

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

העוררת: בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

בישיבה מיום 18.12.2014 הודיעו באי כח הצדדים בזו הלשון:
"הסוגיה העובדתית היחידה שנותרה בתיק זה שלגביה אין מחלוקת היא לגבי העובדות כדלקמן: העוררת הסירה את הדלתות שמובילות לחדר המדרגות (בניגוד למצב שהיה בערר הקודם) התאריך המוסכם הוא 1.1.2014 ואילך. מוסכם כי כיום דהיינו 1.1.2014 המעבר בחדרי המדרגות הוא ללא הגבלה מקומות 0 עד הקומה העליונה. כמו כן מוסכם כי העוררת מחזיקה בשימושה הבלעדי קומות 11 עד 27. השאלה המשפטית היא האם יש לחייב את העוררת בכל שטח חדר המדרגות לקומות שבהן היא מחזיקה."

[הערה: הערר הקודם הכוונה היא לעררים 140004744 ו-140006928 בעניינם ניתנה החלטה ביום 29.8.13; על ההחלטה הוגש עמ"נ 11-13-34343 בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו, פסק הדין שדחה את הערעור ניתן ביום 11.11.2014 ע"י כב' השופטת ד"ר דפנה אבניאלי.]

יצוין כי בתחילתו של ההליך בבית המשפט, העלתה המערערת טענות גם כנגד חיוב חדר המדרגות, אך במהלך הדיון הודיעה ב"כ המערערת כי היא זונחת הטענות לגבי המדרגות ומבקשת לדון בערעור בהתייחס לקומות שבמחלוקת.

בית המשפט המחוזי לא קבע לעניין סוגיית חדר המדרגות מאומה שיש בו כדי לחייב את הצדדים או שייצר 'מעשה בית-דין'. משכך אין אנו מקבלים את האמור בסיכומי ב"כ המשיב, בסעיף 21 בעניין זה.

לאור הנ"ל, בהעדר מחלוקת עובדתית ניתן לעבור ולבחון את טענות הצדדים ולפרש את הוראת סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, [בנוסחו דהיום] ובנסיבות הקונקרטיות העובדתיות של הערר לפנינו.

דיון

1. סעיף 1.3.1 ח. לצו הארנונה (להלן: סעיף הפטור), קובע בזו הלשון:
"שטח משותף בבנין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים".
2. על סעיף 1.3.1 ח' כבר נאמר עליו שרוב הנסתר בו על הגלוי. [ראה: עמ"נ 21850-07-11 חברת אופקים נסיעות ותיירות (1979) בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, להלן: "אופקים"], לא נוכל אלא לנסות ולפרש את הצו בנוסחו המאושר והתקף, תוך יישום ראוי של עובדות המקרה כאן.
3. לאחר ששקלנו את טענות הצדדים בסיכומיהם ובהסתמך על העובדות המוסכמות עליהן כמפורט במבוא, לדעתנו יש לאמץ במקרה העובדתי שבפנינו את הפרשנות התומכת בגרסת העוררת.
4. ראשית יודגש כי בניגוד להחלטת הועדה בערר הקודם, עובדה היא שכיום אין לעוררת את השליטה והחזקה הייחודית בגרם המדרגות הצמוד ל- 17 קומותיה; ולא נעלה את הדלתות בפני מחזיקים אחרים ביתר הקומות.
5. אין כל מניעה מכל אדם המחזיק קומה כלשהי בבניין להשתמש בכל גרם המדרגות מקומה 0 עד קומה 46. אפילו יאמר כי מדובר בשימוש בעת חירום לא ניתן לאמץ את גישת המשיב שגרם המדרגות: "מן הסתם עומד לשימושן של הקומות העליונות", [סעיף 17 לסיכומיו].
6. השימוש בגרם המדרגות לשעת חירום, אף לא לשעת חירום, עומד תיאורטית ומעשית לכל דיירי הקומות מ- 0 עד 46. לדעתנו, אין לקבל את גרסת המשיב כי גרם המדרגות הצמוד לקומות 11-27 מוחזק אך ורק ע"י העוררת ושימושה הבלעדי ולכן היא המחויבת בתשלום הארנונה.
7. אנו בדעה כי הפרשנות הנכונה למצב העובדתי כאן הוא שיש לראות בגרם המדרגות הפרוס, על כל קומותיו, 0 עד 46, כשטח משותף בבניין ולא כשטח משותף בקומה מיוחדת. חדרי המדרגות המיועדים לשעת חירום, משמשים את כל דיירי המגדל המשולש במתחם עזריאלי.

8. הסעיף בצו הארנונה פותח במילים: "שטח משותף בבניין או בקומה". מדוע נכתב בקומה בנפרד מבניין והרי ממילא כלולה קומה בבניין. אנו סבורים כי מחוקק המשנה מצא מקום להבדיל ולהבחין בין שטח משותף בבניין לצורך בחינת החרג לפטור, המורה לבחון "למעט בניין..." לבין שטחים משותפים הספציפיים לקומה לבחינת המשך החרג לפטור "למעט...או קומה".

9. על פרשנות דיני המס נפנה לפסק הדין מיום 14.4.2015 ברע"א 2453/13 אלעזר עמר נ. עיריית חדרה ואח' בסע' 17 שם.

10. אין העוררת מחזיקה ב-80% בכל קומות הבניין המתנשא ל-46 קומות. אין אנו סבורים כי יש לחייב את העוררת בכל 17 קומותיה, לגביהן אין חולק כי חזקתה היא 100% באופן מלא לגרמי המדרגות הצמודים אך ורק לקומותיה.

11. גרם המדרגות אינו מתחיל מקומה 11 ומסתיים בקומה 27 ואינו משמש רק את העוררת. היא אינה מחזיקה בקומות 1 עד 10, ו-28 עד 46 ושטח מדרגות החירום המשותף פרוס בצמידות לכל קומות הבניין, אלה המוחזקות ע"י העוררת ואלה שאינן מוחזקות על ידה.

12. לדעתנו הפרשנות הראויה לסעיף הפטור, בנוסחו היום, שגרם המדרגות אשר מעצם טיבו וטבעו משמש את כל דיירי המגדל ואין בבניין מחזיק אחד המחזיק לפחות 80% מהשטח הלא משותף- **יהיה פטור מלשלם ארנונה.**

13. לדעתנו, בדיקה ראשונית תבוצע לעניין טיבו, טבעו ומהותו של השטח המשותף ב- 'בנין' כיחידה שלמה. היינו אם מדובר בשטח משותף המצוי לאורכו של כל הבניין [כמו בענייננו כאן] והסייג המחריג את הכלל 'לא יחויב', לא נכנס לתוקף, משום שאין מחזיק אחד בכל הבניין בשטחו הלא משותף בשיעור הקבוע 80-20 אזי כל השטח המשותף לא יחויב.

14. לדעתנו, בדיקת כל קומה וקומה באופן פרטני, תערך רק מקום שמדובר בשטח משותף המצוי באותה קומה, לא לאורך כל הבנין, כמו למשל מבואה/לובי קומתי, מטבח קומתי, אשר מטיבם וטבעם הם ספציפיים לקומה.

15. לדעתנו, סעיף הפטור המאזכר את המלים: 'לא יחויב', לשטח המשותף בקומה, יהא זהה בדיוק לבדיקתנו העובדתית האם ההחרגה לא נכנסת לתוקף, היינו אין מחזיק אחד בקומה המחזיק 80% מהשטח הלא משותף בקומה הספציפית.

16. בענייננו אין חולק כי גרם המדרגות בנוי לכל אורך הבניין, הוא שטח משותף שנועד לשרת את כל דיירי המגדל המשולש ולא את העוררת בלבד. רק אם הייתה העוררת מחזיקה לפחות 80% מהשטחים הלא משותפים בכל הבניין היא תוחרג מתחולת הפטור, והחייב יושת באופן יחסי בין כל המחזיקים. **במצב אחר, שטח משותף בבניין, לא יחויב בארנונה.**

17. מצב בו רק העוררת תשלם ארנונה בגין גרם המדרגות הצמוד לקומותיה, ויחד עם זאת המדרגות, כשטח משותף, ישמשו את כלל דיירי הבניין על כל קומותיו, אינו מקובל עלינו ועומד לדעתנו בניגוד ללשון צו הארנונה בסעיף זה.

18. כבר בעבר קיבלו ועדות הערר החלטות ברוח זו ולדוגמא בערר 140004330 אייקידו ללא גבולות (ע"ר), נקבע כך: "מדובר בחדר מדרגות המוביל בין קומות הבניין כאשר עסקה של העוררת נמצא בקומה האמצעית. חדר מדרגות הינו שטח משותף וכאשר אנו בוחנים את צו הארנונה המתייחס לשטח משותף בקומה או בבניין אזי בהקשר לחדר המדרגות, ההתייחסות הינה לבניין ולא לקומה. זאת כפי שאמרנו משום שתפקידו להוביל המשתמשים בבניין מקומה לקומה ואין לו שום תפקיד המיוחד לקומה הספציפית".

19. לא הוצגו בפנינו נתונים, אולם אנו מתרשמים כי לא מעטים הם המקרים בהם בוחר המשיב שלא לחייב בשטחי חדר מדרגות קומות בהם קיים מחזיק אחד או שמחזיק מעל 80% מהשטח הלא משותף בקומה, בבניין שרובו אינו משמש למגורים.

20. יוער כי הסתמכות המשיב על החלטת הוועדה בערר 140004589 בנק הפועלים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב בסוגיית מדרגות חירום חיצוניות בנכס, אינה תואמת העובדות בערר שלפנינו. שכן שם הוכח ולא הייתה מחלוקת עובדתית כי בבנין הנדון המדרגות החיצוניות, משמשות את **סניף הבנק בלבד** בשעת חירום ולא נטען וגם לא הוכח כי פרט לבנק ישנם מחזיקים אחרים המשתמשים באותן מדרגות חירום.

21. עוד יוער כי הסתמכות המשיב על פסק הדין של בית המשפט העליון, מיום 28.12.2014 בעניין עע"מ 867/11 בפרשת א.בי.סי ואח', שניתן בהרכב מורחב, אינו מחזק את גירסתו ופרשנותו לסעיף הרלוונטי שכן כל פסק הדין נסב על רקע דחיית העתירות שהוגשו לבית המשפט קמא בשל שיהוי אובייקטיבי, תוך יישום דוקטרינת השיהוי המנהלי. [בקשה לדיון נוסף נדחתה ביום 9.2.2015 –דנ"מ 116/15].

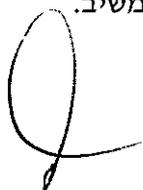
סוף דבר

הערר מתקבל. חיוב העוררת בארנונה בגין מדרגות החירום יבוטל.
בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות .

ניתן היום, 2 ביולי 2015, בהעדר הצדדים.

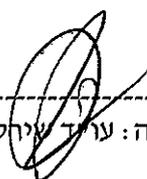
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000,
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום
מיום מסירת החלטה.

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

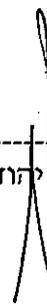


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי



חברה: עו"ד עיחלי קדם



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

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

תאריך : טו בתמוז תשעה
02.07.2015
מספר ערר : 140012504 / 12:27
מספר ועדה : 11212

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ד.ה.ב. להשקעות בעמ

- נ ג ד -

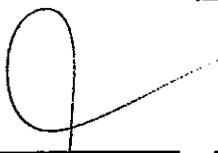
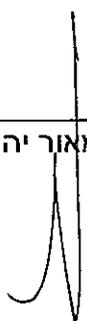
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתנת בזאת תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 02.07.2015.

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 מאור יהודה
שם הקלדנית: ענת לוי		

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טו בתמוז תשעה
02.07.2015
מספר ערר : 140012517 / 11:35
מספר ועדה: 11212

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חבר: קדם גנזל שרה שירלי
חבר: לוי אבשלום

העורר/ת: אנימייטד סטורי בורדס לימיטד חברה חו"ל

- נ ג ד -

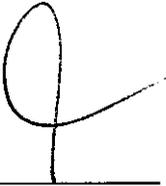
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

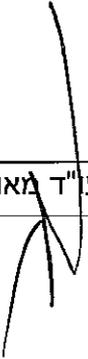
עפ"י האמור בבקשה המשותפת ערר זה יימחק ללא חיוב בהוצאות תוך שמירה על טענות לזכויות הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 02.07.2015.

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 מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: ויסיטה מערכות בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

הערר דגן עניינו חיוב נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב הברזל 38 בתל אביב הרשום בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000230996; ח-ן לקוח מס' 10696233 שסווג ע"י המשיב "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר" (להלן: "הנכס"). לטענת העוררת, יש לסווג את הנכס, בסיווג "בית תוכנה" על פי התעריף הקבוע בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה.

ביום 25.5.2015 הוגשה בקשה מטעם המשיב לאחד את הדיון בעררים כך שהחלטתנו תחול על שנות המס 2014 ו-2015. הבקשה הוגשה בהסכמת ב"כ העוררת.

עיקר טענות הצדדים:

1. לטענת העוררת יש להכיר בה כבית תוכנה שכן היא חברה העוסקת בפיתוח תוכנות, מרבית עובדיה הינם מפתחי תוכנה בעלי ניסיון ו/או תארים אקדמאיים במדעי המחשב, הנדסת מערכות מידע וכו'.

2. העוררת טוענת כי עיקר עיסוקה בפיתוח תוכנות ובפועל היא מרכז הפיתוח של חברת האם האמריקאית ויסיטה אינק, שמקום מושבה במדינת דלוור ארה"ב. העוררת היא חברת בת בשליטתה המלאה של החברה האמריקאית.

3. לטענת העוררת הכנסותיה רובן ככולן נובעות משירותי הפיתוח לחברת האם על בסיס הסכמי בשיטת ה-COST+.

4. לטענת המשיב, העוררת הינה חברה הנותנת שירותים לחברת האם האמריקאית שהיא מעניקה לאלפי לקוחותיה שירותים. העוררת אינה מוכרת תוכנה והמוצר בו עסקינן הוא

פלטפורמה מקוונת (WEB) המאפשרת ללקוחות החברה האמריקאית לנהל קשרים עסקיים, ובכלל להשתמש בתוכנה שפותחה בעבר.

5. לדעת המשיב אין העוררת מייצרת תוכנה אין לה 'מוצר מדף' העומד למכירה ומשכך כלשונו: "אין בינו ובין מכירה של תוכנה דבר וחצי דבר" [סעיף 11 לסיכומי המשיב].

6. לטענת המשיב, על פי הראיות בתיק אין לקבל את הטענה כי העוררת עומדת בדרישות המיוחדות המפורטות הצו הארנונה בסעיף 3.3.3 ואין לסווגה כבית תוכנה.

העובדות שבפנינו ודיון:

7. לאחר ששקלנו את ראיות הצדדים ויוער כי ב"כ העוררת ויתר על חקירתו של החוקר מטעם המשיב מר יוסי שושן, קראנו את הסיכומים לרבות האסמכתאות שצורפו לעיוננו, אנו בדעה כי בנסיבות הקונקרטיות של תיק זה יש להכיר בעוררת כבית תוכנה.

8. מקריאת תצהירה של גבי ענבל פאר, מנהלת הכספים אצל העוררת, להלן: "פאר", ועיון בנספחים לתצהירה ומעדותה בפנינו, מסקנתנו כי העוררת היא 'בית תוכנה' וכך יש לסווגה.

9. לתצהיר העוררת צורפו נספחים שעיקרם כדלקמן:

א. נספח "1"- מכתב מנכ"ל העוררת מיום 21.11.2013 המפרט את עיסוקה של העוררת.

ב. נספח "2"- אישור משרד רו"ח של העוררת מיום 21.11.2013 שעיקרו אישור שהעוררת חברת הבת של החברה האמריקאית, הינה חברת פיתוח שלה והכנסותיה נובעות משירותי הפיתוח בהתאם להסכם ביניהן על בסיס COST +.

ג. נספח "3"- רשימת מצבת כוח האדם, לרבות הכשרות ותארים.

ד. נספח "4"- הסכם בין החברה העוררת לחברת האם בארה"ב מינואר 2012

ה. נספח "5"- פירוט מוצרים מתוך דפי האינטרנט. יוער על ידנו על מנת למנוע ספק, דפי האינטרנט הם של החברה האמריקאית, ברם הוכח בפנינו כי פיתוח המוצרים נעשה בארץ ע"י העוררת עבור חברת האם.

10. נציין כי השימוש במילה 'שירותים', לדעתנו, אינה מקבילה למילה הנפוצה 'שירותים' בהקשרים אחרים של נותני שירות בתחומים אחרים. בהקשר הנדון בפנינו מדובר ב-'שירותי פיתוח תוכנה' ואנו בדעה כי שירותי פיתוח לרבות כתיבת שורות קוד בתחום המחשבים יש לראותן כייצור מוצר.

11. בעניין זה נפנה לחוזה בין החברות בנספח A המציין את התמורה: " THE CONSIDERATION SHALL BE EQUAL TO THE ACTUAL COST OF THE SERVICES TO VCITA ISRAEL...PLUSE SIX AND A HALF PERCENT

12. בעדותה בפנינו מאשרת פאר כי: "החברה עושה פלטפורמה של מוצר. הפלטפורמה משתנה כל הזמן. כל מה שבנינו בסוף 2012 ישנם חידושים, פיתוחים ופיצ'רים."

13. למעשה הבסיס לכתיבת תוכנה ופיתוחה, בעולם הדינמי בתחום המחשבים, במיוחד בתחום האינטרנט, מצריך עדכון, שיפור, פיתוח נוסף, ואין לומר כי בניית הפלטפורמה הראשונית היא התוכנה עצמה, נעצרת בזמן או עומדת במקום.

14. לא אחת נפסק כי כתיבת שורות קוד בשפת תכנות, או בניית 'פלטפורמה' הכרוכה בכתיבת תוכנה, מתאימה להגדרה המופיעה בחוק המחשבים ויכולה גם לענות על הדרישה לפעילות ייצורית שבצו הארנונה. [ראה פרשת ווב-סנס].

15. לא מקובלת עלינו דעתו של ב"כ המשיב כמפורט בסעיף 7 לסיכומיו כי העוררת פיתחה בעבר פלטפורמה אשר כיום עובדת ומתפקדת ובכך נגמרה עבודת הפיתוח. תוכנות אלה מצריכות עדכון שוטף, כתיבת נוספת, שיכלול הקיים ואין בכך כדי להביא למסקנה כי הייצור 'הסתיים' וכעת רק משפרים מוצר קיים.

16. עוד יודגש כי הכנסות החברה בארה"ב, על פי אישור רו"ח, נובעות אך ורק מהמוצרים המפותחים על ידי החברה העוררת.

17. המצהירה מטעם העוררת ענתה לשאלת הוועדה כך: "ההכנסות שלנו נובעות מכספים המתקבלים בחברת האם האמריקאית ששיטת החוזה שלנו בנוי משיטת הקוסט פלוס. בארץ יש לי לקוח אחד והוא זאפ גרופ והיא הלקוח היחיד של העוררת בארץ."

18. תימוכין לדבריה מצאנו גם באישור רו"ח שצורף כנספת '2' לתצהירה.

19. העובדה שהוכחה בפנינו כי העוררת מקבלת תמורה כספית כמתואר לעיל, פעם בשנה, כקבוע בחוזה, אינה משמיטה את הקרקע מטיעונה שיש לסווגה כבית תוכנה לצורכי ארנונה.

20. גם בית המשפט בפרשת ווב-סנס קבע שצורת תשלום אינה פרמטר חד משמעי ויש לבדוק מה בעיקר הפעילות העסקית והאם מדובר בייצור תוכנה.

21. נדגיש כי לא מצאנו דרישה בצו הארנונה, שייצור כזה חייב להיות ללקוחות רבים. די לנו בלקוח אחד הגם שמקום מושבו בארה"ב, המשלם תמורה לעוררת על בסיס חוזי של "קוסט+."

22. עיון קצר בהכשרות העובדים כמופיע בנספח 3' לתצהירה של העוררת מאשר כי מרביתם בעלי הכשרות בתחום המחשבים, בעיקר אנשי פיתוח. בסעיף 5 לתצהיר 'פאר' אומרת כך: "העוררת מעסיקה 12 עובדים: 10 עובדים בישראל שמתוכם 7 אנשי פיתוח".

23. ב"כ העורר לא חקר את החוקר שושן מטעם המשיב. עיון בתשריט שצורף לתצהירו מפרט את מיקום העובדים ותפקידם ונראה כי בשני חדרים בנכס אין עוסקים ישירות בפיתוח תוכנה והם חדרי המנכ"ל והנה"ח. לא שוכנענו שאין מרבית שטחו של הנכס משמשת לפיתוח התוכנה. חדרי המנכ"ל, חדר ישיבות והנה"ח תומכים במערך הכולל של הפיתוח.

24. לעניין הטענה שיש להפחית את שטחי הנישות כמצוין בסעיף 11 לסיכומי העוררת, אנו מאמצים את דעת המשיב שיש בטענה זו משום הרחבת חזית שאין לדון בה בערר זה והיא נדחית על הסף.

25. ב"כ המשיב בסיכומיו [ראה סעי' 12] מציין כי העוררת אינה בעלת הקניין בפלטפורמה משכך כלל אינה יכולה למכור את התוכנה. אין אנו מסכימים לטענה זו.

26. די לעיין בסעיף 2 להסכם שצורף כנספח 4 כדי להיווכח שבגין התמורה שמשלמת ויסיטה אינק. לחברה בישראל היא כוללת כל זכות שפותחה, יוצרה או נובעת ממחקר ע"י העוררת עבור חברת האם, לרבות קניין רוחני.

27. יודגש. הקניין הרוחני בפיתוח התוכנה, לרבות זכות בפטנטים, זכויות יוצרים, ידע, רעיונות והמצאות, נוצרים בארץ עבור חברת האם משכך יש לראותה כ-'סחורה' שפותחה עבור חברת האם. כך גם צוין במפורש ברישא להסכם; כך גם מתואר בהגדרת המונח: "SERVICES"; כך גם נאמר במפורש בסעיף 2.1 להסכם. אין בדבר כדי לשלול הכרה בעוררת כבית תוכנה.

28. בקצרה נסקור את ההלכה שנקבעה בעמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, שניתן ע"י כב' השופטת בדימוס שרה ברוש ביום 8.8.2011, להלן "ווב-סנס" נפסק כי לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" נדרש לפי סעיף 3.4.3 לצו הארנונה (סעיף 3.3.3 בצו הארנונה במקרה שלנו), כי תתקיים בו בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה". הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "ייצור" ו"תוכנה".

29. נפסק, כי המונח "בעיקר" מכוון, הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

30. לדעתנו הוכח כי פעילות העוררת בעיקרה אם לא בשלמותה, מובילה למסקנה כי עוסקת בפיתוח ובייצור תוכנה. מספר אנשי הפיתוח 7 מתוך 10 ושטח הנכס כ- 197 מ"ר, רובו ככולו משמש לפיתוח מאששות קיום המבחן הכמותי והמהותי. המשיב לא המציא ראיות שיש בהן כדי לסתור את עדות העוררת ולא הצליח להוכיח שעיקר השימוש בנכס הוא למטרות אחרות מלבד פיתוח וכתבת תוכנות.

31. אין אנו בדעה כי העוררת מעניקה 'שירותים' לחברת האם. כפי שצינו לעיל המונח 'שירותי פיתוח תוכנה' לרבות 'מחקר' [נפנה לסעיף 1 בנספח 4] מוכיח לדעתנו כי העוררת היא בית תוכנה.

32. העובדות בערר זה אינן זהות לעובדות שהוכחו בפרשת 'פורמלי' [עמ"ן 19893-02-12]. שם הוכח כי העוררת סיפקה 'טפסים חכמים' על בסיס פלטפורמה של מייקרוסופט והעניקה שירות מתמשך ללקוחותיה לשימוש במאגר הטפסים.

33. בענייננו העוררת מקבלת מחברת האם, ללא קשר לכמות המשתמשים הקשורים לחברה האמריקאית, תמורה כספית המכסה את הוצאות המחקר והפיתוח בלבד. [נפנה לרישא בחוזה.]

34. נפנה לכתוב בזו הלשון:

"This agreement reflects the parties' intent, according to which all Intellectual Property Rights (as defined below) resulting from any **research and development** activity of vCita Israel during the term of this Agreement shall be exclusively owned by vCita US"

35. לעניין זה יוער כי ב"כ המשיב מלין על העובדה שאפשרנו לאחר סיום העדויות הגשת דו"ח כספי ולא ניתנה לו אפשרות לחקור עליו. [נפנה לסיכומיו לסעיפים 13-15]

36. לא מצאנו ממש בטענתו, שכן כל מה שנאמר בעמוד 6 לדו"ח בבאור 1, היינו: "החברה מספקת שירותי מחקר ופיתוח עבור חברת האם במסגרת הסכם בין החברה האם לחברה...". תואם את הנאמר בחוזה נספח "4" שצורף לתצהיר העוררת. ב"כ המשיב לא חקר כלל את הגבי 'פאר' על תוכנו של הסכם זה ולא מצאנו כי ההסכם שונה מהאמור בדו"ח הכספי.

37. מהראיות אשר הוצגו בפנינו, מסקנתנו היא כי על העוררת להיות מסווגת כבית תוכנה.

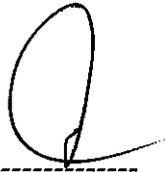
סוף דבר

הערר מתקבל. לא מצאנו לחייב את המשיב בהוצאות העוררת.

ניתן היום, 2 ביולי 2015, בהעדר הצדדים.

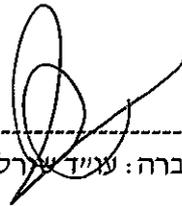
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי



חברה: עו"ד ירלי קדם



יו"ר: עו"ד יחודה מאור

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

העוררת: ויסיטה מערכות בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

הערר דגן עניינו חיוב נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב הברזל 38 בתל אביב הרשום בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000230996; ח-ן לקוח מס' 10696233 שסווג ע"י המשיב "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר" (להלן: "הנכס"). לטענת העוררת, יש לסווג את הנכס, בסיווג "בית תוכנה" על פי התעריף הקבוע בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה. ביום 25.5.2015 הוגשה בקשה מטעם המשיב לאחד את הדיון בעררים כך שהחלטתנו תחול על שנות המס 2014 ו-2015. הבקשה הוגשה בהסכמת ב"כ העוררת.

עיקר טענות הצדדים:

1. לטענת העוררת יש להכיר בה כבית תוכנה שכן היא חברה העוסקת בפיתוח תוכנות, מרבית עובדיה הינם מפתחי תוכנה בעלי ניסיון ו/או תארים אקדמאיים במדעי המחשב, הנדסת מערכות מידע וכו'.
2. העוררת טוענת כי עיקר עיסוקה בפיתוח תוכנות ובפועל היא מרכז הפיתוח של חברת האם האמריקאית ויסיטה אינק, שמקום מושבה במדינת דלוור ארה"ב. העוררת היא חברה בת בשליטתה המלאה של החברה האמריקאית.
3. לטענת העוררת הכנסותיה רובן ככולן נובעות משירותי הפיתוח לחברת האם על בסיס הסכמי בשיטת ה-COST +.
4. לטענת המשיב, העוררת הינה חברה הנותנת שירותים לחברת האם האמריקאית שהיא מעניקה לאלפי לקוחותיה שירותים. העוררת אינה מוכרת תוכנה והמוצר בו עסקינן הוא

פלטפורמה מקוונת (WEB) המאפשרת ללקוחות החברה האמריקאית לנהל קשרים עסקיים, ובכלל להשתמש בתוכנה שפותחה בעבר.

5. לדעת המשיב אין העוררת מייצרת תוכנה אין לה 'מוצר מדף' העומד למכירה ומשכך כלשונו: "אין בינו ובין מכירה של תוכנה דבר וחצי דבר" [סעיף 11 לסיכומי המשיב].

6. לטענת המשיב, על פי הראיות בתיק אין לקבל את הטענה כי העוררת עומדת בדרישות המיוחדות המפורטות הצו הארנונה בסעיף 3.3.3 ואין לסווגה כבית תוכנה.

העובדות שבפנינו ודיון:

7. לאחר ששקלנו את ראיות הצדדים ויוער כי ב"כ העוררת ויתר על חקירתו של החוקר מטעם המשיב מר יוסי שושן, קראנו את הסיכומים לרבות האסמכתאות שצורפו לעיוננו, אנו בדעה כי בנסיבות הקונקרטיות של תיק זה יש להכיר בעוררת כבית תוכנה.

8. מקריאת תצהירה של גבי ענבל פאר, מנהלת הכספים אצל העוררת, להלן: "פאר", ועיון בנספחים לתצהירה ומעדותה בפנינו, מסקנתנו כי העוררת היא 'בית תוכנה' וכך יש לסווגה.

9. לתצהיר העוררת צורפו נספחים שעיקרם כדלקמן:

א. נספח "1" - מכתב מנכ"ל העוררת מיום 21.11.2013 המפרט את עיסוקה של העוררת.

ב. נספח "2" - אישור משרד רו"ח של העוררת מיום 21.11.2013 שעיקרו אישור שהעוררת חברת הבת של החברה האמריקאית, הינה חברת פיתוח שלה והכנסותיה נובעות משירותי הפיתוח בהתאם להסכם ביניהן על בסיס COST +.

ג. נספח "3" - רשימת מצבת כוח האדם, לרבות הכשרות ותארים.

ד. נספח "4" - הסכם בין החברה העוררת לחברת האם בארה"ב מינואר 2012

ה. נספח "5" - פירוט מוצרים מתוך דפי האינטרנט. יוער על ידנו על מנת למנוע ספק, דפי האינטרנט הם של החברה האמריקאית, ברם הוכח בפנינו כי פיתוח המוצרים נעשה בארץ ע"י העוררת עבור חברת האם.

10. נציין כי השימוש במילה 'שירותים', לדעתנו, אינה מקבילה למילה הנפוצה 'שירותים' בהקשרים אחרים של נותני שירות בתחומים אחרים. בהקשר הנדון בפנינו מדובר ב-'שירותי פיתוח תוכנה' ואנו בדעה כי שרותי פיתוח לרבות כתיבת שורות קוד בתחום המחשבים יש לראותן כייצור מוצר.

11. בעניין זה נפנה לחוזה בין החברות בנספח A המציין את התמורה: " THE CONSIDERATION SHALL BE EQUAL TO THE ACTUAL COST OF THE SERVICES TO VCITA ISRAEL...PLUSE SIX AND A HALF PERCENT

12. בעדותה בפנינו מאשרת פאר כי: "החברה עושה פלטפורמה של מוצר. הפלטפורמה משתנה כל הזמן. כל מה שבנינו בסוף 2012 ישנם חידושים, פיתוחים ופיצ'רים."

13. למעשה הבסיס לכתיבת תוכנה ופיתוחה, בעולם הדינמי בתחום המחשבים, במיוחד בתחום האינטרנט, מצריך עדכון, שיפור, פיתוח נוסף, ואין לומר כי בניית הפלטפורמה הראשונית היא התוכנה עצמה, נעצרת בזמן או עומדת במקום.

14. לא אחת נפסק כי כתיבת שורות קוד בשפת תכנות, או בניית 'פלטפורמה' הכרוכה בכתיבת תוכנה, מתאימה להגדרה המופיעה בתוק המחשבים ויכולה גם לענות על הדרישה לפעילות ייצורית שבצו הארנונה. [ראה פרשת ווב-סנס].

15. לא מקובלת עלינו דעתו של ב"כ המשיב כמפורט בסעיף 7 לסיכומיו כי העוררת פיתחה בעבר פלטפורמה אשר כיום עובדת ומתפקדת ובכך נגמרה עבודת הפיתוח. תוכנות אלה מצריכות עדכון שוטף, כתיבת נוספת, שיכלול הקיים ואין בכך כדי להביא למסקנה כי הייצור 'הסתיים' וכעת רק משפרים מוצר קיים.

16. עוד יודגש כי הכנסות החברה בארה"ב, על פי אישור רו"ח, נובעות אך ורק מהמוצרים המפותחים על ידי החברה העוררת.

17. המצהירה מטעם העוררת ענתה לשאלת הוועדה כך: "ההכנסות שלנו נובעות מכספים המתקבלים בחברת האם האמריקאית ששיטת החוזה שלנו בנוי משיטת הקוסט פלוס. בארץ יש לי לקוח אחד והוא זאפ גרופ והיא הלקוח היחיד של העוררת בארץ."

18. תימוכין לדבריה מצאנו גם באישור רו"ח שצורף כנספח 2' לתצהירה.

19. העובדה שהוכחה בפנינו כי העוררת מקבלת תמורה כספית כמתואר לעיל, פעם בשנה, כקבוע בחוזה, אינה משמיטה את הקרקע מטיעונה שיש לסווגה כבית תוכנה לצורכי ארנונה.

20. גם בית המשפט בפרשת ווב-סנס קבע שצורת תשלום אינה פרמטר חד משמעי ויש לבדוק מה בעיקר הפעילות העסקית והאם מדובר בייצור תוכנה.

21. נדגיש כי לא מצאנו דרישה בצו הארנונה, שייצור כזה חייב להיות ללקוחות רבים. די לנו בלקוח אחד הגם שמקום מושבו בארה"ב, המשלם תמורה לעוררת על בסיס חוזי של "קוסט+."

22. עיון קצר בהכשרות העובדים כמופיע בנספח 3' לתצהירה של העוררת מאשר כי מרביתם בעלי הכשרות בתחום המתשבים, בעיקר אנשי פיתוח. בסעיף 5 לתצהיר 'פאר' אומרת כך: "העוררת מעסיקה 12 עובדים: 10 עובדים בישראל שמתוכם 7 אנשי פיתוח".

23. ב"כ העורר לא חקר את החוקר שושן מטעם המשיב. עיון בתשריט שצורף לתצהירו מפרט את מיקום העובדים ותפקידם ונראה כי בשני חדרים בנכס אין עוסקים ישירות בפיתוח תוכנה והם חדרי המנכ"ל והנה"ח. לא שוכנענו שאין מרבית שטחו של הנכס משמשת לפיתוח התוכנה. חדרי המנכ"ל, חדר ישיבות והנה"ח תומכים במערך הכולל של הפיתוח.

24. לעניין הטענה שיש להפחית את שטחי הנישות כמצוין בסעיף 11 לסיכומי העוררת, אנו מאמצים את דעת המשיב שיש בטענה זו משום הרחבת חזית שאין לדון בה בערר זה והיא נדחית על הסף.

25. ב"כ המשיב בסיכומיו [ראה סעי' 12] מציין כי העוררת אינה בעלת הקניין בפלטפורמה משכך כלל אינה יכולה למכור את התוכנה. אין אנו מסכימים לטענה זו.

26. די לעיין בסעיף 2 להסכם שצורף כנספח 4 כדי להיווכח שבגין התמורה שמשלמת ויסיטה אינק. לחברה בישראל היא כוללת כל זכות שפותחה, יוצרה או נובעת ממחקר ע"י העוררת עבור חברת האם, לרבות קניין רוחני.

27. יודגש. הקניין הרוחני בפיתוח התוכנה, לרבות זכות בפטנטים, זכויות יוצרים, ידע, רעיונות והמצאות, נוצרים בארץ עבור חברת האם משכך יש לראותה כ-סחורה' שפותחה עבור חברת האם. כך גם צוין במפורש ברישא להסכם; כך גם מתואר בהגדרת המונח: "SERVICES"; כך גם נאמר במפורש בסעיף 2.1 להסכם. אין בדבר כדי לשלול הכרה בעוררת כבית תוכנה.

28. בקצרה נסקור את ההלכה שנקבעה בעמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, שניתן ע"י כב' השופטת בדימוס שרה ברוש ביום 8.8.2011, (להלן "ווב-סנס") נפסק כי לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" נדרש לפי סעיף 3.4.3 לצו הארנונה (סעיף 3.3.3 בצו הארנונה במקרה שלנו), כי תתקיים בו בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה". הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה".

29. נפסק, כי המונח "בעיקר" מכוון, הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

30. לדעתנו הוכח כי פעילות העוררת בעיקרה אם לא בשלמותה, מובילה למסקנה כי עוסקת בפיתוח ובייצור תוכנה. מספר אנשי הפיתוח 7 מתוך 10 ושטח הנכס כ- 197 מ"ר, רובו ככולו משמש לפיתוח מאששות קיום המבחן הכמותי והמהותי. המשיב לא המציא ראיות שיש בהן כדי לסתור את עדות העוררת ולא הצליח להוכיח שעיקר השימוש בנכס הוא למטרות אחרות מלבד פיתוח וכתבת תוכנות.

31. אין אנו בדעה כי העוררת מעניקה 'שירותים' לחברת האם. כפי שצינו לעיל המונח 'שירותי פיתוח תוכנה' לרבות 'מחקר' [נפנה לסעיף 1 בנספח 4] מוכיח לדעתנו כי העוררת היא בית תוכנה.

32. העובדות בערר זה אינן זהות לעובדות שהוכחו בפרשת 'פורמלי' [עמ"ך 12-02-1983]. שם הוכח כי העוררת סיפקה 'טפסים חכמים' על בסיס פלטפורמה של מייקרוסופט והעניקה שירות מתמשך ללקוחותיה לשימוש במאגר הטפסים.

33. בענייננו העוררת מקבלת מחברת האם, ללא קשר לכמות המשתמשים הקשורים לחברה האמריקאית, תמורה כספית המכסה את הוצאות המחקר והפיתוח בלבד. [נפנה לרישא בחוזה].

34. נפנה לכתוב בזו הלשון:

"This agreement reflects the parties' intent, according to which all Intellectual Property Rights (as defined below) resulting from any **research and development** activity of vCita Israel during the term of this Agreement shall be exclusively owned by vCita US"

35. לעניין זה יוער כי ב"כ המשיב מלין על העובדה שאפשרנו לאחר סיום העדויות הגשת דו"ח כספי ולא ניתנה לו אפשרות לחקור עליו. [נפנה לסיכומיו לסעיפים 13-15]

36. לא מצאנו ממש בטענתו, שכן כל מה שנאמר בעמוד 6 לדו"ח בבאור 1, היינו: "החברה מספקת שירותי מחקר ופיתוח עבור חברת האם במסגרת הסכם בין החברה האם לחברה...". תואם את הנאמר בחוזה נספח "4" שצורף לתצהיר העוררת. ב"כ המשיב לא חקר כלל את הגבי 'פאר' על תוכנו של הסכם זה ולא מצאנו כי ההסכם שונה מהאמור בדו"ח הכספי.

37. מהראיות אשר הוצגו בפנינו, מסקנתנו היא כי על העוררת להיות מסווגת כבית תוכנה.

סוף דבר

הערר מתקבל. לא מצאנו לחייב את המשיב בהוצאות העוררת.

ניתן היום, 2 ביולי 2015, בהעדר הצדדים.

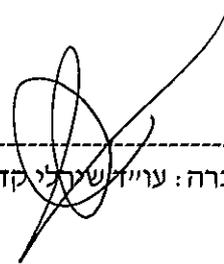
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לענינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לענינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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.



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי



חברה: עו"ד שירלי קדם



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט בתמוז תשעה
06.07.2015
מספר ערר : 140012539 / 11:02
מספר ועדה : 11210

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: וובידו מערכות בע"מ

- נ ג ד -

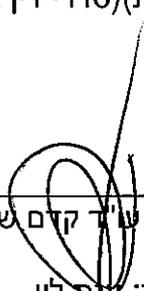
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהתאם לבקשת הצדדים הערר נמחק.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.07.2015.

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 : יט בתמוז תשעה
06.07.2015
מספר ערר : 140012518 / 13:17
מספר ועדה : 11210

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

העורר/ת:
חברה קדישא גחש"א ע"י הרבנות הראשית והמוע עמותה 580019107
חשבון לקוח: 10387955
מספר חוזה: 255754
כתובת הנכס: קרית שאול 50
לידי אברהם מגלה-מנכ"ל חברה קדישא גחש"א

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : קרן מלר
נוכחים:
העורר/ת: חברה קדישא גחש"א ע"י הרבנות הראשית והמוע- אין נוכחות
לידי אברהם מגלה-מנכ"ל חברה קדישא גחש"א – אין נוכחות

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

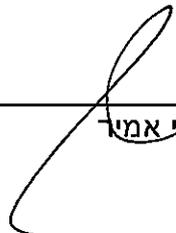
החלטה

העוררת הודיעה כי טענתיה הוסדרו ישירות מול העירייה.
בנסיבות העניין הערר נמחק ללא הוצאות.
ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 06.07.2015.

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


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : יט בתמוז תשעה
06.07.2015
מספר ערר : 140012410 / 12:41
מספר ועדה : 11210

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: גסטר טכנולוגיות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

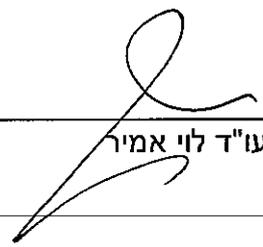
החלטה

בהסכמת הצדדים הערר מתקבל לעניין סיווג הנכס כבית תוכנה.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 06.07.2015.

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	 חבר: דר' רייך זיו, רו"ח	 יו"ר: עו"ד לוי אמיר
שם הקלדנית: ענת לוי		

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט בתמוז תשעה
06.07.2015
מספר ערר : 140012366 / 12:55
מספר ועדה: 11210

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אסתר אליזרוב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

השעה כעת 13:00. העוררת זומנה עפ"י אישור המסירה המצוי בתיק לשעה 12:30 ולא התייצבה לדיון.

העוררת טענה כי היא משכירה שתי חנויות. לטענתה יש שטח שהוסר הקיר החוצץ ונפתחה כניסה נוספת לשטח זה – לחצר מחדר המדרגות. המחזיק שמחויב בגין השטח היא חברת קינמון (אן.בי.קיי) עיצוב תכשיטים בע"מ. העוררת לא מחויבת בגין שטח זה וטענות בגין חיוב היו אמורות להיות מועלות ע"י המחזיק אשר מחויב ולא ע"י המשכיר.

לגופו של עניין מהביקורות שהוצגו ע"י המשיב עולה כי מדובר בשטח שהגישה אליו מהיחידות שמושכרות.

בביקורת שנערכה ב-1 ספטמבר 2014 נמצא כי הכניסה לשטח הינה מתוך היחידות בלבד. בשטח נראו פריטים שונים.

בביקורת מיום 27/3/15 נמצא כי השטח אינטגרלי ורציף ונראו 3 כניסות. שתי כניסות משטח המבנה וכניסה נוספת מחדר המדרגות. בשטחים נמצאו כוננית עץ, כיסא ומספר אריחי ריצוף ועוד.

ביקורת נוספת נערכה בתאריך 18/6/15 אשר העלתה גם כי בשטח נמצאים חומרים שונים ונראה כי נעשה בו שימוש.

אכן יובהר כי הביקורות העלו כי בשטח מצויים שרותים משמשים את המחזיק (בביקורת שנערכה ביום 27.3.15 מסרה העוררת כי חדר השירותים משמש את החנויות ביחידות 1 ו-2, בהן מחזיקה חב' קינמון, אשר מחויבת בגין שטח זה.

יצוין כי בדוח הביקורת שנערכה ביום 18.6.15 מסר גבריאל מחברת קינמון כי הציוד שנראה בשטח שייך להם

במכלול העובדות עולה כי אין פגם בחיוב חברת קינמון בגין השטח נשוא הערר. ממילא חב' קינמון לא הגישה השגה וערר על ההחלטה לחייב.

לאור האמור החלטנו לדחות את הערר.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 06.07.2015.

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

140012432-2111-01

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט בתמוז תשעה
06.07.2015
מספר ערר : 140012432 / 12:17
מספר ועדה: 11210

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

ארליך צבי דוד תעודת זהות 001450000
גרונדלנד יעל, ארליך צבי דוד
001450000
10750480
021200
תל אביב-יפו

ע"י ב"כ עו"ד : צבי יונגרייז

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: אראל יובל, גרונדלנד יעל, ארליך צבי דוד
ב"כ העורר/ת עו"ד : צבי יונגרייז

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

החלטה

במסגרת הערר שבפנינו נטען כי העוררים משכירים את השטח נשוא הערר, ביחד עם שטח נוסף לחברת מאפיית הכהנים רחל (1996) בע"מ וכי אין לקבל מצב בו שוכר הודיע באופן חד צדדי כי אינו מחזיק בנכס.

המשיב טען כי ביום 27.10.14 נשלחה הודעה על ידי מאפיית הכהנים במסגרתה נטען כי היא מחוייבת בגין קומת גלריה שאינה קיימת מזה תקופה של שנתיים, מאז נערכו שיפוצים בנכס.

בעקבות ההודעה הזו ערכה העירייה ביקורת במקום בתאריך 6/11/14 ובביקורת הזו התברר כי אין גישה לגלריה שגודלה 43.53 מ"ר מהנכס נשוא הערר. לפיכך, המשיב הותיר את השטח שגודלו 50.70 מ"ר, ע"ש המאפייה וביחס לשטח הגלריה שלגביה הוגשה הודעת חדילה ואף התברר בביקורת שמאפיית הכהנים לא מחזיקה בה, נפתח אתר צריכה חדש ע"ש הבעלים שמחוייב בחשבון 10756189.

סעיפים 325 ו-326 לפקודת העירייה קובעים את ההוראות בדבר מתן הודעה לעירייה וחילופי מחזיקים, כדלהלן:

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

326. נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשתלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם - ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו - למסור לעירייה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו

שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו. בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה".

בהתאם להוראות דלעיל, מוטלת חובה על בעלים או על מחזיק של נכס החייב בארנונה, להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס כתנאי לפקיעת חבותו בתשלום ארנונה עתידי בגין הנכס.

ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה כאמור על מחזיקים או בעלים של נכס, טמון הרציונל להפחית את הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה. ראו בר"ם 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, תק-על 2006(4) 644, 645 מפי כבוד השופטת נאור:

"העיקרון הבסיסי של חיוב הארנונה הוא שהחיוב יושת על המחזיק בנכס (ס' 8 לחוק ההסדרים). תכליתו של סעיף 325 לפקודת העיריות הינה להעביר את נטל ההודעה על שינוי חזקה אל המחזיק העוזב. הוראה זו נועדה להקל על הרשות לגבות את מיסי הארנונה בלא שתידרש לעקוב בעצמה אחר השינויים בחזקה..."

על התכלית נאמר בספרם של ה' רוסטוביץ, מ' וקנין, פ' גלעד, נ' לב ארנונה עירונית (2001):

"חובת ההודעה על חדילת החזקה בנכס מוטלת על הנישום על מנת למנוע מקרים, שבהם המחזיק החדש בנכס לא יחויב בארנונה. ההנחה היא, כי נישום שחדל להחזיק בנכס ימחר להשתחרר מחבותו בארנונה, וימסור על-כך הודעה בכתב לרשות המקומית" (שם, בעמ' 276).

ובהמשך:

"להטלת חובת ההודעה על חדילת החזקה על הנישום שחדל להחזיק בנכס יש טעם נוסף, שלא להכביד על הרשות יתר על המידה באיתור המחזיק ולא לחייב את הרשות המקומית לבדוק בכל עת את המצב בשטח לאשורו" (שם, בעמוד 277).

בעניין ע"א 739/89 אהרון י' מיכקשוילי נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 בעמ' 775, התייחס בית המשפט לתכלית הסעיף כדלקמן:

"ניכר בפקודת העיריות [נוסח חדש], כי מגמתה שלא להכביד על עירייה יתר על המידה באיתור הגורם המהווה "מחזיק" לגבי נכס מסוים לצורך תשלום הארנונה. בדרך כלל רשאית היא להסתמך על רישום ועל הודעות מתושביה בדבר שינויי מצב".

זאת ועוד, בפסיקה נקבע כי עת קיים סכסוך בין מחזיקים הנתיב המינהלי אינו הנתיב הנכון לשם בירור סכסוך זה ואין להפוך את העירייה כצד למחלוקת (ר' עמ"נ 266/04 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' יצחק טרכטינגוט; בר"ם 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב). גם בעניין עת"מ 55444-06-13 חברת חלקה 107 גוש 7107 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב).

בבחינת כלל העובדות והטענות שהועלו בפנינו עולה כי בנסיבות העניין לא נפל פגם בהחלטת המשיב לחייב את העוררים, הבעלים של הנכס, בגין שטח הגלריה נשוא הערר.

מאפייט כהנים הגישה הודעה בעניין שטח הגלריה ובעקבות הודעה זו בוצעה ביקורת בנכס והתברר כי יש ממש בטענתה.

החוב הוסב ע"ש העוררים, הבעלים של הנכס בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס. טענות בין משכיר לשוכר ומחלוקות ביניהם אינן צריכות להיות בסיס להתדיינות בפנינו וככל שיש מחלוקות כגון אלה, שומה על הצדדים לפתור אותן בערכאות המוסמכות.

נציין כי שאלנו את ב"כ העוררים מדוע הבעלים לא פנו לשוכרים להסדיר טענת החוב איתם ישירות, אולם תשובה עניינית לא התקבלה. ב"כ העוררים טען כי על פי רשימת הנכסים מהחזיקים שצורפה לערר, מאפייט כהנים היא שמחזיקה בגלריה. למסמך זה אין רלוונטיות בנסיבות העניין שכן ממילא הפניה הינה מאוחרת למועד המסמך.

גם לטענת העוררים כי קיים הסכם תקף עם מאפייט כהנים אינה מספקת בנסיבות העניין, שכן כאמור, השוכר הגיש לעירייה הודעת חדילה.

העירייה פעלה על פי הודעת החדילה, ובנסיבות העניין אף היתה מחוייבת לפעול על פי הודעה זו.

לאור האמור, החלטנו לדחות את הערר.
בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

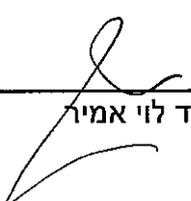
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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.

ניתן בהעדר הצדדים היום 06.07.2015.


חברה: ע"ש קדם שירלי
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' ריין זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

תאריך : כ בתמוז תשעה
07.07.2015
מספר ערר : 140012088 / 13:51
מספר ועדה: 11213

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד גרא אהוד
חבר: עו"ד ריחאן סעיד
חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר/ת: בכר קארין

- נ ג ד -

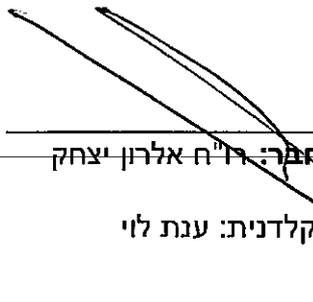
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

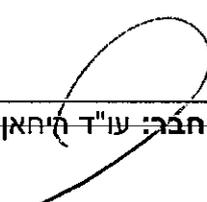
החלטה בערר

בחודש יולי 2014 תוקנה חלוקת השטחים בנכסים נשוא הערר כך שהחיוב ב- 19 מ"ר הועבר מהעוררת בכר קארין למינימרקט השכן שמנהל ע"י מר שלמה כהן. אכן מן הראוי היה שהעוררת תפנה לעירייה כבר בחודש יוני 2013 בעניין זה ותעלה כבר אז את טענותיה. עם זאת, לאחר ששמענו ממר שלמה כהן כי הוא מאשר את טענות העוררת, אנו סבורים כי מן הראוי לקבל את הערר במלואו. עם זאת, בנסיבות אלה לא מצאנו לנכון לפסוק הוצאות לטובתה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.07.2015.

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 אלרון יצחק


חבר: עו"ד ריחאן סעיד


יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140006676
140008741

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: מכשירי תנועה ומכוניות (2004) בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הינה בעלים של נכס המצוי ברחוב תכמי דוד.

העוררת פנתה למנהל הארנונה וביקשה לקבל פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש בגין כלל חלקי הנכס. העוררת טענה כי השטח הבנוי בנכס אינו ראוי לשימוש ואף מסוכן לכל הבא בשערי הנכס לאור מצבו הפיזי הרעוע.

מנהל הארנונה דחה את השגת העוררת והיא הגישה ערר לשנת 2012 בתיק 140006676.

ביום 22.5.2013 ניתנה החלטה הדוחה את הערר.

ביום 26.8.2014 התקבל ערעור מנהלי שהגישה העוררת על החלטת ועדת הערר ובהחלטתו הורה בית המשפט בתיק עמ"נ 13-07-23384 להחזיר התיק לוועדה להשלמת הבירור העובדתי.

העוררת ביקשה לזמן לעדות את מר בוריס קליין וביום 18.2.2015 נשמעה עדותו בפני הועדה.

בין לבין הגישה העוררת ערר בגין שנת המס 2013 בתיק 140008741. הדיון בתיק ערר זה התנהל בפני ההרכב בראשות יו"ר ההרכב עו"ד שלומית ארליך ואף נשמעו ראיות.

ההרכב בראשות היו"ר שלומית ארליך הורה על איחוד העררים והצדדים הסכימו ביניהם כי ההרכב הנוכחי ייתן החלטתו בעררים המאוחדים על סמך חומר הראיות שנשמע בשני התיקים ובפני ההרכבים השונים. להסכמת הצדדים ניתן תוקף של החלטה ביום 18.2.2015.

כמצוות בית המשפט המחוזי בפסק דינו מיום 26.8.14, חזר הדיון לבירור עובדתי בפני הועדה.

נסקור כעת את תוצאות הבירור העובדתי כפי שעולה מהראיות שנשמעו בפני ההרכב שדן בערר 140008741 וכפי שעלה מהשלמת שמיעת הראיות בפני ההרכב הנוכחי שדן בתיק 140006676.

בתיק 140008741 הסכימו ביניהם הצדדים בדיון המקדמי ביום 20.11.13 כי ייעשה בירור עובדתי ביחס לטענת העוררת כי חל שינוי עובדתי לעומת מצבו העובדתי של הנכס בשנת המס 2012. בהתאם להסכמה בין הצדדים ולבקשתם הועבר הדיון בראיות בשאלה זו למותב אחר ואכן, כפי שצינו לעיל נשמעו הראיות בפני המותב בראשותה של עוה"ד שלומית ארליך.

העוררת הגישה את חוות דעתו של המהנדס והשמאי גיל וינסלס. חוות דעתו עוסקת בנושאים נוספים פרט למצבו של הנכס אולם מסקנתו כפי שהוא מציין בעמוד 15 לחוות דעתו הינה כי "מסקירת מצבו הכללי של המבנה עולה כי מדובר במבנה מסוכן אשר עלול לקרוס בכל רגע נתון"

יצוין כי מעיון בחוות דעתו של המומחה נראה כי בעיות הקונסטרוקציה המהותיות כפי שהוצגו על ידי המומחה מטעם העוררת מתייחסות רק לחלק בקומת הקרקע באזור בו הציבה העוררת עמודי תמיכה. באשר לשאר חלקי חוות דעתו והתייחסותו לשאר חלקי המבנה לא טען העד מטעם העוררת כי מדובר בבעיות קונסטרוקציה חמורות.

ואכן בחקירתו הנגדית הודה עד העוררת כי עמודי הפלדה המצוינים בחוות דעתו מצויים בחלק קטן מהנכס. "הם מצויים במרכז המבנה. העמודים תומכים את הקורות במרכז המבנה, הקורות האלה נגזרו. העמודים הוצבו כנראה כדי למנוע קריסה."

בחקירתו הנגדית התייחס עד העוררת למומחה מטעם המשיב וקבע: "אינני מקבל את דעתו, המבנה מסוכן לשימוש".

עד העוררת שלמה מאיר העיד בתיק 140008741 כי לאור המלצת המהנדס המומחה להפסיק לאלתר את השימוש בנכס ומתוך דאגה לביטחון העובדים הורה על פינוי הנכס באופן מידי מכל אדם וחפץ.

בחקירתו הנגדית אמר העד כי לאחר שהעוררת השקיעה בשיפוץ וחיזוק המבנה היא הזמינה שוב קונסטרוקטור "והוא אמר לנו שברעידת אדמה קלה יש סיכוי שהבניין יתמוטט. קבלנו הודעה בכתב מהקונסטרוקטור שהבניין מסוכן וכמובן הוצאנו מיידית את כל האנשים מהנכס עם כל ההשלכות של מחיקת ההשקעות".

המשיב הגיש חוות דעת מטעמו של המהנדס והשמאי שאול גפני.

חוות דעתו שונה לחלוטין מחוות דעת מהנדס העוררת והוא קובע בין השאר:

"אין כל בעיה קונסטרוקטיבית בבניין, אין כל שקיעה בבניין וביסודותיו והסדקים הקלים בקירות החוץ הם סדקים נימיים של טיח חוץ... כל המערכות המגיעות לבניין תקינות והבניין מחובר לרשת המים, ביוב, חשמל... הבניין ניתן לשימוש מידי לאחסנה ותעסוקה גם במצבו כיום."

בעמוד 11 לחוות דעתו התייחס המהנדס מטעם המשיב לקטע בו הוצבו עמודי תמיכה בקומת הכניסה בשל שקיעה/גזירת קורות ואשר תוארו כאמור בחוות דעתו של עד העוררת.

"הקומה תקינה לחלוטין מבפנים למעט בעיה מקומית של גזירת/שקיעת שתי קורות תמך במפלס תקרת הקומה כאשר בוצעו תיקונים זמניים על ידי הצבת עמודי תמך. התמיכות מקומיות בשני אזורים שה"כ כעשרים מטר ואינן מפריעות לתפעול שוטף של הקומה".

ביום 19.5.2014 נחקר עד המשיב על חוות דעתו ובחקירתו אמר:

"גזירה של קורות משפיעה על יציבות בניין, אך על הבניין הזה היא איננה משפיעה כיוון שתמכו את הקורות בעמודי פלדה. עמודי הפלדה אינם מחליפים את עמודי התמך המקוריים של הבניין אלא נותנים תמיכה מקומית לשתי הקורות שיש בהם בעיה מקומית".

עוד בחקירתו התייחס העד לשאלת מסוכנותו של הבניין בשעת רעידת אדמה והשיב:

"אני מבקש להבהיר שאי אפשר להתייחס למסוכנות של בניין בגין רעידת אדמה, שכן כאשר תקרה רעידת אדמה באזור הרבה בנינים יקרוסו".

ביום 18.2.2015 נחקר המהנדס בוריס קליין על חוות דעתו כפי שהוצגה בהליך שקדם לפסק דינו של בית המשפט המחוזי. מדובר במכתבו מיום 24.10.12 אשר זכה במהלך הדיונים לכינוי "חוות דעת" ובו קבע מר קליין באותו המועד:

"...לאחר ביקורי בנכס בתחילת השנה המלצתי להפסיק את השימוש בנכס לאלתר בהיותו מסוכן. אף רעידת האדמה המינימאלית ביותר עלולה לגרום לקריסת המבנה לחלוטין"

ביחס לחיזוק העמודים העיד העד:

"...החברה חיזקה את הבניין שלא על פי המלצתי. הביאו מהנדס נוסף שהוא התקין 13 עמודי מתכת לתמוך בקורה וזאת בניגוד לחוות דעתי. החיזוק הזה נעשה בשנת 2010, זה מנע התמוטטות של התקרה, אבל זה לא הבריא את הבניין כי הסדקים המשיכו להתרחב בשל בעיית הביסוס."

לשאלת הוועדה באשר לתוצאות ביקור בשנת המס 2012 ענה העד בוריס קליין:

"כשהוועדה שואלת אותי מה ראיתי בשנת 2012 כשביקרתי בנכס ראיתי עמודים נוספים בהם מופיעים סימני סדיקה... אמרתי את דעתי כפי שאמרתי קודם שההשקעה לא שווה את המאמץ ואמרתי כפי שזה התקרה לא תתמוטט, אך אם תהיה רעידת אדמה הבניין יתמוטט."

"כשאני נשאל אם אמרתי שאסור לשהות בבניין, אני מסביר שלא הייתה תחושה של סכנה מיידית אבל הצבעתי על החמרה כפי שהסברתי לעיל..."

הנה כי כן מעיון בכתבי הטענות של הצדדים, התצהירים שהוגשו בשני תיקי הערר והעדויות כפי שנשמעו לרבות בדיון המשלים מיום 18.2.15 עולות המסקנות העובדתיות כדלקמן:

העוררת טענה כי הפסיקה את השימוש בנכס בתחילת שנת 2012 בעקבות המלצת המהנדס המומחה להפסיק את השימוש בנכס לאלתר. אלא נמצא כי המהנדס המליץ על פינוי הנכס לא בשל מצבו אלא בשל החשש שהבניין עלול להתמוטט כתוצאה מרעידת אדמה קלה.

העוררת לא הצליחה להוכיח כי הפסיקה את השימוש במבנה בשל מסוכנותו. למעשה היא אף לא טענה טענה שכזו שכן גם עד העוררת בתצהירו מצביע על החשש מרעידת אדמה כסיבה להפסקת השימוש ולא מסוכנות מיידית של הבניין.

המהנדס בוריס קליין העיד בעדותו כי לא הייתה תחושה של סכנה מיידית בעת שביקר במבנה בשנת 2012.

זה המקום להזכיר כי העוררת לא הציגה חוות דעת או הוראה בכתב של המהנדס בוריס קליין שנמסרה לה בתחילת שנת 2012 ואשר הביאה אותה לפנות את המבנה בחודש פברואר 2012.

מכתבו של בוריס קליין, עליו נשענה העוררת בערר 140006676 נכתב ב-24.10.12 וברור כי לא יכול היה לשמש בזמן אמת בתור הבסיס להחלטת העוררת.

בערר 140008741 לא הביאה העוררת ראיה המוכיחה כי חל שינוי במצבו של הבניין בשנת המס 2013 המצדיק לראות בו נכס שאינו ראוי לשימוש.

אמנם, ביחס לשנת המס 2013 הגישה העוררת את חוות דעתו של המהנדס המומחה גיל וינסלס אך זה הודה כי לא היה בנכס בתקופה הקודמת לשנת המס 2013.

לאחר עיון בחוות דעתו של גיל וינסלס בשים לב לחוות דעתו של המהנדס מטעם המשיב, התמונות שצורפו לחוות הדעת וחקירת שניהם בפני הרכב הועדה בראשות עו"ד שלומית ארליך הגענו למסקנה כי העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה בכדי להוכיח כי בשנת המס 2013 (או 2012) מצבו של הנכס הצדיק לסווגו כנכס שאינו ראוי לשימוש.

השתכנענו כי החלק העוסק ב"בעיית הקונסטרוקציה" ב חוות דעתו של עד העוררת הינו מצומצם וממילא נמצא על ידי עד העוררת בוריס קליין כי אינו מסוכן שכן עמודי התמיכה פתרו את בעיית המסוכנות. גם חוות דעתו של המהנדס מטעם המשיב סותרת ממצאיו של מר וינסלס בעניין זה.

התרשמנו מהתמונות שהוצגו לנו , מחוות הדעת , התצהירים וחקירות העדים כולם כי הנכס אמנם ננטש על ידי העוררת אך הוא ראוי לשימוש לתעסוקה או אחסנה, ואין לראות בו בעיני האדם הסביר כנכס שאינו ראוי לשימוש.

העוררת ביססה את טענתה על מסוכנותו של המבנה אולם הלוגיקה העומדת בבסיס טענה זו הינה לוגיקה מרחיקת לכת עד ידי כך שהיא תביא לפטור גורף למבנים רבים בארץ שכן מבנים רבים ביותר בכל רחבי הארץ עלולים להיכנס בגדרו של הסיווג המבוקש שכן ניתן לאמר , גם מפי מומחים ומהנדסים, כי קיים חשש לגבי מבנים רבים בכל רחבי הארץ כי הם ייקרסו בעת רעידת אדמה.

סעיף 330 לפקודת העיריות לא כיוון לפטור מארנונה למבנה אשר עלול להפוך בלתי ראוי לשימוש במצב קיצון כשל רעידת אדמה.

החשש כי מבנה יקרוס או יינזק בעת רעידת אדמה אינו מבין הנימוקים אותם ראה בית המשפט כנימוקים, המצדיקים בעיני האדם הסביר , את הגדרתו של נכס כבלתי ראוי לשימוש.

אנו שבים ומפנים להחלטתנו מיום 22.5.2013 .

הפננו שם את הצדדים לבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עירית תל אביב (להלן: "פסק דין המגרש המוצלח") שם נקבעו אבני הדרך על פיהן מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד בקריטריונים אותם ציווה המחוקק בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המזכים אותו בפטור המבוקש.

הראיות שנשמעו והוצגו בפני ועדת הערר בעת הדיון שקדם להחלטתנו מיום 22.5.2013 הותירו רושם ברור באשר למצבו הפיזי של הנכס , מצאנו אז, והתרשמנו לא השתנתה לאחר עיון בכלל הראיות בתיק זה ובתיק המקביל כי מדובר בנכס סגור, שלא נעשה בו שימוש ולא נכס שאינו ראוי לשימוש.

אין חולק כי ההכרעה בשאלה האם הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו אינה הכרעה סובייקטיבית מנקודת מבטו של הנישום כי אם הכרעה אובייקטיבית.

מצווים אנו להכריע , האם ניתן לאמר בצורה אובייקטיבית כי נכס זה , על אף שאין בו שימוש כאמור וחרף מצבו כפי שעולה מהעדויות שנשמעו בפנינו , "נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

הנכס נשוא ערר זה הינו נכס המצוי בבניין שבנייתו הושלמה , הנכס מחובר למים ולחשמל (ראה חקירת עד העוררת) ולא הוכח כי מסוכן לעשות בו שימוש.

לא כל בניין מוזנח ולא כל נכס שאין משתמשים בו נכנס בשעריו של המבחן האובייקטיבי וזוכה לפטור בשל נכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו.

כאמור, לאחר שבחנו את עדויות המומחים מטעם הצדדים, עיינו בחוות הדעת שהוגשו ובתמונות שצורפו להן , בתצהירי הצדדים וחקירתם הנגדית וסיכומי טענות הצדדים הגענו למסקנה כי הגדרתו של הנכס נשוא ערר זה כנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו אינה מתיישבת עם השכל הישר כמו גם לא עם מטרת המחוקק אשר ראה לנגד עיניו מצב קיצוני בו לא ניתן לעשות שימוש בנכס בשל מצבו מחד ואת חובתה של הרשות לספק לנכס ולבניין שירותים מהרשות המקומית מאידך.

אנו קובעים על סמך הראיות שנשמעו והוצגו בפנינו כי דין שני העררים להידחות.
העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 3,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 8.7.2015 .

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 החלטה.

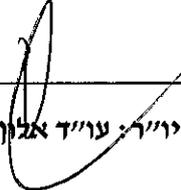
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין
בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: אולפני זינקו בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ענינו של ערר זה הינו נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב הסוללים 1 בשטח של 344 מ"ר אשר סווג בעבר במשך 30 (!!!) שנים תחת סיווג מלאכה ותעשייה ואילו המשיב שינה החל משנת המס 2013 את הסיווג לסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים .

אין זו הפעם הראשונה בה נדרשת ועדה זו או הרכבים אחרים של ועדת הערר לסוגיה של סיווג פעילות הדומה לפעילות העוררת בכלל וסוגיה הקשורה בשינוי סיווגה הקודם של פעילות שכזו שסווגה בעבר על ידי המשיב תחת סיווג מלאכה ותעשייה לסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים בפרט.

אין חולק כי המשיב גורס כי חל שינוי משפטי המבסס את סמכותו , זכותו ואך חובתו לשנות הסיווג הקודם של עסקים כדוגמת עסקה של העוררת .

במקרים מסוימים אף טוען המשיב לשינוי עובדתי כשינוי המצדיק באותו המקרה שינוי סיווג שכזה.

עוד נקדים ונאמר כי פסקי דין סותרים שניתנו על ידי בית המשפט לעניינים מנהליים בשבתו כערכאת ערעור על החלטותיהן של ועדות הערר (פסק הדין בעניין זד פילמס מחד ופסק הדין בעניין ברודקאסט מאידך) הביאו לכך שאין בנמצא מגדלור אחד וברור אליו יכולות לנווט ועדות הערר את דרכן כאשר מוטל עליהן להכריע במחלוקות המובאות תדשות לבקרים לפתחן ואשר רובן ככולן נוגעות לאותה המחלוקת אשר ענינה סיווגה של פעילות עריכת סרטים או פוסטפרודקשיין כפעילות ייצורית או מתן שירותים.

עוד נקדים ונציין כי ועדה זו הביעה את דעתה בעבר בעניין זד פילמס אלא שבית המשפט לעניינים מנהליים בשבתו כערכאת ערעור על החלטתה של הועדה אמר את דברו בצורה מפורשת וקבע כי יש לראות בפעילות פוסט פרודקשיין פעילות ייצורית וכפועל יוצא מכך לסווגה תחת סיווג מלאכה ותעשייה.

על פסק הדין בעניין זד פילמס לא הוגשה בקשת רשות ערעור ולימים אמר בית המשפט את דברו בסוגיה דומה (פסק הדין בעניין ברודקאסט) אך בדרך שונה ונחרצת וקבע כי אין לראות בפעילות עריכה או פוסט פרודקשיין פעילות ייצורית אלא פעילות המאופיינת במתן שירותים וקבע עמדה הפוכה למעשה לעמדה אותה קבע בית המשפט בעניין זד פילמס.

נמצאנו למדים כי על פסק דינו של בית המשפט בעניין ברודקאסט הוגשה בקשת רשות ערעור.

נותר לקוות כי בקשת רשות הערעור תתקבל ויתאפשר לבית המשפט העליון לאמר את דברו בסוגיה זו ובכך יסומן תמרור ברור בדרכן של ועדות הערר עת הן נדרשות להכריע במחלוקות אלה המובאות לפתחן.

ברוח הדברים האמורים לעיל נכון יהיה בעינינו שלא לדון לגופה של המחלוקת במקרה דנן.

לאחר שעינו בכתב הערר, כתב התשובה, תצהירי הצדדים, פרוטוקול הדיונים וסיכומי הצדדים הגענו למסקנה כי לא חל שינוי עובדתי בפעילות העוררת בנכס בשנים האחרונות:

בתצהיר המשיב אליו צורף דוח ממצאי הביקורת של הפקח שירן אקוע אין טענה ביחס לשינוי עובדתי שחל בנכס.

גם בתשובת מנהל הארנונה אין טענה כזו. מנהל הארנונה טען כי נמצא שבנכס נעשית פעילות לעריכה והפקה של סרטים אך לא טען כי בעבר נעשתה בנכס פעילות אחרת או כי חל שינוי עובדתי בפעילות העוררת בנכס.

אומנם, במהלך ניהול הערר, כמו גם בסיכומי המשיב מעלה המשיב טענה כאילו חל שינוי עובדתי בפעילות העוררת בנכס, אך טענה זו לא נתמכה בראיות ואף לא נטענה כאמור בתשובת מנהל הארנונה להשגה.

עד העוררת לעומת זאת העיד בתצהירו :

"העוררת קיימת מאז 1984....משך כל שנות פעילותה חוייבה בזמי ארנונה בסיווג "מלאכה ותעשייה"....קיבלה בתדהמה את הודעת מנהל הארנונה המבטלת מבלי להניד עפעף את סיווג הנכס זאת מבלי שהעוררת שינתה כלל את פעילותה".

עדותו זו של עד העוררת לא נסתרה.

באשר למצב המשפטי לא ניתן לקבוע את אותה קביעה באופן נחרץ ולו בשל השתלשלות הדברים כמתואר לעיל.

מנהל ארנונה בתשובתו להשגה טוען במרומוז כי חל שינוי משפטי ביחס לאופן בו מסווגת פעילות כדוגמת פעילותה של העוררת.

מנהל ארנונה מפנה בסעיף 6 לתשובתו ל"פסיקה המחייבת כיום" ומנתח את פעילות העוררת לאור פרשנות המונח "מלאכה".

בסעיף 7 לתשובת מנהל הארנונה מתייחס מנהל הארנונה לפסקי הדין בעניין מישל מרסייה ואשל אך לא מזכיר שינוי במצב המשפטי ואינו מזכיר את פסקי הדין בעניין זד פילמס או ברודקאסט אשר אליהם מתייחס הוא בהמשך הדיון בערר.

לא בכדי לא הצביע מנהל הארנונה בתשובתו על שינוי משפטי שחל ואשר מצדיק את שינוי הסיווג.

כבר אמרנו בראשית דברינו בהחלטה זו כי המצב המשפטי לאור ההחלטות הסותרות הנזכרות לעיל אינו ברור.

גם ההפניה ל"הבהרת" צו הארנונה כפי שנעשתה בשנת 2012 עם תוספת המילה שירותים להגדרת בנינים שאינם משמשים למגורים אינה יכולה לבסס את עמדת המשיב שכן בעניין פרומיתאוס כבר הצהיר המשיב כי בבסיס שינוי הצו בשנת 2012 עמד הצורך בשינוי הסיווג של מספרות (בעקבות פרשת מישל מרסייה) ולא ניתן לפיכך לייחס השינוי ו/או ההבהרה בצו לעסקים אחרים דוגמת עסקה של העוררת.

מכל האמור לעיל ולאור אי הבהירות ביחס למצב המשפטי הנוהג, היינו ביחס לשאלה המשפטית העומדת תלויה בעניין סיווג פעילות של עריכת סרטים ופוסט פרוקשיין לצרכי ארנונה, לא ניתן להצביע על שינוי משפטי המצדיק שינוי סיווג. לפחות לא בעת הזו.

נכון יהיה להמתין עם שינוי הסיווג עד להכרעת בית המשפט העליון בעניין ברודקאסט, אז ניתן יהיה לקבוע מסמרות הן ביחס לסיווג פעילותה של העוררת בנכס והן באשר לזכותו של המשיב לשנות את סיווגה של העוררת על אף שפעילותה בנכס לא השתנתה ככל הנראה ב 30 השנים האחרונות.

אין חולק כי עקרונית מוסמך המשיב לשנות סיווגו של נכס מקום בו מצא כי יש לתקן סיווג בשל טעות בסיווג, אלא שכאמור בענייננו לא הניח המשיב תשתית עובדתית המעידה על טעות בסיווג המצדיקה שינוי הסיווג כעת.

בית המשפט בעניין ווב סנס בע"מ (עמ"נ 10-02-29761) קובע כי:

"ברור הוא, כי אם החליט המנהל לקבוע לנישום בשנת מס מסוימת סיווג השונה מהסיווג בשנות המס שקדמו לה, מוטל על המנהל להציג בסיס עובדתי לשינוי."

במקרה הנדון בפנינו לא הניח המשיב בסיס ראיתי לשינוי בסיווג למעט טענה בלתי מנומקת לפיה טעה בסיווג הנכס.

העוררת עמדה בנטל המוטל עליה והוכיחה בתצהיר שהגישה כי הנכס סווג בעבר בסיווג מלאכה ותעשייה ולא חל שינוי עובדתי בשימוש בנכס עובר לשינוי הסיווג.

בענייננו, ולאור האמור לעיל בעיקר באשר למצב המשפטי הממתין כאמור להכרעה, לא מצאנו מקום לדון לגופה של המחלוקת הנוגעת לסיווג פעילות העורר בנכס שכן כפופים אנו להלכה כפי שבאה לידי ביטוי בפסק הדין בעניין ווב סנס לפיה מקום בו מחליט המשיב לשנות מסיווגו של נכס, ודאי מקום בו סווג הנכס באותו הסיווג יותר משנה אחת, מוטל על המשיב להניח תשתית ראייתית המצדיקה שינוי זה.

ויובהר, אין בהחלטתנו משום קביעה פוזיטיבית באשר לסיווג פעילותה של העוררת בנכס.

אין בהחלטתנו בכדי למנוע מהמשיב לשוב ולבחון את שינוי הסיווג לאחר שבית המשפט יאמר את דברו בעניין ברודקסט ובמידה ויחול שינוי ברור במצב המשפטי הנוהג כיום, ולחילופין במידה ותונה תשתית עובדתית הנוגעת לשינוי עובדתי שחל בנכס לעומת המצב העובדתי ערב שינוי הסיווג.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 8.7.2015.

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 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.


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כב בתמוז תשעה
09.07.2015
מספר ערר : 140012233 / 13:33
מספר ועדה : 11216

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

מ. פרידמן - ח. גולד ושות' עורכי דין חברה פרטית 512233933
חשבון לקוח: 10010782
מספר חוזה: 71266
כתובת הנכס: אחד העם 28

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: מ. פרידמן - ח. גולד ושות' עורכי דין – אין נוכחות

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

החלטה

עו"ד פרידמן לא התייצב לדיון. לאחר בדיקה שנערכה עימו התברר כי הוא מתעכב בביהמ"ש ולא יוכל להתייצב לדיון.
לאחר שעיינו בתיק הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר ולהורות על רישום מר משה פרידמן כמחזיק בנכס וזאת החל מיום 1/1/2015.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 09.07.2015.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית



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

תאריך : כב בתמוז תשעה
09.07.2015
מספר ערר : 140011902 / 13:42
מספר ועדה : 11216

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

שוגרדי בע"מ אחר מהסבה 513914333
חשבון לקוח: 10717796
מספר חוזה: 585320
כתובת הנכס: דרך בן צבי 84 א

- ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: שוגרדי בע"מ – אין נוכחות

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

החלטה

העוררת לא התייצבה לדיון למרות שהיא זומנה כדין.
צוין כי גם לדיון הקודם שהיה קבוע ליום 16/4/15 לא התייצבה העוררת למרות שזומנה כדין.
בנסיבות העניין ולאחר שקראנו את טיעוני הצדדים אנו דוחים את הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 09.07.2015.

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 ורו"ח לוי אבשלום

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: בשברקטר מהמט נזיף

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר הגיש ערר בשל חיובו בארנונה בגין חנות שאותה שכר ברחוב לוינסקי 78 א תל אביב.

לטענת העורר כפי שעלתה בכתב הערר, ביום 1.1.2008 הודיע העורר למשיב על הפסקת החזקתו בנכס נשוא הארנונה ואילו המשיב, עשה דין לעצמו והחליט כי הודעת החדילה מתייחסת רק לקומת הקרקע של הנכס והמשיך לחייב את העורר בשטח המרתף מאז ועד יום 17.2.2013

במהלך דיון ההוכחות ולאור הממצאים שצורפו לתצהיר העדות הראשית של עד המשיב אסף מואס אליה צורפה הודעת העורר מיום 12.12.2006 בה הוא מבקש להפסיק לחייבו בארנונה בגין המסעדה שנוהלה בכתובת הנכס ביקש ב"כ העורר לתקן את הערר באופן שיחול על התקופה מתחילה ביום 12.12.2006, אשר לטענתו מתווה את מועד מתן ההודעה על פי החוק על חדילת חזקת העורר בנכס.

המשיב ביקש לדחות על הסף את הערר בטענה כי העורר איחר בהגשת הערר שכן תשובת מנהל הארנונה נמסרה לו בשנת 2008. בסיכומיו שינה גם המשיב את נימוקי הבקשה לדחייה על הסף וטען כי תשובת מנהל הארנונה נמסרה לעורר ביום 26.12.2006 ועל הודעה זו לא הגיש העורר השגה ו/או ערר.

שמענו עדויות רבות הנוגעות לנכס בכלל ולחיוב הארנונה של העורר בפרט.

ביום 8.12.2014 העיד עוה"ד שגב יורם שערך את הסכם השכירות עם העורר ואף הגיש חלק מההודעות למשיב ביחס לחזקה בנכס.

העד שגב יורם העיד בין השאר :

"אני זוכר שהעורר עזב בשלב מסוים... המרתף הזה היה נכס בלתי ניתן להשכרה בפני עצמו. הגישה אליו הייתה דרך החנות בלבד... באופן אישי אני לא זוכר את העזיבה של השוכר אבל יש לי יסוד להניח שכשהוא עזב, הוא עזב את שתי היחידות. אין הגיון שהוא עזב את החנות והמשיך להחזיק במרתף".

העורר בעצמו העיד באותה הישיבה כי פנה כמה פעמים למשיב בין השנים 2006 ועד 2014 וביקש שיתקנו את הטעות. העורר העיד כי אינו יודע היטב עברית וכי חלק מהתקופה לא שהה בארץ בשל צו גירוש.

העדה דינה בן עמי (שהייתה בתקופות הרלבנטיות בת זוגו של העורר) העידה כי המסעדה חדלה לתפקד והעסק פשט את הרגל בחודש נובמבר 2006. היא לא ידעה להשיב מדוע לא הגישו ערר על דחייה פניתם משנת 2006.

ביום 20.4.15 נשמעה בפנינו עדותו של כונס הנכסים של הבעלים על הבניין עוה"ד רון גינת . מעדותו למדנו כי השלים את מימוש הנכס ומכירתו וכי עיריית תל אביב המציאה לו במסגרת השלמת הליך המכירה אישור לטאבו לפיו שולמו כל חובות הארנונה החלים על הבעלים על הנכס לתקופה הרלבנטית לערר.

עד המשיב אסף מואס נחקר על תצהירו.

בתצהיר הניח בפנינו את התשתית העובדתית הכרונולוגית ביחס לפניית למשיב הן מצידו של העורר והן מצידו של ב"כ הבעלים באותה העת עוה"ד יורם שגב.

העד מעיד בסעיף 3 לתצהירו :

"ביום 13.12.2006 נתקבלה הודעה מהעורר ובה נרשם כי בנכס התנהלה מסעדה אשר סגורה מזה ארבעה חודשים. העורר ביקש להפסיק לחייבו מחודש אוקטובר 2006"

העד ציין כי המשיב דחה את פניית העורר מאחר והחזקה טרם הועברה לבעלים.

בחקירתו ביום 20.4.2015 התייחס מר מואס להעברת הבעלות בשנת 2013 אך לא להודעות שנמסרו ב-2006 ו/או 2008 מהעורר למשיב והסיבות לדחייתן המלאה (2006) ו/או החלקית (2008).

הנה כי כן , לאחר עיון בתצהירי הצדדים, עדויותיהם והמסמכים צורפו לתצהירים נסכם עובדתית את הממצאים כדלקמן :

העורר הודיע למשיב ביום 13.12.2006 כי הפסיק להחזיק במסעדה אותה שכר מהבעלים של הנכס. לפנייתו צורף תצהיר מאומת כדין בו ציין כי המסעדה אינה פועלת מזה 4 חודשים וכי הבעלים מסרב לפגוש אותו ולקבל חזקה בנכס.

המשיב דחה את פניית העורר במכתבו מיום 26.12.2006 בטענה כי לא הוחזרה החזקה בפועל לבעלים.

ביום 31.12.2007 פנה ב"כ הבעלים עוה"ד יורם שגב למשיב במכתב שכותרות : "חילופי מחזיק לוינסקי 78 א"

ב"כ הבעלים ביקש לרשום המחזיק החדש בגין אותה הכתובת.

ב"כ הבעלים לא ציין דבר וחצי דבר ביתס לחלוקת הנכס לשני חלקים או לכך שהמחזיק הקודם יוחלף על ידי המחזיק החדש רק ביחס לקומת הקרקע ולא ביחס למרתף.

משום מה ועל אף הודעתו המפורשת של העורר משנת 2006 לפיה המסעדה נסגרה, פירש המשיב את הודעת ב"כ הבעלים שנתיים לאחר מכן כאילו היא מתייחסת רק לחלק מהנכס, וקבע כי העורר הפסיק החזקתו רק בקומת הקרקע של הנכס ולא בקומת המרתף.

המשיב נימק את צעדו זה בכך שתווה השכירות החדש מפרט רק את קומת הקרקע ולא את שני מפלסי המושכר.

המשיב לא פנה בבקשות הבהרה ו/או לא ערך ביקורת בנכס ו/או לא פנה לעורר והודיע לו כי הוא אינו מקבל , בפעם השנייה, את הודעתו על תדילת חזקה אם כי הפעם הוא דוחה אותה רק בחלקה.

שוכנענו מהנסיבות שהתבררו בפנינו כי העורר, אשר שהה חלק מהתקופה בטורקיה בשל צו גירוש שהוצא כלפיו לא ידע כי הודעתו על תדילת חזקה נדחו על ידי המשיב. ממילא את הודעות המשיב משנת 2008 קיבל ב"כ הבעלים ולא העורר על אף שהעורר פנה עוד בשנת 2006 באותה העילה ובאותו העניין.

רק בשנת 2013, לאחר שובו לישראל התברר לעורר כי הוא עדיין מחויב בארנונה בגין הנכס נשוא הערר וזאת בשל עיקולים שהוטלו על חשבוננו. באותו המועד פנה למשיב ומכאן הערר שנדון בפנינו.

ראשית נכריע בבקשת המשיב לדחייה על הסף של הערר בשל חוסר סמכותה של ועדת הערר לדון בשומות חלוטות המתייחסות לשנות מס קודמות.

הננו דוחים את הבקשה.

הערר שפנינו הוגש על התשובה מטעם המשיב להשגה, תשובה שנשלחה על ידי הגב' שגית יעקב ביום 7.8.2013 במענה להשגה שהוגשה בתודש יולי 2013.

בתשובתה להשגה מפנה הגב' שגית יעקב למכתבה של הגב' ורדי לוי מיום 15.4.2013.

במכתב זה ענתה הגב' לוי לעורר בזו הלשון:

"ע"פ בדיקה שנערכה ברישומנו לא נמצאה הודעת חדילה של מרשך בעבר בגין הנכס שבנדון, מרשך חדל להיות מחויב בארנונה בגין חשבון 10042792 החל מיום 1.1.08 וזאת בהתאם להודעה של הבעלים אשר הודיע על שוכר חדש אשר מחזיק בנכס..."

עתה, לאחר שמיעת הראיות, ברור ולו על סמך עדותו של עד המשיב בעצמו כי האמור במכתב זה אינו נכון. העורר מסר הודעת חדילה בשנת 2006 וברישומי המשיב נמצאה !! הודעה כזו. המשיב בחר שלא לפעול על פי הודעה זו מהשיקולים שפירט אולם התשובה להשגת העורר אינה מבוססת על העובדות הנכונות.

אם ניעתר לבקשת המשיב לדחות על הסף את הערר נחטא לתפקידנו ונפעל בניגוד למצוות המחוקק. לא רק שברור כי קמה לו לעורר עילת ערר בשל התשובות שניתנו לעורר בשנת 2013 אלא שמסתבר כי תשובות אלה, מיהרו לקבוע שאין בפני מנהל הארנונה השגה עד כדי כך שהתבססו על בסיס רעוע ובלתי מהימן. עצם העובדה שהמשיב בחר בשנת 2013 לשנות ממעמדו של העורר ולראות בהודעתו משנת 2013 הודעת חדילה מקימה לו לעורר את הזכות שיהיה לו יומו בפנינו בזכות ולא בחסד ועל כן נבחן לגופן של טענות את טענותיו כי לא החזיק בנכס משנת 2008 ולחלופין כי לא החזיק בנכס משנת 2006.

הוכח, על יסוד המסמכים שצורפו לתצהיר המשיב ועל סמך עדויות המשיב כי העורר שלח למשיב הודעת חדילה חזקה ביום 20.11.2006, הודעה שנתקבלה אצל המשיב ביום 12.12.2006.

להודעה זו צורף תצהיר ערוך ומאומת כדין מיום 20.11.2006 בו הצהיר העורר:

"...ולכן אני מבקש להפסיק לחייב אותי בארנונה ומים מאחר שאני לא נמצא בנכס"

נקדים את המאוחר ונציין – הודעת החדילה אינה מסוייגת ולא ניתן ללמוד ממנה כי היא מתייחסת רק לחלק מהנכס.

העורר מודיע למשיב כי אינו מחזיק עוד בנכס וכי המסעדה נסגרה.

כעיקרון די בה בהודעה זו לענות על תנאי סעיף 325 לפקודת העיריות המטיל על הבעלים או על המחזיק למסור הודעה לעירייה בדבר חילופי החזקה ובעלות, ומשניתנה הודעה זו "לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים.

ואכן ב"כ העורר ביקש בדיון האחרון ובסיכומיו לתקן את כתב הערר ולפטור את העורר מחובת תשלום ארנונה מיום קבלת הודעת החדילה אצל המשיב היינו 12.12.2006.

במענה להודעה זו השיב המשיב כי כל עוד לא הוחזרה החזקה בפועל לבעלים אין באפשרות מנהל הארנונה להפסיק החיובים.

אין בידינו הכלים לבחון את תשובת מנהל הארנונה מיום 26.12.2006.

הצדדים לא הביאו ראיות בעניין זה ולא התייחסו לכך בכתבי הטענות.

לו היה העורר מבקש לעשות כן לפני שמיעת הראיות היינו שוקלים זאת בחיוב אך הוא בחר שלא לעשות כן על אף שתצהיר המשיב ותשובת מנהל הארנונה מיום 26.12.2006 היו בפניו.

לפיכך איננו יכולים להיעתר לבקשת העורר ולקבוע כי אינו מחזיק בנכס מיום 12.12.2006.

יחד עם זאת, אנו מקבלים את הערר ככל הוא מתייחס לחדילת החזקה של העורר בכל חלקי הנכס החל מיום 1.1.2008.

ב"כ הבעלים שלח למשיב הודעה ביום 27.12.2007 ובהודעה זו אותה הכתיר בכותרת "חילופי מחזיקים" ביקש מהמשיב לבצע חילופי מחזיקים.

בעדותו בפנינו חיזק ב"כ הבעלים את הרושם כי כוונת הבעלים הייתה להודיע למשיב כי העורר אינו מחזיק עוד בנכס כולו, היינו גם בחלק שהושכר למחזיק החדש ב. דרור בע"מ וגם בחלק שלא הושכר למחזיק החדש (שכן מחזיק זה כך נמסר לנו, כבר החזיק בבניין במרתף אחר).

ברור מהעובדות שהובאו בפנינו כי העורר לא החזיק בנכס משנת 2006. המצב העובדתי לא השתנה. מה שהשתנה הייתה נכונותו של המשיב להעביר את החיובים לצד ג' אחר לאור הודעת הבעלים על חילופי מחזיקים.

הואיל וגם לדעת המשיב נתקבלה הודעה על חדילת תזקה בשנת 2006 והוא התנה את מתן התוקף להודעה זו במסירת החזקה בפועל לבעלים- הרי שמכתבו של ב"כ הבעלים מיום 27.12.2007 ממלא את התנאי שקבע המשיב בעצמו ומאפשר לקבל את הודעת חדילת החזקה של העורר, ללא סייג וביחס לכל חלקי הנכס החל מיום 1.1.2008.

ראוי היה במקרה זה שהמשיב יעדיף את השכל הישר ואת התמונה העובדתית על פני גישה דווקנית ובלתי מתפשרת.

המשיב יישא בהוצאות העורר בסך 2,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 14.7.2015.

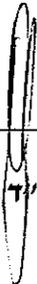
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כז בתמוז תשעה
14.07.2015
מספר ערר : 140012532 / 11:32
מספר ועדה : 11218

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ה.ל.י. חברה לניהול והשקעות בע"מ

- ג ד -

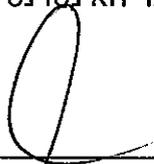
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהסכמת הצדדים ימחק הערר ללא צו להוצאות וניתן תוקף להסכמה ביניהם כאמור לעיל.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 14.07.2015.

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 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 אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: דנגוט מחשבים בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בנכס ברחוב חומה ומגדל 6 ת"א, בשטח 531 מ"ר המסווג בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים. העוררת טוענת כי יש לסווג את כלל שטח הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה.

המשיב דחה את השגת העוררת בטענה כי לאחר ביקורת שנערכה בנכס נמצא כי בנכס לא נעשית פעולה הקשורה כפשוטו לעניין מלאכה ותעשייה ולא נעשית בו כל פעולה שיש בה משום שינוי אופיו או זהותו של חומר גלם מוחשי והפיכתו למוצר שלא היה קיים לפני כן.

העוררת הגישה את תצהירו של בני בק המשמש כסמנכ"ל תפעול אצל העוררת. הוא העיד כי העוררת עוסקת בייצור עגלות רפואיות ועמדות מידע (קיוסק מידע).

הוא העיד בתצהירו כי העוררת מחלקת את פעילותה בין שני אתרים, האחד בנכס ואילו השני ברחוב יד חרוצים 14, כאשר בנכס השני, ברחוב יד חרוצים מתבצעות פעולות שירות של מעבדת תיקונים ואילו בנכס נשוא הערר מתבצעת פעילות ייצורית בלבד.

בחקירתו הנגדית ביום 26.2.2014 תזר העד על אותן עמדות. הוא הוסיף וטען כי פעילות השיווק וההפצה נעשית בנכס ברחוב יד חרוצים.

הצדדים התמקדו בבירור העובדתי בשאלת השימוש בנכס נשוא הערר תוך שהם מנסים לשפוך אור על שאלת היקף השימוש בנכס זה למטרות ייצוריות באופן יחסי לכלל הפעילות בנכס ותוך שהם מתייחסים בהצגת ראיות גם לפעילות בנכס ביד חרוצים.

עולה מהראיות שהובאו בפני הועדה כי בחלק מהנכס אכן עוסקת העוררת בהרכבת עמדות ממוחשבות למשיכת מידע מבדיקות רפואיות המשלבות אחזור מידע והדפסת נתונים.

האם בפעילות להרכבת העמדות הנ"ל יש משום פעילות ייצורית? ואם יימצא כי אכן מדובר בפעילות ייצורית האם עיקר השימוש בנכס הינו למטרה זו או שמא כטענת המשיב בפעילות זו עוסקת העוררת רק בחלק קטן מהנכס ועיקר פעילותה משרדית/שיווקית ולהפצת המוצרים ועל כן בבחינת הולך הטפל אחר העיקר אין לשנות מסיווגו של הנכס כפי שנקבע על ידי מנהל ארנונה.

לאחר עיון בתצהירי הצדדים, בתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת של המשיב ולאחר ששמענו את עדי הצדדים, הגענו למסקנה כי בחלק מהנכס בו מורכבות עמדות המידע הנ"ל נעשית פעילות ייצורית.

השתכנענו כי בשטח שסומן בצהוב בדוח ממצאי הביקורת מיום 23.1.2014 מיוצרות העמדות, מאוחסנים חומרי הגלם המשמשים לייצור העמדות ולמעשה הקימה העוררת בחלק זה של הנכס פס לייצור העמדות.

עד העוררת נשאל לגבי השטח שסומן בצהוב בתשריט שצורף לדוח הפיקוח מיום 23.1.2014 והוא השיב: "אני מאשר כי שטח זה מופרד מיתר המפעל בקיר הפרדה לצרכי ביטחון.. שקלנו בעבר להפריד את החלק המשמש לאחסנה מיתר המפעל אולם זה בעייתי, זה מקשה על תהליך הייצור, זה חייב להיות זמין לתהליך הייצור, זה חלפים שאנחנו משמשתים בהם תוך כדי עבודה"

לדוח ממצאי הביקורת של המשיב צורף כאמור תשריט על גביו ציין מפקח המשיב את ממצאי הביקורת שלו.

את השטח המתואר לעיל הוא סימן בצהוב, הוא סימן מעבר פתוח בינו לבין יתר חלקי הנכס וכתב כי שטח זה משמש להרכבה, התאמת תוכנה, בדיקת המוצר ואריזה ייעודית.

המפקח מטעם המשיב אפיין גם את שאר חלקי הנכס:

אחסנת מוצרים, ספקי כוח, קוראי קודים וכיוב'. עמדות ניהול מלאי, שליחים ומשרד למנהל המחסן, משרד לקליטת סחורה, מטבון שירותים וכיוב'...

בחקירתו הנגדית לא נשאל עד המשיב על הממצאים שציין על גבי התשריט ומכאן כי אין חולק ביחס לממצאיו.

לדוח הממצאים צורפו תמונות רבות הממחישות את הפירוט שפירט הפקח מטעם המשיב. יצויין כי בתמונה מספר 95 נראה שלט המפריד לכאורה בין מחלקת הייצור והאינטגרציה לבין שאר חלקי הנכס ומאפשר כניסה לאזור זה לעובדים בלבד.

במהלך חקירתו הנגדית של עד העוררת הציגה לו ב"כ המשיב את מ/1, תדפיס מתוך אתר האינטרנט של העוררת המתאר את פעילותה.

נודה כי בדרך כלל איננו מתרשמים מתדפיסי אתרים מסחריים של חברות שמובאים בפנינו שכן יש בהם לעיתים יותר תוכן שיווקי מאשר תוכן אמיתי המתאר את פעילותה של העוררת בנכס. אין זה המקרה שבפנינו. עיון בתוכן המפורט במ/1 מלמד כי עיקר פעילותה של העוררת אינו ייצור עמדות מידע כפי הנעשה בחלק המסומן הצהוב בתשריט הנכס.

עד העוררת נשאל בתחיל לחקירתו על הפער בין המתואר במ/1 לבין טענתה של העוררת כי בנכס מתבצעת פעילות ייצורית אך לא יישב את הסתירה בתשובתו.

העוררת על פי פרסומיה עוסקת בתחום התומרה, היא מייצגת יצרני מדפסות משרדיות, מובילה בפתרונות של עמדות קופה לעסקים, פתרונות ברקוד ומחשוב תעשייתי ומספקת ציוד בתחום זה. היא מוכרת תוכנות לעיצוב והפקת מדבקות ותגיות ברקוד והקימה חטיבה רפואית לעיסוק בתחום המחשוב הרפואי.

העוררת מתארת גם את פעילותה בתחום עמדות מידע וקיוסקים אך מדובר רק בתחום אחד מכלל תחומי העיסוק של העוררת ויש להודות כי מקריאת תיאור עיסוקה של העוררת בעמוד האינטרנט שלה מתעורר ספק האם מדובר בהפצה ואספקה של עמדות מידע או בייצור (כפי שקבענו לעיל).

עד העוררת ניסה להפריד בין פעילות העוררת בנכס לבין פעילות חברת דנט (חברת בת או חברת אחות) אשר לטענתו עוסקת בהפצה ושיווק ופעילותה זו נעשית מחוץ לנכס נשוא הערר.

הוא השיב בעניין זה:

יחברת דנט עושה פרויקטים, היא חברה שבה יש מתכנתים וציודים ועושה פרויקטים במחסנים לוגיסטיים ולצורך העניין הזה כשהיא מקבלת את הפרוייקט היא עושה את המכלול ... כשדנט מקבלת פרויקט היא מסתייעת בידע שיש לעוררת שרק מייעצת לה."

לאחר שעיינו בממצאים שהוצגו לנו, בעדות עד העוררת ובתצהירו בדוח ממצאי הביקורת ובסיכומי טענות הצדדים הגענו לכלל מסקנה כי עיקר פעילותה של העוררת אינה ייצורית וכי בשאר חלקי הנכס מחוץ לשטח המסומן צהוב עושה העוררת בעצמה ו/או באמצעות דנט פעילות לשיווק מדפסות, פתרונות מחשוב, תוכנות ומתן שירותים לוגיסטיים ללקוחות דנט ו/או לקוחות דנט.

לא התרשמנו מהראיות שהובאו בפנינו כי העוררת יצרה חלוקה בין הנכס ברחוב חומה ומגדל לבין הנכס ברחוב יד חרוצים באופן בו ברחוב חומה ומגדל מתבצעת פעילות ייצורית בלבד ואילו בנכס ביד חרוצים מתבצעת פעילות משרדית ו/או אחסנה. לא מצאנו תמיכה בראיות שהובאו על ידי העוררת והמשיב לטענת עד העוררת בחקירתנו כי חברת דנט יושבת ברחוב יד חרוצים ומנוהלת בנפרד מהעוררת ו/או מהנכס נשוא הערר.

התרשמותנו זו מתבססת על התמונות שצורפו, על תיאור פעילות העוררת בנכס גם על ידי עד העוררת עצמו, על רשימת עובדי העוררת וכמות העובדים העוסקים בייצור, על אפיון העסק כעסק ללוגיסטיקה, ועל הימנעות העוררת מלהביא ראיות המבהירות בדיוק במה עוסקת דנט ובמה עוסקת דנט.

אין צורך להידרש לבקשת המשיב כפי שבאה בסיכומי לצרף מסמך נוסף מתוך אתר האינטרנט של העוררת ביחס לזהות הפעילות בינה לבין דנט. הראיות שהובאו בפנינו תומכות ברושם הזה גם מבלי שנידרש לראיות נוספות שלא הוצגו במהלך דיון ההוכחות.

האם יש להורות על פיצול הנכס באופן בו חלק הנכס המסומן צהוב יסווג בסיווג מלאכה ותעשייה ואילו יתרת הנכס יוותר בסיווג כפי שקבע מנהל הארנונה?

העוררת לא ביקשה מאיתנו ו/או מהמשיב לעשות כך.

עד העוררת תיאר בעדותו את הפרדה בין השטח הייצורי לפעילות האדמיניסטרטיבית התומכת בה תוך שהוא מנמק כאמור לעיל את השיקולים בהחלטת העוררת להפריד בין שתי המחלקות באופן בו הפרידה בינהן.

אין חולק מהראיות שהובאו בפנינו כי המצב בפועל בנכס הינו שהשטח המסומן צהוב בדוח ממצאי הביקורת מאופיין כשטח רציף עם כניסה אחת פתוחה לשאר חלקי הנכס מדובר בחלק של 80 עד 100 מ"ר מתוך סך 531 מ"ר המהווה את כל הנכס נשוא הערר.

"כשאת מפנה אותי לתמונה מספר 24 ולמצוין בתשריט שהמעבר פתוח, אני מאשר שזהו שטח המעבר בין שטח האחסנה לשטח המפעל".

האם מדובר בפעילות המהווה יחידה אינטגרלית למערך הייצור הנלווה באופן חיוני לשימוש העיקרי בנכס או שמא מדובר בנכס רב תכליתי בעל שימושים שונים אשר ניתן לסווג לפי השימושים השונים.

מתצהירי הצדדים, מחקירת עד העוררת בפנינו ומהראיות שצורפו לתצהירים הגענו למסקנה כי הנכס המסומן בצהוב בדוח ממצאי הביקורת מהווה שטח נלווה ו/או שטח עזר בעל זיקה ישירה לפעילות האחסנה ו/או השיווק של העוררת המתקיימות באותה הכתובת ומהוות את עיקר ומהות הפעילות של העוררת.

לאור עדות עד העוררת ולאור ממצאי הביקורת לא מצאנו כי קיימת חלוקה מהותית בין חלק זה בנכס לבין שאר החלקים בו או כי העובדים העוסקים בחלק זה של הנכס אינם קשורים לפעילות המתבצעת בשאר שטחי הנכס. התרשמנו כי זהו חלק אינטגרלי מעסקה של העוררת כפי שהוא תואר בפנינו או כפי שהוא מתואר על ידי העוררת במוצגים מ/1 ומ/2.

על אף שלא נתבקשנו כאמור להורות על פיצול השימושים בנכס הגענו למסקנה כי השימוש בנכס עונה על התנאים שנקבעו בפסיקה על מנת שניתן יהיה לקבוע כי בשטח העוררת ישנם שני שטחים המשמשים לצורך מטרות שונות. שטח הייצור מחד ושטח המסחר/הפצה ושיווק מאידך. מאחר ואין מדובר בנכס רב תכליתי בעל שימושים שונים לא ניתן להפריד בין חלקיו ולסווג כל חלק לפי השימוש והתכלית המתאימים לו.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

אין בקביעתנו זו בכדי למנוע מהעוררת לערוך שינויים עתידיים בנכס ולהפריד בפועל את החלק בו נעשית פעילות ייצורית משאר חלקי הנכס באופן שיאפשר סיווג שונה של הנכס בכפוף לבדיקה ועיון נוסף בממצאים העובדתיים.

בנסיבות המחלוקת בין הצדדים ולאור קביעתנו ביחס לאופי השימוש בחלק המסומן צהוב ומהווה חלק מהנכס לא מצאנו לחייב את העוררת בהוצאות כמבוקש.

ניתן בהעדר הצדדים היום 14.7.2015.

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 החלטה.

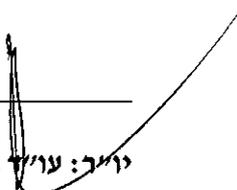
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כז בתמוז תשעה
14.07.2015
מספר ערר : 140012533 / 12:25
מספר ועדה: 11218

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: מורל דורון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

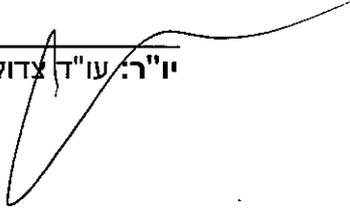
החלטה

ניתן תוקף החלטה להסדר בין הצדדים.

הערר יתקבל חלקית כאמור לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.07.2015.

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

תאריך : כז בתמוז תשעה
14.07.2015
מספר ערר : 140012512 / 13:09
מספר ועדה: 11218

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: מוסנגאד יצחק

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר התקבל בהתאם להודעת המשיב מיום 9/6/15 באופן שנכס מספר 2000179203 יסווג -
בתעריף מגורים מיום 1/1/15 ואילך.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 14.07.2015.

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 הרשיות 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