

העוררת: אדני חנה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

ערר זה הינו בשאלת חיובה של העוררת, הרשומה כמתזיקה בנכס, ברחוב הברזל 3 בתל-אביב הידוע כנכס מס' 2000227101 ח-ן לקוח מספר 10602136 בשטח של כ- 80 מ"ר, בסיווג "שטח חצר המשמש כחניה ללא תשלום", להלן: "הנכס".
על אתר יאמר כי הטרוניות, המענות וההתנהלות כפי שמלין כל צד כלפי משנהו, אינן מקובלות עלינו משום שלדעתנו החיוב של העוררת נסמך על צו הארנונה הרלוונטי כקבוע בסעיף 1.3.1 ט'; ואם טוענת העוררת כי חוייבה על פי סעיף 1.3.1 ח' לצו, הרי שאנו קובעים שיש לחייבה על פי הסעיף המתאים בעניינו והוא הסעיף 1.3.1 ט' לצו.

עיקר טענות הצדדים:

1. לטענת העוררת כנטען בערר מטעמה, יש לחייבה בארנונה בגין חניה אחת בלבד בשטח 15 מ"ר בלבד. טענתה זו תוקנה בישיבת יום 14.2.2013 וב"כ העוררת מסכים כי מדובר בשתי חניות שכל אחת מהן שטחה 15 מ"ר, קרי יש לחייבה ב- 30 מ"ר ולא בשטחים כפי שחייבה המשיב, כ- 80 מ"ר.
2. לביסוס הניטען צורף נסח רישום המעיד על הצמדת 2 חניות שסומנו בתשריט שהוגש לרישום אצל רשם המקרקעין בסימון טו' ו- טז'.
3. בנוסף טוענת העוררת כי המשיב בכתב תשובתו לערר טען טענה שיש בה משום הרחבת חזית אסורה עת לראשונה, לשיטתה, טען שהחיוב בוצע תוך הסתמכות על סעיף 1.3.1 ט' לצו בעוד שהתצהיר שהוגש מטעם המשיב מאשר כי החיוב בוצע בהתאם לקבוע בסעיף 1.3.1 ח' לצו.
4. לעומת זאת טוען המשיב כי חיובי העוררת בנכס נעשו כדין על פי השימוש והתזקה הבלעדית של העוררת בנכס נשוא הערר. מוסיף המשיב וטוען כי העוררת לא העלתה בהזדמנות הראשונה כל טענה בדבר הרחבת חזית אסורה וטענה בסיכומיה טענה בדבר אי חוקיות סעיף 1.3.1 ח' לצו- בעוד שבהשגה מטעמה ובתצהיר מטעמה, לא נטענה טענה בדבר אי חוקיות.

5. המשיב ממשיך וטוען כי די לעיין בהשגה ובתצהיר מטעם העוררת כדי להיווכח שהמחלוקת האמיתית בין הצדדים היא אך ורק לגבי השטח במ"ר ברי החיוב, קרי האם יש לחייב את העוררת אך ורק על פי השטח הרשום בטאבו, קרי 30 מ"ר, או שיש לחייבה על פי תחשיבי המשיב כ- 80 מ"ר.

6. המשיב בישיבת יום 24.6.2013 טען כי המחלוקת הינה משפטית בלבד, האם החיוב בוצע על פי סעי' 1.3.1 ח' לצו או על פי סעיף 1.3.1 ט' לצו, משכך ויתר על חקירת המצהיר מטעם העוררת שכן לגישתו העוררת חוייבה בנכס נשוא הערר על פי הקבוע בסעיף 1.3.1 ט' לצו.

הדין בפנינו:

7. במחלוקת שבין הצדדים אנו קובעים כי יש לחייב את העוררת על פי הקבוע בסעיף 1.3.1 ט' לצו ולא על פי הקבוע בסעיף 1.3.1 ח' שכן סעיף 1.3.1 ח' אינו רלוונטי לערר בפנינו. ונפרט לקמן.

8. צו הארנונה לשנת 2012 קובע בסעיף 1.3.1 ט' כך: "שטח חצר בבנין שאינו משמש למגורים שעיקר שימושו עם המבנה לשימושים כגון: חניה, אחסנה, מלאכה וכיו"ב, פרט לשטח המשמש כגינה, יתויב כולו, אלא אם נקבע אחרת בהחלטה זו."

9. סעיף 1.3.1 ח' לצו קובע: "שטח משותף בבנין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו יחולקו ויתויבו באופן יחסי בין המחזיקים..."

10. לשיטתנו צודק ב"כ המשיב בטענה כי הסעיף הנ"ל מתייחס לבנין או לקומה בבנין משכך אינו רלוונטי לערר שלפנינו. הוכח בפנינו שמדובר בשטח קרקע המשמש לחניה ואין החנייה ממוקמת בתוך בנין או קומה מקומותיו.

11. על ההבדל שבין 2 הסעיפים הנ"ל נפנה לפס"ד בעמ"ן 118/07 הראל נ'. מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב, שניתן ביום 27 באפריל 2009 ע"י כב' השופטת גדות שרה.

12. העובדות שהוכחו בפנינו בערר זה הינן כדלקמן:

א. המשיב צירף לראיותיו את תצהירו של מר אלברט גולבר, להלן: "גולבר", המשמש כמנהל מחלקת שומה באגף לחיובי ארנונה. לתצהירו צורף תשריט שנערך ע"י זייד-אורניב בע"מ נושא תאריך 28.11.99 עליו חתימת החוקר מוטי מקדשי מיום 11.6.00 המשמש חוקר בכיר אצל המשיב.

ב. לא החוקר ולא המודד הופיעו בפנינו למתן עדות לביסוס התשריט. מר גולבר מודה: "אני אישית לא עשיתי את המדידה".

- ג. בעדותו בפנינו כעולה בדיון יום 24.6.2013 מפרט מר גולבר כי חישוב השטחים נעשה ע"י חיבור השטחים 1 עד 5 שנצבעו בצבע צהוב בתשריט ועל פי הסיכום שערך שטחם הכולל עומד על 646.35 מ"ר ובתוך השטח הנ"ל יש חניות ושטחי מעבר לאותן חניות.
- ד. כניטען בסעיף 5 ו-6 לתצהירו יש 16 חניות בסה"כ משכך חלוקת כלל השטח 646.35 מ"ר ל-16 והכפלת התוצאה לשתי החניות שבחזקת העוררת הרי שיש לחייבה בשטח של כ-80 מ"ר. [למען הדיוק 80.79 מ"ר].
- ה. מוסיף העד כי במניין השטחים לא כלל את השטחים המוחזקים ע"י חברת מימד.
- ו. מר גולבר מאשר בעדותו כי שטחי החניות אינן שוות בגודלן ונהוג לחלק את שטחי המעבר והתמרון באופן יחסי לשטחי החניות; עוד מאשר כי נכון שעל פי סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה השטחים המשותפים מחויבים ומתחלקים באופן יחסי.
- ז. יודגש כי אם ניישם את שיטת החישוב של מר גולבר, הרי מקום ששטחי החניות אינן זהות בגודלן לא ניתן לחלק את כלל השטח למספר החניות, לגישתו 16 חניות. מר גולבר לא סיפק פרטים על שטח החניות בפועל.
- ח. העוררת צירפה כחלק מראיותיה את תשריט הבית המשותף, סומן על ידנו כמוצג ע/1 וגם צירפה את החומר שהוגש לרשם המקרקעין, על גבי תקליטור שהיווה בסיס לרישום שטחי החניה על שם העוררת, צירפה את צו רישום הבתים המשותפים שנרשם ביום 8.6.2006 וכן צירפה את נסח הרישום, מהם עולה כי השטח הכולל של 2 החניות המוצמדות לה הוא 30 מ"ר.
- ט. ככלל, ראיות כנ"ל, אינן רלוונטיות לשטח החיוב בפועל שכן צו הארנונה אינו מחויב על פי השטחים הרשומים אצל רשם המקרקעין, והמשיב מחייב על פי מדידות מטעמו, ביחס לסעיף הרלוונטי שבצו עצמו.
- י. אין חולק כי מעבר לתשריט שצורף לתצהירו של מר גולבר שבחקירתו עליו התברר שלא ניתן לחלץ ממנו את שטחי החניות, המשיב לא הגיש מדידות עדכניות שבוצעו על ידו וטענתו היא שהעוררת סירבה לשתף פעולה לביצוע מדידות אמיתיות.
- יא. אין אנו מקבלים את גישת המשיב שכל עוד לא בוצעה מדידה ע"י מודד מוסמך מטעמו, אין לקבל כראיה את רישומי רשם המקרקעין.
- יב. גם אם טענת המשיב נכונה לפיה העוררת לא שיתפה פעולה בקיום ביקורת בנכס, בין אם אינה נכונה, הנטל להוכחת טענות במיוחד לגבי השטחים המוחויבים מוטל על העוררת. ראה עמ"ן 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ'. מנהל הארנונה שלייד עיריית תל-אביב.
- יג. יחד עם זאת לדעתנו מקום שהעוררת הפנתה את תשומת לב המשיב לתשריטים שהיוו בסיס לרישום הבית המשותף יש לקבלם כראיה מקום שהמשיב עצמו דחה

את הערר בטענה: "כי ישלח בימים הקרובים מודד מוסמך אשר ימדוד את שטחי החניות בקומת הקרקע ולאחר קבלת הממצאים תענו בהתאם".

יז. המשיב נמנע מהגשת מדידה מטעמו שיש בה כדי לסתור את ממצאי המצהיר מטעם העוררת, מר נמרוד דרזנר, אף נמנע מתקירתו.

טו. אין חולק כי העוררת צירפה לוועדה ומסרה עותק למשיב תקליטור הכולל את התשריטים ואת צווי הרישום של הבית המשותף והמשיב נמנע מלהגיב עליהם.

טז. לתצהיר מטעם המשיב צורף תרשים קומת הקרקע במבנה אשר לשיטתו חיובי השטחים המחויבים עומד על 646.35 מ"ר. שטח זה חולק ל- 16 חניות כאמור לעיל.

יח. בנסיבות שתוארו לעיל, לא מצאנו לקבל כראיה את התרשים הנ"ל שלא הוגש מטעם המודד עצמו ולא הובא תצהיר מטעם המודד.

יח. מהימנים עלינו התשריטים והרישומים אצל רשם המקרקעין. עיון בהם מגלה כדוגמא, שלתת חלקה 1 צמודות 6 חניות שסומנו בצבע 'אדום', שטחן אינו זהה לשטח החניות הצמודות לחלקתה של העוררת. [נתת חלקה 4] כך לגבי ייתר החניות בקומת הקרקע המופיעות בצו הבתים המשותפים.

יט. סך כל החניות הרשומות בקומת הקרקע אצל רשם המקרקעין, מוצמדות לבעלים שונים ואלה משמשות כחניה את המחזיקים בהם.

כ. אנו קובעים כי שיטת החישוב של מר גולבר של שטחי החניה נטו בתוספת שטחי מעבר ותמרון אינה תואמת את שיטת החישוב היחסית עליה הצהיר, בין לפי סעיף 1.3.1 ח' לצו ובין לפי סעיף 1.3.1 ט' בו. על ההבחנה נפנה לעמ"נ 11143-05-11 נכסי אריאל-בית נטע, ניהול בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב ואח'.

כא. לאור זאת, על פי הראיות שהוכחו בפנינו, שטחי החניה של העוררת מסתכמים ב- 30 מ"ר ולא הובאו בפנינו ראיות בדבר שטחי המעבר והתמרון בהם ניתן לחייב את העוררת.

13. לסיום, יאמר כי המשיב אינו מחויב לקבל שיתוף פעולה מטעם העוררת ובסמכותו להציג את המדידות מטעמו ואת השימושים שנעשו בשטחי המחלוקת, במיוחד שעסקין בשטח חצר, בקומת קרקע שאינה נעולה בפניו והגישה לחצר קלה ופשוטה. ברור שאין באמור כדי להעביר את נטל ההוכחה על כתפי המשיב, ברם מקום שטענותיו וחישוביו של המשיב נסתרים ומנגד העוררת מצרפת תשריטים ברורים ומדויקים שעל פיהם בוצע הרישום בטאבו וכופרת בשטח בו חויבה, מן הראוי היה שהמשיב יציג ראיות בדמות תשריט מדידה מתוקן מטעמו או יציג חישוב מתוקן הנסמך על תשריטי העוררת ולא יסתפק בטענה כי יצא מודד – וכזה לא יצא.

סוף דבר

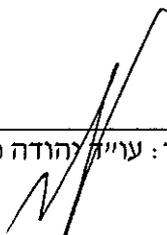
הערר מתקבל כך שהעוררת תחויב בגין שטחי החניות של 30 מ"ר.
בנסיבות העניין לא חייבנו מי מהצדדים בהוצאות.

ניתן היום, 28 אפריל 2014, 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)(סדרידין בוועדת ערר), התשל"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חברה: עו"ד וורבך קורן ארדת
קלדנית: ענת לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור


חבר: זוהר עירון, שמאי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

חברה: עו"ד ארדת וורבר קורן

חבר: זוהר עירון, שמאי

העוררת: מדינת ישראל- מנהל נכסי הדיור הממשלתי

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה בשאלה המשפטית.

מבוא.

1. ערר זה עוסק בשלושה נכסים בחזקתה ובשימושה של העוררת ע"י משרד הבריאות והם:
 - א. נכס מס' 2000136599, ח-ן לקוח 10577149 ברח' לוינסקי 108 ת"א.
 - ב. נכס מס' 2000283445, ח-ן לקוח 10180238 ברח' הארבעה 12 ת"א.
 - ג. נכס מס' 2000356968, ח-ן לקוח 10270493 ברח' קומפרט 8 ת"א. להלן: "הנכסים".
2. עולה בפנינו שאלה עקרונית משפטית אשר הצדדים הסכימו להביאה להחלטה בפני מותב זה על פי מסמך הבנות מוסכם וחתום, שצורף כנספח "א" לסיכומי העוררת ועל פי החלטתנו מיום 28.11.2013.
3. לאור הסכמת הצדדים טענת המשיב בדבר העדר סמכות לדון בסוגיה אינה במקומה שכן התבקשנו ליתן החלטה מקדמית במחלוקת המשפטית שבין הצדדים ואין בכוונתנו לקבוע סיווג העומד בסתירה ללשונו של צו הארנונה.
4. בהתאם למסמך ההבנות הנ"ל, אין אנו דנים בשאר טענות הצדדים כעולה מההשגה ומתשובת המשיב בכל הקשור לשימוש בפועל ולשטחים המוחזקים וייתר הטענות.

5. כך גם לא נדון במצב ששרר ערב ההשגה בקשר לסיווג ולשימוש שקבע המשיב לשנים קודמות ואם יש להשאיר את המצב על כנו.
6. הסוגיה המשפטית שעלינו להכריע בה, האם יש לקבל את גישת העוררת הסבורה שיש לסווג את נכסיה הנ"ל על פי הקבוע בצו הארנונה בסעיף 3.3.27 כאשר על פי הסיווג שם, לאחר שכך יסווג, אם יסווג, יש ליתן פטור או הנחה ולחייבה על פי שיעורי החיוב הקבועים בפקודת מסי העיריה ומסי הממשלה (פיטורין) בסעיף 3(א)(3), להלן: "פקודת הפיטורין".
7. המשיב גורס כי הסיווג הקבוע בסעיף 3.3.27 לצו אינו מתאים לנכסים הנ"ל ומשכך על הנכסים יחול התעריף הקבוע בסעיף 3.2 לצו הארנונה היינו: "הארנונה הכללית לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3."
8. בא כח המשיב טוען בסיכומיו בסעיף 43, שהיה ויחלט כי הסיווג הנכון הוא כאמור בסעיף 3.2 לצו הארנונה, אין צורך לדון במיהות המחזיק (קרי משרד הבריאות) ואין מקום לדון באמור בסעיף 3 (א) (1) לפקודת הפיטורין.

החקיקה הרלוונטית.

9. צו הארנונה הרלוונטי בסעיף 3.3.27 קובע כדלהלן:

בתי חולים ציבוריים וקופות חולים (סמל 858)

שטח מבנה המשמש באופן בלעדי כבית חולים ציבורי או כמרפאה של קופת חולים יחויב בתעריף של 157.73 ₪ לשנה, בכל האזורים.

לעניין סעיף זה:

קופת חולים – תאגיד שהוכר לפי סעיפים 24 ו- 25 לחוק ביטוח בריאות ממלכתי, התשנ"ד - 1994.

בית חולים ציבורי – בלבד שהוא אחד מאלה:

1. בית חולים ממשלתי כללי, לרבות פעילות המתבצעת בו בידי תאגיד בריאות, כהגדרתו בסעיף 21 לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה – 1985.
2. בית חולים בבעלות קופת חולים.
3. בית חולים בבעלות רשות מקומית.
4. בית חולים שהוא תאגיד שהוא מוסד ציבורי כהגדרתו סעיף 9(2)(א) לפקודת מס הכנסה.

10. פקודת מסי העיריה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938 בסעיף 3 לפקודה מתייחס לשיעורי הארנונה שיחולו על נכסים המוחזקים על ידי המדינה. הסעיף קובע בין היתר כך:

3. למרות כל דבר האמור בפקודת העיריות, 1934 –

(א) (1) בשל נכסים בתחומי רשויות מקומיות, שחל עליהם סעיף 3(ב) תשולם ארנונה כללית, בכל שנת כספים, בשיעור הקבוע בפסקה (3) מהארנונה הכללית שהיתה משולמת ברשות המקומית אלמלא הוראת סעיף 3(ב) האמור, והכל בהתאם לסכומים ולסוגי הנכסים הנוהגים באותה רשות מקומית, באופן שלא ייקבע סיווג נפרד לנכסי המדינה, אלא אם כן נקבע בתקנות לפי סעיף קטן (ג) סיווג נפרד לנכסים כאמור; באין סיווג מתאים - יחול הסיווג הדומה ביותר.

(2) בשל הנכסים האמורים בפסקה (1), לא תשולם אגרת סילוק אשפה או כל אגרה אחרת, המשולמת לרשות המקומית בידי מי שפטור מתשלום ארנונה כללית, ובלבד שסכום הארנונה הכללית בכל שנת כספים, בשל נכס מסוים מן הנכסים האמורים, לא יפחת מסכום האגרות כאמור, ששולם בפועל לרשות המקומית בשנת 1994 בשל אותו נכס, בתוספת שיעורי העדכון שנקבעו, מדי שנה, בתקנות לפי פרק ד' לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה, להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992.

(3) שיעור הארנונה הכללית בהתאם לפסקה (1) יהיה –

(א) לגבי נכסים שמתזיקים בהם משרד הבטחון או צבא הגנה לישראל או מטעם, לרבות יחידות הסמך שלהם - 30%;

(ב) לגבי נכסים המשמשים בתי חולים או מרפאות - 45%;

(ג) לגבי נכסים אחרים - 55%.

(ב) הארנונה הכללית לא תוטל על כל בנין או קרקע תפושה שהמתזיקים בהם הם הממשלה, או כל אדם אחר או מוסד אחר המחזיקים בהם מטעם הממשלה, והמשמשים לצרכי הממשלה או לצרכי כל אדם אחר או מוסד אחר המחזיקים בהם מטעם הממשלה, ושום בנין או קרקע תפושה לא ייחשבו כאילו הם משמשים לאחד מן הצרכים האלה אם המחזיק באותו בנין או באותה קרקע תפושה הוא פקיד מטעם הממשלה המשלם שכר דירה בעדס אם במישרין או בצורת ניכויים ממשכורתו.

(ג) שר הפנים ושר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאים לקבוע בתקנות סיווגים נפרדים לנכסי המדינה, שהמדינה עושה בהם שימוש שהוא שימוש ייחודי לה, וכן סכומים מרביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים כאמור וכללים בדבר עדכונם; כן רשאים שר הפנים ושר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לקבוע את היחס שבין הסכומים אשר יוטלו בשל כל אחד מסוגי הנכסים האמורים, בינם לבין עצמם וביחס לסוגי נכסים אחרים, ובלבד שלא תיקבע ארנונה בסכום אפס.

הוראות סעיף זה לא יחולו בתחום עירית ירושלים ובתחום עיריה אחרת שהכריז עליה שר הפנים, לאחר התייעצות בשר האוצר, שהיא עיר עולים.

11. הסעיף הנ"ל קובע כי בגין נכס המוחזק על ידי הממשלה או מי מטעמה, תשולם ארנונה בהתאם להוראות הסעיף. על פי סעיף 3 (א)1 הסיווג של הנכס נקבע בהתאם לשימוש הנעשה בנכס, כאשר אין לקבוע סיווג נפרד לנכסי המדינה. לאחר שנקבע הסיווג קובע

- ס"ק (א)3 את שיעורי ההנחה להם זכאית המדינה ביחס לנכסים המוחזקים על ידה משיעור הארנונה. בסעיף נקבע שיעור הנחה מיוחד לנכסים המוחזקים על ידי צה"ל ומשרד הביטחון, שיעור הנחה מיוחד לנכסים המשמשים בתי חולים או מרפאות, ושיעור הנחה לגבי נכסים אחרים של המדינה.
12. לדעתנו אין 'מרפאות' שבהתזקת המדינה ושימושה עונות על סעיף 3.3.27 לצו הארנונה. מרפאות המדינה הנותנות שירות חיוני לציבור הרחב, אינן נכנסות לדלת אמות צו הארנונה בסעיף הנ"ל.
13. יודגש כי המחוקק לא מצא לנכון לקבוע כי מרפאות המדינה אשר מעניקות שירות חיוני לציבור הרחב יסווגו בסיווג נפרד ייחודי לה, כאמור בסעיף קטן 3(ג) לפקודת הפיטורין. נכון שלא נקבע באופן ברור אם יש להשוות בין מרפאות קופות החולים למרפאות המוחזקות על ידי משרד הבריאות, ברם לא מצאנו כי החלטת המשיב כמפורט בהחלטתו היא לא הגיונית או שגויה וכי היה עליו להותיר על כנה את הסיווגים הקודמים.
14. 'מרפאות' בהן דן צו הארנונה חלות על אלה של 'קופת חולים' כמשמעותה בצו ואין המדינה כלולה בהגדרה זו. הגדרת הצו לעניין: קופת חולים – תאגיד שהוכר לפי סעיפים 24 ו- 25 לחוק ביטוח בריאות ממלכתי, התשנ"ד 1994. מרפאות משרד הבריאות אינן כלולות בהגדרה זו.
15. הסיווג המתאים הוא הסיווג השיורי שנקבע בסעיף 3.2 לצו הארנונה שעניינו בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר. מאחר שקיים סיווג מתאים, במיוחד לאחר הרחבתו מהנוסח הקודם של סעיף זה, אין המשיב נדרש להחלטת הסיווג הדומה ביותר.
16. נכון שככלל קיים עיקרון לפיו מהות המחזיק אינה שיקול בקביעת ארנונה, כטענת העוררת, ברם כאן המחוקק קבע הסדר משולב- מחד גיסא אין ליתן סיווג נפרד לנכסי המדינה ומאידך גיסא לאחר שלב סיווג הנכסים, המחוקק קבע הסדר מכוחו הוענקה למדינה הנחה ניכרת מארנונה רק בזכות היותה 'המדינה' וכאן יש כמובן חשיבות למיחות המחזיק, במסגרת ההסדר שיש בו כדי להיטיב עם המדינה. [יוער כי ההסדר הקודם העניק למדינה פטור מוחלט].
17. ס' 3(א) אכן קובע כי הארנונה שהמדינה תשלם, תשולם בשיעור הקבוע בס"ק (3) בהתאם לארנונה שהייתה משולמת אלמלא הוראות ס' 3(ב) "והכול בהתאם לסכומים ולסוגי הנכסים הנוהגים באותה רשות מקומית, באופן שלא ייקבע סיווג נפרד לנכסי המדינה...".
18. המשיב לא קבע סיווג נפרד לנכסי המדינה אלא שנתן הנחה על פי הקבוע בפקודת הפיטורין.
19. כאמור בהחלטת המשיב בסעיף 15 שם, נקבע במפורש שהנכסים המסומנים 1 ו- 3 יזוכו בפטור חלקי מארנונה בשיעור של 55%, היינו חויבו בשיעור של 45% בהתאם לסעיף 3(א)3(ב) לפקודת הפיטורין.
- הנכס שסומן 2 בהחלטה, יזוכה בפטור חלקי מארנונה בשיעור של 45%, היינו חויב בשיעור של 55% בהתאם לסעיף 3(א)3(ג) לפקודת הפיטורין לגבי נכסים אחרים.

20. לאור כל האמור לעיל, אנו מחליטים כי סיווג המשיב נעשה כדין והענקת הפטורים למשרד הבריאות על פי פקודת הפיטורין, באחוזים שנקבעו אין בהם פגם.

21. בסעיף 4 סיפא לבקשת הצדדים מיום 25.11.2013 נקבע: "...באם תכריע הוועדה בשאלה המשפטית שלפניה לחובת המערערת, הרי שממילא לא יהיה צורך עוד בקיומו של דיון הוכחות." – משכך ולאור החלטתנו בשאלה המשפטית של הסיווג אנו דוחים את הערר.

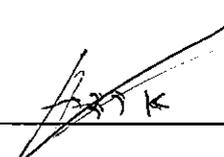
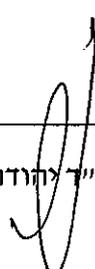
סוף דבר

לאור האמור לעיל, הערר נדחה. בנסיבות העניין אין אנו מחייבים בהוצאות מי מהצדדים.

ניתן היום, ~~25.11.2014~~ 2014, 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.

 חבר: שמעון זוהר עירון	 חברה: עו"ד ארנדט וורבר קורן	 יו"ר: עו"ד יהודה מאור
קלדנית: ענת לוי		

החלטת בית דין
1/5/014
החלטת בית דין
15/5/014
החלטת בית דין
1/5/014



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

תאריך : ז באייר תשע"ד
07.05.2014
מספר ערר : 140009948 / 12:10
מספר ועדה : 10988

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר/ת:

ניב הברזל בע"מ חברה פרטית 513692590
חשבון לקוח: 10679855
מספר חוזה: 546631
כתובת הנכס: הברזל 24 ו

ניב הברזל בע"מ חברה פרטית 513692590
חשבון לקוח: 10405391
מספר חוזה: 272544
כתובת הנכס: הברזל 24 ו
ע"י ב"כ עו"ד : מאיר ממן

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: ניב הברזל בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : מאיר ממן

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

החלטה

לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול ולאחר שהתבררו טענות הצדדים אין לנו אלא לדחות את הערר מחמת חוסר סמכות לדון בטענות בדבר חוקיות חיוב רטרואקטיבי.
בנוסף אנו מקבלים את טענת המשיב כי טענות העורר בדבר סיווג הנכס הינן בבחינת הרחבת חזית אסורה.
אשר על כן אנו דוחים את הערר.
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.05.2014.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי
שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

מס' ערר: 140006071

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העורר: זכריש מתתיהו

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. שני הנכסים נשוא הערר נמצאים בקומה השניה בבניין שברח' נווה שאנן 5 בת"א, שטחם 14 מ"ר והם סווגו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן "הנכסים"). למניעת ספק יאמר כי עפ"י הדין אין לוועדה סמכות לדון בעררים הנוגעים לשנים קודמות. לפיכך הדיון בערר דנן מתייחס לשנת 2012 בלבד.
2. העורר טוען שהנכסים אינם שמישים, הם ניזוקו ולא ניתן לשבת בהם ואין יושבים בהם. הנכסים הרוסים ומהווים סכנה. הם לא מחוברים למערכת המים, הביוב והחשמל, ולא ניתן לנהל בהם מסחר או משק בית. העורר אטם, ריתך, וסגר את הכניסה אליהם בשרשראות ברזל. הוא לא עושה בהם כל שימוש ורק נאלץ מפעם לפעם לפנות בעזרת המשטרה, פולשים שחודרים אליהם, (ככל הנראה שוהים בלתי חוקיים).
בנסיבות אלה טוען העורר כי הוא זכאי לפטור מארנונה עפ"י סעיף 330 לפק' העיריות. העורר מוסיף כי הארנונה צריכה להיקבע בזיקה ישירה לשירותים אותם מקבלים הנישומים ואם לא קיימת זיקה ישירה כזו נשמטת ההצדקה להטלת ארנונה עליו.
3. המשיב טוען כי הארנונה היא מס במובחן מאגרה, ותשלומה אינו מותנה במתן שירותים לנישום ע"י הרשות. כך גם אין משמעות לשאלה אם הנישום מפיק או אינו מפיק הנאה מהנכס.
המשיב מוסיף כי הנכס אינו עומד בתנאים המנויים בסעיף 330 לפק' העיריות ובפסיקה, ואינו זכאי למתן פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש.
לטענתו ניתן להשתמש בנכסים למגוון שימושים ובכללם מגורים או איחסון. לא מדובר בנכסים שנהרסו משמעותית במידה שאי אפשר לשבת בהם, אלא בנכסים שנעשה ניסיון לאטום בשל חוסר כדאיות עיסקית.

דיון ומסקנות

4. באשר להבדלים בין אגרה למס, דעתנו כדעת המשיב.
הלכה שנקבעה בשורה ארוכה של פסקי דין קובעת כי ארנונה היא תשלום חובה המוטל ע"י רשות מקומית ללא זיקה ישירה לשירותים הניתנים בעדו לנישום.
תשלום הארנונה אינו מותנה במתן שירותים ע"י הרשות המקומית לנישום, או להיקף השירותים שהרשות מספקת לנישום או לנכס. לכן יחול חיוב בארנונה גם אם לא נעשה כל שימוש בנכס.
ראה בעניין זה בין היתר:
בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים נ. עיריית קריית אתא.
רע"א 1816/97 מדינת ישראל נ. עיריית חיפה.
עמ"נ 3447/12 מפעלי תרנ"א מלונות ונופש נ. עיריית חדרה.
ע.א. 739/89 מיכקשולילי נ. עיריית ת"א יפו.
5. עלינו לבחון עתה את טענות הצדדים בשאלה האם הנכס זכאי לפטור מארנונה עפ"י סעיף 330 לפק' העיריות.
סעיף 330 לפק' העיריות קובע כדלהלן:
"נהרס בנין שמשלתמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו. ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים. אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פירעונם לפני מסירת ההודעה".
6. בהלכת המגרש המוצלח נדון נכס שנעשה בו שימוש בעבר, אך הוא ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו. ביהמ"ש העליון נדרש להכריע בשאלה מתי יהיה המחזיק בנכס שניזוק "במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו", פטור מתשלום ארנונה עפ"י סעיף 330 לפק'.
ביהמ"ש קבע כי המבחן הקובע הוא מבחן אוביקטיבי:
"די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש ואין יושבים בו".
עוד נקבע כי אין לעשות לשם כך שימוש במבחן "הכדאיות הכלכלית", ואין להידרש לשאלה האם המחזיק בנכס יכול לשוב ולהשמישו בעלות סבירה. נקבע כי:
"העובדה שקיימת "כדאיות כלכלית" בשיפוצו אין בה די כדי למנוע פטור מארנונה. מבחן "הכדאיות הכלכלית" זר איפא לטעמי לדיני ארנונה ומנוגד לתכליתם. כל עוד הבניין אינו ראוי לשימוש אין להטיל על הנישום (שעמד גם ביתר התנאים) ארנונה רק מאחר שקיימת "כדאיות כלכלית" לשפץ את הבניין...
העיקר הוא כאמור מצבו הנוכחי של הבניין ולא האם "כדאי" להביא לשינוי במצבו".
7. מתצהיר העורר עולה כי הנכסים היו אמורים לשמש למסחר אולם אין אפשרות לעשות בהם שימוש לא למסחר ולא למטרה אחרת.

הנכסים הרוסים, ומהווים סכנה. הם לא מחוברים למערכות הביוב, המים, והחשמל ואין בנכסים שירותים. על מנת למנוע פלישת זרים לנכסים, אטם העורר את הדלתות והחלונות וסגר אותם בשרשראות ברזל. הבניין עצמו מסוכן גם כן ועלול לשמש כמלכודת מוות במקרה של שריפה.

העורר נאלץ לפנות מהנכסים בעזרת המשטרה, פולשים שחדרו אליהם. לא נעשה כל שימוש בנכסים והם ריקים מצידוד. ככל שנמצא בהם צידוד הוא שייך לפולשים.

8. טענות העורר בכל הנוגע למצבם של הנכסים לא נסתרו ע"י המשיב. חוקר השומה פז וברמן שערך מספר ביקורות במקום, העיד כי לאחד מהנכסים פרצו ושברו קיר משותף בינו לבין הנכס הסמוך לו ובזמן הביקורת הוא נכנס לנכס דרך היחידה הסמוכה מהפתח שנפרץ בקיר המשותף. בנכס קיים פתח תלון ללא תריס עם זכוכית שבורה וסורגים שבורים.

את הנכס השני – הוא צילם דרך חריץ בדלת.

אומנם בשני הנכסים היו חפצים. אך לא נסתרה טענת העורר שהם אינם שייכים לו, אלא לפולשים. לא נבדק אם יש מים או חשמל בנכסים או בבניין.

בביקורת אחרת שנערכה ע"י חוקר השומה רועי אריה נבדק רק אחד הנכסים. בביקורת נמצא הנכס אטום ע"י לוח ברזל מרותך לדלת, שחלקו התחתון פרוץ. חוקר השומה רועי אריה העיד:

"הכנסתי את היד לחלל הפרוץ וצילמתי..."

9. לגרסת המשיב מצבם זה של הנכסים לא מזכה אותם בפטור לפי סעיף 330 לפק' העיריות. לטענתו, לא מדובר בנזק משמעותי וניתן להשתמש בנכסים למגוון שימושים אף שאין אלה השימושים עפ"י יעודם של הנכסים. בכלל זאת לטענת המשיב ניתן להשתמש בנכסים למגורים או לאחסון, כפי שהנכסים משמשים בפועל.

המשיב מבקש להסיק זאת מהעובדה שהנכסים כוללים רצפה ותקרה, ובניין עצמו קיימות תשתיות חשמל ומים.

10. טענה זו של המשיב דינה להידחות. ברישא של סעי' 330 לפק' אמנם מוענק פטור לבניין שנהרס (דהיינו מצב של "לא בניין"), אולם בהמשך הסעיף נקבע שהפטור ינתן גם לבניין "שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

בפס"ד המגרש המוצלח (שהוזכר לעיל) קובע ביהמ"ש כי המבתן במתן הפטור הוא בקיומו של גורם אוביקטיבי של נזק שבגיניו לא ניתן לעשות שימוש בנכס.

בענייננו, די בכך שהעורר מוכיח שהנכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ולעשות בו שימוש ואין יושבים בו. אין מקום להוסיף תנאים נוספים לדרישות החוק והפסיקה, והעורר אינו נדרש להוכיח את היותו של הנכס במצב של חידלון, או להוכיח שהמבנה מסוכן או שקירותיו החיצוניים אינם יציבים מבחינה הנדסית.

לו זו אף זו, על פי הלכת המגרש המוצלח ופסה"ד שניתן לאחרונה בעניין בר"ם 42/12 עיריית הרצליה נ. חברת גב ים לקרקעות בע"מ, יש להחיל את הפטור מארנונה עפ"י סעי' 330 לפק', גם לגבי נכסים הנמצאים בשלב של "מעטפת", בין שהם נכסים חדשים שבנייתם טרם הסתיימה, ובין שהם נכסים ישנים שעל אף קיומה של המעטפת שלהם, הם ניוזקו במידה שאי אפשר לשבת בהם. דהיינו, אפשר שהנכס עונה על דרישות החוק שהוא "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו", על אף קיומה וחוסנה של המעטפת העוטפת אותו.

11. בהתחשב במצבם הפיזי של הנכסים, לא שוכנענו שניתן לעשות בהם שימוש למגורים או לאחסנה. לפיכך נוכח הלכת "המגרש המוצלח" אנו דוחים את טענת המשיב כי העורר יכול לעשות בנכס שימוש למגורים או לאחסנה.

12. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר וקובעים כי הנכס זכאי לקבל פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודה, לתקופה נשוא הערר דין.

אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 8.4.2014.

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


חבר: עו"ד עייל שירל קדם


חבר: רו"ת רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ח באייר תשע"ד
08.05.2014
מספר ערר : 140009874 / 12:54
מספר ועדה : 10989

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

דונסקוי יובל תעודת זהות 058824640
חשבון לקוח: 10665762
מספר חוזה: 532446
כתובת הנכס: טאגור רבינדרת 35
ע"י מר דונסקוי יובל

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: דונסקוי יובל

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

פרוטוקול

הצדדים: מבלי להורות באף טענה ו/או עובדה הגענו להסכמה לפיה הנכס ייחנה מפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 1.10.2013 ועד ליום 31.10.2013.

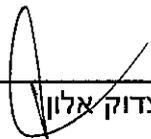
החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 08.05.2014.


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד/רו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: רונית וסרמן

תאריך: 8.5.2014
מס' 140006132
140009158

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

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

בעניין :

דוד תשבי

-נגד-

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

ע"י ב"כ עו"ד תהילה גלעד

החלטה

עניין לנו בשני עררים אשר הוגשו בגין שנות המס 2012 ו 2013 ונדונו בפני הרכב ועדת הערר הקודם בראשותו של עוה"ד אמיר בדראן.

נמצאו מסיקים מתוך אופן ניהול הדיון כי הדיון בעררים אוחד, להסרת ספק ניתנת בזו החלטה המורה על איחוד הדיון בשני העררים.

ביום 12.1.2014 הועבר התיק להכרעתנו לאור נבצרותו של ההרכב הקודם והצדדים הסכימו למתן החלטה בתיק על סמך חומר הראיות שכבר הוגש תוך שניתנה להם האפשרות לשוב ולהגיש חומר נוסף לתיק בטרם תינתן החלטה.

עניינם של שני העררים חד הוא. העורר, דוד תשבי, המחזיק במחצית מזכויות הדיירות המוגנת בנכס נשוא הערר מבקש כי המשיב יראה בו מחזיק במחצית הנכס בלבד ויעביר מחצית מתווכי הארנונה על שמו של הדייר המוגן השני אפריים יעקובי.

בתשובה להשגה שהגיש העורר בשנת 2012 השיב המשיב: **"אין בהסכם שצורף על ידך כדי להוכיח את זיקתו של אפריים יעקובי כבעלים של הנכס מכוח היותו דייר בדמי מפתח כנטען על ידך..."**

בתשובה להגשה משנת 2013 השיב מנהל הארנונה ביום 25.6.2013 כי מבדיקה נמצא כי העורר התבקש להמציא מסמכים המעידים על זיקתו של אפריים יעקובי לנכס ומאחר ולא הומצא כל מסמך המעיד על זיקתו של אפריים יעקובי לנכס, נדחתה ההשגה.

מעיון בכתב הערר, מסמכים שהציג העורר וממה שנאמר בדיונים בפני ועדת הערר עולה כי הנכס היה רשום בעבר על שם שני מחזיקים (העורר ומר אפריים יעקובי) ולאחר מכן הושכר לשוכרים אשר נרשמו כמחזיקים. לאחר שהשוכרים עזבו את המושכר נרשם הנכס על שם אחד מבעלי הזכויות, כלומר העורר ולא על שניהם כפי שהיה בעבר.

הגב' תשבי, אמו של העורר אשר העורר ייפה את כוחה לייצגו בפני הועדה, טענה ביום 9.7.2012 בפני הרכב ועדת הערר הקודם כדלקמן:

"מדובר בחנות בדמי מפתח בכיכר צינה 6 ת"א, הדיירים המוגנים הם בחלקים שווים דוד תשבי ואפרים יעקובי. כמה שנים החנות הייתה מושכרת והארנונה שולמה. מתי שלא היה שוכר במושכר הארנונה שולמה על ידי ועל ידו של אפרים יעקובי. הבעיה היא שכל החשבונות באים על שם דוד תשבי למרות שיעקובי גם הוא מחזיק במחצית."

ב"כ המשיב הפנתה לכך שהסכם השכירות ביחס לנכס נחתם עם העורר בלבד וכי על אף שנתבקש העורר להציג מסמך המעיד על זיקה של יעקובי לנכס הוא שלח הסכם שכירות בו אפרים יעקובי ייצג את אביו ולא הוכחה זיקה ישירה של אפרים יעקובי לנכס.

ועדת הערר החליטה לזמן לדיון את הבעלים על הנכס וכן את יעקובי אפרים ביחס אליו טוען העורר לזיקתו למחצית הזכויות בנכס.

בהחלטות הועדה מיום 9.7.2012 ו 13.9.2012 זומן מר יעקובי לדיון אך מעיון בפרטיכל הדיונים לאחר מכן עולה כי מר יעקובי לא התייצב על אף שבתיק הועדה אישור מסירה חתום.

ביום 26.11.2012 התקיים דיון בפני ועדת הערר בהרכבה דאז בהשתתפות העורר ונציגי הבעלים של הנכס עזרא שמש ובנימין מסרי.

מר שמש העיד כי הבעלים על הנכס השכירו את הנכס בשכירות מוגנת לאביו של יעקובי ולמי שהעביר לאחר מכן את זכויותיו לעורר.

"כיום אנו והבעלים הנוספים (חברת אלברט י. מצרי השקעות בע"מ) מקבלים דמי שכירות מוגנת מתישבי ומאפרים יעקובי בנו של משאלה....."

מדובר בחנות בשטח של 55 מ"ר. המחזיקים בה שני דיירים במשותף בחלקים שווים, האחד תשבי והשני משאלה רחום ז"ל שבנו יעקובי אפרים.

תשלום דמי השכירות המוגנת מתקבל חצי מתשבי וחצי ממשאלה רחום ז"ל ע"י בנו יעקובי אפרים. התקבל התשלום בגין שנת 2012."

הגב' תשבי העידה באותו הדיון כי היא ובנה פותחים את החנות פעמיים בשבוע בימי חמישי ושישי ומוכרים של פרחים.

בנסיבות המתוארות בעדותה של גב' תשבי התנגדה ב"כ המשיב לרישום זכויות שני הדיירים המוגנים כמחזיקים בנכס. הואיל ומשתמע מעדותה לשיטת המשיב, כי העורר מחזיק בנכס בלעדית.

לאחר דיון זה איפשרה הועדה לעורר להגיש מסמכים נוספים לתיק בטרם תינתן החלטה בערר זה. העורר הגיש את החוזה מכוחו קמה זכות הדיירות המוגנת לאביו של יעקובי ולמי שמכר זכויותיו לעורר.

כמו כן הגיש העורר העתקי שיקים ששולמו על ידי יעקובי לטענתו בגין שכר הדירה המוגן. המסמך הנושא את תאריך 2.9.2013 אומנם מהווה צילום שיקים ע"ש משאלה אך חתום בכתב יד בחתימת אפרים.

העורר הגיש קבלות שהונפקו על ידי הבעלים על הנכס ע"ש תשבי דוד ויעקובי. (נספח ג' לסיכום טענותיו מיום 4.3.2014). כמו כן הגיש העורר תדפיס מהאגף לגביית ארנונה אצל המשיב משנת 2005 עליו מצוינים שמותיהם של תשבי דוד ויעקובי אפרים כמשלמים. (נספח ג'1 – ג'3).

גם תדפיס מצב החשבון, נספח ג'4 נושא את שמותיהם של העורר ושל יעקובי אפרים.

על סמך חומר הראיות שבפנינו, הערר, כתבי התשובה, פניות העורר לוועדה ופרטיכלי הדיונים עלינו להכריע האם לקבל את טענת העורר לפיה אינו מחזיק ביותר ממחצית הזכויות בנכס.

בתשובות המשיב לפנייתו של העורר תזר המשיב על עמדתו לפיה השגות העורר נדחו מאחר ולא הצביע על זיקתו של אפרים יעקובי לנכס.

הננו קובעים כי מחומר הראיות שהוצג בפני ועדת הערר עולה כי לאפרים יעקובי זיקה לנכס נשוא הערר, הן בשל העובדה שאושרה על ידי הבעלים על הנכס ועל ידי העורר, כי הוא בעל זכויות הדיירות המוגנת במחצית מזכויות בנכס (ככל הנראה בעקבות הורשה מאביו), הן בשל העובדה שהבעלים על הנכס העיד כי הוא משלם לו מחצית מדמי השכירות המוגנת בגין הנכס והן בשל עדותו של דוד תשבי שלא נסתרה ביחס ליחסים ביניהם בקשר לנכס.

אכן, העורר ואימו העידו כי הם מפעילים בימי חמישי ושישי בעצמם עסק בנכס אולם בפנייתו מיום 3.6.2013 אשר נתקבלה על ידי יו"ר ההרכב ולא נסתרה, מסביר העורר כי הם מפעילים את העסק רק במחצית מהנכס ובכדי לשמור את זכויותיהם כדיירים מוגנים.

מצאנו כי הפעלת העסק בנכס בימים ספורים ובשטח מצומצם אינה מביאה לניתוק זיקתו של אפרים יעקובי מהנכס.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל באופן שייקבע כי העורר החזיק בשנות המס 2012-2014 רק מחצית מהזכויות בנכס.

מאחר ולא נתבקשנו לעשות כן, אין צו להוצאות.

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

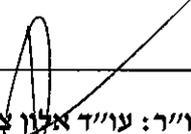
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום

מיום מסירת החלטה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 8.5.2014.


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

בעניין:

כהן יחזקאל

-נגד-

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב- יפו
ע"י ב"כ עו"ד תהילה גלעד

החלטה

ענינו של ערר זה הינו בקשת העורר ליתן פטור לגלריה שבבעלותו ברחוב וולפסון 54 על פי סעיף 330 לפקודת העיריות לתקופה שמתחילה ביום 1.2.2011 ומסתיימת ביום 10.2.2011.

למעשה מבקשת העורר להאריך תוקף פטור שניתן לו במהלך עבודות שיפוץ בנכס.

עוד מבקש העורר להפחית את שטח החיוב מ 376.96 מ"ר ל 367.96 מ"ר.

מדובר בתיק ערר שנדון בפני שני הרכבים קודמים של ועדות הערר והועבר להרכב זה לאחר שנבצר מן ההרכב הקודם להמשיך ולדון בתיק זה. מעיון בפרטיכלים של הדיונים הקודמים לא ברור על מה ולמה לא הגיע תיק זה להכרעה במיוחד לאור היקף המחלוקת המצומצם.

בתיק הוגשו סיכומים מטעם המשיב וראיות מטעם שני הצדדים.

ביום 12.1.2014 זומן דיון בפנינו אך העורר לא התייצב.

בהחלטתנו מיום 12.1.2014 נקבע:

"אנו נאפשר לעורר או למי מטעמו להתייצב לדיון הבא או לחילופין להגיש הודעה לפיה אין לו התנגדות כי הוועדה תיתן החלטה בתיק זה על סמך הסיכומים שהוגשו על ידי המשיב"
ביום 17.3.2014 זומן דיון נוסף בפנינו וגם לדיון זה לא התייצב העורר על אף שזומן כדין. אילולא פרק הזמן שחלף מאז החלו הדיונים בתיק זה היינו מגיעים למסקנה שהעורר זנת את עררו אולם להסרת ספק הוחלט כי החלטה תינתן בתיק על סמך חומר הראיות שבתיק ובהתייחס לסיכומים שהוגשו מטעם המשיב.

המחלוקת כאמור ברורה.

העורר בתצהירו מיום 21.7.2011 מנמק את בקשתו להאריך תוקף הפטור עד ליום 10.2.2011 בשל העובדה שהנכס חובר לחשמל רק ביום 10.2.2011. בעדותו בפני ועדת הערר ביום 13.12.2011 הודה העורר כי **"התחלנו להעביר דברים לנכס ב 6-7/2/2011 כמו תמונות... היו בנכס ציורים לפני שהסתיים השיפוץ"**.

זוח ממצאי הביקורת שהוגשו על ידי המשיב (מיום 7.2.2011) סותר בממצאיו את טענת העורר ומעיד כי בנכס נעשה שימוש בימים בהם מבקש העורר לקבל פטור מחיוב בארנונה.

העורר ויתר על חקירת עדי המשיב ובכך למעשה לא נסותרו ראיות המשיב.

אין חולק כאמור כי ההכרעה בשאלה האם הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו אינה הכרעה סובייקטיבית מנקודת מבטו של הנישום כי אם הכרעה אובייקטיבית. מצווים אנו להכריע, האם ניתן לאמר בצורה אובייקטיבית כי נכס זה, על אף שאין בו שימוש כאמור וחרף מצבו כפי שעולה מהעדויות שבתיק, "נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו". הגדרתו של הנכס נשוא ערר זה כנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו לתקופה שמתחילה ביום 1.2.2011 ומסתיימת ביום 10.2.2011 אינה מתיישבת עם השכל הישר כמו גם עם מטרת המחוקק אשר ראה לנגד עיניו מצב קיצוני בו לא ניתן לעשות שימוש בנכס בשל מצבו מתד ואת חובתה של הרשות לספק לנכס ולבניין שירותים מהרשות המקומית מאידך.

ביחס לטענת העורר בעניין שטח הנכס לחיוב, העורר צירף שרטוטים שערך בעצמו וכיוון לטעות בגודל הכניסה לגלריה ובטעות בחישוב חלל המדרגות כחלק מהשטח לחיוב. הצדק עם המשיב הטוען כי העורר לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש להוכחת טענותיו בעניין גודל הנכס. העורר הציג שרטוטים שנערכו על ידו ולא על ידי מודד מוסמך או שרטט מקצועי. העורר אף ויתר על חקירת עדי המשיב אשר לאחד מהם צורף דוח ממצאי הביקורת מיום 23.8.2011 אשר בו נכתב: **"בביקורת בנכס שנערכה בתאריך 23.8.11 בנוכחות יחזקאל נמצא כי השרטוטים תואמים את המציאות"**.

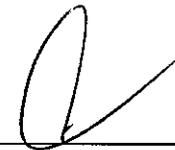
מכל האמור לעיל אין אלא להגיע למסקנה כי דין הערר להידחות.

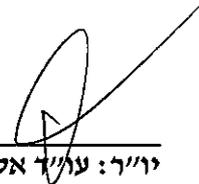
בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 8.5.2014.


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

תאריך : יב באייר תשע"ד
12.05.2014
מספר ערר : 140009876 / 12:52
מספר ועדה : 10994

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: קויפמן לינדה סבין

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

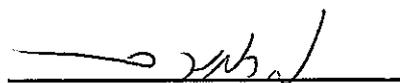
החלטה

כמבוקש.

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.05.2014.

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


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יב באייר תשע"ד
12.05.2014
מספר ערר : 140009879 / 11:30
מספר ועדה : 10994

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: טים ספורט בעמ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

ניתן והודע במכוחות הצדדים היום 12.05.2014.

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


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יב באייר תשע"ד
12.05.2014
מספר ערר : 140009877 / 12:01
מספר ועדה : 10994

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: בית כנסת חסידי גור

- ד ג נ -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 12.05.2014.

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


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יב באייר תשע"ד
12.05.2014
מספר ערר : 140009901 / 11:20
מספר ועדה: 10994

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: זכריא גאזי

נ ג ד

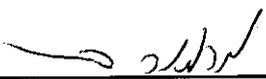
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 12.05.2014.

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


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

ערר 140009479

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

סלטי אלי גבריאל

העורר:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

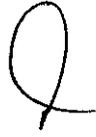
1. העורר הגיש ערר כנגד חיובי הארנונה שהושתו עליו.
 2. בכתב התשובה שהגיש, טען המשיב, כי יש לסלק את הערר על הסף מחמת איחור בהגשתו.
 3. בישיבת קדם המשפט שהתקיימה בפנינו טען העורר, כי לא קיבל את כתב התשובה לערר, וביקש שהות להתייעץ עם עו"ד, על מנת להשיב לבקשה לסילוק על הסף.
 4. אנו נעתרנו לבקשה, ואפשרנו לעורר להגיב לבקשה לסילוק על הסף בתוך 30 ימים.
 5. למרות חלוף המועד לא הגיש העורר תשובתו לבקשה לסילוק על הסף. אנו הענקנו לעורר ארכה לשם הגשת תגובתו, תוך שהתרינו, כי היה ולא תוגש תשובה במועד, תינתן על ידינו החלטה, בהתבסס על בקשת המשיב.
 6. העורר לא ניצל את הארכה שניתנה לו ולא הגיש כל תגובה, ואשר על כן הובא התיק בפנינו לשם מתן החלטה.
 7. לאחר שעיינו בתיק ובטיעוני המשיב, הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הבקשה ולדחות את הערר על הסף.
 8. בהתאם להוראות ס' 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו – 1976, מי שרואה עצמו "מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערר עליה לפני ועדת ערר".
 9. כעולה מכתב התשובה לערר שהגיש המשיב, המשיב דחה את פניית העורר ביום 23.5.13, וציין בפני העורר כי נתונים לרשותו 30 ימים לערר על תשובתו.
 10. כעולה מכתב התשובה לערר שהגיש המשיב, כתב הערר הוגש באיחור ניכר, למעלה משלושה חודשים לאחר משלוח תשובת המשיב.
 11. לאור האמור לעיל, אין לנו אלא לקבל את עמדת המשיב ולקבוע, כי כתב הערר לא הוגש במסגרת הזמנים הקבועים בס' 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו 1976 (להלן: "חוק הערר"), וכי השומה שנשלחה לעורר הפכה חלוטה.
ראה לעניין זה:
- עמ"נ 31945-12-11 קניון רמת אביב בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו, (פורסם בנבו);
ע"ש 557/95 הד הקריות בע"מ נ. מנהל הארנונה עיריית חיפה, ארנונה עירונית פסקי דין, המכון לחקר המיסוי המוניציפלי, כרך ג', עמ' 306 ;
עמ"נ (ת"א) 325/07 רז לי נכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה, (פורסם בנבו);
12. אשר על כן ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר על הסף.
 13. 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.

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

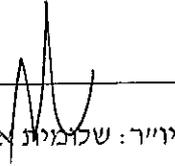
15. ניתן בהעדר הצדדים ביום 13/5/14



חברה: שירלי קדום, עו"ד



חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח



יו"ר: שלום יואל, עו"ד

29411105ע

ערר 140009165

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

העוררים: גולדשטיין מרים וישראל

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו

החלטה

1. עניינו של הערר הינו נכס הנמצא בקומת המרתף של בית מגורים ברחוב אלקהי מרדכי 15, הידוע כנכס מסי' 2000322819 (ח-ן לקוח 10296916) (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. סעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (ארנונה ברשויות מקומיות) תשנ"ג – 1993 (להלן: "חוק ההסדרים") קובע כי הארנונה תחושב בהתאם לשימוש העיקרי הנעשה בנכס.

2.2. מן הפסיקה עולה, שאופי השימוש העיקרי בנכס הוא המבחן המרכזי לסיווגו לצורך חיוב בארנונה.

ראה לעניין זה:

בג"צ 1804/93 דשנים וחומרים כימיים נ' עיריית קריית אתא;

ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים נ' עיריית ראשון לציון;

ע"א 4335/01 עיריית צפת נגד חברת בזק, בר"ם 9205/05 עיריית טבריה נגד היפר שוק;

עמ"נ 8846-05-11 חברת גב ים לקרקעות בע"מ נגד עיריית הרצליה.

2.3. עיקר השימוש במרתף הוא לצרכי מגורים.

2.4. בני המשפחה משתמשים בפועל במרתף.

2.5. החלק אשר סווג על ידי המשיב כ"עסק" אינו מופרד מיתר חלקי המרתף.

2.6. המרתף כולו משמש כמקום משחק לנכדי המשפחה (לרבות השימוש במזרונים), מקום מפגש משפחתי, אזור פעילות בימי החורף לבני המשפחה כאשר לא ניתן לצאת לגינה, שטח לאחסון החפצים בבית, ומקלט בעיתות חירום.

2.7. היקף הפעילות העסקית במרתף הוא זניח הן במשכו והן בעצימותו.

2.8. היקף הפעלות המרתף לשיעורי פילאטיס בתשלום אינו עולה על שבע שעות. בפועל תיתכן פעילות בהיקף נמוך יותר (בעקבות חגים, חופשות, לימודים, ביטולים ואילוצי לוגיסטיקה).

2.9. גם בתוך אותן שבע שעות פעילות, עדיין לא מתקיים עסק בקנה מידה כפי שמנסה להציג העירייה:

2.9.1. הציוד במרתף יכול ומשמש גם את בני המשפחה.

2.9.2. הציוד ניתן להזזה לשם שימוש במרתף ומאפשר שגרת מגורים בדיוק באותו אופן, שהיה נהוג מאז ראשית קיומו במשך כשלושים וחמש שנה, בהם סוג המרתף כ"מגורים".

2.9.3. היקף הפעילות מצומצם הן בכמות המשתתפים, הנעה בין אחד לחמישה, והן בהיקף השעות המצומצם שאינו עולה על שבע שעות.

2.9.4. אליה גולדשטיין-אלישע מפעילת הסטודיו, מנהלת הסטודיו כברת רשות, והמערערים אינם נהנים מפירות כספיים ממנו, לרבות שכירות.

- 2.9.5. החזקה וההחלטות בקשר למרתף היא של העוררים המתגוררים בנכס וברצונם בלבד תהיה כל נוכחות במרתף, קרי, אין העברה של הנכס למפעיל חיצוני בשכירות שיכול לעשות שימוש במרתף כרצונו.
- 2.9.6. המבנה הפיזי של המרתף אינו מאפיין סטודיו עסקי. אין פניסה נפרדת למרתף, והמשתפים נכנסים אליו דרך סלון הבית.
- 2.9.7. אין שילוט של עסק מחוץ לבית ואפילו על תיבת הדואר אין אזכור או כיתוב "סטודיו".
- 2.9.8. הימים ושעות הפעילות של הסטודיו קבועים ואין "זליגה" של הפעילות ליתר הימים והשעות.
- 2.9.9. השיעורים מועברים ע"י בתם של העוררים בלבד.
- 2.10. אין מדובר בשימוש מעורב במרתף, שכן אותו שטח במרתף משמש לשתי תכליות שונות. במקרה זה הפסיקה מייחסת שימוש עיקרי ושימוש משני לפי "השימוש העיקרי בנכס" (עמ"נ 23668-01-13 שפיר נתיב מהיר בע"מ נ' מנהל הארנונה של המועצה האזורית עמק לוד).
- 2.11. הארנונה אינה מס על הכנסה כספית אלא על השימוש בקרקע שבתחום העירייה, ולכן אין חשיבות לשאלה אם מופקת תועלת כספית מהשימוש במרתף.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. אין כל מחלוקת שבנכס מופעל סטודיו לפילטיס. ממכלול הנתונים שהוצגו על ידי העורר עולה כי מדובר בעסק הפועל בימי פעילות קבועים, על ידי מדריך קבוע ובמקום קבוע וגובה סך כספי על כל שיעור שמתנהל, ועל כן עסקינן בעסק לכל דבר ועניין.
- 3.2. בנכס נמצאים מזרונים וכדורים, שהם אכן ברי הזזה, אך גם מכשירים נוספים אשר הזזתם קשה יותר, כדוגמת "מיטות מכשירים" עם גומיות המשמשות לחלק מתרגילי הפילאטיס.
- 3.3. בנכס אף קיים לוח שעם ואליו מוצמד לוח פעילות.
- 3.4. היות ובנכס מתנהל עסק, אין חשיבות לשעות הפעילות, ואין לחייבו בסיווג מגורים.

4. דיון והכרעה

- 4.1. מהראיות שהוצגו לפנינו הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר.
- 4.2. מהעובדות שהוכחו בפנינו, אשר עליהן אין מחלוקת של ממש, עולה כי בנכס מנוהל עסק של סטודיו לפילאטיס, וזאת בהיקף של מקסימום שבע שעות בשבוע.
- 4.3. הסטודיו מופעל על ידי בתם של העוררים, שהם המחזיקים בנכס, כבת רשות מטעמם.
- 4.4. בשעות בו לא פועל הסטודיו, נעשה במרתף שימוש על ידי בני המשפחה.
- 4.5. בהתאם לסעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") ולהלכה הפסוקה, המבחנים לסיווג של נכס לצרכי ארנונה הינם - סוגו, שימושו ומיקומו של הנכס.

4.6. תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים") קובעות כי קביעת סוג הנכס תיעשה בהתאם לשימוש בו.

4.7. גם בע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ, פ"ד נו (3) 337 נקבע, כי המבחן המרכזי לקביעת סיווג נכס הוא מבחן השימוש.

4.8. בע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומת נ' עיריית ראשון לציון (פורסם בנבו, 9.2.2003) (להלן: "עניין אחוזת ראשונים") נקבע, כי "כאשר מדובר ב'מתקן רב-תכליתי' בעל שימושים מגוונים שניתן להפריד בין מתקניו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד (בג"ץ 764/88, 1437/90, 1985 זשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא, פ"ד מו(1) 793, 816)", אולם נקבע, כי "אין לפצל כל נכס המקיים מהות אחת, לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימוש. הטעם לכך כפול: ראשית, הרחבת ההלכה כאמור עלולה להביא לתוצאות על גבול האבסורד, כגון: משרד שבו כלולים חדר מנוחה, שירותים וארכיון יהוייב בשיעורי מס שונים לכל חלק; שנית, הרחבה כזו עלולה להגדיל ולהאדיר את הסכסוכים והמחלוקות בין הפרט והרשות" (שם, פסקה 8).

4.9. המבחנים שנקבעו בפסיקה לבחינת השימוש הנעשה בנכס המצדיק סיווג נפרד הינם: (1) בחינת קיומה של זיקה בין תכליתה של יחידה אחת לבין תכליתה של יחידה סמוכה. אם קיימת זיקה כזו, נראה במתקן הרב-תכליתי נכס אחד ואילו בהיעדר זיקה כזו כל יחידה תסווג בנפרד; (2) האם השימוש בחלק ספציפי הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו (עניין אחוזת ראשונים).

4.10. על פי המבחנים שנקבעו בפסיקה, יש לסווג את המרתף תחת סיווג "מגורים" ולא תחת הסיווג של "עסק".

בין המרתף לבין יתר חלקי הבית קיימת זיקה משמעותית, כפי שהוצהר על ידי העורר, בעדות שלא נסתרה, המרתף משמש את כל בני הבית, כמקום משחק לנכדי המשפחה (לרבות השימוש במזרונים), כמקום מפגש משפחתי, כאזור פעילות בימי החורף, כשטח לאחסון החפצים בבית, וכמקלט בעיתות חירום.

גם המבנה הפיזי של המרתף תומך במסקנה זו. למרתף אין כניסה נפרדת מהבית, הנכנסים למרתף עוברים דרך סלון הבית. לא זו אף זו, במרתף עצמו אין כל הפרדה פיזית בין החלק המשמש לשיעורי פילאטיס לבין החלק המשמש את בני המשפחה.

השוו:

עת"מ 249/08 רולדין בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 3.1.2011):

"אלה מראים ששטח המרתף משמש ראש וראשונה את צורכי העסק. אכן, ניתן היה של המערערת לכמה מן העובדים ללון במרתף לאחר שעות העבודה, אולם, הסדרי הלינה הם ארעיים ואינם משקפים "מגורים". למה הדבר דומה? לבעל מקצוע חופשי המציב במשרדו או לשכפתו מיטה ומשתמש בה (ביחד עם השירותים שבמשרד, מקרר משרדי ואמצעי חימום מזון מהיר) לשם מנוחה ולפעמים גם לינת לילה. האם נסיבות

כאלה מסברות את הדעת שהמשרד פוּשט את צורתו כמקום עסק ולובש צורה של מדור או מגורים בהקשר לחיובי הארנונה בלבד? שאלה זו מוצגת באופן רטורי בלבד. התשובה לה היא שלילית.... העובדים אינם מתגוררים באופן קבוע בנכס. מדובר בשני עובדים שכתובת הקבועה [כך במקור – הח"מ] היא בצפון הארץ... נסיבות אלה בנוסף לכך שהמרתף משמש לצורכי אחסון של העסק, משמיעים ששימושי הלונה הם משניים לחלוטין והמרתף הלכה למעשה, הוא חלק בלתי נפרד מבית הקפה".

בר"מ 9205/05 מנהל הארנונה – עיריית טבריה נ' היפר שוק 1992 בע"מ (פורסם בנבו, 14.11.2006):

"בפסיקה מאוחרת יותר אימץ בית משפט זה את המבחנים שנקבעו בפסיקה בתי המשפט המחוזיים להכרעה בשאלה מתי תסווגנה יחידות שטח סמוכות תחת סיווגים נפרדים ומתי תסווגנה תחת סיווג אחד, על אף שבכל יחידת שטח מתנהלת פעילות אחרת. לעניין זה אומצו שני מבחנים, שאינם מהווים רשימה סגורה. המבחן האחד הוא בחינת קיומה של זיקה בין היחידות השונות, שאם היא קיימת אז יש לראות במתקן הרב התכליתי נכס אחד לצרכי סיווג הארנונה. המבחן האחר שאומץ הוא האם השימוש בחלק ספציפי של הנכס הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו (ראו: עניין אחוזת ראשונים, פסקה 9 לפסק הדין; בר"מ 1715/05 מגנזי נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה (לא פורסם)). במקרה דנן שני המבחנים שצוינו תומכים במסקנה כי יש לסווג את מחסן הסופרמרקט של המשיבה תחת הסיווג של "רשתות שיווק" החל על מבנה הסופרמרקט ולא תחת הסיווג הנפרד של "מחסנים". בין המחסן לבין שאר חלקי הסופרמרקט קיימת זיקה משמעותית. המחסן מטבעו משרת את הסופרמרקט וקיומו הוא הכרחי למימוש תכליתו של הסופרמרקט. מכל מקום, קשה לראות במבנה הסופרמרקט, שהוא מבנה הומוגני בעיקרו המשרת תכלית מרכזית אחת, מתקן "רב תכליתי" (השוו לעניין סיווג מחסן המשמש חלק ממבנה מגורים, ע"פ 11641/04 סלע נ' מועצה אזורית גדרות (טרם פורסם), פסקה 17 לפסק הדין).

4.11. לשם השלמת התמונה נציין, כי היינו מגיעים למסקנה זוה גם אם היינו סבורים כי נכון לפצל את המרתף מהנכס ולבחון את השימוש שנעשה בפועל במרתף.

4.12. השימוש שנעשה בפועל במרתף איננו מובהק, והוא משמש הן "מגורים" והן "עסקים".

4.13. בהקשר זה נקבע בעמ"נ (מחוזי ת"א) 20620-02-11 יושע דפנה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 14.1.2013) כדלקמן:

"כיום, רבים הם המשרדים והעסקים המנוהלים מתוך דירת מגורים, תוך הקצאת שטח ייעודי לכך. נכסים אלה מכונים בשם "נכסים מעורבים" (ע"פ 259/05 דוד שי נ' נצרת עילית פסקה 2 (לא פורסם [פורסם בנבו], 6.1.2011)) או נכס ב"שימוש מעורב" ה"מתייחס בעיקר לסיטואציות בהן חלק מדירת מגורים משמש לצורכי עיסוק של המתגורר בדירה... אין זה משנה אם חדר מסוים ביחידת מגורים אחת משמש בשעות היום כמשרד ואילו בשעות הלילה לשם שינה או שאותו חדר משמש כמשרד בלבד ולא נעשה בו שימוש נוסף אחר" (ע"פ 304/97 וע"פ שכנגד 315/99

אליעזר קינזדרמן נ' מדינת ישראל פ"ד נט(1) 64, 68 (1997). בהקשר לנכסים אלה
נקבע כי הסיווג שלהם על-פי מבחן השימוש ייקבע על פי השימוש העיקרי בנכס."

כוראו:

- עמ"נ 103/02 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' דוד חסון (פורסם בנבו, 4.6.2003).
- 4.14. בנסיבות המקרה דנן, נראה כי השימוש העיקרי במרתף הינו למגורים. כאמור לעיל, מתצהירו של העורר, שלא נסתר בפנינו, עולה, כי בני הבית עושים במרתף שימוש כמקום משחק, כמקום מפגש משפחתי, כאזור פעילות וכמרתף בעיתות הירוס. עוד עולה מתצהירו של העורר, כי המרתף משמש כשטח לאחסון החפצים בבית.
- 4.15. נראה, כי השימושים האמורים שעושים בני המשפחה במרתף עולים על הפעילות העסקית המתבצעת בעסק, אשר אין סתירה כי הינה בהיקף מקסימלי של שבע שעות שבועיות.
- 4.16. במצב דברים זה, אנו מקבלים את הערר, וקובעים כי שטח המרתף יסווג בסיווג "מגורים".
- 4.17. נוכח קביעתנו זו, מתייתר הצורך לדון בטענת המשיב בעניין חוסר סמכותנו לדון בטענות בדבר חיוב רטרואקטיבי.
- 4.18. למען הסר ספק יובהר, כי ככל שהפעילות העסקית במרתף תגדל, ותהפוך להיות השימוש העיקרי במרתף, הרי שיהיה מקום לבחון מחדש את סיווג המרתף.
5. 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.
6. 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.
7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 13/05/2014.


 חברה: שירל שזטס, עו"ד


 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


 יו"ר: יעל שלום ארליך, עו"ד

29211105w

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

תאריך : יג באייר תשע"ד
13.05.2014
מספר ערר : 140009179 / 11:48
מספר ועדה : 10995

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: סלע בנימין

- נ ג ד -

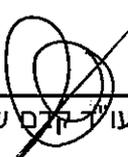
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

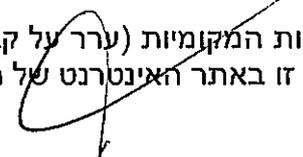
החלטה

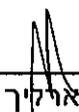
לאור העובדה שבבדיקה שנערכה ע"י המשיב בפברואר 2014 התברר שאכן הנכס ריק כטענת העורר ולאור העובדה שעל אף טענות העורר ועל אף הגשת ערר כבר ביולי 2013 לא בוצעה בדיקה של הנכס קודם ל- 2014 ואין בידי המשיב כל ראיה לשלול את טענות העורר בדבר היות הנכס ריק אנו מורים כי הפטור שניתן לנכס בגין היותו ריק יחול מיום 1/1/13 למשך 6 חודשים, בהתאם למקסימום הקבוע בד"ן.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.05.2014.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי


חבר: עו"ד זרו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יג באייר תשע"ד
13.05.2014
מספר ערר : 140010074 / 10:47
מספר ועדה : 10995

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: קדמת עדן מיסטיקה וקבלה בע"מ

- נ ג ד -

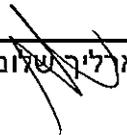
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

תשובת המשיב להשגה נשלחה לעורר הן לכתובת הנכס והן לכתובתו הפרטית ב- 9/7/13.
העורר הגיש את עררו ביום 9/2/14.
העורר הסביר בכנותו כי לא הגיש את הערר במועד מחמת חוסר ידיעה.
עפ"י הדין אין בסמכותנו להאריך את המועד להגשת ערר.
אין בידינו לקבל את עמדת העורר במיוחד לאור העובדה שבסעיף 8 לתשובה להשגה פורטה בפני
העורר הדרך להגשת ערר והמועד הקבוע בדין לצורך כך.
אשר על כן אנו דוחים את הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.05.2014.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום
מיום מסירת ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת
ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

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

ערך 140009122

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

י. ספאמי (1991) בע"מ

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו נכס המוחזק על ידי העוררת בדרך בן צבי 84 א, תל אביב, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000291271; ח-ן לקוח 10648828; (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1 בעקבות החלטת ועדת הערר מיום 24.8.2006 בתיק ערר 2006-04-070, סוג הנכס לאורך השנים בסיווג "מחסנים", כמחסן אחורי של חנות העוררת ברח' מטלון 37, ת"א.
- 2.2 למרות שבפועל לא חל כל שינוי בשימוש שעושה העוררת בנכס מהחלטת ועדת הערר לעיל ועד למועד הביקורת שנערכה בנכס ביום 18.4.13, בעקבות הביקורת שונה סיווג הנכס לסיווג "מסחר".
- 2.3 העוררת עוסקת במכירה סיטונאית של מכשירי כתיבה מתונתה ברח' מטלון בת"א. כאשר שטח החנות היה קטן לצורכי העוררת שכרה העוררת את הנכס על מנת שישמש אותה כמחסן אחורי לאחסון והכנת הזמנות.
- 2.4 ההזמנות שנעשות מהחנות ברח' מטלון נארזות במחסן ונשלחות לחנות או ללקוחות העוררת, בצירוף חשבונית המונפקת במקום.
- 2.5 במחסן אין קופה רושמת, אין מחירים על גבי המוצרים ואין שום אזכור בכניסה לבניין על קיומו של המחסן, כך שלקוחות פוטנציאליים אף לא יכולים לדעת על מיקומו.
- 2.6 אומרת דרשני העובדה שהחוקר מטעם המשיב לא ציין בדו"ח הביקורת את הנתון שהזמנות נשלחות לנכס מהחנות ברח' מטלון, למרות שטען כך בחקירתו הנגדית, והעובדה שלא טרח לבדוק האם בכלל נעשית מכירה בנכס בהיעדר קופה רושמת והאם המוצרים נושאים תגי מחיר כמו בחנות או שאינם מתומחרים כמו במחסן.
- 2.7 כעולה מעדות המצהיר מטעם העוררת, כאשר הוא נשאל ע"י הסוקר מטעם המשיב, הוא הסביר בדיוק איך העסק מתנהל, ופירט כי במחסן שלושה עובדים וכי הזמנות שנעשות בתנות במטלון נשלחות להכנה בנכס. נציג העוררת לא בדק כיצד משתקפים דבריו בדו"ח הסוקר.
- 2.8 כעולה מעדויות המצהיר מטעם העוררת לרוב הסחורה נשלחת או לחנות במטלון או ללקוח עצמו, אולם מדי פעם כאשר הלקוח צריך את ההזמנה באופן דחוף הוא יכול לתאם מראש את איסופה מהמחסן. וזוק, הסחורה לא מוזמנת מהמחסן, אלא מהחנות והלקוח רק בא לאסוף את ההזמנה הארוזה מהמחסן. בהקשר זה כבר נפסק כי איסוף סחורה מהמחסן ע"י הרוכש לא נחשב כביקור לקוח בנכס ואינו פוגם בשימוש בנכס כבמחסן.

ראה:

עמ"נ (ת"א) 196/08 ביתן ספארק סחר 1980 נ' עיריית ת"א יפו.

- 2.9 העובדה שבאתר האינטרנט כזה או אחר מופיעה כתובת המחסן ככתובת העוררת אינה אומרת דבר. הפרסום הנ"ל לא נעשה ע"י העוררת ולעוררת אין כמובן שליטה על מאגרי המידע ועל מקורות המידע בהם משתמשים באותם אתרים.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. ההחלטה משנת 2006 התקבלה בפשרה בלא שהתקיים דיון לגופו של עניין; מכל מקום, העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח כי השימוש שעשתה בנכס בשנת 2006 זהה לשימוש אותו היא עושה כיום.
- 3.2. השימוש הנעשה בנכס הוא למחסן שיווק, המשווק סחורה של מכשירי כתיבה להרבה מאוד חנויות וגני ילדים, כאשר החנות ברחוב מטלון היא אחת החנויות שמשווקת לה סחורה, כמו לשאר החנויות.
- 3.3. בדות הביקורת מטעם המשיב צוין לעניין הנכס ברחוב בן צבי כי "את החשבונות מוציאים מנכס זה". זאת ועוד, כאשר נשאל מר יוסף "האם אתה מאשר שבמהלך הביקורת שנערכה בנכס, חוקר השומה ראה שמוציאים בנכס חשבונות?", השיב כדלקמן:
 "אנחנו שולחים את ההזמנות לפנורמה (החנות נשוא הערר ברחוב בן צבי) והם מוציאים שם את החשבונות. אם את אומרת לי שהחוקר ראה שמוציאים חשבונות בנכס, אני משיב שכן".
- לאור האמור, עדותו של מר יוסף לפיה מהנכס מושא הערר יוצאות חשבונות תואמת את האמור בדוח הביקורת.
- 3.4. מר יוסף לא סיפק הסבר מניח את הדעת לפרסומים באינטרנט אודות הנכס מושא הערר, לפיהם אין קשר בין העסק בחנות במטלון לבין הפעילות בנכס מושא הערר – מדובר בשני עסקים שונים: הנכס ברחוב מטלון משמש לחנות והנכס ברחוב בן צבי משמש כמחסן שיווק. חזקה כי העוררת היא זו שמסרה את המידע למפרסמים באינטרנט (ל144 דוגמא), ויודגש כי אין מדובר בפרסום אחד אלא בפרסומים רבים.
- 3.5. מר יוסף גם לא סיפק הסבר מניח את הדעת לעובדה שהסחורה בנכס מסודרת במצב של תצוגה.
- תשובתו של מר יוסף, לפיה "אני לא יכול לאחסן בארגזים. אם זה לא יהיה מסודר כן, אני אצטרף שטח הרבה יותר גדול..." – הינה מתמקת ואינה מספקת הסבר סביר לעובדה שהסחורה מסודרת כתצוגה. ההסבר היחיד שיכול להיות כן שהסחורה מסודרת כתצוגה הוא שמגיעים לקוחות לנכס ובוחרים מהמדפים את מבוקשם.
- 3.6. הלקוחות של הנכס מושא הערר הם הרבה חנויות והנכס לא משרת רק את הנכס ברחוב מטלון.
- 3.7. במהלך הביקורת מסר מר יוסף לחוקר השומה כי לקוחות באים למקום וגם מתקשרים ועושים הזמנות והסחורה נשלחת אליהם או שהם באים לקחת; בעדותו בדיון ההוכחות, העיד מר יוסף, כי "לפעמים הלקוח עובר במטלון, לפעמים הוא אומר שזה דחוף לו ואז הוא עובר לקחת את זה ישירות מהנכס". בין אם תאומץ גרסתו הראשונה של מר יוסף, לפיה לקוחות מגיעים לנכס כדבר שבשגרה, ובין אם תאומץ גרסתו השנייה של מר יוסף, לפיה לקוחות מגיעים לנכס רק במקרים דחופים, הפועל היוצא הוא שלקוחות מגיעים לנכס ומכאן שהפעילות בנכס אינה עונה על אחד התנאים המצטברים בסעיף המחסנים, לפיו "לקוחות אינם מבקרים בנכס".

3.8. עדותו של מר יוסף אינה אמינה וקיימת סתירה בין הדברים שמסר במעמד הביקורת לבין הדברים שמסר בעדותו בדיון ההוכחות.

כך, במעמד הביקורת, מסר מר יוסף לחוקר השומה כי "לקוחות באים למקום וגם מתקשרים ועושים הזמנות, והסחורה נשלחת אליהם או שהם באים לקחת". לעומת זאת, בדיון ההוכחות, העיד מר יוסף כי לא מתקבלות הזמנות בנכס מושא הערר ברחוב בן צבי 84 אלא רק בנכס ברחוב מטלון.

בנוסף, במעמד הביקורת, מסר מר יוסף כי לקוחות מגיעים אל הנכס כדבר שבשגרה ואילו בדיון ההוכחות העיד כי לקוחות מגיעים לנכס רק במקרים דחופים.

3.9. המשיב יטען שהדברים שמסר מר יוסף במעמד הביקורת נאמרו באופן ספונטאני ונטול הכוונה משפטית, ואילו הדברים שנמסרו בדיון ההוכחות נמסרו לאחר קבלת ייעוץ משפטי טרם דיון ההוכחות ואינם משקפים את האמת, ועל כן יש לקבל את עדותו של מר יוסף כפי שנמסרו והוצגו בבירור בעת עריכת הביקורת בנכס.

4. דיון והכרעה

4.1. מהראיות שהוצגו לפנינו הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר.

4.2. סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע כדלקמן:

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

4.3. אכן צודק המשיב, כי מחוקק המשנה בעיר תל-אביב ביקש לייחד את התעריף המיוחד והזול של "מחסנים", רק לסוג מסוים מאוד של מחסנים – מחסנים "קלאסיים", שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, עובדיו ו/או לקוחותיו ואשר מטבע הדברים מתאפיינים בשטח גדול מימדים. זו גם הסיבה לכך שהתעריף שנקבע ל"מחסנים" הינו תעריף מוזל.

4.4. לאחר שבחנו את הראיות שהוצגו בפנינו הגענו לכלל דעה, כי השימוש בנכס עונה לדרישות הדין דלעיל.

4.5. בעניין זה נקדים ונדגיש, כי התרשמנו מאמינותו של המצהיר מטעם העוררת, ועדותו מקובלת עלינו כמהימנה.

4.6. לאחר שבחנו את הראיות והעדויות שהוצגו בפנינו שוכנענו בעובדות המפורטות להלן:

4.6.1. העוררת עוסקת במכירה סיטונאית של מכשירי כתיבה מחנותה ברח' מטלון בת"א, המרוחקת כ- 5 ק"מ מהנכס.

4.6.2. בנכס מושא הערר לא מתקבלות הזמנות של לקוחות.

4.6.3. לקוחות אינם מגיעים למקום, אלא במקרים מעטים, וגם זאת אך ורק לשם איסוף הסחורה.

4.6.4. הסחורה מסודרת במצב שמאפשר שליפתה לצורך שיגור, ולא לצרכי תצוגה ללקוחות.

4.6.5. הפרסומים באינטרנט, אינם של העוררת. בעניין זה יודגש, כי לא מוכרת לנו חזקה המעבירה לעוררת את הנטל להוכיח כי הפרסומים באתרים השונים, הינם של או מטעם העוררת.

4.7. לאור כל האמור לעיל אנו מקבלים את הערר.

5. 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.

6. 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.

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 13/5/14.


חברה: שירלי קדום, עו"ד


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

290\11105\w

תאריך : יג באייר תשע"ד
13.05.2014
מספר ערר : 140009961 / 12:24
מספר ועדה : 10995

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: אדיר אסי

- נ ג ד -

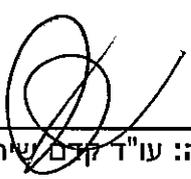
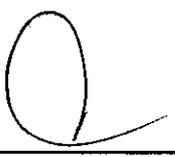
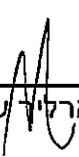
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאור עמדת ב"כ העורר יימחק הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 13.05.2014.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ערר 140008536

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

מוטי טופ השקעות בע"מ ח.פ. 514285501

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

המשיב:

החלטה

עניינו של הערר הינו נכס בדרך יפו 44 בתל אביב, הרשום בספרי העירייה כחן-200091495, ואשר שטחו 133 מ"ר (להלן: "הנכס").

1. תמצית טענות העוררת

- 1.1. מרכז הכובד של הפעילות הנעשית בנכס נוטה לכיוון המסחרי שיווקי רק בקומה העליונה.
- 1.2. בקומה התחתונה של הנכס קיים חדר תדמיתנות המהווה "חדר לידה" של רעיונות העיצוב לבגדי הילדים ובו מתבצעת הגזירה (להלן: "חדר התדמיתנות"). בנוסף, קיים בנכס חדר תפירה בו מבוצעות עבודות תפירה, תיקונים, השלמת גזרות, תפירה ו/או הדבקת אקססוריו וכדומה (להלן: "חדר התפירה"). כן קיים בנכס חדר בו מוצגות (לא ללקוחות) העבודות שנוצרו (להלן: "חדר התצוגה"). בחדר התצוגה פועלים עובדי החברה בלבד.
- בקומת המרתף בנכס לא מתבצעת פעילות עסקית, והפעילות הקיימת בו הינה יצרנית גרידא.
- 1.3. מר מאור שמאי, חוקר השומה מטעם העירייה, העיד בחקירתו כי מלבד חדר התצוגה שראה, לא נראה עוד דבר המעיד על פעילות מסחרית בקומת המרתף.
- 1.4. גם חוקר השומה, מר יונתן קהלני העיד כי לא נצפתה כל פעילות עסקית בקומת המרתף.
- 1.5. מן הלאו שבעדויות הבודק וחוקר השומה, לפיהן לא מתקיימת במרתף כל פעילות עסקית, יש להסיק את הכן, לפיו בקומת המרתף מתנהלת פעילות יצרנית, המרכזת לתוכה את גרעין הייצור של העוררת המתעסקת בייצור בגדי ילדים וביבוא בגדי ילדים מסין.
- 1.6. לא זו אף זו, בבדיקות שנערכו מטעם המשיב, נצפו בנכס מכונות תפירה. הגם שבזמן הבדיקה לא עבדו מכונות התפירה ולא היו מחוברות לחשמל, הרי מנהל העוררת הסביר כי "אנחנו מנתקים את מכונות התפירה ממערכת החשמל בזמן שהן אינן עובדות פי מערכת החשמל במקום הינה באיכות ירודה".
- 1.7. העוררת עומדת בכל המבחנים שנקבעו בפסיקה כפי שעולה מפס"ד טמיר כהן:
 - 1.7.1. מבחן יצירת מוחשי אחד מיש מוחשי אחר.
 - 1.7.2. המבחן הכלכלי או השבחת הנכס.
 - 1.7.3. מבחן ההנגדה – בחינת הפעילות של מחלקת התדמיתנות שמוציאה את הרעיון אל הפועל לא יכולה להיחשב כטפל ההולך אחרי העיקר.
 - 1.7.4. מבחן הגרביטציה – יחידת השומה הינה מחלקת התדמיתנות, מחלקת התפירה ואולם התצוגה הנמצאים כולם באולם אחד שבקומה התחתונה.
 - 1.7.5. מבחן מספר שלבי הייצור וטיבם – אומנם לא מדובר בייצור "המונני", אולם מאחר ונעשה שימוש בחומרי גלם רבים יש בכך להעיד על פעילות יצרנית.

- 1.8. בהתאם לעמ"נ 183/84 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' זדורי שלומי ארזעטי משרד פרוסום, מבחן השימוש, משמש רק לבחינת הסיווג "תעשייה".
- 1.9. מנהל הארנונה צריך ליישם מדיניות שוויונית שתביא לתוצאה צודקת ביחס לחומר העובדתי שהובא בפניו, הקשור באופן ישיר לפעילותה היצרנית של החברה.
- 1.10. הנכס, אינו צריך להתפרס על מקום "עתיר שטח" ולפיו רק מי שיש לו שטח גדול ומספר רב של עובדים יכול להיכלל בסיווג של "תעשייה ומלאכה". תכלית זו הינה תכלית אנכרוניסטית והיא אינה מתאימה להתקדמות הטכנולוגית הקיימת.

2. תמצית טיעוני המשיב

- 2.1. מהראיות שהוצגו בפני הועדה הנכבדה במסגרת ההליך שנוהל בפניה, עולה כי פעילות העוררת הינה פעילות מסחרית, בנכס נראו בגדים מסודרים על קולבים, ספות ישיבה המיועדות למבקרים, משרד עם מחשב, וכן נצפו קרטונים סגורים עם סחורה מוגמרת המיועדת להפצה לחנויות.
- 2.2. מנכ"ל העוררת הסביר בעדותו, כי "אנחנו מקבלים סחורה מסיין ומטורקיה, אנחנו מבצעים הרבה תיקונים בסחורה שמגיעה"; כמו כן, העיד מנכ"ל העוררת, כי קיים חדר תצוגה, "אם יש לקוחות נבחרים שרוצים לראות את הסחורה לפני הזמן אנחנו מורידים אותם".
- 2.3. לשאלת המשיב, מדוע בחדר המשמש לכאורה 'לתעשייה' יש שתי ספות ושולחן, השיב מנכ"ל החברה "כי זה מה שאני רוצה". תשובה לאקונית וסתמית לחלוטין שאין בה אלא להוכיח כי מדובר בחדר תצוגה אליו מגיעים לקוחות ובו מוצגת סחורה.
- 2.4. בחינת הפעילות המתבצעת בנכס, מעידה כי העוררת עוסקת בפעילות מסחרית, ולא מדובר בפעילות שיש בה משום יצירת יש חדש במהותו.
- 2.5. צורת העבודה של העוררת הינה כזו שהעוררת מייבאת מוצרים מוגמרים (מוצר שלם), ובמקרה הצורך עושה התאמות ללקוחות תוך הוספת אביזרים, ובלשון העד בחקירתו: "אנחנו מבצעים הרבה תיקונים בסחורה שמגיעה. לדוגמא: יש הרבה זברים שמגיעים לא מגוהצים, רוב הזברים מגיעים באריזות לחץ ויש צורך בגיהוץ. אם יש צורך בגלל קדיעה אנחנו גם מתקנים, אנחנו גם מוסיפים אביזרים".
- 2.6. אמירותיו אלו של מנכ"ל החברה מתיישבות היטב עם הביקורת שנערכה במקום ונראה כי המכונות המוצבות בנכס לא מחוברות לחשמל ולא נראו פועלים במקום.
- 2.7. פעולות אלו מלמדות כי אין מדובר במקרה דנן ביצירת יש מוחשי חדש, אלא במתן שירותים לצורך מתן מענה לדרישות הלקוח.
- 2.8. על פי ההגדרה המילונית, על העוררת היה להוכיח כי עיקר העיסוק בנכס הינו בעבודת כפיים במלאכת אומנות מסוימת. ברם, זאת לא הצליחה העוררת להוכיח. נהפוך הוא, עיקר פעילותה של העוררת, הינו המסחרי שיווקי, זאת בשל העובדה כי הפעילות העיקרית בנכס הינה אחסון חומרי גלם ומוצרים מוגמרים של טובין לצורך הצגתם לרוכשים פוטנציאליים.

- 2.9. מהביקורות שנערכו בנכס ואף מעדותו של מנכ"ל העוררת עולה, כי מכוונת התפירה שבנכס אינן בשימוש יומיומי ובכלל לא מחוברות לחשמל דרך קבע, וודאי שהשימוש בהן (אם ישנו שימוש) אינו מגיע כדי "פעילות ייצורית" המהווה את בסיס הסיווג המבוקש.
- 2.10. העוררת לא הוכיחה כי בנכס מתבצע ייצור המוני של תבגדים, ואף במהלך הביקורת ובחקירת העד נמסר כי עיקר הסחורה מגיע מייבוא, כאשר בנכס עושים לכל היותר תיקונים.
- 2.11. על מנת לבחון אם יש לסווג נכס בסיווג "תעשייה" לצרכי ארנונה, יש לבחון קיומה של פעילות ייצורית, וניתן להיעזר לשם כך במבחני הפסיקה כפי שפורטו על ידי בית המשפט הנכבד בעמ"נ 186/07 גאו – דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו, תק – מח 2007 (4), 7150. וראו לעניין זה פסה"ד התקדימי בנושא: ע"א 1960/90 פקיד השומה תל – אביב 5 נ' חב' רעיונות בע"מ פ"ד מח (1) 2000, (להלן: "פרשת רעיונות").
- 2.12. בנוסף למבחנים אלה, יש להיעזר גם בפירוש המילולי המקובל והמילוני של המושג, ובתכלית החקיקתית של הסיווג הקובע בתעריף חיוב מופחת.
- 2.13. בנכס לא מבוצע הליך של "ייצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", קרי הליך של הפיכת חומרי גלם למוצרים מוגמרים. במקרה דנן, העוררת מקבלת מוצר מוגמר! ייצור הבגדים לא מתבצע בנכס, דהיינו – פעילות הייצור עצמה נעשית מחוץ לנכס, ואילו הפעילות בנכס עצמו היא פעילות אחסון, מכירה, שיווק והפצה בלבד.
- 2.14. עוד יצוין, כי תכלית הסיווג המופחת "תעשייה" הינה להעניק תעריף מוזל למפעלים עתירי שטח, כאשר קיים הכרח בשטחים גדולים לצורך העמדת מכוונת ייצור וכו'. במקרה הנדון אין אופי פעילותו של השטח, שהינו שטח קטן, מצדיק חיובו בתעריף מוזל. כמו כן כפי שנקבע בעניין טמיר כהן, כאשר מדובר בכמות מצומצמת של עובדים ולא נדרש שטח גדול, אין בהכרח הצדקה לתעריף המוזל. ראו: עמ"נ (מנהלים ת"א) 302/07 טמיר כהן 1999 בע"מ נ' מנהל ארנונה תל אביב, תק-מח 2008 (1) 12996.

3. דין והכרעה

- 3.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות, שכן פעילות העוררת בנכס אינה עולה כדי "מלאכה" ו/או "תעשייה".
- 3.2. סוגית הפרשנות של המונח "תעשייה" הגיעה לא אחת לפתחם של בתי המשפט, אשר נדרשו להכריע בשאלה האם פעילות מסוימת היא "פעילות ייצורית" אשר רק אותה ניתן לסווג בסיווג "תעשייה".
- 3.3. בע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חב' רעיונות בע"מ, פ"ד מח(1) 200, קבע בית המשפט העליון ארבעה מבחנים לשם הכרעה בסוגיה מתי השימוש בנכס עולה כדי תעשייה: מבחן יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר; היקף השימוש במוצר המוגמר; מבחן השבחת הנכסים ומבחן ההנגדה – מרכז הפעילות.

3.4. בענייננו הפעילות בנכס אינה עונה למבחנים האמורים:

3.4.1. יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר –

3.4.1.1. פעילות העוררת, כמתואר על ידי מנכ"ל, אינה בבחינת יצירת יש מוחשי חדש.

3.4.1.2. מעדות מנכ"ל העוררת עולה, כי הנכס אינו משמש לשם יצירת מוצר מוגמר.

3.4.1.3. בעניין זה יושלם עוד, כי תדמיתנות, אשר העוררת טוענת כי נעשית ב"חדר התדמיתנות", אין משמעה אלא תרגום רעיונות עיצוביים מופשטים לכדי תדמיות מוחשיות. בכגון דא כבר נקבע כי אין עסקינן בתעשייה או במלאכה.

הפעולות שמבצעת העוררת, כתדמיתנית, אם בכלל, שכן לא הובאה ראיה לכך, הינן פעולות עיצוב רעיוני אשר אינן עונות למבחן זה.

ראה לעניין זה:

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

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

וראה גם:

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

3.4.2. היקף השימוש במוצר המוגמר –

3.4.2.1. על פי הפסיקה, פעילות תיחשב ייצורית אם המוצר נועד לשימוש הציבור הרחב.

3.4.2.2. אין די במבחן זה כשלעצמו כדי לסווג פעילות כייצורית, באשר, כתנאי מקדים יש לקבוע כי במקום מיוצר מוצר מוגמר, שלא כבענייננו, בו המוצר מגיע לנכס כשהוא מוגמר.

3.4.3. מבחן התועלת הכלכלית –

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

3.4.3.2. תהליך זה לא מתקיים בענייננו. מכל מקום אין די גם במבחן זה כשלעצמו, כדי לסווג פעילות כייצורית.

3.4.4. מבחן ההנגדה או מבחן מרכז הפעילות –

3.4.4.1. הפעילות המדוברת אינה נמשכת אל מרכז הגראוויטציה של פעילות ייצורית אלא אל מסחר ו/או מתן שירותים.

3.5. השימוש בנכס אינו עולה גם כדי מלאכה.

3.6. בית המשפט העליון בבר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ, תק-על 4/2010, 2821 (2010) (להלן: "עניין מישל מרסייה"), קבע שלושה מבחנים לצורך זיהוי "בתי מלאכה" לעניין צו הארנונה: מבחן הפירוש המילוני, מבחן תכלית החוק ומבחן אחידות הפרשנות, שאינו רלוונטי לענייננו.

3.6.1. הפירוש המילוני

3.6.1.1. כבי השופט רונינשטיין בעניין מישל מרסייה, קבע כהאי ליסנא:

"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 ומעודכן לשנות האלפיים (2007)); וממשיך המילון ומגדיר: "בעל מלאכה - אמן, עוסק בעבודת ידניים במקצוע מסוים, כגון נגר, מסגר, חרט, ספר זהו המשקל הלשוני הידוע כמשקל בעלי המלאכה או המקצוע"

3.6.1.2. מרכז הכובד של הגדרה זו הוא במונח "עבודת ידניים" או "עבודת כפיים", המגלם בחובו עבודה בעלת מאפיינים פיזיים נוסף על שימוש בידניים.

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

3.6.1.4. כך למשל ברי כי הגם שעו"ד מקליד באמצעות ידיו, הרי עבודה זו איננה בגדר "מלאכת כפיים", ומשרד עו"ד אינו בית מלאכה.

3.6.1.5. אנו סבורים כי גם העבודות המבוצעות בנכס אינן בבחינת עבודת כפיים. מדובר אמנם בשימוש בידניים, אך לא בהקשר בו עוסקת ההגדרה המילונית של המילה "מלאכה".

3.6.1.6. בעניין זה נפנה את שימת הלב לכך, שגם בית המשפט העליון בהלכת מישל מרסייה, סבר כי גם המספרות המודרניות התרחקו מבית המלאכה הקלאסי כהגדרתו המילונית, והבהיר כי לו היה בצו הארנונה של עיריית תל אביב, סיווג "שירותים", היה מסווג מספרות בסיווג זה.

וראה לעניין זה:

ת"צ (תל אביב) 63259-10-13 עובידי נ' עיריית רמת גן

בר"ס 2968/11 אר.אם.אלקטרוניקס ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה
בעיריית ירושלים

3.6.2. מבחן תכלית החוק

3.6.2.1. בהתייחס לתכלית החוק, קבע ביהמ"ש העליון בעניין מישל מרסייה כהאי
לישנא:

"יתכן, כי בבסיס ההקלה בארנונה לה זוכים בתי מלאכה טמון - במידה רבה - יסוד סוציאלי. באופן מסורתי מתה 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."

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

3.6.2.3. באשר לסוגיה הסוציאלית: לא נטען ע"י העורר כי היקף הכנסותיו נמוך, ואף לא הוצגו נתונים באשר להיקף הכנסותיו, ואין סיבה לסבור כי עסקו של העורר מספק לבעליו רווחים נמוכים: ומכל מקום, ברי כי אין מדובר בבית מלאכה קלאסי שבעליו מתפרנסים בדוחק מיגיע כפיהם.

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

3.6.2.5. ויודגש, כאמור לעיל, גם לגבי מספרות התלבטו שופטי בית המשפט העליון בטרם הכריעו כי ניתן לסווג כ"בית מלאכה".

כב' השופט רובינשטיין קבע בהלכת מישל מרסייה, כי סיווג "שירותים" היא מתאים יותר למספרות, אך בהעדר סיווג כזה, הרי:

"ככל שהלשון והתכלית של סיווג ספציפי מאפשרת זאת, עדיפה בעיני הכרעה פרשנית המביאה את הנכס בגדרו של הספציפי - הכל, בכפוף, לכללי הפרשנות המקובלת ולשיקולי השכל הישר".

כב' השופטת נאור קבעה:

"ספר שייך אומנם למשקל הלשוני הידוע כמשקל בעלי מלאכה (ראו פסקה כ' לפסק דינו של חברי). אולם קשה לראות "מספרה" כ"בית מלאכה" ובפרט כ"בית מלאכה לייצור".

ואילו כב' השופט גובראן קבע:

"סופו של יום, פרשנות מעין זו שהציע חברי אכן מעוררת אי נוחות מסוימת. הגדרתה של מספרה, גם במובנה הקלאסי והצנוע כ"בית מלאכה", וכל שכן "בית מלאכה לייצור" – אינה מיידיית ואינטואיטיבית".

3.6.2.6. לאור העובדות כפי שהוצגו בפנינו, אנו סבורים כי בנכס מבוצעת פעילות של מסחר ו/או שירותים.

3.6.2.7. בענייננו, כאשר שונה נוסחו של סעיף 3.2, ובאישור השרים נקבע כי הוא כולל בחובו שירותים, הרי גם לאור ההלכה שנקבעה בעניין מישל מרסייה, ברי כי סיווג על פי סעיף 3.2 הינו הסיווג הנכון.

3.6.2.8. יפים לעניינו דבריה של כב' השופטת שטופמן בעמ"נ 30939-10-10 איי אל וויפוינט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו:

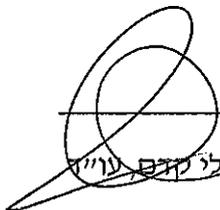
"נכון הדבר כי בפסק דין מישל מרסייה ציין בית המשפט העליון כי בהיעדר קטגורית 'שירותים' בצו הארנונה של העירייה עדיף שלא לסווג מספרה בסיווג השירי 'בניין שאינו משמש למגורים' אלא בסיווג ספציפי 'בית מלאכה' שכן פעילותה קרובה יותר במהותה לבית מלאכה. כמו כן יתכן כי לו היה קיים בצו הארנונה של עיריית ת"א סיווג 'שירותים' היה מסווג נכס המערערת תחת סיווג ספציפי זה. יחד עם זאת, בבחינת הרצף שבין סיווג 'בית מלאכה' לבין הסיווג 'בניינים שאינם משמשים למגורים', סבורה אני כי פעילות המערערת אינה קרובה במהותה לבית מלאכה במובנו הקלאסי, במובחן ממספרה, ולא ניתן לדעתי להגמיש, לרמה מלאכותית, את הגדרת 'בית מלאכה' כך שתכלול גם את הנכס של המערערת".

נראה לעניין זה גם:

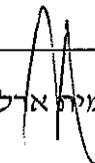
ת"צ (תל אביב) 63259-10-13 עופידי נ' עיריית רמת גן;

בר"ם 2968/11 אר.אם.אלקטרוניקס ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה
בעיריית ירושלים.

- 3.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל נוסף, כי קשה להניח כי מחוקק המשנה, אשר יצר סיווג של "מלאכה ותעשייה", ראה לנגד עיניו עסקים כדוגמת הנכס מושא הערר.
- 3.8. אנו קובעים כי לא ניתן להגמיש את המונח מלאכה כך שיחול על הנכס מושא הערר. לשון צו הארנונה, תכליתו והשכל הישר – אינם מאפשרים זאת.
- 3.9. לאור האמור לעיל, אנו סבורים, כי הן הפירוש המילוני, והן תכלית החוק, אינם מאפשרים להגדיר את עסקה של העוררת כבית מלאכה, וכי סיווג הנכס בגדר מסחר ו/או שירותים הוא הסיווג הנכון.
- 3.10. 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 13/5/14.


חברה: שירלי קדוש, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

29511105W

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

העורר: כרמל גיאת

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

האם נכס אשר בבעלות העוררת, אך נמנעת ממנה גישה אליו, ראוי ליהנות מפטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

אין בין הצדדים מחלוקת עובדתית ביחס למצב הנכס, המחלוקת מסתכמת בשאלה פרשנית של הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות.

המשיב טוען כי אין מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש וכי המניעה הנוגעת לחוסר נגישותה של העוררת לנכס נובעת ממערכת יחסים חוזית פנימית בין העוררת לבין צד שלישי כלשהו כאשר כל אלה אינם עונים על הפרמטרים הנדרשים על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

העוררת טוענת כי מדובר בנכס אשר קיימת מניעה אמיתית מלעשות בו שימוש, מניעות אשר אינה תלויה בעוררת.

ביום 5.2.2014 התקיים דיון בפנינו בו הודיעו הצדדים כי המחלוקת ביניהם מתייחסת לשנת המס 2013 ולשאלה הפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

כמו כן נשמעו בדיון זה עד העוררת ועדת המשיב.

שמענו מפי עד העוררת כי המחלוקת המשפטית בין העוררת לבין הצד השלישי מתבררת בבית הדין הרבני.

העד העיד בחקירתו כמו גם בסעיפים 7-8 לתצהירו כי בעת חתימת הסכם השכירות עם השוכרת קפל קל הוסכם כי קפל קל תאפשר למשפחת העורר גישה לנכס נשוא הערר.

עדותו של עד העוררת בתצהירו ובעת חקירתו הנגדית סותר למעשה את טענתה הבסיסית של העוררת לפיה המניעות מלעשות את השימוש שבנכס נשוא הערר הינה מניעות אובייקטיבית.

עד העוררת העיד על יחסיה החוזיים של העוררת עם הצד השלישי ועל נסיבות הדרדרות יחסיהם כך שאין בידי העוררת האפשרות לעשות שימוש בדרך המעבר לנכס עליה הוסכם בינה לבין העוררת בחוזה ביניהם. (ראה סעיפים 9-11 לתצהיר עד העוררת).

האספקלריה מבעדה יש לבחון את שאלת הפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות נקבעה בעניין בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עירית תל אביב (להלן: "פסק דין המגרש המוצלח").

מצווים אנו להכריע כאמור בפסק דין המגרש המוצלח האם ניתן לאמר בצורה אובייקטיבית כי הנכס נשוא הערר, על אף שאין בו שימוש כאמור וחרף העובדה שלא הופעל מהמניעה המתוארת על ידי העוררת, כלומר התנערותו של הצד השלישי מהתחייבותו החוזית לאפשר גישה לנכס, "נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

לא כל בניין מוזנח ולא כל נכס שאין משתמשים בו נכנס בשעריו של המבחן האובייקטיבי אותו קבע בית המשפט בפסק הדין המגרש המוצלח ועל פיו יש לבחון האם זכאי הנכס לפטור בשל נכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו.

הגדרתו של הנכס נשוא ערר זה כנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו אינה מתיישבת עם השכל הישר ו/או עם המבחן האובייקטיבי כמו גם לא עם מטרת המחוקק אשר ראה לנגד עיניו מצב קיצוני בו לא ניתן לעשות שימוש בנכס בשל מצבו מחד ואת חובתה של הרשות לספק לנכס ולבניין שירותים מהרשות המקומית מאידך.

העובדה, עליה אין חולק בין הצדדים כאמור, לפיה בשל מערכת היחסים בינה לבין הצד השלישי אין בידי העוררת לעשות שימוש בנכס אינה מזכה אותה בפטור על פי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות. כפי שפנתה לבית הדין הרבני לברר את המתלוקות בינה לבין הצד השלישי פתחה בפני העוררת הדרך לתבוע מהצד השלישי לשפות אותה על הוצאות הארנונה אשר עליה לשלם בגין נכס אשר בעטיו של הצד השלישי אין באפשרותה לעשות בו שימוש.

אין זה נכון כי בנסיבות אלה ייגרע מהציבור המס אשר בו מחויבים הנישומים בגין הנכס נשוא הערר.

על אף פסקי הדין אליהם מפנה העוררת בסיכומיה המלומדים לא ניתן לקבוע כי במקרה שבפנינו שלילת הכניסה לנכס היא בבחינת נזק אליו התכוון המחוקק כמזכה בפטור מתשלום ארנונה.

מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר.

משלא נתבקשנו לעשות כן, אין צו להוצאות.

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

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום

מיום מסירת החלטה.

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

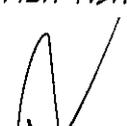
ניתן בהעדר הצדדים היום 14.5.2014.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יד באייר תשע"ד
14.05.2014
מספר ערר : 140009946 / 12:13
מספר ועדה : 10953

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: טיב טעם רשתות בע"מ

- נ ג ד -

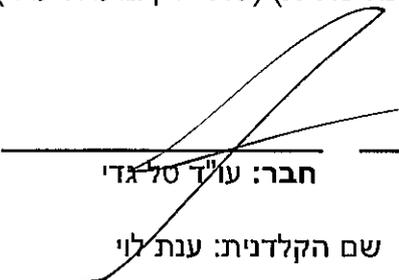
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

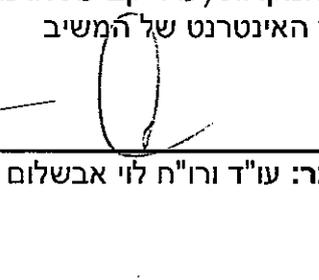
החלטה

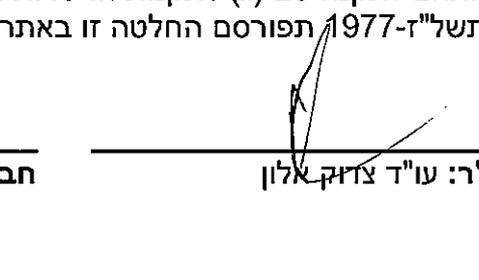
ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.05.2014.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יד באייר תשע"ד
14.05.2014
מספר ערר : 140008960 / 13:12
מספר ועדה : 10953

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: ישראלוב ארטור

- נ ג ד -

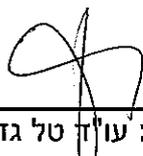
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

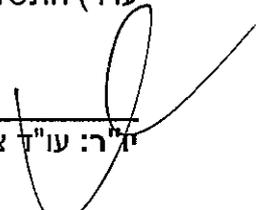
ניתן והודע במוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 14.05.2014.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום
מיום מסירת ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת
ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יד באייר תשע"ד
14.05.2014
מספר ערר : 140009310 / 13:06
מספר ועדה: 10953

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: סוויד סנגס מאירה

- נ ג ד -

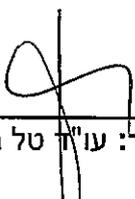
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

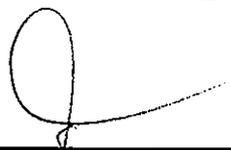
החלטה

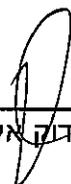
הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 14.05.2014.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום
מיום מסירת ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת
ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד טל גדי
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: סולמי גדי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

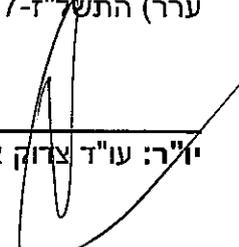
לאור לאמור לעיל יימחק הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 14.05.2014.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשיות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד טל גדי
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


ינ"ר: עו"ד צדוק אלון

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

העורר: קבוצת גולף א.ק. בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ביום 24.2.2014 ניתנה החלטת ביניים בתיק זה לפיה נדחתה בקשת העוררת לקבל את הערר ללא שמיעת ראיות אלא על סמך תצהיר המשיב בלבד.

בהחלטתנו התרנו את תיקון תצהיר המשיב באופן בו הוחלף התשריט שצורף לתצהירי המשיב בתשריט מ/2 והורינו לצדדים לסכם את טענותיהם בעניין הערר גופו והמחלוקת סביב החיוב במטרים ספורים שבמחלוקת.

לטענת העוררת אין לחייבה בשטח של 67 מ"ר כפי שחייב המשיב אלא בשטח של 61.6 מ"ר.

המחלוקת נוגעת להחלטת המשיב לחייב את העוררת בגין שטח קירות פנים לדעת העוררת ו/או תוספת דקורציה מגבס לדעת המשיב, אשר מביאה לחישוב השונה אליו מגיעים כל אחד מהצדדים.

המשיב עומד על דעתו כי השטח נשוא המחלוקת אינו פטור מתשלום ארנונה שכן אין מדובר ב"קיר".

לטענת המשיב הוראות סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובעות כי בשטח בניין נחשב כל השטח שבתוך יחידת הבניין ועל כן יש לחייב גם את השטח שבמחלוקת אשר נוצר בעקבות הקמת קירות גבס בצמידות לחלק מהקירות החיצוניים לנכס. לטענת המשיב שטח זה מהווה "אלמנט דקורטיבי" המסתיר מערכות חשמל ומתקיימת בו קונסטרוקציה המאפשרת חיבור מיזוף והצבת סחורה, על כן קובע המשיב כי נעשה בשטח זה שימוש ויש לחייבו.

העוררת טוענת כי קירות הגבס נשוא המחלוקת הינם קירות לכל דבר ועניין ואין לקבל את טענת המשיב בדבר מערכות חשמל ומים העוברות בקירות שכן גם בקירות הבניין עוברת צנרת חשמל ואינסטלציה.

בי"כ העוררת סיכם בעת הדיון ביום 21.10.13 את טענת העוררת:

"המחלוקת בינו נוגעת לאופן חישוב שטח הנכס בכלל ובפרט בשטחי קיר הגבס הדקורטיביים לכאורה שנמצאים בנכס ומסומנים בקו מקווקו בתשריט שהועדה סימנה ע/1. כאשר לטענתנו קונסטרוקציה זו אינה יכולה להיכלל בשטח הנכס אינה באה בגדרו של סעיף 1.3.1 לצו הארנונה."

עלינו להכריע האם מדובר בחלק מקירות הנכס כטענת העוררת או בשטחים שנאטמו ו/או חלק מעיצוב דקורטיבי כטענת המשיב.

בפנינו כתבי הטענות, דוחות הפיקוח, תמונות ותשריטים שהוגשו על ידי הצדדים.

בדוח ממצאי הביקורת מיום 30.10.2012 מציין חוקר השומה ליאור יהודה :

"בפועל נוספו מחיצות גבס (להפחתה) .. כמו כן יש להפחית עמודים היקפים בחנות ... בנוסף יש עיצוב גבס על גבי הקיר או ריצפה קיימת , יצרו מתלים מעוצבים ובהם סחורה של החנות ומצד שני עיצוב זה מסתיר מערכות חשמל."

על גבי התשריט שצורף לדוח ממצאי הביקורת צוינו העמודים להפחתה וכן מחיצות הגבס.

לדוחות הפיקוח צורפו תמונות (בשחור לבן) אשר בשל איכותן הירודה קשה להתרשם מהן. ניתן לראות מהתמונות כי צמוד לקירות הנכס קיימת מערכת מדפים מגבס.

עד העוררת, המודד לב שבוסקין הגיש מפת מדידה ממנה עולה כי סך השטח לחיוב בינו 61.6 מ"ר. תשריט זה סומן בדיון כ מ/1 .

המודד מצהיר כי ממדידה שערך, סך שטח הנכס לחיוב הינו 61.6 מ"ר, אולם אין בעדותו משום התייחסות למחלוקת בין הצדדים. אכן מדידת המודד נעשתה מקיר לקיר אך אין בכך בכדי לתמוך בפרשנות העוררת לפיה יש לראות במחיצת הגבס קיר במשמעותו בצו הארנונה, או לסתור את טענת המשיב כי מדובר בדקורציה מסחרית אשר אוטמת חלק משטח הנכס החייב בארנונה.

דווקא מהתמונות שצורפו לסיכומי העוררת (שגם הן באיכות נמוכה) ניתן ללמוד כי מדובר במחיצות דקורטיביות המשמשות פונקציונאלית לשימוש מסחרי, אשר משובצות בהן מערכות חשמל אשר למעשה גם אם העוררת אינה טוענת לכך מהוות אטימה של חלק מהנכס, וכבר נפסק כי אין באיטום חלק מנכס בכדי להביא לכך שהחלק שנאטם יהיה פטור מחיוב בארנונה.

העוררת לא הצליחה להוכיח כי מערכות החשמל המשתלבות בקירות הגבס זהות למערכות חשמל או אינסטלציה המרושתות בדרך כלל בקירות תיצוניים של נכס. היא גם לא הצליחה להוכיח כי אין מדובר בחלק מעיצוב החנות.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

השטח שבמחלוקת הינו בר חיוב בהיות חלק משטח הבניין כהגדרתו בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 1,500 ₪

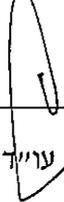
ניתן והודע, ביום 14.5.2014, בהיעדר הצדדים.

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 טל גדי


חבר: עו"ד ורוי"ת לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

העוררת: פנימיות איזון גוף ונפש בע"מ ח.פ. 513422030

ע"י ב"כ עוה"ד דוד גואטה ו/או דבי שור ואח'
מרחוב הלפיד 8 ת.ד. 7971 פתח-תקווה-49258
טל': 03-9707788 ; פקס: 03-9707790

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ע"י עו"ד חילה בן מיור ואח'
השירות המשפטי, בניין העירייה
רחוב אבן גבירול 69 תל-אביב
טל': 03-5218817 ; פקס: 03-5216002

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

החלטה

מבוא

הערר דנן עניינו נכס הרשום כמוחזק על ידי העוררת, המצוי ברחוב חיים לבנון 45 תל-אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000249373; ח-ן לקוח 10481645 בשטח של 350 מ"ר; אשר חויב לפי התעריף הקבוע בסעיף 3.2 לצו הארנונה כ- "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

טענת העוררת היא כי סיווג השטח צריך להיות פטור מחיובי ארנונה מתוקף סעיף 5ג(ה1)(א), בפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938 [להלן: **פקודת הפיטורין**] ולא כטענת המשיב.

טענת ב"כ העוררת, שלאורך שנים [לטענתה 10 שנים], הוענק פטור מלא לנכס, כ'בית-כנסת', אינה רלוונטית, שכן כל שנת מס נבחרת לגופה אם השתנה מצב חוקי או עובדתי ורשאי המשיב בתפקידו כאחראי על הקופה ציבורית וכנאמן הציבור לגביית מס אמת, לבדוק בדקדקנות הענקת הפטור, והחלטתו בכל שנה מס ניתנת לבחינה מחדש.

דיון:

1. לצורך הכרעה בערר זה, יהא עלינו לבחון האם השימוש העיקרי הנעשה על ידי העוררת בנכס הינו כזה העונה לדרישות הפטור שבפקודת הפיטורין בסעיף הרלוונטי 5ג(ה1)(א) **הקובע כך:**
"בית כנסת, לרבות מבנה או חלק ממבנה שיעודו העיקרי הוא קיום תפילה, והשימושים הנוספים בו, ככל שישנם, הם ללימוד תורה או לצרכים הנובעים מקיום התפילה ומלימוד התורה, ושאינן בו פעילות עסקית". [הדגשה שלנו].

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

3. לדעתנו לא הצליחה העוררת להרים את הנטל הראיתי ולשכנע אותנו כי ייעודו העיקרי של הנכס בשלמותו הוא יקיום תפילה. [הדגשה שלנו].
4. אין חולק כי בנכס 'מתפללים'. יחד עם זאת מעיון בתצהירו של מר אמיר כהנא מטעם העוררת, [ראה סעי' 6.2] עולה כי למעשה קיים בנכס בית מדרש לבנות, שם לומדות בנות לימודי קודש ולימודי יהדות. כדבריו: 'במקום מתנהל גם בית מדרש לבנות...'. [הדגשה שלנו].
5. מר כהנא אישר בעדותו בפנינו כי ה'משרדים' לטיפול באותן בנות חוייל הלומדות בסמינר נמצאים בנכס נשוא הערר. גם אם במקום לא מתקבלים כספים עבור הרישום, או דמי הלימוד, הרי שאין חולק כי בנכס קיימים 'משרדים' המשרתים פעילות אחרת של העוררת או גוף אחר המסונף לרשת חב"ד.
6. לטעמנו, לא הוכח כאמור כי עיקר הייעוד בנכס הוא 'בית כנסת'.
7. ממצאי דו"ח הביקורת שנערכה ע"י מר גלעד ענקי חוקר חוץ באגף לחיובי ארנונה בעיריית תל-אביב, מיום 24.9.12 נרשמו מפי הגב' 'שירה' מנהלת רוחנית במקום ונרשם בדו"ח כך: 'במקום פועלת עמותת פנימיות איוון גוף ונפש. הפעילות: לימודי יהדות לנשים בגרות 18 והלאה. 55 בנות מתגוררות בתנאי פנימייה ברמת אביב- נשים אקסטרניות מאזור המרכז ומרמת אביב... יש עוד מאות שמגיעות למקום באופן לא קבוע. התפילות בכיתת הלימוד בשבתות וחגים כל התפילות ובימי חול תפילות של הבנות בלבד... המקום פעיל רוב שעות היממה הלימודים כוללים: התוועדות, שיעורי תורה ערבי ראש חודש ימי עיון וסדנאות... ישנה גלריה בה מיטה ומצעים-חדר מנוחה לבנות גובהה 1.96...'
8. לא מצאנו לפקפק בדו"ח זאת למרות שבעדותו בפנינו תיקן החוקר את הרשום בביקורת והדגיש כי בנכס נשוא הערר לא גרות בנות בתנאי פנימיה.
9. תמהנו כיצד חוקר מנוסה כמר ענקי חזר והדגיש בעדותו כי לא ראה 'איוון קודש' במקום ולא צילמו. גם לאחר שהוצגה בפניו התמונה שצורפה ע"י העוררת מוצג 1x עמד על דעתו כי לא ראה בנכס 'איוון קודש' כפי שנראה במוצג הנ"ל.
10. הסבר אפשרי לעדותו, מצאנו בדברי מר כהנא שכתב בעררו לוועדה מיום 3.4.2013 בסעיף 3 כך: ' בזמן ביקור נציגכם, מאחר ולא תיאר זאת אתי לא נכחתי. עלי להסביר שבשעה שהבנות מתפללות איוון הקודש נמצא על גלגלים בחדר צדדי מפאת צניעותן וכו', אי לכך לא יכל המבקר להתרשם שאכן זהו ביכ"ס, ולדאבוני לו הואיל לפנות אלי אז הייתי מסביר לו זאת'.
11. מעיון בנספח 1/ע-1 ניווכח לראות כי השולחנות בנכס מסודרים לשם לימוד בחברותא, ולא כמו בבית כנסת. בצד ימין בתמונה, על קיר הנכס נמצא ספרייה אצטבאות, המכילות ספרי קודש וכך גם מונחים ספרי קודש על השולחנות.
12. לדעתנו, סידור השולחנות והכיסאות מיועד ללימודים, עובדה שצוינה בדו"ח גם מפי הגברת 'שירה' מטעם העוררת.
13. גם אם נקבל בעובדה מוכחת שבנכס אין פעילות עסקית ומדובר בתרומות ולא גובים תשלום בכניסה לשם השגת רווחים או הכנסות כל שהן ולמרות קיומו של משרד רישום בנכס ונאמץ את דברי מר כהנא שבעדותו בפנינו ביום 12.12.2013 העיד כי: 'אין חובת תשלום להרצאות וכל הפעילות המתקיימת במקום הינה ללא חובת תשלום, בכניסה ישנה קופת צדקה וכל החפץ יכול לתרום כסף הן לצדקה והן לכיסוי החוצאות קיום ההרצאה אך אין זו חובה ואו תנאי להשתתפות בהרצאה' - עדיין לא הרימה העוררת את הנטל הראיתי, שאמנם מדובר בבית כנסת בכל השטח, שייעודו העיקרי הוא קיום תפילה ובכך עונה לדרישות מתן הפטור המבוקש.
14. אין אנו חולקים על דברי מר כהנא כי: 'המטרה הינה אך ורק כמקום תפילה ולימוד יהדות ואין שום כוונה להפוך מטרות קדושות אלו למקור הכנסה ורווח'. ככל שזכאית העוררת כמחזיקה בנכס, לפטורים אחרים הקבועים בפקודת הפיטורין, אם הינה זכאית, לא נדונה הסוגיה בפנינו. לא מצאנו לנכון, ליתן פטור על כל שטח הנכס בשימוש 'בית כנסת'- גם לא נתבקש המשיב ליתן פטור על חלק מהנכס.
15. יוער כי מצאנו וזאת על פי הדו"חות הכספיים שצורפו כנספח 2 לתצהיר העוררת כי בזוהות מטעם העמותה: "תומכי תמימים ליובאוויטש רמת אביב", עמותת רשומה מס' 58-0360147 [שאיננה העוררת] מצוין מפורשות: הוצאות הפעלת סמינר "פנימיות". כך מאשר רוי"ח מטעם העמותה הנ"ל כי 'מתנהלת

- פעילות של מדרשה-סמינר לבנות-פנימיות. נשאל עצמנו אם אין הכוונה להראות שבנכס נשוא ערר זה מתקיימת פעילות הסמינר, על שום מה הוצגו ראיות אלה! וכיצד זה מתיישב עם דו"ח הביקורת?
16. העוררת שלפנינו, חברה בע"מ המסווגת כמלכ"ר, לא צירפה דוחות כספיים. מחז, לפי המוצהר ע"י מר כהנא, היא המחזיקה בנכס נשוא הערר, [נפנה לסעיף 3 בתצהירו]. מאידך, העוררת ציינה בסעיף 4 לערר "אין לפנימיות איזון גוף ונפש בע"מ פעילות במקום כבר שנים". לא מצאנו כיצד ליישב הסתירות שבאמירות הנ"ל.
17. העוררת לא הביאה ראיה משכנעת שאינה ה'מחזיקה' בנכס. אם אינה המחזיקה בנכס על שום מה טוענת כי היא מפעילה בנכס 'בית כנסת'?
18. יוער כי בתשובת המשיב להשגה מיום 25.2.2013 [נספח א' לכתב התשובה לערר], נרשם ב'צדון' כי הנכס נשוא הערר רשום ע"ש העוררת המחזיקה ומרכז חב"ד ללימודי היהדות, כך גם בכתב התשובה לערר ובסיכומי המשיב, רשומות 2 העוררות כצד; יחד עם זאת בסיכומי העוררת נרשם רק השם: "פנימיות איזון גוף ונפש בע"מ 51-3422030 - כך ציין המשיב בסעיף 7 לתשובתו להשגה שהעוררת היא הרשומה כ"מחזיקה" המבקשת את הפטור.
19. כדי להפיש דעתה של העוררת אנו קובעים כי גם אם עמותה אחרת המסונפת לפעילות של חב"ד, כמו מרכז חב"ד ללימודי היהדות עמותה מס' 580302602, גם היא המחזיקה בנכס נשוא הערר, לא שוכנענו כי על כל שטח הנכס-350 מ"ר קיים 'בית כנסת' העונה לדרישת הפטור בסעיף הרלוונטי 5(ה)א1 לפקודה.
20. הערבוב שנעשה בין העוררת לבין יתר מוסדות חב"ד לא שכנע אותנו שהעוררת אינה ברת החיוב בארנונה מעצם היותה מחזיקה. כך גם לא באה ראיה מן העבר [לטענת העוררת מזה 10 שנים] מי קיבל פטור כמחזיק בית כנסת- ועל איזה שטח.
21. מעבר לנדרש נציין כי מרכז חב"ד ללימודי היהדות תל אביב ע.ר. 58-0302602 הגישה ערר שמספרו 140008542 המנוהל בפני הרכב אחר, לגבי הנכס ברחוב טאגור 32 תל-אביב, בעניין הדומה לעניינינו. כך שגם אם ייטען שאותה עמותה מחזיקה גם בנכס נשוא הערר, לא שוכנענו, כאמור, שיש ליתן פטור, למי מהן, על השטח שכן אינו עונה על דרישת הפטור שבסעיף הרלוונטי 5(ה)א1 לפקודה.
22. הנטל כי הפטור בוטל באופן לא ראוי- לא הוכח בפנינו.
23. נציין כי הנטל להוכחת הצידוק בהשארת הפטור על כנו ועל איזה שטח, חל על העוררת ובנטל זה לא עמדה.
24. צודקת באת כח המשיב בטיעונו כי את הפטור יש להעניק בצמצום.
25. אין מחלוקת כי גם ב'ישיבה' אשר בה לומדים תלמידי חכמים, על אף שהם מתפללים במקום לא ניתן הפטור ל'ישיבה' מאחר ואין מדובר ב-'בית כנסת, לרבות מבנה או חלק ממבנה שיעודו העיקרי הוא קיום תפילה...'. [ראה: עמ"ן 526/08 ישיבת מקדש המלך נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים].
26. באותו אופן נפסק בעמ"נ 11-12-47425 ישיבת חיים והשלום נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים. שם הוכח כי הנכס משמש כ'ישיבה' (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 ייעודו העיקרי, גם אם מתקיימים בו שיעורים ללימוד תורה ופעילות דומה שאינה למטרת רווח, לא ניתן פטור על 'ישיבה', אפילו התלמידים שם מתפללים.
27. מסקנת בית המשפט שם, הייתה 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 שבחזקתו, 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.

28. ב"כ המשיב מפנה אותנו לפרסום באתר האינטרנט, **מוצג מ/1, ומוצג מ/2**.
29. בבר"ם 3429/12 **אלדר ר.ש בע"מ נ' עיריית תל אביב – מנהל הארנונה** (מפי כבי השי' ע' פוגלמן, מיום 6.6.2012) נקבע כי אין לגזור גזירה שווה בין סדרי הדין והראיות הנהוגים בבתי המשפט לבין אלה החלים בדיוניה של ועדת הערר לענייני ארנונה. כך שאף אם היה בחומרים מתוך אתר האינטרנט בכדי להכריע את הכף, הרי שועדת ערר רשאית הייתה להיעזר בהם.
30. גם אם נאמץ את תשובות מר כהנא לפרסומים הנ"ל, עדיין לא באה ראייה משכנעת מי זכאי לפטור, האם גוף מוסדי אחר מחזיק בנכס ועל איזה שטח מבוקש הפטור לבית כנסת שיעודו העיקרי כאמור הוא קיום תפילה.
31. מר כהנא העיד כך: 'הייתי צריך להמציא אישור של שני הרבנים הראשיים בשכונת רמת-אביב, הרב זוננפלד והרב גינצבורג ואישור כזה הוצג בפני המועצה הדתית ועל סמך זה הם נתנו לנו אישור'.
32. אישור המועצה הדתית לתל-אביב יפו מיום 7.4.2013 המאשר כי הנכס נשוא הערר משמש כמקום תפילה לכלל תושבי האזור בכל ימות השבוע, אינו יכול לבוא כראיה שאין במקום לימודים כבית מדרש לבנות או על איזה שטח מנוהל אותו 'בית כנסת'.
33. בכל הכבוד לאישור הנ"ל אין אנו כדעת ב"כ העוררת כמפורט בסעיף 2.1. לסיכומיה שאין לוועדה הכלים להכריע בניגוד לעמדת המועצה הדתית. אין אנו פוסקים האם על פי 'ההלכה', הדרישות ההלכתיות קוימו, מתי יסווג נכס כ'בית כנסת' ומתי לא. אנו מוסמכים לקבוע האם עונה הנכס הקונקרטי על הפטור הקבוע בפקודת הפיטורין. לעניין זה יוער כי גם האישור עצמו אינו מציין מפורשות כי העוררת היא המחזיקה בנכס בשלמות וכי על כל שטח הנכס קיים 'בית כנסת'.
34. יוער. הבקשה היא על פטור עבור כל שטח הנכס. כך למשל, בבית ספר בו אחת הכיתות משמשת לעת מצוא כ-'בית כנסת' כל בית הספר אינו זכאי לפטור תחת הסעיף הרלוונטי, הפטור כמוסד חינוכי על פי הקבוע בסעיפים אחרים בפקודת הפיטורין, לא נדון בפנינו בערר זה.
35. במקרה הקונקרטי לפנינו מעיון בתצהירים ובעדויות, אנו בדעה כי לא הורם הנטל הנדרש שבנכס על כל שטחו, קיים 'בית כנסת' שעיקר ייעודו הוא קיום תפילה והשימושים הנוספים הם כאמור בפטור: 'נובעים מקיום התפילה'.

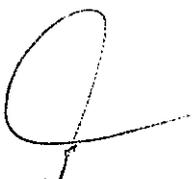
סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

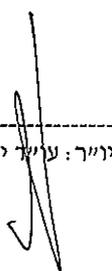
ניתן היום, 15 במאי 2014, בהעדר הצדדים.

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

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: עו"ד שירלי קדם


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

העוררת: פנימיות איזון גוף ונפש בע"מ ח.פ. 513422030

ע"י ב"כ עוה"ד דוד גואטה ו/או דבי שור ואח'
מרחוב הלפיד 8 ת.ד. 7971 פתח-תקווה-49258
טל': 03-9707788 ; פקס: 03-9707790

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ע"י עו"ד הילה בן מיור ואח'
השירות המשפטי, בניין העירייה
רחוב אבן גבירול 69 תל-אביב
טל': 03-5218817 ; פקס: 03-5216002

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

החלטה

מבוא

הערר דן עניינו נכס הרשום כמותק על ידי העוררת, המצוי ברחוב חיים לבנון 45 תל-אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000249373; ח-ן לקוח 10481645 בשטח של 350 מ"ר; אשר חויב לפי התעריף הקבוע בסעיף 3.2 לצו הארנונה כ- "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

טענת העוררת היא כי סיווג השטח צריך להיות פטור מחיובי ארנונה מתוקף סעיף 5ג(ה1)(א), בפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938 [להלן: **פקודת הפיטורין**] ולא כטענת המשיב.

טענת ב"כ העוררת, שלאורך שנים [לטענתה 10 שנים], הוענק פטור מלא לנכס, כ'בית-כנסת', אינה רלוונטית, שכן כל שנת מס נבחנת לגופה אם השתנה מצב חוקי או עובדתי ורשאי המשיב בתפקידו כאחראי על הקופה ציבורית וכנאמן הציבור לגביית מס אמת, לבדוק בדקדקנות הענקת הפטור, והחלטתו בכל שנה מס ניתנת לבחינה מחדש.

דין:

1. לצורך הכרעה בערר זה, יהא עלינו לבחון האם השימוש העיקרי הנעשה על ידי העוררת בנכס הינו כזה העונה לדרישות הפטור שבפקודת הפיטורין בסעיף הרלוונטי 5ג(ה1)(א) **הקובע כך:**
"בית כנסת, לרבות מבנה או חלק ממבנה שיעודו 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 המתקיימת בנכס.

3. לדעתנו לא הצליחה העוררת להרים את הנטל הראיתי ולשכנע אותנו כי ייעודו העיקרי של הנכס בשלמותו הוא יקיום תפילה. [הדגשה שלנו].
4. אין חולק כי בנכס 'מתפללים'. יחד עם זאת מעיון בתצהירו של מר אמיר כהנא מטעם העוררת, [ראה סעי' 6.2] עולה כי למעשה קיים בנכס בית מדרש לבנות, שם לומדות בנות לימודי קודש ולימודי יהדות. כדבריו: 'במקום מתנהל גם בית מדרש לבנות...'. [הדגשה שלנו].
5. מר כהנא אישר בעדותו בפנינו כי ה'משרדים' לטיפול באותן בנות חוייל הלומדות בסמינר נמצאים בנכס נשוא הערר. גם אם במקום לא מתקבלים כספים עבור הרישום, או דמי הלימוד, הרי שאין חולק כי בנכס קיימים 'משרדים' המשרתים פעילות אחרת של העוררת או גוף אחר המסונף לרשת חב"ד.
6. לטעמנו, לא הוכח כאמור כי עיקר הייעוד בנכס הוא 'בית כנסת'.
7. ממצאי דו"ח הביקורת שנערכה ע"י מר גלעד ענקי חוקר חוץ באגף לחיובי ארנונה בעיריית תל-אביב, מיום 24.9.12 נרשמו מפי הגב' 'שירה' מנהלת רוחנית במקום ונרשם בדו"ח כך: 'במקום פועלת עמותת פנימיות איזון גוף ונפש. הפעילות: לימודי יהדות לנשים בוגרות 18 והלאה. 55 בנות מתגוררות בתנאי פנימייה ברמת אביב- נשים אקסטרניויות מאזור המרכז ומרמת אביב...יש עוד מאות שמגיעות למקום באופן לא קבוע. התפילות בכיתת הלימוד בשבתות וחגים כל התפילות ובימי חול תפילות של הבנות בלבד...המקום פעיל רוב שעות היממה הלימודים כוללים: התוועדות, שיעורי תורה ערבי ראש חודש ימי עיון וסדנאות...ישנה גלריה בה מיטה ומצעים-חדר מנוחה לבנות גובהה 1.96...'
8. לא מצאנו לפקפק בדו"ח זאת למרות שבעדותו בפנינו תיקן החוקר את הרישום בביקורת והדגיש כי בנכס נשוא הערר לא גרות בנות בתנאי פנימיה.
9. תמהנו כיצד חוקר מנוסה כמר ענקי חזר והדגיש בעדותו כי לא ראה 'ארון קודש' במקום ולא צילמו. גם לאחר שהוצגה בפניו התמונה שצורפה ע"י העוררת מוצג 1/ע עמד על דעתו כי לא ראה בנכס 'ארון קודש' כפי שנראה במוצג הנ"ל.
10. הסבר אפשרי לעדותו, מצאנו בדברי מר כהנא שכתב בעררו לוועדה מיום 3.4.2013 בסעיף 3 כך: ' בזמן ביקור נציגכם, מאחר ולא תיארם זאת אתי לא נכחתי. עלי להסביר שבשעה שהבנות מתפללות ארון הקודש נמצא על גלגלים בחדר צדדי מפאת צניעותן וכו', אי לכך לא יכל המבקר להתרשם שאכן זהו ביכ"ס, ולדאבוני לו הואיל לפנות אלי אז הייתי מסביר לו זאת.
11. מעיון בנספח ע/1- ניוכח לראות כי השולחנות בנכס מסודרים לשם לימוד בחברותא, ולא כמו בבית כנסת. בצד ימין בתמונה, על קיר הנכס נמצא ספרייה אצטבאות, המכילות ספרי קודש וכך גם מונחים ספרי קודש על השולחנות.
12. לדעתנו, סידור השולחנות והכיסאות מיועד ללימודים, עובדה שצוינה בדו"ח גם מפי הגברת 'שירה' מטעם העוררת.
13. גם אם נקבל כעובדה מוכחת שבנכס אין פעילות עסקית ומדובר בתרומות ולא גובים תשלום בכניסה לשם השגת רווחים או הכנסות כל שהן ולמרות קיומו של משרד רישום בנכס ונאמץ את דברי מר כהנא שבעדותו בפנינו ביום 12.12.2013 העיד כי: 'אין חובת תשלום להוצאות וכל הפעילות המתקיימת במקום הינה ללא חובת תשלום, בכניסה ישנה קופת צדקה וכל החפץ יכול לתרום כסף הן לצדקה והן לכיסוי ההוצאות קיום ההוצאה אך אין זו חובה ו/או תנאי להשתתפות בהוצאה' - עדיין לא הרימה העוררת את הנטל הראיתי, שאמנם מדובר בבית כנסת בכל השטח, שייעודו העיקרי הוא קיום תפילה ובכך עונה לדרישות מתן הפטור המבוקש.
14. אין אנו חולקים על דברי מר כהנא כי: 'המטרה הינה אך ורק כמקום תפילה ולימוד יהדות ואין שום כוונה להפוך מטרות קדושות אלו למקור הכנסה ורווח'. ככול שזכאית העוררת כמחזיקה בנכס, לפטורים אחרים הקבועים בפקודת הפיטורין, אם הינה זכאית, לא נדונה הסוגיה בפנינו. לא מצאנו לנכון, ליתן פטור על כל שטח הנכס בשימוש 'בית כנסת' - גם לא נתבקש המשיב ליתן פטור על חלק מהנכס.
15. יוער כי מצאנו וזאת על פי הדו"חות הכספיים שצורפו כנספח 'ד' לתצהיר העוררת כי בדוחות מטעם העמותה: "תומכי תמימים ליובאוויטש רמת אביב", עמותה רשומה מס' 58-0360147 [שאיננה העוררת] מצוין מפורשות: הוצאות הפעלת סמינר "פנימיות". כך מאשר ר"ח מטעם העמותה הנ"ל כי 'מתנהלת

- פעילות של מדרשה-סמינר לבנות-פנימיות. נשאל עצמנו אם אין הכוונה להראות שבנכס נשוא ערר זה מתקיימת פעילות הסמינר, על שום מה הוצגו ראיות אלה? וכיצד זה מתיישב עם דו"ח הביקורת?
16. העוררת שלפנינו, חברה בע"מ המסווגת כמלכ"ר, לא צירפה דוחות כספיים. מחז, לפי המוצהר ע"י מר כהנא, היא המחזיקה בנכס נשוא הערר, [נפנה לסעיף 3 בתצהירון]. מאידך, העוררת ציינה בסעיף 4 לערר "אין לפנימיות איזון גוף ונפש בע"מ פעילות במקום כבר שנים". לא מצאנו כיצד ליישב הסתירות שבאמירות הנ"ל.
17. העוררת לא הביאה ראיה משכנעת שאינה ה'מחזיקה' בנכס. אם אינה המחזיקה בנכס על שום מה טוענת כי היא מפעילה בנכס 'בית כנסת' ?
18. יוער כי בתשובת המשיב להשגה מיום 25.2.2013 [נספח א' לכתב התשובה לערר], נרשם ב'נדון' כי הנכס נשוא הערר רשום ע"ש העוררת המחזיקה ומרכז חב"ד ללימודי היהדות, כך גם בכתב התשובה לערר ובסיכומי המשיב, רשומות 2 העוררות כצד; יחד עם זאת בסיכומי העוררת נרשם רק השם: "פנימיות איזון גוף ונפש בע"מ 51-3422030 - כך ציין המשיב בסעיף 7 לתשובתו להשגה שהעוררת היא הרשומה כ"מחזיקה" המבקשת את הפטור.
19. כדי להפיס דעתה של העוררת אנו קובעים כי גם אם עמותה אחרת המסונפת לפעילות של חב"ד, כמו מרכז חב"ד ללימודי היהדות עמותה מס' 580302602, גם היא המחזיקה בנכס נשוא הערר, לא שוכנענו כי על כל שטח הנכס-350 מ"ר קיים 'בית כנסת' העונה לדרישת הפטור בסעיף הרלוונטי 5(א1) לפקודה.
20. הערבוב שנעשה בין העוררת לבין יתר מוסדות חב"ד לא שכנע אותנו שהעוררת אינה ברת החיוב בארנונה מעצם היותה מחזיקה. כך גם לא באה ראיה מן העבר [לטענת העוררת מזה 10 שנים] מי קיבל פטור כמחזיק בית כנסת- ועל איזה שטח.
21. מעבר לנדרש נציין כי מרכז חב"ד ללימודי היהדות תל אביב ע.ר. 58-0302602 הגישה ערר שמספרו 140008542 המנוהל בפני הרכב אחר, לגבי הנכס ברחוב טאגור 32 תל-אביב, בעניין הדומה לעניינינו. כך שגם אם ייטען שאותה עמותה מחזיקה גם בנכס נשוא הערר, לא שוכנענו, כאמור, שיש ליתן פטור, למי מהן, על השטח שכן אינו עונה על דרישת הפטור שבסעיף הרלוונטי 5(א1) לפקודה.
22. הנטל כי הפטור בוטל באופן לא ראוי- לא הוכח בפנינו.
23. נציין כי הנטל להוכחת הצידוק בהשאת הפטור על כנו ועל איזה שטח, חל על העוררת ובנטל זה לא עמדה.
24. צודקת באת כח המשיב בטיעונה כי את הפטור יש להעניק בצמצום.
25. אין מחלוקת כי גם ב'ישיבה' אשר בה לומדים תלמידי חכמים, על אף שהם מתפללים במקום לא ניתן הפטור ל'ישיבה' מאחר ואין מדובר ב- "בית כנסת, לרבות מבנה או חלק ממבנה שיעודו העיקרי הוא קיום תפילה..." [ראה: עמ"ן 526/08 ישיבת מקדש המלך נ'. מנהל הארנונה בעיריית ירושלים].
26. באותו אופן נפסק בעמ"ן 47425-12-11 ישיבת חיים והשלום נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים. שם הוכח כי הנכס משמש כ'ישיבה' (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 ייעודו העיקרי, גם אם מתקיימים בו שיעורים ללימוד תורה ופעילות דומה שאינה למטרת רווח, לא ניתן פטור על 'ישיבה', אפילו התלמידים שם מתפללים.
27. מסקנת בית המשפט שם, הייתה 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 שבחזקתו, ארון קודש ומקיים בו מניין קבוע, באופן אינצידינטאלי 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.

28. ב"כ המשיב מפנה אותנו לפרסום באתר האינטרנט, מוצג מ/1, ומוצג מ/2.
29. בבר"ס 3429/12 אלדר ר.ש בע"מ נ' עיריית תל אביב – מנהל הארנונה (מפי כבי השי' עי' פוגלמן, מיום 6.6.2012) נקבע כי אין לגזור גזירה שווה בין סדרי הדין והראיות הנהגים בבתי המשפט לבין אלה החלים בדיוניה של ועדת הערר לענייני ארנונה. כך שאף אם היה בחומרים מתוך אתר האינטרנט בכדי להכריע את הכף, הרי שועדת ערר רשאית הייתה להיעזר בהם.
30. גם אם נאמץ את תשובות מר כהנא לפרסומים הנ"ל, עדיין לא באה ראייה משכנעת מי זכאי לפטור, האם גוף מוסדי אחר מחזיק בנכס ועל איזה שטח מבוקש הפטור לבית כנסת שייעודו העיקרי כאמור הוא קיום תפילה.
31. מר כהנא העיד כך: 'הייתי צריך להמציא אישור של שני הרבנים הראשיים בשכונת רמת-אביב, הרב זוננפלד והרב גינצבורג ואישור כזה הוצג בפני המועצה הדתית ועל סמך זה הם נתנו לנו אישור'.
32. אישור המועצה הדתית לתל-אביב יפו מיום 7.4.2013 המאשר כי הנכס נשוא הערר משמש כמקום תפילה לכלל תושבי האזור בכל ימות השבוע, אינו יכול לבוא כראיה שאין במקום לימודים כבית מדרש לבנות או על איזה שטח מנוהל אותו 'בית כנסת'.
33. בכל הכבוד לאישור הנ"ל אין אנו כדעת ב"כ העוררת כמפורט בסעיף 2.1. לסיכומיה שאין לוועדה הכלים להכריע בניגוד לעמדת המועצה הדתית. אין אנו פוסקים האם על פי 'ההלכה', הדרישות ההלכתיות קוימו, מתי יסווג נכס כ 'בית כנסת' ומתי לא. אנו מוסמכים לקבוע האם עונה הנכס הקונקרטי על הפטור הקבוע בפקודת הפיטורין. לעניין זה יוער כי גם האישור עצמו אינו מציין מפורשות כי העוררת היא המחזיקה בנכס בשלמות וכי על כל שטח הנכס קיים 'בית כנסת'.
34. יוער. הבקשה היא על פטור עבור כל שטח הנכס. כך למשל, בבית ספר בו אחת הכיתות משמשת לעת מצוא כ- 'בית כנסת' כל בית הספר אינו זכאי לפטור תחת הסעיף הרלוונטי, הפטור כמוסד חינוכי על פי הקבוע בסעיפים אחרים בפקודת הפיטורין, לא נדון בפנינו בערר זה.
35. במקרה הקונקרטי לפנינו מעיון בתצהירים ובעדויות, אנו בדעה כי לא הורם הנטל הנדרש שבנכס על כל שטחו, קיים 'בית כנסת' שעיקר ייעודו הוא קיום תפילה והשימושים הנוספים הם כאמור בפטור: 'נובעים מקיום התפילה'.

סוף דבר

הערר נדחת. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 15 במאי 2014, בהעדר הצדדים.

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

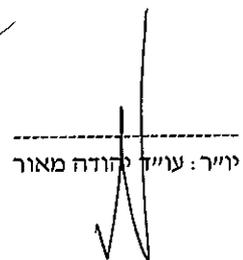
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: עו"ד שירלי קדם



יו"ר: עו"ד יחודה מאור

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי
חבר: עירון זוהר, שמאי

העוררת: אי פי אי (תנועה וחניה) (ישראל) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

ערר זה עניינו בשאלת חיובה של העוררת בארנונה בגין שנת המס 2010, הרשומה בספרי המשיב כמחזיקה בנכסים כדלקמן:

א. ח-ן לקוח 10135709 ; נכס מס' 2000110588 ברח' הירקון 133 בשטח 1,644 מ"ר בסיווג "מגרש חניה";

ב. ח-ן לקוח 10136152 ; נכס מס' 2000111187 ברח' הירקון 163 בשטח 11,061 מ"ר בסיווג "חניונים במבנה בתשלום"; להלן: "הנכס".

ראשיתו של הערר התקיים בפני הרכב אחר ולאחר מכן בפנינו.

בתאריך 23.4.2013 הוגשה בקשה מטעם העוררת לצירוף ראייה שהיא תצהירו של החוקר מטעם המשיב מר יולס יפים אשר הוגש ביום 20.11.2006 ותרשים מדידה בנושא העררים של מלון קרלטון, בעררים מספר 129-05-2005 ו-232-06-2006, כמו כן נתבקשה הוועדה לערוך סיור בנכס. לאחר עיון בבקשה ובתגובת ב"כ המשיב מיום 28.4.2013 מצאנו לנכון לדחות את הבקשה ביום 13.6.2013.

סיכומי העוררת הוגשו ביום 26.8.2013 וסיכומי המשיב הוגשו ביום 9.10.2013.

עיקר טענות הצדדים:

1. לטענת העוררת אין לחייבה בארנונה בגין נכס א' לעיל, בשטח בו חויבה, אלא שיש לחייבה אך ורק בגין 61 מקומות חניה אשר שטחם הכולל הינו, לטענתה, לכל היותר 762 מ"ר.

2. לטענת העוררת יתרת השטח מהווה 'רחוב' המשמש מעבר לכלל הציבור שאינו בחזקת העוררת וככזה פטור מארנונה.

3. טענתה החילונית של העוררת ששטח הכביש מהווה שטח משותף הפטור מארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה מהיותו בשימוש כל החניונים האחרים הצמודים לחניון העוררת והימנו יש יציאה לכלל הציבור, אל הרחוב הראשי.
4. בגין נכס ב' לעיל, טענתה של העוררת שבחניון זה ישנם מחזיקים נוספים, להם מקומות שמורים ומסומנים, משכך יש לחייבם ישירות ולרשםם כמחזיקים ספציפים באותם חניות.
5. עוד טוענת העוררת שמהשטח הכללי בו חויבה, יש להפחית שטח של 184 מ"ר המהווה שטח לשטיפת מכוניות.
6. עוד טוענת העוררת כי מאחר ואינה המחזיקה ב- 80% משטח החניון, כאמור לאחר הפיצול הנדרש בין 5 הגופים שציננה ועל פי הקבוע בסעיף 1.3.1 ח' אין לחייבה בשטחי המעבר והתמרון המשותפים למחזיקים שונים.
7. טענת המשיב כי סעיף 1.3.1 ח' בצו הארנונה דן בשטח משותף בבניין ולא במגרש המשמש לחניה.
8. עוד טוען המשיב שאין מדובר ב: 'רחוב' שכן אינו עונה על ההגדרה הקבועה בפקודת העיריות, השטח לא מהווה מעבר לחניונים אחרים, הוא חסום בכניסה לחניון העוררת ומחסום אחר ונוסף מצוי ביציאה הימנו.
9. עוד טוען המשיב כי חוזי השכירות שהומצאו לעניין החניון, נכס ב' לעיל, אינם בתוקף, גם לא פורט בהם כמה מקומות חניה מוחזקים ע"י כל אחד, מה שטחם הכולל של החניות המוחזקות ע"י הגופים האחרים, במיוחד לא באה כל ראייה מטעם העוררת מה שה"כ מספר החניות בחניון.

הדיון בבניון:

10. מצאנו לציין בפתיח להחלטתנו כי צר לנו שלא העוררת ולא המשיב, הצליחו ליישם את החלטת הוועדה בראשותו של היו"ר עו"ד שטרייגולד, אשר כבר ביום 6.10.2010 קבע בזו הלשון:

"להערכתנו ניתן להגיע להסדר מבלי שנוקק למתן החלטה. לפיכך תמציא העוררת, תוך 60 יום מהיום, פני שהודיעה שבכוונתה לעשות, הסכמי שכירות מול שוכרי מקומות חניה, כאשר תוקפם יהיה שנה מיום התימתם, ויאמר בהם אם ניתן כי הם נועדו להאריך את הסכמי החניה שתוקפם פג. לכל הסכם יצורף תשריט המציין מהו מיקומו המדוייק של מקום החניה נשוא ההסכם. עם

המצאת ההסכמים האלה ישקול המשיב את עמדתו לעניין המועד ממנו יפיר בפיצול החזקת הנכס בין העוררת לבין שוכרים שונים".

11. לא אז ולא במועד שמיעת הראיות לפנינו לא צלחה, כנראה הדרך, להגיע להבנות והסכמות. משכך אין מנוס מלתת החלטה על פי הראיות שהוגשו והעדויות שנשמעו.

12. העוררת לא הביאה בפנינו ראיה משכנעת באשר לטיעונה כי במפלס הקרקע העליון בשטח המהווה לטענתה 'כביש', מדובר ב: 'רחוב' ומשכך פטור מארנונה.

13. לטענת העוררת, כעולה מסעיף 10 בסיכומיה, בסעיף 8.5 לחוזה שבין העוררת לחברת 'אתרים' חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ, שהינה בעלת הזכויות בקרקע, נקבע מפורשות שעל העוררת לאפשר גישה חופשית לרכב השייך לבתי המלון.

14. יודגש כי החוזה שבין העוררת לחברת 'אתרים', לא הוגש במסגרת תצהיר העדות מטעם העוררת; אלא שבמהלך הדיון בפנינו ביום 1.11.2012 ובהסכמת ב"כ המשיב, החלטנו כי החוזה יוגש לוועדה.

15. החוזה הנ"ל הוגש לוועדה ביום 25.11.2012.

16. עיינו בחוזה שנערך בין העוררת לבין חברת 'אתרים' מיום 22.3.2001 ואנו קובעים כי החוזה הנ"ל דווקא תומך בגישת המשיב, שכן נאמר בו מפורשות שהעוררת מעצם היותה מפעילת החניון, מסכימה לכל התנאים המצויינים בסעיף 8 ד. (1) עד (8).

17. עיון בסעיפים הנ"ל מראה שהעוררת ידעה כי קיימים סיכומים בין 'אתרים' לבתי המלון, המסדירים את הכניסה והחניה לאורך כביש השירות לבתי המלון. נקבע מפורשות בסעיף 8.ד.3, כך: "כל עוד הסיכומים עם בתי המלון הם בתוקף יוצב מחסום אוטומטי (להלן: "עמדת השומר") בקצה הצפוני בכביש השירות המשרת את בתי המלון והמוביל גם לחניון הלא מקורה (להלן: "כביש השירות")."

18. צודק המשיב כי חוזה השכירות כלל גם את הכביש הנדון כפוף להסכמים שבין אתרים לבתי המלון, גביית דמי שימוש ע"י העוררת והצבת מחסום בכניסה וביציאה.

19. מסקנתנו היא כי העוררת שכרה את כלל השטח לרבות אותו כביש שירות.

20. המצהיר מטעם העוררת מר יצחק לרון, להלן: "לדון", מאשר בעדותו בפנינו: "במסגרת חוזה השכירות של החניון שבמבנה אני נאלץ לשכור את קטע הכביש שבו יש מעבר לציבור וגם מהווה אחת מן היציאות מהחניון שבמבנה, וכאמור אני גובה תשלום על החניות בקטע הכביש ככל שמתאפשר. החניות נמצאות לכל אורך המעבר בשני הצדדים. אם העובד שלי מצליח לתפוס את מי שחונה שם החניה היא יומית בעבור קבלה ידנית. למיטב זכרוני סכום התשלום לחניה יומית הוא 25 ש"ח אם הוא לא מצליח לתפוס את מי שחונה שם אנחנו לא מזמינים גרר".
21. העוררת היא בעלת הזכות החוזית, המחזיקה, המשתמשת ובעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטח החניה הנ"ל, בין אם היא גובה כסף ובין אם לאו, שכן כאמור השיקול המסחרי שלה לחתום על החוזה אינו רלוונטי אם אינה מצליחה "לתפוס" את כל החונים שם.
22. העובדה שלרון מאשר שהעוררת לא הצליחה לחסום את הגישה לאותו כביש שירות ולכן הוא מתפעל את החניה בהפסד והכנסתו היא ממה שהעובד שלו מצליח לגבות אינה מעלה ואינה מורידה.
23. עוד יודגש כי מאותו כביש שירות ממש נכנסים לחניון שבמבנה. [נפנה לתמונות העוררת שסומנו ע/1 ע/2].
24. העוררת מחויבת לשלם ארנונה כרשום בחוזה בסעיף 16 בגין הפעלת השירותים שמשמען בסעיף ההגדרות- הפעלת החניון.
25. לדעתנו הפרשנות כעולה מקריאת החוזה היא לחובת העוררת.
26. ככול שסברה העוררת כי האמור בחוזה תומך דווקא בגרסתה וכי אותו כביש שירות אינו כלול במסגרת החוזית, היה עליה לצרף את אותו תשריט הרשום בסעיף 1. (ב) (6) – תשריט זה מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה- לא צורף ולא הובא לידיעתנו. אין חולק כי על העוררת להרים את נטל ההוכחה ובנטל זה לא עמדה.
27. הטענה כי השטח המדוד אינו כפי שקבע המשיב: 1664 מ"ר אף היא לא נסתרה ע"י העוררת. טענתה בסיכומיה בסעיף 5 כי קיימים 61 מקומות חניה אשר שטחם הכולל הינו לכל היותר 762 מ"ר, נאמרה בעלמא ללא כל מדידה הנוגדת למדידת המשיב.
28. טענתה החילופית של העוררת כעולה מסעיף 9 לסיכומיה בה טענה כי שטח הכביש הינו שטח משותף הפטור מארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, אף הוא לא מקובל עלינו. לא רק ביישומו הקונקרטי לשטח קדקע במפלס העליון, שאינו בשטח משותף

בבניין, או בקומה כרשום בצו; אלא ובנוסף שגם אם מדובר בבניין העוררת לא הביאה כל ראייה שאכן אינה מחזיקה ב- 80% מהשטח כמחזיק יחיד.

29. צו הארנונה בסעיף 1.3.1 ח' קובע: "שטח משותף בבנין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מותזק על ידי מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים..."

30. לדעתנו המובא בסיכומי המשיב בסעיף 15 וההפניה לפסק הדין בפרשת לוינסקי בר"מ 6518/11 אינו רלוונטי לענייננו. הנכס א' לעיל [אתר צריכה 0588] לא מצוי בתוך בניין או בקומה מקומותיו, כפי שהיה החניון בפרשת לוינסקי.

31. טענת ב"כ העוררת כעולה בסעיף 12 לסיכומיו, הנסמכת על דו"ח ביקורת מיום 3.3.2011 של המפקח מטעם המשיב מר יוליס יפים [הערה: מתוך שגגה נרשם בסיכומיו מפקח ירחמיאל עיני- ראה תיקון בפרוטוקול דיון מיום 4.4.2013] והציטוט מדבריו אינה משנה את מסקנתנו, שכן אין חולק, גם לפי דבריו, שיש 'מחסום ובודקה' שאינו פעיל ומציין כי הגישה לנכס היא חופשית.

32. כפי שקבענו לעיל, כביש השירות הוא חלק אינטגרלי מהחניון והשימוש שנעשה בו ע"י העוררת כחניה בצדדיו הוא על פי החוזה בינה לבין חברת 'אתרים'.

33. כאמור לעיל, לא באה ראייה מצד העוררת, בדמות הוראה מפורשת על גבי התשריט לחוזה, המחריגה את השטח הנ"ל מכלל השטח שהושכר לה ושבזו היא מחזיקה.

34. אנו קובעים כי צודק המשיב בחיוב הכולל של השטח שפן העוררת היא המחזיקה, המשתמשת והנהנת בכל שטח מגרש החניה, הן בפועל והן ככתוב בחוזה.

35. אנו דוחים את הערר בכל הקשור לטענות העוררת בגין נכס א' לעיל.

נכס מס' 2000111187 ברח' הירקון 163 בשטח 11,061 מ"ר. [נכס ב' במבוא לעיל].

36. מדובר בשטח החניון במבנה לגביו מבקשת העוררת כי חניות מסוימות שם, אשר הושכרו לגורמים שונים, יש להפחית את שטחיהם מכלל השטח המוחזק ע"י העוררת; כמו כן לרשום את אותם גופים כמחזיקים בחניות ולחייבם בהתאם לחזקה הספציפית של כל אחד מהם.

37. לא הוכח בפנינו כי העוררת פנתה במועד הרלוונטי לערר, כקבוע בחוק בהתאם לסעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, להפחית שטחיהם מכלל השטח בו מחויבת העוררת ולחייב רישום אחרים במקומה כמחזיקים.
38. מתשובת מנהל הארנונה מיום 29.4.2010 נפנה במיוחד לאמור בסעיפים 5-7 ניווכח לדעת כי מה שנמסר לו לוקה בחסר ונדרש מהעוררת להמציא חוזים עדכניים לבדיקת הנושא שנית בהתאם לאימות סימון החניות בשטח. (הדגשה שלנו)
39. העוררת נדרשה להמציא חוזי שכירות בתוקף, יחד עם אימות החניות בשטח של כל אחת ואחת מהן.
40. העוררת לא הוכיחה במקרה הקונקרטי בתיק זה כי פעלה כאמור, סימנה את מקומות החניה ואפשרה למשיב לערוך בדיקה חוזרת.
41. גם מדו"ח הסוקר מטעם המשיב, מר ליאור יהודה, מיום 2.5.2010 ומעדותו בפנינו לא ניתן לקבוע מה מספר החניות שהושכרו לאחרים. במיוחד לא לשטח המוחזק לשטיפת מכוניות ומספר החניות שהוקצו לו; לשטח המוחזק ע"י 'בריכת גורדון'. [הערה: לא נאמר בתצהיר העוררת כי בריכת גורדון מתזיקה בחניות במבנה ולא הומצא לנו תוזה עמה, כך גם לא עם חברת 'אוויסי'].
42. העוררת לא הניחה תשתית עובדתית מספקת לעניין מספר החניות ושטח החניות המושכרות לאחרים החתומים אתה על הסכמי שכירות. נטל ההוכחה מוטל על העוררת להוכיח טענותיה ובנטל זה לא עמדה.
43. נוסף כי גם מהחלטת הוועדה מיום 6.10.10 בראשות היו"ר שטרייגולד ניתן להסיק שהעוררת לא פנתה בשנת 2010 בכתב למשיב בצירוף מידע עדכני לעניין 'מיקומו המדויק של מקום החניה נשוא ההסכם'.
44. על פי אותה החלטה הגישה העוררת ביום 4.1.2011 הסכמי שכירות בחניון, בינה לבין 5 גופים.
45. עיון בהם מגלה שהעוררת לא עמדה בדרישות שהציבה הוועדה בהחלטתה, כמפורט להלן:
הסכם שכירות בין העוררת לסאן קאר השפרות רכב.
- א. בהסכם השכירות שצורף, לא צוין השטח שהושכר. כך לא מפורט בהסכם מספר החניות שהוקצו לה.
- ב. להסכם לא צורף תשריט ממנו ניתן לדלות מידע ספציפי רלוונטי.

- ג. בסיכומי העוררת בסעיף 14.1 דשם, ניטען כי מדובר ב: 33 מקומות חניה.
ד. מעבר לנטען בסיכומי העוררת, לא באה כל ראייה מצדה לעניין גודלם של החניות במ"ר או מיקומם הספציפי.

הסכם שכירות בין העוררת לדן רכב ותחבורה.

- ה. הסכם שכירות בין העוררת לדן רכב ותחבורה, צורף ללא מסמך הארכת חוזה.
ו. לא הובאה בפנינו ראייה, האם מסמך הארכה החתום ע"י: 'אוטו שי שירותי מימון והשכרה' מתייחס לדן רכב ותחבורה.
ז. להסכם לא צורף תשריט ממנו ניתן לדלות מידע ספציפי רלוונטי. בהסכם השכירות לא צוין השטח שהושכר עבור 16 חניות הנקובות בו.
ח. בסיכומי העוררת סעיף 14.2 דשם, נטען כי מדובר ב: 16 מקומות חניה.
ט. מעבר לנטען בסיכומי העוררת, לא באה כל ראייה מצדה לעניין גודלם של החניות במ"ר או מיקומם הספציפי.

הסכם שכירות בין העוררת לקשר רנט א קאר בע"מ.

- י. הסכם שכירות בין העוררת לקשר רנט א קאר בע"מ, לרבות הארכת חוזה עד לתאריך 30.3.2011. בהסכם השכירות לא צוין מספר החניות גם לא שיטחן.
יא. התשריט שצורף להסכם זה, סומן בקו תוחם ובאותיות ERTZ אינו מפרט לא מספר חניות ולא שטחם.
יב. בסיכומי העוררת סעיף 14.3 דשם, נטען כי מדובר ב: 9 מקומות חניה.
יג. מעבר לנטען בסיכומי העוררת, לא באה כל ראייה מצדה לעניין גודלם של החניות במ"ר או מיקומם הספציפי.

הסכם שכירות בין העוררת לדויזוב ולדימיר.

- יד. הסכם השכירות הנ"ל, צורף ללא מסמך הארכת חוזה.
טו. בהסכם השכירות לא צוין השטח שהושכר לשטיפת רכבים.
טז. להסכם לא צורף תשריט ממנו ניתן לדלות מידע ספציפי רלוונטי.
יז. ההסכם אינו מפרט לא מספר חניות ולא שיטחן.
יח. בסיכומי העוררת סעיף 14.4 דשם, מצוין: עבור רחיצה + 2 מקומות חניה-ללא אסמכתא כלשהי, לגודלם ומיקומם.
יט. טענת העוררת בסיכומיה ששטח השטיפה/רחיצה שווה ל- 15 מקומות חניה, נאמרה בעלמא ללא ביסוס מינימלי.

הסכם שכירות בין העוררת לצלב האדום.

- כ. להסכם השכירות בין העוררת לצלב האדום, נמצא מסמך הארכת חוזה.
כא. בהסכם השכירות לא צוין השטח שהושכר עבור 8 החניות.
כב. התשריט שצורף אמנם מציין 8 מקומות חניה, ברם הוא ללא פירוט שטחן של 8 החניות.

46. נציין כי ביום 28.2.2011 החליט אותו הרכב וועדה בראשות היו"ר שטרייגולד שעל המשיב לערוך ביקורת בנכס, מתואמת עם ב"כ העוררת. הביקורת נערכה בתאריך 3.3.2011. ממצאיה הוגשו לוועדה ע"י המשיב ביום 7.4.2011.
47. לדעתנו לא ניתן להסיק מסקנות לטובת העוררת מתוך דו"ח הביקורת מיום 3.3.2011 והתצלומים שצורפו ע"י מר יולס.
48. אין בדו"ח ובתצלומים שהוגשו כדי להוות ראיה לשנת המס 2010 בה אנו דנים. אין בדו"ח ולא בעדות בפנינו ראיה על השטחים המוחזקים ע"י גופים אחרים. נפרט כך:
- א. לדוגמא- קיימת סתירה בין הנטען לחזקתו של מר דוידוב לבין הנטען ע"י ב"כ העוררת בסיכומיו כי הוא מחזיק 2 מקומות חניה. רשום בדו"ח כי מר דוידוב מחזיק 8 מקומות חניה. עולה בבירור כי הסוקר אינו יכול להעריך את שטח השטיפה משום שלא הוגש כל שרטוט; אין תימוכין לטענת ב"כ העוררת כי מתקן השטיפה שווה ל- 15 מקומות חניה.
 - ב. כך מצוין כי 'בריכת גורדון' מחזיקה ב- 6 מקומות חניה, בעוד שבתצהיר העוררת ובסיכומיה, לא נטען מאומה לגבי החזקה ספציפית זו.
 - ג. כך רשום שחברת 'אוויס' מחזיקה ב- 20 מקומות חניה. בסיכומי העוררת ובתצהירה לא נטען לגביה מאומה.
 - ד. כך נטען כי סאן קאר מחזיקה ב- 31 מקומות חניה בעוד שבסיכומי העוררת נרשם כי מחזיקה ב- 33 מקומות חניה.
 - ה. כך אין בדו"ח כל רישום על החזקת 'הצלב האדום', בעוד שהעוררת מצינת בתצהירה ובסיכומיה כי מוחזק על ידה 8 מקומות חנייה.
 - ו. כך אין בדו"ח כל רישום על החזקות חניות ספציפיות בידי דן רכב ותחבורה או אוטו שי או קשר רנט א קאר או חברת הרץ.
49. מר יולס מדגיש כי אין סימנים ברורים על הרצפה המעידים על גודל החניות ואנו נותנים אימון לדבריו. באותו אופן מאשר בעדותו בפנינו מר עידן ברמן סוקר מטעם המשיב שאינו יכול לאשר את מידות השטחים כמצוין בתשריט המצורף.
50. נדגיש שאם רצתה העוררת לתקוף מידות ושטחים היה עליה להרים את הנטל בדמות חוות דעת מטעמה ובנוסף להמציא לנו סימון מדויק של החניות המוחזקות על ידי אחרים מלבדה ולהוכיח כמות החניות הכללי בחניון. דבר שנמנעה מלעשותו.
51. ככלל מעיון בחוזים שצורפו לערר, מעבר לתוקפם, אנו קובעים כי לא ניתן לדלות מהם מידע בדבר השטחים במ"ר, מספר החניות ומידע מדויק אחר, הימנו תייב היה המשיב לשנות חזקה ולחייב בפועל את המתזיקים במקום העוררת.

52. מתצהיר העוררת ומעדותו בפנינו לא מצאנו ראיה מה מספר החניות במבנה. אמירתו בעדותו כי בחניון זה: יש לנו בסביבות 372 מקומות חניה' לא הוכחה בתשריט מטעמו.

53. בנוסף מאשר בחקירתו כי אינו יודע 'אם הגשנו הודעה לעיריה על שינוי מחזיק'.

54. נקבע לא אחת שלשם קביעת קיומה של החזקה לצרכי ארנונה בתלקי נכס, ובחניות בחניונים בפרט, נדרש כי ההחזקה תהיה ספציפית במידה מסוימת. (ראה: עמ"נ 134/07 חברת לב גן העיר בע"מ ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב).

55. מעבר לצורך נציין שגם מדו"ח הסוקר מר יולס, לא ניתן להוכיח בוודאות הנדרשת, כי העוררת אינה מחזיקה בלמעלה מ-80% משטח החניון כדרישת סעיף הפטור, ולכן היא איננה זכאית לפטור מתשלום ארנונה בגין השטחים המשותפים.

56. מצאנו לציין כי לא העוררת ולא המשיב הצליחו לסייע לוועדה בהבאת ראיות ברורות וסדורות, כל אחד לתמיכה בטיעונו, הרלוונטיות לשנת המס נשוא הערר, משכך לא חייבנו את העוררת בהוצאות בפנינו.

57. מכל האמור לעיל, לא נוכל להיעתר לבקשת העוררת לקבל עררה ולהסב את חיוביה על שם המחזיקים בחלקי הנכס בחניון, החל מתחילת שנת המס 1.1.2010.

סוף דבר

הערר נדחה.

ניתן היום, 15 במאי 2014, 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: עירון זוהר, שמאי


חבר: עו"ד רוי"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי