

בפני חברי ועדת ערר :
יו"ר : יהודה מאור, עו"ד
חבר : אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח
חברה : שירלי קדם, עו"ד

העורר: יואב בן אור (קידר) ת.ז. 069505337

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

על אתר יאמר כי כמות המסמכים שהוגשו לוועדה מטעם ב"כ העורר והיקף הגשת הסיכומים [45 עמוד] הם מעל ומעבר לנדרש. עצם הגשתם, על אף שהועדה אישרה לצדדים להגיש טיעוניהם בשלב הסיכומים בליווי מסמכים, אינו ראייה לנחיצותם לשם הכרעה בתיק זה. עוד יאמר כי לאחר עיון בתצהירי הצדדים, בהיקף הרב של המסמכים שהוצגו, ולאחר ששמענו את העדים ועיינו בסיכומי הצדדים, החלטתנו היא לדחות את הערר.

דיון ומסקנות

1. עד שהגענו אל טרקלין שיקול הדעת, בה נבחן מה בסמכות הוועדה ומה אינו בסמכותה נטענו טענות בפנינו בפרוזדור המוליך אל הטרקלין, תוך הטלת דופי במעשי המשיב או בא כוחו, אשר אינם ראויים להיטען במסגרת הערר.
2. ב"כ העורר רשאי היה לפנות לבית המשפט המוסמך לצורך קבלת מידע בהתאם להוראות חוק חופש המידע, התשנ"ח-1968 ולא לטעון בפנינו את מה שטען בסעיף 6.8.2 לסיכומיו. הטענה כאילו אצל העירייה היה "מקורב" לחיים אליהו שדאג "להסיט את האש" – מוטב היה לו לא היתה מועלית.
3. ב"כ העורר אמור היה לדעת כי עתירה לקבלת מידע בעניין זה מצויה בסמכותו של בית המשפט לעניינים מנהליים, לבטח לא בסמכות הוועדה.

4. ב"כ העורר מפנה בסיכומיו, לנספח ט"ו-6 לתצהיר העורר, מייל לממונה על חופש המידע אצל המשיב מיום 16.1.2014 וטוען כי סורב לקבל 'מידע'. לא ברור לנו מדוע לא פנה לערכאה הרלוונטית, כפי שציין במסמך זה.
5. נטען בפנינו, בסיכומי ב"כ העורר בסעיף 4.7 כי המשיב, מנהל הארנונה, הוא למעשה "פקיד השומה" לעניין סעיף 119א (א) לפקודת מס הכנסה.
6. לדעתנו אין ממש בטיעון זה. המשיב לא העניק לעצמו סמכויות של "פקיד שומה" וכל סמכותו ופועל יוצא סמכות הוועדה היא לבדוק את הקבוע בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 אשר מכוחו הוועדה מוסמכת לבדוק את הערר לגופו.
7. יחד עם זאת, השגגה מצד ב"כ העורר נעוצה, לדעתנו, בנוסח החלטת המשיב מיום 23.5.2013 שנתקבלה בו ביום אצל ב"כ העורר, כנראה בפקס', [ראה נספח "א" לסיכומי המשיב]. אותו מכתב, [כנראה מקור] צורף כנספח א'-2 לתצהיר העורר. בתשובה נכתב כי: "העירייה פועלת בהתאם לאמור בסעיף 119א (א)(3) לפקודת מס הכנסה."
8. המשיב חייב את העורר בתשלום חוב הארנונה, בהסתמך על סעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים שמאפשר חיוב בעל שליטה בחוב ארנונה שמיוחס לחברה שבבעלותו, ואשר מורה כדלקמן:
 "על אף הוראות סעיף קטן (א) והוראות כל דין, היה הנכס נכס שאינו משמש למגורים, והמתזיק בו הוא חברה פרטית שאינה דייר מוגן לפי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 (בסעיף זה – עסק), ולא שילם המתזיק 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 לגבינו הנסיבות המיוחדות המנויות בסעיף 119א(א) לפקודת מס הכנסה, בשינויים המחויבים"
9. ניתוח מעמיק של הוראות הסעיפים הנ"ל נעשה בעת"מ 26026-05-12 כהן נ' עיריית חיפה פסק דינו של כב' השופט שפירא מיום 26 יולי 2012. נביא דברים בשם אומרם:
 "מטרתו של סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים במשק המדינה להקל על גביית המיסים של הרשויות המקומיות, על ידי פעולה של "הרמת מסך" רחבה, ואולי אף גסה, בניגוד לעיקרון הרווח בדיני התאגידים של האישיות המשפטית הנפרדת. תכליתו של סעיף זה הינה למנוע התחמקות חברות מתשלום ארנונה לאחר שהפסיקו את פעילותן, כך שבהתקיימות נסיבות מיוחדות שיש בהן ללמד כי נכסים הועברו מהחברה הפרטית טרם פירוקה, ניתן יהיה להגיע לאותם נכסים אף על ידי גישה ישירה לבעלי השליטה בחברה, ומי שלמעשה הפקיעו מהחברה את הנכסים שהיו ברשותה, ובכך לסכל את הברחת הנכסים משליטת החברה.

סעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים במשק המדינה, מחייב קיומן של הנסיבות המיוחדות המנויות בסעיף 119א(א)(3) לפקודת מס הכנסה, הקובע:

" (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."

10. מעת שהפנינו לפסק הדין הנ"ל, לא נחזור כאן על הצורך בשילובם של התנאים הנדרשים להפעלת החיוב האישי.

11. בכל הענווה המתבקשת אנו מצטרפים לדעה שהובאה בפסק הדין בעת"מ 46762-10-13-13 זורין נ' עיריית חיפה ע"י כב' השופט סוקול מיום 9.7.2014 שם נאמר בזו הלשון:
"אין לי אלא לשוב ולקרוא למחוקק, כפי שכבר עשו רבים לפני, שימצא את הדרך ויסדיר את דיני הארנונה ואת דרכי ברור חובות הארנונה בכלל ואת ההוראות בדבר חיובם של בעלי שליטה בפרט. יכול המחוקק להרחיב את עילות ההשגה על פי חוק הערר ולקבוע כי כל מחלוקת תתברר בהשגה ולאחריה בערר, או לקבוע כל הסדר דיוני ברור ואחיד אחר, ובלבד שהדבר ייעשה בהקדם וייקבעו כללים ברורים שיבטיחו גביית מס אמת תוך שמירה על זכותם של תיביים להתגונן ולהישמע".

12. חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 הוא המסמיך את הוועדה לדון בערר שבפניה.

13. סעיף 3 קובע כך: 3. (א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

- (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
- (2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;
- (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;
- (4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג –

שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המתזיק בנכס.

14. בית המשפט העליון, בהחלטתו מיום 16/7/14, בבר"ם 901/14 עבד ויקטור נ'. עיריית חיפה, להלן: "עבד", קבע את סמכות המנהל, פועל יוצא סמכות הוועדה, לדון בסעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים וקבע בזו הלשון:

"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 המתזיק 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"ם 5640/04 מקורות בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש, [פורסם בנבו] בפסקה 6 (5.9.2005))"

15. מאחר ולא באה טענה מצד העורר, לבטח לא ראייה, כי החוב שולם, הרי שהטענה היחידה בה יש סמכות לוועדה לדון היא האם העורר הוא בעל שליטה בחברה.

16. החברה היא: מוטורסייקל סנטר בע"מ ח.פ. 6-178898-51 אשר לפי מסמכי רשם החברות, אותם צירף ב"כ העורר כנספח י"ג-1 למוצגיו נוסדה ביום 4.3.1993

17. בעת היווסדה בעלי מניותיה היו פטריסיה אליהו וחיים אליהו.

18. בתאריך 8.2.1994 בוצעה העברת מניות בחברה בין ה"ה אליהו לבין העורר. תוצאתה שהעורר נרשם כבעל 50% בחברה, והגב' פטריסיה נרשמה כבעלת 50%.

19. טענת ב"כ העורר [סעיף 6.6 לסיכומיו] כי מדובר בחברה מפרת חוק, אינה מעלה ואינה מורידה לטיעונו. כל שמעיד המסמך שצורף לתצהיר העורר וסומן כמוצג ב'-1, משמעו כי החברה אינה מקיימת את הוראת סעיף 219 (ב) לחוק החברות התשנ"ט-1999.

20. אין חולק כי בין העורר לבין ה"ה אליהו קוימו הליכים רבים ומגוונים. הן במסגרת הליכי בוררות שהביאו לשתי החלטות מטעם הבורר, הן בבית המשפט המחוזי, בבית המשפט העליון ובלשכת ההוצל"פ. לביסוס השגתו צירף ב"כ העורר את נספחים "א" עד "ט".

21. אין חולק כי המשיב לא היה צד בכל אלה.

22. המסמכים הני"ל, אינם מועילים לביסוס טענות העורר בפנינו וגם לא מצאנו כל רלוונטיות באמור שם לענייננו.

23. לדעתנו חזקה על ב"כ העורר לדעת כיצד לכלכל את צעדיו לשם שמירה על זכויות מרשו, ככל שהן קיימות נגד ה"ה אליהו, ואין זה בסמכות הוועדה לקבוע מי מהם צודק, מי קיבל פירות מהחברה, מי קיבל לידי נכסי החברה, מי הפר הסכמים וכו' וכו'. שאלות כגון אלה מונחים לפתח הערכאות המוסמכות ולא בידי המשיב או ועדת הערר.

24. העובדה היחידה הינה שהעורר עדיין רשום כבעל מניות בחברה, והחברה לא שילמה את חובות הארנונה.

25. השאלה מדוע העורר עדיין מחזיק ב- 50% במניות החברה, אינה עומדת להכרעתנו שכן העברתן או המשך החזקה בהם הינה באחריות העורר בלבד. נדגיש גם שב"כ העורר ציין בסיכומיו כי פנה לרשם החברות בירושלים, בבקשה לתיקון הרישום, נספח ה' 2 לתצהיר העורר מיום 14.1.2014. ככל שלא נענה, חזקה כי יכול היה לפעול בהתאם להוראות הדין, דבר שלא נעשה על ידו. האם ציפייתו של העורר הייתה שהשיב יפעל? רק לעורר הפתרוני.

26. טענת ב"כ העורר בסיכומיו בסעיף 2.1.5 לפיה, כלשונו: "והמניות תקועות בגרונו ומאיימות לחנקו במקום להזינו", גם אם יש בהם ממש, הרי שתרופתו של העורר בבית המשפט המוסמך ולא בפנינו.

27. משבית המשפט העליון אמר את דברו בפרשת 'עבוד', אין לוועדה סמכות לבדוק האם באמת הוברחו נכסים על ידי העורר או ע"י בעלת המניות השניה בחברה.

28. אנו מצווים לציית לפסיקת בית משפט העליון. מצאנו להעיר כי גם אם יגיש העורר עתירה מנהלית הרי שלאור ההיקפים הגדולים של המסמכים והצורך בליבון המחלוקת לגופו של עניין, רבים הסיכויים שבית המשפט המוסמך יורה להעברת הדיון לפסים של תביעה אזרחית. לעניין זה נפנה לפסק הדין שניתן בעת"מ 26026-05-12 כהן נ' עיריית חיפה; בעת"מ 46762-10-13 זורין נ' עיריית חיפה.

29. המשיב עצמו, לא אחת, נקט בדרך של הגשת תביעה אזרחית כשרצונו היה "להרים מסך". נפנה כדוגמא, לת"א 39843-02-10 עיריית תל אביב-יפו נ' צומת אביב אחזקות בע"מ ואח', פסק הדין שניתן ע"י כב' השופטת ריבה ניב ביום 7.3.2013.

30. כך ראה: ת"א 19519-12-10 עיריית קרית ביאליק ואח' נ' מוצרי בטון ביאליק בע"מ ואח'.

31. לא המשיב ולא בא כוחו הם הכתובת למתן יעוץ משפטי לעורר, כיצד ביכולתו "להיפטר מהמניות" שברשותו. האמור בסעיף 5.2. להשגה אינו מחייב את המשיב לתת פתרונות משפטיים כיצד לנהוג במניות. נביא דברים בשם אומרם כנטען בהשגת העורר בסעיף 5.2 "אני מבקשכם לבטל את חיוב הארנונה ליואב, כדי לחסוך לנו פניה לביהמ"ש בפסק הצהרתי של "ביטול הבעלות במניות" לנוכח החומר האמור, דבר שרק יוסיף על נזקי הכל".

32. לו סבר ב"כ העורר כי תפקיד המשיב לחסוך בפניית העורר לבית המשפט המוסמך לשם קבלת סעד כלשונו, הרי ששגה, לבטח אין לנו כוועדה כל סמכות "יעוץ" בנדון. כל עוד העורר בעל מניות בחברה ולא נביע דעתנו לשם מה עדיין מתזיק העורר במניות אלה, פתוחה הייתה בפניו האפשרות לפנות לבית המשפט המוסמך.

33. יודגש. ב"כ העורר עצמו היה ער לזכותו לפנות לערכאה מוסמכת. כך אמר בסעיף 1.5. להשגה: "אני נמנע לפי שעה מהגשת תביעה לפסק דין הצהרתי...אני מקווה שקבלת ההשגה, תחסוך הליך זה, שיינקט בלית ברירה."

34. אין לנו מנוס אלא לקבוע שעל העורר לפנות לבית המשפט המוסמך לשם שמירה על זכויות מרשו.

35. בכל מקרה, הן העורר והן המשיב יכולים לחדש את הדיון בעניינם על פי ההודעה המוסכמת שנמסרה בת.ה. 4069-04-13 ראה נספח ה'-1 לתצהיר העורר. יוער כי נספח ה-1 הינו הסדר דיוני שהוסכם בין הצדדים ב.ה.פ. הנ"ל.

36. הטענה כי החלטת המשיב בהשגה, הוגשה באיתור ולכן יש לקבלה על אתר, אינה מקובלת עלינו. צודק ב"כ המשיב בטענותיו כפי שפורטו בסעיפים 18 – 35 לסיכומיו. לא שוכנענו כי העדר מענה בא בעקבות "סחבת" מצד המשיב, או רשלנות מצדו ולא מצאנו לאמץ את הסנקציה הדרקונית בקבלת הערר לאור כל האמור בהחלטתנו. האמור בסיכומי העורר בסעיף 2.2.4 נאמרו ללא כל בסיס ראייתי.

37. בעדותו של העורר בפנינו ביום 19.6.2014 אישר כי הוא בעל השליטה בחברת מוטור סייקל ומחזיק ב- 50% ממניות החברה. המחלוקת בין העורר לבין 'אליהו' לסיבת הסירוב של האחרון לקבל לידי את המניות שבידי העורר שלפנינו, כל כולה במישור האזרחי בין העורר לבין אליהו. אין זה מתפקיד המשיב לבדוק מי צודק בסירוב לקבלת המניות, ככל שהיה כזה. דרכי הפעולה של העורר במימוש זכותו להעברת מניות בתאגיד, מסורות לשיקול דעתו בלבד.

38. הוכח בפנינו כי העורר פנה כבר בשלהי שנת 2004 לעירייה והודיע לה כי אינו שותף בחברה. כך מאשר כי את מכתב העירייה מיום 29.6.2005 [ראה נספח "יא" לתצהיר העורר] קיבל לידי, ברם לא ענה לעירייה משום שהמסמכים לא היו מצויים ברשותו אלא היו בידי העו"ד של אליהו.

39. אין אנו מקבלים את התשובה שנתן העורר בעדותו, שכן אין חולק שיכול היה כבר אז להתייעץ עם בא-כוחו כיצד לפעול. העורר לא פעל בשקידה הראויה לשמירת זכויותיו ואין לו אלא להלין על עצמו. יוער, גם במועד הגשת ההשגה, נמנע העורר מלפעול כנגד הי"ה אליהו. יודגש כי בכל הזמנים הרלוונטים העורר עדין רשום כבעל שליטה בחברה. עובדה זו כאמור אישר בפנינו במהלך שמיעת הראיות.

40. בכל הקשור להטלת החיוב בנכס נשוא הערר, לתקופה שבין התאריכים 1.2.1999 עד 27.1.2010 הוכח לנו כי מדובר בנכס הרשום בספרי המשיב כנכס שמספרו 2000219693, ח-ן לקוח 10247215. העורר עצמו אישר בפנינו כי מדובר בהשגה וערר על נכס זה. העורר לא הביא כל ראיה מטעמו שספרי העירייה שגויים או כי מדובר בנכס אחר.

41. המשיב המציא לידנו מסמכים, כפי שנתבקש על ידנו, מהם עולה כי בעקבות ביקור בנכס שערך סוקר מטעמו ביום 28.1.2010 מתברר כי הנכס סגור ומפי שכנים נאמר כי החברה מוטור סייקל אינה מחזיקה יותר בנכס, והנכס אינו פעיל.

42. בתאריך 12.5.2011 ובהמשך למכתב נוסף מתאריך 22.3.2011 ששוגר לידי חברה בשם בניאן סיטי בע"מ, הודיע מר גולבר לחברה זו כי שונה שם המחזיק משם חברת מוטורסייקל בע"מ על שמה, החל ממועד הביקורת בנכס 28.1.2010.

43. בתאריך 12/12/13 הורינו על צרוף כצד ג' את החברה מוטורסייקל והה אליהו תוך שקבענו שעל העורר להמציא החלטתנו לידיהם. כך הורינו ביום 13/2/14 לצרף את עזבונו של המנוח חיים אליהו ולא את בנו יואב שכן לא מצאנו לצרפו לתיק באופן אישי (ראה החלטתנו מיום 13/3/14)

44. צדדי ג' לא מצאו לנכון להציג עמדתם לפני הוועדה, אך לאור נימוקי החלטתנו הנ"ל לא מצאנו להמיר את חיובו של העורר בפנינו ולחייב את החברה שלא טענה בפנינו.

45. לדעתנו מכל מקבץ המסמכים הרב שצירף העורר הן במועד הגשת תצהיר מטעמו ביום 12.2.2014 והן ביום 7.8.2014 – זאת על פי החלטתנו מיום 19.6.2014, לא מצאנו כל ראיה במסמכי רשם החברות או בכל מסמך אחר, שהעורר הפסיק להיות המחזיק במחצית מניות החברה, או כי שולם החוב על ידי החברה. זה ורק זה נתון לסמכות הוועדה לבירור.

46. מצאנו לציין כי העובדה שלעורר לא הייתה יכולת שליטה או ניהול בחברה אינה רלבנטית לענייננו די בכך שהוא בעל המניות. (לעניין זה ראה: ת"א 19519-12-10 עירית קרית ביאליק ואח'י נ' מוצרי בטון ביאליק בע"מ ואח'י).

47. לא מצאנו לדון במכלול ייתר טענות ב"כ העורר שכן אלה, ככל שהן נכונות, אינן בסמכות הוועדה.

סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין מצאנו לחייב את העורר בסך כולל של 1,200 ₪ לכיסוי הוצאות המשיב.

ניתן היום, 1 בינואר 2015 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לענינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לענינים 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.

יור: עו"ד יהודה מאור
חברה: עו"ד עזרלי קדם
חבר: עו"ד ורו"ת אבשלום לוי
קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אמיר לוי
חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: אורדב ניהול והשקעות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. הדיון בערר זה התקיים בהרכב חסר בהסכמת שני הצדדים.
2. במסגרת ערר זה נתקפת החלטת המשיב מיום 10.4.13, בנוגע לנכסים המוחזקים על ידי העוררת ברח' יגאל אלון 126, 126א' בתל-אביב: 102 מ"ר בסיווג בתי מלאכה ותעשייה -גג קומה רביעית, שהמשיב קבע כי היא מהווה מרפסת; 64 מ"ר בסיווג חניונים.

טענות העוררת

3. העוררת טענה כי בהליכים משפטיים קודמים נקבע כי השטח המהווה מרפסת הצמודה למשרדים בקומה 5 המחוייבת כדון בתשלום ארנונה אינה ברת שימוש ולא ניתן לעשות בה שימוש.
- העוררת טענה כי מדובר בשטח שאינו בשימוש מאז הקמת הבניין, אינו מקורה וחשוף הן לשמש והן לגשם, והואיל ולשטח מתנקזים מי הגשם בבניין, נוצר צורך לזפת את השטח. העוררת טענה כי בהתאם להלכת 'המגרש המוצלח' לא ניתן לחייב את העוררת לשפץ את הנכס ויש לפטור אותו מתשלום ארנונה.
4. בנוגע לחניות, טענה העוררת כי היא מחוייבת בתשלום ארנונה בגין 5 חניות, בשטח של 64 מ"ר. העוררת טענה כי המציאה לעירייה חוזים המלמדים כי שוכרים עושים שימוש ב-6 חניות ולפיכך יש לחייב את העוררת בתשלום ארנונה בגין 4 חניות בשטח של 51 מ"ר.
5. העוררת טענה כי המשיב מחייב את שטח החניות לפי תעריף חניה בתשלום. העוררת טענה כי החניון מוחזק על ידי חברת גוש חלקה 7093 חלקה 162 ולפיכך יש לחייב את החברה הנייל

בגין אותן חניות שאינן צמודות למשרד כלשהו. התשלומים המתקבלים ממנויים ו/או ממשתמשים מזדמנים בחניות, משולמים לחברת גוש חלקה. לחילופין, נטען כי אם המשיב טוען כי עסקינן בחניות שהעוררת זכאית להשתמש בהן הרי עסקינן בחניות בגינן לא נגבה תשלום ולפיכך יש לחייב לפי תעריף חנית רכב ללא תשלום.

טענות המשיב

6. במסגרת כתב התשובה טען המשיב כי נכס 1 מהווה מרפסת ברת חיוב בתשלום ארנונה, בענייניו של נכס זה ניתנה החלטה מנותקת על ידי ועדת הערר ועל ידי בית המשפט לעניינים מינהליים, אשר דחו את טענות העוררת עת נקבע כי השטח מהווה מרפסת שיש לחייבה בתשלום ארנונה (עת"מ (ת"א) 166/09 אורדב בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב).
7. המשיב טען כי בעניינה של העוררת נקבע מפורשות כי המרפסת ברת חיוב אף אם לא נעשה בה שימוש. משכך, משניתנה החלטה בעניין ונדחו טענות העוררת בעניין זה, אין מקום לדון בסוגיה שוב.
8. מבלי לגרוע מן האמור טען המשיב כי הנכס אינו עומד בקריטריונים לקבלת פטור מתשלום ארנונה בהתבסס על סעיף 330 לפקודת העיריות, כאשר מדובר בנכס ללא כל סימני הרס, מדובר בשטח מתוחם ומרוצף ואין כל מניעה לשימוש סביר בו.
9. בהתייחס לשטח החניות טען המשיב כי בבסיס הטלת החיוב עומדת החלטת בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב במסגרת עמ"ן 150/09 חברת גוש 7093 חלקה 162 נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב. על פי החלטה זו נדרש המשיב להזמין את בעלי העניין וביניהם העוררת, על מנת שיוכלו לשטוח טענותיהם בפני בית המשפט. העוררת לא הגיבה להודעה של המשיב וויתרה על זכותה להשמיע טענות בעניין. בית המשפט קבע, לאחר בירור עובדתי בשטח, כי בחניון המשותף בו מחזיקות העוררת וחברת חניון בית מגדלות, יחולק החיוב ויפוצל בין המחזיקות השונות בחניות וזאת בהתאם לשימוש המבוצע בפועל.
10. בהתייחס לטענת העוררת כי 5 חניות מוחזקות על ידי מחזיק אחר, טען המשיב כי העוררת לא המציאה כל ממצא עובדתי שיש בו כדי לתמוך בטענה. ביקורת שנערכה בנכס העלתה כי 5 חניות משולטות ומסומנות ע"ש שוורץ שרייבר ושות', יתר החניות אשר לא נמצא לגביהן שילוט כלשהו, נשארו ע"ש העוררת ועל פי בדיקות העוררת מדובר ב-5 מקומות וחניה ולא 4 מקומות.

11. עוד נטען כי ככל שקיימת מחלוקת בין העוררת לחברת גוש חלקה 7093 בנוגע לחיובי ארנונה, מדובר בסכסוך בין מחזיקים שהפורום המוסמך לדון בו הוא בית המשפט האזרחי ולא ועדת הערר, בשים לב לכך שהסוגיה הוכרעה בערכאות אשר קבעו כי העוררת מחזיקה בחניות שיוחסו לה. המשיב ציין כי אין זה מעניינו מי הגורם שמקבל תשלום בגין מקומות חניה ומיהו הגורם המוסמך להשכיר את החניות.

12. בנוגע לחיוב שטח החניות בהתאם לסיווג חניית רכב ללא תשלום, טען המשיב כי מדובר בטענה שהועלתה לראשונה בכתב הערר ולא נכללה במסגרת ההשגה. משכך דין הטענה להידחות. מבלי לגרוע מן האמור הוסיף וטען המשיב כי מדובר בחניות בתשלום ולא ניתן לראות במקומות החנייה בהם מחזיקה העוררת כמובלעת נפרדת מהחניון. בנוסף לכך העוררת טענה כי מדובר בחניות המשמשות לקוחות מזדמנים ולא ברור כיצד לשיטתה מדובר בחניון ללא תשלום.

הדיונים בפני הוועדה וראיות הצדדים

13. לאחר שהתקיים דיון מקדמי, ניתנה לעוררת הזדמנות להציג למשיב הסכם שכירות בנוגע לחניון על מנת שיוכל לבחון את הטענות. במקביל נקבע כי הצדדים יגישו תצהירי עדות ראשית והתיק יקבע לדיון הוכחות.

14. ביום 30.7.14 התקיים דיון הוכחות. בתום הדיון קבענו כי לאור האמור בהשגה שהוגשה על ידי העוררת והאמור בהחלטת המשיב מיום 10.4.13, טענת העוררת בנוגע לחניות אינה בגדר הרחבת חזית. על מנת לאפשר לצדדים להציג את מלוא העובדות הרלוונטיות לעניין זה, ובהסכמת הצדדים, נקבע כי העוררת תגיש את ההסכמים העומדים בבסיס טענותיה בעניין החניות והמשיב יסתפק בהגשת דו"ח ביקורת מיום 3.4.13. שני הצדדים ויתרו על חקירת עדים לעניין זה.

15. הצדדים ביקשו להגיש סיכומים בכתב ולאחר שהוגשו התיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

16. ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים של נכסים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס הנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות והוא מהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשויות. רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחוייבת היא לגבות "מס" ממי שנהנה מפעולותיה. כך בע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה, פ"ד מו(4) 785, 778 (1992) אומר בית המשפט כי "[...]מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר [...]".

17. בעניינה של העוררת התקיימו הליכים משפטיים קודמים כאשר בהחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב בשיבתו כבית המשפט לעניינים מינהליים, בתיק עמ"ץ 166/09, נדחה ערעור מינהלי שהוגש על ידי העוררת כנגד החלטת ועדת הערר בסוגיית חיוב המרפסת. בהליכים האמורים טענה העוררת כי מדובר בשטח המהווה גג ולא מרפסת. בערעור המינהלי טענה העוררת, בין היתר, כי המרפסת אינה אלא גג שאינו בר חיוב וכי לפי היתר הבניה אין יכולת להשתמש במרפסת ולפיכך אינה בת חיוב.

18. בית המשפט קבע כי חלק הקומה הכולל את המושכר ואת המרפסת, מהווה יחידה אחת. דלתות המושכר נפתחות אל המרפסת ושני חלקי היחידה מצויים במפלס אחד. המרפסת אינה מקורה אך שטחה מרוצף ומתוחם בקירות ובמעקה. חסימת הנגישות מן המושכר אל המרפסת על ידי פירוק ידיות הדלתות אינה אלא חסימה מלאכותית שקל מאוד לשנותה.

19. בית המשפט קבע כי ברור שהמרפסת היא ברת שימוש בכוח והשימוש המעשי או היעדר שימוש מעשי אינו שולל את תוקף החיוב. בעל נכס אשר משכיר לאחר חלק מהנכס ומותיר חלק אחר ריק ונעול אינו נפטר בשל כך מן החובה לשלם ארנונה בגין אותו חלק שאינו מנוצל. בית המשפט קבע כי טענת העוררת שהיתר הבניה של הבניין אינו כולל את המרפסת לא הוכחה ואין יסוד לקבוע כי המרפסת נוגדת את דיני התכנון, את היתר הבניה או היתרים שהתקבלו לאחר תחילת הבניה. בית המשפט אף התייחס לטענה שהועלתה בשלב הדיון בערעור המינהלי – טענת נכס לא ראוי לשימוש לאור הלכת המגרש המוצלח, וקבע כי פסיקה זו אינה ישימה לענייננו - "המרפסת איננה נכס שבשל מצבו הרעוע לא יצלח למאומה".

20. הינה כי כן, טענות העוררת בנוגע למרפסת הוכרעו זה מכבר ועל פני הדברים עומדת טענת השתק פלוגתא כפי שטען המשיב (ר' לעניין זה בעניין (מחוזי י-ם) ע"א 59970-12-12 מועצה מקומית מעלה אפרים נ' דינרמן חברה לבנין ופיתוח בע"מ (מיום 30.7.13)).

21. העובדה שהשטח זופת אינה גורעת מאפשרויות השימוש בנכס ואינה מהווה שינוי עובדתי אשר שולל את ההכרעה הקודמת להשתק הפלוגתא. בכל מקרה, לא הוכח כלל כי מדובר בנכס לא ראוי לשימוש בהתאם לקריטריונים הרלוונטיים לפטור נכס לא ראוי לשימוש לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

22. סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כדלקמן:

"נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין

לעירייה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה".

23. בבר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב – מנהל הארנונה (פורסם ב"נבו" 30.12.2009) (להלן ולעיל: "פרשת המגרש המוצלח"), נקבע כי יש לבחון את טענת הפטור לפי המבחן הפיזי – אובייקטיבי:

"השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו. אכן, ייתכנו מקרים 'אפורים' וגם אם לא נלך לשיטת 'לכשארנו אכירנו' (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו, לא פורסם, [פורסם בנבו] ניתן ביום 17.9.2008) לביטוי "I know" ("it when I see it") עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר".

24. מבלי לגרוע מכך שבית המשפט המחוזי כבר בחן את הטענה וקבע כי מדובר בנכס בר חיוב ואין המדובר בנכס הרוס, גם בבחינת הראיות שהובאו בפנינו מצאנו כי לא מדובר בנכס הרוס, אשר ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו. מדובר בשטח מתוחם המהווה מרפסת (כפי שנקבע זה מכבר). טענת העוררת כי אין גישה לנכס, קיבלה ביטוי בהחלטת בית המשפט המחוזי בהחלטה קודמת, כאשר מבחינה עובדתית נקבע כי העוררת היא ששולטת על אפשרויות הגישה לנכס, וברצותה הסירה את ידיות הכניסה. משכך, אין כל בסיס לטענתה לפיה אין אפשרות גישה לנכס ומכאן מדובר בנכס לא ראוי לשימוש הזכאי לפטור מתשלום ארנונה.

25. נבהיר עוד כי אין לקבל את טענת העוררת לפיה לא ניתן לבסס החלטה על עצם החיוב בשנים קודמות, לא כל שכן כאשר לא חל שינוי עובדתי בנכס (ובענייננו, על פי טענת העוררת פרט לזיפות הריצוף לא חל שינוי כלשהו בנכס). בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 268/08 קרן ביטוח נזקי טבע בחקלאות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו תק-מח 2011(1), 18225, בעמ' 18230 התייחס בית המשפט לסוגיה וקבע:

"הטענה הנכונה לפיה כל שנת מס "עומדת בפני עצמה" אינה מהווה נימוק עצמאי לשינוי החלטתה המנומקת של ועדת הערר משנת 1992, ללא כל נימוק נוסף."

26. ר' גם ע"א 823/08 אריה חזן נ' רשות המיסים (פורסם ב"נבו" 4.1.09), שם נקבע כי בעניינים פיסקליים כאשר התביעה נדונה לגופה והוכרעה ע"י בית המשפט המוסמך, אין מקום להיזקק

לתביעה נוספת המבוססת על אותה עילה; ו- ע"א (מחוזי י-ם) 59970-12-12 מועצה מקומית מעלה אפרים נ' דינרמן חברה לבנין ופיתוח בע"מ (מיום 30.7.13).

27. לאור האמור אנו דוחים את טענת העוררת לעניין שאלת חיוב שטח המרפסת.

28. בכל הנוגע לטענות העוררת ביחס למספר החניות המוחזקות על ידה, העוררת טענה כי לפי הסכם השכירות שנחתם בינה ובין רו"ח שוורץ שרייבר, האחרון מחזיק כשוכר 6 חניות ומתוך 10 החניות של העוררת בבניין, יש לחייב אותה ב-4 חניות בלבד. המשיב לא קיבל את טענת העוררת היות ובביקורת לא נמצא שילוט של השוכר אלא בהתייחס ל-5 חניות בלבד.

29. על אף שקבענו בתום דיון ההוכחות כי הצדדים יתייחס לסוגיה בסיכומיהם, והעוררת טענה לעניין זה בסיכומים מטעמה, ציין המשיב בסיכומים מטעמו, כי טענת העוררת בנוגע לחניות נזנחה על ידה בפרוטוקול דיון ההוכחות.

30. בהחלטת המשיב מיום 10.4.13 נקבע כי ביום 21.3.12 התקבל חוזה שכירות ופניה להסב 6 חניות ע"ש רו"ח שוורץ שרייבר ושות' רואי תשבון אולם בביקורת מיום 19.4.12 נמצאו 4 חניות מסומנות ע"ש רו"ח שרייבר.

31. מעיון בהסכם השכירות עולה כי המושכר כולל 6 מקומות חנייה. להסכם לא צורף תשריט ועל פי ביקורת שנערכה בנכס לא נמצא זיהוי בהתייחס ל-6 מקומות חנייה ע"ש רו"ח שרייבר. העוררת לא הכחישה זאת ובכל מקרה לא הוכיחה אחרת. בנסיבות אלה לא ניתן להיעתר לטענות העוררת גם בנוגע לחיוב מקומות החניה. העוררת נמנעה מלהביא ראיות מספקות להוכחת טענותיה, לרבות אישור השוכר בנוגע לשטחי החניה המוחזקים על ידו ומשכך לא עמדה בנטל המוטל עליה.

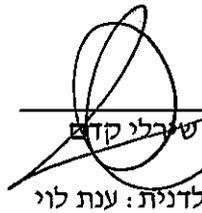
32. בכל הנוגע לטענת העוררת כי החניון מתופעל ע"י חברת גוש 7093 חלקה 163 בע"מ הגובה תשלום מהמזדמנים החונים, גם אלו החונים בחניות העוררת ולכן אין לחייב אותה בגין החניות, מדובר בטענה שלא הוכחה כלל וכלל. גם הטענה לפיה יש לחייב את החניות לפי סיווג של חניון ללא תשלום לא הוכחה כלל וממילא עומדת בסתירה לעובדות שהובאו בפנינו ואף לטענות העוררת כי מדובר בחניות אשר נגבים כספים בגין המשתמשים בהן. התחשבות, מחלוקות וטענות בין העוררת לבין חברת גוש חלקה 7093, אינן רלוונטיות לענייננו.

33. לאור האמור אנו דוחים את הערר על כלל הטענות. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 27/11/11.

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

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


חברה: עו"ד עייל קדוש
שם הקלדנית: ענת לוי


יו"ר: עו"ד אמיר לוי



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

תאריך : י בטבת תשעה
01.01.2015
מספר ערר : 140011119 / 11:58
מספר ועדה : 11109

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד זרו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: לבדין אלכסנדר

- נ ג ד -

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

נוכחים:

**העורר/ת: לבדין אלכסנדר
לבדין פאולינה**

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

החלטה

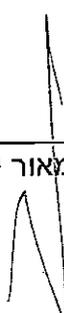
לאור הודעת המשיב כי הוא מקבל את הערר (הודעה שנמסרה לוועדה רק ביום 29/12/14) ומאחר והעורר לבדין אלכסנדר נוכח בדיון זה הוא מסכים להודעת המשיב הערר מתקבל.

ניתן והודע במכוחות הצדדים היום 01.01.2015.

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 זרו"ח לוי אבשלום


חברה: עו"ד קדם שירלי


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יד בטבת תשעה
05.01.2015
מספר ערר : 140008462 / 09:28
מספר ועדה: 11110

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד צדוק אלון
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום
חבר: עו"ד טל גדי

העורר/ת: השער לישראל בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכם בין הצדדים.

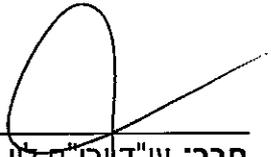
הערר התקבל חלקית בהתאם לפרטים המפורטים בהסכמת הצדדים ובכפוף להסתייגויות שפורטו מפי הצדדים.

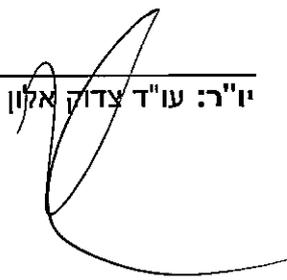
ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 05.01.2015.

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

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


חבר: עו"ד 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 : יד בטבת תשעה
05.01.2015
מספר ערר : 140011158 / 12:14
מספר ועדה: 11110

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אליאב-חברה לפתוח וקבלנות בע"מ, לירמית הנדסה וקבלנות בע"מ,
זהבה ורד בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכמה של הצדדים ובכך מגיעות לסיומן המחלוקות בין הצדדים ביחס לנגסים המפורטים בתשובת מנהל הארנונה מיום 30/4/14 וכאמור האמור מתקבל באופן חלקי.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.01.2015.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) 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 : יד בטבת תשעה
05.01.2015
מספר ערר : 140011151 / 12:55
מספר ועדה : 11110

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: ארלוק אליהו

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאור תשובת המשיב ולאור האמור בכתב הערר ומאחר ומדובר בבקשה שהחוק אינו מאפשר להייתר
לה ראה סעיף 13 ד לתקנות ההסדרים למשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג-1993 נדחה הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 05.01.2015.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום
מיום מסירת ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת
ערר) 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

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד אורה קניון
חברה : עו"ד שירלי קדם
חברה : רו"ח רונית מרמור

העוררת: אולפני פופיק

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' בית הלל 7 ת"א, שטחו 163 מ"ר והוא סווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
2. העוררת טוענת כי הנכס משמש כאולפן הקלטות והפקת מוזיקה ויש לסווג אותו בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה". בעת ששכרו את הנכס (15.10.11) אכן סיווג המשיב את הנכס בסיווג "תעשייה ומלאכה", לאחר שלוש ביקורות שערך המשיב בנכס במרץ ובמאי 2012. אולם, לאחר ביקורת יזומה נוספת שערך המשיב בנכס ב- 11.3.13, שונה סיווג הנכס לסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", וזאת רטרואקטיבית מ- 1.1.13. דו"ח הביקורת לא הומצא לעוררת. לטענתה שינוי הסיווג הוא שגוי ועפ"י השימוש הנעשה בנכס ועפ"י פסיקת בית המשפט יש לסווג את הנכס בסיווג "תעשייה ומלאכה", כפי שהוא סווג לפני כן. בנוסף, טוענת העוררת כי המשיב חרג מחוקי ההקפאה, בהעלותו את הארנונה בגין הנכס דנן, ומפלה את העוררת לעומת אולפני הקלטה אחרים שסווגו בסיווג "מלאכה ותעשייה".
- ב- 1.8.13 סגרה העוררת את האולפן בשל אילוצים כלכליים, לכן התקופה נשוא הערר היא 1.1.13 עד 31.7.13.
3. המשיב טוען ששינוי הסיווג נעשה עפ"י ביקורת יזומה שלו מיום 11.3.13, אולם דו"ח הביקורת שערך המשיב אבד ואינו סרוק במערכת, לכן לא יכול המשיב להציגו. בנסיבות אלה גם לא הגיש המשיב תצהיר עדות ראשית מטעמו. לטענת המשיב השימוש העיקרי שנעשה בנכס הוא מתן שירות לאומנים – מוזיקאים, יוצרים, נגנים וכד' – שמעוניינים ליצור מוזיקה. העוררים השכירו לאומנים את החדר עם הציוד הדרוש להם לשם הקלטת המוזיקה או ביצוע חזרות. לטענת המשיב שימוש זה בנכס הוא מתן שרות ללקוחות – אומנים, לצורך יצירת מוזיקה, ולכן הסיווג המתאים הוא "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

המשיב מוסיף כי טענת תריגה מתוקי ההקפאה, ואפליה אינם בסמכות וועדת הערר ומנהל הארנונה.

דיון ומסקנות

4. בנכס נשוא הערר נערכו ע"י המשיב כאמור, מספר ביקורות. שלוש מהן נערכו בשנת 2012: שתיים בחודש מרץ 2012, ואחת בחודש מאי 2012. חזקה על המשיב כי סווג נכס לאחר שנערכו בו 3 ביקורות, נעשה מתוך הבנה ומסקנה כי זהו הסיווג הנכון. עפ"י ביקורות אלה סווג הנכס בסיווג "תעשייה ומלאכה". סיווג זה היה בתוקף עד 11.3.13, מועד בו ערך המשיב ביקורת נוספת בנכס, שלטענתו עפ"י ממצאיה, יש לשנות את סיווגו של הנכס לסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
5. התנהלותו של המשיב בערר דנן תמוהה ביותר. המשיב לא המציא את דוחו"ת הביקורת של שלוש הביקורות שנערכו בשנת 2012, וגם לא את דו"ח הביקורות מ-11.3.13. לגבי דו"ח אחרון זה, טען המשיב שהוא אבד ואינו סרוק במערכת שלו, ולכן הוא לא יכול להמציאו. בנסיבות אלה גם לא הוגש תצהיר מטעמו של המשיב. המשיב גם לא הסביר אם היו שינויים עובדתיים בשימוש שנעשה בנכס ומה הנימוקים שהביאו אותו לשינוי הסיווג.
6. תקנה 5 (א) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות בשנת 2000) התשס"ז-2007 קובעת כדלהלן:
"מועצה לא תשנה בשנת כספים מסוימת סוג, סיווג או תת סיווג של נכס באופן המשפיע על סכום הארנונה שרשאית הרשות המקומית להטיל לפי תקנות אלה, אולם רשאית היא לשנות סיווג נכס אם בפועל השתנה השימוש בו".
7. ההלכה היא כי על הרשות להימנע מפגיעה בנישום ע"י שינוי סיווג הנכס באופן המטיל עליו תשלומים גבוהים יותר, אם השימוש בו בפועל לא השתנה. ההיגיון העומד מאחורי הלכה זו הוא בין היתר, עקרון ההסתמכות של הנישום על הארנונה שנקבעה לו והשלכותיה על שיקוליו העיסקיים וניהולם.
אומנם יש למשיב סמכות לשיקול דעת לסווג נכסים וגם לשנות סיווג שניתן בעבר, אולם כאשר המשיב משנה את סיווגו של הנכס ומטיל על הנישום תשלומים גבוהים יותר, מן הראוי שהמשיב ינמק את הסיבה לשינוי הסיווג, ובעיקר יבהיר אם היה שינוי בשימוש שעושה הנישום בנכס.
8. בענייננו המשיב לא טען שהיה שינוי בשימוש שהעורר עשה בנכס בשנת 2013, ולא נסתרה טענת העורר שלא היה שינוי בשימוש.
וידגש שוב, בשנת 2012 נערכו בנכס 3 ביקורות, שבעקבותיהם סווג הנכס בסיווג "מלאכה ותעשייה". המסקנה העולה מכך היא שהמשיב סבר שהשימוש שעושה העורר בנכס הצדיק את סיווגו של הנכס בסיווג "מלאכה ותעשייה". הודעה על כך גם נשלחה לעורר ב-9.5.12 ע"י מנהל מחלקת שומה לחיובי ארנונה.

בהעדר דוחות של הביקורות שערכו בנכס, המשיב לא יכול היה להצביע על שינוי בשימוש, אם היה כזה, במועד הביקורת האחרונה שנערכה בנכס בשנת 2013, לעומת הביקורות שנערכו בו בשנת 2012.

9. בנסיבות אלה בוודאי שאין מקום לשנות את סיווגו של הנכס רטרואקטיבי מיום 1.1.13 בהתבסס על ביקורת עלומה שנערכה ב- 11.3.13 ואנו סבורים שגם אין לשנות את סיווגו של הנכס מיום 11.3.13 ואילך.

10. יש עוד להוסיף שהתקופה נשוא הערר קצרה יחסית, מאתר שהעורר סגר את האולפן ביום 31.7.13.

11. טענות העורר על חריגת המשיב מחוקי הקפאה, כמו גם טענותיו על אפליה, אינן בסמכות ועדת הערר ולפיכך לא נדרש להן.

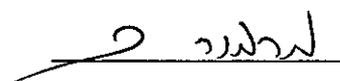
12. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 6.1.2015.

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

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


חבר: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד שירלי קדם


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אורה קניון
חברה: רו"ח רונית מרמור
חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: BNP-PARIBCS

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. הנכסים נשוא הערר נמצאים בבניין שברח' ויצמן 4 ת"א, ורשומים בספרי העירייה כ-:
ח-ן 2000214185 בשטח 350 מ"ר (להלן "נכס 4185")
ח-ן 2000214150 בשטח 289 מ"ר (להלן "נכס 4150")
ח-ן 2000214175 בשטח 129 מ"ר (להלן "נכס 4175")
הנכסים הנ"ל סווג ע"י המשיב בסיווג "בנקים (סמל 669)".
המחלוקת בין הצדדים נוגעת לסיווגם של הנכסים, כמו גם למועד שינוי שם המחזיק בנכסים.
2. לגבי סיווג הנכסים, טוענת העוררת שהבנק הפסיק לפעול כבנק ורשיונה לפעול כבנק בוטל ע"י בנק ישראל. לכן יש לשנות את סיווג הנכסים ולסווגם בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
עוד טוענת העוררת כי החזקה בחלק מנכס 4185 והחזקה במלוא שטח הנכסים 4150, 4175, הועברה ביום 1.9.12 למשרד עוה"ד הרצוג, פוקס, נאמן, ולכן יש לחייב את משרד עוה"ד בארנונה בגין הנכסים שהועברו לחזקתם, וזאת מיום 1.9.12.
3. המשיב טוען כי סיווג הנכסים נעשה כדין, מאחר שהם שימשו בתקופה נשוא הערר כבנק כהגדרתו בצו הארנונה, לפי סעיף 3.3.4 (סמל 669).

באשר למועד העברת החזקה בשניים מהנכסים ובחלק מהנכס השלישי, טוען המשיב כי הודעה על שינוי שם המחזיק הומצאה לעירייה לראשונה ב- 17.10.12 ולכן שונה רישום שם המחזיק של הנכסים בפנקס העירייה כדן, מיום 17.10.12.

דיון ומסקנות

מועד שינוי שם המחזיק בנכסים

4. העוררת טוענת כי ביום 1.9.12 הועברו זכויות השכירות והחזקה במלוא שטח הנכסים 4150, 4175, ובחלק משטחו של נכס 4185, לידי משרד עוה"ד הרצוג, פוקס נאמן.

עובדה זו עולה לטענתה מחוזי השכירות שעותק מהם צורף לערר.

העוררת מוסיפה כי ביום 14.10.12 העביר משרד עוה"ד למנהל הארנונה הודעה על חילופי המחזיקים בנכסים, ומשלא נתקבלה תגובה, נשלח ב- 20.11.12 מכתב נוסף למנהל הארנונה, ע"י העוררת.

לטענת העוררת הן עפ"י הסכמי השכירות והן בפועל, הועברה החזקה בנכסים לידי משרד הרצוג פוקס נאמן ב- 1.9.12, ולכן על המשיב לשנות את שם המחזיק בנכסים מיום 1.9.12. על אף זאת שינה המשיב את שם המחזיק בנכסים רק מיום 17.10.12.

5. המשיב טוען כי עפ"י סעיפים 325, 326 לפק' העיריות, על מחזיק שחדל להחזיק בנכס, מוטלת

חובה אקטיבית להודיע על כך לרשות בכתב, ומועד השינוי יהיה מועד מסירת ההודעה.

במקרה דנן שינוי שם המחזיק נעשה החל מיום 17.10.12, מועד בו פנה העורר לעירייה לראשונה בעל-פה בעניין זה.

בהמשך התקבלה ביום 31.1.13 הודעת משרד עוה"ד הרצוג, פוקס, נאמן הנושאת תאריך 14.10.12, אודות העברת החזקה בנכסים לידיה.

בעקבות זאת ביצעה העירייה את שינוי שם המחזיקים בנכסים מיום 17.10.12 – מועד בו נודע לה לראשונה (וגם זאת בעל-פה ולא בכתב כנדרש) על העברת החזקה בנכסים. לכן לטענת המשיב מועד שינוי שם המחזיק ביום 17.10.12 נעשה כדן.

6. ביום 10.9.14, לאחר שהוגשו בערר דנן הסיכומים מטעם המשיב הגישה העוררת "בקשה

דחופה לצירוף מסמכים ובקשה לקבלת היתר להגשת סיכומי תשובה", הנוגעת למועד חילופי המחזיקים בנכס. בקשתה נעתרה.

המסמך אותו ביקשה העוררת לצרף הוא "הודעה מטעם הצדדים בדבר מוסכמות ופלוגתאות" בתיק ערר אחר שמספרו 140009357 המתנהל בין אותם צדדים בפני הרכב אחר של ועדת ערר, ואשר לטענת העוררת "נוגע לאותם נכסים נשוא ערר זה ממש". בהודעה

שהוגשה בערר האחר נאמר: "בהתייחס לסוגיית מועד תחילת עדכון החיובים על שינוי החזקה בקומה השלישית של הנכס... מועד חילופי החזקה ועדכון החיובים בהתאם ישונה ליום 1.9.12, וזאת נוכח הנסיבות הייחודיות של המקרה דנן בו ההודעה על שינוי החזקה בוצעה לאחר חתימת הצדדים השלישיים להם הושכרו השטחים הנוספים בקומה השלישית (הבנק הצרפתי BNP ומשרד יעקב שמעוני ודוד גלדשטיין), לנוכח פער הזמנים הקצר יחסית

בין מועד שינוי החזקה בפועל לבין הגשת ההודעה על כך למשיב, וכן לנוכח תקופת החגים שחלה בפרק זמן זה;".

המשיב לא הגיב על המוסכמות המתייחסות למועד חילופי החזקה בנכסים, ולא נסתרה טענת העוררת כי עסקינן "באותם נכסים נשוא ערר זה ממש".

בנסיבות אלה איננו סבורים כי יש להידרש לטענות הסותרות שהועלו ע"י הצדדים באשר למועד שינוי שם המחזיק. אנו סבורים כי לשם האחידות המשפטית יש להחיל גם על הערר דין את המוסכמות שנתקבלו בערר האחר, לפיהן תחילת מועד שינוי שם המחזיק בנכסים הוא: 1.9.12. כל החלטה אחרת עלולה להביא לתוצאה לא רצויה של חיובי כפל בגין אותם נכסים לתקופה שבין 1.9.12 לבין 16.10.12.

סיווג הנכס

7. סעיף 3.3.4 לצו הארנונה מחלק את סיווגם של נכסי בנק לארבע סוגים, שניים מהם הם הסיווגים נשוא הערר, כדלהלן:

"בניינים המוחזקים ע"י בנקים יחויבו בכל האזורים כדלקמן:

סניפי "בנק" (סמל 668) יחויבו ב-1,235.79 ש"ח למ"ר לשנה.

שטח המשמש "בנק" ושאינו משמש כסניף או כמרכז הדרכה ארצי (סמל 669) יחויבו ב-643.39 ש"ח למ"ר לשנה.

מרכזי הדרכה ארציים של בנקים (סמל 671) יחויבו ב-507.39 ש"ח למ"ר לשנה.

חברת בת של תאגיד בנקאי ושהיא עצמה אינה תאגיד כזה, (סמל 670) תחויבו

ב-450.38 מ"ר למ"ר לשנה.

לעניין פסקה זו –

"בנק" – "תאגיד אחזקה בנקאית" ו"תאגיד בנקאי" כהגדרתם בחוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א

– 1981 ולרבות חברה בת של תאגיד בנקאי.

"חברה בת" – כמשמעותה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

(הסכומים הנקובים לעיל, נכונים לשנת המס 2012)

8. המחוקק בחר לקבוע את תעריף חיוב נכסי הבנקים בארנונה, בהתאם לסוג הפעילות המתבצעת בנכס, כאשר התעריף הגבוה ביותר נקבע לנכסים המשמשים כסניף בנק, והתעריף הנמוך יותר לנכסים המשמשים להנהלת בנק, ובין היתר לשטח המשמש בנק ושאינו משמש כסניף או כמרכז הדרכה ארצי.

בערר דנן סווגו הנכסים לפי סמל 669, דהיינו כשטח המשמש בנק ושאינו משמש כסניף או כמרכז הדרכה ארצי.

9. צו הארנונה קובע כאמור כי "בנק או תאגיד בנקאי עליהם חל הסעיף הנ"ל יהיו "כהגדרתם בחוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א – 1998".

חוק הבנקאות אליו מפנה צו הארנונה, מגדיר "תאגיד בנקאי", כדלהלן:

"תאגיד בנקאי – בנק, בנק חוץ, בנק למשכנתאות, בנק למימון השקעות, בנק לקידום עסקים, מוסד כספי או חברת שירותים משותפת".

המחלוקת בין הצדדים נסבה סביב השאלה מהו "בנק חוץ" עפ"י הגדרת חוק הבנקאות (רישוי), והאם העוררת נכללת בהגדרה של בנק חוץ. העוררת טוענת כי בנק חוץ הוא רק תאגיד חוץ שיש לו רישיון לקיים בנק חוץ בישראל, וכי העוררת שרישיונה לפעול בישראל בוטל, אינה נכללת בהגדרה זו. לעומתה טוען המשיב, כי "בנק חוץ" הוא תאגיד חוץ שהוא בנק במדינת חוץ גם אם אין לו רישיון בישראל, ולכן לטענתו העוררת נכללת בהגדרת "בנק חוץ" בחוק הבנקאות (רישוי).

10. סעיף 3 לחוק הבנקאות (רישוי) קובע:

"לא יהא תאגיד בנקאי אלא ברישיון לפי חוק זה".

סעיף 4 לחוק קובע את סוגי הרישיונות שמעניק נגיד בנק ישראל לתאגידים בנקאיים, כדלהלן:

(א) הנגיד רשאי לפי שיקול דעתו ולאחר התייעצות בועדת הרישיונות שנתמנתה לפי סעיף 5 לתת -

(1) לחברה כהגדרתה בחוק החברות –

(א) רישיון בנק....

(2) לתאגיד חוץ רשום בישראל שהוא בנק במדינת חוץ – רישיון בנק חוץ"

11. צו הארנונה מפנה כאמור להגדרתו של "תאגיד בנקאי" בחוק הבנקאות (רישוי). מסעיף 3 דלעיל של חוק הבנקאות (רישוי) עולה שבישראל לא יכול להתקיים "תאגיד בנקאי" ללא רישיון, שניתן לו עפ"י חוק הבנקאות. זוהי דרישה קונסטיטוטיובית. כל עוד לא מולאה חובת הרישוי עפ"י סעיף 3, אין מדובר בתאגיד בנקאי.

(ראה ת.א. (ת"א) 50930/98 יעקב הלל נ. החברה המרכזית לניירות ערך)

זאת ועוד, מסעיף 4(א)(2) לחוק הבנקאות (רישוי) עולה כי רישיון "בנק חוץ" ינתן "לתאגיד חוץ רשום בישראל. שהוא בנק במדינת חוץ".

המשמעות העולה מכך, היא שלא כל תאגיד חוץ שהוא בנק במדינת חוץ הוא "בנק חוץ" כהגדרתו בד"ר בישראל, אלא רק תאגיד בנקאי שקיבל רישיון "בנק חוץ" בישראל. המסקנה העולה מהאמור לעיל היא ש"בנק חוץ" אינו בנק במדינת חוץ בלבד אלא בנק במדינת חוץ שיש לו רישיון לפעול בישראל כ"בנק חוץ".

12. עפ"י הודעת המפקח על הבנקים לעוררת מיום 13.11.12, בוטל רישיון "בנק החוץ" של העוררת.

עם זאת, באשר להגדרתה של העוררת כ"תאגיד בנקאי" מן הראוי להידרש גם לסעיף 9 (א) לחוק הבנקאות (רישוי) הקובע כדלהלן:

"תאגיד בנקאי שרישיונו בוטל דינו לעניין הפקודה וחוק בנק ישראל, כדין תאגיד בנקאי במשך שלוש שנים מיום הביטול".

13. צו הארנונה מפנה אותנו כאמור לשם הגדרת "תאגיד בנקאיי" לחוק הבנקאות (רישוי). מסעיף 9(א) הני"ל לחוק עולה כאמור כי דין תאגיד בנקאי שרישיונו בוטל, יהיה עדין כדין תאגיד בנקאי במשך שלוש שנים מיום ביטול הרישיון. בהתאמה לענייננו, העוררת שרישיונה בוטל נחשבת עדיין עפ"י הדין כ"תאגיד בנקאיי" במשך שלוש שנים ממועד ביטול רישיונה. מאחר שהעוררת מוגדרת עדיין עפ"י הדין כ"תאגיד בנקאיי" למשך 3 שנים ממועד ביטול רישיונה, סיווגה נשוא הערר דנן לצורכי ארנונה עפ"י סעיף 3.3.4 לצו הארנונה, נעשה כדין.

14. אין מחלוקת כי השטח נשוא הערר המוחזק ע"י העוררת) "אינו משמש כסניף או כמרכז הדרכה ארצי". בנסיבות אלה סווגו לפי סמל 669 נעשה כדין.

15. בסיכומיו טען המשיב כי השאלה אם להכיר בתאגיד בנקאי שאינו בעל רישיון לעסוק בפעילות בנקאית בישראל, היא שאלה שאינה מצויה בסמכות הוועדה. איננו סבורים כך, נוכח לשונו של צו הארנונה, המחייב פניה להגדרה של "תאגיד בנקאיי" בחוק הבנקאות (רישוי). לא רק זו אלא, שטענה זו הועלתה ע"י המשיב לראשונה בסיכומיו, לאחר שהוגשו כתבי טענות וקויימו מספר דיונים, הוגשו תצהירים ונשמעו הוכחות.

סוף דבר

16. (א) אנו קובעים כי מועד שינוי שם המחזיק בנכסים הוא 1.9.2012.
(ב) אנו דוחים את הערר על סיווגה של העוררת, וקובעים כי סיווגה עפ"י סעיף 3.3.4 סמל 669 לצו הארנונה, נעשה כדין.

אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 6.1.2015.

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

חברה: עו"ד שירלי קדם

חברה: רו"ח רונית מרמור

יו"ר: עו"ד אורה קניון

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד אורה קניון

חברה : עו"ד שירלי קדם

חברה : רו"ח רונית מרמור

העוררת: רשות מקרקעי ישראל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכסים נושא הערר בשטח של אלפי מ"ר נמצאים ברח' ארניה אוסולדו 30, קלמן מגן 16, ולאונרדו דה וינצ'י 6 א' ת"א, ומשמשים כמגרשי חניה.
2. העוררת טוענת כי יש להעניק לנכסים בהם היא מחזיקה, פטור מתשלום ארנונה, בהיותם מוחזקים ע"י המדינה. פטור כזה ניתן לעוררת בעבר ורק ביום 12.5.13 הוציאה העירייה הודעה על שינוי שומת הארנונה בגין הנכסים הנ"ל והחילה את השינוי רטרואקטיבית לתקופה שבין 10 ל-15 שנים אחורנית. העוררת טוענת כי היא זו שמחזיקה בנכסים ועושה בהם שימוש, ולכן היא זכאית לפטור הקבוע בסעיף 3 (ב) לפקי הפיטורין.
- העוררת מוסיפה כי החיוב שהוטל עליה הוא חיוב רטרואקטיבי העומד בניגוד לדין ולפסיקה ויש לבטלו, וכי מדובר בדרישת ארנונה לתקופה העולה על 7 שנים מיום תחילת החיוב, ולכן הזכות לתבוע את הארנונה התיישנה.
3. לאחר שהוגש כתב תשובה לערר, ויום לפני הדיון המקדמי שהתקיים בפנינו, הגישה העוררת מסמך שכותרתו "בקשה להשלמת פרטים לערר 2013". במסמך זה טוענת העוררת כי יש להפחית משטחי הנכסים המשמשים לחניה, שטחים המשמשים כשטחי מעבר ותמרון (כ-40% מכלל שטח הנכסים), בנימוק שהחניונים משמשים את משרדי הממשלה השונים וגופים ממשלתיים שונים, כמו גם את הציבור הרחב. לכן לטענתה חל סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה לפיו אין לחייב שטח משותף בנכס המוחזק על מספר מחזיקים, שאף אחד מהם לא מחזיק בלפחות 80% מהשטח הלא משותף שבו.

4. בכתב התשובה טען המשיב כי לגופו של עניין הפטור בוטל כדין, לאחר שהוברר שבנכסים נעשה שימוש כחניון בתשלום, דהיינו הנכסים משמשים לפעילות עיסקית מובהקת של חניה בתשלום.
- המשיב הוסיף וטען כי טענת העוררת על החיוב הרטרואקטיבי היא טענה שעניינה חוקיות החוב, שאינה בסמכות הועדה, מאחר שאינה נמנית על הטענות שבסמכות הועדה, המנויות בסעיף 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976.
- בהתייחס "לבקשה להשלמת פרטים" שהוגשה ע"י העוררת, טען המשיב כי הטענה שהועלתה בו מהווה הרחבת חזית אסורה, מאחר שהיא לא הועלתה לא בהשגה ולא בערר.
5. משהועלו טענות מקדמיות סברנו שיש להכריע בהן תחילה, בטרם נדון בערר לגופו. לשם כך הורינו לצדדים לסכם טענותיהם בכתב.
6. המשיב מבקש לדחות על הסף הן את טענת הרטרואקטיביות שהועלתה ע"י העוררת בנימוק שזו טענה משפטית שאינה בסמכות הועדה, והן את הטענה המתייחסת להפחתת השטחים המשותפים בנימוק שזו הרחבת חזית אסורה.
7. העוררת מבקשת לדחות את טענות המשיב וטוענת, כי יש להרחיב את סמכויות ועדות הערר, וכי ועדת ערר מוסמכת להיזקק לטענה בדבר אי חוקיות ואי סבירות להטיל חיוב ארנונה באופן רטרואקטיבי.
- באשר לטענת המשיב בנוגע להרחבת חזית, גורסת העוררת כי אין מדובר בהרחבת חזית אלא בהבהרת טיעונים שהועלו על ידה בהשגה ובערר.

דיון ומסקנות

8. החלטתנו זו מתייחסת לטענות המקדמיות בלבד.

חיוב רטרואקטיבי :

9. סעיף 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר") קובע כדלהלן:
- "מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על ייסוד טענה מטענות אלה:
- (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באיזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
- (2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו;
- (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.

4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס".

ואילו סעיף 6 (א) לחוק הערר קובע:

"העורר עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך 30 יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר".

10. בעבר התלבטו בתי המשפט בשאלה האם מוסמכת ועדת ערר לדון בטענת אי חוקיות להטיל

חיוב ארנונה באופן רטרואקטיבי. אולם, בשנים האחרונות נקבע בשורה של פסקי דין כי סמכותה של ועדת ערר לדון בנושאים עובדתיים וטכניים בלבד המפורטים בסעיף 3(א) לחוק הערר. כך לדוגמה בע"מ 5640/04 מקורות חברת המים בע"מ נ' מועצה איזורית לכיש ואחי קבע כבוד השופט גרוניס:

"מה הדין כאשר הטענה אותה מבקש החייב בארנונה להעלות אינה נמנית על הטענות המפורטות בסעיף 3 (א) לחוק הערר? במקרים אלה על החייב ללכת במסלול שונה. עליו להגיש עתירה לבית המשפט לעניינים מנהליים ובגדרה יוכל הוא לתקוף את החיוב בארנונה בכל נימוק שאינו ממין אלה שבסעיף 3 (א) לחוק הערר... במקרה שבפנינו, הטענה העיקרית המועלת ע"י המערער נגד חיוב הארנונה שהוצא לה הינה כי החיוב אינו חוקי... השאלה בה עלינו להכריע במקרה דנא הינה מהו המסלול הנכון שבו צריכה לילך המערער, שעה שהיא מעלה טענותיה נגד חיובה בארנונה. לטעמי, התשובה לשאלה הניצבת בפנינו הינה פשוטה בתכלית הפשוטה. הטענות שמעלה המערער בנוגע לשומה הארנונה שהוצאה לה אינן נמנות עם הטענות אותן ניתן להעלות בהליך ההשגה המנהלית לפי סעיף 3 (א) לחוק הערר... נחזור ונציין בהקשר זה את ההלכה שקבעה כי סמכותו של מנהל הארנונה מוגבלת לעניינים טכניים-עובדתיים".

11. על הלבטים של ביהמ"ש בנושא זה ניתן ללמוד מפסה"ד שניתן ע"י כב' השופטת קובו בעת"מ

(ת"א-יפו) 1905/05 החברה להגנת הטבע נ. עיריית ת"א שבו נקבע:

"במקום אתר סברתי כי יש לפרש בהרחבה את סמכויות ועדת הערר והיא מוסמכת לדון גם בטענת אי חוקיות הנוגעת לעניינים המנויים בסעיף 3(א) לחוק הערר. (ראו ע.א. (תל אביב-יפו) 2600/00 עיריית הרצליה נ' חבס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ... אלא, שמספר פסקי דין שנפסקו לאחרונה בביהמ"ש העליון חיזקו את הגישה כי הסמכות הנתונה לגוף זה הינה מצומצמת לעניינים טכניים עובדתיים הקבועים בסעיף 3 (א) לחוק הערר, ואינה כוללת את הסמכות לדון בסוגיות משפטיות מובהקות".

ממשיכה כבוד השופטת קובו וקובעת:

"לאור פסקי דין אלה... אני קובעת כי הסמכות לדון בעתירה זו הינה לבית משפט זה בהליך של עתירה מנהלית..."

12. לא רק זו אלא, שבבקשת רשות ערעור על פסק הדין שניתן בע.א. 2600/00 שהוגשה לבית המשפט העליון- רע"א 10643/02 חבס ח.צ.פיתוח (1993) בע"מ ואח'י נ' עיריית הרצליה. קבעה כבוד השופטת ארבל בעניין סמכות ועדת הערר:

"... בינתיים, ככל שמדובר בוועדות ערר על חיוב בתשלום ארנונה לא רק שלא הורחבה סמכות ועדת הערר, אלא שזו צומצמה. מקריאת סעיף 3 עולה כי המחוקק הסמיך את המנהל לדון בעניינים ספציפיים בלבד המפורטים בס"ק (א). ס"ק (ב) בא להבהיר, על פי פשוטם של דברים, כי המנהל אינו מוסמך לדון בטענות של אי חוקיות בכלל הנוגעות לתשלום ארנונה, וסמכות זו תועבר לבית המשפט. על פירוש זה ניתן ללמוד אף מההיסטוריה החקיקתית. סעיף 3(ב) תוקן במסגרת חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשל"ג 1992. בדיוני הכנסת בקריאה שניה ושלישית לאישור החוק, אמר יו"ר ועדת הכספים, ח"כ גדליה גל את הדברים הבאים:

"הכנסנו תיקונים בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו (1976). התיקון העיקרי בא להבהיר כי למנהל ולוועדת הערר ברשויות המקומיות לא תהייה סמכות לטפל בהשגות ובעררים על מעשי המועצה שעילת הגשתם היא אי חוקיות יסודית".

יצוין כי סמכותו של מנהל הארנונה נידונה ע"י בית משפט זה עוד בטרם חקיקתו של סעיף 3(ב) ונפסק כי הסמכות "מצומצמת היא ומוגבלת לנושאים עובדתיים, טכניים בלבד. שאלות עקרוניות יותר כמו הקריטריונים שנקבעו לאופן הטלת הארנונה, סבירות גובה הארנונה וכד', אין הוא רשאי להידרש" (בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים נ' עיריית קריית אתא)

13. בדומה לכך קבע ביהמ"ש העליון כי אין לוועדת הערר סמכות לדון בטענות משפטיות עקרוניות כגון רטרואקטיביות.

בע.א. 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ. עיריית טירת הכרמל (מפי כבוד השופט אנגלרד) מיום 6.2.2002, נקבע:

" חברת ט.ט. קבלה בבית המשפט המחוזי גם כנגד חיובה הרטרואקטיבי בתשלומי ארנונה, בהתאם למדידה שבוצעה בשנת 1997.... מדובר בטענה משפטית שהיא בעלת אופי עקרוני גם אם היא נכנסת לגדר סעיף 3 (א) (2) לחוק הערר – ואיני משוכנע כי היא אכן נכנסת לגדרו – ראויה היא לברור בבית המשפט האזרחי."

14. כך נפסק גם בעמ"נ 13-02-14848 עופר שערים אוטומטיים נ. מנהל הארנונה בעיריית ראשון לציון, שם נקבע:

"ככלל דעתי היא כי הסמכות לדון בשאלת גבייה רטרואקטיבית נתונה לבית המשפט המינהלי, ולו בלבד, כמו גם יתר הטענות החותרות תחת שורש חוקיות דרישת תשלומי הארנונה".

15. עור ראה בעניין זה:

עת"מ 13-01-45663 מרום פאר נדל"ן בע"מ נ. עיריית ת"א יפו ועת"מ 13-05-8708 מרום פאר נדל"ן בע"מ נ. עיריית ת"א. גם שם נפסק כי העילה של פסלות חיוב רטרואקטיבי, אינה נמנית על אחת העילות המפורטות בחוק הערר, ולכן הסמכות לדון בה נתונה לביהמ"ש לעניינים מינהליים.

16. אנו קובעים איפוא כי לוועדת הערר אין סמכות לדון בטענת אי חוקיות החיוב הרטרואקטיבי של שומת הארנונה.

טענת הרחבת חזית אסורה

17. כאמור עפ"י סעיף 3(א) לחוק הערר, מי שהוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה.

עפ"י סעיף 4(א) לחוק הערר, על מנהל הארנונה להשיב למשיג תוך ששים יום מיום קבלת ההשגה.

ואילו סעיף 6(א) לחוק הערר קובע:

"הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי תוך 30 יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערר עליה לפני ועדת ערר".

18. מנוסח החוק עולה כי הערר מוגש על החלטת מנהל הארנונה כפי שהיא מוצאת ביטוי בתשובה להשגה. משלא הועלתה טענה מסוימת בהשגה, ממילא אין המשיב מתייחס אליה בתשובה להשגה ולא קמה לעורר עילת ערעור בפני ועדת הערר. אין לקבל את טענת העוררת כי עסקינן "בהבהרת טיעון לגבי העובדות שהובאו בהשגה ובערר".

בהשגה לא הועלו טענות מטעם העוררת בנוגע להיקף השטח המוחזק כביכול ע"י מחזיקים נוספים, או היקף השטח המוחזק ע"י הציבור הרחב, ולא הונחה תשתית עובדתית בנוגע לקיומם של מחזיקים נוספים בנכסים וכתוצאה מכך קיומם של שטחים משותפים לכאורה. משלא הועלו טענות כאלה מצידה של העוררת בהשגה, הן גם ממילא לא נבחנו ע"י המשיב. הטענה שיש להפחית 40% משטח החניון בנכסים נשוא הערר, בהיותם שטחים המשמשים כשטחי מעבר ותמרון, היא טענה חדשה שהועלתה לראשונה לאחר שכתב התשובה לערר כבר הוגש. היא לא הוזכרה לא בהשגה ולא בכתב הערר, וככזו היא תורגת מגדר המחלוקת שהוגדרה ע"י העוררת עצמה בהשגה ואף בכתב הערר.

19. הלכה היא כי:

"הערר מוגש על החלטת מנהל הארנונה בסוגיות שנכללו בהשגה (ההדגשה אינה במקור א.ק.) מטעם זה אין הנישום רשאי להעלות בערר עילות נוספות. בתי המשפט פסקו כי ועדת הערר אינה רשאית לדון בעילות שהועלו בפניה לראשונה, ואשר לא נטענו קודם לכן במסגרת ההשגה וכתב הערר" (ארנונה עירונית, הנריק רוסטוביץ ואח', מהדורה תמישית עמ' 1398).

בעמ"נ 114/02 מנהלת הארנונה בעיריית חולון נ. הידרה שירותי הנדסה בע"מ, קבעה כבי שופטת מיכל רובינשטיין:

"...הגעתי למסקנה כי דין הערעור להתקבל, ראשית מן הטעם שאכן הטענות שנטענו לפני ועדת הערר לא הועלו ע"י המשיבה במסגרת ההשגה וכתב הערר שהוגשו מטעמה והועלו לדיון לראשונה לפני הוועדה".

ראו לעניין זה ה"מ (חיפה) 820/95 מנהל הארנונה בעיריית חיפה נגד אליעזר ומרים שוורץ שם קבע כבי' השופט ברלינר כי הנישום:

"מנוע מלהעלות בכתב הערר טענות ונושאים אשר לא נכללו בהשגה שהוגשה על ידו. בנושא זה לא הייתה צריכה לדון הוועדה כלל, שכן המשיב לא העלה אותו בהשגתו. הדרך לתקוף את הארנונה עוברת תחילה בהשגה ומשיג שאינו מרוצה מהחלטה בהשגה, רשאי הוא לערור לוועדת הערר באותו נושא. אין להעלות בוועדת הערר נושאים שלא פורטו ולא נטענו בהשגה שהוגשה".

כן ראו ע"ש (ת"א) 1814/97 אחים עופר נ. עיריית הרצליה; בר"מ 793/08 ריבוע כחול ישראל בע"מ נ. מנהל הארנונה מיום 6.11.08.

20. המסקנה העולה מהאמור לעיל היא שטענות העוררת כפי שפורטו במסמך שכותרתו "בקשה להשלים פרטים לערר 2013", הן טענות חדשות המהוות הרחבת חזית אסורה. לפיכך לא יותר לעוררת להעלותן במסגרת הערר דנן.

סוף דבר

21. מכל המקובץ אנו קובעים איפוא:

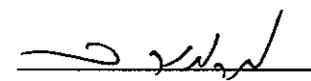
(1) אין לוועדה סמכות לדון בטענות על חיוב רטרואקטיבי ולכן דינן להידחות על הסף.

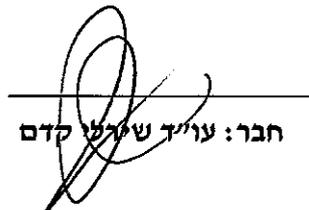
(2) טענות העוררת המתייחסות להפחתת שטחי חניה משותפים, הן הרחבת חזית אסורה, ולכן לא ידונו במסגרת הערר דנן.

(3) בכפוף לאמור לעיל, ישמעו הוכחות בכל הנוגע לטענות העוררת בגין שנת 2013, ביחס לזהות המוזיקאים בנכסים והשימוש הנעשה בהם, לרבות טענתה כי היא זכאית לפטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 3 (ב) לפק' הפיטורין, כפי שהן מוצאות ביטוי בערר. לשם כך יגישו הצדדים תצהירי עדות ראשית. העוררת תגיש תצהיריה בתוך 30 יום ממועד קבלת התלטה זו. המשיב יגיש תצהיריו בתוך 30 יום ממועד קבלת תצהירי העוררת.

המזכירות תקבע מועד לשמיעת הוכחות, שבו ידרשו המצהירים להתייצב להיחקר על תצהיריהם.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 6.1.2015.


חבר: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד עיאל שלום


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד אורה קניון

חברה : עו"ד שירלי קדם

חברה : רו"ח רונית מרמור

העוררת: אלה רוטנברג בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עסקינן בשני נכסים צמודים ברח' שביל המפעל 2 ת"א. כל אחד בשטח כ- 63 מ"ר. שני הנכסים סווגו ע"י המשיב בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים.
2. העוררת טוענת כי מדובר בשני חללים שיש לראותם כחלל אחד והם משמשים כסטודיו לציור ופיסול ולכן יש לסווגם בסיווג "סטודיו לציור ופיסול". לטענתה הנכס לא משמש למטרה מסחרית, על אף שהתמונות תלויות בו בצורה מסודרת.
3. לטענת המשיב עפ"י סעיף 3.3.18 לצו הארנונה ניתן לסווג נכס בתעריף המופחת של סטודיו לציירים ופסלים, כאשר הנכס משמש אך ורק כסטודיו של ציירים ופסלים ואינו משמש לתצוגה, מכירה וכיוצ"ב. אולם לטענתו, הביקורת העלתה שהנכסים צמודים זה לזה ובעלי מעבר משותף כאשר באחד מהם קיימת תצוגה של תמונות רבות, ובשני נראה שולחן עבודה, כני ציור וציוד צילום. הנכסים מחוברים ביניהם לנכס אחד ולמעשה משמשים הן לתצוגה והן לצילום.

דיון ומסקנות

4. סעיף 3.3.18 לצו הארנונה קובע תנאים לסיווג נכס בסיווג המופחת של סטודיו לציירים ופסלים כדלהלן:
"בניין המשמש לסטודיו בלבד, של ציירים ופסלים, ואינו משמש לתצוגה, מכירה או להוראת אומנות הציור או הפיסול וכיוצא באלה, יחוייב בכל האזורים לפי התעריפים הבאים....".
המטרה העומדת בבסיס התעריף המופחת הנ"ל בצו הארנונה, היא להעניק הקלה בנטל תשלומי הארנונה לציירים או פסלים העוסקים אך ורק בציוד או בפיסול. הצו מחרג במפורש

נכסים שמתקיימות בהם פעילויות אחרות כגון תצוגה או מכירה, ועולה ממנו כי נכסים המשמשים לשימושים נוספים אלה, אינם נכללים בהגדרה זו ואינם זכאים לתעריף המופחת.

5. הוברר כי מדובר בשני נכסים עם מעבר ביניהם. מדו"ח הביקורת עולה כי אחד הנכסים הוא "אולם ובו תלויות עבודות גמורות על הקירות (ציורים+צילומים) ויש גופי תאורה (ספוטים) המאירים על התמונות.... בזמן הביקורת לא נראה ציוד כלשהו בשטח זה המעיד על עבודה בחלל זה למעט התצוגה". העוררת ציינה אף היא, בכתב הערר, כי בזמן הביקורת נערכה במקום תערוכה זמנית. בתקירתו ציין מר הנריקה רוטברג (העד מטעם העוררת), כי הוא תולה את העבודות כדי להראות אותם לאוצרים המגיעים כדי להתרשם מהעבודות, וכי העבודות התלויות על הקיר הן לא רק שלו, אלא גם של האחייך שלו. אמנם העד טען שלא מתבצעת מכירה בנכס, אולם עצם העובדה שהוא משמש לתצוגה, שוללת את קבלת הפטור המבוקש.

6. בנכס השני נמצאו בזמן הביקורת שערך המשיב במקום, דפי ציור וצבעים עם ציורים בתהליך, כמו גם ציוד צילום. המשיב מבקש ללמוד מכך שעיסוקה של העוררת אינו בציור ופיסול בלבד אלא גם בתחום הצילום, ומכך הוא מבקש להסיק שהשימוש שנעשה בנכס הזה אינו עומד בתנאים המפורטים בצו הארנונה. איננו סבורים כך. אנו מקבלים את הסבריו של מר הנריקה רוטברג לפיהם חלק מעבודותיו הן ציור בלבד וחלק אחר הוא שילוב של ציור וצילום כדבריו: "אני עושה צילום על זה אני מצייר, ועל זה אני חוזר ומצלם....". ועוד: "אני משתמש גם במסגרת עבודת האומנות שלי בטכניקה של צילום, אני משלב את הצילום עם הציור". אנו סבורים כי נכס המשמש לסוג עבודות זה אינו שולל את הגדרת צו הארנונה כנכס המשמש לסטודיו של ציירים.

7. מהאמור לעיל עולה כי רק אחד משני הנכסים יכול להכלל בהגדרה של "סטודיו של ציירים ופסלים", ואילו הנכס השני משמש לתצוגה ואינו יכול להיכלל בהגדרה זו.

8. בסיכומי ביקש המשיב להסיק מהעובדה שהנכס מוחזק ע"י העוררת שהינה חברה בע"מ, כי מדובר בנכס עיסקי.

נימוק זה לא מצא ביטוי, לא בתשובה להשגה ולא בכתב התשובה לערר. הלכה היא כי בעל דין אינו רשאי לחרוג מגדר המחלוקת כפי שהוגדרה בכתבי הטענות. וכי העלאת הנימוק בשלב מאוחר יותר מהווה הרחבת חזית אסורה שאין להיזקק לה. ראה בעניין זה עמ"נ (ת"א) 114/02 מנהלת הארנונה בעיריית חולון נ. הידרה שירותי הנדסה בע"מ, עמ"נ (חיפה) 4219-08-09 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ. עיריית חיפה וכן – ה"מ (חיפה) 820/95 מנהל הארנונה בעיריית חיפה נגד אליעזר ומרים שוורץ.

הגבלת הדיון לנימוקים שהועלו בכתבי הטענות מוצאת ביטוי גם בתקנה 17 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) תשל"ז-1977 לפיה:
"בשמיעת הערר לא תיזקק הוועדה לכל נימוק שלא צויין בכתב הערר או בתשובה, אלא אם היא משוכנעת שהנימוק נשמט שלא באשמת בעל הדין המבקש להיעזר בו, או ששמיעת הנימוק דרושה למען הצדק".
לפיכך אין אנו נדרשים לדון בטענה זו של המשיב.

9. השאלה שעלינו להחליט בה היא כאמור האם בנסיבות העניין יש לראות את שני הנכסים כנכס אחד שמחציתו האחת משמשת לסטודיו בלבד, ומחציתו השנייה משמשת לתצוגה, שאז לא ניתן לסווגם בסיווג המופחת, או שיש לראות כל אחד מהנכסים כנכס נפרד בפני עצמו, על אף שביניהם יש פתח מעבר.

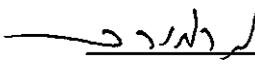
אנו קובעים כי מאחר שעסקינן בשני נכסים שכל אחד מהם מוגדר וממוספר כנכס בפני עצמו, תהנה העוררת מהספק. לפיכך אנו מקבלים את הערר בחלקו וקובעים כי הנכס שבו נמצאו דפי ציור וצבעים כמו גם ציורים בתהליך, יסווג בסיווג "סטודיו של ציירים ופסלים". ואילו הנכס השני המשמש לתצוגה ימשיך להיות מסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים"

אין צו להוצאות.

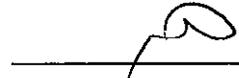
ניתן בהעדר הצדדיים היום 6.1.2015.

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

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


חבר: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד עיילי קדם


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד אורה קניון
חברה : עו"ד שירלי קדם
חברה : רו"ח רונית מרמור

העוררת: חשבשבת ייצור (1988) בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר הוא סיווג נכסים המוחזקים ע"י העוררת ברח' בית הלל 3 ו- 5 בת"א. נכס אחד בשטח 1,165 מ"ר ונכס שני בשטח 1,310 מ"ר. הנכסים סווגו ע"י המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר". העוררת טוענת שיש לסווגם בסיווג "בתי תוכנה".
2. לטענת העוררת היא מפתחת ומייצרת תוכנה בשם "חשבשבת", שהיא תוכנה לניהול משאבי אנוש. כל רכיב בתוכנה הוא תוכנה העומדת בפני עצמה ומכונה ע"י העוררת "מודלים". בנוסף לכך עוסקת העוררת בתחזוקת התוכנות, פיתוחן, שיפורן, והתאמתן ללקוחות. היא מעסיקה כ- 100 עובדים שמרביתם הם אנשי מקצוע בתחום התוכנה, וגם מרבית הכנסותיה מפעילותה בנכסים דנן, מקורן ממכירת התוכנות הנ"ל. בעבר סווג חלק מהשטח כ"בית תוכנה" אולם החל מ- 1.1.13 ניתנה ע"י המשיב הוראה לבצע איחוד נכסים ושינוי סיווג באופן שגם שטחים שסווגו בעבר כ"בית תוכנה" יסווגו מ- 1.1.13 בסיווג "משרדים". העוררת טוענת כאמור כי יש לסווג את כל הנכסים נשוא הערר בסיווג "בית תוכנה".
3. המשיב טען כי הנכס סווג כדן בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר". לטענתו, מהביקורת שנערכה בנכס ב- 10.2.13 הוברר שפעילותה העיקרית של העוררת היא בעיקר עדכוני תוכנה ותמיכה טכנית, הדרכות ושידרוגים לעשרות אלפי לקוחותיה המשתמשים בתוכנה. גם לגרסת העוררת, פחות ממחצית עובדיה עוסקים בפיתוח.

העוררת לא עומדת לטענת המשיב, בדרישות צו הארנונה לסיווג בתי תוכנה לפיו סיווג זה יוחל על מחזיקים שעיסוקם העיקרי מבחינה כמותית ומהותית היא ייצור תוכנה. דהיינו העוררת אינה עומדת לא בדרישות המבחן הכמותי ולא בדרישות המבחן המהותי, לסיווגה כבית תוכנה.

מרבית העובדים עוסקים בתמיכה, הנהלה, שיווק, מכירות, כספים ואדמיניסטרציה, ומרבית שטח הנכסים משמש לשם כך.

עוד טוען המשיב כי העוררת אינה עוסקת ב"ייצור תוכנה" אלא עובדת על פלטפורמה קיימת עליה היא מבצעת התאמות ושדרוגים לאלפי לקוחותיה הקיימים.

אין מדובר במוצר מדף הנמכר לציבור הרחב, אלא שהשימוש בתוכנה הינו באמצעות רישיון שימוש.

המשיב מוסיף כי עפ"י הדין קמה לו זכות לערוך בדיקה מקיפה בנכסים ומשנמצא שהשימושים בנכס לא תואמים מבחינה עובדתית את סיווגם, פעל המשיב עפ"י סמכותו כדין לתיקון הסיווג ברישומיו.

דיון ומסקנות

4. אין מחלוקת שהעוררת עוסקת בין היתר גם בפיתוח תוכנה. השאלה הדורשת הכרעה היא האם הפעילות של העוררת בנכס עונה על דרישות צו הארנונה והפסיקה, לשם סיווג של הנכס בסיווג "בתי תוכנה" אם לאו.

5. סעיף 3.3.3 לצו הארנונה קובע כדלהלן:

"בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה יחויבו ב... נח למ"ר לשנה בכל האזורים".

6. בערר 140008628 ווין אינטראקטיב בע"מ נ. מנחל הארנונה בעיריית ת"א, עמדנו על מבחני הפסיקה לסיווג של נכס בסיווג "בתי תוכנה", ומן הראוי לחזור על האמור שם גם בערר דנן.

7. התנאים לסיווג נכס כבית תוכנה נדונו בפסק הדין בעניין עמ"נ 10-02-29761 וזב סנס בע"מ נ. עיריית תל אביב-יפו (להלן "זוב סנס") בית המשפט קבע כי סעיף 3.3.3 כולל שלושה תנאים מצטברים: "בעיקר" "ייצור" ו"תוכנה". כלומר: העוררת נושאת בנטל להוכיח כי בנכס מתקיימת "בעיקר" "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה".

8. נקבע כי המונח "בעיקר", מכוון הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי והמבחנים מצטברים. 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.

9. ביה"ש סוקר את מבחני הפסיקה לצורך קיומה של "פעילות ייצורית" בנכס, וקובע כי מדובר בחמישה מבחנים, המהווים אינדיקציות לפעילות ייצורית המבוצעת בנכסים: מבחן "יצירתו

של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", מבחן "טיבו של הליך העסקי", מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", מבחן "השבחת הנכס" ומבחן "על דרך ההנגדה". בנוסף למבחנים אלה, לצורך ההבחנה בין פעילות עסקית – שירותית לבין פעילות ייצורית, קבע בית המשפט את "מבחן הקשר המתמשך" לפיו "קשר מתמשך מאפיין מתן שירות, להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד, המאפיין עסק ייצורי".

10. בפס"ד "ווב סנס" קבע ביהמ"ש כי החברה שהעניקה שירותי בניית אתרים באינטרנט שמרה על קשר ארוך טווח ומתמשך עם לקוחותיה.

בהתאם לכך, נקבע כי למרות שהמערער עסקה בפיתוח תוכנה של בניית אתרי אינטרנט, עיקר פעילותה היתה עסקית באופייה (כלומר: מתן שירותי תוספות טכניות לאתרים ותחזוקתם). בשל כך הגיע בית המשפט למסקנה כי העוררת איננה זכאית לסיווג כבית תוכנה.

11. בעת"מ 239-08 טרווליסט בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית תל אביב חזר בית המשפט על הדברים. טענה המערער שם הייתה כי עיסוקה העיקרי הוא פיתוח "מנוע חיפוש אינטרנט" לחיפוש והשוואת מוצרי תיירות.

לטענתה 15 מתוך 20 עובדיה הינם מתכנתים והיא ביקשה להסיק מכך כי עיקר שטחו של הנכס משמש לפיתוח מנוע חיפוש באינטרנט. עמדתה נדחתה על ידי בית המשפט בציינו כך: "עיסוקם של 15 מתכנתים בעיסוקה של המערער, עשוי לטעת את הרושם כי מהבחינה הכמותית, עיקר העיסוק של המערער הוא בפיתוח, בתחזוקה ובשידרוג של מנוע החיפוש. זאת משום, שעיסוק כזה, כרוך בפיתוח קודים ובשימוש בכלים ובשפות תוכנה. דא עקא, שהבחינה הנדרשת היא גם מהותית. המערער אינה מייצרת תוכנות ("מנועי חיפוש") למכירה, אלא עוסקת במתן שירות מתמשך ללקוחותיה באמצעות "מנוע החיפוש האינטרנטי" שפתחה".

ביהמ"ש ממשיך וקובע: "... אין המערער מייצרת תוכנות או מנועי חיפוש למכירה כסחורה. עיקר עיסוקה הוא במתן שירות מתמשך, אשר במהותו נועד לקשר בין לקוחותיה ובין המבקשים לרכוש מוצרי תיירות במרחב האינטרנטי... גם אם אקבל את טענות המערער כי פיתוח מנוע החיפוש ושדרוגו הם פעילויות שוטפות שהתבצעו ומתבצעות בנכס, אין בכך די כדי להיכנס לגידרו של סעיף 3.4.3 לצו הארנונה של העירייה, הדורש כי "עיקר" הפעילות תהיה "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה". ממצאי הועדה ומסקנותיה, מלמדים, כי מנוע החיפוש נועד לשרת באופן רציף ומתמשך את לקוחותיה ולקשר בינם ובין לקוחותיהם, וזאת בתמורה לתשלום עבור כל קישור המתבצע דרך מנוע החיפוש. בנסיבות אלה, החלטת הועדה היא סבירה וראויה ואין מקום להתערב בה".

12. על דברים אלה חזר בית המשפט לאחרונה בפסק הדין שניתן בעמ"נ 12-02-19893 פורמלי מערכות טפסים חכמים בע"מ נ. עיריית תל-אביב-יפו שדן בחברה שפיתחה מערכת שבאמצעותה היא מספקת ללקוחותיה פתרונות כוללים לניהול ידע ולשיפור תהליכי עבודה.

13. בפס"ד פורמלי קובע ביהמ"ש :

"בפתח הדברים יובהר, כי משמדובר בתנאים הקבועים באופן מפורש בצו הארנונה וצו זה עומד בתוקפו, ברי כי יש לעמוד בהם כדי לחסות תחת הסיווג של "בית תוכנה"... כאמור, סעיף 3.3.3 לצו הארנונה הרלבנטי לענייננו חל על בתי תוכנה "שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה". המונח "בעיקר" המופיע בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה מכוון הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העיסוקת המתבצעת בנכס (ראה עניין ווב סנס, עניין טרנוליסט, עמ"נ (ת"א) 11-07-12244 אלעד מערכות בע"מ נ. עיריית תל אביב יפו (2012))."

14. המשותף לפסקי הדין דלעיל הוא כי בכולם לא היתה מחלוקת שהמערערות עוסקות גם בפיתוח תוכנה. יחד עם זאת, הערכאות השונות קבעו כי כאשר רכיב הפיתוח אינו הרכיב המהותי במסגרת הפעילות העסקית, אין לסווג את הנכס בסיווג המבוקש. עמד על כך בית המשפט גם בפסק הדין שניתן בעמ"נ 11-07-12244 אלעד מערכות בע"מ נ. עיריית תל אביב יפו, בציינו "אין חולק כי המערערות עוסקות בייצור תוכנה. השאלה שהייתה נתונה להכרעת וועדת הערר היא האם הפעילות הייצורית היא תכליתה ומטרתה העיקרית של הפעילות העסקית בנכס... נטל ההוכחה במצב עניינים זה מוטל על המערערות...".

15. עלינו לבחון עתה האם העוררת עומדת במבחנים הנ"ל של הפסיקה.

16. כפי שיובהר להלן לא שוכנענו כי עיקר פעילותה של העוררת, הן עפ"י המבחן המהותי, והן עפ"י המבחן הכמותי, היא פעילות ייצורית של ייצור תוכנה.

17. כאמור אין מחלוקת כי העוררת עוסקת בין היתר בפיתוח תוכנה, אולם הסיווג של "בתי תוכנה" עפ"י צו הארנונה נועד למי שעיקר עיסוקו ביצור תוכנה. מהעדויות עולה כי עיקר פעילותה של העוררת מתבססת על פלטפורמה קיימת עליה היא מבצעת התאמות ושדרוגים. לחברה עשרות אלפי לקוחות ומדי שנה מתווספים יותר מ-1,000 לקוחות חדשים. ללקוחותיה נותנת העוררת שירותי תמיכה והתאמה של המערכת לדרישות הלקוח הספציפי.

אומנם העוררת פיתחה ומפתחת גירסאות חדשות לתוכנות שלה, אולם שוכנענו שפיתוח זה מהווה רק חלק שאינו החלק העיקרי של פעילותה.

18. העוררת לא הוכיחה כי עיקר הכנסותיה נובעות מייצור תוכנה. לעניין זה המציאה העוררת רק אישור של רואה החשבון שלה. היא לא הציגה דוחות כספיים שיכולים היו להוכיח את טענתה שעיקר הכנסותיה נובעות מייצור תוכנה.

אישור רו"ח אינו יכול לבוא במקום הצגת דוחות כספיים ואינו יכול ללמד על הרכב הכנסותיה של העוררת.

בפס"ד פורמלי שהוזכר לעיל קבע ביהמ"ש בעניין זה :

"לעניין זה יש לציין כי העוררת לא הציגה לפני ועדת הערר את דוחותיה הכספיים שיכולים היו לאשש את טענתה, כי עיקר הכנסותיה נובעות מפיתוח תוכנה, ותחת האמור הסתפקה בהצגת אישור לקוני מאת רואה החשבון שלה..."

19. יודגש כי הלכה היא שבערעורי מס הנישום הוא בגדר המוציא מחברו ולכן נטל הראיה מוטל עליו. הלכה זו חלה גם בענייני ארנונה. ראה בעניין זה בין היתר:

עמ"נ (ת"א יפו) 143/02 יעד פרזול (1984) בע"מ נ מנהל הארנונה שליד עיריית ת"א;

ע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ. עיריית פתח תקוה;

עמ"נ (ת"א) 269/04 אלי רוני בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ראש"צ;

על אף זאת, העוררת נמנעה כאמור מלהגיש דוחות" כספיים שילמדו על הרכב הכנסותיה.

20. את הימנעות העוררת מלהמציא את הדוחות" הכספיים שלה ניתן לראות כהימנעות צד מלהביא ראיות.

ההלכה החלה על המנעות צד מלהביא ראיות נקבעה על ידי בית המשפט העליון בשורה של פסקי-דין. בין היתר בע.א. 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בעמ' נ' טלקראר חברה בע"מ פד"י (4) 595 בע"מ 602:

"...כלל הנקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל-דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת נגדו".

על הלכה זו חזר בית המשפט העליון גם בע.א. 27/91 קבלו נ' שמעון, עבודות מתכת בע"מ ואח' פד"י מ"ט (1) 450 בע"מ 457:

"הימנעות מלהביא ראיה מצויה ורלבנטית תוביל את בית המשפט למסקנה, שאילו הובאה היא הייתה פועלת לרעת אותו צד שנמנע מהגשתה.... כלל זה הינו יפה הן במשפטים פליליים והן במשפטים האזרחיים – ראה י' קדמי, על הראיות (דיונון, תשנ"א) (917-922)".

"כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראיה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי-הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה."

ע.א. 548/78 שרון ואח' נ. לוי פד ל"ה (1) 736 בע"מ 760, ע"א 2275/90 לימה נ. רוזנברג פ"ד מז (2) 606

כך גם בע.א. 9656/05 שוורץ נ. רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ(פיסקה 26):

"לעיתים, הדרך שבה מנהל בעל דין את עניינו בבית המשפט הינה בעלת משמעות ראייתית, באופן דומה לראיה נסיבתית, וניתן להעניק משמעות ראייתית לאי הגשת ראיה. התנהגות

כגון דא, בהעדר הסבר אמין וסביר – פעולת לחובתו של הנוקט בה, שכן היא מקימה למעשה חזקה שבעובדה, הנעוצה בהיגיון ובניסיון חיים, לפיה דין ההימנעות כדין הודאה בכך שלו הובאה אותה ראייה, היא הייתה פעולת לחובת הנמנע ותומכת בגרסת היריב. בדרך זו ניתן למעשה משקל ראייתי לראיה שלא הובאה".

הלכה זו חלה גם בענייני ארנונה, ראה:

עמ"נ 11-07-12244 אלעד מערכות בע"מ נ. עיריית ת"א יפו, שם נדחה ערעור המערערת על אי סיווגה כ"בית תוכנה". ביהמ"ש קבע כי כתוצאה מאי הצגת המסמכים והנתונים על הכנסות המערערת, לא הוצגה תשתית ראייתית מבוססת, התומכת בגרסת המערערת על כי עיקר פעילותה היא ייצור תוכנה.

21. טענת העוררת כי המשיב לא ביקש לחקור את רואה החשבון שלה, לא תעמוד לה. אם סברה העוררת כי עדותו של רואה החשבון שלה חשובה להוכחת עמדתה, היה עליה להזמין לעדות מטעמה.

22. יוער כי מטעמה של העוררת העיד בין היתר רו"ח כפיר קלדרון שהעיד:
"לא נתבקשתי ולא בדקתי את הגדרת בית תוכנה בצו הארנונה של עיריית ת"א... אני לא יודע אם החברות שאותן בדקתי מסווגות בעיריית ת"א כבית תוכנה. הבדיקה עצמה היא בדיקה כלכלית ולא בדיקה משפטית. התבקשתי לבדוק בדיקה כלכלית שאינה תלויה בחוק זה או אחר".

בנסיבות אלה אין רלוונטיות בענייננו לעדותו של מר קלדרון.

23. העוררת העידה כי מספר העובדים המועסקים על ידה הוא 108 עובדים ומתוכם עוסקים בפיתוח תוכנה 40 עובדים. דהיינו גם לגירסת העוררת רק 37% מכלל עובדיה עוסקים בפיתוח, ואילו עיקר עובדי החברה עוסקים בתחום התמיכה, ההדרכות, השיווק, המכירות והכספים.

24. לא נסתרה טענת המשיב כי מהביקורת שנערכה בנכס עולה, שעיקר השטח של הנכסים משמש למשרדי שיווק, משרדי הנהלת החברה, ובעלי החברה, הנהלת חשבונות, חשב החברה, מנהל רכש, אחראי מוצר, תמיכה תכנית, מרכזנית, מנהלת חנות וירטואלית, כיתות הדרכה ולימוד, עמדת קבלה ואדמיניסטרציה, חדר ישיבות, ושטחים המשמשים לאיחסון ריהוט ישן. עולה מכך כי מן הבחינה הכמותית, עיקר שטח הנכסים אינו משמש לייצור תוכנה.

25. עפ"י עדותו של מנהל העוררת היא :

"בחרה במודל עיסקי של ייצור תוכנה, שאת זכות השימוש האישי בה עורכת חשבשבת בדרך של מתן רישיון והתקנת התוכנה על גבי מחשבי הלקוח".

עוד הצהיר מנהל העוררת כי :

"הלקוחות קונים מנוי שהמחיר שלו הוא בעיקר כ- 15% מעלות התוכנה לשנה ובמסגרת המנוי הזה הם מקבלים בעיקר את עידכוני התוכנה".

דהיינו העוררת משלבת את מכירת התוכנה עם מתן שירות ללקוח. פעילותה של העוררת דומה איפוא במהותה לשירות מתמשך הניתן על בסיס תוכנה קיימת. מתכונת זו דומה למתכונת לפיה פעלה העוררת בפס"ד פורמלי שהוזכר לעיל, שם קבע ביהמ"ש לעניין הבחינה המהותית הנדרשת על פי צו הארנונה :

"המדובר בפעולות תכנות הנדרשות לצורך מתן שירות ללקוח. ואכן, המערערת מתאימה את המערכת לכל לקוח באופן ספציפי בהתאם לצרכיו ובהתאם למאפיינים שונים נדרשים. לקוחות המערערת אינם רוכשים מהמערערת תוכנה, אלא משלמים דמי מנוי בגין השימוש במערכת. הנה כי כן, ככל שמתקיים הליך של פיתוח, הרי שהליך זה מתמצה בהתאמת המערכת לדרישות הלקוח. ברם, אין בכך די כדי להיכנס לגדרו של סעיף 3.3.3 לצו הארנונה של העירייה, הדורש כי "עיקר" הפעילות תהיה של ייצור "תוכנה".

סוף דבר

26. מכל המקובץ עולה, כי על אף שבנכסים דנן מבוצעת פעילות של פיתוח וייצור תוכנה, העוררת לא הוכיחה כנדרש שעיקר פעילותה היא פעילות ייצורית של ייצור תוכנה, לא מן הבחינה המהותית ולא מן הבחינה הכמותית. לפיכך אנו דוחים את הערר.

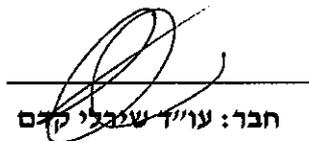
אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 6.1.2015.

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

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


חבר: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד שמעלי קדוש


יו"ד: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד אורה קניון

חברה : עו"ד שירלי קדם

חברה : רו"ח רונית מרמור

העורר: ר.נ.א. מיכון משרדי בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא בקומת קרקע, וקומת גלריה ברח' הרכב 8 ת"א, שטחו 67 מ"ר, והוא מסווג בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים. המחלוקת בין הצדדים נסבה על סיווגו של הנכס.
2. העוררת מייבאת ומשווקת טונרים וחלקי חילוף למדפסות. אולם לטענתה היא מייבאת בין היתר טונרים בשקים גדולים במשקל של כ- 10 ק"ג וחלק מהעסק משמש למילוי הטונר בתוך מחסניות, ולהחלפת החלקים הנדרשים באותן מחסניות. מדובר לטענתה בעבודת יצור ולכן יש לסווג חלק זה של הנכס, בסיווג מלאכה ותעשייה. בשנת 2007 בהסכמת המשיב ניתנה החלטה ע"י ועדת ערר לפיה מיום 1.5.06 יסווג 27 מ"ר מכלל שטח הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה, ויתרת השטח יסווג כבניינים שאינם משמשים למגורים. לטענתה היום משמש חדר בשטח של 10.44 מ"ר הנמצא בגלריה, למילוי המחסניות בטונר, והחלפת חלקים באותן מחסניות. לאחר מילוי הטונר השחור נזקקים העובדים למקלחת, ולכן צמוד לחדר המילוי, חדר מקלחת בשטח של 2.83 מ"ר. לטענת העוררת יש להכיר בעבודה זו המבוצעת בנכס כמלאכה ותעשייה, ולחייב בסיווג הנייל את חדר העבודה והמקלחת ששטחם הכולל הוא 13.29 מ"ר.
3. המשיב טוען כי בביקורות שנערכו בנכס לא ניצפתה פעילות ייצורית כלשהי, אלא לכל היותר פעילות של מילוי טונר למדפסות או למכונות צילום. פעילות זו נעשית רק בחדר ששטחו כ- 10 מ"ר שגם בו יש שימוש למדפים עם קלסרים, המשמשים את הפעילות העיסוקית של העוררת.

עוד נטען כי במהלך הביקורת נצפה רק עובד אחד שמבצע את הפעילות הזו, והיא מתבצעת על שולחן קטן הממוקם בשטח קטן מאוד משטחו של החדר. לטענת המשיב לא מדובר בפעילות ייצורית, ומכל מקום מרכז הכובד של הפעילות בנכס נוטה לכיוון העיסקי – שירותי. באשר למקלחת, הטענה הועלתה לראשונה במסגרת דיון ההוכחות, ומדובר בשטח המשמש גם כחדר שירותים של הקומה השנייה, והוא נמצא בתוך משרדו של מנכ"ל העוררת. לא הוכח מה התדירות בשימוש במקלחת, ויש להניח שהמקום משמש בעיקר כחדר שירותים של הקומה השנייה. עפ"י עדות נציג העוררת, הכנסותיה ממילוי טונרים מהווים 35% בלבד ממחזור ההכנסות שלה, ושני העובדים העוסקים במילוי טונר, אינם עוסקים בכך באופן בלעדי. המשיב מוסיף כי יש להסיק שעיקר הפעילות בנכס היא פעילות עיסקית – שירותית, ולכן גם לפי הלכת הטפל והעיקר, יש לדחות את הערר.

דיון ומסקנות

4. סעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה קובע: "...הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמיקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס".
5. אין מחלוקת כי פעילות מילוי הטונרים נעשית בחלק קטן מהנכס, בחדר אחד ששטחו כ- 10 מ"ר בלבד, כאשר העובד המבצע את העבודה יושב ליד שולחן התופס רק חלק קטן משטחו של החדר. בנוסף, בחדר ישנם גם מדפים המשמשים לאחסון קלסרים וציוד אחר, המשמשים את הפעילות העיסקית של העוררת. טענת העוררת כי המקלחת משמשת כמקלחת עבור העובד שממלא את הטונרים, הועלתה לראשונה בשלב ההוכחות. מלבד זאת המקלחת משמשת גם כחדר השירותים של הקומה השנייה של העסק.
6. נציג העוררת הצהיר בעדותו כי שני העובדים העוסקים במילוי טונרים: "...עוסקים גם בפעילות האחרת שנעשית בחברה. אחד שהוא מחלק את הסחורה בת"א והשני הולך לקבל הזמנות וגם מחלק מחוץ לת"א". דהיינו שני עובדים אלה אינם עוסקים במילוי טונרים באופן בלעדי, אלא עוסקים גם בפעילות העיסקית של החברה.
7. נציג העוררת הצהיר עוד כי ההכנסות ממילוי הטונרים עומדות על 35% בלבד מהכנסותיו. גירסה זו לא גובתה באסמכתאות כלשהן, אולם גם אם נקבל אותה כלשונה, היא מצביעה על כך שהחלק העיקרי של הכנסות העוררת, נובע מפעילותה האחרת של העוררת, שהיא פעילות שירותית – מסחרית.

8. מהאמור לעיל עולה שגם לגירסת העוררת הנכס משמש בעיקר לצורך מתן שירותים, ורק חלק קטן ממנו משמש הן מבחינה פיזית, הן מבחינת ההכנסות והן מבחינת העסקת העובדים, למילוי טונרים.

הלכה היא כי סיווג נכסים לצורך חיובם בארנונה נעשה לפי השימוש העיקרי הנעשה בנכס, כאשר "הטפל הולך אחרי העיקר". ראה לעניין זה, עמ"נ 13-02-14848 עופר שערים אוטומטיים בע"מ נ. עיריית ראשון לציון:

"ככלל, סיווג נכסים לצורך חיוב בארנונה צריך שיעשה לפי השימוש העיקרי שנעשה בנכס. עפ"י שימוש עיקרי זה יש לסווג את כלל הנכס, כאשר ה"טפל הולך אחר העיקר", קרי: כאשר השימוש בחלק אחד של הנכס הכרחי למהות השימוש העיקרי בנכס, ולמימוש תכליתו הולך הטפל אחרי העיקר ויסווג עפ"י השימוש העיקרי שנעשה בנכס כולו. עולה מכך כי, סיווג של העוררת עפ"י השימוש העיקרי שהיא עושה בנכסים, נעשה כדין.

9. טענת העוררת כי יש לפצל את הנכס באופן שכ- 13 מ"ר ממנו יסווג בסיווג "מלאכה ותעשייה" ושטח של כ- 54 מ"ר יסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", משמעותה הגדרתו של הנכס כ"מתקן רב תכליתי".

10. במקרים יוצאים מהכלל, ניתן לחרוג מהכלל של הולך הטפל אחר העיקר, ולסווג חלק מהנכס בסיווג שונה מהסיווג המתאים לשימושו העיקרי, וזאת כשנמצא שהנכס הוא מתקן רב תכליתי.

הלכה היא כי נכס יוגדר כמתקן רב תכליתי כאשר ניתן להפריד בין השימושים המגוונים המבוצעים בחלקיו השונים. במקרים כאלה יעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד. אולם, כאשר מדובר בנכס בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת. אין לפצל את הנכס לצורך סיווגו. התכלית העיקרית של הנכס היא הקובעת בדרך כלל את סיווג חלקיו.

11. בעניין זה קבע ביהמ"ש:

"הפרדה כאמור תיעשה רק כאשר כל חלק "במתקן הרב-תכליתי" משמש למטרה שונה המוגדרת כסווג נפרד וכי אין לפצל כל נכס המקיים מהות אחת, לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימושו".

(ע.א. 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין ואח' נ. עיריית ראשון לציון).

עוד נקבע שם כי אחד המבחנים 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..."

ביהמ"ש חזר וקבע כי אין לפצל נכס שמהותו אחת וכי בנכס בעל מאפייני שימוש שונים, אופן השימוש העיקרי בנכס יקבע את סיווגו, אף אם הוכח כי חלקים טפלים בו הינם בעלי מאפייני שימוש שונים.

(עמ"נ 15019-11-10 עיריית פתח תקוה ואח'ו. נורקייט בע"מ ובר"מ 1295/12 נורקייט בע"מ
נ. עיריית פ"ת).

12. בענייננו כאמור, אין מחלוקת שמילוי הטונרים נעשה רק בחלק מחדר קטן ששטחו כ- 10 מ"ר, חדר המשמש גם לאחסון לצורך הפעילות העיסוקית של העוררת.
אין הפרדה בין הפעילויות השונות שמבצעת העוררת בנכס. העוררת לא הראתה כי מדובר בנכס בעל שימושים מגוונים שניתן להפריד בין חלקיו השונים, לא מבחינת מיקומם, לא עפ"י תעסוקת העובדים ולא עפ"י מבחן ההכנסות.
שוכנענו כי, קיימת זיקה בין כלל הפעילויות המתקיימות בנכס וכי פעילויות אלה הן לתכלית אחת של מתן שירותים בתחום יבוא ושיווק טונרים וחלקי תילוף.
לפיכך לא ניתן לסווג את הנכס כ"מתקן רב תכליתי".

סוף דבר

13. המסקנה העולה מהאמור לעיל היא שדין הערר להידחות, הן עפ"י מבחן הטפל הולך אחרי העיקר, והן מאחר שלא ניתן להגדיר את הנכס כנכס רב תכליתי.
בנסיבות אלה אין אנו נדרשים להכריע עוד בשאלה האם ניתן להגדיר את פעילות מילוי הטונרים כפעילות "ייצורית".

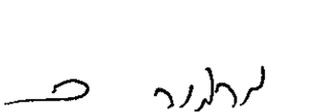
אנו דוחים איפוא את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 6.1.2015.

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

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



חבר: רו"ח רונית מרמור



חבר: עו"ד שירלי קדם



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טו בטבת תשעה
06.01.2015
מספר ערר : 140011155 / 09:46
מספר ועדה: 11111

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קניון אורה
חברה: רו"ח מרמור רונית
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת: גי.אנד.אס.חברה להנדסה כוכב בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

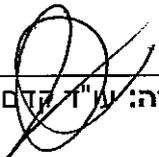
החלטה

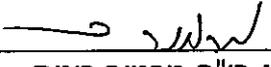
הנכס העיקרי של העוררת מסווג בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה". שוכנענו כי הנכס נשוא הערר בשטח של 19 מ"ר מהווה חלק בלתי נפרד מהנכס העיקרי. מלבד זאת הרציונל מאחורי סיווג נכס כמחסן הוא ליתן לנישום הקלה בתשלומי הארנונה ואילו בענייננו נוצר מצב לא סביר לפיו הנכס העיקרי של העוררת מסווג בסיווג נמוך בהרבה מהנכס נשוא הערר. יש להוסיף לכך שעד שנה זו השטח ששימש את העוררת לאחסון סווג אף הוא בסיווג "מלאכה ותעשייה" ושינוי הסיווג הוחל רק מיום 13/5/13. עוד יש להוסיף שהמשיב היה ככל הנראה ער לבעיה שיכולה להתעורר במקרים כמו המקרה שבפנינו ובטיטא בצו הארנונה לשנת 2014 התבקשו השרים לאשר לגבי סיווג "מלאכה ותעשייה" כי: שטח מבנה בו מאוחסנים חומרי גלם בלבד המשמשים את אותו בית מלאכה או את אותו מפעל תעשייה, יחויב אף הוא בתעריף זה". עובדות המקרה שבפנינו הם כי הנכס נשוא הערר אכן משמש את אותו מפעל תעשייה לאחסון חומרי גלם. אנחנו ערים לכך שהתיקון לסעיף 3.3.1 לצו הארנונה טרם אושר ע"י השרים, אולם בנסיבות העניין אנו סבורים כי יש להחיל את האמור בתיקון הסעיף על הערר דנן. אשר על כן אנו מקבלים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.01.2015.

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: עו"ד קדם שירלי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אמיר לוי
חבר: דר' רייך ז"ל, רו"ח
חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: "הזירה" דאנס בר בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת הערר נדונה שאלת סיווגו של הנכס. העוררת טענה כי יש לסווג את הנכס לפי פריט 3.3.9 לצו הארנונה אשר דן באולמות המשמשים אך ורק לריקודים. המשיב דחה את ההשגה שהגישה העוררת וקבע כי סיווג הנכס לצורכי ארנונה יהא הסיווג העסקי – לאור ממצאי ביקורת שנערכה במקום אשר העלתה כי במקום מטבח מאובזר להגשת מזון ושתייה, מתחם להצבת שולחנות וכסאות וכן ברים וסביבם כיסאות.
2. הצדדים הסכימו במסגרת ההליך כי ההכרעה בתיק זה תחול גם על שנת 2014.

טענות העוררת

3. העוררת טענה בכתב הערר כי החל מיום 15.12.13 משמש הנכס כאולם ריקודים ומשכך נערכה פניה מתאימה למשיב לסיווג הנכס בהתאם. העוררת טענה כי המשיב טעה בהחלטתו עת דחה את ההשגה שהוגשה על ידה.
4. לטענת העוררת כי עורכת מידי ערב ערבי ריקודים, מרביתם בסגנון סלסה. הכניסה למקום הינה לרוכשי כרטיסי כניסה בלבד. העובדה שבמקום בר משקאות המגיש משקאות וכיבוד נלווה, אינה צריכה להשליך על סיווג אולם הריקודים ככזה. השימוש הנ"ל הוא אינטגרלי לשימוש בכלל הנכס כמועדון ריקודים ונפוץ וקיים בכל מועדון ריקודים באשר הוא.
5. העוררת טענה כי אם המבחן להיותו של הנכס מועדון ריקודים הוא שאלת קיומו של בר משקאות וכיבוד נלווה, לא היה מועדון ריקודים אחד ברחבי העיר שהיה עומד בתנאים.
6. העוררת ציינה כי מטרת הסעיף בצו הארנונה לאפשר לעודד מקומות בילוי בת"א ומועדון ריקודים כרוך גם בשתיית אלכוהול וכיבוד קל. בניגוד לקביעת המשיב, אין במקום מתחם שולחנות וכסאות אלא מתחם מושבים שנועד לבאי המקום למנוחה מהריקודים. הכיבוד מוגש ליושבים מסביב לבר כתוספת לשתייה הנמכרת במקום. לנכס קיבולת של מעל 500 רוקדים והשטח המוקדש לריקודים עומד על כ-500 מ"ר.
7. העוררת ציינה כי מדובר באחד ממועדוני הריקודים הנחשבים והמוכרים בעיר בתחום הסלסה ואי סיווגו בהתאם לשימוש, חוטא למציאות ולכוונת מחוקק צו הארנונה.

טענות המשיב

8. במסגרת כתב התשובה, טען המשיב כי בנכס מתקיימים גם שיעורי סלסה הכוללים תכנית לימודים שבועית המחולקת לרמות והופעות בתשלום. בנסיבות אלה נטען כי הנכס אינו עומד בתנאים לסיווג אולמות המשמשים אך ורק לריקודים על פי צו הארנונה.
9. המשיב התייחס לתיקון בצו הארנונה שבוצע בשנת 2007, שנבע מתוך הכוונה למנוע מתן תעריף מופחת לנכסים כגון מסעדות ופאבים בהם בנוסף לשירותי הסעדה מתקיימות פעילויות כגון ערבי זמר, הופעות וכו', המבקשים להיכלל במסגרת הסיווג.

הליך הבאת הראיות

10. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית והתקיים דיון הוכחות בפני הוועדה. לאחר שנחקרו הצדדים הגישו הצדדים סיכומים בכתב על פי בקשתם והתיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

11. סעיף 3.3.9 לצו הארנונה דן ב"אולמות המשמשים אך ורק לריקודים (למעט סטודיו למחול)...". (הדגשה הוספה).
12. כפי שטענו שני הצדדים, מועצת העיר שינתה את הוראות צו הארנונה בהתייחס לאולמות המשמשים לריקודים וקיבלה את אישורם של שרי הפנים והאוצר. שינוי זה בוצע מתוך כוונה לצמצם את מתן התעריף המופחת רק לאולמות המשמשים לריקודים ולמנוע מקרים בהם מבקשים תעריף זה גם עסקים של מסעדות או פאבים המקיימים גם פעילות של ריקודים או מופעי בידור (ר' ערר 2007-03-001 סופרנו ארגון אירועים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב).
13. בערר 14004348 א.פ. ויטה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, נקבע כדלקמן:
- "... מדובר במועדון המשלב ריקודים, שתיית אלכוהול, הגשת מזון מגוון, קיום אירועים וחגיגות פרטיות ועסקיות ואף הופעות שונות. אין מדובר בכך שכל מה שנעשה במועדון מעבר לריקודים תכליתו היחידה היא לקיים את הריקודים, כפי שפירש בית המשפט את הפעולות המשרדיות שהתקיימו במחסן שעניינו נדון בפניו, לכל אחת מהפעילויות חשיבות ניכרת בפני עצמה ולמעשה מדובר במועדון בו אנשים מבליים, אוכלים, שותים, שומעים מוסיקה, מקיימים חגיגות ואירועים וגם רוקדים. אין מדובר אם כן באולם המשמש אך ורק לריקודים".
14. הינה כי כן, סיווגו של הנכס יקבע בהתאם לפעילויות המבוצעות בנכס.
15. העוררת מפעילה אולם ריקודים בשם הוונה קלאב. הפעילות העיקרית היא בתחום מוזיקת הסלסה. מידי ערב מתקיימים ערבי ריקודים. במרבית הערבים מושמעת מוזיקת סלסה, כאשר המוזיקה מושמעת על ידי דיגיי ולעיתים במופע של להקה.
16. הכניסה למקום היא בעלות רכישת כרטיס. ההכנסות מהבר מגיעות עד 10% מהכנסות העסק, וההכנסה העיקרית היא מהריקודים.
17. מנהל העוררת הבחיר בעדותו כי הופעת להקה במקום הינה רק להרקדת הנוכחים ולא למטרת ההופעה כשלעצמה. כאשר הוצג בפניו לוח הופעות מיום 10/10/14, בו צויין כי מתקיים מופע ישיבה סביב שולחנות של להקה "עוזי והסגנונות" הוא הסביר כי מדובר במופע רוק של שנות ה-70-80 לריקודים. בנוגע לשולחנות, הוסבר כי לאור דרישה כספית של הלהקה, הועלה מחיר הכניסה, ובאזור המנוחה היו מספר שולחנות, שם יכולים לשבת ולנוח חלק קטן מהמבקרים.

18. בעדותו הבהיר כי מדובר במועדון סלסה מספר אחד באירופה ועל מנת לאפשר למבקרים להשתלב בריקודים, יש בהתחלת הערב שיעור משותף לפי רמות, במשך כשעה ולאחר מכן ממשיך הערב בריקודים באותו סגנון. לימוד הסלסה הוא ב-10 רמות לימוד בשעה אחת לפני תחילת המסיבה, מהצעד הראשון. אין תשלום לשעת הלימוד פרט לכרטיס הכניסה למסיבה. מנהל העוררת הסביר כי בכל אחת מ-10 רמות הלימוד יש תתי רמות. המבקרים יכולים להשתתף בשיעור שכבר השתתפו בו או להתקדם הלאה, כאשר יש שיר תרגול שמותאם לכל הרמות. החל מהשעה 23:00 כולם רוקדים יחד. על פי רוב, המבקרים אינם מגיעים רק לצורך שעת הלימוד בלבד אלא במטרה להישאר למסיבה. מטרת הלימוד היא לעודד את המבקרים לחזור ולא "להתייאש" כתוצאה מאי ידיעת הריקוד.
19. שעת הלימוד היא רק בימים בהם המסיבה היא מוזיקת סלסה. בימים האחרים, אין שעת לימוד אלא מסיבה בלבד. כך למשל בימי שני, רביעי ושישי (בצהריים) יש "ליין שנות ה-60".
20. במקום קיים מטבח בשטח של 35 מ"ר (מתוך למעלה מ-700 מ"ר) לצורך הגשת כיבוד קל בלבד, כגון: אדממה, פלטת ירקות, חומוס. אחד מעובדי הניקיון מועסק במטבח ומכין אדממה וירקות חתוכים. אין במקום מלצרים, והמבקשים אוכלים את הכיבוד שהוזמן עליהם בבר או במקומות הישיבה. לא מוציאים אוכל מחוץ למקום והשולחנות מחוץ למקום הם לטובת המבקרים שמעשנים, שכן המקום ללא עישון.
21. כלי הבישול שאוזכרו בדוח הביקורת מטעם המשיב, הם ציוד שנרכש במטרה לפתוח בית קפה במקום הקודם בו פעל העסק אולם לאחר כחצי שנה של פעילות, נסגר בית הקפה והציוד נשמר ולא נמכר. על פי עדותו של מנהל העוררת, מדובר בציוד שמאוחסן בשטח המטבח ללא שימוש, והשימוש הוא במקרים ומקפויאים בהם יש משקאות, בעיקר מים. במקום 3 מקררים המשמשים לגיבוי ואינם מחוברים לחשמל.
22. העוררת מעסיקה 6-7 עובדים בניקיון, ברמן ומדריכי סלסה. ארבעה מהמדריכים (10-12 בסה"כ) מועסקים בתלוש משכורת, כאשר המדריכים הינם אנשי הייטק ולא מתפרנסים מלימוד הריקוד.
23. בדוח הביקורת מטעם המשיב שהוגש בפני הוועדה צויין כי ישנה רחבת ריקודים ובה נראו אנשים רוקדים. שטח הרחבה ביחס לנכס כ-50%. ישנה עמדת דיגיי ובמה בה נראה נגן. המשיב הפנה לפרסומים באינטרנט בנוגע ללימודי סלסה, פרטי הדיגיי ושעת פתיחת המקום. בנוסף מפורסמת תוכנית לימוד שבועית ובה מצויין כי בשעה 23:00 נערכת מסיבת סלסה. עורך הביקורת מטעם המשיב ציין כעדותו בפני הוועדה כי הוא אינו יודע מה מטרת האנשים שמגיעים למועדון אולם הוא ראה אנשים רוקדים, ראה במה, תקליטן, מטבחים, ברים ודיגיי. מבחינת גודל השטח, ציין נציג המשיב כי שטח של כ-35 מ"ר משמש כמחסן, 35 מ"ר כעמדת מנוחה, 12 מ"ר כעמדת דיגיי, 25 מ"ר בר, 16 מ"ר בר שני, מטבח 35 מ"ר, שירותים כ-50 מ"ר, משרדים 25 מ"ר וכניסה 40 מ"ר. סה"כ שטח שאינו משמש לריקודים כ-273 מ"ר מתוך 778 מ"ר.
24. שני הצדדים הפנו בסיכומיהם לרקע ולרציונל שבבסיס סעיף 3.3.9 לצו הארנונה: למנוע מצב בו עסק מנצל את רכיב הריקודים שבעסק לצורך הגשת בקשה לסיווג בתעריף מופחת. בבחינת כלל הראיות שהובאו בפנינו, לא כך בענייננו.
25. מהעובדות שהוצגו בפנינו ניתן לראות כי העסק במהותו הוא אך ורק לריקודים, כאשר מקומות ישיבה, בר וכיבוד קל אינם מהותו של העסק, אלא מסיבות הריקודים. גם לימוד הסלסה בימי מסיבות הסלסה, אינו עומד בפני עצמו אלא כחלק ממסיבת הסלסה ובמטרה לעודד את המבקרים להשתתף במסיבה ולהשתלב בה. מרבית שטח הנכס משמש לריקודים וחלק גדול מיתרת השטח, משמש למנוחת המשתתפים במסיבת הריקודים, שתייה ועישון.
26. מקומות הישיבה, הבר, השתייה והכיבוד הקל, הם חלק מהשירותים הנלווים והצדדיים לטובת משתתפי מסיבות הריקודים ואין הם עומדים בפני עצמם. העוררת גובה תשלום בגין השתתפות במסיבה וזהו עיקר

הכנסתה. לימוד הסלסה אינו בתשלום פרט לדמי הכניסה וכחלק בלתי נפרד מ"ההכנה" להשתתפות ולהשתלבות במסיבה. זאת במטרה לעודד משתתפים בה ולמשוך מבקרים.

27. גם המופעים במקום, הם חלק מפעילות העוררת לעריכת מסיבות ריקודים ולא למטרת צפייה במופע עצמו. לעניין זה נעיר, כי המופע של עוזי והסגנונות, שעל פי הפרסומים היה בישיבה סביב כיסאות, אינו תואם את טענות העוררת במלואן, אולם אנו רואים בכך כמקרה יחיד שאין בו כדי להצביע על כלל הפעילות בנכס ובכל מקרה, עדיין מדובר במסיבת ריקודים שהתקיימה במקום במהלך המופע לצלילי המוסיקה שנתגנה.

28. הפסיקה המאזכרת על ידי המשיב בסיכומים מטעמו מחזקת את קביעותינו האמורות. בעניין סופרנו ארגון אירועים בע"מ דובר בנכס ובו 150 מקומות ישיבה ועיקר הפעילות בו הוא בר. הכניסה לנכס אינו בתשלום ונראה כי עיקר הפעילות הוא מכירת שתייה ומזון. המקום המוקצה לריקודים הוא קטן ביותר, במעברים בלבד, ומערכת התאורה והסאונד משמשים "להנעתם השהות במקום" (סי 5 להחלטת הוועדה) ולא למטרת מסיבת ריקודים.

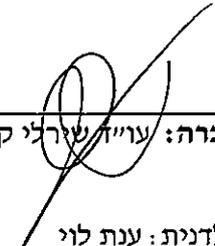
בעניין ארגמן 18 ניהול בע"מ, מדובר במקרה בו קבענו כי העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה להוכיח עמידתה בסעיף 3.3.9 לצו הארנונה. מהעובדות שהוצגו בפנינו באותו מקרה, התברר כי לא נגבה תשלום בגין הכניסה. נציג העוררת לא ידע להשיב בעדותו מה שיעור ההכנסות של העסק ממכירת כרטיסי כניסה ביחס להכנסות ממכירת משקאות. כמו כן הוא לא ידע להשיב האם נגבה תשלום בגין הופעות סטנד אפ. בהחלטה קבענו כי נדמה שמרבית ההכנסה של המקום היא ממכירת משקאות. בנוסף התברר כי במקום נערכים אירועים פרטיים וכלל הפעילות שמתבצעת בנכס אינה טפלה לפעילות ריקודים. אומנם נקבע כי הגשת ארוחות מלאות אינו המבחן הבלעדי לצורך הסיווג לפי סעיף 3.3.9 לצו הארנונה אולם העובדות לעניין הגשת המזון במקום שונות מאלה שהתבררו בפנינו.

29. בבחינת כלל העובדות שהובאו בפנינו, העוררת עמדה בנטל המוטל עליה לעניין סיווג לפי סעיף 3.3.9 לצו הארנונה ומשכך אנו מקבלים את הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

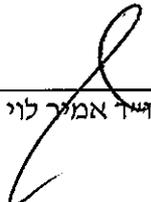
ניתן בהעדר הצדדים ביום 7.1.2015.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור בפני 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) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב


חברה: עו"ד עייל שור קדם
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' רינד זיו, רו"ח


יו"ד: עו"ד אמיר לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טז בטבת תשעה
07.01.2015
מספר ערר : 140010236 / 08:36
מספר ועדה: 11112

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר: בנימיני עוז

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

במהלך הדיון התבררו מספר עובדות בעיקר על בסיס דו"ח ביקורת שנערכה מטעם המשיב ביום 5/10/14, בה צוין כי שטח הנכס אינו תואם את המצב בפועל וכי נכס מספר 2000192380 פוצל לשתי יחידות נפרדות עם כניסות נפרדות, כאשר בחלק אחד של 32.27 מ"ר מחזיק מר עוז – העורר ובשאר השטח של כ- 27 מ"ר שמורכב מקרקע וגלריה נראתה דירת מגורים וזו אינה מוחזקת ע"י העורר.

עורך הביקורת מר בר בן ישי הבהיר בפני הוועדה את ממצאי הביקורת שערך וכלל זה שרטוט שערך במקום והסביר כי במהלך הביקורת הגיעה דיירת שטענה שהיא קרובת משפחה של הדיירים של הנכס – דיירת המגורים בשטח של 27 מ"ר ובכל מקרה דירה זו אינה מוחזקת ע"י העורר. בכתב הערר טען העורר כי הוא מחויב בגין שטח בסיווג משרד של כ- 32 מ"ר ובנוסף בשטח של כ- 59 מ"ר בסיווג מגורים. מהדיון ועל בסיס הביקורת שנערכה התברר כי העורר מחזיק בשטח של 32 מ"ר בסיווג משרדים, כאשר כלל היחידה הייתה בשטח של כ- 59 מ"ר אולם פוצלה כפי שפירט עורך הביקורת.

בעל הנכס עו"ד טרכנוגוט זומן לדיון זה ואף לדיון שנקבע ליום 22/9/14, אולם בחר לא להתייצב לדיון. לאור האמור עולה כי העורר הוכיח טענתו כי הוא מחזיק בשטח של 32 מ"ר בלבד (בסיווג משרדים) ואינו מחזיק בשטח של כ- 27 מ"ר, החל מינואר 2013 וזאת לאור העובדה כי העורר פנה למשיב לטענתו בע"פ בתחילת שנת 2013 ובכתב ביוני 2013. בהתייחס לשטח זה של 27 מ"ר יפעל המשיב בהתאם לסמכויותיו עפ"י הדיון.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.01.2015.

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

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טז בטבת תשעה
07.01.2015
מספר ערר : 140011156 / 11:44
מספר ועדה : 11112

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת: מעיין מלונאות ונופש בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה יוענק פטור לתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 15/3/14 ועד ליום 31/3/14 בגין נכסים מספר 2000170375 ו-2000170405.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.01.2015.

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: עו"ד קדם שירלי

שם הקלופית: ענת לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טז בטבת תשעה
07.01.2015
מספר ערר : 140011144 / 12:31
מספר ועדה: 11112

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חברה: עו"ד קדם שירלי

העוררות: כהנא ססיליה, כהנא רונית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים לפיה הנכס נשוא הערר שמספרו 2000403270 יחויב מיום 1/9/12 עד ליום 30/6/13 והחויב מיום 1/7/13 עד ליום 29/4/14 יבוטל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.01.2015.

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: עו"ד קדם שירלי
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יז בטבת תשעה
08.01.2015
מספר ערר : 140011192 / 10:59
מספר ועדה: 11113

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חברה: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העוררת: י.ש.א.מ. השקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

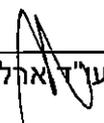
אנו מברכים את הצדדים על כי השכילו להגיע לפשרה ביניהם ונותנים לה תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.01.2015.

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: עו"ד קדם שירלי


יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כא בטבת תשעה
12.01.2015
מספר ערר : 140011182 / 10:51
מספר ועדה: 11114

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: האוזן השלישית בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.01.2015.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום
מיום מסירת ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת
ערר) 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' עררים: 140011203
140009570

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

העוררת: רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בנכס ברחוב יגאל אלון 145 תל אביב.

העוררת טוענת כי על אף שהיא בעלת הזכויות המשפטיות כשוכרת בנכס ורשומה כמחזיקה בנכס בפנקסי המשיב כמי שמחזיק, שוכרי המשנה שלה הם המחזיקים בפועל.

לטענתה שוכרי המשנה הם בעלי הזיקה הקרובה והמהותית לנכס ומכאן טענתה לפיה יש לבחון את השימוש הנעשה על ידם בנכס בפועל ובהתאם לסווג את השימוש בנכס על פי השימוש הנעשה על ידי שוכרי המשנה ולא על פי השימוש שנעשה על ידי העוררת.

על כך ביססה העוררת את ההשגה שהגישה למנהל הארנונה בה טענה כי יש לסווג את הנכס תחת סיווג "מלאכה ותעשייה" ולא תחת סיווג בנינים שאינם משמשים למגורים.

לגופו של עניין טוענת העוררת כי בנכס מתבצעת פעילות ייצורית.

עוד טענה העוררת כנגד חיוב רטרואקטיבי הפסול לטענתה וכנגד החלטת מנהל הארנונה לשנות את סיווג הנכס כפי שנקבע בתחילת שנת 2012 תחת סיווג מלאכה ותעשייה בשעה שלא חל שינוי בשימוש שנעשה בנכס.

מנהל הארנונה, בתשובתו להשגה מיום 6.8.2013 טען כי בעקבות הביקורת שנערכה בנכס בשנת 2013 עודכנו החיובים החל מיום 1.1.2013.

מנהל הארנונה טען כי מבדיקת השימושים בנכס עולה כי שימוש לאולם חזרות ומופעים, סטודיו לניצבים, פעילות וידאו ארט, חדרי במאים ושטחים המשמשים לגרפיקה ממוחשבת ואנימציה אינם עונים על הגדרת בית מלאכה ועל כן הסיווג המתאים לנכס הינו בנינים שאינם משמשים למגורים.

לאחר שמיעת הראיות ועיון בסיכומי טענות הצדדים נדמה כי המחלוקת בין המשיב לבין העוררת אינה מתמקדת רק בשאלת הסיווג כי אם גם ביחס לשאלה לפי מה ייקבע סיווגו של הנכס, האם לפי השוכר המחזיק בנכס על פי הסכם שכירות או על פי שוכרי המשנה להם השכיר המחזיק חלקים בנכס.

עיון בראיות שהובאו בפנינו מלמד כי העוררת בתרה, משיקוליה שלה, שלא לפרוס ראיות מפורטות ביחס לשימוש הנעשה בנכס. העוררת לא העידה את מי שעושה שימוש בפועל בנכס, לא הציגה ראיות ביחס לשימושים הנעשים בנכס בראי הפסיקה הקובעת מה הם המבחנים להכרה בסיווג בית מלאכה או פעילות ייצורית ותחת זאת ביססה את הוכחת טענותיה על תצהירו של אילן ששון, בעל מניות אצל העוררת, אשר העיד על "השימוש שנעשה בנכס על ידי שוכרי המשנה".

עד העוררת שב והפנה בעניין זה לסעיף 5.1 להסכם השכירות בין העוררת לבין הבעלים של הנכס הקובע כי מטרת השכירות הינה השכרת 12 אולמות ליצירת אומנות והשכרתם בשכירות משנה לצדדים שלישיים בהתאם לשימוש המותר בתב"ע. (לא הוצגו הסכמי השכירות עם שוכרי המשנה).

המשיב לעומתה טען כי בחירתה של העוררת שלא לרשום את שוכרי המשנה כמחזיקים לצרכי ארנונה ועדות עד העוררת לפיה אין לעוררת קשר לפעילות המתבצעת על ידי כל אחד משוכרי המשנה בנכס מבססים את עמדת המשיב לפיה הנכס סווג נכונה.

המשיב הציג את דוח ממצאי הביקורת מיום 27.5.2013. הדוח מתאר בצורה מפורטת את הנעשה בנכס. דו"ח המפקח קובע כי נראה בקומת הקרקע אולם חזרות ומופעים ובאשר ליתר חלקי הנכס והקומות מתוארת תמונה שאינה תומכת בטענת העוררת לפעילות ייצורית או בית מלאכה כי אם פעילות משרדית.

זה המקום לשוב ולציין כי העוררת לא הציגה ראיות אחרות ולא פרטה ולו במידה המינימלית הנדרשת מה הן הפעילויות הנעשות בנכס בבחינת פעילות ייצורית או פעילות כבית מלאכה.

מדות ממצאי הביקורת נראה כי בנכס סוכנות ניצבים, עמדות משרדיות, מחשבים וכיוב.. ממצאים אלה תומכים בעמדת המשיב.

בחקירתנו נשאל עד העוררת על דוח ממצאי הביקורת והשיב:

"כשאת שואלת אותי על השימוש בקומות, אני עונה שאין אני מערער על הממצאים העובדתיים אשר מופיעים בדוח הביקורת מיום 27.5.2013"

עוד טענה העוררת כי בהיעדר שינוי בפעילותה יש לסווג את הנכס תחת סיווג מלאכה ותעשייה, כפי שסווג בשנת 2012. אלא שהמשיב טוען כי הביקורות שנערכו בשנת 2012 נעשו לאור בקשתה של העוררת לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בתקופת השיפוצים בנכס וכי ביקורות אלה לא נערכו בזמן שנעשתה פעילות בנכס. לפיכך טוען המשיב, לא חל שינוי בעמדתו לפיה נעשה כביכול בנכס שימוש למלאכה ותעשייה שכן הביקורות בשנת 2012 נועדו לבחינת בקשת העוררת לפטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש.

לטענת המשיב באותה עת לא היה שימוש בנכס ועל כן לא נמצאו ממצאים לפיהם נקבע סיווג למלאכה ותעשייה ועל כן אין רלבנטיות לממצאי הביקורת ביחס לשאלת הסיווג שכן טרם החל השימוש של העוררת בנכס.

לאחר ששמענו את ראיות הצדדים ולאחר עיון בתצהירי הצדדים לא מצאנו כי יש ממש בטענתה זו של העוררת. העוררת לא הניחה תשתית עובדתית התומכת בטענתה לסטייה של המשיב מעמדתו הקודמת שכן היא לא הוכיחה כי המשיב קבע את סיווג הנכס בסוף שנת המס 2012 לאחר בחינת השימוש בפועל.

לפיכך, לא הוכחה טענת העוררת כי במקרה דנן לא שינוי עובדתי שנמצא במסגרת ממצאי ביקורת הוא שהביא את המשיב לסווג את הנכס נשוא הערר בשונה מן העבר.

המבחן שאומץ בפסיקה בכדי להכריע האם יש לסווג נכס תחת סיווג מלאכה ותעשייה נובע מהמבחנים לזיהויה של פעילות ייצורית: מבחן יצירת יש מאין, מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר, המבחן הכלכלי, מבחן ההנגדה או מבחן מרכז הפעילות. (ע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, להלן: "פס"ד רעיונות")

בפסק הדין בר"מ 4012/09 בעניין מישל מרסייה נקבעו שלושה מבחני כניסה להגדרת בתי מלאכה, תחת המבחנים המקובלים מפס"ד רעיונות, ואלה הם: מבחן המשמעות המילונית, מבחן תכלית מתן ההקלה בצו הארנונה ומבחן אחידות פרשנית.

לא מצאנו מקום לערוך דיון במבחנים שנקבעו בפסיקה דלעיל ביחס לסיווג (הן ביחס לסיווג כבית מלאכה והן ביחס לפעילות ייצורית) שכן העוררת לא הציגה ראיות כלשהן ביחס לשימוש בנכס ועל כן לא ניתן לדון ולבחון את השימוש בראי הפסיקה.

לפיכך אנו קובעים כי יש לדחות את הערר.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 1,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 12.1.2014.

בהתאם לסעיף 3(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

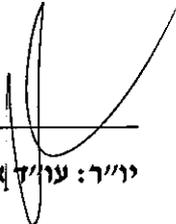
מיום מסירת ההחלטה.

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 גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי