

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

תאריך : כד בטבת תשעו
05.01.2016
מספר ערר : 140013273 / 12:46
מספר ועדה: 11291

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

העורר/ת: עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

נכה הפטור שניתן לעוררת בגין הנכסים עד 10/5/15 והעברתם לחזקת עיריית ת"א-יפו במועד זה, אנו מחליטים למחוק את הערר כמבוקש וכמוסכם בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 05.01.2016.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד בטבת תשעו
05.01.2016
מספר ערר : 140012960 / 12:59
מספר ועדה: 11291

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד
חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר/ת: מ.א.מ. וינברג-הירש (1968) בע"מ

- נ ג ד -

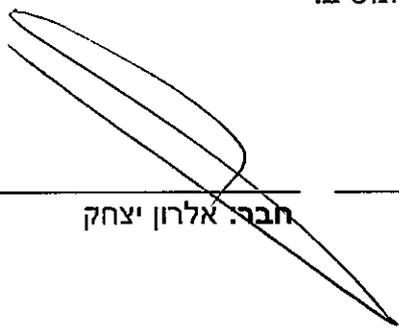
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

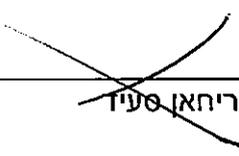
החלטה בערר

נוכח הסכמת הצדדים הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.01.2016.

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: אלרון יצחק


חבר: ריחאן סעיד


יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: _____

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד בטבת תשעו
05.01.2016
מספר ערר : 140013132 / 13:07
מספר ועדה: 11291

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד
חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר/ת: לביא רנה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

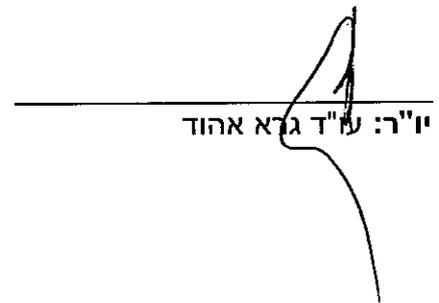
החלטה בערר

לאחר עיון בטענות שהועלו על הכתב מטעם שני הצדדים ושמיעת בקשתה של ב"כ המשיב החלטנו לדחות את הערר.
אילו היינו מוצאים ממש בטענות העוררת ייתכן והיינו נותנים לה הזדמנות שלישית להופיע בפנינו, אך אין זה כך.
מאחר והמשיב לא ביקש שיפסקו הוצאות לחובת העוררת, אנו מחליטים לדחות את הערר לא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 05.01.2016.

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
שם הקלדנית: ענת לוי


יו"ר: עו"ד גרא אהוד

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

העוררים: רון ורונית דיסקין

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. עניינו של הערר שבפנינו הוא בחיובי ארנונה המוטלים על העוררים ביחס לנכס ברח' בורלא 52 בתל אביב. במסגרת הערר הועלו טענות שונות ביחס לשטחים המחוייבים בארנונה ומדידתם ובכלל זה ביחס לחיוב פרגולה.

טענות העוררים

2. במסגרת הערר טענו העוררים טענות כדלקמן:

א. ביחס לפרגולה – נטען כי פרגולה תחוייב על פי צו הארנונה רק אם יש לה שני קירות או יותר, כאשר הכוונה היא שהיא יוצרת חצי חדר ונשענת על ניצבים בזווית של 90 מעלות זה לזה. נטען כי הפרגולה אינה נשענת על שני קירות שניצבים ב-90 מעלות אחד לשני ואין לחייב בגינה.

לחלופין נטען כי מדידתה אינה מדוייקת ויש לחייבה בגין שטח של 32.9 מ"ר ולא 33.99 מ"ר.

ב. שטח הדירה – העוררים טענו כי חישוב השטח על ידי העירייה אינו מדוייק ויש פערים בחישוב השטח במספר יחידות: סלון מטבח ומסדרונות בין החדרים (פער של 2.64 מ"ר); חדר שינה הורים (פער של 0.43 מ"ר); חדר המגורים במפלס העליון (פער של 0.12 מ"ר); חדר שירותים במפלס העליון (פער של 0.12 מ"ר); מרפסת גג לחיוב (פער של 1.38 מ"ר שנובע מהפער שבשטח המפלס התחתון); שטח מתחת לקרקוב (4.75 מ"ר – נטען כי השטח צורף לדירה ולא למרפסת הגג).
בין היתר נטען כי שטח שמעל אדן חלון נמדד וכי העירייה לא הבהירה כיצד ביצעה חישובי שטחים שונים.

טענות המשיב

3. במסגרת כתב התשובה טען המשיב כי הדירה נמדדה על ידי מודד מוסמך ביום 2.4.14. בעקבות טענות העוררים בוצעה מדידה שניה ותוקן החיוב לשטח של 233 מ"ר בו מתוייבים העוררים כיום.
4. המשיב טען כי העוררים לא הגישו תשריט מדידה ערוך, כדין וטענותיהם לא נתמכו בראיות ובתשריטים כמתחייב. המשיב טען כי לא ניתן להסתמך על מדידה שערכו העוררים בעצמם.
5. ביחס לפרגולה נטען כי הפרגולה שבנכס נתמכת ב-3 קירות.
6. המשיב טען כי יש לפרש מתן פטור מתשלום ארנונה בצמצום.
7. ביחס לשטח הדירה נטען כי הימנעות העוררים מעריכת מדידה מטעמם תוך ניסיון להטיל את כל כובד נטל ההוכחה על המשיב, לא יכולה לעמוד. לגוף העניין נטען כי בוצעה מדידה וגם בגין הפרשים קטנים וחסרי משמעות, החיוב תוקן בהתאם.
8. ביחס לאופן החישוב נטען כי לעוררים נמסר תשריט מתוקן בו מובהרות כלל המידות על פיהן נערך החישוב.

מסגרת הדין בערר

9. ביום 19.4.15 קיימה הוועדה דיון קדמי בערר ובסיומו נקבע התיק לדין הוכחות וניתנו הוראות להגשת תצהירי עדות ראשית.
10. ביום 21.10.15 קיימו דיון הוכחות במהלכו נחקר העורר ונציג המשיב שערך ביקורת בנכס. בתום דיון ההוכחות קבענו את התיק לסיכומים בכתב ומשהוגשו התיק בשל להכרעה.

דין והכרעה

11. בארנונה, אשר נועדה לממן את פעילות הרשות המקומית, נושאים תושבי הרשות על פי מאפיינים שונים (סוג הנכס, מיקומו, גודלו וכיו"ב). ר' רע"א 10643/02 תב"ס ת.צ. פיתוח 1993 פ"מ נ' עיריית הרצליה [פורסם בנבו] (2006):

"הארנונה היא מס מוניציפלי שמוטל על האזרח במסגרת התשלומים השונים בהם הוא מחויב לרשויות השלטון המקומי, ואשר בעזרתם, בין היתר, מממנת הרשות המקומית את פעולותיה. ההצדקה להטלת הארנונה נובעת מההנאה ומהתועלת שמפיקים הנישומים מהשירותים העירוניים אותם הם מקבלים, כגון: פינוי אשפה, ניקיון, תאורה וכו'. עם זאת, התמורה הניתנת בעד הארנונה היא עקיפה ולא ישירה. כלומר, הנישומים אינם מחויבים בהכרח במחיר השירותים שהם מקבלים, הם אינם משלמים עבור השירותים עובר לקבלתם, ואף לא ניתן למנוע מנישומים שלא שילמו את הארנונה המוטלת עליהם ליהנות מהשירותים המוענקים תמורת המס".

12. סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 קובע את הסמכות להטלת ארנונה, כדלקמן:

"(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.

(ב) השרים יקבעו בתקנות, סכומים מזעריים וסכומים מרביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים, וכללים בדבר עדכון סכומי הארנונה הכללית..."

13. בענייננו רלוונטיים מספר הוראות מתוך צו הארנונה של עיריית תל אביב ונתייחס אליהן להלן.

פרגולה

14. עיקרה של המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלה האם הפרגולה המצויה בנכס של העוררים הנה ברת חיוב לפי צו הארנונה של עיריית תל אביב, הקובע בסעיף 1.3.1 י"ג כי "פרגולה-תחויב במלואה אם יש לה שני קירות או יותר".

15. העוררים טענו כי פרגולה תחוייב על פי צו הארנונה רק אם יש לה שני קירות או יותר, כאשר הכוונה לטענתם שהיא יוצרת חצי חדר ונשענת על ניצבים בזווית של 90 מעלות זה לזה. לחלופין נטען כי מדידתה אינה מדוייקת ויש לחייבה בגין שטח של 32.9 מ"ר ולא 33.99 מ"ר.

16. בעניינינו הפרגולה אשר מותקנת בדירתם של העוררים בנויה מברזל ועץ. היא מותקנת בשתי דפנות של המבנה בצורת 'ר' הפוכה ונתמכת בקיר הצידי למבנה שתוחם אותה ותומך בה בעמוד שמחובר לפרגולה.

17. במהלך הדיון סימן העורר את הפרגולה על גבי התשריט שהוצג לנו. העורר טען כי היא מוקפת בשני קירות בלבד אולם הודה כי קיים גם קיר שלטענתו אין לקחת בחשבון בבחינת הגלריה מכיוון שהוא אינו בנוי עד לסוף גובה הפרגולה אלא יש רווח קטן ביניהם. לא ניתן לקבל טענה זו. אומנם מדובר בקיר המהווה גם מחיצה של השטח אולם מדובר בקיר גובל שאף תומך בגלרייה בעמוד.

18. אנו דוחים גם אתה הטענה של העורר בדבר כך שקיימות שתי פרגולות נפרדות. מדובר בטענה שלא הועלתה בהשגה ואף לא בערר וממילא לא ניתן לראות בפרגולה על פי נתוניה העובדתיים כפרגולות נפרדות שכן אין הן כאלה. מדובר בפרגולה אחת ורציפה שמחוברת לאורך חזית המבנה.

19. בסיכומים מטעם העוררים אוזכר פסק הדין בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 61534-01-12 **בינרט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב**. ואולם, שונות העובדות שבעניינינו מאותו עניין. שם דובר על פרגולה צפה ואילו כאן היא נתמכת בקיר נוסף. טוענים העוררים כי מדובר במעקה הפרדה אולם מדובר גם בקיר אשר ממנו מותקן עמוד אשר תומך בפרגולה מבחינה קונסטרוקטיבית.

20. העוררים אף הפנו לפרגולות בנכסים אחרים וטענו כי העובדה שבגין פרגולות אלה לא הוטל חיוב מלמדת על פרשנות נכונה לפיה מחיצה אינה קיר. לא נוכל לבחון כל מקרה על פי עובדותיו בהעדר מלוא הנתונים לעניין זה. ממילא טענת אפליה, הגם שאינה בסמכותינו, אינה יוצרת זכות לנישום. ברי כי לו הפרשנות של המשיב היתה כנטען, העוררים לא היו מחוייבים בארנונה אולם לא כך הדבר.

21. נציין כי בדפנות המבנה קיימת בליטה של קורה מבטון ונראה כי הפרגולה "יושבת" על קורה זו או מחוברת אליה. קורה זו כונתה על ידי העוררים כקרקובים. מדובר בשטח מקורה, הגם שהוא צר, שממילא הוא בר חיוב. לו הפרגולה לא היתה מחוייבת, שטח זה היה מחוייב בדין.

22. בהתייחס לשטח החיוב בגין הפרגולה, אנו דוחים את טענת העוררים. לא הוכח בפנינו באמצעות מדידה מהימנה כי אכן נפלה טעות בשטח החיוב.

שטח הדירה

23. לעניין זה טענו העוררים כי חישוב השטח על ידי העירייה אינו מדויק ויש פערים ביחס למדידת השטחים ביחידות שונות בדירה.

24. סעיף 1.3.1ב' לצו הארנונה קובע:

"בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה".

25. בבחינת השטחים שבפנינו, ובכלל זה שטחי נישות שצוינו בערר, מדובר בשטחים שנכללים בשטח יחידת הבניין ולא ניתן להפחיתם משטח החיוב.

26. כפי שנקבע בפסיקה, בדיני המס בכלל ובדיני ארנונה בפרט יש לשאוף למבחנים אחידים וקלים ליישום. לא יהיה זה נכון וראוי לערוך התדיינויות בכל נישה, אדן חלון וכו' ביחס לשאלה אם יש לחיב בגינה אם לאו, בשים לב לגובה, לפונקציונליות שלה וכו'. עמדה על כך כב' השופטת ד' דורנר בע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק, נה (1) 156 (1999), בפסקה 13 לפסק דינה:

"על-מנת שמש ייחשב "מס טוב", נדרש כי יהיה יעיל. דרישה זו פירושה, שהמס יהיה "...ניתן לגבייה בקלות ובהוצאה מזערית כך שהשלטון ייהנה ממלוא המס שהאזרח משלם" (י' מ' אדרעי "בסיס מס כולל בישראל" [15], בעמ' 432)...יעילותה של מערכת גבייה נמדדת ביחס שבין הכנסותיה לבין הוצאותיה. מערכת גבייה שזרם ההכנסות הצפוי להתקבל באמצעותה נמוך, או שהוצאות תפעולה גבוהות – אינה יעילה... כאשר מערכת גבייה לוקה בתת-אכיפה פוחתת יעילותה, ונוצר חסר כספי בקופת הציבור. בידי המחוקק לייעל אז את הגבייה על-ידי קביעת בסיס חבות נוח יותר לאכיפה....דרישת היעילות אינה מעוגנת בחוק. עם זאת היא משמשת קו מנחה פרשני."

27. נוסף כי הגם שהעוררים עמדו על טענתם ביחס להפרשים בסנטימטרים בודדים, הם החליטו להימנע מלהציג מדידה עדכנית ומהימנה משיקוליהם. ברי כי לכך עלויות אולם להוכחת הטענות נדרשת תשתית ראייתית ומהימנה וזאת לא הונחה בפנינו מצד העוררים.

28. מנגד חוקר השומה שהעיד בפנינו הבהיר בעדותו כי במהלך הביקורת שנערכה על ידו הוא בדק את כל הנכס וכאשר מצא פער בין המדידה לתשריט הוא תוקן על ידו במקום. בדיקתו בוצעה באמצעות מד לייזר כאשר העורר מודד אחריו באמצעות סרט מדידה כל שטח. הוא הבהיר כי מד הלייזר מוצמד לקיר, וזאת בשונה מסרט מדידה.

29. עדותו של מר משולמי מטעם המשיב היתה אמינה עלינו והוא העיד כי ביצע מלאכתו מעבר לנדרש ממנו על פי ההנחיות שקיבל, וזאת מתוך רצון לתת שירות לעוררים. הוא אף הבהיר בעדותו כי השינויים שביצע במסגרת בדיקתו היו גם לזכות העוררים וגם לחובתם וכי לאחר המדידה שלו הופחת שטח החיוב.

30. נוסף בהתייחס לאדן החלון בגינו נטען כי הוא נמוך וניתן לשים עליו עציצים, מדובר בשטח שנכלל בשטח הדירה ולא ניתן להתעלם ממנו ולפטור אותו מתשלום ארנונה.

31. העוררים טענו בסיכומים מטעמם כי מר משולמי לא הסכים למדוד מחדש את כל הקירות בדירה והעובדה שנמצאו על ידו טעויות במדידה מלמדת כי כולה שגויה. אין אנו מקבלים זאת. כאמור, העוררים לא הציגו תשריט מדידה מהימן ונטל ההוכחה לעניין זה מוטל עליהם והם לא יכולים להסיטו למשיב. איננו מפקפקים ביושרו של העורך שהעיד בפנינו או חלילה מזלזלים בפער במדידה ובחיוב, תהא קטנה ככל שתהיה, אולם לא ניתן באופן שהוצגו הדברים על ידי העוררים בהתייחס לכל מדידה ומדידה לקבל את טענותיהם, מבלי שהוצגה תשתית ראייתית מהימנה בפנינו ולא די בבדיקות שבוצעו על ידי העורך עצמו ושהוצגו בפנינו. מדידה הינה מקצוע ודורשת מיומנות, לא כל שכן בהתייחס לשיטות המדידה שנוהגות בעירייה בהתאם להוראות הדין.

32. לעניין נטל ההוכחה במשפט הציבורי נקבע בבג"ץ 8150/98 **תאטרון ירושלים לאמנויות הבמה נ' שר העבודה והרווחה**, פ"ד נד(4) 433:

"גישתו של בית המשפט לבחינת הראיות המנהליות שעה שהוא מקיים הליך ביקורת שיפוטית על מעשי המנהל, אינה זהה לזו של בית משפט הדן בסכסוך אזרחי או בהליך פלילי. עובדה זו משפיעה אף על יישום תורת נטלי ההוכחה ועל היחס בינה לבין תוצאות המשפט. נקודת המוצא היא כי גם בהליך הפעלת הביקורת השיפוטית על מעשי המינהל, הנטל הראשוני הוא על כתפי הטוען לאי-חוקיות המעשה המינהלי, להראות כי נפל פגם בהליך או בהחלטה המינהלית, אשר מצדיק את התערבותו של בית-המשפט. כל עוד לא הראה העותר קיומו של פגם לכאורי כנטען על-ידיו, תוכל הרשות המינהלית להתבסס על חזקת החוקיות ולטעון לכשרות ההחלטה ולתקפותה (לעניין חזקת החוקיות ראו י' זמיר "ראיות בבית-המשפט הגבוה לצדק", בעמ' 307-295)"

33. טרם סיום החלטתנו נוסף ונבהיר כי טענות העוררים נפרסו על פני עשרות עמודים במסגרת כתב הערר, התצהירים והסיכומים. הם חרגו אף ממכסת העמודים שנקבעה, כאשר

הסיכומים הוגשו בכתב צפוף וקטן. חרף כך החלטנו לא לפסול את הסיכומים ובחנו את כלל הטענות והראיות שהוצגו. נוסיף כי בניגוד לנטען מצד העוררים בסיכומים מטעמם, ניתנה להם הזדמנות לחקור את העד מטעם העירייה אך זאת לא ללא כל גבול כפי שהם ביקשו. החלטתם לנהל את ההתדיינות כפי שניהלו, ולהימנע מהצגת ראיות מהימנות ומספקות לעניין המדידה, אינה מהווה עילה לחרוג בצורה קיצונית ובוטה מסדרי ניהול ההתדיינות בפני הוועדה.

34. לאור האמור החלטנו לדחות את הערר.

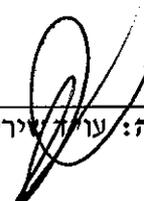
35. בנסיבות העניין החלטנו לא לעשות צו להוצאות.

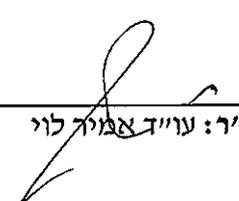
36. ניתן בהעדר הצדדים ביום 6.1.2016.

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 העירייה.


חבר: די"ר זינו רייך, רו"ח


חברה: עו"ד שירלי קדם


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

מספר ערר: 140012642
140012168

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: שירותי מיטווד למיכון משרדי בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. עניינם של העררים המאוחדים שבפנינו בסוגיית סיווגו של נכס ברח' ריב"ל 26 בתל אביב, אשר מוחזק על ידי העוררת. הנכס סווג מאז החלה העוררת להחזיק בו בסיווג מלאכה ותעשייה, אולם העירייה החליטה לשנות את הסיווג לסיווג 'בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר' השגה שהוגשה למשיב נדחתה בהחלטה מיום 4.12.14.
העוררת טוענת במסגרת הערר כי יש לסווג את הנכס לפי סיווג מלאכה ותעשייה.

טענות העוררת

2. העוררת טענה כי היא חברה טכנולוגית ותיקה המפיצה הבלעדית של התאגידים NCR ו-Teradata בישראל המתמחות במתן פתרונות מיחשוב ותקשורת ושל עמדות מידע ושירות עצמי כגון: כספומטים, בנקטים וכספונים.
3. לצורך כך מחזיקה העוררת בית מלאכה ומעבדת תיקונים, הרכבות ובדיקת ציוד מחשוב אלקטרוני ואלקטרו-מכני בנכס. הנהלת החברה יושבת בנכס אחר ברח' דרויאנוב 5 בת"א.
4. עד להודעת השומה המתוקנת, תוייבה העוררת לאורך שנות החזקה בנכס לפי שטח של 826 מ"ר בסיווג מלאכה ותעשייה. ביום 7.9.14 נשלחה לעוררת הודעת שומה מתוקנת לפיה הועמד שטח החיוב בגין חלק גדול מהנכס לפי סיווג בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר.
5. העוררת טוענת כי לא חל כל שינוי בשימושים בנכס ובנסיבות העניין העירייה לא רשאית לשנות את הסיווג.
6. העוררת הוסיפה וטענה כי גם אם בוחנים את הפעילות, מדובר בפעילות של בית מלאכה, כאשר מדובר בשטחי מעבדות ובשטחי ייצור והסיווג המתאים הוא מלאכה ותעשייה. בשטח

המשרדים שבנכס משתמשים מנהלי המחלקות והמעבדות בנכס. מדובר בשטח קטן בהשוואה לכלל הנכס ובו יושבים רק בעלי תפקידים החיוניים לניהול הפעילות של בית המלאכה והמעבדות בנכס.

טענות המשיב

7. בכתב התשובה טען המשיב כי אין מניעה לשנות סיווגו של נכס על פי הפסיקה וכי מדובר בתיקון של חיוב שגוי.
8. המשיב טען כי בנכס לא מתבצעת פעילות ייצורית וזאת בשים לב לאמור בפסק הדין שניתן בעניין עע"מ 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים (להלן: פסק הדין בעניין אליהו זהר). לטענת המשיב העוררת לא מייצרת מוצרים למכירה המונית כמוצרי מדף; אינה יוצרת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר; עוסקת במתן שירותים עבור לקוחות ספציפיים בעניין תקלות שמתרחשות בצידוד שלהם; לא קיימות בנכס מכונות גדולות ופועלי ייצור.
9. כן נטען כי בביקורת שנערכה בנכס נמצא כי חלק גדול מהשטח כלל אינו משמש את העוררת בפעילות הנטענת. בחלקים נרחבים מהנכס העוררת מאחסנת חלפים המשמשים את אנשיה לתיקון ציוד המצוי בשטח אצל לקוחות ולא בצידוד המשמש את הטכנאים העוסקים במלאכת התיקון שבנכס. מדובר בפעילות של אחסנה וכמחסן לוגיסטי ולא בפעילות של מלאכה ו/או תעשייה.
10. המשיב הוסיף וטען כי התיקונים אינם נערכים בנכס ורובם מתבצעים בבית הלקוח. מרבית פעולות התיקון מתבצעות בחלקים אשר הוחלפו ואינם שייכים עוד ללקוחות העוררת וזאת תוך ניסיון למחזר חלקים תקולים באופן שאינו מאפשר את תיקונם והשבתם ללקוח ללא פעולה משמעותית של תיקונו.

מסגרת הדיון בערר

11. התיק נקבע לדיון הוכחות והצדדים הגישו ראיותיהם. דיון ההוכחות התקיים ביום 2.9.15. בסיומו של הדיון קבענו את התיק להגשת סיכומים בכתב. משהוגשו הסיכומים, כולל סיכומי תשובה, התיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

12. 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 מחויבת היא לגבות "מס" ממי שנהנה מפעולותיה. בע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה, פ"ד מו(4) 778, 785 (1992) נקבע כך:

"... מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר..."

13. סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 קובע את הסמכות להטלת ארנונה, כדלקמן:

"(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.

(ב) השרים יקבעו בתקנות, סכומים מזעריים וסכומים מרביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים, וכללים בדבר עדכון סכומי הארנונה הכללית..."

14. לענייננו רלוונטיים שני סעיפים מתוך צו הארנונה:

א. סעיף 3.3.1 דן בבתי מלאכה ומפעלי תעשייה.

ב. סעיף 3.2 דן בסיווג העסקי, "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

15. המבחנים לקביעת סיווג תעשייה, כפי שנקבעו בפסיקה (ע"א 1960/90 פקיד שומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ פ"ד מח(1) 200; ו-עמ"נ (מחוזי ת"א) גאו-דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם ב"נבו" 15.11.2007) (להלן: "עניין גאו-דע"), הם כדלקמן:

א. מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד.

ב. טיבו של תהליך הייצור, טיבן של המכונות במפעל, היקף הפעילות הכלכלית.

ג. המבחן הכלכלי-השבחת המוצר או החומר, אף אם אינו מביא עמו כל שינוי בצורה.

ד. מבחן מרכז הפעילות-ההנגדה-חיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה.

ה. לעניין המבחן הכלכלי, נקבע כי הוא המבחן המרכזי, כאשר לאור התפתחות הטכנולוגיה, פעמים רבות ניתן למצוא פעילות ייצור שלא בבתי חרושת מסורתיים, כך לדוגמא הכיר מנהל הארנונה בכך משחיל את הסיווג של תעשייה גם על בתי תוכנה.

16. כפי שנקבע בעניין גאו דע דלעיל, המבחנים האמורים אינם מבחנים מצטברים אלא אינדיקציות לבחינת הפעילות לצורך הסיווג.

17. כאינדיקציות ומבחנים נוספים לקביעת הסיווג ניתן גם את המבחנים הבאים:

א. מבחן הטיפול התעשייתי המשלים – פעולות שתכליתן להתאים את המוצר לשוק בישראל – טיפול הנחוץ על מנת שניתן יהיה לשווק את המוצר בישראל – פעילות המהווה חוליה אחרונה של הטיפול במוצר שיש בה להשפיע על ערך המוצר, ההופך נגיש לציבור הישראלי (עע"מ 980/04 המועצה האזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונדד בע"מ, תק-על 2005(3), 2748 (להלן "עניין בונדד").

ב. בעניין בונדד הוסיף כבי הנשיא ברק בחוות דעתו את המבחנים בדבר היקף שטח הנכס ומיקומו באזור התעשייה כמבחנים שמחזקים את המסקנה כי הסיווג ההולם הוא תעשייה.

ג. אף גודל הנכס ומספר העובדים המועסקים בנכס עשויים להוות אינדיקציה לקביעת סיווגו של הנכס כתעשייה, כפי שבעניינו.

18. בהתייחס לסיווג מלאכה נפנה לפסק דינו של בית המשפט העליון שניתן בעניין בר"ם 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ, (פורסם ב"נבו" מיום 21.9.10) (להלן – "עניין מישל מרסייה"). שם דן בית המשפט העליון בשאלת סיווגה של מספרה בסיווג מלאכה ותעשייה. בית המשפט התייחס שם למבחנים שנקבעו בעניין רעיונות בצינו, כדלקמן:

"מבחנים אלו, אשר נקבעו לצרכי הגדרת פעילות ייצורית לעניין פטור ממס מעסיקים, אינם רלבנטיים כנתינתם לצרכי הגדרת "בית מלאכה" ובכלל זה "בית מלאכה לייצור" לעניין שיעור הארנונה." (שם, פסקה ט"ו לפסק דינו של כבי השופט א' רובינשטיין).

בית המשפט העליון הציג שני נימוקים: הראשון, עניינו בכך שעסקים רבים, כדוגמת סנדלרייה ובית מלאכתו של החייט, שעל סיווגם כבתי מלאכה לייצור אין חולק, כלל אינם עומדים במבחנים שנקבעו לזיהוי פעילות ייצורית בעניין רעיונות. משכך, מבחנים אלו אינם יכולים להיות ממצים. השני, עניינו בכך שבעניין רעיונות נדונה פרשנות המושגים "מפעל תעשייתי" ו"פעילות ייצורית" בהקשר של מתן פטור ממס לפי חוק מס מעסיקים, תשל"ה – 1975 וחוק עידוד התעשייה (מיסים), תשכ"ט – 1969.

19. על פי הפסיקה, בית המשפט העליון לא הוציא מכלל אפשרות ש"בבסיס ההקלה בארנונה לה זוכים בתי מלאכה טמון – במידה רבה – יסוד סוציאלי. באופן מסורתי מתח הרווחים שסיפקו בתי המלאכה לבעליהם היה נמוך. בתי המלאכה היו מקומות פשוטים ונעדרי תחכום טכנולוגי (מה שמכנים בימינו low tech), שהיקף הכנסותיהם היה נמוך. בעליהם התפרנסו, בדרך כלל לא ברווח רב, מיגיע כפיהם. יחד עם זאת, סיפקו שירות חיוני לציבור" (רי' עניין מישל מרסייה בפסקה כ"ט).

20. בעניין ע"מ 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים דן בית המשפט העליון במשמעות המונחים "תעשייה", "מלאכה" ו"שירותים". בית המשפט התייחס לסיווג מלאכה כך:

"בתווך בין שתי הקבוצות הללו (תעשייה בצד האחד ושירותים בצד השני – א.ל.), מצויה קטגוריית הנכסים המשמשים ל'מלאכה', אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב 'שירותי' של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין 'תעשייתי', במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ('צווארון לבן'). כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעשיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים. מאפיינים אלה תואמים לחלוטין את האופי של פעילויות הנתשבות כמלאכה קלאסית, דוגמת אלה הנזכרים בהגדרה המילונית של 'בית מלאכה' (נגריה, מסגריה וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית.

פעילות המקיימת שני מאפיינים אלה ראויה להיות מסווגת לצרכי ארנונה בסיווג של 'מלאכה' או 'בית מלאכה'....".
(הדגשה הוספה).

21. בבחינת העובדות שהוכחו בפנינו ובכלל זה יישום המבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין הסיווג החלטנו לקבל את הערר.

22. כפי שהתברר בפנינו, העוררת הינה חברה מאוד ותיקה. הנהלת החברה, שאינה יושבת בנכס והיא פועלת במסגרת חברה נפרדת ששמה י.א. מיטווך ובניו, נוסדה בשנת 1933 ונרשמה בשנת 1948. חברה זו עוסקת במכירה של ציוד, רישוי תוכנה, פיתוח תוכנה ובכל השירותים הניהוליים והחשבונאיים.

23. האגף הטכני של הפעילות פועל במסגרת חברה נפרדת שנוסדה בשנות ה-50. ההכנסות של העוררת הינן ממתן שירותי תיקונים, ייצור, הרחבה והשבחה של מוצרים שונים ובכלל זה מכשירי מידע וכספומטים לסוגיהם. כן ניתן שירות לציוד שלא נמכר על ידי העוררת אלא על ידי חברות אחרות, או במסגרת הסכמים בינלאומיים. בנכס אין אנשי מכירות, לא מתבצעת מכירה, אלא על ידי החברה המנהלת כאמור לעיל. לעוררת אין אפילו חשבון בנכס כנטען וההכנסות וההוצאות הן רק במסגרת חברת י.א. מיטווך ובניו.

24. לעוררת יש מוקד שירות שמאויש 24 שעות ביממה במטרה לנסות ולפתור תקלות ללא צורך בהגעת טכנאי ללקוח. מוקד זה מאויש על ידי שלושה עובדים שפועלים בשטח של 23.7 מ"ר (סומן בתשריט העירייה כחדר קבלה של מזכירות).

25. העוררת מעסיקה 10 עובדים. מנכ"ל העוררת הצהיר בפנינו כי העובדים עוברים הכשרות ספציפיות במרכזי החברות היצרניות בחו"ל – בארה"ב ובאירופה. פעולות התיקון, ההרכבה והבדיקות דורשות מיומנות והכשרה של הטכנאים בתחומי חשמל ומכניקה.

26. תמיכה להחלטתנו מצאנו בממצאי דוח הביקורת שנערך מטעם המשיב. בדוח מיום 19.2.14 צויין כך:

"במקום נראו מספר רב של עמדות בדיקה, נראו שולחנות עבודה ועליהם קספומטים (צ.ל.- כספומטים-א.ל.). במהלך תיקון וישנם מספר רב של מחשבים גדולים מפורקים. בזמן הביקורת נראו כעשרה עובדים מתקנים ובודקים מחשבים. אין במקום מכירה או תצורה. לדברי שאול בנכס הנ"ל הם אך ורק מתקנים קספומטים ומערכות מחשוב גדולות".

27. בבחינת התמונות של הנכס שצורפו לדוח הביקורת רואים כי מדובר בחלל גדול ובו מכשירים מסוגים שונים, שולחנות בדיקה ותיקון ועליהם, מכשירים, רכיבים וכלים. לא מדובר בחלל משרדי אלא בחלל אשר משמש כבית מלאכה. בצידי החלל רואים מספר עמדות משרדיות.

28. בדוח ביקורת שנערך ביום 29.4.14 צויין כך:

"בביקורת שנערכה במקום נמצא כי שם המחזיק היא חברת שירותי מיטווך למיכון משרדי בע"מ

במקום לא נראה שינוי מביקורת קודמת אך ישבתי עם אריה המנהל כדי להבין את מהות העבודה בחברה.

לדברי אריה חברת מיטווך היא חברה אשר עוסקת במכירת כספומטים וסולקות שיקים לבנקים, מערכות לאחסון נתונים וטלפוניה (AVAYA).

בין לקוחותיהם ניתן למצוא את הבנקים בישראל וחברות תקשורת.

במקום עובדים כ-45 עובדים: 3 לוגיסטיקה, 4 פקידות, 7 טכנאי תקשורת וטלפוניה, 13 טכנאי כספומטים, 3 טכנאי מעבדה, 1 שליח, 6 טכנאי מכונות למיון צ'קים, 3 טכנאי אחסון נתונים (טרה דטה).

הנכס הנ"ל משמש את אגף השירות הטכני כמעבדה לכלל המערכות מחשוב, כספומטים והטלפוניה הנמכרים ללקוחות החברה.

אופן העבודה הוא: יושבת פקידה (עד 2 פקידות) המקבלות קריאות שירות דרך הטלפון או האינטרנט, הטכנאים הולכים למקום התקלה ובמידת הצורך מחליפים את החלק התקול (חלק זה מועבר למעבדה ניסיון תיקון מעמיק לצורך מחזור החלק ללקוח אחר) במידה ולא הצליחו לתקן המכונה מועברת לתיקון למעברה לתיקון מעמיק.

במקום יושבים טכנאים קבועים וטכנאי שטח המטפלים בתקלות שהביאו מהשטח.

יש לציין כי ישנם חלקים הנכס המשמשים כמחסנים של חלקי חילוף.
לדברי אריה בנכס ברח' דרואינוב 5 יושבת הנהלת החברה אנשי מכירות וצוות התוכנה אך
הנכס הנ"ל משמש רק את הטכנאים לתקלות חומרה.
לחברה יש עוד 2 סניפים בירושלים ובחיפה המשמשים כמעבדות נוספות.
בסיבוב בנכס נראה כי במשרדים יושבים הטכנאי שטח העובדים בטיפול בתקלות."

29. בביקורת שנערכה ביום 12.8.14 סומנו על גבי תשריט מדידה שימושים שונים בנכס, להלן נציין את עיקרי הפירוט ע"ג התשריט:

- חלל בשטח של 211.99 מ"ר אולם תיקונם של כספומטים, מחשב.
- 10.62 מ"ר + 26.14 מ"ר מעבדת אלקטרוניקה בודקים ספקים ולוחות.
- 8.48 מ"ר – חדר לחץ אויר, ישנם מקדחה וקומפרסורים.
- 8.41 מ"ר חדר מברטה לתיקונים קלים.
- 18.36 מ"ר - חדר שרתי תקשורת.
- 25.33+8.93 מ"ר - חדר של טכנאים ונותני שירותי טלפוניה – קיים ציוד משרדי.
- 8.02 מ"ר מנהל מח' טלפוניה.
- 8.93+10.54 – שני חדרים של ניהול מכשירים ומחשבים.
- 5.34 מ"ר – מנהל טכני.
- 23.71 מ"ר – חדר קבלה מזכירות.
- מספר חדרים אשר משמשים לאיחסון ציוד טכני, כספומטים וחלקי חילוף.

30. הינה כי כן, מרבית השטח והפעילות הינה במסגרת בית מלאכה ולא מדובר בפעילות עסקית מסחרית. גם רוב העובדים בנכס הם עובדים מקצועיים-טכנאים, ואף עובדה זו עומדת בבסיס החלטתנו לסיווג השימוש כמלאכה ותעשייה.

31. נציין כי בניגוד לטענת המשיב, גם תיקון חלפים מהווה פעולה שאין מניעה לסווגה במסגרת מלאכה ותעשייה, ולא רלבנטית לעניין זה אם מדובר בחלפים של העוררת או של לקוח.

32. חשובה לענייננו גם העובדה ששטח המשרדים בנכס הוא בשיעור של אחוזים לא רבים מכלל שטח הנכס ובו פועלים עובדים אשר עוסקים בניהול האגף הטכני ובכלל זה ניהול בית המלאכה של הטכנאים שעוסקים בפתרון תקלות במענה טלפוני. לא מתבצעת מכירה במקום ולא פעולות שיווק או מסחר. בבחינת כלל הפעילות והאופי של המקום, איננו סבורים כי יש מקום לפצל את הנכס ולקבוע לו סיווגים שונים אלא לראות את הנכס על פי פעילותו כמכלול כבית מלאכה (ר' ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון (9.2.2003)).

33. בהתייחס לטענת המשיב אשר מתבססת על המבחנים הנוגעים לסיווג תעשייה, נוסף כי הגם שניתן לראות בפעולות התיקון המתבצעות בנכס כפעולה ייצורית, הנכס עומד במבחנים הרלוונטיים לסיווג בית מלאכה. בנכס מתבצעת עבודת כפיים, טכנית, לתיקון חלפים ומכשירים שונים, כמעבדת תיקונים. במקום עמדות עבודה, כלים שונים לתיקון, חלפים ורכיבים המשמשים את העוררת לפעילותה כמעבדת תיקונים. טכנאי הינו גם מומחה לא פחות מחייט או סנדלר המאזכרים על ידי המשיב בסיכומיו ומעבדת תיקונים צריכה להיות מסווגת בנסיבות העניין בסיווג מלאכה ותעשייה.

34. הדברים שנקבעו בעניין אליהו זהר נ' עיריית ירושלים, יפים לענייננו כאשר המאפיינים בנכס הינם תעשייתיים במובן של עבודת כפיים ועבודה טכנית. בנוסף משולבת גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים, ובבחינת מכלול העובדות עולה כי מדובר בפעילות שנמצאת במסגרת הגדרת בתי מלאכה.

35. בהתייחס לטענת המשיב כי הוא מוסמך לשנות סיווג של נכס ואין בכך משום חריגה מחקיקת ההקפאה, אכן נתונה למשיב סמכות זאת. עם זאת מוטל עליו נטל לא מבוטל להראות מהו השינוי שחל בשימוש בנכס. הדברים רלבנטים במיוחד לענייננו לאור העובדה שבמשך שנים סווג הנכס על ידי העירייה בסיווג מלאכה ותעשייה. המשיב לא הציג בפנינו את השינוי שחל בפעילות בנכס ועל פני הדברים נראה כי הדבר לא נבחן על ידו. כאמור, גם טענה לחיוב שגוי אינה חפה מכל נטל הוכחה מצד המשיב. חובתו לפרט ולהבהיר מדוע חלה שגגה או טעות ומה הבסיס לתיקון הסיווג ולקביעתו באופן שונה. רמת ההוכחה ועוצמתה קשורה גם למשך השנים בהם סווג הנכס בסיווג מסוים טרם שינויו, ההשלכות ואינטרס ההסתמכות מצד הנישום, מועד או עיתוי מתן ההודעה, היקף הבירורים שנערכו טרם השינוי ועוד. נעיר כי ועדת הערר מוסמכת אף היא לבחון את הדברים אף אם המשיב לא התייחס לכך, אולם בבחינת העובדות שהוצגו בפנינו ובכלל זה בחינה של השימוש בנכס, איננו סבורים כי יש מקום לסווג את הנכס בסיווג העסקי אלא בסיווג מלאכה ותעשייה.

36. לאור האמור, החלטנו לקבל את הערר.

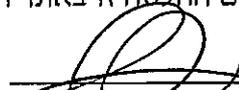
37. בנסיבות העניין החלטנו לא לעשות צו להוצאות.

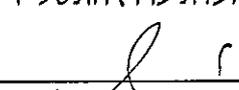
38. ניתן בהעדר הצדדים ביום 6.1.2016.

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 העירייה.


חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח
שם הקלדנית: ענת לוי


חברה: עו"ד שירלי קדם


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

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

העוררים: (1) בנימין גילת

(2) משה קוטלר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת ערר זה נדון עניינו של נכס ברחוב נצח ישראל 9 בתל אביב, בגינו חוייבו העוררים בתשלום ארנונה עירונית.

טענות העוררים

2. במסגרת הערר טענו העוררים כי הנכס שימש כמשרד לעורכי דין עד לתחילת חודש מרץ 2014. העוררים טענו כי הם החליטו להסב את הנכס לדירת מגורים. העוררים טענו כי הנכס פונה בראשית חודש מרץ 2014. לאחר פינוי הנכס נותרו בו מספר ארונות ישנות וריקות שיועדו להשלכה לאשפה. הודעה בדבר פינוי הנכס הועברה לעירייה ביום 6.3.14.

3. עוד נטען כי בתחילת חודש מאי 2014 החל השיפוץ בנכס ובקשה מתאימה הועברה לעירייה ביום 2.4.14.

4. העוררים טענו כי יש לקבל את שתי הבקשות שהגישו: הבקשה לפטור נכס ריק בגין חודשים מרץ-אפריל 2014 ואת הבקשה לפטור בגין נכס לא ראוי לשימוש לנוכח השיפוצים שבוצעו בנכס מחודש מאי ועד ליום 15.7.14.

טענות המשיב

5. במסגרת כתב התשובה לערר טען המשיב כי בנכס נערכו שתי ביקורות בהתייחס לכל אחת מהבקשות שהוגשו לעירייה ונמצא כי הנכס אינו ריק, ולאחר מכן לא בוצעו בו עבודות שיפוצים, למעט פירוק של ארון קיר.

6. המשיב הוסיף וטען כי הערר הוגש באיחור למועד אשר קבוע בדין.

מסגרת הדיון בערר והחלטות הוועדה

7. ביום 14.10.15 קיימה הוועדה דיון הוכחות וזאת לאחר שהוגשו תצהירי עדות ראשית ומסמכים מטעם שני הצדדים.

8. בתום הדיון נקבע התיק לסיכומים בכתב ומהוגשו, התיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

9. המשיב טען כי דין הערר להידחות על הסף מחמת הגשתו באיחור. החלטת המשיב הינה מיום 15.6.14 ואילו הערר הוגש ביום 10.9.14. לא הוכח בפנינו המועד בו נמסרה ההחלטה לעוררים. בנסיבות אלה החלטנו לדחות את הטענה לדחיית הערר על הסף.

10. העוררים פנו לעירייה במכתב מיום 6.3.14 בבקשה לפטור מארנונה בגין נכס לא ראוי ולחלופין נכס ריק. במכתב צויין כי ביום 1.2.14 פונה הנכס ששימש כמשרד עורכי דין לצורך השמשותו כדירת מגורים. עוד צויין כי לצורך השמשת הדירה צפויים העוררים להתחיל בביצוע עבודות התאמה שונות, לרבות התקנת מטבח, חדר אמבטיה, תלונות ובתקופה של כחודשיים לא תהיה הדירה ראויה לשימוש.

11. ביום 25.3.14 נערכה ביקורת מטעם המשיב בנכס. בדוח הביקורת שנערך על ידי מר אבי חנוך צויין כי לא נראו בנכס עבודות שיפוץ, כלי עבודה או משפצים. במקום נראתה תכולה משרדית רבה, הכוללת כסאות, שולחנות, מחשבים, תיקים, קלסרים וניירת. בביקורת נכת מר משה קוטלר ולדבריו עדיין לא החלו בעבודות השיפוץ והם כרגע בפעולות של אריזה והוצאת התכולה מן הנכס. מר קוטלר מסר כי השיפוץ יחל בימים הקרובים. בתמונות שצורפו לדוח מיום 25.3.14 ניתן לראות ריהוט משרדי, וארגזים, אשר משמשים ככל הנראה לאריזת התכולה. בשלב זה לא ניתן לראות בנכס כנכס ריק לצורך מתן פטור מתשלום ארנונה. מר גילת העיד בפנינו והבהיר כי רואים בתמונות דברים זרוקים וברור כי לא מדובר במשרד פעיל. כן הבהיר כי רוב הרהיטים זרוקים לפניו. בהתאם לפסיקה מתן פטור נכס ריק יינתן לנכס ריק לחלוטין אולם כאמור, בשלב זה הנכס לא היה ריק אלא בשלבי אריזה ופינוי.

12. מר גילת הצהיר בתצהירו כי פינוי הריהוט והתכולה בוצע באמצעות חברת הובלות. לא הוכח המועד בו בוצע הפינוי על ידי חברת ההובלות, ובכלל זה לא הוצגה חשבונית או הזמנת עבודה מהמוביל, ממנה יתכן וניתן היה ללמוד על מועד הפינוי. בתצהירה של עוה"ד חיה זינגר הוצהר כי חלק מהציוד ובכלל זה ריהוט ותיקים גנוזים הועבר למחסן אותו שכרה לצורך כך. לתצהירה צורף הסכם שכירות של המחסן. ההסכם נחתם ביום 26.2.14 בגין תקופה

שמתחילה מיום 2.3.14 ומסתיימת ביום 28.2.14. כן לא הוכח המועד בו פונתה מלוא התכולה מהנכס, גם זו גם זו שלא הועברה למחסן.

13. נציין עוד כי בתצהירו של מר גילת הוא הבהיר כי לאחר הפינוי נותרו בנכס מספר ארוניות משרדיות ממתכת ישנות, שבורות וריקות שנועדו להשלכה וכן ארונות קיר.

14. נבהיר כי העובדה שצריכת המים מיום 25.3.14 עד ליום 22.5.14 הייתה אפסית אינה מספקת. כל עוד הנכס אינו ריק לא ניתן להיעתר לבקשה למתן פטור מתשלום ארנונה.

15. סעיף 13 (א) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג-1993 (להלן: "תקנות ההסדרים"), קובע, כי:

"מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק של בנין רק שאין משתמשים בו במשך תקופה מצטברת..."

בע"ש 261/92 (ת"א) דניה סיבוס חברה לבניה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א (לא פורסם, ניתן ביום 22.7.93), נקבע, כי סעיף זה מגלם בחובו שני תנאים מצטברים:

"...התכלית החקיקתית העומדת בבסיס המילים "בניין ריק שאין משתמשים בו", הינה, כי לצורך קבלת הפטור מארנונה, אין די בכך שהנכס לא יהיה בשימוש, אלא יש צורך שיתמלאו שני תנאים מצטברים, והם:

1. הבניין ריק

2. ואין משתמשים בו.

אין די בקיומו של תנאי אחד משני אלה, כדי שיינתן לנכס מתשלום ארנונה כללית".

16. הינה כי כן, לא די בעובדה כי המשרד חדל מלהיות בשימוש. לצורך קבלת הפטור שומה היה לפנות את הנכס לחלוטין וזאת לא נעשה. אומנם חלק מהתכולה פונה בשלב מסוים אולם אין חולק כי לא כל התכולה פונתה.

17. ביקורת נוספת מטעם המשיב נערכה בנכס ביום 28.5.14. ממצאיה היו כדלקמן: במקום החלו בעבודות פירוק קיר בלבד. בשאר השטח נראו ריהוט וציוד משרדי המונח במקום כמו: ארונית, כוננית, שני כסאות, מספר מחשבים וציוד נילווח אשר מונחים על הרצפה ללא חיבור לחשמל. שאר השטח ללא תכולה (למעט כלי העבודה של הפועל). במקום נכח המשפץ ולדבריו המטבחון הקיים במקום ייהרס ובמקומו יבנה חדר רחצה והמטבח יועתק לאזור אחר בנכס.

18. מטעם העוררים הוגש גם תצהירו של מר שאול סרור שהינו קבלן שיפוצים. מר סרור הצהיר כי עבודות השיפוץ בוצעו על ידו ועל ידי אחיו החל מחודש מאי ועד ליום 14.7.14. בדיון בפנינו הוא ציין כי במועד הביקורת שנערכה מטעם המשיב ביום 28.5.14 החלו את התהליך של ההריסה. את הריסת הקירות התחילו למחרת. במהלך השיפוץ היו כ-2-3 שיפוצניקים בכל יום. מסירת הדירה בוצע בסוף חודש יוני והמתנה היתה למטבח שהורכב על ידו.

19. עוה"ד זינגר העידה בפנינו כי השיפוץ היה מסיבי כאשר כל האינסטלציה הוחלפה והנכס היה כמו אתר בניה. היא היתה מעורבת בבחירת האביזרים והעיצוב. הזמנת האביזרים בוצעה בפרפקט ליין מהתמונות שצורפו לתצהירו של עו"ד גילת התרשמנו כי אכן בוצע שיפוץ מסיבי הכולל שבירת קירות, החלפת דלתות פנים, החלפת שירותים. מההזמנה שבוצעה בפרפקט ליין עולה כי הוזמנו כיורים, אסלה, אמבטיה, קרמיקה, ארון שירות וברזים.

20. אנו סבורים כי מהרגע שהחל השיפוץ בפועל בנכס, ביום 28.5.14 הנכס עומד בתנאים למתן פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש]. סעיף 330 לפקודת העיריות, קובע כדלקמן:

"נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה".

21. בבר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב – מנהל הארנונה (פורסם ב"נבו" 30.12.2009) (להלן: "פרשת המגרש המוצלח"), נקבע כי המבחן לעילת הפטור האמורה הוא 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".

22. בנסיבות העניין אנו סבורים כי העוררים עמדו בנטל להוכחת זכאות לפטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 28.5.14 ועד ליום 14.7.14. אומנם מר סרור העיד כי הנכס נמסר בסוף חודש יוני וכי המתינו למטבח, אולם בנסיבות העניין, ובשים לב לדחיית

יתר הטענות, אנו סבורים כי ניתן לנקוט גישה מקילה ולהעניק את הפטור עד למועד השלמת השיפוץ ביום 14.7.14, בגין התקופה הכוללת גם את התקנת המטבח.

סיכום

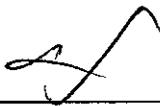
23. לאור האמור החלטנו לקבל את הערר בחלקו ולהעניק פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 28.5.14 ועד ליום 14.7.14. יתר טענות העוררים לא הוכחו ובנסיבות העניין אנו דוחים אותן.

24. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

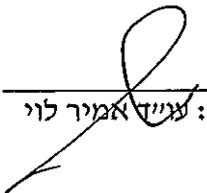
ניתן בהעדר הצדדים ביום 6.1.2016.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"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.


חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח


חברה: ענייד שירלי קדם


יו"ר: ענייד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר: ניסים חן ת.ז. 027944537

- נגד -
מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

הערר דנן עניינו חיובי ארנונה בנכס שהוחזק ע"י חברת עידנים הפקות בע"מ ברחוב יגיע כפיים 10 תל-אביב, הרשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000263790 ; ח-ן לקוח 10475094 ; ונכס מספר 2000263750, ח-ן לקוח 10475088 , להלן: "הנכס".

לטענת העורר הוא החזיק ב- 25% בחברת עידנים הפקות בע"מ משנת 2010 ועד תחילת 2014 עת העביר את מניותיו, ללא תמורה, לעידן שמעון גרצוב.

בישיבת יום 18.6.2015 הורינו על צירוף החברה ומר גרצוב כצד ג' לתביעה.

בתאריך 30.7.2015 בדיון שנערך בפני הוועדה מתברר כי הצד ג' אינו ידוע ומסמכי הערר חזרו לוועדה .

בישיבה הנ"ל ניסינו לברר מה גודל החוב בשלמותו, והאם חולק ע"י המשיב ביחסיות להחזקות בחברה.

עוד נציין כי בדיון הסכימה ב"כ המשיב לבדוק את מלוא החוב והאם הושת על מר חן 25% מהחוב.

בהחלטה שניתנה על ידי הוועדה ביום 30.7.2015 נקבע בין היתר שאם העורר טוען שאינו חייב מאומה בגין חוב הארנונה שהושת במקור על החברה ולאחר מכן הושת על בעלי המניות בה רשאי להגיש תביעה בבית המשפט המוסמך שכן מדובר בסכסוך אזרחי בין בעלי המניות, בינם לבין עצמם .

בתאריך 12.10.2015 הוגשה הודעה מטעם המשיב כי בבדיקה שערך עולה כי חוב החברה עומד על 379,742 ₪ ואם העורר ניסים חן, ישלם מכוח החזקתו ב- 25% מהחוב, ניתן יהא למחוק את הערר.

העורר נתבקש להגיב למסמך המשיב, ולמרות תזכורת ששוגרו אליו, ומתן הודעתנו שאם לא יגיב הערר ימוחק, לא קיבלנו את תשובתו או נכונותו לשלם את ה- 25% מחוב החברה.

דין:

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

הסעיף קובע:

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

2. הסעיף מפנה אם כן לסעיף 119א(א) לפקודת מס הכנסה, הקובע בס"ק (3) בו כי:

"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".

ראה עת"מ 13-08-38804 ליפ ואח' נ' עיריית תל-אביב ואח' מיום 7.10.2015

3. כך נפנה לעת"מ (חי') 25-07-314 ספבק נ' עיריית חיפה (כבי' השופט ר' שפירא, שקבע בין היתר כי:

"הוראת ס' 8(ג) לחוק ההסדרים באה לצייד את הרשויות המקומיות באמצעי גבייה יעילה של חובות ארנונה על מנת לשפר מצבן הכלכלי הרעוע, על ידי אימוץ 'חזקת הברחה' בסעיף 119א(א)(3) לפקודת מס הכנסה והסמכת הרשויות המקומיות לגבות את חוב הארנונה שהותירה חברה פרטית שהפסיקה פעילותה מבעל השליטה באותה חברה, אם בעל השליטה לא הצליח לסתור את החזקה שנכסי החברה הועברו אליו ללא תמורה... נקודת המוצא המתקיימת מכוח החזקה היא שנכסי החברה כולם הועברו ללא תמורה לידי בעל-השליטה, זאת ללא תלות במצב העובדתי בפועל. הצד שנגדו פועלת החזקה, בעל-השליטה, צריך להוכיח את היפוכה של החזקה ברמה של הטיית מאזן ההסתברות, בדומה למשפט האזרחי, כשנטל השכנוע בענין זה מוטל עליו... בעל-שליטה המבקש לסתור החזקה, צריך לשכנע בעדויות ובמסמכים שמצבת הנכסים של החברה במועד הפסקת פעילותה שימשה לצורך פירעון חובות החברה" (ור' גם עת"מ (ת"א) 1131/07 רובינשטיין נ' עיריית רעננה (16.10.07), עת"מ 3208/08 לוי נ' עיריית בת-ים כבי' השופטת מ' אגמון-גורן, 2.10.13).

סעיף 119א(א)3 – שהסדר בו אומץ בס' 8ג) לחוק ההסדרים, קובע אם כן מספר תנאים ל"הרמת המסך הסטטוטורית". מדובר ב"חבר בני אדם" שהתפרק או הופסקה פעילותו, ושנותר לו חוב מס שלא שולם. ס' 8ג) מוסיף תנאים נוספים – שמדובר בחוב בגין נכס שאינו משמש למגורים, המוחזק על ידי חברה פרטית שאינה דייר מוגן, שלא שילמה את הארנונה הכללית שהוטלה עליה.

4. כאשר התנאים הללו מוכחים, קובע הסעיף חזקה לפיה הנכסים שהיו לחברה במועד הפסקת פעילותה או פירוקה, הועברו לבעל-השליטה בה ללא תמורה. אין מדובר בחזקה בלתי ניתנת לסתירה – ובעל-השליטה רשאי לסתור אותה ולהוכיח אחרת.
5. העורר כאן לא המציא לנו כל תגובה לאפשרות לשלם מטעמו 25% מחוב החברה כך שהמשיב יוכל להודיע על ויתור דרישת יתרת החוב ממנו.
6. מצאנו למחוק את הערר מבלי לחייב את העורר בהוצאות המשיב.
7. יחד עם זאת אין בהחלטתנו זו כדי למנוע מהעורר לפנות לערכאות המתאימות ולהוכיח שאין מקום להשית עליו את החוב, לא בשלמות ולא בשיעור אחזקתו בחברה באם בית המשפט המוסמך יקבל טענתו שלא נתמלאו תנאי הסעיפים שצוטטו לעיל.

סוף דבר

הערר נמחק.

ניתן היום, 7 בינואר 2016, 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 20ג) 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 ור"ח אבשלום לוי

חברה: עו"ד שירלי קדם

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: 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: בית חדש למדרש (ע"ר)

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

הערר דנן עניינו נכס הרשום כמוחזק על ידי העוררת, המצוי ברחוב בן יהודה 170 תל-אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000094514; ח-ן לקוח 10556700 בשטח של 92 מ"ר; ונכס מספר 2000094517, ח-ן לקוח 10556701 בשטח של 49 מ"ר, להלן: "הנכס".

לטענת העוררת הנכס הנ"ל, כולו, צריך להיות פטור מחיובי ארנונה מתוקף סעיף 5(ה1)(א), בפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938 [להלן: פקודת הפיטורין] ולא כטענת המשיב.

טענת ב"כ העוררת, כי המשיב הגיע אתה לפשרה תוך שהכיר בסיווג בית כנסת לשאר נכסיה של העוררת בתחום עיריית תל-אביב. לטענתו מו"מ 'כמעט' הבשיל עד לפשרה מוסכמת, גם לאחר שהוועדה המליצה לנסות להשיג פשרה, אך לטענתו מאן דהוא אצל המשיב טרפד אותה ללא כל נימוק.

לא מצאנו להתייחס למו"מ בין הצדדים. הוכחה שלא הוצגה בפנינו כל פשרה שהיא לנכס נשוא הערר ואין לנו כל אפשרות להטיל דופי בצד זה או אחר בכישלון המו"מ.

עוד נציין כי הדיון בשמיעת הראיות נדחה לא פעם לבקשות הצדדים מטעמים שונים, והתקיים בפנינו רק ביום 4.3.2015

עוד מצאנו לציין כי המשיב, לא הגיש לנו את סיכומיו במועד, אלא בתאריך 16.12.2015; בעוד שסיכומי העוררת הוגשו לוועדה כבר ביום 2.9.2015 - משכך החלטתנו ניתנת רק כיום. יוער כי התנצלותה של ב"כ המשיב, הוגשה לוועדה ביום 16.12.2015

ב"כ העוררת ויתר על חקירתו של החוקר מטעם המשיב, מר גלעד ענקי, שדו"ח הביקורת שלו מחודש דצמבר 2012 בצירוף תמונות הוגש לוועדה.

דיון:

1. לצורך הכרעה בערר זה, יהא עלינו לבחון האם השימוש הנעשה על ידי העוררות בנכס הינו כזה העונה לדרישות הפטור שבפקודת הפיטורין בסעיף הרלוונטי 5ג(ה)(א1) **הקובע כך:**

"בית כנסת, לרבות מבנה או חלק ממבנה שייעודו העיקרי הוא קיום תפילה, והשימושים הנוספים בו, ככל שישנם, הם ללימוד תורה או לצרכים הנובעים מקיום התפילה ומלימוד התורה, ושאינו בו פעילות עסקית". [הדגשה שלנו.]

2. עלינו לבדוק שלושה פרמטרים מצטברים. האחד, מה ייעודו העיקרי; השני, מה השימושים הנוספים; השלישי, האם מדובר בפעילות עסקית.

3. נהלך מהקל אל הכבד. **פעילות עסקית:** הוכח בפנינו כי אין בנכס שום פעילות עסקית שמטרתה השגת רווחים או הכנסות כל שהן. למרות שצורפו לתשובת המשיב כנספת די מספר פלאיירים המראים כי בנכס מתקיימים סדנת תופים לנשים וניגוני נשמה, סדנת סידורי פרחים מפירות וירקות, ערבי הרצאה לנשים בענייני חסידות ותורת הנפש וכו'. כל אלה לא מוכיחים כי מדובר בפעילות עסקית שכן התמורה כפי שפירט מר שורוק בסעיף 20 לתצהירו, מכסה בקושי את עלות הפעילות ומדובר בסכומים צנועים.

4. המצהיר מטעם העוררת מר שי שורוק, אישר בעדותו בפנינו ביום 4.3.2015 בקצרה באלה המילים:

"בנכס נשוא הערר מתפללים גברים שחרית, מנחה וערבית ומוציאים ספר תורה בימי שני וחמישי. ביתר הזמנים המקום משמש כבית מדרש ולתפילה של נשים בלבד.

האירועים בנכס נשוא הערר כגון: תפילה, אכילה, שתיה וכל כיבוד שהוא הינם בחינם. לעיתים בראש חודש אנחנו מזמינים מפעילה מבחוץ וגובים בעבור זה סכום סימלי של 30 ₪ לכל היותר לצורך כיסוי ההוצאות.

בזמן תפילת הגברים ישנו עזרת נשים. היא נעשית באמצעות מחיצות ניידות.

בית מדרש לנשים משמש כבית ללימוד תורה. לומדים הלכה, שיעורי חסידות. כמו

ישיבה לנשים. במשך ימי השבוע מתקיימים לימודי תורה ע"י רב לנשות הסביבה ולא לתלמידות מסוימות. כל מי שנמצאת בסביבה וחפצה יכולה להיכנס. אין תשלום כלשהו בגין לימודים אלו.

תפילות השחרית מתקיימות כל יום ב – 7:00 ומנחה וערבית בהתאם לשעת השקיעה".

5. למעשה גם המשיב מסכים כי בנכס אין פעילות עסקית. החוקר מטעם המשיב מר גלעד ענקי בדו"ח, שכאמור לא נחקר עליו, מאשר כי ראה בנכס ספר תורה וספרי קודש, ואת שעות הפעילות רשם מפיו של שי המצהיר מטעם העוררת.
6. לדעתנו פעילות העוררת במקום הינה משולבת של קיום תפילה, גם תפילת נשים כאשר אין חולק כי בנכס: "בית מדרש לנשים משמש כבית ללימוד תורה. לומדים הלכה, שיעורי חסידות. כמו ישיבה לנשים". [ראה עדותו של שי מנחם-שורוק בפנינו].
7. שעות הפתיחה במקום, מפורטות בצילום שהוצג בפנינו וצורף לדו"ח המשיב כרשום בדלת הכניסה לנכס. ימים א', ג' 11.00 – 12.30 ; ה' 11.00 – 12.30 ה' אחה"צ 18.30 – 21.00 [בציון מספר הטלפון בנכס].
8. חוקר השומה, כאמור לא נחקר כלל על ממצאי הדו"ח ותמונותיו.
9. ייעודו העיקרי של הנכס. מעיון בתצהירו של מר שורוק ועדותו בפנינו, אין חולק כי בנכס ישנם מתפללים, גם גברים וגם נשים. לא כל יום ולא בכל מועדי התפילה, כרשום בשלט הכניסה. השאלה המרכזית היא האם בנכס קיים 'בית כנסת' במובן הרגיל של המילה והאם עיקר הפעילות שם עונה על דרישת החוק שייעודו העיקרי הוא קיום תפילה.
10. מעיון במוצג ע/1 מכתב בחתימת הרב אליהו כאלף, ממוען לעיריית תל-אביב מיום 24.11.2012 לא נוכל להסיק כראיה משמעותית שהמקום משמש כמקום לתפילה לכלל תושבי האזור. הרשום שם הוא על פי הצהרת גבאי ואחראי בית הכנסת "המדרשה" ואינו מהווה אישור חד משמעי מאת הרבנות הראשית והמועצה הדתית לתל-אביב.
11. אם כך היו פני הדברים, אין לנו ספק כי לא היינו נדרשים לפרש את משמעות האישור, האם בית הכנסת קיים ומשמש את תושבי האזור בכל ימות השבוע. ולכן ייעודו העיקרי הוא קיום תפילה.
12. ברור לנו כי אם היה אישור ממקור ראשון לא היה המשיב עומד על דעתו שאין להכיר בנכס כבית כנסת והיה מעניק את הפטור לנכס נשוא הערר.
13. יודגש על ידנו כי אם היה מוצג לנו אישור ממקור ראשון מטעם הרבנות או המועצה הדתית לתל-אביב יפו, לא היינו חולקים או בודקים את האמור והיינו מאשרים כי יש להעניק פטור לנכס המשמש כמקום תפילה לכלל תושבי האזור בכל ימות השבוע.

14. אנו כדעת המשיב שאת הפטור יש להעניק בצמצום. [נפנה לעמ"ן 526/08 ישיבת מקדש המלך נ'. מנהל הארנונה בעיריית ירושלים].

15. אמנם לתצהיר מטעם העוררת, צורפו הצעות לפשרה בין העוררת למשיב, ברם כאמור אלה לא צלחו. העוררת לא צירפה לתצהירה את חוזה השכירות עליו חתומה עוד משנת 2011 – וזה הובא לעיונונו בסיכומי המשיב.

16. מעיון בו במיוחד בסעיף 6, סעי' 10 ה. מהם ניתן להסיק כי לא מדובר בנכס בשימוש עיקרי של בית כנסת. הדבר תואם את האמור בסעיף 29 לתצהיר מר שי שורק לפיו הפעילות בנכס משמשת מסגרת קהילתית ייחודית לנשים באזור.

17. מקרה הדומה לעובדות הערר בפנינו, נפסק בעמ"נ 11-12-11-47425 ישיבת חיים והשלום נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים. שם הוכח כי הנכס משמש בישיבה (ולא כבית כנסת הפטור מארנונה), ומשכך הוחלט לשנות את סיווגו לצרכי ארנונה לתעריף "מוסדות" ונקבע מפורשות שהפטור ניתן לבית כנסת, היינו למבנה (או חלק ממבנה) שזה יעודו העיקרי, גם אם מתקיימים בו שיעורים ללימוד תורה ופעילות דומה שאינה למטרת רווח, לא ניתן פטור על ישיבה, אפילו התלמידים שם מתפללים.

18. מסכימים אנו למסקנת בית המשפט שם, שקבע בין היתר כך:
'נקודת המוצא היא, כי לפטורים הקבועים בפקודת הפטורים יש ליתן פרשנות מצמצמת, על מנת שהפטור מארנונה יינתן רק לתכלית לשמה נועד. כל כך, משום שמשמעות מתן הפטור היא הכבדת נטל המס על נישומים אחרים, או פגיעה ברמת השירותים שהרשות המקומית אמורה לספק לתושביה... קבלת עמדתה של המערערת משמעותה, כי כל אימת שאדם מציב במקום שבחוקתו, ארון קודש ומקיים בו מניין קבוע, באופן אינצידנטאלי לפעילות העיקרית המתקיימת במקום, הופך הנכס או אותו חלק מן הנכס ל"בית כנסת". כך, מעביד במקום עבודה, אדם פרטי בבית מגוריו, וכיוצא באלה דוגמאות. ברי, כי לא לכך התכוון המחוקק. לא זו הייתה תכלית הפטור. כוונת המחוקק הייתה לפטור בית כנסת ככזה, והתיקון נועד להבהיר כי גם אם מתבצעות בו פעילויות הכרוכות באופי המקום כבית כנסת, כגון מתן שיעורי תורה בסמוך לזמני התפילות וכדומה, לא יהיה בכך כדי לשלול מן המקום את עובדת היותו בית כנסת.'

19. במקרה הקונקרטי לפנינו לא הוכח שמדובר ב'בית כנסת' והשימושים הנוספים הם ללימודי יהדות. למרות שאין חולק כי במקום ארון קודש וספרי תורה כמפורט בסעיף 7 לתצהיר מטעם העוררת. ההיפך, הוכח שהנכס משמש כ- בית מדרש לנשים משמש כבית

ללימוד תורה. לומדים הלכה, שיעורי חסידות. כמו ישיבה לנשים. כפי שהעיד מר שורוק בפנינו.

20. מהאמור לעיל ואי צירוף אישור ישיר מטעם המועצה הדתית על קיומו של בית כנסת בנכס לא מצאנו מקום לקבל את הערר.

סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 7 בינואר 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: עו"ד שירלי קדם

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

העוררים: אפרים רון ששון; טובה אברהם; מרגלית טוויל; יפה
אייל; שמחה חן; עזרא ארז ז"ל; דוד ששון; נעמי ששון

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

צד ג': אילנית יוסיפיאן; גלית להב; אורטל בן דוד; אליהו ששון

החלטה

1. הערר נסב על השאלה היחידה שעלינו כעת להכריע והיא האם פעל המשיב כדין עת רשם כמחזיקים בנכס את כל העוררים ששםם פורט בכותרת, את יורשיהם; ואת צדי ה- ג', כמחזיקים בנכס שברחוב שביל בן זאב 2 ת"א, המזוהה בספרי המשיב כנכס מספר 2000243534 בשטח של 68 מ"ר בסיווג "מגורים", להלן "הנכס".
2. הצדדים המציאו לוועדה מסמכים הפרוסים על עמודים רבים, כשכל צד מנסה לשכנע את הוועדה שאין לרשום אותו כמחזיק בנכס. כולם וכל אחד מהם לתוד, צירף כתבי תביעה וכתבי הגנה המנוהלים ועדיין כנראה מתנהלים בין כולם, סביב המחלוקת מי בעלים של הנכס, באיזה חלקים יש לרשום את הבעלות בנכס, ועל מי חובת תשלום ההחזקה בו.
3. המחלוקת בין הצדדים מתנהלת בבית המשפט לענייני משפחה, בהיות כולם, הן העוררים והן הצד ג' קרובי משפחה, שלא מצאנו כל צורך להתעמק במהות הקשר המשפחתי, בין אחד למשנהו.
4. אין חולק כי המשיב רשם את כולם הן העוררים והן הצד ג' כמחזיקים בנכס והשית את חיובי הארנונה עליהם.
5. לשיטתנו אף צד לא הצליח לשכנע אותנו מי מחזיק בפועל בדירה באופן בלעדי, מי חייב בתשלום הארנונה, האם אותו אח של הצד ג' אלי ששון ששוהה בכלא, הוא בלבד המחזיק בנכס.
6. אין מחלוקת כי העדים בפנינו טענו, כל אחד מהם, שהם בעלי זכויות בעלות בנכס, והם מצויים בהתדיינות משפטית להשגת פסק דין כיצד תחולק הבעלות בנכס.
7. המצהיר רון ששון אפרים העיד בפנינו כי אינו מורשה להיכנס לנכס ומפי השכנים 'שמעו' שהאח אליהו גר שם. עוד ציין כי עורך דינו אסר עליו להיכנס לנכס. העד אישר כי למיטב

- ידיעתו עדיין אליהו גר שם ואינו יודע אם מי מהיורשים הנוספים מתגורר בבית הנדון. כך גם העיד כי "כמה שידוע לי הבנות אורטל, אילנית וגלית [צדי ה-ג'] אינן מתגוררות בנכס.
8. צד ה-ג', אילנית יוסיפיאן, העידה בפנינו כי היא צד לתביעות בבית המשפט, שם טוענת לבעלות על הנכס, מכוח צו ירושת האבא שלמה ששון ז"ל.
9. עדה זו לא הצליחה להביא ראיה בפנינו שהיא שיגרה מסמך למשיב בו הודיעה לו שאינה מחזיקה בנכס אלא אחיה אליהו שעד למעצרו גר והחזיק בדירה.
10. עובדה אחת הוכחה בפנינו, שאין קשר אישי בינה לבין אחיה אליהו, אינה יודעת ממתי גר בדירה, האם בגפו או עם אחרים, מתי נכנס לכלא ומי כעת מחזיק בדירה. כל שתיארה בפנינו שלמיטב ידיעתה הנכס סגור וללא שימוש ממועד כניסת אחיה לכלא ועד עצם היום הזה. מועדים מדויקים לא יכולה הייתה להציג בפנינו, לא לעניין מועד החזקתו בדירה ממי קיבל רשות לגור שם ומתי נכנס לכלא. כך גם לא ייצרה שום קשר אתו
11. יודגש כי אף אחד מהצדדים לא הציג בפנינו שום חוזה שכירות או היתר שהייה בנכס לאותו אליהו מטעם מי מהעוררים או מהיורשים הרבים ביניהם.
12. הניסיון להוכיח מדברי עדה זו, כי העידה בבית המשפט לענייני משפחה, במהלך הדיון שם, כי אליהו מתגורר בבית לבדו מיום פטירת האמא חדווה ששון ז"ל, עד לכניסתו לכלא אף הוא אינו בחזקת ידיעתו של המשיב כי עליו לתקן רישומים על פי הליך שלא היה ידוע לו, לבטח לא נמסרה לו במועד הודעה כמתבקש בדבר חילופי מחזיקים.
13. גם גבי גלית להב [צד ג'] לא הצליחה להביא ראיות משכנעות כי רק אחיה גר בנכס מאז פטירת האם ועד לכניסתו לכלא. עדה זו טענה בפנינו כי אחיה גר שם לסירוגין וחלקית בלבד. היא עצמה גרה שם עד ליום חתונתה בשנת 1997.
14. גם אם ניתן אמון בעדויות הצד ג', הרי שלא נוכל לקבוע שהמשיב פעל בשגגה עת רשם את כולם כמחזיקים. בהעדר חוזה שכירות או בהעדר ראיה משכנעת שנמסרה למשיב או במצב בו נמצאו הודעות סותרות מצד העוררים ומצד הצד ג' כשכל אחד מהם פועל למען האינטרס שלו, הגענו למסקנה כי המשיב פעל בהתאם לחובתו בסעיפים 325–326 לפקודת העריות ורשם את בעלי הנכס כמחזיקים בנכס.
15. הוכח בפנינו ע"י המצהירים מטעם המשיב: גבי רונית כהן-סומל וגבי מלי מיטראני, כי נתקבלו אצל המשיב הודעות הן מצד ג' והן מהעוררים כי אינם מחזיקים בנכס נשוא הערר. אף אחד מהם לא טען שאינו זכאי להיות רשום כבעלים על הנכס.
16. לא מצאנו פסול בהחלטת המשיב לרשום את כל 'היורשים' כל העוררים וכל הצדי ג' כמחזיקים משותפים בנכס.
17. בהעדר ודאות והוכחה מצד העוררים וצדי ה-ג' לגבי החזקה בנכס, המשיב רשם את כל הבעלים כמחזיקים החל מיום 3.10.2013.
18. אנו סבורים כי בנסיבות הקונקרטיות של תיק זה, על היריבויות שמתגלות בפנינו, אין זה מתפקיד המשיב, לבטח לא תפקיד הוועדה לקבוע כיצד תירשם הבעלות על הנכס, באיזה חלקים ומי מהיורשים חייב באופן בלעדי לשלם את הארנונה או לשלם דמי שימוש ליתר הבעלים.
19. יתכבדו כל היורשים לשאת בנטל תשלום הארנונה ואת המחלוקות הכספיות ביניהם לברר בבית המשפט המוסמך.

20. ברור לנו שככול שמי מהצדדים היה מוכיח בפנינו, מעל לספק הסביר, מי מחזיק בלעדי בנכס, היינו קובעים כי עליו מוטל חיוב הארנונה.

21. כאמור לא באה כל ראיה או כל ניסיון להביא ראיה מפי אותו אה אליהו ששון השוהה בכלא, כי הוא שהחזיק באופן בלעדי בנכס ומאיזו תקופה. העדר ראיה כזו מצד מי מהעוררים או הצד ג' והימנעות מצידם אולי בגלל היחסים העכורים במשפחה, פועלת לחובתם ומשכך המשיב פעל נכון עת רשם את כולם כמחזיקים.

22. כל עוד לא המציאו העוררים או הצד ג' אסמכתא אחרת לעניין חזקתו הבלעדית של מי מהם בנכס, כמו חוזה שכירות או הסכמה ביניהם כיצד יחולקו דמי אחזקת הנכס לרבות תשלומי הארנונה בינם לבין עצמם, אין למשיב כל אפשרות אלא לרשום את כולם, כל בעלי הנכס, כמחזיקים. נפנה לפסיקת בית המשפט בברם 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ. מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב, וכן בעת"מ 11-11-37332 הרשקוביץ נ. עיריית נהרית.

23. צודק המשיב בסיכומים שהגיש ובכתוב בסעיף 21 כי פעל על פי המסמכים שנמסרו לו, ואין זה מתפקידו להכריע האם העוררים צודקים או הצד ג'.

24. אין מנוס מלדחות את הערר ולהשאיר את הרישום כמחזיקים על כל הבעלים עד שיוכרעו זכויותיהם בנכס.

סוף דבר

25. הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו את העוררים והצד ג' בהוצאות המשיב.

ניתן היום, 7 בינואר 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

חברה: עו"ד שדלי קדם

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ורדיח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

בפני חברי ועדת ערר :

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: שירלי קדם, עו"ד

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררת: סליאדנב מרינה

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

1. הערר זנן עניינו חיובי ארנונה בגין נכס ברחוב אבן גבירול 24 ת"א, הרשום בפנקסי המשיב כמוחזק על ידי העוררת, החל מ- 1 במרץ 2002 ועד ל- 31.12.2002, הידוע כחן-לקוח 10211615 בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").
2. יוער כי בכתב התשובה לערר שהוגש לוועדה בתאריך 31.8.2014 בסעיף 2 בו, נפלה שגגה ברישום הן לעניין מועדי החזקה הנטענים; והן לעניין כתובת הנכס ומספרו כרשום בספרי המשיב.
3. ב"כ המשיב בישיבת יום 1.1.2015 בפנינו, ביקש לתקן את מועדי החזקה לתקופות שמיום 1.3.2002 ועד ליום 31.12.2002 כעולה מתשובת המשיב, ברם לא ביקש לתקן את כתובת הנכס ומספר החשבון כרשום אצל המשיב.
4. הערה נוספת שתאמר על ידנו הינה העובדה שביום 22.2.2015 מסר ב"כ המשיב הודעה בכתב על אי הגשת תצהיר מטעמו.
5. העוררת טוענת כי מעולם לא החזיקה בנכס ולא עשתה בו שימוש כלשהו וכי רק לאחר הגעתה ארצה, נודע לה על הטלת עיקולים על ידי המשיב, שהחלו, כנראה בשנת 2009.

6. אין העוררת טוענת כי חתימתה זויפה על החוזה שנמסר למשיב, כנראה ע"י מר שלומי אדמסקי ומכוחו בוצע שינוי הרישום אצל המשיב כמחזיק. טענתה העיקרית כי בתום לב סברה כי אותו מר אדמסקי הבטיח לה שאין לה מה 'לדאוג' והחוזה ביניהם מבוטל שכן לא קיבלה חזקה ולא הפעילה במקום כל עיסוק בתחום הקוסמטיקה.

7. אין חולק כי בהתנהלות 'רגילה' מצד המשיב והצגת ראיות מטעמו, היינו דוחים את עררה של העוררת הן מפאת סופיות שומות, הן מפאת קיום סכסוך אזרחי בין השוכרת למשכיר או מי שנחזה להיות משכיר כדין והן לעניין שאין אנו דנים בקיום התיישנות החוב או בהליכי גבייה מנהליים שנקטו נגד העוררת וכו'.

8. יחד עם זאת לאחר ששקלנו את ראיות העוררת, עדותה בפנינו, החלטנו לבטל את חיוב הארנונה שהושת עליה לתקופה הנדונה ולקבל את הערר.

דיון ומסקנות

9. המשיב מציין כי העוררת נרשמה כמחזיקה בפנקסי העירייה בהתאם להודעה שהתקבלה במשרדי העירייה, בתאריך 12.3.2002, לה צורף עותק חוזה שכירות מיום 3.3.2002.

10. אין מחלוקת כי הסתמכות המשיב על חוזה השכירות, באופן רגיל, מאשש כי פנקסי העירייה מהווים לכאורה ראיה לנכונותם כאמור בסעיף 318 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה").

11. הספק שעלה בפנינו נעוץ בעצם העובדה כי המשיב לא מצא לנכון להגיש תצהיר עדות מטעמו והתמיהות שלנו שנתרו תמוהות, הן:

א. חוזה השכירות רשום במפורש כי נחתם בין העוררת לבין מר שלומי אדמסקי נושא ת.ז. 1-2440539 שכתובתו: שערי תקוה דגניה 4

ב. לפני שם "המשכיר", רשום בחוזה, לא ידוע לנו ע"י מי, אך לדעתנו מדובר בכתוב שונה: "בעלה של גל שרון אדמסקי. ביציאת השוכר הזה יש לחייב כבע"ב את אדמסקי גל שרון". [הדגשה שלנו].

ג. על החוזה לא חתומה בעלת הנכס גל שרון (אדמסקי).

ד. מכתב הנושא תאריך 7.5.2002 ששוגר לעוררת בכתובת הנכס, מודיע מפורשות כי הסבת הרישום בוצעה מ- גל שרון, לעוררת. מסמך זה, נספח 2 לתצהיר העוררת, מגלה כי עותק מההודעה שוגר גם לגבי גל שרון.

12. בהעדר ראייה מצד המשיב אנו בדעה כי מי מהמשיב ידע כי בעלת הבית היא הגב' גל שרון ולא בעלה שלומי אדמסקי, והרשום על החוזה מאשר כי היה ידוע כי ביציאת העוררת מהנכס יש לחייב את בעלת הבית את אדמסקי גל שרון.
13. יותר מכך. במסמך זה נרשם בסעיף 3 בו כי נערכו בשני מועדים ביקורות בנכס לבדיקת היעוד, אך הנכס היה סגור.
14. בעלת הבית גל שרון ממוענת על מכתב זה, הייתה האמורה לפנות לאלתר למשיב ולציין כי אינה יודעת במה מדובר, שכן על פי מסמך הנושא את שמה, תעודת הזהות שלה, וחתימתה מיום 3.7.2007 אינה מכירה כלל את העוררת. [נספח 4' לתצהיר העוררת.]
15. אין כל ציון במסמך הנ"ל כי ידוע לה שבעלה חתום על חוזה השכירות, בין אם נעשה בסמכותה ובין אם לאו ואין כל ציון האם היא חתומה על חוזה השכירות. כל שכתוב שם: "בתאריך הנ"ל מופיע אצלי בחוזה אותו שם וזו לא אותה הגברת כנראה שמישהו התחזה לגברת סליאדנב מרינה עם אותה תעודת זהות".
16. העוררת עצמה אישרה בעדותה בפנינו כי היא חתומה על דף 4 בחוזה ולא טענה כי החוזה מזויף.
17. מכל מקום המשיב גם לא הוכיח בפנינו מי פנה אליו במועד "סיום" השכירות ומסר שם אחר או חוזה אחר לצורכי חיוב בארנונה מיום 1.1.2003
18. העוררת בפנינו הוכיחה על פי תמצית ממשרד הפנים כי שהתה תקופות ארוכות בחו"ל. אמנם נכון כי הייתה יכולה, מיוזמתה, להודיעה למשיב כי אינה מחזיקה בנכס שכן נראה בתעודת משרד הפנים, נספח 1 לתצהירה, כי עזבה את הארץ, באחת הפעמים, ביום 23.8.2002 וחזרה ב- 2005
19. היה סיפק בידיה להודיע למשיב כי למרות שחתומה על חוזה השכירות מחודש מרץ 2002, נכנסה לנכס עד לעזיבתה.
20. נתנו אמון לאמור בתצהיר העוררת בסעיף 10 לתצהירה שנפלה בשגגה למעשיו של שלמה אדמסקי והאמינה לו כי יודיע על ביטול ההסכם.

21. העוררת היא עולה חדשה אינה בקיאה לא אז ולא במועד הדיון בשפה העברית ושהתה תקופות ארוכות בחו"ל.

22. הוועדה החליטה לצרף כצד ג' את שרון גל ושלמה אדמסקי.

23. הומצאו לתיק מסמכי אישור קבלה של מסמכי הערר ונרשמה הודעת ב"כ העוררת כי שיגר בהתאם להחלטת הוועדה את הזימון ואת מסמכי הערר. אישור המסירה צורף כמס' רשום 354493695.

24. הצד ג' לא מצאו לנכון להתייבב לדיון ולהציג עמדתם.

25. אין אנו יודעים, כאמור לעיל, כיצד פעל המשיב בשינוי החזקה בנכס והאם רשם את בעלת הבית גל שרון כמחזיקה- כפי שרשום בעותק המצולם של החוזה שנמסר לנו.

26. היעדר מענה על שאלות אלו מחזק את גרסתה של העוררת כי לא החזיקה בנכס ומחזיקת את אמינותה של העוררת בעינינו. נפנה בעניין זה לספרו של השופט (בדימי) י' קדמי, על הראיות - הדין בראי הפסיקה (מהדורה משולבת ומעודכנת, תשנ"ט - 1999), כרך ג, עמ' 1391 :

"ניתן להעניק משמעות ראייתית לאי הבאת ראיה, לאי השמעת עד, לאי הצגת שאלות לעד או להימנעות מחקירה נגדית... התנהגות כזו, בהעדר הסבר אמין וסביר, פועלת לחובתו של הנוקט בה; באשר על פניה, מתחייבת ממנה המסקנה, שאילו הובאה הראיה, או הושמע העד, או הוצגו השאלות או קוימה החקירה הנגדית-היה בכך כדי לתמוך בגרסת היריב. הימנעות מהבאת ראיה - במשמעות הרחבה של המושג כמוסבר לעיל - מקימה למעשה לחובתו של הנמנע חזקה שבעובדה, הנעוצה בהגיון ובניסיון החיים, לפיה: דין ההימנעות כדין ההודאה בכך שאילו הובאה אותה ראיה, היתה פועלת לחובת הנמנע. בדרך זו יש למעשה משקל ראייתי לראיה שלא הובאה".

27. הנה משלא הוגש תצהיר מטעמם של הצד ג' ה"ה גל שרון אדמסקי ושלמה אדמסקי, על אף שאינם בעלי דין אלא צד ג' בלבד, אין אנו מקבלים את הימנעותם מלהתייבב בפנינו. להימנעות מהגשת תצהיר מטעמם או לכל הפחות להתייבב לדיון אליו הוזמנו, יש ליתן משקל בבואנו לקבוע האם טענת העוררת כי לא החזיקה בנכס - אמת היא, אם לאו.

28. טענת העוררת, לפיה מעולם לא החזיקה בנכס היא מסוג הטענה שבסמכות הועדה לדון בה למרות שקיים מסלול נוסף, לפי סעי' 3 (ג) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976.

29. מסקנתנו כי העוררת לא החזיקה בנכס מעולם ולא השתמשה בו משכך אין מקום להשית עליה את החיוב עבור התקופה נשוא הערר.

סוף דבר

הערר מתקבל. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את המשיב בהוצאות העוררת.

ניתן היום, 7 בינואר 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

חברה: עו"ד שלילי קדם
תבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : א בשבט תשעו
11.01.2016
מספר ערר : 140013296 / 12:39
מספר ועדה: 11294

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: משרד הבריאות

- נ ג ד -

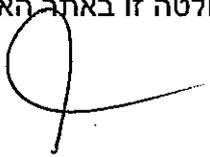
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהתאם להסכמת הצדדים הסכם הפשרה שקיבל תוקף בתיק 140009869 ובתיק 140010738 יחול גם על תיק זה ובכך מסתיים הטיפול בערר זה.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 11.01.2016.

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

העורר: דאודי שי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניין לנו בערר שהגיש העורר בגין חיובו בארנונה ביחס לנכס בשטח של 36 מ"ר המסווג בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים" ברחוב גאולה 45 תל אביב.

העורר הגיש השגה בטענה כי יש לשנות סיווג הנכס ולסווג את הנכס בסיווג "מלאכה ותעשייה".

העורר טוען כי שטח הנכס משמש את העורר כמכון לביצוע קעקועים שהינה עבודת מלאכת כפיים ומכאן יש לסווגו כבית מלאכה.

המשיב לעומת זאת טוען כי השימוש בנכס הינו למתן שירותים ללקוחות ספציפיים ולא מתקיימת בו פעילות ייצורית. לטענת המשיב החלת המבחנים שנקבעו בפסיקה בכלל ובפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין מישל מרסייה בפרט תביא למסקנה כי תכלית ההקלה עם בעלי מלאכה אינה חלה על מכון יופי שבו מבצעים קעקועים ופירסינג שהוא עסק למתן שירותים ואינו בית מלאכה.

ביום 4.8.2015 התקיים דיון מקדמי במסגרתו הודיעו באי כוח הצדדים כי מקובלת עליהם מבחינה עובדתית התמונה המתוארת בדו"ח ממצאי הביקורת שערך המשיב ועל כן ביקשו מהוועדה לקבל החלטה על סמך סיכומי הצדדים בשאלה המשפטית האם מדובר בנכס שיש לסווגו בסיווג מלאכה או כפי שסווג על ידי המשיב בסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים.

המשיב צירף לכתב התשובה את דו"ח ממצאי הביקורת מיום 27.11.14.

בביקורת זו רשם חוקר החוץ מטעם המשיב תחת תיאור הממצאים העובדתיים את הדברים הבאים:

"נראו במקום שלוש מיטות, בקבוקי דיו, מחטים, מלקחיים, מכשירים לקעקועים, מכשירי סטריליזציה, חומרי חיטוי, תחבושות, דלפק קבלה, מכשיר לחיוב אשראי, פינת המתנה, שולחן אור לציור שבלונות עם טושים ודפים,....."

לאחר שעיינו בדו"ח ממצאי הביקורת ובהתייחס לסיכומי הטיעונים המשפטיים אותם הגישו הצדדים מוטל עלינו להגיע למסקנה האם הפעילות המתבצעת בנכס הינה פעילות הראויה לסיווג מלאכה ותעשייה.

האם עולה מהתיאור העובדתי הנ"ל ומתיאור פעילות העורר בנכס כפי שבאה לידי ביטוי בכתב הערר כי השימוש בנכס מצדיק סיווגו תחת הסיווג מלאכה ותעשייה?

המסקנה במקרה זה נקבעת בהתאם לעקרונות שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בפרשות מישל מרסייה (בר"מ 4021/09) ובעניין אליהו זוהר (עמ"מ 2503/13).

בפסק הדין בעניין אליהו זוהר קובע כבוד השופט מזוז :

" בניסיון להתוות את המאפיינים של "מלאכה" מזה ו"שירותים" מזה, ואת ההבחנות ביניהן, נראה לי שניתן לצייר את שני הסיווגים הנ"ל, יחד עם הסיווג "תעשייה", על ציר אחד - כאשר בקצהו האחד מצויה "תעשייה", בקצה הנגדי מצויים "שירותים", ובתווך מצויה ה"מלאכה".

נכס המשמש ל"תעשייה", מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור (ייצור מוצר מחומר גלם), במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי.

לעומת זאת, הנכסים המשמשים לענפי ה"שירותים" הם נכסים שהפעילות בהם מאופיינת, ככלל, במתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי ("צווארון לבן"), כגון עורך-דין, רואה-חשבון, רופא, יועץ פיננסי וכדומה.

בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגוריית הנכסים המשמשים ל"מלאכה", אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב "שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין "תעשייתי", במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ("צווארון לבן"). כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעששיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים. מאפיינים אלה תואמים לחלוטין את האופי של פעילויות הנחשבות כמלאכה קלאסית, דוגמת אלה הנזכרים בהגדרה המילונית של "בית מלאכה" (נגריה, מסגריה וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית.

פעילות המקיימת שני מאפיינים אלה ראויה להיות מסווגת לצרכי ארנונה בסיווג של "מלאכה" או "בית מלאכה".

האם במקרה של עסק דוגמת העסק נשוא הערר שבפנינו מתקיימת פעילות המאפיינת שילוב של עבודת כפיים עם מיכון מקצועי מתאים כדוגמת נגריה מסגרה וסנדלריה או עסק המספק שירות אישי ללקוחותיו הנוטה יותר לכיוון של בעלי מקצועות חופשיים ?

המשיב סיווג את הפעילות הנעשית בנכס לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה שכותרתו "בנינים שאינם משמשים למגורים" תחת הגדרה זו נקבע "לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

לטענת המשיב מרכז הפעילות המבוצעת בנכס נוטה לשירותים שכן המימד של הענקת שירות הינו במרכז הפעילות בנכס.

עולה מפסק הדין בעניין אליהו זוהר כי במקרה של העוררת, העובדה שעיקר עיסוקו הינו ייצור של מוצר ספציפי על פי הזמנה של לקוח, עובדה שאין עליה מחלוקת, לא מאפשרת לעורר לחסות תחת הסיווג של מלאכה ותעשייה.

נדמה כי הפעילות המתוארת מדוח ממצאי הביקורת ומכתב הערר עצמו נוטה יותר להגדרתה כפעילות של מתן שירות אישי ללקוחות העורר בהתאם לדרישותיו של כל לקוח ופחות להגדרתה כפעילות ייצורית וכבית מלאכה.

רבות נכתב ביחס לבר"מ 4021/09 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' מישל מרסייה שם קבע בית המשפט מבחנים חדשים להגדרת "בית מלאכה" : מבחן ההגדרה המילונית, מבחן התכלית הסוציאלית ומבחן האחידות הפרשנית.

אפשר להבין לטענת העורר במקרה שבפנינו כי בנכס נשוא הערר מבוצעת מלאכת כפיים, שכן גם מדוח ממצאי הביקורת עולה כי בנכס מתבצעת מלאכת כפיים הנדרשת לצורך ביצוע הקעקועים או ניקוב החורים בגוף תוך שימוש במכשור ספציפי ובחומרים.

יחד עם זאת אין לפרש את פסק הדין בעניין מישל מרסייה כפסק דין המורה כי כל עבודה הכרוכה במאמץ גופני או עבודה המשלבת מלאכת כפיים תוגדר כמלאכה.

השימוש כפי שעולה מהראיות שהובאו בפנינו אינו מאפיין את השימוש המוגדר במילון ביחס לבית מלאכה או למי שעוסק בעבודת כפיים במלאכה כפי המתואר בפסק הדין בעניין מישל מרסייה.

בית המשפט בעניין מישל מרסייה מסתייע בפרשנותו במילון אבן שושן וקובע :

"מילון אבן שושן מגדיר בית מלאכה "מקום שעובדים שם במקצוע מסוים בעיקר בעבודת ידניים (להבדיל מן 'בית חרושת' שעובדים בו בעיקר במכונות) כגון נגריה, מסגריה, סנדלריה" (מילון אבן שושן מחדש ומעדכן לשנות האלפיים (2007)); וממשיך המילון ומגדיר: "בעל מלאכה - אמן, עוסק בעבודת ידניים במקצוע מסוים, כגון נגר, מסגר, חרט, ספר" (שם); ההדגשה הוספה - א"ר); זהו המשקל הלשוני הידוע כמשקל בעלי המלאכה או המקצוע. אמנם, המילון נתפס ככלי עזר פרשני המסייע בקביעת מתחם האפשרויות הלשוניות שניתן ליתן למלה, ואינו קובע מה יהא פירושה הנכון בהקשר המשפטי הנדון..."

הפעילות בנכס נוטה כאמור לפעילות של מתן שירותים ולא לייצור או מלאכה.

היטיבה לתאר זאת ועדת הערר בהחלטתה בתיק 140006163 בעניינו של מורנו דוד אשר דנה בעניינו של מכון קעקועים וקבעה כי על פי אופי הפעילות במכון קעקועים יש לקבוע כי מדובר בעסק שמעניק שירותים ולא בית מלאכה :

"כך, מכון קעקועים מטפל קודם כל באדם המקבל את השירות. כל קעקוע או פירסינג עומד בפני עצמו, אין במכון קעקועים קו ייצור או מוצר כלשהו שהתקלקל וזקוק לתיקון או השבחה כמו בסנדלריה או מתפרה .. הלקוחות הם שבוחים את הקעקוע אותו הם מבקשים לקעקע על גופם...."

גם ביחס למבחנים הנוספים שנקבעו בפסק הדין בעניין מישל מרסייה לא ניתן לקבוע כי העורר עומד בהם.

העורר לא העמיד תשתית עובדתית התומכת בפרשנות לפיה עסק לקעקועים עומד במבחן תכלית החוק – היסוד הסוציאלי וחיוניות השירות המסופק על ידי העסק.

על הרציונל בבסיס ההקלה בארנונה לה זוכים בתי מלאכה עמד בית המשפט העליון בפסק דין מישל מרסייה :

"יתכן, כי בבסיס ההקלה בארנונה לה זוכים בתי מלאכה טמון - במידה רבה - יסוד סוציאלי. באופן מסורתי מתח הרווחים שסיפקו בתי המלאכה לבעליהם היה נמוך. בתי המלאכה היו מקומות פשוטים ונעדרי תחכום טכנולוגי (מה שמכנים בימינו low tech) שהיקף הכנסותיהם היה נמוך. בעליהם התפרנסו, בדרך כלל לא ברווח רב, מיגיע כפיהם. יחד עם זאת, סיפקו שירות חיוני לציבור, שהרי כל אדם זקוק היה מעת לעת לתספורת, לתפירה או להטלאת בגדיו או לתיקון נעליו ולעתים לתפירתן. משכך, מהטעם הסוציאלי של שיוכם המסורתי של בעלי

המלאכה והרצון לאפשר להם להמשיך ולהתפרנס, יחד עם ההבנה כי הם מספקים שירות חיוני לציבור, שרצוי שיהיה נגיש ומצוי גם בשכונות מגורים - ניתנה ההקלה בתשלום הארנונה."

בשים לב לפסיקתו של בית המשפט בעניין מישל מרסייה לא ראינו כיצד ניתן לראות בשימוש בנכס נשוא הערר לקעקועים או פירסינג על פי הקריטריונים שעיצב ביהמ"ש העליון, כשימוש הדומה לפעילות שעושה סנדלר או תופר, נכון יהיה לקבוע, בשים לב לתכלית החוק כי השימוש בנכס לקעקועים דומה יותר לפעילות שעושים אדריכלים או מהנדסים שאינה מסווגת כפעילות 'בית מלאכה' או 'תעשייה'.

זה המקום להזכיר כי בעת שנתן בית המשפט העליון את פסק דינו בעניין מישל מרסייה לא היה קיים בצו הארנונה של המשיב הסיווג הספציפי של שירותים ונותן רק להרהר בשאלה, האם היה קובע בית המשפט העליון את שקבע בעניין המספרות לו היה הצו בנוסחו דהיום. על כל פנים במנעד העסקים בין בית מלאכה לעסק למתן שירותים, גם בשים לב לקביעותיו של בית המשפט העליון בפרשת מישל מרסייה, נדמה כי יש לראות עסק לקעקועים כעסק הנותן שירותים ולא כבית מלאכה.

מבחינת כללי האחידות הפרשנית, הפנה העורר בסיכומיו לדיון שערך בעמידת העורר בכללים שנקבעו בפסיקה לקביעה האם העסק עונה על המבחנים לקביעה כי פעילות כלשהי היא פעילות ייצורית.

בפסק הדין בעניין מישל מרסייה קובע בית המשפט כך:

"...משבחנו את תכלית החוק התומכת לדידי בסיווג מספרה כ"בית מלאכה" (ובכלל זאת "בית מלאכה לייצור") לצורך צו הארנונה, נפנה כעת לדברי חקיקה אחרים המדברים בבתי מלאכה. אמנם, לכל חוק, והדבר בולט במקרה דנא, תכלית משלו, ועל כן יש לבחון האם משמעות המונח בחוק אחד רלבנטית אף לחוק אחר; עם זאת יש לזכור, כי "ההנחה הבסיסית צריכה להיות, כי יש לקיים הרמוניה חקיקתית, באופן שהפירוש שיינתן לדבר חקיקה יישזר נאמנה עם דקמות החקיקה ויהא לגוף אחד, שלם, עמה" [ע"א 3213/97 נקר נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה פ"ד נג(4) 625, 634 - השופט זועבי; וראו: בג"צ 4886/06 עיריית באר שבע נ' שר הפנים (לא פורסם); א' ברק, 328]."

באותו העניין מפנה בית המשפט לסעיף 25 לחוק הסכמים קיבוציים תשי"ז-1957 המעניק לשר העבודה והרווחה את הסמכות להרחיב בצו את היקף תחולתה של הוראה בהסכם קיבוצי. בית המשפט מפנה לכך כי מכוח חוק זה, קבע שר העבודה ביום 22.6.80, כי הוראות ההסכם הקיבוצי הכללי שבין התאחדות בעלי המלאכה והתעשייה הזעירה לבין ההסתדרות הכללית, יחולו על כלל העובדים והמעבידים בישראל המעסיקים לא יותר מעשרים עובדים בענפי המלאכה, ובכללם בעלי המספרות בישראל (ילקוט הפרסומים 2641 תש"ם, 2013-2014).

לפיכך קבע שם בית המשפט כי הפירוש לפיו מספרה היא בית מלאכה עולה איפוא בקנה אחד עם צו ההרחבה.

אין זה המקרה שבפנינו ואין בכך שהעורר מצביע על עמידה לכאורה של העורר במבחנים שנקבעו בפסק דין רעיונות בכדי להרים את הנטל המוטל עליו בעניין מבחן כלל האחידות הפרשנית.

משנמצא כי השימוש אותו עושה העוררת אינו עומד במבחנים שנקבעו בפרשת מישל מרסייה ו/או אליהו זוהר יש לקבוע כי לא ניתן לסווג את עסקו של העורר כבית מלאכה על פי המבחנים שנקבעו בפסקי הדין הנ"ל.

פעילות העורר אף אינה עונה על כל המבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין סיווג נכס כמלאכה ותעשייה, היינו המבחנים לזיהויה של פעילות ייצורית.

המבחן שאומץ בפסיקה בכדי להכריע האם יש לסווג נכס תחת סיווג מלאכה ותעשייה נקבע כאמור על פי המבחנים 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)

לעניין מבחן יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, ייתכן כי לו היה זה המבחן היחיד לסיווג הפעילות בנכס היה העורר צולח מבחן זה.

באשר למבחן הכלכלי או מבחן השבחת הנכס- האם בעצם ייצור הקעקועים אותם מייצר לכאורה העורר יש בו משום השבחה של נכס לא ניתן להתרשם כי מדובר בפעילות העומדת בתנאים של מבחן השבחת הנכס.

ביחס למבחן ההנגדה- לא התרשמנו כי הפעילות המתוארת כפי שעולה מהראיות שהובאו בפנינו נוטה לפעילות ייצורית. התרשמנו כי הפעילות נוטה יותר למתן שירותים, גם אם בחלק מהתהליך נעשות פעילויות ייצוריות.

מבחן היקף השימוש במוצר – למעשה זהו המבחן שבו אין חולק כי העורר לא עומד בשאלת סיווג הפעילות כפעילות ייצורית. עיקר פעילות העורר שבעת שהוא מקעקע על גופו של הלקוח את הקעקוע נגזר מהזמנות ספציפיות על פי דרישות הלקוחות ועל כן אין בייצור המוצרים המיוצרים על ידו של העורר משום מוצר סטנדרטי המיוצר בייצור המוני.

בסיפת הדיון מצאנו לנכון לצטט פעם נוספת מדבריה של השופטת רות רוני בעניין עמנ 302/07 טמיר כהן נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב :

"אני סבורה כי העניין הראשון שיש להביא אותו בחשבון – לפני קביעת המבחנים הקונקרטיים שאותם יש ליישם (ואשר אינם מובילים למסקנה חד משמעית) הוא תכליתם של חוקי המס, אשר קבעו סיווג מיוחד לנכסים המשמשים למלאכה ותעשייה...לעניין זה התייחסה גם ועדת הערר בהחלטתה בנושא ערעור זה. הועדה קבעה כי התכלית של החוקים האמורים היא: "עידוד הפעילות היצרנית בתעשייה ומלאכה. מתן תעריף מוזל לענף התעשייה והמלאכה נועד לפעילות יצרנית המצריכה שטחים גדולים ונותנת תעסוקה ...

אני סבורה כי ההצדקה לתעריף המוזל איננה קיימת בהכרח מקום שמדובר בפעילות שלצורך ביצועה לא נדרשת כמות גדולה של עובדים ולא נדרש שטח גדול, לכן לדעתי, כאשר קיים ספק ביחס לאופי הפעילות, אין מקום לסווג בסיווג מוזל פעילות שלצורך ביצועה נדרש שטח קטן ומספר מצומצם של עובדים...".

לאור כל האמור לעיל הגענו למסקנה כי לא ניתן לסווג את הנכס שבמחלוקת תחת סיווג בתי מלאכה ותעשייה.

לפיכך דין הערר להידחות.

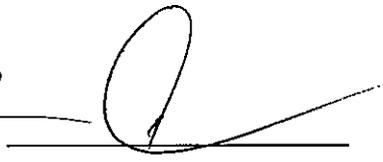
לא מצאנו מקום לחייב העורר בהוצאות בשים לב לאופן ניהול הדיון ולסוגיה המורכבת נשוא הערר.

ניתן בהעדר הצדדים היום 11.1.2016.

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

ע"ר 140008024

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה פללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

מאגרי בניה בע"מ ח.פ. 520034489

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

- נ ג ד -

בוניטה בע"מ (בפירוק)

צד ג':

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו טענת העוררת, כי יש לבטל את רישומה בספרי העירייה כמחזיקה בנכס בכתובת הזרם 10 (להלן: "הנכס"), בתקופה שמיום 1.11.2012 ועד ליום 28.2.2013.
2. לאור טענת העוררת, כי הודעת החדילה שהתקבלה בעירייה מאת בוניטה בע"מ (להלן: "בוניטה") באמצעות המפרק עו"ד שאול קוטלר, איננה נכונה, ומאחר, כך לטענתה, ובוניטה הותירה ציוד בנכס ולמעשה לא מסרה לעוררת את מפתחות הנכס, צורפה בוניטה בע"מ (בפירוק) כצד ג' לערר זה.
3. צד ג' בחר שלא להגיש את עמדתו, למרות שניתנה לו ההזדמנות לעשות כן, ולמרות שהובהר לו כי יתכן ותתקבל החלטה הפוגעת בזכויותיו.
4. בנסיבות העניין, הורינו למשיב לפתוח בהגשת הסיכומים מטעמו.

5. תמצית טיעוני המשיב

- 5.1. המשיב אינו חלק מהסכסוך בין העוררת לבין השוכרת, אין לו את המידע מדוע נמסרה הודעת החדילה לעירייה ומהן הסיבות לכך שהודעת החדילה נמסרה בשעתו לעירייה.
- 5.2. גם מנהל בוניטה קודם לפירוק, שהגיש תצהיר מטעם העוררת, לא נתן הסבר בתצהירו מדוע נמסרה לעירייה הודעת חדילת חזקה בנכס, אלא רק טען כי החברה לא פינתה בפועל את הנכס, ובכך חזר למעשה על טענות העוררת בערר.
- 5.3. למשיב שפעל כדין, עלול להיגרם נזק שעה שטוענים בפניו ובפני הוועדה הנכבדה, כי ההודעה שנמסרה למשיב לפני שלוש שנים, ושלפיה פעל, איננה נכונה, ולכן יש לרשום את צד ג' כמחזיק, וזאת מבלי שניתן כל הסבר לשליחת ההודעה מלכתחילה.
- 5.4. הגם שמדובר בחברה בפירוק, והגם שלחוב ארנונה דין קדימת, הרי מקום שקופת הפירוק כבר חולקה (מדובר בשלוש שנים לאחר הפירוק), העירייה היא שעלולה להיפגע ממעשיהם של הבעלים וצד ג', וזאת על אף שהעירייה פעלה כדין.
- 5.5. סעיפים 325-326 לפקודת העיריות קובעים נורמה פוזיטיבית סטטוטורית המוטלת על הבעלים והמחזיקים של נכסים להודיע לגורם האמון על ענייני הארנונה בעירייה אודות חילופי מחזיקים, ותכליתם היא להקל על מאמצי העירייה לגבות כספים לטובת הקופה הציבורית.
- 5.6. הוראות סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות הינן ברורות וחד משמעיות. משעה שנודע לרשות דבר תחילת חזקה בנכס או חדילת חזקה, על הרשות לפעול בהתאם לדין, ללא שיקול דעת, ומבלי להתערב במחלוקות ובתניות שבין הצדדים.
- 5.7. בשורה של פסקי דין, נקבע כי הוראת סעיף 325 הינה מהותית, וכי מרגע שהרשות קיבלה הודעת חדילת חזקה, עליה לשנות את פרטי המחזיקים, מבלי להתערב בסכסוך שהינו למעשה סכסוך שבין פרטים.
- 5.8. במקרה דנן, מחובתו של המשיב הייתה לקבל את הודעת החדילה של צד ג', ולפעול על פיה, וכך עשה.

- 5.9. אין להפוך את העירייה לצד לסכסוך בין משכירים ושוכרים. העוררת יכולה לנקוט בהליך אזרחי נפרד כנגד צד ג', ולטעון כי על צד ג' לשפות את העוררת עבור תשלומי הארנונה ששילמה.
- 5.10. לעירייה אין את הכלים להכריע בסכסוך בין העוררת לצד ג', ו/או באמיתות/אי אמיתות תהודעה שנמסרה לעירייה. הסכסוך בין צד ג' לעוררת צריך להתברר בהליך אזרחי נפרד מבלי לערב את העירייה, שכלל אינה צד לסכסוך זה ואין לה גם את הכלים להכריע בו. לפיכך, העירייה אינה יכולה לשנות כעת רישומיה.
- 5.11. לא ניתן ללמוד מתצהירו של מנהל בוניטה, לפיו החברה הותירה ציוד בנכס ולא מסרה את המפתחות לבעלים, כי צד ג' היא שצריכה לחוב בארנונה בתקופת המחלוקת.
- 5.12. כעולה ממסמכי תיק הערר, בוניטה הייתה בפירוק קודם למועד בו נשלחה הודעת החדילה לעירייה. לאור מצבה המשפטי והפיננסי של בוניטה, נראה כי לא בכדי הודעה כזו נמסרה לעירייה.
- 5.13. העובדה כי מנהל בוניטה טוען כעת כי בוניטה הותירה ציוד בנכס, אין בה כדי להוביל בהכרח לכך כי צד ג' היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.
- 5.14. שורה ארוכה של פסקי דין קובעת, כי "המחזיק" לעניין החיוב בתשלום ארנונה הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס", היינו מי שהנכס נתון לשליטתו ולפיקוחו יותר מכלל גורם אחר. זאת, גם כאשר הוא אינו מחזיק פיסית בנכס ואפילו אין לו יכולת להשתמש בו.
- 5.15. בענייננו, במועד משלוח הודעת החדילה, בוניטה כבר הייתה חברה לא פעילה, וממילא כבר לא החזיקה בנכס, זאת ועוד, מתצהירו של מנהל השוכרת הנכנסת חברת 911 אופנה, עולה כי הם אלה שפינו בפועל את הציוד מהנכס ולא בוניטה, לפיכך לא יכולה להיות מחלוקת כי המחזיק למעשה בנכס בתקופת המחלוקת לא הייתה צד ג', ולבעלי הנכס לבד הייתה השליטה בנכס.
- 5.16. זאת ועוד, העוררת לא הוכיחה שבפועל בוניטה מסרה לה את המפתחות של הנכס, ועל פניו יתכן כי המפתחות מעולם לא נמסרו לעוררת, אולם משעה שהעוררת מצאה שוכר חדש לנכס ביום 1.3.2013, היא ידעה ידוע היטב כיצד לפעול ולהיכנס לנכס בכוחות עצמה, וזאת גם ללא המפתחות של בוניטה.
- 5.17. לפיכך, אין מחלוקת כי צד ג' לא החזיקה בנכס בתקופת המחלוקת. טענות העוררת כי צד ג' שהייתה באותה עת חברה בפירוק ולא פעילה לא פינתה את הציוד מהנכס ולא מסרה את המפתחות, אין בהם כדי להוביל למסקנה שצד ג' נותרה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס, ובכך להוביל לשינוי ברישומי העירייה.
6. תמצית טיעוני העוררת
- 6.1. צד ג' שלחה אל העירייה הודעת חדילה, שהייתה מופרכת לחלוטין בעת שנשלחה, שכן צד ג' המשיכה להחזיק בנכס בכל העת הרלוונטית לערר זה.

- 6.2. העוררת הודיעה על כך בכתב לעירייה והבהירה לעירייה ולמשיב כי הודעת החדילה הינה הודעה שאינה אמת, וכי צד ג' היא שמחזיקה בנכס, וזאת הן משום שהסכם השכירות בין העוררת לבין צד ג' טרם נסתיים והיה בתוקף לכל העת הרלוונטית והן, וחשוב מכך, במישור העובדתי, משום שצד ג' המשיכה להחזיק בנכס כל אותה התקופה.
- 6.3. למרות הודעה ברורה זו, לא טרחה העירייה כלל לבדוק בזמן אמת את זהות המחזיק בנכס, ודחתה בלאקוניות ובסתמיות את הסברי העוררת, תוך שהיא מבכרת לדרוש מאת העוררת תשלום, שאין כל בסיס לדרוש ממנה, באופן בלתי הוגן, בלתי סביר, בלתי חוקי ורשלני לחלוטין.
- 6.4. גם בראשית הדרך וגם כיום, התעלם המשיב בחוסר הגינות משווע, ובחוסר סבירות מופגן מטענות אלה, וטען בלאקוניות בשרירותיות ובסתמיות, כחזרה על מעין מנטרה שחוקה, כי לנוכח סעיפים 325-326 לפקודת העיריות הוא דוחה את טענות העוררת.
- 6.5. תגובה שכזו אינה אלא התנהלות בלתי תקינה בעליל. מדובר בתגובה המסתמכת באופן בלתי סביר על לשון סעיף 325 לפקודת העיריות, ואשר עולה כדי רשלנות רבתי, ולפיה די בהודעת המחזיק כדי לחייב את העוררת בארנונה, אף אם ברור על פניו ועל יסוד עובדות הידועות למשיב היטב גם במועד מסירת הודעת המחזיק, כי אין הדברים כד.
- 6.6. בענייננו, כאשר העוררת הבהירה בזמן אמת לעירייה כי היא אינה המחזיק בנכס, ותחת בדיקת הדברים אקטיבית בעצמה בחרה העירייה לדחות בסתמיות את עמדת העוררת ולדרוש ממנה תשלום שאין לו כל בסיס, נהגה העירייה בעצימת עין מוחלטת תוך התעלמות מנתונים הזועקים, כי עליה לבדוק באופן אקטיבי בעצמה, האם חל שינוי בבעלות או בהחזקה בנכס מסוים שבשטחה, מעלה בתפקידה כנאמן הציבור והתרשלה ביישומן של הוראות סעיפים 325-326 לפקודת העיריות, ועל כן אינה יכולה להיתלות בהן בדיעבד כהצדקה לדרישה בלתי מבוססת ובלתי חוקית מאת העוררת לשלם דמי ארנונה.
- 6.7. העוררת הגישה לוועדה הנכבדה תצהירים מטעם מנהלה של העוררת, מר שמעון קדם, וכן מטעם מנהלה של השוכרת שהחליפה את צד ג' כמחזיקה בנכס, מר אורי רייז, אשר הוכיחו באופן חד וברור, כי העוררת לא תחזיקה בנכס בעת הרלוונטית לערר זה, וכי צד ג' היא שהחזיקה בנכס באותה עת.
- 6.8. המשיב לא טרח לערוך בירור עובדתי כלשהו, והגיש תצהיר מטעם עובד העירייה שאין לו כל ידיעה עובדתית על מצב ההחזקה בנכס בעת הרלוונטית.
- 6.9. העוררת הגישה אף תצהיר של בעלי ומנהל בוניטה בעת הרלוונטית לערר זה, מר נחמן ראובני, אשר העיד באופן חד משמעי וברור, כי צד ג' היא שהחזיקה בנכס בעת הרלוונטית לערר, וכי הודעת החדילה הייתה הודעה לא נכונה ומופרכת עובדתית.
- 6.10. בהחלטתה מיום 6/1/2015 הורתה הוועדה הנכבדה למשיב לקיים עם צד ג' בירור עובדתי באשר לשאלת זהות המחזיק בנכס ולהודיע האם יש צורך בקיום דיון נוסף לשם עריכת בירור נוסף של אותה שאלה עובדתית.

- 6.11. התעלמותו של המשיב בבדיקתו עם צד ג' מהשאלה מי היה המחזיק בנכס בעת הרלוונטית לערר זה, והתמקדותו במצבה של צד ג' כיום מהווה הודאה, כי עמדת העוררת לפיה במועדים הרלוונטיים לערר לא היא שהחזיקה בנכס אלא צד ג', וכי הודעת התדילה של צד ג' הייתה שגויה, כפי שנאמר בלשון ברורה ומפורשת, שחור על גבי לבן, בתצהירו של מנהל ובעלי בוניטה עצמו באותה עת, היא עמדה נכונה. מבלי לגרוע מטענותיה האחרות של העוררת, עובדה זו כשלעצמה מחייבת את קבלת הערר.
- 6.12. בנסיבות אלה, התוצאה היחידה האפשרית לערר זה היא קבלת הערר, וקביעה כי חיוב הארנונה מושא ערר זה לא יכול להיות מוטל על העוררת.
- 6.13. מובן וברור, כי עמידתו העיקשת של המשיב על חיוב העוררת גם כיום בארנונה נשוא הערר, וזאת למרות שאפילו מבירור עובדתי שהוא עצמו ערך במצוות הועדה הנכבדה עלה בבירור שלא העוררת היא שהחזיקה בנכס בעת הרלוונטית אלא צד ג', הינה שרירות לב לשמה, הפרה יסודית של חובת ההגינות של הרשות ושל חובתה לפעול בתקינות, בהתאם לדין ובסבירות.
- 6.14. כל תכלית טענות המשיב הינה להשית על העוררת חיוב אשר ידוע למשיב שאינו מוצדק, וזאת רק בשל חשש גביה מצד ג'. בכל הכבוד, העוררת אינה מבטחת של העירייה והפרט אינו מבטח של הרשות בפני סיכוני גביה. הדין הוא שקובע מי הוא הגורם שעליו לשלם את תשלומי הארנונה בגין נכס – והוא המחזיק בנכס, ואין כל רלוונטיות לקשיי גביה שהעירייה עלולה להיתקל בהם בעתיד באשר לשאלה זו.
- 6.15. בניגוד לאסמכתאות הרבות אליהן מפנה המשיב בסיכומיו, שאין להן כל רלוונטיות לענייננו, הרי בענייננו, אין מדובר בטענות בעלמא לכך שהעוררת אינה המחזיקה בנכס. בענייננו מדובר בעובדות ברורות ומובהקות שהוכחו לוועדה הנכבדה באותות ובמופתים, ואשר המשיב עצמו מודה בהן לאחר שערך, במצוות הועדה הנכבדה, בירור עובדתי עצמאי שהתקיים רק בינו לבין צד ג' עצמו, במעמד צד אחד!

7. דיון והכרעה

- 7.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.
- 7.2. אנו מקבלים את טענות המשיב, כי הליך של ערר אינו ההליך המתאים לבירור סוגיות שעניינן סכסוך בין מחזיקים, וכי את המחלוקת באשר לזהות המחזיק בנכס במועד הרלבנטי לערר, על הצדדים החלוקים בנייהם לברר במסגרת הליך אזרחי.

ראת לעניין זה:

בר"ם 1008/06 יצחק טרנטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו:

"הלכה היא שתכלית סעיף 325 לפקודת העיריות הינה ליצור מנגנון חובת הודעה המעביד את נטל זיהוי המחזיק מן הרשות האחראית על גביית הארנונה אל בעלי היחס לנכס (ראו: ע"א 739/89 מיבקשוילי נ' עיריית תל אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991)). המבקש מבקש להעביר לידי הרשות המנהלית את ההכרעה בסכסוך החוזי שלו עם השוכר. ואולם מסעיף 325 אנו למודים שהנתיב המנהלי אינו הנתיב הנכון לשם בירור סכסוך זה, ... מקובלת עלי קביעת בית המשפט המחוזי ולפיה אין להפוך את העירייה

לצד לסכסוך בין משבירים ושופרים. אלה הצדדים האמיתיים ל"סכסוך", וצד הרוצה בכך יכול לנקוט בהליכים משפטיים ולהביא ראיות. אין להטיל על העירייה תפקיד של "שופט" בין הצדדים, ומותר היה לעירייה להסתמך על ההודעה בכתב שקיבלה".

7.3. דברים אלה עולים בקנה אחד עם תכלית ההסדר הקבוע בפקודת העיריות, והיא הקלה על מאמצי הרשות המקומית לגבות כספים, והטלת חובת מסירת הודעה בדבר שינוי מחזיקים או שינוי בעלים, על מחזיקים ובעלים של נכס, בהיותם מונע הנזק הזול והיעיל.

ראה:

ע"א 739/89 מיבקשווילי נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775:

"ניכר בפקודת העיריות [נוסח הדיש] 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".

ע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח':

"אילו היתה נקבעת קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, היה הדבר מטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, והממומן מכספי הציבור".

7.4. אכן ישנן נסיבות מסוימות בהן נדרש המשיב לערוך בדיקה מקיפה יותר, ולבדוק באופן אקטיבי אם חל שינוי בחזקה בנכס (בר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (פורסם בנבו)), ואכן בענייננו הוכח שהמשיב לא ערך בדיקה בנכס בזמן אמת, לאחר קבלת פניית העוררת.

7.5. דא עקא, שבנסיבות המקרה דנן, בהן אין מחלוקת כי צד ג' לא שהתה בפועל בנכס למן מועד הודעת החדילה, הרי בדיקה שהיה עורך המשיב בנכס לא היתה מעלה או מורידה.

7.6. על פי הדין, בוניטה, שהיתה בהליכי פירוק, לא יכולה היתה להיחשב כמתזיק בתקופת הפירוק, ולכל היותר ניתן לטעון כי צד ג' – החברה שבפירוק, אשר המפרק שמונה לה, בא בנעליה, הוא שיכול היה להיחשב כמתזיק.

7.7. בנסיבות המקרה דנן, בהן לצד ג' מונה מפרק, אשר הוא ששלח את הודעת החדילה, וכאשר לא הוכח, ואפילו לא נטען כי העוררת עצמה התייחסה למפרק כאל מתזיק, ודרשה הימנו דמי שכירות בגין תקופת הפירוק, שהינן בבחינת הוצאות פירוק, הרי ספק אם ניתן לקבל את טענות העוררת כי צד ג' היא שהחזיקה בנכס, ולמצער ברי כי קיימת מחלוקת של ממש מיהו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

7.8. בענייננו, לא ניתן ללמוד מכך שהסכם השכירות התייחס לתקופה שבמחלוקת, עד 28.2.2013, וכי בפועל צד ג' לא פינתה את הנכס והותירה בו את הציוד שלה ולא מסרה את המפתחות לעוררת, כי צד ג' היא שהחזיקה בנכס במועד הרלבנטי לערר.

7.9. אנו מקבלים את טענת המשיב, לפיה העוררת לא הוכיחה ואפילו לא טענה שבפועל צד ג' מסרה לה את המפתחות של הנכס גם אחרי 28.2.13, ואכן, כטענת המשיב, על פניו יתכן כי המפתחות מעולם לא נמסרו לעוררת. כן מקבלים אנו את טענת המשיב, כי הוכח כי צד ג' לא פינתה בפועל את הציוד שבנכס, אשר בגינו טוענת העוררת להמשך ההחזקה בנכס, אלא השוכר החדש שקיבל את החזקה בנכס ביום 1.3.2013, הוא שעשה כן.

גם האמור לעיל, יכול להובילנו למסקנה כי הזיקה הקרובה ביותר לנכס, היתה נתונה דווקא לעוררת, אשר המועד בו השכירה את הנכס היה תלוי בה, ולא בצד ג', וכי למצער כי קיימת מתלוקת של ממש מיהו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

7.10. נוכח האמור לעיל, ובשים לב לראיות שהוצגו בפנינו, הגענו למסקנה כי דווקא העוררת היא שהיתה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס בתקופה הרלבנטית לערר זה, וכי למצער עסקינן בסכסוך בין מחזיקים, אשר על הצדדים החלוקים ביניהם לברר במסגרת הליך אזרחי.

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

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

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

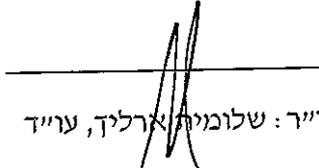
10. ניתן בהעדר הצדדים ביום 12/1/16.



חברה: שירלי קדם, עו"ד



חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח



יו"ר: שלומיית ארליך, עו"ד

1400012772/140009725 עררים

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

משתלת מנשה פתאל בע"מ

העוררת:

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

המשיב:

החלטה

עניינו של ערר זה בשאלת סיווגו של נכס העוררת המשמש כמשתלה (נכס מספר 2000237390, 2000237380, 2000237385) (להלן: "הנכס").

1. תמצית טיעוני העוררת

- 1.1. העוררת פועלת כמשתלה חקלאית מזה 40 שנה, באותו מיקום בדיוק ובאותו עיסוק חקלאי, דבר לא השתנה במקום משך 40 שנה.
- 1.2. לאחר מו"מ בין הצדדים בעקבות ערר שהוגש בשנת 2004 בעקבות החלטת המשיב לשנות את סיווג משרד המכירות לסיווג של מסחר (2004-03-138), נחתם הסכם פשרה בין העוררת למשיב, על פיו 100 מ"ר יסווגו כמשרד, 92 מ"ר כקרקע תפוסה והיתרה קרקע חקלאית.
- 1.3. מאז משך 10 שנים המשיכה העוררת להתנהל ללא שינוי. לא נעשה כל שינוי בפעילותה, ההסכם לא בוטל ו/או שונה, והצדדים המשיכו בחיוביהם על פי תנאי ההסכם.
- 1.4. המשיב החליט לפתע להפר את ההסכם, באופן חד צדדי ובחוסר סמכות.
- 1.5. ההסכם מחייב את המשיב, אלא אם חלו שינוי נסיבות מאז ההסכם.
- 1.6. הסכם הפשרה הוא למעשה הסכם שומה שקיבל תוקף של החלטה של ועדת ערר, והחלטה של הוועדה הנכבדה היא פסק דין, קרי - מתיישנת אחרי 25 שנים, שכן עסקינן בגוף מעין שיפוט. המשיבה איננה רשאית לחזור בה מהעקרונות.
- 1.7. סעיף 6 לחוק ההנמקות קובע, שאי מילוי החובה לפי חוק ההנמקות, מעביר אל עובד הציבור את נטל הראיה "בכל הליך לפני ועדת ערר או ועדת ערעור או לפני בית המשפט", כי ההחלטה המנהלית, שהיא נשוא החובה לנמק, נתקבלה "כדין".
- 1.8. במקרה דנן, החלטת המשיב לשנות את נתוני השומה של העוררת כאשר לא חל שום שינוי נסיבות המצדיק את פתיחת ההחלטה נשוא ועדת הערר, היא פעולה אשר לוקה בחוסר סבירות קיצוני ובשרירות והינה בניגוד לחובת ההנמקה.
- 1.9. הסמכות לדון הן בשינוי הנסיבות מאז החתימה על ההסכם וגם על השימוש בפועל נתונה אך ורק לוועדת ערר, משום שעסקינן בהסכם שומה שקיבל תוקף של החלטה על ידי ועדת הערר. לא יעלה על הדעת כי בערר קודם הכיר המשיב בסמכות, וכעת הוא יעלה טענת חוסר סמכות בפני הוועדה שאישרה את ההסכם.
- 1.10. אין ממש בטענות המשיב בדבר המצב התכנוני של המשתלה. על הקרקע חלה תכנית 6א, החלה ברציפות משך כל השנים על המשתלה, ולפיה כל הקרקע עליה קמה המשתלה הינה קרקע חקלאית. אין כל מחלוקת כי במועד בו קמה המשתלה זה היה המצב התכנוני ועל כך הסתמכו בעלי המשתלה. משך כל השנים לא השתנה דבר במצב התכנוני והאזור נותר כאזור חקלאי.
- 1.11. השכנים של העוררת הינן משתלות. בקצה התלקה של העוררת הוקם בית אבות קריית שאול. אין המדובר באזור מסחרי ו/או אזור מגורים, כי אם באזור שהינו גם בפועל חקלאי.

- 1.12. היות והקרקע אינה נמצאת באזור מגורים או באזור מסחרי, אלא באזור חקלאי וכיוון שהוכח כי אין במקום בתי מגורים או מסחר, הרי לא מתקיים התנאי בסעיף 269 סיפא, הקובע כי העירייה "רשאית לראותה שלא כאדמה חקלאית, בשים לב לדרגת התפתחותו של האזור".
- 1.13. כנגד הצהרת העוררת, כי שכני הנכס הם הינם משתלות ובית אבות, המשיב לא הביא שום ראיה לדרגת ההתפתחות של האזור, ואפילו לא בדל של ראיה, כי במקום יש שימושים שאינם חקלאיים (טענה שאינה נכונה כאמור לעיל).
- 1.14. מאז ההסכם לא חל כל שינוי נסיבות באזור ו/או שינוי יעוד, והאזור נשאר כשהיה משך 40 שנה, במבחן השימוש ותכנונית. אשר על כן לא רשאית כעת המשיבה לראות במשתלה "שלא כאדמה חקלאית". המדובר בהפעלת סמכות שלטונית בחוסר סמכות ללא נימוק ובחוסר תום לב.
- 1.15. בפועל עיקר השימוש במשתלה הוא חקלאי, למעט 100 מ"ר. העוררת מגדלת גידולים חקלאיים במקום, בעיקר צמחים ועצים ותוצרת חקלאית אחרת. הגידול, בין היתר, הינו משלב הזרע ו/או שתיל, לפי העניין ועד שלב צמח בוגר. הצמחים מגודלים במקום, מטופחים חודשים ואף שנים. למעט שטח שהוגדר כ- 100 מ"ר אין כל פעילות מסחרית ויעוד השטח לחקלאות. מסיבה זו כל טענות המשיבה כי עיקר הפעילות היא מסחרית להתבטל.
- 1.16. הסכמת הצדדים בהסכם, כי אלו השימושים בפועל, משמעה מעשה בי דין, וכיוון שהמשיב לא טען כי חל שינוי נסיבות הרי שיש לראות בשימוש בפועל כחקלאי.
- 1.17. המשיב צירף לתצהירו תשריט, אשר עליו מצוין בכתב יד שטח של 998 מ"ר (המדובר בשטח 9 בתשריט העוררת): "שטח עצים/שתילים בתוך האדמה". הנה כי כן הודאת בעל דין כי לפחות בשטח של 998 מ"ר מתוך 1779 מתקיימת פעילות חקלאית בלבד. טענת המשיב כי אין כל הפרדה בין שטח 9 ל-10 אינה נכונה שכן התשריט מטעם המשיב עצמו מבצע הפרדה שכזו.
- 1.18. העוררת באמצעות מר פתאל הוכיחה בצורה ברורה, כי מדובר בפעילות חקלאית הלכה למעשה. מר פתאל צירף חשבוניות עבור רכישת הזרעים, והוכיח כי עיקר הפעילות במשתלה הינו חקלאי ויעודה הוא כמשתלה חקלאית.
- 1.19. העד מטעם המשיב ציין בחקירתו כי גם בשטח 10 לא מתקיימת פעולת מכירה אלא בחלקה הדרומי בלבד, קרי 192 מ"ר שממילא מסווגים כשטח מסחרי וקרקע תפוסה. מר אקוע ציין כי בשטח הצפוני מתקיימת פעילות תצוגה בלבד, וזאת כפי שציין מר פתאל כשהשתיל גדל מספיק זמן הוא עובר משטח 9 לשטח 10 לצרכי תצוגה. בפועל מכירה מתקיימת רק בחלק הדרומי של שטח 10, בגינו ממילא העוררת משלמת ארנונה עפ"י המתחייב בהסכם בין הצדדים.
- 1.20. עצם הצגת המחיר ליד שמו של השתיל אינה הופכת את הדבר לפעולה מסחרית של מכירה. אף על תוצרת חקלאית ניתן לציין מחיר ופעילות התצוגה אינה מפסיקה את הפעילות החקלאית.
- 1.21. יודגש כי כל חקלאי מציג את תוצרתו ללקוחותיו, קבלת עמדת המשיב משמעה שחקלאי שמגדל את תוצרתו ומציג אותה ללקוחותיו למעשה "מוכר ומציג את התוצרת לצורך מסחר ושיווק", ובכך לשיטת המשיב, כל אדמה חקלאית במדינת ישראל הינה קרקע מסחרית.

1.22. בורותו של המשיב בשיטות הגידול החקלאי המודרני, קרי מצעים עציצים וכו' שנועדו להביא לגידול מהיר יותר וחסכון בשטח, מים וזמן אינו צריך להיות לרועץ לחקלאי. דרישת המשיב כי חקלאי יגדל את תוצרתו כשהיא שתולה בקרקע ולא על מצעים מהווה שימוש לרעה בסמכות תוך התעמרות בחקלאי והתעלמות מתמורות טכנולוגיות.

1.23. אף במבחן מירב השימוש תטען העוררת כי השימוש שנעשה בקרקע הינו ברובו הגדול לגידול חקלאי, למעט חלק מיועד למכירה בתוך מבנה, ומשכך אין כל הצדקה לשינוי סיווג מלוא השטח.

2. תמצית טיעוני המשיב

2.1. טענות העוררת בדבר אכיפת הסכם פשרה, שיקול הדעת המנהלי, חזרה מהחלטה, חריגה מחובת הנאמנות וההגינות; הנמקה, והפרת עיקרון ההסתמכות, אינן בסמכות הועדה ויש לדחותן על הסף.

2.2. העוררת המבקשת להסתמך על הסכם הפשרה, שכחה לציין כי תוקפו פג כבר בשנת 2006, ומכאן שממילא אין בנמצא הסכם תקף שניתן לאכוף.

2.3. הכלל בדיני המסים הוא שכל שנת מס עומדת בנפרד, וכבר נקבע בהלכה הפסוקה כי בעניין פיסקאלי אין לטעון "מעשה בית דין" לגבי שנת מס אחרת.

2.4. טענות העוררת בדבר הפרת חובת ההנמקה מעוררות תמיהה, שכן תשובת המשיב להשגה מפורטת ומנומקת וכוללת התייחסות לכל טענותיה.

2.5. במסגרת ביקורות שקוימו בנכס והוצגו במסגרת ראיות המשיב, נמצא כי שטח שאינו מבונה בסך של 1779 מ"ר מחולק לשני שטחים עיקריים בסך של 781.19 מ"ר ובסך של 998 מ"ר, ומשמש לצורך גידול, מכירה ותצוגה של פרחים, עצים ועציצים שעליהם מחירים, כאשר הם מוצגים ללקוחות העוררת שמגיעים לנכס. בנוסף ובמסגרת תשריט נוסף שצורף לדו"ח הביקורת, נמצא כי בנכס העוררת קיים שטח מבונה בסך של 191.93 מ"ר.

2.6. המצהיר מטעם העוררת העיד, כי הנכס מחולק לחלקה המשמשת לגידול שתילים ולחלקה המשמשת למכירתם, כמו גם למכירת אדניות, חומרי דישון ואביזרים נלווים נוספים, כאשר המכירה נעשית הן ללקוחות "פרטיים" המבקרים בנכס, והן ללקוחות סיטונאים שאינם מבקרים בנכס ומבצעים את הזמנותיהם בהיקף נרחב באמצעות הטלפון. עוד הוסיף המצהיר מטעם העוררת, כי מעבר למכירת השתילים, העוררת מציעה ללקוחותיה גם שירותי השכרת צמחים לאירועים (ומדובר כמובן בצמחים המצויים בנכס).

2.7. כעולה מעדות המצהיר מטעם העוררת ומתשריטי הנכס, אין הפרדה ממשית בין השטחים השונים, כאשר כלל שטח הנכס מהווה יחידה אינטגרלית אחת, והצמחים מועברים בין השטחים השונים. המצהיר מטעם העוררת אף העיד כי השתילים הגדלים בנכס אינם מחוברים לקרקע אלא גדלים בעציצים כאשר דרך זו מהווה שיטת הגידול בנכס.

2.8. תכנית R6 חלה לגבי מספר יישובים, לרבות תל אביב, כאשר מסמך הוראות התכנית ערוך באנגלית.

2.9. יתרה מכך, ככל שהעוררת ביקשה להראות כי תכנית 6אר חלה בעניינה, היה עליה להמציא את תקנון התכנית מתורגם לשפה העברית או בצירוף חוות דעת של שמאי או אדריכל או כל גורם אחר שמומחיותו בתחום התכנון והבניה. הדבר לא נעשה.

2.10. "דף זכויות" שהונפק על ידי העוררת ביום 8.11.2014 עליו מבקשת העוררת להסתמך, אינו ברמת פירוט מספקת, ולא ניתן ללמוד האם התוכנית הנזכרת חלה לגבי הנכס הספציפי. דברים אלה מתחזקים מקום שתכנית זו שונתה במסגרת תכניות שונות כגון תא/2215 (פורסמה ברשומות ביום 26.3.1992) ותא/מק/4115 (פורסמה ברשומות ביום 16.2.2014). העוררת לא הסבירה מדוע יש לראות את התכנית ככזו החלה במתכונתה המקורית ביחס לנכס. טענות העוררת נטענו בהקשר זה ללא ביסוס וללא כל הנמקה משכנעת.

2.11. המשיב הציג במסגרת ראיותיו את מפת ייעוד הקרקע, בה סומן הנכס, כאשר לפי המקרא שצורף ניכר וברור באופן חד משמעי שייעודו התכנוני של שהשטח הוא מסחר. העוררת לא סתרה ממצאים אלה ומשכך יש לקבלם כראיה לאמיתות תוכנם – וממילא מדובר ברשומה מוסדית.

2.12. גם לו היה ניתן לראות בייעוד הנכס כ"קרקע חקלאית" (דבר המוכחש), עדיין היה חל בענייננו סעיף 269 לפקודת העיריות, לפיו העירייה רשאית לחייב את הקרקע מושא הערר שלא כקרקע חקלאית, שכן שטח הנכס אינו עולה על 5 דונם והוא באזור מגורים/מסחר. מסקנה זו נלמדת ממפת ייעודי השטח ומטענות העוררת עצמן, שבהן הטענה שהנכס נמצא בסמיכות לבית אבות ובסמיכות לעסקים אחרים. מדובר באזור מתפתח, בשים לב לכך ששטחים ניכרים בו יועדו בשנים האחרונות למסחר, כפי שעולה מהמקרא שצורף למפת ייעודי הקרקע שהומצאה על ידי המשיב.

2.13. המשיב רשאי ואף מחויב לסווג את שטח הנכס בהתאם לשימוש שנעשה בו, לחקיקה ולצו הארנונה כ"קרקע תפוסה". כמו כן, אין חולק כי שטח זה עומד בתנאים המצטברים לחיוב קרקע תפוסה: חזקה בקרקע ושימוש בה. מדובר בשטח קרקע המהווה עסק בו מצויים צמחים רבים בתוך אדניות וכדים אותם ניתן לרכוש בכל רגע נתון. כפי שצוין בדוח הביקורת ונראה בתמונות על הצמחים יש תגי מחיר וכולם מיועדים למכירה.

2.14. אדמה שעציצים ואדניות אינם מחוברים אליה דרך קבע, אינה יכולה להיקרא אדמה חקלאית. סיווג קרקע שמונחים עליה אדניות ועציצים כאדמה חקלאית תגרום לאבסורד שכן אין כל יתרון לאדמה עצמה בגידול העציצים ולמעשה מדובר בעסק לכל דבר ועניין.

2.15. זאת ועוד, על פי **מבחן השימוש בפועל** נכס מסחרי יסווג בהתאם, גם אם הוא מצוי לכאורה על אדמה חקלאית.

2.16. הנכס שבנדון אינו "קרקע חקלאית", לא על פי ייעודו התכנוני ולא על פי הגדרת "אדמה חקלאית" בפקודה, והעוררת לא הוכיחה אחרת. הנכס סווג בהתאם לשימוש העיקרי בו למכירה, שיווק והשכרת צמחים, אדניות וחומרי דישון. העובדה שקיים בנכס שטח המשמש במידה כזו או אחרת לגידול חלק מהתוצרת הנמכרת, אינה משנה ממשקנה זו - גם לאור העובדה כי שטחי הגידול **נלווים** לפעילות העיקרית בנכס, ואינם תכליתו.

- 2.17. בשורת פסקי דין נקבע כי נכסים שמשמשים בעיקרם לצורך פעילות מסחרית לא יסווגו כ"קרקע חקלאית".
- 2.18. מקור הסיווג "מבנה חקלאי" בתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז – 2007, ואולם הוא לא אומץ במסגרת צו הארנונה של עיריית תל אביב – עובדה המהווה אינדיקציה נוספת לכך ששטחים שלגביהם יחול סיווג "קרקע חקלאית" בתחומי תל אביב הם שטחים המשמשים בפועל לייצור/עיבוד חקלאי או גידול בע"ח, ועל אחת כמה וכמה נכון הדבר לגבי נכסים הכוללים שטחים מבונים בהם משכירים, משווקים ומוכרים סחורה לקהל רחב של לקוחות, אשר אף מבקר בהם.
- 2.19. ועדת הערר הנכבדה תתבקש לדחות על הסף את כל הטענות שאינן מנויות בסעיף 3(א) לחוק הערר, ולדחות את הערר לגופו בשאלת סיווג הנכס, שכן העוררת לא עמדה כלל בנטל ההוכחה, כפי שהובהר לעיל.

3. דיון והכרעה

- 3.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.
- 3.2. איננו מקבלים את טענת העוררת בכל הנוגע להסכם הפשרה. לא זו בלבד שהכלל בדיני המסים הוא שכל שנת מס עומדת בנפרד, ולפיכך בכל שנת מס יכול המשיב לבחון החלטתו בעניין סיווג הנכס, אלא שהסכם הפשרה עליו מסתמכת העוררת איננו בתוקף עוד משנת 2006, וברי כי אין לו נפקות לעניין שנת המס מושא ערר זה.
- 3.3. לא מצאנו לנכון גם לקבל את טענות העוררת בכל הנוגע לסיווגו של הנכס.
- 3.4. ראשית יצוין, כי מחומר הראיות שהונח בפנינו, לא הוכיחה העוררת, כי תכנית 6אר חלה בענייננו.
- 3.5. מכל מקום, גם אם היתה מוכיחה העוררת, כי תוכנית 6אר חלה בענייננו, וכי ייעוד הקרקע הוא קרקע חקלאית, הרי שהמשיב היה רשאי שלא לסווג את הנכס כאדמה חקלאית, לאור הוראות סעיף 269 לפקודת העיריות, לפיהן אדמה חקלאית הינה "כל קרקע שבתחום העירייה שאינה בניין, המשמשת מטע או משתלה או משק בעלי חיים או לגידול תוצרת חקלאית או לגידול יער או פרחים; אלא שקרקע כזאת, אם היא נמצאת באזור מגורים או באזור מסחרי ואינה עולה בשטחה על חמישה דונם, רשאית המועצה לראותה שלא כאדמה חקלאית, בשים לב לדרגת התפתחותו של אותו אזור."
- 3.6. העובדה שהנכס נמצא באזור מגורים/מסחר עולה מן הראיות שהוצגו בפנינו, לרבות מפת ייעודי השטח, ולרבות ראיות שהוצגו על ידי העוררת עצמה (אשר טענה כי בחלקה בה נמצא הנכס הוקם בית אבות).
- 3.7. זאת ועוד, כעולה מדו"ח הביקורת שהציג המשיב, ומהתשריטים והתמונות שהוצגו בפנינו, כל השטח הבלתי מבונה משמש לצורך גידול, מכירה ותצוגה של פרחים, עצים ועציצים שעליהם מחירים, כאשר הם מוצגים ללקוחות העוררת שמגיעים לנכס.

3.8. כן עולה מעדות מצהיר העוררת, מדו"ח הביקורת, מהתשריטים והתמונות שהוצגו בפנינו, כי אין הפרדה ממשית בין השטחים השונים, כי השתילים הגדלים בנכס אינם מחוברים לקרקע אלא גדלים בעצמם, כי על שתילים בכל חלקי הנכס מוצגים מחירים וכי שתילים בכל חלקי הנכס מוצגים ללקוחות העוררת ונמכרים על ידי העוררת הן בשטח והן באמצעות הזמנות טלפוניות.

3.9. לאור האמור לעיל, ומהראיות שהוצגו בפנינו, השתכנענו כי הנכס משמש בעיקר לפעילות מסחרית, לרבות תצוגה ומכירת סחורה, מכירת ציוד (כגון אדניות וחומר דישון), השכרת צמחים לאירועים וכד'.
 ראה לעניין זה:

3.10. בהקשר זה קבע בית משפט השלום בתל אביב, כי מכירתו, שיווקו או אחסנתו של הצמח, לא תסווג כחקלאות (וקל וחומר, כי מכירת ציוד וסחורה לא תסווג כחקלאות).

ראה לעניין זה:

תא (ת"א) 6121-03-10 עיריית רמת גן נ' יפה רות בן חיים (פורסם בנבו):

"כל גידול חקלאי באשר הוא, תחילתו בשתיל או זרע הנשתל באדמה, או במיכל, הצומח ופירותיו נקטפים – זהו ההליך החקלאי ולכן יש הצדקה כי קרקע, חממה או משתלה המשמשת אך ורק לשלב גידול הצמח ולא לשלב מכירתו, שיווקו או אחסנתו, יסווג כחקלאות, אולם כל שלב שלאחר מכן (אחסון, מכירה או שיווק) אינו מוגדר עוד כחקלאות". [ההדגשה הוספה – הח"מ]

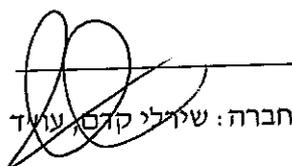
3.11. נוכח האמור לעיל, ועל פי חומר הראיות שהונח בפנינו, נחה דעתנו, כי סיווגו הנכון של הנכס, הינו כפי שקבע המשיב, קרי השטחים המבונים יסווגו בסיווג "משרדים, שירותים ומסחר", והשטחים הפתוחים בסיווג "קרקע תפוסה".

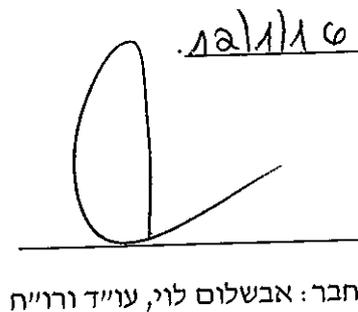
3.12. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

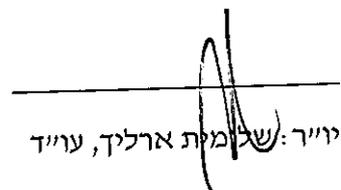
4. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א - 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת החלטה.

5. 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.

6. ניתן בהעדר הצדדים ביום טוואל.


חברה: שירי קדוש עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלום ארליך, עו"ד

140008676

ערר

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

חברת ממש הפקות בע"מ

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. תמצית טיעוני העוררת

- 1.1. העוררת הינה חברה הפועלת בתחום הפוסט פרודקשן, לרבות עריכה וסאונד, ומתמחה בהפקות וידאו בתחום הפרסום, השיווק והתדמית. פעילות הפוסט פרודקשן בנכסי העוררת באה לידי ביטוי על ידי: פעולות עריכה וגזירה, הוספת סאונד, אנימציה, הוספת אפקטים ויזואליים, הטמעת פס קול וקריינות וכיוצ"ב, עד לקבלת מוצר המוגמר – הוא הסרטון.
- 1.2. לאחר עבודת ההפקה והרעיונות, אשר מתנהלת כשלב קודם, מחוץ לנכסי העוררת, יוצרת העוררת בנכסיה "יש מאין", באמצעות עבודת כפיים מיומנת ומקצועית ובשילוב מיכון, עד לקבלת התוצר המוגמר. וכהצהרת מר סידס, מנכ"ל העוררת, במסגרת חקירתו בפני ועדת הערר פעילות העוררת בנכסיה "… מביאים לתוצר סופי אחרי סאונד ואחרי כל מה שצריך מא' עד ת'".
- 1.3. פעולות העוררת בנכסיה, מהוות פעילות ייצורית מובהקת לכל דבר ועניין, וחלק מתהליך יצירה כולל משלב הרעיון ועד לשלב הגשת הפרויקט.
- 1.4. לעוררת קיימים מפיקים חיצוניים שהם פרילנסרים, הם בלבד מבצעים את פעולות ההפקה, לרבות גיוס לקוחות ופגישות עם לקוחות, והם אינם פועלים בתוך הנכסים, אלא רק מחוץ להם!
- 1.5. העוררת אינה מקיימת פגישות עם לקוחותיה בנכסים. רק לעיתים רחוקות מגיע מי מלקוחותיה, בפרויקטים ספציפיים ולא באופן גורף, לאחד מחדרי העריכה שבנכסים, על מנת לצפות בסרטון הגמור שנוצר ע"י העוררת בנכסים, לצורך מתן הערותיו. יודגש כי לרוב, ההפקה נפגשת לפגישות המכירה בבית הלקוח.
- 1.6. בתקופה הרלוונטית, ביצעה העוררת את פעילותה ב-2 נכסים המצויים באותו בניין: נכס א' – שימש את העוררת כסטודיו לצילום וחדר עריכה, בו מצויים ציוד צילום, מחשבי גרפיקה לעיבוד הסרטון, תאורות נלוות לסטודיו ורקעי צילום. נכס ב' – שימש כחדרי העריכה, בו פעלה העוררת לעריכת סרטי תדמית ושיווק, לרבות גרפיקה, אנימציה וכיוצ"ב, ומצויים בו מחשבי עריכה כבדים. כמו כן בנכס ב' מצוי חדר הקרנות לקוח, לשם הצגת העריכות ותיקונם לקראת הגשה. (להלן: "הנכסים").
- 1.7. באותה עת, היו פעולות העוררת בנכסים שלובות זו בזו, ולא ניתן היה לפצל את השימוש שנעשה בנכסים. בשל הארנונה הגבוהה שהוטלה על העוררת בגין הנכסים, הרי שלאחרונה מרכזת העוררת את הפעילות שביצעה בעבר בשני הנכסים – בנכס אחד בלבד.
- 1.8. לאחר קבלת הפנייה ממזמין המוצר, פועלת העוררת לגיבוש הרעיון הקריאטיבי ותתסריט, המהווה את בסיס העקרונות לקבלת הסרטון – הוא התוצר המוגמר. יצוין, כי בחלק מהסרטונים, העוררת אף "מייצרת" דמויות, דהיינו ממציאה דמויות עבור התוצר המוגמר, דמויות שלא היו קיימות טרם לכן (יש מאין). ברי איפוא, כי המצאת הדמויות, איוורן, הנפשתן וכל הפעולות הנלוות לכך עד לקבלת הסרטון המוגמר, נעשות באמצעות המיכון המצוי בנכסי העוררת – הינן עבודת כפיים לכל דבר ועניין!

1.9. להלן מקבץ דוגמאות חלקי, לפעילות פוסט פרודקשן הנעשית בנכסי העוררת:

- **סרטוני בדיקות רפואיות עבור "קופת חולים כללית"** - בהתאם לבקשת קופת חולים כללית, ייצרה העוררת בנכסיה, סרטוני הדרכה קצרים.

סרטונים אלו אינם מיועדים ללקוחות קופ"ח כללית בלבד, אלא לכלל הציבור, ומתפרסמים באתר האינטרנט של קופ"ח כללית, באתר "יוטיוב" ובחדרי המתנה בבתי החולים השונים. לצורך קבלת התוצר המוגמר - סרטוני ההדרכה הרפואיים, מבצעת העוררת בנכסיה: איור גרפי, עיצוב פריים סצנה ואנימציה, קריינות ועיצוב פס קול, פעולות עריכה, הוספת סאונד, הוספת אפקטים ויזואליים וכיוצ"ב, עד לקבלת מוצר המוגמר - הסרטונים.

דוגמא לסרטוני הדרכה שייצרה העוררת עבור קופ"ח כללית: בדיקת קולונוסקופיה, בדיקת ממוגרפיה, בדיקת מי שפיר, הסרת נקודת חן, התפתחות הילד (אחיזה נכונה) וכ"י, כשבסרטונים אלו יוכלו לצפות כל אחד, גם מי שאינו חבר בקופ"ח כללית.

השלבים שנעשים בנכסי העוררת לצורך קבלת התוצר המוגמר (הסרטונים עבור קופ"ח) הינם: כתיבת התסריט, המצאת הדמויות והסיפור, איור חומרים גראפיים, עיצוב פריים סצנה והנפשה, קריינות ועיצוב פס קול, והשלב הסופי – הטמעה בערוץ התוכן של קופת חולים כללית לשירות כלל הציבור.

- **פרויקט "אביב לניצולי השואה"** – סרטונים המסבירים לניצולי השואה את זכויותיהם ואופן מימושן, כאשר סרטונים אלו מופיעים לטובת הציבור בערוץ יוטיוב, ומשודרים ביום השואה בערוצי הטלוויזיה השונים.

- **סימולטור מזון תינוקות** – העוררת יצרה סרטונים המעניקים מידע על תזונה תקינה לתינוקות, מיום היוולדם עד לגיל שנתיים. המזמינה הייתה חברת מטרנה העוסקת במוצרי תזונה לתינוקות, אולם הסרטונים נמצאים ביוטיוב כסרטי מידע בקרב הקהל הרחב.

- **רשת מלונות פתאל** – העוררת נטלה צילומים שצולמו בשטח, וערכה מהם כ-30 סרטונים קצרים בני דקה, המאפשרים הצצה למלונות הרשת. הסרטונים מיועדים לקהל הרחב ולנופשים המחפשים מלון להתאחסן בו.

1.10. יודגש ויובהר, כי לולא עבודות הפוסט פרודקשן של העוררת בנכסיה, לא היה לסרטונים המצולמים בשטח ו/או לאותו רעיון - ערך כלשהו ו/או היו אלו בעלי ערך כלכלי נמוך ביותר, בדיוק כפי שנקבע בפס"ד זד פילמס.

1.11. חשוב להבהיר, כי העוררת אינה מעניקה שירותי עריכה ופוסט פרודקשן לאף חברת הפקה אחרת זולת העוררת עצמה. המיכון המצוי בנכסי העוררת מעולם לא שימש לעריכה והנפשה של פרויקטים אחרים, זולת של העוררת עצמה.

1.12. במסגרת ערעור מנהלי שהגישה העוררת על החלטת ועדת הערר, ניתן ביום 12.01.2015 פסק דין בהסכמה, לפיו הדין יוחזר לוועדת הערר הנכבדה "אשר תיתן דעתה לשאלה אם חל על נכסי המערערת פסה"ד בפרשת זד פילמס (עמ"נ 13-10-46693), או לאו".

- 1.13. אין לקבל את עמדת המשיבה, כי פסה"ד ב- עמ"נ 63527-09-14 **ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א** (מיום 08.02.2015) (פורסם בנבו) (להלן – "פס"ד **ברודקאסט**") חל בענייננו, שכן החלת פס"ד זה על העוררת – תהא מנוגדת מפורשות להסכמת הצדדים ולהוראות פסק הדין שניתן בענייננו, לפיו יש לבדוק באם על נכסי המעוררת חל פס"ד זד פילמס, הא ותו לאו!
- 1.14. מעבר לאמור, הרי שנסיונות פס"ד ברודקאסט שונות מענייננו, שכן בו נסבה השאלה, האם על פי הדין שקדם לתיקון צו הארנונה בשנת 2012 של המשיבה, היה מקום לראות בפעילות ה"פוסט פרודקשן" המתבצעת בחדרי העריכה, כראויה להיכנס בגדרי הסיווג "תעשייה ומלאכה".
- 1.15. כבר נקבע בפסיקה, כי "פעילות ייצורית" מהווה תנאי "בלעדיו אין" על מנת לחסות תחת הסיווג "תעשייה ומלאכה". ב- ע"א 1960/90 **פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ**, פ"ד מת(1) 200 (1992), נקבעו ארבעת המבחנים, אותם יש לבחון לצורך זיהוי פעילות ייצורית בנכס (להלן – "פס"ד רעיונות"), כאשר מבחנים אלו מהווים אבן היסוד בפסיקה, לצורך סיווג נכסים לצרכי ארנונה כ"מלאכה ותעשייה".
- 1.16. גם בפס"ד זד פילמס נבחנו המבחנים שנקבעו בפס"ד רעיונות, וניתוחם הוביל את בית המשפט לקביעה, כי פעילות הפוסט פרודקשן המתבצעת בנכסי זד פילמס, מהווה פעילות ייצורית מובהקת, ולכן עליה להיכנס להגדרת "תעשייה ומלאכה", בצו הארנונה של המשיבה.
- 1.17. יצוין, כי הפעילות המתבצעת בנכסי העוררת, זהה לפעילות הפוסט פרודקשן המתבצעת בנכסי זד פילמס (כמפורט בסעיף 19 לתצהיר מר עמית סידס, מנכ"ל העוררת, וכפי שהצהיר בחקירתו בפני ועדת הערר הנכבדה).
- 1.18. מהשוואת הניתוח שנערך בפס"ד זד פילמס למבחנים שנקבעו בפס"ד רעיונות, עולה באופן ברור וללא כל עוררין, כי פס"ד זד פילמס חל על נכסי העוררת, הכל כמפורט להלן:
- א. בדיוק כמו בפס"ד זד פילמס, העוררת עומדת **במבחן יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי** **אחר**. בחדר העריכה של העוררת, עוברים הצילומים (שצולמו במקום אחר שאינו בנכסים), עיבוד ועריכה באמצעות אביזרים טכנולוגיים וטכניים, תוך הוספת צילום, סאונד, קריינות וכיוצ"ב – עד ליצירת המוצר המוגמר.
- ודוק: פעילות העוררת בנכסיה הנה ייצורית, שכן היא נוטלת את חומר הגלם (הצילומים), ועורכת אותם באופן שהופך אותם למוצר אחר לגמרי, השונה לגמרי מחומר הגלם, כך שפעילות הפוסט פרודקשן בנכסי העוררת, מעניקה לרעיון ואו לתמונה ואו לסרטון: קול, סאונד, אנימציה, קריינות, ואפקטים אחרים, היוצרים מוצר חדש לגמרי, כאשר יש בפעולות העריכה הללו ע"י העוררת, בכדי ליתן מימד פסיכולוגי שונה ואחר לצופה בהם, מאשר חומר הגלם המקורי – הם הצילומים שנעשו בשטח.

ב. בדיוק כמו בפס"ד זד פילמס, העוררת עומדת במבחן היקף השימוש במוצר המוגמר. התוצר הסופי בתהליך היצור של העוררת, מופץ ומוצג בפני הציבור הרחב ולא ללקוח ספציפי, כלומר הוא אינו אישי, אלא בעל ערך מעבר לערכו עבור הנהנה הראשוני, והוא מיועד לציבור הרחב. מבלי לפגוע באמור לעיל, יצוין כי סעיף 13 לפס"ד זד פילמס, נקבע כי: "... יחד עם זאת, זהו אינו המבחן העיקרי (ראה פרשת מאיר אשל), ועדיין, השימוש הפרטי בנסיבות העניין של המזמין הופך בסיכומו של יום לשימוש ציבורי בהצגת המוצר המוגמר לציבור הרחב. מכאן, שאפילו במבחן זה, שאינו כאמור המבחן המרכזי, עדיין ניתן לראות במוצר המוגמר כמוצר שנוצר בהליך ייצורי".

ג. בדיוק כמו בפס"ד זד פילמס, העוררת עומדת במבחן הכלכלי (מבחן השבחת הנכס). בסעיף 14 לפס"ד זד פילמס, נקבע לעניין מבחן זה, כי: "לפי מבחן זה, פעילות נחשבת כייצורית אם הושבח הערך הכלכלי של הטובין והחומר אף אם היא אינה מבינה עמה כל שינוי בצורה... המבחן הכלכלי הינו מבחן העיקרי מבין כל ארבעת המבחנים. בנסיבות לא יכול להיות חולק כי אותו חומר ששימש כמצע למוצר הסופי (אותו חומר גלם מצולם), משביח במהלך ה"פוסט פרודקשן". בהליך זה הופך חומר הגלם הקולנועי (סרט הצילום והקלטת הקול) למוצר מוגמר כשבדרך כאמור לעיל, מתווספת לו פעולת גזירה ועריכה, הוספת מוסיקה, אפקטים וכיו"ב, עד למוצר המוגמר. סביר בעיני, כי סרט צילום בתוספת הקלטה בלבד, ללא כל התוספות הנדרשות בהליך הפוסט פרודקשן, ערכו נמוך לאין שיעור מהמוצר המוגמר המובא לעיני הציבור הרחב. לפיכך מתקיים לטעמי גם המבחן הכלכלי של אותו מוצר צילומי, שאמנם כולל חלק מחומר הגלם המצולם, אך מהותו השתנתה והינו עתה סרט/סרטון המהווה מוצר נפרד ועצמאי מזה שהחל את דרכו במכונת העריכה."

אין צורך להכביר במילים, כי קביעת פס"ד זד פילמס לגבי המבחן הכלכלי – בציטוט דלעיל, מתיישבת אחד לאחד, עם פעילות העוררת בנכסיה. התוצר הסופי המיוצר ע"י העוררת בעבודה מאומצת בנכסיה מיועד להפצה המונית. אותו "מוצר" היה בעל פוטנציאל כלכלי מוגבל למדי ללא פעילות ה"פוסט פרודקשן" של העוררת בנכסיה. במובן זה, הפעילות הייצורית, פעילות ה"פוסט פרודקשן" של העוררת בנכסיה – משביחות את היצירה באופן מהותי, שכן היא מאפשרת הפצתה לציבור הרחב.

רוצה לומר – אלמלא פעילות ה"פוסט פרודקשן" של העוררת בנכסיה, הכוללת: פעולות עריכה, הוספת סאונד, אנימציה, אפקטים ויזואליים, הנפשה, כתיבת התוכן, קריינות וכיוצ"ב, עד לקבלת מוצר המוגמר, סביר כי ערכו של המוצר היה נמוך לאין שיעור מהמוצר המוגמר המובא לעיני הציבור הרחב, ולפיכך מתקיים המבחן הכלכלי.

ד. בדיוק כמו בפס"ד זד פילמס, העוררת עומדת במבחן ההנגדה (מבחן מרכז הפעילות). מרכז הכובד של פעילות העוררת הינה ייצורית, בהיותה יוצרת או מקדמת יש ממשי חדש, הוא התוצר המוגמר השונה מחומר הגלם. הפעילות של העוררת בנכסיה – המכוונת ליצירת סרט/סרטון מוגמר מחומר גלם, הוא החומר המצולם/מוקלט, תוך הרכבת "פאזל" לעבר המוצר המוגמר, המורכב מצילום, אפקטים ויזואליים, מוסיקה, אפקטים קוליים, ולכן הוא מהווה "יצירה חדשה" בפני עצמה, לכל דבר ועניין, ומכאן שמרכז הכובד בעניינו, הינו ייצורי.

1.19. בסעיף 22 לפסק דינו בע"מ 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים (מיום 04.02.2015) (פורסם בנבו), קבע בית המשפט העליון כדלקמן: "מאפיין דומיננטי בבית מלאכה הוא עבודת כפיים מקצועית... שילוב של מיכון בביצוע המלאכה אינו משנה את מהותה כעבודת כפיים מקצועית". קביעה זוהי צוינה בסעיף 33 לפסק דין זהר הנ"ל.

1.20. יפים לעניינו, הנסיבות והניתוח אשר נערך בהחלטת ועדת הנכבדה מיום 05.02.2015, במסגרת ערר 140009509, אשר הוגש ע"י ערוץ הופ בע"מ כנגד המשיבה, במסגרתו אף אומצה הקביעה מתוך פס"ד זד פילמס.

2. תמצית טיעוני המשיב

- 2.1. סיווג הנכסים מושא הערר נדון בהחלטה בערר לשנת 2012 בה נקבע כי אין לסווג את הנכסים כבתי מלאכה ומפעלי תעשייה (להלן: "ההחלטה הקודמת").
- 2.2. הערר דן נסב על שנת 2013. הועדה דחתה את הערר וקבעה, כי מאחר שהטענות שהועלו בערר לשנת 2012 נדחו לגופן, אין מקום לסטות מההחלטה הקודמת.
- 2.3. על החלטה זו הוגש ערעור, ובהמלצת ביהמ"ש, הוסכם כי הדיון יוחזר לוועדה שתדון בסיווג לשנים 2013-2014 ותבחן האם חל פס"ד זד פילמס (עמ"נ 13-10-46693). כן הוסכם כי העניינים שהמערערת תוכל להעלותם נוגעים לסיווג בלבד.
- 2.4. הפעילות בפס"ד זד פילמס שונה מהפעילות בערר דנן. בפס"ד זד פילמס נקבע (ס' 3) כי הנכס "משמש למטרת פוסט פרודקשן בלבד" ולא לצילום או הפקה. ברם, בענייננו הפעילות אינה פוסט פרודקשן בלבד וכוללת גם צילום (ר' ס' 2 לערר: "בנכס א' מצויים הן סטודיו לצילום והן חדר עריכה", וכן דו"ח ביקורת מיום 17.04.13 המתייחס לכך שבקומה 3 צולם קליפ עם הזמר נתן גושן והוצבו עמודי תאורה ומצלמות). בנוסף, לנכס בקומה 4 מגיעים לקוחות (דו"ח ביקורת מיום 17.06.12).
- העוררת לא חלקה על הביקורת, ויתרה על חקירת העד ואף ציינה בסיכומיה כי נכס אחד משמש סטודיו לצילום ועריכה, וכי בשני קיים חדר הקרנת לקוח.
- 2.5. בפס"ד זד פילמס נקבע, כי פעילות הפוסט פרודקשן אינה 'מלאכה' אולם היא ייצורית, לאור פס"ד רעיונות (ע"א 1960/90). המשיב סבור כי בכל הכבוד פסה"ד שגוי, וכי הפעילות בפסה"ד אינה ייצורית.
- 2.6. מבלי לגרוע מהאמור יישום פס"ד רעיונות להלן מוביל למסקנה כי בענייננו, אין המדובר בפעילות ייצורית.
- 2.7. בשונה מפס"ד זד פילמס נקבע בפסיקה מאוחרת בפס"ד ברודקאסט (עמ"נ 14-09-63527) שאין לסווג פעילות פוסט פרודקשן כתעשייה/מלאכה, שכן המינוח שירותים מתאים יותר (על פסה"ד הוגשה ברי"ע). לטענת העוררת, פס"ד ברודקאסט אינו חל שכן החלטתו "תהא מנוגדת מפורשות להסכמת הצדדים ולהוראות פס"ד הקובע כי יש לבדוק אם חל פס"ד זד פילמס, הא ותו לא!" (ס' 2 לסיכומים).

טענה תמוהה זו דינה להידחות. פסה"ד בערעור התזיר התיק לדיון בשאלת הסיווג ולכן הורה לבחון גם את פס"ד זד פילמס, שניתן לאחר ההחלטה הקודמת. ברור, כי ביהמ"ש לא התכוון לכול את הועדה ולא ביקש שתתעלם מפסיקות נוספות בסוגיה. אך מתבקש, כי לשם הכרעה בסיווג, תתייחס הועדה לפס"ד ברודקאסט, שלא נזכר בפסה"ד בערעור שכן הוא ניתן אחריו.

האם סבורה העוררת שיש להתעלם גם מפס"ד אליהו זהר משום שניתן לאחר פסה"ד בערעור??

2.8. כן טוענת העוררת, כי נסיבות פס"ד ברודקאסט שונות שכן הוא בחן את הסיווג לפני תיקון סעיף 3.2 ב- 2012.

פס"ד זה רלוונטי, ויתרה מזו, אם לפי לשון הסעיף לפני שתוקן נקבע שיש לראות בפעילות כשירותים, קל וחומר שלאחר התיקון, בשנים נשוא הערר זהו הס' הנכון.

2.9. פס"ד זד פילמס לא מתיישב עם פסיקת ביהמ"ש העליון בעע"מ 2503/13 אליהו זהר, אשר תומך בסיווג חדרי עריכה כשירותים, שכן הפעילות בהם הינה שרות אישי בהתאם לצרכי לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים וע"י בעל מקצוע חופשי.

בהתאם, נקבע לאחרונה בערר 140009398 שעסק בעריכת סאונד והקלטות שהפעילות היא "מתן שירותים העונה על המאפיינים בעניין אליהו זהר".

2.10. ויודגש, לא חל שינוי בפעילות משנת 2012 ובנכסים עדיין מתבצעת פעילות עריכה וצילום, והם עדיין משמשים לשירות ללקוחות, ולכן אין הצדק לשנות מהחלטתה המנומקת של הועדה.

2.11. הדברים אמורים בפרט שעה שבשנים נשוא הערר חל נוסחו המתוקן של ס' 3.2, והובהר למען הסר ספק, כי הוא חל גם על "משרדים, שירותים ומסחר".

2.12. פעילות העוררת אינה 'מפעל תעשייה' – עריכת הסרט, לא כל שכן הצילום, מהוות חוליה בשרשרת הפקת הסרט. כשם שהצילום או כתיבת התסריט אינם אקט תעשייתי, כך עריכת הסרט אינה אקט תעשייתי ולכל היותר הינה מתן שירותים, במסגרתם קיים אמנם מרחב שק"ד אמנותי לעורך, אולם עדיין אמנות זו מותאמת לצרכי הלקוח, היא אינה ייצור או מלאכה, וניתן להשוותה לפעילות הוצאה לאור: העריכה הספרותית לא הוכרה כתעשיית אלא רק כריכת הספרים והדפסתם (עמ"נ 193/09 הוצאת ספרים עם עובד). השרות בנכס דומה במהות לפעילות אדריכלים/משרדי פרסום הנותנים שרות לפי צרכי הלקוח.

2.13. בפס"ד רעיונות נקבעו מבחנים ליתעשייה. מבחנים אלו אינם חזות הכל, ואין הכרח לבדוק כל מבחן בנפרד, כי אם לבחון הפעילות לפי תכלית ההקלה במס לתעשייה. ר' עת"מ 275/07 אינדקס מזיה ופס"ד אליהו זהר (ס' 24) בו מיקד ביהמ"ש את בחינת הפעילות ליתעשייה לפי אפיונים כלליים ולא בהכרח לפי מבחני פס"ד רעיונות: במובן של עבודת כפיים.. באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים (צווארון כחול), ולא ע"י פקידים ובעלי מקצועות חופשיים (צווארון לבן)". פעילות זו ודאי לא מתקיימת בנכסים דנן.

2.14. מבלי לגרוע מהאמור, לאור פס"ד רעיונות הפעילות דנן לא ייצורית ולא עונה על מבחן ייצורית יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. אין המדובר ב'הפיכת חומר גלם למוצר' אלא צורת עריכה של נתונים באמצעים טכנולוגיים של חומר מצולם. מדובר באותו "יש", בו מבוצעת עריכה על מחשב לפי דרישת הלקוח, ולא "יש מאין". אין הבדל בין עריכה לשירותים אחרים שאינם מלאכה או תעשייה. לפי פס"ד עם עובד: "סינון כתבי יד, עריכה, הגהה, שיווק והפצה אינם ייצורית יש מוחשי בנכס מיש אחר...".

2.15. אף מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר" לא מתקיים. יצור מוצר למזמין ספציפי לפי דרישותיו אינו תעשייה. כתעשייה יחשב יצור מוצר זהה בכמות מסחרית (פס יצור) כך שמוענק ערך למוצר מעבר לערכו עבור המזמין בלבד. מפעל שמדפיס ספרים יחשב תעשייה אך לא העסק בו נערכת ההגהה והעריכה (פס"ד עם עובד). למעשה, אף בפס"ד זד פילמס צוין: "המוצר המוגמר נועד ללקוח שהזמין את הסרט". אין להתבלבל בין יצירה (קולנועית, ספרותית) לבין ייצור. בחדרי העריכה לא מבוצע אקט תעשייתי אלא שרות ללקוח שהינו שותף להליך העבודה. אין לומר שיצור מוצר לבקשת מזמין ספציפי הוא תעשייה, ואין מדובר במוצר מדף לציבור לא מוגדר.

2.16. גם המבחן הכלכלי לא מתקיים בענייננו: מבחינת הציבור הליך העריכה שקוף שכן, כשנוצר הקובץ הסופי ונמסר למזמין הסרט אין לקובץ, מבחינת מי שאינו המזמין, כל ערך שוק. ר' פס"ד ברודקאסט: "ספק רב האם למי שאינו אותו לקוח קיים הבדל.. בשווי החומר הערוך. באין ערך שוק זה, איני סבורה שניתן לראות בכך פעילות ייצורית".

2.17. מרכז הכובד של הפעילות בנכסים נמשך יותר לשירותים מתעשייה ומלאכה. בצדק נקבע בפס"ד ברודקאסט כי "המינוח שירותים הוא הקרוב ביותר". פעילות העורכים דומה לשל המוציאים רעיונות מהכח לפועל באמצעים ויזואליים אך פעילותם אינה תעשייה או מלאכה. גם בניית תשריט ע"י ארכיטקט או ניסוח מסמך ע"י עו"ד אינם אקט ייצורי. העריכה, קל וחומר הצילום, היא פעילות מחשבתית שירותית.

2.18. בע"ש 127/95 בזק נ' מנהל הארנונה עיריית ת"א נקבע, כי פרשנות נוספת ל'מפעלי תעשייה' היא בלשון בני אדם. פעילות עריכה, פשיטא, היא מיסודה שירותית. אף אם השירות יופעל במכונות עדיין מדובר בשירות. בנכסים נעשית גם פעילות אחרת (צילום, חדר הקרנת לקוח) שממילא לא מזכה בסיווג תעשייה ומלאכה. בצדק נקבע בערר לשנת 2012: "ליבת השירותים נוטה למתן שירותים ולא להליכי יצור".

2.19. הפעילות בנכס דנן גם אינה 'בית מלאכה', בפרט לאור פס"ד מישל מרסייה (בר"מ 4021/09), בו הודגש היסוד הסוציאלי שבבסיס ההקלה בארנונה לבתי מלאכה: מתן מענה לבעלי מלאכה קטנים, שמתח רווחיהם קטן והם נותנים שירות חיוני לדיירי שכונות מגורים, כגון סנדלר, חייט וכו'. עיקר עיסוק העוררת הוא שרותי עריכה וצילום לחברות (מלונות פתאל, מטרנה, קופ"ח כללית). פעילות זו, בכל הכבוד, אינה בעלת רווחיות נמוכה, וחזקה כי עסקינן בפעילות רווחית. השירות ודאי אינו חיוני בשכונות מגורים והרחבת ההטבה הניתנת לבתי מלאכה מטעמים סוציאליים לעסקים מסחריים שירותיים בהעדר היסוד הסוציאלי, תביא להרחבת קבוצת הנהנים, כשהטבת יתר לנישום אחד, לא כל שכן לרבים, תפגע ביתר הנישומים, שיאלצו לשאת בהשלמת החסר בתקציב העירייה ע"י מיסוי גבוה יותר או ירידה בשירותים.

2.20. מקום המשמש לצילום ולעריכה ממוחשבת לא ממלא אחר אף אחד ממבחני פס"ד מישל מרסייה לימלאכה. עיסוקים אלו אינם חלק מהגדרת 'בית מלאכה' עפ"י ההגדרה המילונית, וכן לא מתקיים היסוד הסוציאלי. גם העוררת, שמתמקדת בסיכומיה במבחני פס"ד רעיונות ליתעשה' אינה סבורה כן. אף בפס"ד זד פילמס לא הוכרה הפעילות כמלאכה. אשר לפעילות הצילום בנכס, הרי ודאי שאין לראותה כ'מלאכה', והיא אינה עונה על תכליות סיווג זה.

בעמ"נ 4941-12-12 אליהו אשכנזי נ' מנהל הארנונה עיריית ת"א, נקבע כי "חדרי עריכה מוזיקלית, חדרי צילום ואיפור אינם בגדר בית מלאכה". כן יודגש, כי בפס"ד מישל מרסייה, הובהר, כי לו הייתה קטגוריה מתאימה יותר בצו, דוג' סיווג למספרות המודרניות הכולל מרכיב שירותים רחב, בשונה מהמספרה הקלאסית הקרובה יותר ל'בית מלאכה' או לו הייתה קטגוריה נפרדת לשירותים, סיווג זה היה, קרוב לוודאי, מתאים יותר.

אישור השרים לס' 3.2 לצו מבהיר כי הוא חל, בין היתר, על 'משרדים, שירותים ומסחר', והוא המתאים לנכסים דנן.

לאור האמור מתבקשת הועדה להורות על דחיית הערר ולהותיר את סיווג הנכסים על כנו.

3. דיון והכרעה

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

3.2. ראשית נבהיר, כי אין אנו מקבלים את טענת העוררת, כי לצרכי הכרעה בערר זה, איננו רשאים לבחון פסיקה מאוחרת לפסק הדין שניתן בעניין זד פילמס.

אמנם הערר הוחזר לוועדה על מנת שנושאו ייבחן לאור הפסיקה בעניין זד פילמס, שהתקבלה בין מועד ההכרעה בערר לבין מועד הדיון בערעור המינהלי, ואולם אין בכך כדי למנוע מהועדה מלבחון את הנושא גם לאור פסיקה נוספת, שהתקבלה בין מועד הדיון בערעור המינהלי בעניינו, לבין ההכרעה בערר זה, ובכלל זאת, פסק הדין שניתן בערעור המינהלי בעניין ברודקאסט (עמ"נ 63527-09-14).

כשם שפעלה העוררת באופן ראוי ונכון, כשבחנה את הסוגיה לאורו של פסק הדין שניתן בפס"ד אליהו זהר, הגם שניתן לאחר פסה"ד בערעור, כך ראוי ונכון לבחון את הסוגיה גם לאורו של פסק הדין שניתן בעניין ברודקאסט.

3.3. כבר יוקדם ויוער, כי ההחלטה בערר בעניין ברודקאסט, אשר עמ"נ 63527-09-14 נסב עליה, ניתנה על ידי ועדת ערר זו, וכי לאתר עיון בהכרעת בית המשפט המחוזי בפס"ד ברודקאסט, כמו גם בהכרעת בית המשפט המחוזי בפס"ד זד פילמס, ובפסה"ד שניתן בעניין אליהו זוהר, אנו סבורים, כי הפעילות המבוצעת על ידי העוררת בנכס, אינה עולה כדי ייצור, וכי הנימוקים שהובילו אותנו לדחיית הערר בעניין ברודקאסט, נכונים וטובים גם לעניינו.

לשם השלמת התמונה יצוין, כי על פסק הדין בעניין ברודקאסט הוגשה בקשת רשות ערעור, אשר טרם הוכרעה.

3.4. בעמ"נ 30939-10-10 איי אל וויפוינט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (להלן: עניין איי אל וויפוינט") דן בית המשפט בסוגיה דומה לענייננו, ובחן סיווגה של פעילות של יצירת סרטי הדמיה בטכנולוגיה של אנימציה ממוחשבת, בקבעו כדלקמן:

"..... איני רואה כיצד ניתן, עפ"י הפרשנות המשפטית שניתנה ע"י ביהמ"ש העליון, לראות בשימוש שעושה המערערת בנכס כשימוש 'לתעשייה' או 'לבית מלאכה', עפ"י הגדרתם בפסיקה המחייבת כיום. כלי העבודה של המערערת הם מחשבים, מצלמות ומערכת עריכה קולנועית, ולא נראה לי כי בהיבט זה קיים הבדל בין הפעילות המתבצעת על ידה לבין זו של מחלקת קריאייטיב או משרד פרסום אשר לגבי פעילותם נקבע בפסיקה עניפה כי אינה נחשבת למלאכה או לתעשייה (ראו: עמ"נ (ת"א) 302/07 טמיר כהן 1999 בע"מ נ' מנהל הארנונה תל אביב (מאגר נבו, 2008); עמ"נ (י-ם) 724/09 לידור פרסום שיווק פרויקטים ונדל"ן בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים (מאגר נבו, 2009); עמ"נ (ת"א) 6156-07-10 באומן בר-ריבנאי בע"מ נ' עיריית רמת גן (מאגר נבו, 2011) וכן בר"ם 7383/11 באומן בר ריבנאי נ' עיריית רמת גן (טרם פורסם, התקבל ביום 22.12.2011))."

3.5. בפסה"ד בעניין ברודקאסט קבע בית המשפט ביחס לעריכת סרטים, כי:

"אין מדובר ב'שינוי מוחשי' הנראה לעין בחפץ, אלא בשינוי התכנים הדיגיטליים קביעה כי די בכך כדי לענות על המבחן בפסיקה משמעה פריצת האפשרות לטעון כי כל עבודת מחשב באשר היא מהווה פעילות ייצורית באופן המביא את הדברים לכדי אבסורד.. ניתן יהיה לטעון כי משרד עו"ד שמנסח מחדש מסמכים הנשלחים אליו או משרד אדריכלים המתקן תכניות מבצעים פעילות 'ייצורית'. כל שינוי כאמור יש בו משום שינוי ב'מימד הפסיכולוגי' בצריכת התוכן קודם לעיבודו אך ודאי שלא לכך כיוון פס"ד רעיונות".

3.6. לדעתנו העניין שהובא בפני בית המשפט בעניין איי אל וויפוינט, ובוודאי העניין שהובא בפני בית המשפט בעניין ברודקאסט, דומים עובדתית לענייננו, ויש להחיל את ההלכות שנקבעה בהם על ענייננו.

3.7. אנו סבורים, כי פעילות הפוסט פרודקשן דומה יותר לשירות שניתן על ידי משרד הפקה או משרד פרסום, כי לא ניתן לקבוע כי מדובר ביצירת יש מוחשי חדש, אלא כי תומר הגלם לאתר שצולם והוקלט, מקבל בנכסים מגוון שירותים לצורך השלמת תהליך יצירת הסרט או הפרסומת.

3.8. לדעתנו, עבודתה של העוררת, כפי שתוארה בפנינו, אינה שונה באופן מהותי מפעילות במשרדי עורכי דין או ארכיטקטים, שמטרתם הענקת שירות ללקוחות העוררת.

ראה לעניין זה:

עמ"נ 302/07 טמיר כהן 1999 בע"מ נגד מנהל ארנונה תל אביב (דינים מנהלי 2008 (17) 186) (להלן: "עניין טמיר כהן"),

3.9. מבלי לגרוע מהעובדה שבענייננו הוכח כי אין עסקינן בפעילות עריכה בלבד, וכי בנכס מתבצעות פעולות נוספות כצילום והקלטה, הרי גם לו עסקינן היה בעריכה בלבד, לא היה בכך כדי להפוך את הפעילות בנכס לייצורית.

ראה לעניין זה:

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

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

וראה גם:

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

3.10. כפי שנקבע בעניין ברודקאסט, איננו מקבלים את הטענה, כי עבודת העורך הספרותי שונה במהותה מעבודת העורך הקולנועי.

3.11. לדעתנו, פעילות העוררת, כמתואר על ידת, הינה בבחינת מתן שירותים, לצורך מענה לדרישת הלקוח.

3.12. איננו מקבלים את טענות העוררת, כי פעולותיה יוצרות "מוצר מדף". מהראיות שהוצגו בפנינו עולה, כי בנכסים ניתן שירות מותאם ללקוח, שכן פעילות העוררת מותאמת לצרכי הלקוחות. וראה לעניין זה את עדות מנכ"ל העוררת שהעיד שהזמנת העבודה "שונה מלקוח ללקוח", שכן "כל לקוח מצריך פרויקט מסוג אחר.. והקונספט הוא עפ"י מה שאנחנו מייצרים עבורו לפי המטרה שהוא מציג לנו..", ואף העיד כי הפעילות היא בשיתוף הלקוח, לפי צרכיו, שכן נציגי העוררת "משתדלים לערב את הלקוח בכל צעד בתהליך.. לכל שלב ניתן אישור..".

בעניין זה נפנה לעניין טמיר כהן, שם נפסק, כי העובדה שייצור הדגם מובא לאישורו של הלקוח בטרם הוא מיוצר, מחזקת את המסקנה כי הפעילות במשרד הפרסום איננה פעילות יצרנית.

3.13. איננו מקבלים גם את טענות העוררת, כי העובדה שבסופו של דבר ניתן לצפות בסרטים ביו טיוב, כדי להפוך את השימוש בסרטים לציבורי.

אמנם בפס"ד זד פילמס צוין השימוש הפרטי של המזמין הופך בסופו של יום לשימוש ציבורי בהצגת המוצר המוגמר לציבור הרחב, אך בפס"ד ברודקאסט, המאוחר לו, הובהר כי אין באופן השימוש של הלקוח לו סופק המוצר, בין הפצה רחבה של התוכן ובין שימוש אישי, כדי לשנות ממהות פעילות המערערת עצמה.

גם בענייננו אין באופן השימוש של לקוחות העוררת בסרטונים כדי לשנות ממהות פעילותה - שרות מותאם ללקוח, ולא יצור מוצר מדף.

מי שעוסק בעריכת קבצים דיגיטליים מצולמים, לא כל שכן מצלמם, נותן שרות למזמין הסרטון המעוניין בו לפרסום, והוא הגורם שעושה בו את עיקר השימוש, בין לשימוש עצמי, ובין להפצתו (לצרכיו שלו) בערוצים כגון יוטיוב..

3.14. אמנם מבחינת המבחן הכלכלי, פעילות העוררת מהווה פעולה המשביתה את המוצר הקודם, שכן אין חולק כי לסרט, לאחר עריכתו, ערך גבוה יותר מחומר הגלם שצולם ונאסף בטרם הושלמה מלאכת העריכה, אולם מבחינת מבחן ההנגדה, מכלול הראיות מלמד, כי אין מרכז הכובד של פעילות העסק ייצורי, כי אם מתן שירותים שונים ללקוחות העוררת.

3.15. לשם השלמת התמונה, נציין, כי גם מבחן תכלית החוק מביאנו למסקנה דומה.

קשה להניח כי מחוקק המשנה, אשר יצר סיווג של "מלאכה ותעשייה", ראה לנגד עיניו עסקים כדוגמת הנכס מושא הערר.

3.16. לאור כל האמור לעיל, אנו קובעים כי לא ניתן להגמיש את המונח תעשייה כך שיחול על הנכס מושא הערר.

3.17. לשם השלמת התמונה נוסף, כי לא מצאנו לנכון להידרש לשאלה האם עסקינן במלאכה, באשר אפילו העוררת לא טענה כי יש להכיר בה כבית מלאכה, אלא ביקשה להכיר בפעילותה כפעילות תעשייתית.

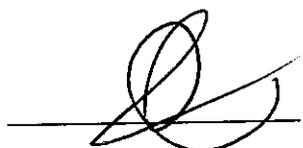
3.18. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

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

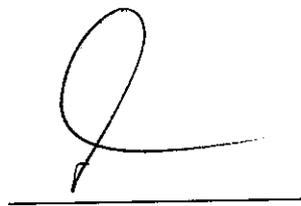
4. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

5. 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.

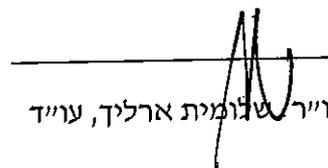
6. ניתן בהעדר הצדדים ביום 12/1/16.



חברה: שירלי קדם, עו"ד



חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח



יו"ר טלומית ארליך, עו"ד