעשייה" או "מחסנים" ואילו המשיב עומד על סיווג הנכס בסיווג השירותי העסקי.

העוררת הגישה את תצהירו של שמאי המקרקעין אלכסיי שפון אשר בחן את היתר הבנייה שחל על הנכס (היתר בניין 928 מיום 8.7.1977).

השמאי מטעם העוררת מפרש למעשה את הוראות ההיתר וקובע כי משנקבע בהיתר הבנייה שימוש לחנויות בנכס נשוא הערר הרי שבהתאם לתכנית תא/5000 יש לכלול בין השימושים המותרים מסעדות בתי קפה, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק וכדומה.

העוררת מבקשת להסתמך על חוות דעתו ולקבוע כי מאחר ומותר לקבוע בתכניות עתידיות על פי תא/5000 שימוש לחנויות לתיקון מוצרים הרי שהייעוד הזול ביותר המותר על פי היתר הבנייה הוא מלאכה ותעשייה.

עד המשיב טוען דרע המשמש כמפקח בנייה באגף רישוי ופיקוח בניה בעיריית תל אביב צירף לתצהירו את היתר הבנייה וקבע בתצהירו כי בהתאם להיתר הבנייה השימוש המותר בנכס הינו לחנויות.

ביום 18.2.2019 התקיים דיון ההוכחות בפנינו.

עד העוררת שב על עמדתו והשיב לשאלת הועדה כי כאשר נקבע בהיתר הבנייה שימוש לחנויות זה כולל הגדרה רחבה הכוללת שימושים שונים לרבות חנות לתיקון אופניים או מכשירי חשמל.

לשאלת הועדה השיב העד כי "לדעתי אם ייעשה שימוש בחנויות ע"י חייט או לצורך תיקון מכשירי חשמל, היתר הבניה נספח א' מאפשר זאת ואין צורך בהיתר אחר".

עד המשיב אישר כי מותר להשתמש בנכס נשוא המחלוקת לצורך חנות למכירה או אחסנה של מכשירי אלקטרוניקה לרבות מחשבים לסוגיהם. הוא גם אישר שימוש למכירת אופניים חשמליות או רגילות ותיקונם הינו שימוש מותר.

"ביחס לחנות לתיקון מוצרי חשמל או אלקטרוניקה אני מאשר שהשימוש מותר על פי היתר הבנייה"

הנה כי כן, המצב המשפטי, גם לשיטתו של עד המשיב ברור.

היתר הבנייה המגדיר שימוש בנכס ל"חנויות" מאפשר מגוון שימושים ביניהם השימושים אליהם מפנה העוררת כאשר היא דורשת לסווג את הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה ו/או מחסנים.

ההלכה המחייבת בעניין סיווגו של נכס ריק יצאה מבית המשפט העליון לא מזמן **בבר"מ 991/16 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו** שם נקבע בין השאר :

"אציע לחברי לקבוע כי לצורך סיווג נכס ריק לצרכי ארנונה יש להתחשב אך בשימושים אפשריים לפי היתר הבנייה. אין די בשימושים הקבועים בתכנית החלה על הנכס, כל עוד לא נקבעו במפורש בהיתר הבנייה".

צודק המשיב כי השאלה אותה מעלה העוררת מתייחסת לשימוש תיאורטי בנכס אולם לא מצאנו בסיס חוקי לקביעתו כי בהעדר שימוש בנכס (שהרי זה המצב כשעסקן בנכס ריק) יש ללמוד על פוטנציאל השימוש מהשימוש האחרון שנעשה בו בעבר.

פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין אפריקה ישראל בע"מ הנ"ל ברור ואינו מתייחס לפוטנציאל השימוש או לשימוש האחרון.

עד המשיב אישר כי שימוש בחנות לחנות לתיקון מוצרי חשמל ואלקטרוניקה או חנות לתיקון אופניים אפשרי על פי היתר הבנייה.

העוררת בסיכומיה מפנה לקביעות ועדות הערר כי תיקון מוצרי חשמל ואלקטרוניקה ו/או מחשבים מהווה שימוש שסיווגו בארנונה הוא "מלאכה" (עררים: 140016251 טלכלל בע"מ, 14009687 / 140010869 אייבורי מחשבים בע"מ)

כל שנתר לנו לקבוע האם שימוש אפשרי שכזה מצדיק את סיווג הנכס בסיווג הזול האפשרי – היינו סיווג למלאכה ותעשייה.

פסיקת בית המשפט ברורה והיא קובעת כי לצורך סיווגו של נכס ריק לצרכי ארנונה יש להתחשב אך ורק בשימושים האפשריים לפי היתר הבנייה. אין די בשימושים הקבועים בתכנית החלה על הנכס.

העוררת הרימה את הנטל המוטל עליה והוכיחה באמצעות היתר הבנייה ועל סמך עדותו של עד המשיב כי שימוש לבית מלאכה לתיקון מוצרי חשמל או לתיקון אופניים הינו אחד השימושים האפשריים על פי היתר הבנייה, וכי שימוש כזה סיווגו בארנונה הינו "מלאכה". די בכך בכדי לקבל את עמדת העוררת ואין להידרש לתכנית תא/5000.

לאור המצב המשפטי והוראות היתר הבנייה דין הערר להתקבל.

המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך 1,000 ₪ + מע"מ

ניתן בהעדר הצדדים היום 5.8.2019.

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 בועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד גדי טל
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק



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

תאריך : ד באב תשעט
05.08.2019
מספר ערר : 140020088 / 11:49
מספר ועדה : 11937

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד צדוק אלון
חבר: עו"ד זרו"ח לוי אבשלום
חבר: עו"ד טל גדי

העורר/ת:

טוקר ריטה
חשבון לקוח: 10612241
מספר חוזה: 478252
כתובת הנכס: ארלזורוב 39
ע"י ב"כ עו"ד : הנדין ליאור

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: טוקר ריטה
ב"כ העורר/ת עו"ד : הנדין ליאור

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

פרוטוקול

ב"כ העוררת: בהמשך לתצהיר של הדייר המתגורר בנכס ולחשבון החשמל ולקריאות מדי המים באמצע שנת 2015 המתייחסות לכל התקופה אחורה כולל שנת 2014, הרי שברור שהדירה הייתה מאוכלסת בשנת 2014 לפחות 3 חודשים ובשנת 2015 ונעשה בה שימוש לצורכי מגורים.

ב"כ המשיב: בהמשך לבקשה של עו"ד מטעם המשיב - ענבל בשן, אני משאירה את ההחלטה לשיקול דעת הוועדה.

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

תאריך : ד באב תשעט
05.08.2019
מספר ערר : 140020088 / 11:49
מספר ועדה: 11937

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד צדוק אלון
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום
חבר: עו"ד טל גדי

העורר/ת: טוקר ריטה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר שעיינו בכתב הערר, בתצהיר, בראיות שהוצגו ע"י ב"כ העוררת, הגענו למסקנה כי בדירה נשוא הערר נעשה שימוש למגורים לתקופה של יותר מ-3 חודשים לתקופה הרלבנטית לערר זה. לאור האמור לעיל ובשים לב לדרך ניהול ההליך, מתקבל הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.08.2019.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ד באב תשעט
05.08.2019
מספר ערר : 140019966 / 11:34
מספר ועדה: 11937

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד צדוק אלון
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום
חבר: עו"ד טל גדי

העורר/ת:

אמסלם אברהם, [redacted] דנה אמסלם מירב [redacted]
031755341
חשבון לקוח: 10927063
מספר חוזה: 818291
כתובת הנכס: בנימיני אהרון 10
ע"י ב"כ עו"ד : הנדין ליאור

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: אמסלם אברהם
ב"כ העורר/ת עו"ד : הנדין ליאור

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

פרוטוקול

ב"כ הצדדים: מבלי להודות באלו מטענות הצדדים, הגענו לפשרה לפיה שטח של 17.3 מ"ר יופחת משטח הנכס לחיוב וזאת החל מתחילת שנת המס 2019. שטח זה יופחת מסך החיובים ויראו אותו כחלק משטח הגג שאינו מחויב.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ד באב תשעט
05.08.2019
מספר ערר : 140019966 / 11:34
מספר ועדה: 11937

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד צדוק אלון
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום
חבר: עו"ד טל גדי

העורר/ת: אמסלם אברהם, דנה אמסלם מירב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.

הערר מתקבל חלקית.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 05.08.2019.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ד באב תשעט
05.08.2019
מספר ערר : 140019965 / 11:01
מספר ועדה: 11937

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד צדוק אלון
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום
חבר: עו"ד טל גדי

העורר/ת:

סי פי אם שירותי מחשוב בע"מ
חשבון לקוח: 10817465
מספר חוזה: 686724
כתובת הנכס: דרך בגין מנחם 37
ע"י ב"כ עו"ד : הנדין ליאור

- ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : קרן גולן אבני

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: סי פי אם שירותי מחשוב בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : הנדין ליאור

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

פרוטוקול

ב"כ הצדדים: הגענו להסכמה לפיה העוררת לא עומדת על טענת סיווג שטח של 158 מ"ר ח-ן לקוח 10817465 וטענה זו לא תישמע אלא אם יחול שינוי עובדתי או משפטי. באשר לטענת איחוד שטחים, טענה זו מתקבלת באופן ששטח של 24 מ"ר מס' ח-ן לקוח 10817465 ושטח נוסף של 80 מ"ר ח-ן לקוח 10096059 יאוחדו ביחד עם שטח נוסף של 329 מ"ר מס' ח-ן לקוח 10790314 יאוחדו יחד בסיווג תעשייה ומלאכה וזאת החל מינואר 2019.

תאריך : ד באב תשעט
05.08.2019
מספר ערר : 140019965 / 11:01
מספר ועדה : 11937

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד צדוק אלון
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום
חבר: עו"ד טל גדי

העורר/ת: סי פי אם שירותי מחשוב בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסדר בין הצדדים.
הערר מתקבל חלקית כאמור לעיל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.08.2019.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140019760

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: דוידוב יצחק

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

המחלוקת בתיק זה נוגעת לחלקים מנכס המוחזק על ידי העורר ברחוב אבידן שמעון 12 תל אביב. העורר הגיש השגה על תשובת מנהל הארנונה להשגתו מיום 17.1.2019. ואלה טענות העורר:

- יש להפחית מסה"כ החיובים שטח של 10.02 מ"ר הואיל ומדובר בשטח מתחת למדרגות לולייניות.
- יש להפחית שטח של 6.64 מ"ר משטח הנכס הואיל ואין מדובר במרפסת גן או במרפסת אלא מדרגות המובילות לדלת הכניסה הראשית לבית.

נותר לדון לגופן של שתי טענות העוררת:

ביטול חיוב חלל המדרגות:

לטענת העורר, שטח המדרגות הוא לולייני ולא ניתן לעמוד תחתיו בקומה זקופה.

העורר מציין בכתב הערר:

" בנסיבות אלה, המדובר בשטח פונקציונלי של מדרגות ושטח מתחת למדרגות, לולייני, שהגובה נע בו ממש' סנטימטרים עד לגובה של 1.80 מטר בצד הלולייני של המדרגות כלפי מעלה".

למעשה אין בין הצדדים מחלוקת עובדתית אלא מחלוקת פרשנית משפטית.

העורר טוען נגד הפרשנות שנתן מנהל הארנונה לצו הארנונה.

המשיב שם יהבו על פסיקתו של בית המשפט בעניין דיקשטיין נגד עיריית רעננה (ת"צ -11-8254-13) שם הכריע בית המשפט בבקשה לתובענה ייצוגית באותו העניין באלה:

"האם ניתן לחייב על פי צו הארנונה של המשיבה נושא הדיון, את השטח שמתחת לגרם המדרגות הראשון בבנייה (להלן: "שטח המריבה") במקרה שהשטח שמתחתיו אטום, בנוסף לחיובו של גרם המדרגות הראשון באופן של "השטחתו" כלפי מעלה והבאתו בחשבון כשטח הקומה אליו הוא מוביל".

בצו הארנונה של עיריית תל אביב אין התייחסות ספציפית לשאלת החיוב הכפול לכאורה לחלל מדרגות בכלל ולשאלה הדומה לשאלה המתעוררת בנכס נושא הערר שהובא בפנינו.

בפסק הדין בעניין דיקשטיין הני"ל הובאה להכרעת בית המשפט תובענה ייצוגית הנוגעת לצו הארנונה של עיריית רעננה ולא לצו הארנונה של עיריית תל-אביב המתייחס לעוררת נושא ערר זה.

יחד עם זאת, הנושא שנדון בבקשה לאישור תובענה ייצוגית בעניין דיקשטיין ואשר נבחן לעומקו על ידי בית המשפט זה למקרה שהובא בפנינו.

גם בעניין דיקשטיין לא כלל צו הארנונה הוראה מפורשת או ספציפית ביחס לחיוב חלל מדרגות.

הצו, כמו הצו של עיריית תל אביב התייחס שם לחיוב כלל שטח דירה.

בית המשפט על ידי כבוד השופטת מיכל נד"ב מגדיר שם את המחלוקת ואת פעולת המשיבה והגדרה זו נכונה גם למקרה שבפנינו:

"אין מחלוקת כי המשיבה בחישוב שהיא עושה משטיחה כל גרם מדרגות כלפי מעלה, כך גרם קומת המרתף מושטח בקומת הקרקע, גרם קומת הקרקע מושטח בקומה א', גרם קומה א' מושטח בקומה ב', גרם קומה ב' מושטח בקומה ג', גרם קומה ג' מושטח בקומה ד' סך הכל השטח של 5 גרמי מדרגות.משאין מחלוקת על שיטת ההשטחה שעושה במשיבה כלפי מעלה, יש לקבוע האם השטח שמתחת לגרם המדרגות הראשון יכול להוות שטח לחיוב על פי צו הארנונה. אני סבורה שכן ואלה טעמי..."

לדעת בית המשפט בעניין דיקשטיין הני"ל ובהתבסס על כך שאין מחלוקת כי המשיבה רשאית לחשב את גרמי המדרגות בהשטחה כלפי מעלה הרי מוסכם כי כל שטח מושטח כזה מקורה על ידי ההשטחה שמעליו. מכאן שההשטחה של המדרגות העולות מקומת המרתף יוצרות שטח המריבה. בית המשפט מצא שם כי שטח המריבה הוא שטח מקורה כהגדרתו בהגדרת שטח בצו הארנונה באותו העניין ומכאן שיש לחייבו בארנונה.

בענייננו מפנה העורר לחיוב השטח שמתחת למדרגות בשטח של 10.2 מ"ר.

לשיטת בית המשפט בעניין דיקשטיין הרי ששטח זה מהווה שטח מקורה ועל כן יש לחייבו.

צו הארנונה של עיריית תל אביב קובע בסעיף 1.3.1 ב' לצו כי בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר...

מכאן שגם על פי צו הארנונה של עיריית תל אביב יש לראות בשטח החלל המקורה שטח בר חיוב בארנונה.

העורר לא הניח בפנינו תשתית משפטית המשכנעת כי יש להעדיף פרשנות אחרת על פני הפרשנות אותה מצא בית המשפט בעניין דיקשטיין הני"ל כסבירה.

המשיב ענה בתשובתו להשגה כי: **"בקומת המרתף יש משטח דריכה ולכן החיוב בקומה זו יוותר בעינינו".** המשיב צירף את דוח ממצאי הביקורת שנערכה בנכס לרבות תמונות המדרגות הלולייניות ומצאנו כי במקרה זה המדרגות דומות למדרגות שנדונו בעניין דיקשטיין הני"ל.

מכל האמור לעיל ולאור נוסח צו הארנונה ככל שהדברים מתייחסים להגדרת בניין לא מצאנו כי יש לשנות מחישוב שטח הנכס כפי שערך אותו המשיב.

לאור האמור לעיל דין הערר בעניין זה להידחות.

העורר טוען כי המשיב חייב אותו בשטח של 6.64 מ"ר כמרפסת מקורה, העורר טוען כי אין מדובר במרפסת גן או במרפסת מקורה שכן מדובר במדרגות המובילות לדלת הכניסה הראשית לבניין.

מנהל הארנונה טוען כי יש לחייב את השטח שבמחלוקת שכן הוא עונה על הגדרת מרפסת גן על פי סעיף 1.3.1 י"ב לצו הארנונה וכן על פי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה נכלל בכל השטח שבתוך יחידת בניין גם שטח מקורה כדוגמת השטח נשוא המחלוקת.

על פי דוח ממצאי הביקורת שצורף לכתב התשובה והתמונות שצורפו לו ניתן לראות כי השטח המקורה בכניסה לבית, אליו עולים במדרגות הינו שטח מקורה בעל 3 קירות בשלושה צדדים של היקפו. התרשמנו כי מדובר בשטח מקורה ומרוצף בהמשך ישיר לבית.

לפיכך יש לדחות את הערר גם בנושא המרפסת המקורה.

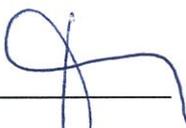
סוף דבר הערר נדחה

בנסיבות ניהול התיק אין צו להוצאות

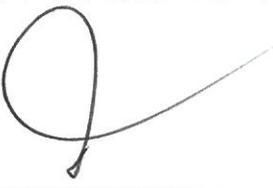
ניתן בהעדר הצדדים היום 5.8.2019.

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) התש"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אהרן צדוק

קלדנית: ענת לוי

העוררת: נכסי אריאל מיד טאון ניהול בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו בקשה לסילוק על הסף של ערר זה מהטענות הבאות:

1. **היעדר עילה** – לטענת המשיב העוררת טוענת באופן כללי כי חויבה בשטחים שאין היא מחזיקה בהם ו/או טענות בדבר מצב הנכסים אשר לא נתמכו לטענת המשיב בעובדות כלשהן.
2. **סופיות השומה** – טענות העוררת לשנות מס שקדמו למועד הנפקת החיוב, 19.9.2017 אינן יכולות להיות נדונות בפני ועדת הערר בשל עיקרון סופיות השומה.
3. **איחור בהגשת ההשגה**: פניות העוררת מיום 27.8.2018 ו 3.10.18 נתקבלו בחריגה מהמועדים הקבועים בחוק להגשת השגה.
4. מקום בו הוגשה השגה באיחור, ולא ניתנה לה תשובת מנהל הארנונה- לא ניתן להגיש ערר שכן אין בפני ועדת הערר תשובה שלילית של מנהל הארנונה להשגה, ובהעדר השגה ותשובה להשגה לא יכול הנישום להגיש ערר

העוררת התייחסה לטענות המשיב כדלקמן:

1. **היעדר עילה וסופיות השומה** - העוררת טוענת כי פירטה בהרחבה את טענותיה ביחס לחיובים וזאת לאחר שפנתה למשיב וביקשה פירוט שטחים או תחשיבים על פיהם חייב אותה המשיב. משכך קמה לה עילה ביחס לסיווג הנכסים כפי שפירטה בהרחבה בערר. בעדכון השומה מיום 3.6.18 בוטלה למעשה השומה נשוא מכתבה של מנהלת המחלקה מיום 17.12.17 וניתנה לעוררת זכות מחודשת להגשת השגה.
2. **איחור בהגשת השגה** – העוררת טוענת כי תשובת מנהלת היחידה המקנה לה זכות להגשת השגה נשלחה ביום 3.6.2018 והשגה בגינה נשלחה למשיב ביום 16.8.18 ונתקבלה אצלו ביום 27.8.18 דהיינו במסגרת 90 הימים כקבוע בחוק. לפיכך אין איחור במועד הגשת ההשגה. עוד מפנה העוררת לתשובת המשיב מיום 23.10.18 בו קיבל המשיב חלק מטענותיה ואף הזכיר ופירט את זכותה להגשת ערר בתוך 30 ימים.
3. **בקשר לטענה לפיה לא ניתן להגיש ערר מקום בו לא הוגשה השגה** כדין טוענת העוררת כי מנהל הארנונה השיב לפניו בתשובתו מיום 23.10.2018. לאחר שהגישה השגה הוא בחר שלא לענות לה, לשיטת העוררת יש בכך משום בסיס להפעלת הסנקציה החוקית הנוגעת למקרה בו מנהל הארנונה לא משיב במועד להשגה או שאינו משיב כלל וכלל.

נכריע בטענות המקדמיות אחת לאחת:

1. **היעדר עילה**: שבנו והפכנו בטענות המשיב בעניין זה ולא מצאנו בסיס המצדיק דחייה על הסף של הערר. זכותו של נישום לטעון טענותיו בהרחבה, בכלליות ואף מבלי לצרף בשלב ההשגה או הערר ראיות התומכות בטענותיו. לא ניתן לחסום את דרכו בשלב מקדמי רק בשל העובדה ש"ירה" לטענת המשיב לכל הכיוונים. החוק מקנה לנישום את הזכות לפנות למשיב בטענת "איני מחזיק" וכך עשתה העוררת. המשיב אף התייחס לטענותיה קודם להתדיינות

שבפנינו. אפשר לתאר את הטענה של המשיב בשלב זה של הערר באותם הנימוקים שהוא מבקש לייחס לטענת העוררת, טענה סתמית וכללית. השימוש בכלי מרחיק לכת כמו דחייה על הסף של הערר לא יכול להיות בשל טענה כללית המתייחסת להעדר ראיות או חוסר פירוט. דין הטענה להידחות.

2. **סופיות השומה:** הערר הוגש ביום 17.9.2018 ביחס לתשובת מנהלת היחידה שנשלחה לעוררת ביום 5.9.2018. מאוחר יותר הוסיפה העוררת והפנתה לתשובת מנהלת היחידה מיום 3.6.2018 אשר קובעת עדכון חיובים ומקנה לעוררת זכות להשגה בתוך 90 יום. נכון שעל מכתביה של מנהלת היחידה מיום 17.12.17 ספציפית לא השיגה העוררת, אולם השגתה מיום 27.8.2018 מתייחסת לאותן העילות הנוגעות לחיובים המעודכנים כפי שיצאו תחת ידי מנהלת היחידה במכתב מיום 3.6.2018, אשר ביטל למעשה את המכתב והשומה מיום 17.12.17. הספק במקרה זה צריך לעמוד לזכותה של העוררת. אין זה המקרה בו המשיב הסתמך תקציבית על היותה של השומה סופית. הוא שעדכן את השטחים והוא שהפנה את העוררת לזכותה על פי החוק להשיג על החיובים. בשים לב למועדי הפניות של מנהלת היחידה מטעם המשיב ולאור סמיכות מועד הגשת הערר נדחית טענת המשיב ביחס לסופיות השומה. נדחית טענת העוררת כי יש לקבל את השגתה בהיעדר תשובה של מנהל הארנונה להשגה מיום 27.8.18 שכן המשיב התייחס עניינית להשגת העוררת במכתבה של הגב' נאוה בן צור מיום 5.9.18. מהאמור לעיל נדחית טענת המשיב לדחייה על הסף בשל סופיות השומה.
3. **איחור בהגשת השגה** בשים לב לאמור ביחס להתגלגלות הדין והדברים בין העוררת למשיב כאמור בעניין הטענה לסופיות השומה, אין מקום לקבוע במקרה זה כי השגת העוררת הוגשה באיחור. טענת המשיב ביחס לדחייה על הסף בשל איחור בהגשת ההשגה נדחית.
4. **הטענה לפיה לא ניתן להגיש ערר מקום בו לא הוגשה השגה כדין:** מהנימוקים המפורטים לעיל הערר הוגש כדין ביום 17.9.18 ביחס לתשובה שנשלחה ביום 5.9.18.

מכל האמור לעיל נדחות כל טענותיו המקדמיות של המשיב. המזכירות תקבע את התיק לדיון הוכחות.

העוררת תגיש תצהירי עדות ראשית עד ליום 1.9.2019.

המשיב יגיש תצהירים מטעמו עד ליום 1.10.2019.

עדי הצדדים יתייצבו לחקירה על תצהיריהם אלא אם שוחררו במפורש על ידי הצד שכנגד.

אין צו להוצאות

ניתן בהעדר הצדדים היום 4.8.2019.


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר: אבי שגב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר מחזיק בדירה ברחוב קלמן מגן 5 תל אביב.

ענינו של ערר זה מתמקד בהוראות תקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג – 1993 (להלן: "התקנות").

העורר נרשם כמחזיק בדירה על ידי המשיב ביום 2.12.2015 וזאת בעקבות פרוטוקול מסירה שהומצא למשיב ביחס למסירת הדירה לעורר

ממועד זה קיבל העורר פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בגין נכס לא ראוי וביום 22.5.2016 הוארך הפטור ועל פי האמור בכתב התשובה לא חויב הנכס בארנונה עד ליום 30.9.2016.

ביום 25.9.2016 שלח העורר בקשה למשיב, בקשה אשר המשיב ראה בה בקשה לפטור בגין נכס ריק ועל כן הוענק לעורר פטור בגין נכס ריק על פי תקנה 13 מיום 1.10.16 ועד ליום 31.3.2017.

בכתב הערר מבקש העורר לתקן את הטעות שנפלה לדעתו עת המשיב העניק לו פטור על פי תקנה 13 ולא פטור על פי תקנה 12 בתור בעלים ראשון של נכס.

לאחר הדיון המקדמי, ובהסכמת המשיב, הציג העורר ראיות התומכות בטענותיו החלופיות כי בתקופה נשוא המחלוקת מיום 1.10.16 ועד ליום 31.3.2017 הייתה הדירה לא ראויה לשימוש וצריך היה לפטור אותה מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

בסופו של הדיון עלינו להכריע בשתי שאלות:

- האם היה על המשיב ליתן לעורר פטור על פי תקנה 13 ולא על פי תקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג-1993 מיום 1.10.16 ועד ליום 31.3.17?
- האם היה על המשיב לפטור את הדירה מארנונה בתקופה זו על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בשל היותה בלתי ראויה לשימוש?

העורר פנה למנהל הארנונה (בדיעבד) וביקש לראות בו המחזיק והבעלים הראשון של הבניין החדש והריק ולפיכך זכאי הוא לטענתו לפטור מארנונה הקבוע בתקנה 12 הנ"ל.

המשיב קבע כי העורר אינו הבעלים הראשון של הנכס ועל כן אינו זכאי להנחה הקבועה בסעיף 12 לחוק. המשיב טוען כי חברת גינדי החזקות ייזום 2009 בע"מ ניצלה את הזכאות לפטור על פי תקנה 12 הנ"ל מיום 16.4.2015 עת ניתן טופס 4 לבניין ועד ליום עריכת פרוטוקול המסירה מול העורר.

לפיכך עמדת המשיב היא שמאחר והנכס הוחזק עוד בטרם נמסר לעוררים על ידי היזם והבעלים הקודם הרי שהעורר אינו יכול ליהנות מהפטור הקבוע בתקנה 12 הנ"ל.

תקנה 12 קובעת כי בכדי לקבל פטור על הנישום לעמוד במספר תנאים.

וזו לשון תקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ד 1993 :

" (א) בכפוף לאמור בתקנה 13 (3) המועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור המפורט להלן, למחזיק שהוא הבעל הראשון של בניין חדש, ריק, מיום שהסתיימה בנייתו, הוא ראוי לשימוש, אין משתמשים בו במשך תקופה רצופה"

האם עמד העורר בכל התנאים המצטברים הקבועים בתקנה 12 ?

ניתוח התנאים המצטברים והנסיבות העובדתיות במקרה שבפנינו עליהן אין מחלוקת מביא לתשובה שלילית.

אישור האכילוס לדירה נשוא הערר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה ביום 16.4.2015 .

ממועד זה אין חולק כי המשיב רשם את "גינדי החזקות ייזום 2009 בע"מ" כמחזיק ראשון בנכס זה.

גינדי אשר חויבה בארנונה מאותו המועד פנתה למשיב וביקשה לממש זכותה להנחה מארנונה על פי תקנה 12 הנ"ל בהיותה המחזיק והבעלים הראשון של נכס זה. בהתאם ניתן לגינדי הפטור המבוקש עד למועד בו נמסרה החזקה בדירה לעוררים.

בנסיבות אלה ברור כי העורר לא הצליח להוכיח מבחינת דיני הארנונה כי הוא "המחזיק והבעלים הראשון של הנכס" כמצוות תקנה 12 לתקנות.

אין חולק כי "גינדי החזקות ייזום 2009 בע"מ" נרשמה כמחזיק בנכס, ורישום זה היה תקף גם לאחר מועד רכישת הזכויות על ידי העורר ולפני שנמסרה לו החזקה בנכס.

לאור האמור לעיל, ומאחר ולא התקיימו בעניינו של העורר כל התנאים המצטברים הקבועים בתקנה 12 לא מצאנו כי במקרה זה יכול העורר ליהנות מההנחה לנכס ריק הקבועה בתקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג-1993.

באשר לטענה כי היה על המשיב לפטור את הנכס בתקופה שבמתלוקת מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות :

העורר הביא בפני הועדה את השתלשלות העניינים בינו לבין הקבלן, כאשר בסמוך למועד המסירה ערך חוות דעת הנדסית ביחס לליקויים שבדירה, ליקויים אשר לטענתו הביאו להמשך שיפוצים בדירה ולעיכוב בתחילת השימוש בה.

העורר מפנה בין השאר לתכתובות המעידות על כך שביום 15.3.2017 לטענתו טרם הושלמה החלפת המשקופים והדלתות בחדרי האמבטיות לרבות החלפת אריחים בחדרים אלה. העורר מפנה לטופס ריכוז ליקויים מיום 4.11.2016 המפרט את הליקויים באותה עת ואשר אותם היה על הקבלן לתקן: בין השאר נזכרים במסמך זה טיפולים ברטיבות וצביעה, החלפת אריחים שבורים, הרכבת ברזים בחדרי רחצה "בסיום הטיפול..."

העורר גם מצביע על חוסר ההיגיון הכלכלי בעיכוב בהשכרת הדירה והעמדתה כדירה ריקה בתור נסיבות המצדיקות את הגדרתה של הדירה באותה העת כדירה שאינה ראויה לשימוש.

בעקבות הדיון המקדמי המציא העורר למשיב את כלל המסמכים לעיונו ולשיקול דעת נוסף ביחס למצב הדירה בתקופה שבמתלוקת.

המשיב עדכן את הוועדה ביום 16.5.2019 כי לאחר עיון במסמכים שהמציא העורר הוא דוחה את בקשת העורר לפטור את הדירה בתקופה זו מארנונה בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות כיוון שמצב הדירה אינו עונה על הקריטריונים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות.

עיינו בדוח ממצאי הביקורת מחודש מאי 2016, עיינו במסמכים שהגיש העורר למשיב ובחלופת האימיילים בינו לבין הקבלן ביחס למצב הדירה ודרישתו להכשרתה לתחילת שימוש בה ועיינו שוב בבקשות שהגיש העורר למשיב ביחס לקבלת פטור בגין נכס ריק והגענו למסקנה כי העורר שגה בדרך בה אפיין את בקשתו על אף שכוונתו היתה כי מסירת הדירה לא הושלמה בשל העובדה שטרם הושלמו העבודות בדירה.

אין בפנינו נכס הרוס או ניזוק במובן הרגיל של המילה כי אם נכס שבנייתו לא הושלמה ולראייה בתקופה שקדמה לתקופה שבמחלוקת קבע המשיב כי הדירה נשוא המחלוקת אינה ראויה למגורים שכן טרם הושלמו בה עבודות הגמר.

מעיון בחלופת ההתכתבויות בין העורר לקבלן עולה כי הקבלן לא השלים את ביצוע העבודות ביום 2.11.2016. הנה כי כן במועד בו חתם העורר למשל על הצהרה בדבר נכס ריק טרם השלים הקבלן את ביצוע העבודות למסירת הדירה, די לעיין בפרוטוקול המסכם את עבודות הליקויים (הבלתי מוכחות על יד הקבלן) יומיים לאחר מכן והחלפת ההתכתבויות שלאחר מכן מהן עולה כי העבודות טרם הושלמו.

עיון בהתכתבות הענפה מלמד כי בחודש דצמבר 2016 עדיין לא הושלמו עבודות תיקון הרטיבות והתקנת המשקופים ואילו בחודש מרץ 2017 עדיין פונה העורר ומבקש לזרז את התקנת המשקופים בחדרי הרחצה.

מהחומר שבפנינו ניתן להתרשם כי לקראת סוף חודש מרץ הושלמו ככל הנראה העבודות בדירה ונתרו רק עבודות גמר.

לאחר שעיינו בכתבי הטענות, הראיות שהציגו הצדדים וסיכום טענותיהם הגענו למסקנה כי יש לקבל את הערר ולהאריך את התקופה בה קיבלה הדירה פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש באופן שמיום 1.10.2016 ועד ליום 31.3.2017 יתקבל פטור בגין סעיף 330 לפקודת העיריות.

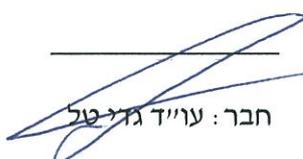
מיום 1.4.2017 ועד ליום 25.5.2017 יעמוד בתוקפו הפטור על פי תקנה 13 לתקנות ההסדרים משק המדינה (הנחות מארנונה), התשנ"ד 1993, בשים לב לממצאי דו"ח הביקורת שערך המשיב בנכס ביום 25.5.2016 ולאור הצהרת העורר על מועד איכלוס הנכס ודיווח על חילופי מחזקים.

בנסיבות ניהול התיק, אין צו הוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 4.8.2019.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ד: עו"ד אלון צדוק



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

תאריך : כט בתמוז תשעט
01.08.2019
מספר ערר : 140020014 / 13:32
מספר ועדה: 11935

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: רו"ח רונית מרמור
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת:

סוכר יעקב
חשבון לקוח: 10976236
מספר חוזה: 870213
כתובת הנכס: רוזן פנחס 19
ע"י ב"כ עו"ד : גואטה דוד

- ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: סוכר יעקב
ב"כ העורר/ת עו"ד : גואטה דוד

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

פרוטוקול

ב"כ הצדדים: בשלב זה לאחר שב"כ העורר הבהיר למשיב תוך הצגת אסמכתאות מן הפסיקה הגענו לפשרה לפיה:

1. בנכס 2000426780 שטח הדק בגודל של 27.61 מ"ר יחויב כקרקע תפוסה.
2. ונכס מספר 2000269016 שטח המעברים למקלט 19.05 מ"ר יחויב במחצית משטחו תעריף מגורים, דהיינו המשך החלת סעיף 3 להסכם הפשרה בין העורר למשיב מיום 26/11/17.

חשוב להדגיש כי אין בהסכמות אלו כדי להשליך על המחזיקים העתידיים בנכס מספר 2000426780 ואין לראות בהסכם פשרה זה משום קביעה לגבי מהות שטח הדק. למשיב שמורה הזכות לבחון מעת לעת את השומה במידה ויחולו שינויים בדן ובעובדה.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כט בתמוז תשעט
01.08.2019

מספר ערר : 140020014 / 13:32
מספר ועדה: 11935

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: רו"ח רונית מרמור
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: סוכר יעקב

- נ ג ד -

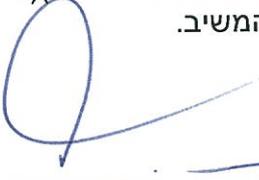
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

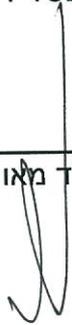
כמבוקש. ניתנת בזאת תוקף של החלטה להסכמה שהושגה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 01.08.2019.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כט בתמוז תשעט
01.08.2019
מספר ערר : 140019890 / 13:15
מספר ועדה: 11935

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: רו"ח רונית מרמור
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת:

קום איל פו בע"מ
חשבון לקוח: 11028978
מספר חוזה: 925684
כתובת הנכס: דרך קבוץ גלויות 30

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : עדי יעקבי
נוכחים:
העורר/ת: קום איל פו בע"מ – אין נוכחות

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

החלטה

הדיון המקדמי היה קבוע להיום לשעה 12:00 וזאת לאחר שבישיבה קודמת מיום 4/7/19 לא הופיעה מי מהעוררת. השעה 13:15 ואין נוכחות מצד העוררת אשר נראה כי הגב' רומי מטעמה קיבלה את הזימון להיום ואף אישרה זאת במייל. בנסיבות העניין נראה על פניו כי העוררת זנחה את עררה ומצאנו למחוק אותו ללא כל דיון נוסף ובהסכמתה האדיבה של ב"כ המשיב לא חייבנו בהוצאות. ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 01.08.2019.

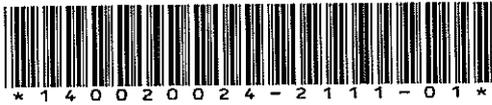
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי



ש
א

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

תאריך : כט בתמוז תשעט
01.08.2019

מספר ערר : 140020024 / 11:37
מספר ועדה : 11935

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: רו"ח רונית מרמור
חבר: עו"ד זר"ח לוי אבשלום

העורר/ת:

אפסייט בע"מ
חשבון לקוח: 10640234
מספר חוזה: 650721
כתובת הנכס: דרך ההגנה 34

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: אפסייט בע"מ
יהונתן רן
אלעד מעוז

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

פרוטוקול

העוררים: אנחנו כרגע מפתחים את האפליקציה של הפלטפורמה שלנו שפועלת כבר שהיא פלטפורמה לזוב בלבד. זה ייצור של תוכנה חדשה. אני רוצה לחדד שזה לא רק שני עובדי פיתוח אצלי בעסק כמו שכתבתם בכתב התשובה, כי גם אני מפתח וגם ה-CTO תומר מפתח. זה 4 עובדים מתוך 10 וכמובן עובדי QA שעובדים בבדיקת התוכנה.

כשאתם שואלים אותי על הוצאות מחקר ופיתוח, אני עונה שאני לא משתמש במיקור חוץ, אלא שכלל הוצאות הפיתוח שלי הם משכורות העובדים שלי, המפתחים. לגבי החברות האחרות המוזכרות בדוחות הכספיים החברות האלו הן חברות החזקות ואינן יושבות בנכס או קשורות אליו.

ב"כ המשיב: לאור הסברי העוררים ולאור המלצת הוועדה, אני מסכימה לאמץ את המתווה שהיה בשנים הקודמות (70% מהנכס יסווג כבית תוכנה ו-30% יסווג בניינים שאינם משמשים למגורים) וזאת לשנת 2019 בלבד. למשיב נשמרת הזכות לשוב ולבקר ובמידה ויהיו שינויים יתבצע עדכון בהתאם לשינויים שיצפו בפועל.

תאריך : כט בתמוז תשעט
01.08.2019
מספר ערר : 140020024 / 11:37
מספר ועדה: 11935

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: רו"ח רונית מרמור
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: אפסייט בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתנת בזאת תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים, כך שהנכס יסווג בשנת 2019
70% משטחו כבית תוכנה ו- 30% בניינים שאינם ראויים למגורים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 01.08.2019.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כט בתמוז תשעט
01.08.2019
מספר ערר : 140020025 / 11:05
מספר ועדה: 11935

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: רו"ח רונית מרמור
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת:

קואינב ברוחי, קואינב עזריה, קואינב אליהו
קקורייב נדיה, 10842977, 936571
10842977 חשבון לקוח:
936571 מספר חוזה:
18 כתובת הנכס: הקישון

קואינב ברוחי, קואינב עזריה, קואינב אליהו
קקורייב נדיה, 10842977, 736877
10842977 חשבון לקוח:
736877 מספר חוזה:
18 כתובת הנכס: הקישון

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: קואינב ברוחי

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: לאחר שהעורר שבפנינו ברוך קואינב הסביר כי בקומת הקרקע הוא פועל במסגרת עבודתו כמייצר פרטי לבוש ושם הוא גוזר את הבדים, עורך שבלונות ומחזיק מכונת תפירה למטה והמתכונת עבודתו זהה למתכונת של קומת הגלריה וכן לאחר עיון בממצאי הביקורת ע"י אפי בסאנו החוקר מטעם המשיב והמלצת הוועדה אני מוכנה שקומת הקרקע תסווג גם היא כתעשייה ומלאכה.

העורר: אני מצהיר בפני הוועדה כי אין שום שינוי בעבודתי בין קומות הגלריה והקרקע. מדובר באותו נכס 73628 באותה פעילות של גזירה ותפירה ויצירת ביגוד בכתובת הנכס.

תאריך : כט בתמוז תשעט
01.08.2019
מספר ערר : 140020025 / 11:05
מספר ועדה : 11935

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: רו"ח רונית מרמור
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: קואינב ברוחי, קואינב עזריה, קקורייב נדיה, קואינב אליהו

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה לפיו הנכס שבקומת הקרקע שמספרו זהה לקומת הגלריה יסווג כולו לתעשייה ומלאכה.
הערר מתקבל ללא חיוב בהוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 01.08.2019.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: רונית מרמור, רו"ח
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררת: מתחם ככר השעון בע"מ

כונס הנכסים: עו"ד ארז חבר, על חלקו של הקדש איסקנדר עוואד
במקרקעין הידועים כגוש 7017 חלקות 4-7

צד שלישי 2: מוחמד שאקרה

צד שלישי 3: רפאל בן סעדון

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

העוררת, וכונס הנכסים של ההקדש, הסכימו כי ההחלטה שתינתן בעררים תחול גם על שנת 2019.
[החלטתנו מיום 3.6.19]

ערר זה הנדון בענייננו נסב על 4 הנכסים שפורטו בערר 15840 יחד עם ערר 17555 כדלקמן:

א. נכס הרשום בספרי המשיב על שם העוררת וההקדש, נכס מספר 2000353140, ח-ן לקוח

10263891 ברחוב הזואר 4 תל-אביב-יפו בשטח 23 מ"ר;

ב. נכס הרשום בספרי המשיב על שם העוררת וההקדש, נכס מס' 2000302517, ח-ן לקוח

10572347 ברחוב דוד רזיאל 5 בשטח 110 מ"ר;

ג. נכס הרשום בספרי המשיב על שם העוררת וההקדש, נכס מס' 2000302541, ח-ן לקוח

10572364 ברחוב דוד רזיאל 5 בשטח 102 מ"ר;

ד. נכס הרשום בספרי המשיב על שם כונס הנכסים, נכס מס' 2000310679, ח-ן לקוח 10851441

ברחוב מרזוק ועזר 5 בשטח 53 מ"ר.

להלן: "הנכס".

בסעיף 4 לתצהיר יאיר מורט מטעם העוררת מתמצת המצהיר את האמור בהשגה: "מתחם השעון
לא החזיקה בנכסים בעבר והיא לא מחזיקה בהם כיום".

בהודעה שהוגשה ע"י הכונס לוועדה ביום 27.2.2018 הוא מאשר בסעיף 3 כי כל 4 הנכסים הנ"ל
כלולים בתוך המקרקעין נשוא כינוס הנכסים. כך גם מאשר הכונס בסיכומיו בסעיף 2 שלאחר
בדיקה מטעמו, כל 4 הנכסים הנ"ל כלולים בתוך המקרקעין נשוא כינוס הנכסים שבנדון.

לטענת הכונס הוא אינו מחזיק בחלק מהנכסים: נכס שפורט בסעיף אי לעיל. מוחזק ע"י רפאל בן
סעדון וגבי רחל מיארה; נכס שפורט בסעיף ב' לעיל מוחזק ע"י מוחמד שקרא; נכס שפורט בסעיף
ד' לעיל מוחזק ע"י משפחת עטר (דני, שמעון, שפרה).

כונס הנכסים צרף כנספח 1 להודעתו את צו מינויו ככונס. [החלטת כב' השופטת אסתר נחליאלי
חיאט בתיק 11706-12-13 מיום 24.2.2014 (בבית המשפט המחוזי בתל-אביב).

במבוא החלטתנו מצאנו להדגיש בפני הצדדים, כולם, כי אין בכוונתנו לדון בסכסוך בין
המחזיקים, בפסקי דין או תביעות שהוגשו נגד "פולשים" ע"י הכונס, או בטענות נוספות שאינן
קשורות לסמכותנו כוועדת ערר.

אנו נבדוק על פי החומר שהונח בפנינו, האם החלטת המשיב לחייב את העוררת, את ההקדש או
את הכונס להקדש, בנכסים שפורטו לעיל, במסגרת הדין החל על חיובי ארנונה לרבות הודעות
כחוק בדבר חילופי מתזיקים, אם הן נכונות ותואמות לצו הארנונה ובהתאם לחוק.

סיכומי העוררת וסיכומי הכונס הוגשו לוועדה בתאריך 28.2.2019; סיכומי המשיב הוגשו בתאריך
3.6.2019 (לאחר מתן אורכות להגשתם); סיכומי תשובה מטעם העוררת הוגשו לוועדה ביום
1.7.2019

הדיון בפנינו והראיות שהוצגו:

1. ככלל אין מניעה לחייב בארנונה "פולש". החבות לשלם ארנונה לרשות המקומית בגין
נכס חלה על המחזיק בנכס בהיותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. המחזיק מוגדר
בסעיף 1 לפקודת העיריות [נוסח חדש] כך:
**"אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר
בבית מלון או בפנסיון".**

2. כדי לאפשר למשיב להטיל את החיוב על מחזיק שהוא "פולש", מטילה פקודת העיריות
על בעל הנכס או המחזיק בו חובת הודעה על כל שינוי בהחזקה.

3. הדברים כתובים במפורש בסעיפים 325 ו-326 לפקודה וקובעים את ההוראות בדבר מתן
הודעה לעירייה, כך:

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

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

4. ונפנה לע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' לוי, שם נקבע ההלכה כך:

**"תכלית סעיפים 325-326 היא להקל על העירייה בתהליך הגבייה של הארנונה
- כך שאין היא צריכה לעמוד בעצמה על מצב הבעלות או ההחזקה בכל נכס בכל
עת ועת (ראו: שם, בעמ' 775; עניין שמי בר, פס' 8; בר"ם 867/06 מנהלת
הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ, פס' 27-29 לפסק דינו של
השופט י' דנציגר, פס' 7-9 לפסק דינה של השופטת א' פרוקצ'יה (לא פורסם,**

17.04.2008 (להלן: עניין דור אנרגיה); בר"ם 1962/06 כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, פס' 5 (לא פורסם, 16.10.2006); רוסטוביץ – ספר ראשון, בעמ' 276-277).

5. על פי סעיפי הפקודה, מוטלת חובה על בעלים או על מחזיק של נכס החייב בארנונה להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס כתנאי לפקיעת חבותו בתשלום ארנונה עתידי בגין הנכס. כל עוד לא נמסרה הודעה כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס. הבסיס הרעיוני להסדר המטיל חובת מסירת הודעה כאמור על מחזיקים או בעלים של נכס, הינו כי הם בבחינת 'מונע הנזק הזול', באשר הנטל המוטל עליהם למסור הודעת חדילה הינו נטל קל בלבד. קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים או הבעלים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, תטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, הממומן מכספי הציבור (עוד לעניין תכלית ההסדר האמור ראו עמ"נ 266/04 מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו נ' יצחק טרכטינגוט (2005) ובקשת רשות ערעור עליו שנדחתה: בר"ם 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו (2006)).

6. בפסקי דין רבים ננקטה גישה המדקדקת ביישומו של ההסדר הקבוע לעיל, לפיו נזקף לחובתם של מחזיקים בנכס המחדל הכרוך באי מסירת הודעה על 'חדילת החזקה'. על כן, כל אימת שלא נשלחה הודעה בכתב כאמור, על ידי בעליו או מחזיקו של נכס, חויב הבעלים לשאת בארנונה בגין הנכס. כך גם במקרה בו התברר כי בפועל היה בעלים או מחזיק אחר שהחזיק בנכס בתקופה הרלוונטית, שכן במצב דברים זה נקבע כי תרופת הנישום היא במישור היחסים שבינו לבין מי שהחזיק בפועל בנכס ולא במישור היחסים שבין הנישום הרשום כמחזיק לבין העירייה.

7. בענייננו בדקנו את מכלול המסמכים שהוגשו לוועדה הן מצד העוררת והן מצד הכונס ולא מצאנו כל הודעה בכתב למשיב כי קיים "פולש" או מסיג גבול אחר.

8. **אנו מקבלים את עמדת המשיב כמפורט בסיכומיה בסעיפים 18 – 23.**

9. אשר לרישומם של העוררת והכונס כמחזיקים בנכסים נשוא הערר, לא מצאנו פסול ברישומים אלה.

10. מטעם המשיב הוגש תצהירו של מר אייל שר ישראל שאף העיד בפנינו בישיבת יום 2.8.2018.

11. עיון בפסק הדין שצורף לתצהירו, בתיק 2519/00 (כב' השופט יעקב צבן), מיום 31.7.2002 שקבע כי ניתן תוקף מחייב להסכם בין העוררת כאן, לבין הנאמן על ההקדש איסקנדר עוואד [שאינו הכונס בפנינו] מחייב אותנו לפן אחד בלבד. היבט זה עניינו שלא ניתן לקבוע מה החלוקה בהחזקה שבין העוררת לבין ההקדש.

12. הכונס בפנינו יכול היה להציג מסמך ששיגר למשיב מייד עם מינויו הקובע מי מחזיק ובאיזה נכס מחזיק, באופן שהמשיב יכול היה לפצל את הרישום "יחד ולחוד" לכל אחד מהם כחלקו בהחזקה. דבר זה לא נעשה ע"י הכונס. לא הוגש למשיב כל מסמך מתאים, גם לא לוועדה- משכך לא מצאנו כל פסול ברישום של העוררת והכונס ביחד ולחוד – כמפורט בנכסים לעיל.

13. יודגש בנוסף לאמור לעיל, כי העובדה שהכונס והעוררת לא הסדירו את חלוקת הנכסים ביניהם והרישומים יבוצעו על פי מידע שיתקבל אצל המשיב (ראה: נספחים ב', ג, לסיכומי ב"כ המשיב), אינה פוגמת ברישומים כפי שהוגשו בערר זה.

14. ודוק. בדיון יום 3.5.2018 נרשמו דברי העד מטעם העוררת, מר יאיר מורט בזו הלשון: "ההסכם אליו התייחסתי שהוא חלק מפסה"ד שצורף למצהיר המשיב לא מומש בפועל. הוא הופר. ההקדש הפר את ההסכם ואנחנו מתחם כיכר השעון מנהלים נגדם הליכים משפטיים. בסופו של דבר לפני כשנתיים הבאנו לכך שימונה על זכויותיהם וחובותיהם כונס נכסים – ארז חבר." [נפנה גם לסעיף 5 בסיכומי באת כוח המשיב.]

15. הכונס עצמו בסיכומיו בסעיף 4 מציין כי קיימים נכסים נוספים הכפופים לצו הכינוס אולם מצויים בחזקתם של אחרים. גם לגביהם לא מצאנו הודעה כדין למשיב לשנות רישומיו.

16. צא ולמד. העוררת לא יודעת כיצד החלוקה, הכונס אינו יודע כיצד החלוקה- כיצד מצפים שהמשיב ידע כיצד החלוקה??

17. לא מצאנו כל ראיה או מסמך בין העוררת לכונס הנכסים שיש בו כדי לשנות מהחלטת המשיב לרשום את השניים כחייבים בארנונה. מסקנתנו: אין פסול בהחלטתו לחייב את השניים יחד ולחוד.

תביעת פינוי נגד משפחת עטר.

18. ביום 26.8.2018 ניתן פסק דין בת"א 43312-07-15 המורה על פינוי עטר, והתזרת החזקה לכונס. [נפנה לנספח 1 לסיכומי הכונס.]

19. עד למועד מתן החלטתנו לא מצא הכונס לנכון להודיע למשיב כי יש לחייב את עטר בארנונה. המשיב אינו מוסמך לחייב את "הפולש" כל עוד הכונס לא הודיע כדין שיש לחייב את משפחת עטר.

20. העובדה שהוגש ערעור למחוזי ע"י משפחת עטר אינה רלוונטית לעצם חיובו של הכונס בארנונה, אלא אם יגיש הכונס הודעה מפורטת בהתאם לסעיפים 325, 326 לפקודה למשיב.

21. משכך חיוב הכונס בשטח המוחזק ע"י עטר, נעשה כדין, מבלי לקבוע מסמרות איזה שטח החזיקה המשפחה כפולשת. ברור שהסכסוך בין הכונס לעטר אינו מעניינו של המשיב.

תביעת פינוי נגד רחל מיארה.

22. נספח 2 לסיכומי הכונס מפנה אותנו לפסק דין פינוי שניתן נגדה בת"א 13172-07-16 מיום 9.7.2018
23. ביוזמתנו עיינו במערכת נט המשפט ומתברר כי מיארה הגישה ערעור בתיק 57920-07-18 שככול הנראה קבוע לדיון ביום 17.2.2020.
24. גם בנדון לא מצאנו כי הפינוי או עיכובו של הפינוי הוא מעניינו של המשיב. גם כאן כפי שציינו לעיל בפרשת עטר, יכול הכונס לפנות כחוק למשיב לביצוע שינוי מחזיק משמו על שם "הפולש", ככול שיחפוץ.

טיעוני מר בן סעדון רפאל.

25. מר בן סעדון הגיש לוועדה ביום 14.11.2017 תצהיר מטעמו. כמו כן שמענו עדותו בישיבת יום 3.5.2018.
26. בתצהיר טוען בן סעדון כי הוא שוכר ומחזיק כדייר מוגן בשני נכסים ברחוב הדואר 4 ת"א. שטחיהם מסתכם ב- 54.60 מ"ר ובגינם הוא משלם ארנונה כחוק.
27. לתצהיר צורף חשבון ארנונה מטעם המשיב לנכס הרשום על שמו כנכס מספר 2000353116 ח-ן לקוח 10263853 בשטח של 54.19 מ"ר.
28. לאחר שבחנו תצהירו ועדותו בפנינו, ועיינו בסיכומי ב"כ המשיב בסעיף 29- אנו קובעים כי הנכס המוחזק על ידו, אינו חלק מהנכסים שפורטו במבוא להחלטתנו.
29. כאמור מר בן סעדון מחויב בארנונה בנכס הרשום על שמו כמחזיק, נכס 2000353116 בקומת הקרקע ברחוב הדואר 4 תל-אביב.
30. בעדותו מציין בן סעדון כי הוא אינו פולש בנכס המוחזק על ידו, ולאחר עיון בתמונה שהוצגה לו הוא משיב: "שאני לא יודע מי מחזיק בנכס זה."
31. סעדון לא נחקר ע"י ב"כ העוררת וב"כ הכונס, האם זכויותיו המוגנות בנכס הוענקו לו ע"י מי מהם. טענתו כי ברשותו שני חוזים מהכנסייה, אינם ראיה כי מדובר בנכסי ההקדש ו/או העוררת.
32. לא מצאנו כי תצהיר העוררת שהוגש ע"י יאיר מורט ועדותו בפנינו, מהווה ראיה כי מר בן סעדון מחזיק בנכס השייך לעוררת ו/או לכונס. גם המפה הטופוגרפית שהוגשה מאוחר יותר, אינה ראיה כי מר סעדון מחזיק בנכס השייך למי מהנכסים נשוא הערר.
33. יותר מכך. ההפניה לתביעה כנגד מיארה ופסק הדין שניתן כאמור בת"א 13172-07-16 אינו מתייחס כלל לסעדון.

34. העוררת והכונס לא טענו ולא הוכיחו בפנינו כי נכסי בן סעדון כלולים בנכסים נשוא הערר. כך לא הוכח בפנינו כי הכונס הגיש תביעת פינוי כנגד בן סעדון.
35. הוספת טענת ב"כ העוררת בסעיף 1 לסיכומי תשובתו כי בן סעדון מודה שהינו מחזיק בנכס, היא נכונה, אך לא לנכס אותו ניתן לייחס לנכסים נשוא הערר.

עדות מר מוחמד שקרא

36. ראשית נפנה לאמור בתצהירו של מר יאיר מורט מטעם העוררת בסעיף 7. נטען על ידו כי 'למיטב ידיעתו בנכסים ח-ן לקוח 10572347 ו-10572364 מחזיק בהם מר מוחמד שקרא.
37. בעדותו בפנינו מציין כי הוא גר ברחוב רזיאל 15. העד סימן במפה ע/1 בצבע אדום את מה שהוא מחזיק. לא נאמר על ידו כי הוא פולש או שהוגשה ע"י הכונס תביעת פינוי נגדו.
38. למרות שב"כ הצדדים הסכימו בדיון מיום 3.5.2018 כי חלק מהנכסים נשוא הערר זה כוללים את הכתובת דוד רזיאל 15 בה מתגורר מר שקרא; לא הוכח ברמה ההוכחה הנדרשת הן מהעוררת והן מהכונס, מה הם הנכסים הרשומים בספרי העירייה, בהם מחזיק שקרא בין כדין ובין כפולש.
39. העובדה שהוא מאשר כי דמותו מופיעה ב**סרטון** שצולם ע"י ב"כ העוררת (נספח 4 לתצהיר העוררת) אינה יכולה להוכיח באיזה נכסים מדובר.
40. יש לתת את הדעת כי כל הנטען כאן ע"י שקרא עצמו או העוררת או הכונס, אינו תחליף לדרישה שהיה צורך להודיע למשיב על שינויים בהחזקת הנכס המשמש את שקרא ומשפחתו.
41. לא רק שלא מצאנו הודעה בכתב למשיב על שינויי מחזיק, גם לא התרשמנו ממכלול הראיות והעדויות בפנינו, כי המשיב יכול היה להיות משוכנע מה מחזיק שקרא ומה לא.
42. בנדון דידן, נתנו דעתנו גם לנספח ה' שהוגש בסיכומי המשיב, ממנו ניתן להסיק כי בתאריך 18.7.2016 נרשם מוחמד שקרא כמחזיק בנכס 2000302505 בשטח 131 מ"ר, וייתר הנכסים 2509 + 2513 חיובם בוטל.
43. אין חולק כי עותק ממכתב זה שוגר גם להקדש באמצעות משרד עוה"ד המייצג.
44. לא הוכח בפנינו כי קיימת זהות בין הנכס בו נרשם שקרא כמחזיק, לבין הנכסים נשוא הערר. כך גם לא נטען ע"י מי מהצדדים לבטח לא הוכח, כי קיים חיוב בכפל ארנונה.
45. נציין כי בהודעת הכונס לוועדה מיום 27.2.2018 בסעיף 5 נטען כי הוגשה תביעת פינוי נגד מוחמד שקרא.

46. לא צורף לסיכומי הכונס עותק מכתב התביעה, כך שאין אנו יודעים מה מצבו של תיק הפינוי והאם הוא עדיין פתוח לדיון. {אגב יוער כי לפי רישומי נט המשפט תיק מספר 18-02-58487 סגור.}
47. אין אנו קובעים מסמרות האם התיק עדיין פתוח אם לאו. בכל מקרה הכונס לא הודיע כדין למשיב כי מוחמד שקרא או מי ממשפחתו מחזיק בנכסים, באילו נכסים, מה שטחם ומיקומם המדויק, והאם הם כלולים בשלמות או באופן חלקי, בנכסי ההקדש להם מונה הכונס.
48. מכל האמור לעיל אין אנו קובעים כי מוחמד שקרא ומשפחתו מחזיקים באיזה נתח מהחלקות להם מונה הכונס. הנטל מוטל על הכונס לשכנע את המשיב באיזה שטחים מדובר.
49. ב"כ העוררת צרף לערר כנספח 5 עותק ממכתבי המשיב לשקרא. האחד, מיום 18.7.2016 ממוען למוחמד שקרא בה מפורט החיוב בנכס 2000302505 שטחו 131.10 מ"ר בסיווג "מגורים". (החיובים בנכסים 2000302513 ו- 2000302509 בוטלו).
50. אין חולק כי רישומו בנכס הנ"ל הועבר משם העוררת וההקדש על שמו ככתוב במכתב.
51. מכתב המשיב מיום 19.7.2016 ממוען לאיברהים שקרא. מאשר כי מדובר בנכס 2000353124 בשטח לחיוב של 32.63 מ"ר. בנכס זה נרשם איברהים כמחזיק במקום העוררת וההקדש.
52. שקרא לא נחקר בעדותו ע"י ב"כ העוררת והכונס האם נכסים אלה הם חלק מהנכסים נשוא ערר זה. כך לא הוכח בפנינו על איזה שטח מדובר גודלו ומיקומו.
53. יודגש. גם ההסכמה שנרשמה בפרוטוקול דיון יום 3.5.2018 כך: "ב"כ הצדדים: אנו מסכימים כי חלק מהנכסים נשוא ערר זה כוללים את הכתובת דוד רזיאל 15 בה מתגורר מר שקרא" – אינה יכולה לבוא במקום ראיות העוררת או הכונס על איזה שטחים מדובר. הנטל מוטל על העוררת להוכיח כי שקרא מחזיק בין כדן ובין כפולש בנכסים נשוא הערר, לרבות מיקומם, שטחם ואופן רישומם בספרי המשיב.
54. הכונס לא הגיש לנו את כתב התביעה לפינוי נגד ה"ה שקרא, ממנו ניתן ללמוד, אולי, באיזה שטחים הם מחזיקים מיקומם ושטחם. בסיכומי הכונס בסעיף 5.3. צוין כי הוגשה תביעת פינוי, ברם תביעה זו לא הוגשה לוועדה. אין אנו יכולים לקבוע כי חיובי המשיב בהתאם לנספח 5 שצורף ע"י העוררת מהווים חלק מנכסי הערר דנן.
55. הסכמת הצדדים שפרטנו לעיל, אינה תחליף לנטל הראיה המוטל על העוררת. הוועדה אינה יכולה לעסוק "בהשערות וניחושים" מה מחזיק שקרא ואיזה חיובים יש לגרוע מחיובי הכונס או העוררת ולשייכם לה"ה שקרא.

56. למען הסדר הטוב ולאור העובדה שאנו לא קבענו כי שקרא מחויב בארנונה בנכס כלשהו בו הוא מחזיק, בין כדין ובין כפולש – רשאי הכונס לחזור למשיב ולשכנע אותו כי קיים חיוב כפול בארנונה. טענה כזו לא באה לפנינו לבטח לא הוכחה.

57. עיינו גם בכתב התשובה לסיכומים שהוגשו מטעם העוררת.

נכס הרשום בספרי המשיב על שם כונס הנכסים, נכס מס' 2000310679, ח-ן לקוח 10851441 ברחוב מרזוק ועזר 5 בשטח 53 מ"ר, בסיווג "מגרש חניה ללא תשלום".

58. אנו קובעים לאור הודעת הכונס, כי נכס זה מוחזק ע"י הכונס ומהווה חלק מהמקרקעין נשוא הערר.

59. לעניין נכס זה מצאנו לפרט את העובדות הבאות:

- לאור הסכמות הצדדים החלטתנו חלה על שנות המס 2016 – 2019.
- ההשגה והערר מטעם העוררת לשנת המס 2016 אינה מציינת טיעון כנגד נכס זה.
- ההשגה והערר מטעם העוררת לשנת המס 2017 מציינת כי נכס זה אינו בחזקת העוררת. הכונס עצמו לא הגיש השגה וערר על נכס זה לא לעניין החזקתו בנכס ולא לעניין שטחו, סיווגו והחיוב בגינו.
- המשיב במכתבו מיום 11.5.2017 מפרט כי הנכס המפורט בנדון, רשום על שם הכונס ולא על שם העוררת.
- המשיב במכתבו מיום 11.4.2019 [צורף כנספח ו' לסיכומי המשיב] מאשר כי חיובו של הכונס מבוטל החל מתאריך 1.1.2018.
- ביטול החיוב לא ביטל את רישומו של הכונס כמחזיק בנכס. ברם, לאור תשובת המשיב כמפורט לעיל, לא מצאנו צידוק לחייב את הכונס בשנת המס 2017. יוער כי לא מצאנו במכתב המשיב מה הנימוק לביטול החיוב בארנונה. פועל יוצא ממכתבו, הביא אותנו למסקנה שלא הוכח בפנינו האם מדובר "ברחוב" אם לאו. כך שטענת המשיב להרחבת חזית בנידון אינה רלוונטית.

60. בנסיבות העניין מצאנו לבטל את החיוב לשנת 2017, ככול שהוא קיים על שם הכונס בגין נכס זה.

61. בטענות העוררת כפי שהוגשו בסיכומי תשובתה, הן לעניין העדר דוח"ות ביקור בנכס, הן לעניין הרחבת חזית, הן לעניין אזכור חוזה בין שלומי אזולאי למיארה וטענות נוספות – כמפורט בסעיפים 7 – 11 בתשובה; לא מצאנו שיש בהם כדי לשנות החלטתנו.

62. יש לזכור כי בין יתר תפקידי הוועדה כעולה מהוראת סדרי הדין בוועדה, יש חשיבות להשגת הצדק. ולראיה מצאנו לבטל את חיוב הכונס לאור נספח ו' לסיכומי המשיב.

63. לאור המפורט לעיל לא מצאנו כי נפלה שגגה אצל המשיב בחיובים שהושתו על הנכסים שפורטו במבוא כנכסים א' עד ג' והם יחולו יחד ולחוד על שם העוררת והכונס- הכל בהעדר חלוקה פיזית ממשית ביניהם.

סוף דבר

הערר נדחה בגין הנכסים א' עד ג' לעיל, ומתקבל בגין נכס ד' משנת 2017. טענת העוררת כי היא אינה מחזיקה בנכסים נדחית ויוותר רישומן במשותף של העוררת וכונס הנכסים כמחזיקים ביחד ולחוד. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב בהוצאות המשיב.

ניתן היום 11/8 2019, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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


חברה: רו"ח רונית מרמור
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: רונית מרמור, רו"ח
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררת: וויטסמוק תוכנה בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

החלטתנו בערר זה נסבה בטענות המקדמיות מטעם המשיב שיש לשיטתו לדחות את הערר מפאת איחור בהגשת הערר. הערר כאן עניינו לשנת המס 2017. העוררת בדעה שאין לקבל את טענות הסף בגין האיחור בהגשת עררה בנדון, ויש להעניק לה לחלופין אורכה להגשתו.

נציין כי העוררת הגישה עררים לשנת המס 2018 ערר מספר **140019051**; וערר לשנת המס 2019 ערר מספר **140020462** – בשניהם טרם הוגשו תצהירי עדות ראשית וטרם נקבע דיון הוכחות. השאלה המרכזית להכרעה, בעררים הנ"ל, (ועוד טענות) עניינה בשאלת הסיווג. האם יש לסווג את העוררת כבית תוכנה/מלאכה ותעשייה או כהחלטת המשיב בסיווג "בניינים אשר אינם משמשים למגורים."

חשוב לציין כי המשיב הכיר בעוררת בסיווג "בית תוכנה" לתאריכים 24.5.2016 ועד לתאריך 30.6.2017.

מצאנו להדגיש עובדה זו שכן הערר בפנינו הוגש ביום 27.12.2017 ונסב על החלטת המשיב נושאת תאריך 28.9.2017 ששוגר לכתובת העוררת בתאריך 3.10.2017. לאחר עיון במסמכים שבתיק לרבות תצהירי הצדדים בעניין איחור ההגשה, מצאנו לאמץ את טענות המשיב ולדחות הערר (לשנת המס 2017) על הסף מפאת איחור בהגשתו.

עיקרי העובדות

1. העוררת מודה כי קיים איחור בהגשת הערר על תשובת המשיב. טענתה כי מדובר "באיחור קל" ולכן יש לדון בערר לגופו של עניין; לחלופין מבקשת כי הוועדה תעניק לה אורכה להגשת עררה. בקשה שהוגשה ביום 28.11.2018

2. סיכומי העוררת בעניין טענות הסף, הוגשו לוועדה ביום 26.12.2018 וסיכומי המשיב הוגשו ביום 24.1.2019

3. העיכוב בהחלטת הוועדה מקורו בדחיות ובקשות מטעם הצדדים, שנדונו בוועדה בראשות היו"ר אורה קניון, אשר בסופו של יום התקיים דיון בפני הוועדה הנוכחית, ביום 29.11.2018.

4. ביום 7.8.2018 ניתנה החלטת היו"ר א. קניון להגיש תצהירים תוך 30 יום, שיסבירו את האיחור בהגשת הערר.

5. עיון בתצהיר מטעם העוררת, שהוגש מטעם הגב' עינב יפרח, והגב' סאמיה דמראני, בתאריך 2.10.2018 מראה כי התצהירים עצמם הוגשו באיחור בניגוד להחלטת היו"ר, ולא ניתן הסבר למועד בו קיבלה העוררת את תשובת המשיב.

6. עיון בתצהיר דמראני מראה כי היא מפרטת החלטות מטעם המשיב שהכיר בסיווג בית תוכנה כמפורט לעיל. [הכרה שהייתה בתוקף עד 30.6.2017].

7. די לעיין בסיכומי הצדדים ולהיווכח כי השאלה שבמחלוקת אינה במשך הימים לאיחור, בין אם הוא איחור של שלושה שבועות או יותר. העוררת מודה בסיכומיה כי קיים איחור, ברם האיחור הוא "קל בלבד", משכך מבקש בסיכומיו כי הוועדה תעניק לעוררת אורכה להגשת הערר ותחליט להעביר הדיון לגופו של עניין.

8. לא מצאנו להכריע בעניין "משך האיחור" האם הוא כטענת המשיב בן 7 שבועות, או כטענת העוררת בן 3 שבועות. (נפנה לסעיף 24 בסיכומי ב"כ המשיב, ולסעיף 18 בסיכומי ב"כ העוררת).

9. הוכח בפנינו כי קיים איחור בהגשת הערר.

10. לא אחת נקבע הן בוועדות הערר והן בבתי המשפט כי גם איחור של מספר ימים מהווה איחור, המנוגד להוראת סעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976.

11. בקשת העוררת להארכת מועד להגשת הערר, נסמכת על מספר נימוקים. האחד. כי מדובר באיחור קל; השניה העוררת לא הייתה מיוצגת במועד קבלת מכתבו של המשיב הדוחה השגתה; השלישי. סבירות גבוהה לקבלת הטענות לגוף העניין בשאלת סיווגה.

12. בהינתן הדעת על פסק הדין שניתן בבר"ם 901/14 עבוד ויקטור נ'. עיריית חיפה, אף שעסק על איחור בהגשת "השגה", לא מצאנו כי יש להעתר לבקשת האורכה.

13. כפי שנקבע שם בסעיף 33 "חשוב להטעים: סמכות – לחוד, ושיקול דעת – לחוד. סמכותם של מנהל הארנונה וועדת הערר להארכת מועד לקבלת השגה שהוגשה באיחור אמורה להיות מופעלת אך לעיתים חריגות, במתינות, ובזהירות. זאת, על מנת שלא לפגוע ביציבות ובוודאות שהן כה חשובות בתחום הדינאמי של חיובי

ארנונה, שכן ככלל – שומה שלא הוגשה בגינה השגה במועד הופכת לסופית (ראו: ארנונה עירונית ב, בעמ' 1322)."

14. על כך נוסף כי לדעתנו, כפי שנקבעה בפרשת עבוד הנ"ל, מן הראוי היה שהסמכות להאריך מועד – ובכלל זה התייחסות למגבלות החלות עליה – תוסדר בחקיקה.

15. בכול אופן לא מצאנו יטעם מיוחד שיש בו כדי להעניק לעוררת אורכה, מקום שהמועד להגשת הערר קבוע בחוק הערר.

16. ההלכה שנקבעה בפרשת עבוד הנ"ל מתאימה גם להארכת מועד להגשת ערר.

17. טענת העדר ייצוג אינה ממין השיקולים המצדיקים מתן אורכה. מה גם שבענייננו אין חולק כי העוררת הייתה מיוצגת בעררים בשנת המס 2016 והן בעררים לשנות המס 2018 ו-2019.

18. האיחור בפנינו אינו איחור קל ערך, בין אם מדובר באיחור של 3 שבועות ובין אם באיחור ארוך יותר כגרסת המשיב.

19. לאור הנ"ל אנו קובעים כי טענת ב"כ המשיב לאיחור בהגשת הערר היא נכונה ומקובלת עלינו.

20. לגופו של עניין מצאנו לנכון להמליץ בפני המשיב שאם ובמידה והעררים בשאלת הסיווג קרי עררים 140019051 ו- 140020462 יוחלט בהם כגרסת העוררת, נראה כי יהא על המשיב לשקול במסגרת שיקול הדעת החל על גופים מנהליים, להעניק את הפטור גם לתקופה שהחל מחודש יולי 2017. בכך הרגשת העוול שאולי נגרמה לעוררת, מהחלטתנו זו תתוקן בהתאם.

סוף דבר

מכל המקובץ, אנו מקבלים את טענת הסף של המשיב ודוחים את הערר דן.

ניתן היום, 1 באוגוסט 2019, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 23(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי
חברה: רו"ח רונית מרמור
קלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: רונית מרמור, רו"ח
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררים: עזרא קצב, מועדון החרש תל אביב בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

1. בתאריך 15.11.2018 הוגש ע"י המשיב כתב תשובה לערר ובקשה לסילוק על הסף.
2. המשיב טוען כי הערר דן עניינו חיובי ארנונה בנכס המוחזק ע"י חברת מועדון החרש תל אביב בע"מ, אשר במועד הרלוונטי להיווצרות החוב הוחזק על ידי העורר בנכס הרשום בספרי המשיב תחת הסיווג מועדוני לילה.
3. בתאריך 22.11.2018 בישיבת הוועדה בנוכחות באי כוח הצדדים, הורינו על הגשת סיכומים בכתב בעניין סמכות הוועדה לדון בתיק זה.
4. לאחר אורכות שניתנו לשני הצדדים להגשת סיכומיהם בנוגע לסמכות הוועדה, הוגשו סיכומי העורר בתאריך 10.4.2019 וסיכומי המשיב הוגשו ביום 26.6.2019.
5. למניעת ספק, יובהר כי אין בהחלטתנו כדי ליצור מעשה ביי דין או השתק עילה או השתק פלוגתא בין מי מהצדדים, בינם לבין עצמם, בכל הקשור לחיובי הארנונה.
6. הערר עניינו חיובי ארנונה בנכס ברחוב החרש 16 בתל-אביב-יפו הרשום כמספרי נכס 2000202586 ת-ן לקוח 10856754 בשטח 436.73 מ"ר בסיווג 'מועדוני לילה'; ונכס מספר 200020591 ת-ן לקוח 10856755 בשטח 1,365.97 מ"ר בסיווג שטח קרקע שעיקר שימוש עם המבנה. (להלן: 'הנכס').

דיון בהיבט הנורמטיבי:

7. מקריאת סיכומי הצדדים ניתן להיווכח כי שניהם מסכימים בעיקרו של דבר שאין לוועדה סמכות לדון בחיוב ארנונה המוטל על נישום כתוצאה מהרמת מסך בין התאגיד לבין בעל השליטה בו.

8. אין חולק כי דרישת העירייה שבעלי המניות או בעל השליטה בתאגיד, יישאו בחוב הארנונה של החברה, מבוססת על הוראת ס' 8(ג) לחוק ההסדרים למשק המדינה (תיקוני חקיקה) להסדרת יעדי התקציב התשנ"ג – 1992 (להלן: "חוק ההסדרים").

9. סעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים מתיר לרשות מקומית לגבות חוב ארנונה חלוט מבעלי השליטה בחברה פרטית, וזו לשונו:

"על אף הוראות סעיף קטן (א) והוראות כל דין, היה הנכס נכס שאינו משמש למגורים, והמחזיק בו הוא חברה פרטית שאינה דייר מוגן לפי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 (בסעיף זה – עסק), ולא שילם המחזיק את הארנונה הכללית שהוטלה עליו לפי סעיף קטן (א), כולה או חלקה, רשאית הרשות המקומית לגבות את חוב הארנונה הסופי מבעל השליטה בחברה הפרטית, ובלבד שהתקיימו לגבי הנסיבות המיוחדות המנויות בסעיף 119א(א) לפקודת מס הכנסה, בשינויים המחויבים; בסעיף זה –

"חוב ארנונה סופי" – חוב לתשלום ארנונה, שחלף לגביו המועד להגשת השגה, ערר או ערעור, לפי הענין (בסעיף זה – הליכי ערעור), ואם הוגשו הליכי ערעור או תובענה אחרת – לאחר מתן פסק דין חלוט או החלטה סופית שאינה ניתנת לערעור עוד;

"חברה פרטית" – כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999;

"בעל שליטה" – כהגדרתו בסעיף 119א לפקודת מס הכנסה."

10. הסעיף סעיף 119א(א) לפקודת מס הכנסה קובע כי:

"(1) היה לחבר-בני-אדם חוב מס ונתפרק או העביר את נכסיו ללא תמורה או בתמורה חלקית בלי שנותרו לו אמצעים בישראל לסילוק החוב האמור, ניתן לגבות את חוב המס שהחבר חייב בו ממי שקיבל את הנכסים בנסיבות כאמור.

(2) היה לחבר בני אדם חוב מס סופי והוא העביר את פעילותו לחבר בני אדם אחר, שיש בו, במישרין או בעקיפין, אותם בעלי שליטה או קרוביהם (בפסקה זו – החבר האחר), בלא תמורה או בתמורה חלקית, בלי שנותרו לו אמצעים בישראל לסילוק החוב האמור, ניתן לגבות את חוב המס שהחבר חייב בו מהחבר האחר.

(3) בלי לגרוע מהוראות פסקאות (1) ו-(2), היה לחבר בני אדם חוב מס סופי והוא התפרק או הפסיק את פעילותו בלי ששילם את חוב המס האמור, יראו את הנכסים שהיו לחבר כאילו הועברו לבעלי השליטה בו בלא תמורה, וניתן לגבות מהם את חוב המס, אלא אם כן הוכח אחרת להנחת דעתו של פקיד השומה."

11. שילוב הוראות אלו מלמד כי על מנת שהרשות המקומית תוכל לדרוש את תשלום הארנונה מבעל השליטה צריכים להתקיים גם הוראות סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים וגם נסיבות סעיף 119א(א) ניתן לסכם ולקבוע כי התנאים לחיובו של בעל השליטה הינם כדלקמן:

- (א) המחזיקה בנכס בתקופה החיוב הייתה חברה פרטית (כלומר הסעיף לא חל על חברה ציבורית, עמותה וכדומה).
- (ב) החברה לא הייתה דייר מוגן בנכס.
- (ג) החברה נותרה חייבת חוב ארנונה סופי, כלומר חוב שהמועדים להגשת השגה, ערר או ערעור חלפו או שהשגות וערעורים, אם הוגשו, נדחו בהכרעה חלוטה.
- (ד) הדרישה נשלחה לבעל שליטה כהגדרתו בסעיף 119א לפקודת מס הכנסה, דהיינו כי הוא מחזיק לפחות בעשרים וחמישה אחוזים בזכות מהזכויות המנויות בהגדרת בעל שליטה שבסעיף 32(9)א לפקודה. כלומר בעל זכויות הצבעה בחברה, זכות לקבלת רווחים וכדומה.
- (ה) החברה התפרקה, הפסיקה את פעילותה, או העבירה את נכסיה ללא תמורה או תמורה חלקית לבעל השליטה.
- (ו) לחברה לא נותרו אמצעים בישראל לסילוק החוב.

12. נפנה לעת"מ (חיי) 314-07-15 ספבק נ' עיריית חיפה (כב' השופט רון שפירא, מיום 20.3.2016 שקבע בין היתר כי:
"הוראת סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים באה לצייד את הרשויות המקומיות באמצעי גביה יעילה של חובות ארנונה על מנת לשפר מצבן הכלכלי הרעוע, על ידי אימוץ "חזקת ההברחה" בסעיף 119א (א)(3) לפקודת מס הכנסה והסמכת הרשויות המקומיות לגבות את חוב הארנונה שהותירה חברה פרטית שהפסיקה פעילותה מבעל השליטה באותה חברה, אם בעל השליטה לא הצליח לסתור את החזקה שנכסי החברה הועברו אליו ללא תמורה. ראו: ע"א (ת"א) 2139/08 הלל נ' מועצה מקומית כפר שמריהו [פורסם בנבו] (פסק דין מיום 22.6.10); עת"מ (ת"א) 1311/07 רובינשטיין צבי נ' עיריית רעננה [פורסם בנבו] (פסק דין מיום 16.10.07). .. נקודת המוצא המתקיימת מכוח החזקה היא שנכסי החברה כולם הועברו ללא תמורה לידי בעל השליטה, זאת ללא תלות במצב העובדתי בפועל. הצד שנגדו פועלת החזקה, בעל השליטה, צריך להוכיח את היפוכה של החזקה ברמה של הטיית מאזן ההסתברות, בדומה למשפט האזרחי, כשנטל השכנוע בעניין זה מוטל עליו (ראו: ע"א (ת"א) 2139/08 הנ"ל). בעל השליטה המבקש לסתור החזקה צריך לשכנע בעדויות ובמסמכים שמצבת הנכסים של החברה במועד הפסקת פעילותה שימשה לצורך פירעון חובות החברה לנושיה. "

13. בית המשפט העליון קבע בסוגיית הפעלת סעיף 8 (ג), כי אין סמכות לוועדה לדון בה.
14. נצטט מהאמור [בר"מ 901/14 פרשת עבוד ויקטור] בסעיף 22 לפסק הדין, כך:
"22. ההכרעה בשאלה השנייה, שעניינה הפעלתו של סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים, ממילא לא הייתה בסמכותה של ועדת הערר, ולכן אינה יכולה לשמש בסיס לערעור מינהלי עליה או להגשת בקשת רשות ערעור. על פי סעיף 3(א)(4) לחוק הערר שתי הטענות היחידות שיכול להעלות נישום במסגרת השגה בקשר לסעיף 8(ג) לחוק ההסדרים הן רק שהוא אינו בעל השליטה בחברה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו נכס נפרע בידי המחזיק בנכס. טענותיהם של המבקשים חורגות ממסגרת זו. כידוע, כאשר הטענה שאותה מבקש נישום להעלות איננה נכללת בסמכויותיה של ועדת הערר, הוא יכול להעלותה אך במסגרת עתירה מנהלית (עע"ס 5640/04 מקורות בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש, בפסקה 6 (5.9.2005))."
15. אין חולק כי הדין מכיר באישיותה המשפטית הנפרדת של חברה ובניתוק שבין התחייבויותיה של חברה להתחייבויותיהם וחובותיהם האישיים של בעלי מניותיה. כך בכלל וכך גם בכל הנוגע לתשלומי מס או תשלומי חובה לרשות המקומית.
16. אחד המסלולים להרמת מסך בענייננו נעוץ כאמור לעיל בסעיף 8(ג) לחוק ההסדרים, יחד עם סעיף 119 א לפקודת מס הכנסה.
17. לוועדת הערר לא ניתנה סמכות לדון בסוגיית הרמת המסך בענייני חיובי ארנונה בין תאגיד לבעל שליטה בו.
18. נתזור ונדגיש גם שבמידה והעירייה נקטה בהליכי גבייה מנהליים, טרם ליבון סוגיית הרמת המסך, גם במקרה כזה על הנישום לפנות לבית המשפט האזרחי המוסמך. פקודת העיריות מסמיכה את גובה הארנונה לפעול כנגד "החייב" בארנונה. אין בפקודה הוראות נפרדות בנוגע לגביית הארנונה מבעל שליטה החייב בחובות התאגיד.
19. האם בעל שליטה (בענייננו מר קצב) שנדרש לשלם את חובו של התאגיד הינו "חייב" או "סרבן מס" על פי פקודת המסים (גביה) כדי שבעל שליטה יחויב בחובות החברה יש צורך לקבוע כי הוא חייב לשלם את המס שהושת על החברה. סעיף 4 למסים גביה מדגיש כי ניתן לפעול רק כנגד מי "שנישום כהלכה". משמע, מתחייבת פעולת שומה הקודמת לדרישת התשלום.
20. לא מצאנו לדון בערר ביתר טענות הסף, או לקבוע האם פעלו כיאות נגד העורר מכוח הטענה שהוא אינו בעל השליטה. די לראות במסמכי רשם החברות כי מר קצב מחזיק ב-95 מניות מתוך ה-100 בתאגיד מועדון החרש תל-אביב בע"מ.
21. גם המסמך המעיד על העברת מניותיו של קצב לאחר, בתאריך 22.12.2016, שאולי יש לייחס לה כוונת הברחת "רכוש" – אינה בסמכותנו. כוונה כזו מצריכה שמיעת ראיות ועדויות, שדרך המלך להוכחתן היא בבית המשפט האזרחי.

22. לא ירדנו לעומק דעת ב"כ העורר האם העורר הוא בעל שליטה, או שאינו כזה. נפנה גם לסעיף 35 בסיכומי המשיב. אנו סבורים כי צודקת באת כוח המשיב בטיעון כעולה מסיכומיה. אין מקום לטעון מצד אחד כי על הוועדה לדחות את הערר- וזה בסמכותה, ומאידך לטעון כי יש להביא המחלוקת להכרעת בית המשפט.

23. לא מצאנו מקום להעתר לבקשת ב"כ העורר, כפי שפורט בסעיף 23 לסיכומיה. נושא ביטול החיוב או כלשונה הקפאת חוב תידון במישור האזרחי.

24. אנו בדעה כי הסוגיה המרכזית והעיקרית בנדון כאן, היא שאלת "הרמת המסך", ובמצב זה אנו בדעה כי יש להביאה להכרעה בבית המשפט האזרחי.

25. זכותו של בעל השליטה לערור בוועדת הערר, מוגבלת רק לטענה כי אינו בעל שליטה או כי החברה פרעה את החוב. (ראה סעיף 3 (א) (4) לחוק הערר). אין הוא רשאי לערור על קביעה ביחס להתקיימות שאר היסודות לחיובו האישי.

26. לאור הנ"ל, על הצדדים לפעול בבתי המשפט האזרחיים ולא להביא עניינם בפני הוועדה.

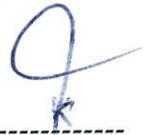
27. מצאנו למחוק את הערר ולא לדחותו שכן אין בהחלטתנו כדי ליצור מעשה בית דין.

סוף דבר

28. לאור האמור לעיל הערר נמחק. כל צד רשאי לפעול בהתאם לשמירת זכויותיו בהליכים אזרחיים. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב בהוצאות. ניתן היום, 18/19, בהעדר הצדדים.

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

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

_____  _____  _____ 
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי חברה: רו"ח רונית מרמור יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי