

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

העוררת: עדן טבע מרקט בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר על החלטת מנהל הארנונה לדחות את השגת העוררת בגין חיוב העוררת בשטח מתקנים טכניים המצויים בנכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב דבורה הנביאה 126 תל אביב .

לטענת העוררת שגה מנהל הארנונה בקביעת הסיווג בשני סעיפים והיא מבקשת *מוועדת הערר להורות על שינוי הסיווג בגין חיוב זה לסיווג "קרקע תפוסה"*.

לטענת העוררת צו המיסים קובע כי קרקע ששימושה עם המבנה תחויב בסיווג קרקע תפוסה והיות ומדובר במתקני עזר לקירור , חשמל ומים המצויים על הקרקע ואינם מקורים , יש לראות בהם "קרקע תפוסה" ולסווג שטח של 269 מ"ר בסיווג קרקע תפוסה.

בתשובתו להשגה דחה מנהל הארנונה את השגת העוררת וקבע כי בביקורת נמצא כי מדובר בשטח מתוחם בו מוצבים מנועי מיזוג גדולים, מנועים טכניים ומיכל ברזל.

בכתב התשובה לערר טען המשיב כי אין מדובר בקרקע אלא במתקנים העונים על הגדרת בניין שכן מדובר במתקנים גדולים המשתרעים על שטחים גדולים, מתקני מיזוג גדולים, מנועים טכניים ומיכל ברזל.

ביום 03.01.2017 התקיים דיון מקדמי בפני ועדת הערר

במעמד אותו הדיון פירט ב"כ העוררת את טענותיו וביחס לשמיעת הוכחות בתיק אמר כך :

"לטענת העוררת העולה מתשריט C מתאר נכונה עובדתית את המצב בשטח. לפיכך אין צורך בשמיעת הוכחות ודי בהגשת סיכומים...."

לאור הסכמת הצדדים בעניין זה קבענו את התיק לכתיבת סיכומים והחלטתנו תינתן על סמך חומר הראיות שבתיק.

למעשה טוענת העוררת כי מתוך השטח שקבע מנהל הארנונה לחיוב כשטחים טכניים (482 מ"ר) יש להפחית שטח של 269 מ"ר ולסווג בסיווג קרקע תפוסה.

העוררת טוענת כי שטחים אלה אינם בני חיוב בארנונה כפי שחייבם מנהל הארנונה שכן הם בגדר "קרקע שעיקר שימושה עם המבנה" וכי אין מדובר במתקנים שהם "בתוך יחידת הבניין".

עיון בדוח ממצאי הביקורת ובתשריט לגביו אין מחלוקת בין הצדדים (C) מלמד כי השטח המסומן בצהוב הינו שטח מתוחם עם שער כניסה לא מקורה בו מוצבים מתקני מיזוג גדולים, מנועים טכניים ומיכל ברזל.

עיינו בתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת (67-59) והתרשמנו כי מדובר במתחם סגור ומגודר שממוקם סמוך לשטח המבנה ובו מתקני קירור גדולים, צנרת ומיכל גדול ביותר .

ביחס לשטח המסומן וורוד מדובר בשטח מתוחם אשר בחלקו מקורה.

מתמונת השטח (80-84) למדנו כי מדובר במנועי מזגנים גדולים, מתקנים וצנרת הסגורים ומתוחמים בשטח מגודר צמודים למבנה.

במחלוקת בין העוררת לבין המשיב אנו סבורים כי הצדק עם המשיב וכי המתקנים נשוא המחלוקת נכנסים בתוך הגדת "מבנה" כמשמעותה בסעיף 269 לפקודת העיריות ובסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

מסקירת הפסיקה אליה הפנתה ב"כ המשיב בסיכומיה עולה כי בתי המשפט הרחיבו את פרשנות המונח "מבנה" גם למתקנים המוצבים דרך קבע ובהם נעשה שימוש על ידי הנישום כדוגמת מיכלים לאחסון נוזלים, שנאים וקונסטרוקציות ברזל.

כך למשל קבע לעניין זה בית המשפט בע"ש (ת"א) 682/87 טית בית נ' מנהל הארנונה פתח תקוה שם התעורר עניינן של ממגורות כך :

"...אני מאבחן בין המיכלים התת קרקעיים שנדונו בפס"ד "פז" לבין המקרה הנוכחי בכך ששם המיכלים היו חלק ממכלול שעיקרו משאבות הדלק שלא הוכרו כבניין, לבין המקרה הנדון בפני שבו הממגורות הן עצמאיות מבחינת תפקידן והשימוש שנעשה בהן כמתקני קבע בנויים לאחסון חומרים שונים (שם, פס' 4(ב))...."

בשים לב לגודל המבנים, הגידור שלהם והשימוש בהם, הגדרתם כחלק מהקרקע של הנכס תהווה עיוות של המציאות ותחטא ללשון הצו ולכוונת המחוקק.

בהתייחס למחלוקת בין המשיב לבין העוררת, ככל שנותרה מחלוקת שכזו, ביחס לשטחים הנמצאים בתוך השטח המתוחם. הרי שאנו רואים בכך חלק מהמבנים כיחידה אחת שלא ניתן להפרידה שכן לא הוצגו לנו ראיות אחרות לעניין זה וככל שיש לנו הוא להסתמך על דו"ח ממצאי הביקורת והתמונות שצורפו לה.

קביעתנו מתייחסת לחיוב המתקנים ושטח המתקנים המתוחם.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

בשים לב לאופן ניהול ההליך, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 03.4.2017

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

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



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

העורר: סמרה סרפין, סמרה אלוויז

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הצדדים לתיק זה אימצו הסדר דיוני, כחלק מהסדר כולל בתיקים רבים ונוספים אשר עניינם חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה.

מותחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר.

ועדות הערר בהרכביהן השונים כבר נדרשו עשרות פעמים בשנים האחרונות להכריע בעררים אשר הוגשו על ידי עוררים שרכשו לפני עשרות שנים חנויות בתחנה המרכזית החדשה.

במסגרת הדיונים נשמעו העוררים, נשמעה עמדת המשיב ונשמעו עמדות נציגי התחנה המרכזית החדשה הן ביחס לסוגיות הפרוצדוראליות הנוגעות לזימון התחנה המרכזית החדשה כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה והן לגופה של המחלוקת באשר לזהות המחזיק לצרכי ארנונה.

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

בהתאם להסדר הדיוני אותו אימצו הצדדים הגישו בתיק שבפנינו העוררים, המשיב והצד השלישי את כתבי הטענות מטעמם, צירפו אליהם את המסמכים הרלבנטיים וביקשו מועדת הערר ליתן החלטה על סמך חומר הראיות שהגישו.

בעת שאישרנו את ההסדר הדיוני בין הצדדים עמדנו על כך שלכתב הטענות מטעם המשיב תצורף ראייה ואו קצה קציה של ראייה המלמדת על התהליך בו נרשמו העוררים כמחזיקים בשנת 1999 או במועד חילופי המחזיקים בין התחנה המרכזית החדשה לבין העורר בכל תיק ותיק.

העוררים הגישו כתב ערר בו העלו טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביססו את טענתם כי לא החזיקו בנכס בכך שלא קיבלו מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העוררים הפנו בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

המשיב הגיש כתב תשובה אליו צירף בין השאר את הודעת התחנה המרכזית משנת 1999 (נספח ב' לכתב התשובה) המהווה לשיטתו את הבסיס לפיו ערך המשיב שינויים בשמות המחזיקים בנכס.

המשיב שב על טענותיו לפיהן יש לדחות את הערר בשל כך שהעוררים הינם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס

1

התחנה המרכזית החדשה הגישה בהתאם להסדר הדיוני תיק מוצגים מטעמה שכולל את חוזה המכר, תעודות חיוב עבור השתתפות בהוצאות ודרישה לתשלום דמי ניהול.

להחלטה זו מצורפת החלטתה הסופית של ועדת הערר בתיק 140014592 והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחלטתנו בתיק זה. הנימוקים וההכרעה בהחלטה בתיק 140014592 הנ"ל יחולו בהתאמה גם על תיק זה.

נוסיף, נציין ונפרט רק את הפרטים הספציפיים הנוגעים לתיק זה כדלקמן:

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העוררים נכתב:

"מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאינ אליה גישה, כמו גם ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה"

"...העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות..."

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, ואכן תיק המוצגים הוגש ביום 21.2.2017

הצדדים הסכימו כי על סמך כתבי הטענות והמסמכים שהציגו תינתן החלטה סופית על סמך חומר הראיות בתיק.

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות במסגרת תיק המוצגים שהגיש:

חוזה המכר מיום 6.2.89 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 14.4.69.

עוד הציגה התחנה המרכזית את ההתכתבות עם ב"כ העוררים ותעודות חיוב בהוצאות.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה נספח ב' לכתב התשובה מטעם המשיב).

נצטט מכתב התשובה:

"וידוגש, חילופי המחזיקים בוצעו כבר בשנת 1999! וזאת על סמך הודעה מסודרת מאת הבעלים, התחנה המרכזית החדשה..."

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת "הודעת" התחנה המרכזית ואף לא בדק את הנכס.

כאמור המשיב ביצע את חילופי המחזיקים, כך על פי הודעת מנהל הארנונה ועל פי כתב התשובה, בעקבות פנייתו של חברת התחנה המרכזית החדשה.

העוררים כאמור טענו כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה להם, הם הצביעו למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

המשיב פעל בהתאם ל"הודעת" התחנה המרכזית החדשה משנת 1999 ורשם את חילופי המחזיקים מינואר 1999. המשיב הפנה לכך שיכול ומדובר בסכסוך בין מחזיקים.

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העוררים ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

חילופי המחזיקים לא בוצעו על פי הנחיות ונהלי המשיב לקיום הוראות סעיף 325-326 לפקודת העיריות.

לא נמסרה הודעה על חילופי מחזיקים או חדילת חזקה כנדרש על פי דין.
ההסכם שצירף בדיעבד הצד השלישי בין העוררים לתחנה המרכזית החדשה, אין בו דבר וחצי דבר עם מסירת חזקה או עם יום החיוב ו/או עם המועד בו ביצע המשיב את חילופי המחזיקים. גם לא הועלתה טענה או הוצגה ראיה לכך שההסכם נמסר למשיב עובר למסירת ההודעה על חילופי המחזיקים.

הוראות ההסכמים בין הצד השלישי לעוררים מעמידות בספק רב את מהימנות ההודעה שמסר הצד השלישי למשיב בשנת 1999.

העוררים לא החזיקו בנכס.

כאמור לעיל את החלטה זו יש לקרוא יחד עם נימוקי ועדת הערר בהחלטתה הסופית מיום 3.8.2016 בתיק 140014592.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העוררים לא החזיקו בנכס בתקופות המיוחסות להם על ידי המשיב.

אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העוררים לבין הצד השלישי.

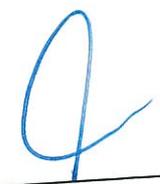
החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישומים העוררים בערר זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 03.4.2017

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד רון אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140015879

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו
בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: עו"ד מרים דונין שירותים משפטיים

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בגין חיובי ארנונה על נכס המוחזק על ידה בשטח של 243 מ"ר ברחוב הארבעה 21 בתל אביב. (להלן: "הנכס").

המחלוקת בין המשיב לעוררת נוגעת לחודש מרץ 2016.

הצדדים הצהירו בפניו בדיון המקדמי ביום 24.1.2017 כי אין ביניהם מחלוקת עובדתית ביחס למצב הנכס באותו החודש.

המחלוקת לפיכך נוגעת לשתי סוגיות:

האחת – טענת העוררת לפיה זכאית היא לפטור מארנונה בגין חודש זה בהתאם סעיף 13 (א) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג – 1999, וטענתה החלופית - לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות (כאשר ביחס לטענתה החלופית העלה המשיב טענת הרחבת חזית פסולה).

העוררת פנתה ביום 9.3.2016 למשיב בקשה לפטור מתשלום ארנונה בשל כך שהנכס נמצא בשיפוצים.

לפנייתה זו של העוררת השיב המשיב באמצעות מר גולבר מנהל מחלקת שומה ג' ביום 28.3.2016 כי בביקורת שנערכה בנכס נמצא כי הנכס אינו עומד בתנאי קבלת פטור מארנונה על פי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות.

מר גולבר הפנה את העוררת לאפשרות החוקית העומדת לזכותה להגיש השגה על קביעתו.

במענה לתשובה זו של המשיב שלחה העוררת מכתב נוסף ביום 15.4.2016 "בהמשך לבקשתי מיום 9.3.2016".

במכתב זה מבקשת העוררת לפטור אותה מארנונה בחודש מרץ 2016 בשל העובדה שהיה ריק.

עוד מבקשת העוררת בפנייה זו להבהיר כך:

"בטעות סברו כי התבקש פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש ולפיכך נתקבלה דחייה"

מנהל הארנונה ראה בפנייה זו השגה על השומה ודחה את ההשגה בגין הנכס נשוא הערר בתשובתו מיום 1.6.2016.

על דחיית השגה זו שלחה העוררת מכתב מיום 31.8.16 אשר הוגדר כערר, וזה הערר שבפניו.

נקדים ונציין כי אין חולק ביחס להשתלשלות העניינים הנ"ל.

בסיכומיה חוזרת העוררת על טענתה בדבר נכס לא ראוי לשימוש ומבקשת להסביר את שינוי עתירתה בעבר מפטור על פי סעיף 330 לפטור בגין נכס ריק בכך שלא היה בידה להוכיח את טענתה ביחס לפטור על פי סעיף 330.

בהתייחס לטענת המשיב כי דיון בפטור על פי סעיף 330 כיום יהווה הרחבת חזית פסולה, טענה העוררת כי משלא ניתנה לה האפשרות לנסח את טענותיה בערר ובעקבות כך שהמשיב ראה במכתבה מיום 31.8.16 ערר הרי שאין לאפשר למשיב להעלות טענה בדבר הרחבת חזית פסולה. אין לקבל טענתה זו של העוררת.

אמנם, אפשר להבין את טרוניית העוררת על כך שהמשיב ראה במכתבה מיום 31.8.16 ערר, אלא משהתברר לה כי פנייתה הועברה למסלול ערר יכולה הייתה לבקש לתקן את כתב הערר ולהוסיף טענות. אלא שביחס לחזית הנדונה בפנינו לא הייתה תועלת בבקשה שכזו לו הייתה מוגשת, שכן סמכותה של ועדת הערר לדון בדחיית השגתה של העוררת מוגבלת על פי החוק לאמור בכתב התשובה להשגתה.

העוררת הבהירה בפנייתה מיום 15.4.16 כי בטעות חשב המשיב כי היא עותרת לפטור על פי סעיף 330 וכי כוונתה הייתה לפטור בגין נכס ריק והשגתה זו נדחתה.

סמכותנו לבחון את תשובת מנהל הארנונה להשגת העוררת.

העלאת טענה חדשה בגין נכס לא ראוי לשימוש כיום (לאחר שהעוררת בעצמה כתבה במכתבה מיום 15.4.16 כי נפלה טעות בידי המשיב כשחשב שהיא עותרת לפטור על פי סעיף 330) מהווה הרחבת חזית פסולה ועל כן יש לדחותה על הסף.

הכלל האוסר על הרחבת חזית נועד בדיוק למקרה כדוגמת המקרה שבפנינו בו צד עשוי ליהנות מיתרון דיוני בלתי הוגן לאחר שנחשף לעמדת הצד השני.

העוררת כאמור פנתה למשיב בבקשה לקבלת פטור מנכס ריק על פי סעיף 13 (א) (1) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג – 1993 (להלן: "התקנות").

בקשת העוררת נדחתה הואיל ובביקורת שנערכה בנכס נמצאו כיסאות, שולחנות, ספות ישיבה ועוד.

העוררת טענה (על אף שעמוד 2 לחוזה השכירות לא צורף לכתב הסיכומים שלה כך שהוראות סעיף 2.2 להסכם השכירות לא היו בפנינו) כי עת שכרה את הנכס נשוא הערר שכרה אותו עם ריהוט משרדי וציוד משרדי מלא.

הצדדים הסכימו בפנינו כי אין ביניהם מחלוקת עובדתית וכך ניתן להניח שהנכס נראה בתקופת נשוא המחלוקת כפי שהוא מוצג בתמונות שצורפו לסיכומי העוררת.

נותר לנו להכריע בשאלה בה נותרו הצדדים חלוקים ביניהם והינה: האם הנכס עונה על דרישת סעיף 13 (א) לתקנות.

תקנה 12 לתקנות קובעת כי נכס ריק יזכה את בעליו בפטור אם הוא נכס ריק ואם לא נעשה בו שימוש.

תקנה 13 לתקנות קובעת כי "מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור המפורט להלן, למחזיק של בניין ריק שאין משתמשים בו למשך תקופה מצטברת"

אין מחלוקת בענייננו ביחס לשאלת היעדר השימוש, למעט המפורט בביקורת המשיב.

אין סיבה שלא לקבל את טענת העוררת כי החפצים והריהוט שנראו בנכס אינם חפצים או ריהוט של השוכרת אלא חלק מריהוט שהושכר לה עם המושכר.

נותר להכריע האם הציוד והרהיטים אשר נמצאו בנכס בתקופת המחלוקת שוללים מהעוררת את זכותה לפטור מכיוון שהימצאותם בנכס הופכת את הנכס לנכס שאינו עוד נכס ריק.

אמרנו בעבר בהחלטה אחרת בעניין דומה כי לדעתנו על המשיב להפעיל שיקול דעת בעת שהוא שוקל בקשות של נישומים אשר טוענים כי שכרו נכס על הציוד המחובר לו דרך קבע ועל ריהוט המושכר איתו וכי בכל מקרה ומקרה יש לבחון את ענינו של אותו הנישום ולבחון האם עובדתית, ולגופו של עניין הנכס עונה של דרישת התקנות להיותו נכס ריק.

התרשמנו כי כמות המטלטלין בנכס ואופים (שולחנות, כיסאות, כיסאות חדר ישיבות, מכונת צילום וכיוב...) אינו זניח בהתייחס לשאלה האם הנכס ריק. לא הובאו בפנינו ראיות המוכיחות כי עיקר הציוד מהווה חלק בלתי נפרד מהנכס, ולא התרשמנו כי מדובר בציוד אשר בהכרח נותר בנכס ואינו מוחלף בעת העברתו ממחזיק למחזיק. יתרה מכך, במכתבה מ-31.8.16 מציינת העוררת "החפצים בנכס לא שייכים למשרדי, אלא לשוכרים הקודמים" ובכך מחזקת את התרשמותנו שאין החפצים מהווים חלק בלתי נפרד מהנכס (מבלי לקבוע עמדה למי שייכים החפצים).

בנסיבות אלה לא נוכל להגיע למסקנה לפיה מדובר בחפצים וציוד אשר היקפם וערכם שולל את העובדה שנעשה שימוש בנכס לאחסנם ועל כך השימוש בנכס לטובת אחסונם מונע מלקבוע כי הנכס הינו נכס ריק ועל כן אינו עונה על תנאי התקנות ולא ניתן לכן לקבוע כי הינו, בתקופה נשוא המחלוקת, נכס ריק.

בכדי שוועדת הערר תסטה בהחלטתה מקביעות בית המשפט בעניין ע"ש 261/92 דניה סיבוס נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב ומהחלטות דומות של ועדות ערר בעניינים דומים נדרשות ראיות חותכות וברורות כי מדובר בשימוש זניח ובעל ערך שולי של החפצים המחוברים ו/או קבועים בנכס. לא זה המצב שהוצג בפנינו ביחס לנכס נשוא הערר.

לאור האמור לעיל דין הערר להידחות.

בנסיבות ניהול ההליך אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 03.4.2017

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

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



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

העוררת: שרה הדר

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

1. עניינו של הערר הינו נכס המצוי ברח' השומרון 6 ת"א, הידוע בספרי העירייה כנכס מס' 2000212430 ח-ן לקוח 10150125 (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. על המשיב לסווג חלק מנכס העוררת בסיווג של בית מלאכה, כפי שהיה עד לשנת 2015, אז שינה המשיב את הסיווג וקבע באופן שרירותי, ומבלי שהשתנו הנסיבות והשימוש בנכס, כי כלל הנכס יסווג בסיווג השיורי ובתעריף הגבוה הקבוע בצו הארנונה של מסחר.

2.2. השינוי הינו צעד חסר תום לב של העירייה, המתעשרת על חשבון העוררת, כל זאת תוך שבירת מטה לחמה של העוררת, המחויבת עתה באלפי שקלים נוספים מידי חודש, שלא כדין.

2.3. טענת העוררת כי השימוש אשר נעשה בחלק מן הנכס הינו בית מלאכה הוכחה, ולא נסתרה על ידי המשיב;

2.4. בתצהיר של מר דב הדר, מטעם העוררת, ובתצהירו של מר מאור, חוקר חוץ באגף לחיובי ארנונה אצל המשיב, אשר ערך את הביקורת בנכס העוררת, נמצא כי בחלק מן הנכס (בשטח 230 מ"ר, ולמעט אולם התצוגה בשטח של 69 מ"ר) מתקיימת פעילות יצרנית של בית מלאכה.

- 2.5. ממצאי המשיב בדו"ח חוקר החוץ, לפיהם בשטח של כ-93 מ"ר נמצאה "מכונה על השולחן" ו-"פלסטיקים גדולים (צנרת גברית)", ובשטח של כ-63 מ"ר, נמצא "עובד עם מכונה לכיפוף צינורות ברזל והרכבה של צינורות", וכן "נראו צינורות פלסטיק אפורים וכתומים", תומכים בטענת העוררת כי "בשטחים בסך של כ-63 מ"ר, וכן בשטח של 93 מ"ר מצויות מכונות המייצרות תוצרים אשר מושבחים על ידי העוררת, לרבות: צינורות עם הברגות, מערכות התראה למשאבות מים, שוחות ביוב ופיגורות לצינורות גברית".
- 2.6. לעניין השטח הנוסף (סומן בתשריט בצהוב), הוצהר כי במקום מותקנים מערכות התראה וזמזמים למשאבות מים, עניין שלא קיבל ביטוי בביקורת שנערכה על ידי המשיב בנכס.
- 2.7. חוקר החוץ מטעם המשיב אינו מבין ובקיא במהות המכונות ודרך פעולתן, ואף לא מבין את מהות חומרי הגלם שנמצאו בנכס, המשמשים את בית המלאכה והייצור של המכונות.
- 2.8. לנוכח חוסר הכשרתו של החוקר מטעם המשיב, וכן חוסר התמצאותו בהליכי הייצור של בית המלאכה, הרי שיש לתת משקל רב לטיעוני העוררת ונציגיה, לעניין שאלת השימוש שנעשה בנכס.
- 2.9. מר מאור שמאי, החוקר מטעם המשיב, לא ציין כל פרשנות מצידו לגבי השימוש בנכס, ולפיכך לא ברור על מה הסתמך המשיב, כאשר שינה באופן שרירותי את הסיווג בנכס.
- 2.10. העוררת הוכיחה כי היא עומדת במבחנים הקבועים בפסיקה לפיהם השימוש שנעשה בנכס עונה להגדרת "בית מלאכה".
- 2.11. הוכח כי בשטחים המסומנים בכתום (ב-93 מ"ר וכ-63 מ"ר) ובצהוב (כ-33 מ"ר) מצויות מכונות והן מבצעות פעילות ייצורית של בית מלאכה, וכן שם מצויים חומרי הגלם של המוצרים והתוצרים עצמם לאתר פעילות הייצור. יתר השטחים ולמעט השטח המשמש כאולם תצוגה בשטח של כ-69 מ"ר משמשים לאחסנת חומרי הגלם למכונות וכן התוצרים.
- 2.12. העוררת הוכיחה כי החלק בנכס, אשר יש לסווגו כבית מלאכה מופרד מחלק הנכס המסווג כמסחר;
- 2.13. הטענה לגבי ההפרדה הקיימת בין החלק בנכס בו מתקיים מסחר, לבין החלק בנכס בו מתקיים בית מלאכה, לא נסתרה על ידי המשיב, אולם לא קיבלה ביטוי בדו"ח הביקורת ולא בכדי, ההיפך מכך, התמונות שצולמו על ידי החוקר מטעם המשיב הינם באולם התצוגה בלבד, וזאת כדי לתת תחושה שבכלל הנכס מתבצעת פעילות מסחרית, זאת כאשר בחלק מהנכס אשר מצוי בקומה נפרדת ויש לו אף כניסה נפרדת, נעשה שימוש של בית מלאכה.
- 2.14. לאור האמור לעיל, הוכח כי ההפרדה הפיזית בין אולם התצוגה לבין השטח המשמש כבית מלאכה, יוצרת הפרדה הלכה למעשה עם שימוש אחר, ולפיכך ניתן לסווג חלק מן הנכס כבית מלאכה.
- 2.15. העוררת לא מחזיקה בשטח הגג ובוודאי שאינה עושה בו שימוש, ואין לחייב אותה בשומת ארנונה בגין שטח זה.

- 2.16. העוררת הוכיחה כי היא אינה עושה שימוש בשטח של כ-15 מ"ר בגג. בדוח הביקורת שערך המשיב, נמצא כי שטח של 15 מ"ר המצוי בגג, אינו בשימוש: "לא ניתן לעלות לקומת גג. מדרגות המתכת הוסרו ואין גישה". אף בשל היות העוררת דיירת מוגנת היא מנועה באופן חוקי וקנייני מלעשות שימוש בגג שאינו שייך לה.
- 2.17. לאור האמור לעיל, יש להפחית את שטח הגג מהשומה, ולקבוע השבת הכספים אשר נגבו בשבע השנים האחרונות ללא ידיעתה של העוררת.
- 2.18. העוררת הוכיחה כי לא חל שינוי בנכס באופן אשר מתיר למשיב לשנות את שומתו באופן שרירותי ובניגוד לשומה אשר חויבה העוררת לגבי הנכס במשך שנים עד 2015.
- 2.19. לעניין זה, נקבע בעת"מ 31041-09-10 פרי ירוחם – חברה לרכב בע"מ נ' עיריית חולון: "העותרת לא אמורה להביא במניין חישוביה ושיקוליה העסקיים אפשרות שבוקר בהיר אחד, יקומו המשיבות ויחליטו להתעלם מהסכום לפיו נוהגים הצדדים מזה מספר שנים, ויחייבו חיובי ארנונה גבוהים בהם היא אינה יכולה לעמוד".
- 2.20. בפסק דינו של השופט עודד מודריק, בעת"מ 13111-02-12 אולסייל. קום בע"מ נ' עיריית הרצליה, נקבע כי בסמכות ועדת הערר לקבוע האם על העירייה להמשיך ולכבד את ההסכם שהונהג במשך שנים, ולא להפר את התחייבויותיה בשינוי הסיווג ללא שהשתנה השימוש בנכס.
- 2.21. יודגש, כי טענה זו נטענה בהשגה ומשכך אין מדובר בהרחבה חזית.
- 2.22. לחילופין יש לקבל את הטענה בעניין סיווג חלק מן הנכס כ"מחסנים", שכן השימוש שנעשה בחלק מהנכס תואם את הגדרת "מחסנים" שבצו הארנונה, ואף המשיב עצמו חייב את הנכס בחלקו בסיווג "מחסנים", על פי הסכמת הצדדים אשר הינה הבטחה שלטונית לכל דבר ועניין.
- 2.23. יש להעדיף פרשנות פוזיטיבית וספציפית מפרשנות של סיווג שיורי.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. במסגרת הערר טענה העוררת לראשונה, כי המשיב הפר הבטחה שלטונית, ולכן יש להפחית משטח הנכס את קומת הגג, ולקבוע השבת כספים אשר נגבו ביתר בשבע השנים האחרונות.
- 3.2. טענות אלו הועלו תוך הרחבת חזית אסורה ודינן להידחות על הסף, שכן למשיב לא הייתה כל אפשרות להתייחס אליהן. פרט לכך הטענה בדבר הפרת הבטחה שלטונית אינה בסמכותה של הועדה הנכבדה (ראו בר"מ 8312/04 הסוכנות היהודית נ' עיריית טבריה (טרם פורסם)).
- 3.3. מכל מקום, שטח הגג חויב כדין, וטענה שכזו עומדת בסתירה ברורה לפסיקת בתי המשפט (ראה: עת"מ (חי) 1054/03 ג'וזיף ז'והיר נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו); עמ"נ 264/06 גרף עסקי תעשיות תוכנה בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית ת"א (פורסם בנבו 16.09.07)). ככל שהעוררת תולקת על חיובה בגין שטח זה הרי שהיה עליה להגיש השגה ע"פ דין. משלא עשתה כן, הפכה השומה לחלוטה, ולא ניתן לערער עליה בהליך זה.
- 3.4. תקנה 5 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות, מאפשרת לעירייה לשנות סיווג של נכס ספציפי מסיווג אחד לסיווג אחר הקיים בצו הארנונה גם אם בפועל לא השתנה השימוש בו.

- 3.5. עובר לביקורת של מר מאור שמאי, נערכו בנכס ביקורות נוספות ע"י חוקרים נוספים, לפיהן שונה הסיווג בנכס.
- 3.6. גם אם נלך לפי שיטת העוררת, כי יש לסווג את הנכס לפי הסיווג הישן, הרי שמדובר בסיווג שניתן ביחס למצב העובדתי שהיה בעבר בנכס, לפני למעלה מ-8 שנים! מצב הדברים שהיה בנכס דיאז שונה ממצב הנכס היום. כך ניתן ללמוד מביקורת עכשווית שערך המשיב ביום 29.7.2015, אשר ממצאיה מעידים בבירור, כי הנכס מושא הערר משמש לאחסון, שיווק ומסחר באביזרי אינסטלציה.
- 3.7. לא למותר לציין, כי על אף שהעוררת מציינת שוב ושוב כי החיוב שהונהג בעבר בנכס מהווה הסכמה בין הצדדים, הרי שהסכמה כזו לא הוצגה, וכל שהציגה העוררת הוא את חיובה הקודם.
- 3.8. מעבר לנדרש יובהר כי עם הצגת ממצאי הביקורת שנערכה בנכס, העמיד המשיב בסיס עובדתי לשינוי הסיווג, ואין הוא מחויב להוכיח, כי פעולתו נובעת משינוי משפטי או שינוי עובדתי או טעות שהובילה לסיווג הקודם. חובה שכזו אינה מעוגנת בדין, ואין להטילה על המשיב, ולהעביר אליו נטלים מעבר לאלו הקבועים בדין.
- 3.9. על כן אין כל פסול בהתאמת הסיווג העדכני בהסתמך על ממצאי הביקורת שנערכה בנכס, קל ותומר שהדבר נעשה, גם לשיטת העוררת, לאחר שנים רבות שבהן נהנתה בסיווג המופחת באופן משמעותי.
- 3.10. טענת העוררת בדבר השבת כספים לשנים עברו, הינה טענה שאינה בסמכות ועדת הערר הנכבדה (ראה עמ"נ (ת"א) 220/04 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' אפרתי מדפיס נכסים בע"מ, תק-מח 2006(1)).
- 3.11. העוררת מבקשת לבסס זכאותה לסיווג בתעריף המוזל על סמך פעילות שהיקפה שולי לכלל הפעילות המסחרית – שיווקית המתבצעת בנכס. כפי שעולה מחומר הראיות שהוכח בפני הועדה.
- 3.12. טענת העוררת כי שטח של 230 מ"ר משמש לייצור, נסתרה בחקירות העדים. הפעילות בנכס הנלמדת מעדות מר דב הלר, הינה כדלקמן:
- "הצינורות מגיעים באורך של 6 מ', אנחנו חותכים אותם למקטעים קטנים יותר, מאחסנים אותם ומגיעים לקוחות שקונים אותם. יש לנו גם אביזרים לחיבור הצנרת שאותם אנו קונים ומאחסנים אצלנו למכירה... אנחנו מוכרים גם משאבות אותן אנו קונים...".**
- 3.13. בחקירתו של מר מאור שמאי, לשאלת ב"כ העוררת, אם היה רואה בנכס מכונות שמשמשות לייצור אזעקה היה מבין מה הן עושות, העיר מר שמאי שלא היה מבין, אך היה שואל את מי שמלווה אותו. מהאמור ניתן להבין כי מר שמאי לא ראה מכונות שכאלו. ויודגש, בתמונות שצירפה העוררת נראית מכונה אחת בלבד, וזוהי מכונת החיתוך שציין מר שמאי בדו"ח הביקורת.

- 3.14. העוררת עוסקת במכירת ציוד, אותו היא קונה, ומוכרת אותו ללקוחות המגיעים לנכס. אין מדובר בפעילות ייצור אלא בעיסוק דומיננטי של מסחר גרידא.
- 3.15. המבחנים לזיהוי פעילות ייצורית כפי שנקבעו בע"א 1960/90 **פקיד השומה תל אביב נ' חברת רעיונות בע"מ** (פורסם בנבו) (להלן: **"עניין רעיונות"**), מלמדים כי הפעילות בנכס הינה בעיקר פעילות שירותית.
- 3.16. ביחס למבחן **"יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר"**, הרי שלא ניתן לראות בפעילות החיתוך כפעילות היוצרת מוצר חדש.
- 3.17. הפעילות אף אינה מקיימת את מבחן **"היקף השימוש במוצר המוגמר"**. פעילות מכירה, אחסנה וחיתוך צינורות יוצרים ערך עבור העסק ולא עבור הציבור הרחב, ולא מדובר בפעילות היוצרת משהו העולה כדי יצירתו של מוצר מדף.
- 3.18. בעניין חשיבותו של מבחן זה ראה ע"מ 2503/13 **אליהו זוהר נ' עיריית ירושלים** (פורסם בנבו) (להלן: **"עניין זוהר"**).
- 3.19. אשר למבחן הכלכלי, אין לראות באחסנת ציוד בנכס כפעילות המשביחה את הנכס, כך גם באשר לפעילות חיתוך הצינורות, הרי שלא מדובר בפעילות המשביחה את הערך הכלכלי של החומר.
- 3.20. בנסיבות אלה ניתן לומר כי מרכז הכובד של הפעילות בנכס נמשך יותר לשירותיות, וזאת על פי **"מבחן ההנגדה"**.
- 3.21. גם לפי המבחנים שנקבע בפס"ד בר"מ 4021/09 **מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' מישל מרסייה** (פורסם בנבו) (להלן: **"עניין מישל מרסייה"**), מבחן ההגדרה המילונית, מבחן התכלית הסוציאלית, ומבחן האחריות הפרשנית, לא עונה הנכס של העוררת על הגדרת **"בית מלאכה"**.
- 3.22. מהאמור לעיל עולה, כי הפעילות העיקרית המתקיימת בנכס אינה עונה למבחנים שנקבעו בפסיקה, ובדין סווג כלל הנכס כמסחר.
- 3.23. טענתה החילונית של העוררת, לפיה יש לסווג את הנכס לפי סיווג **"מחסנים"**, הינה טענה עובדתית סותרת, שאין להתירה.
- 3.24. שטח האחסון הוא חלק אינטגרלי משטח החנות. תימוכין לעניין זה ניתן למצוא בעדותו של מר ה"ר, ומר שמאי שהעיד כי מתוך אולם התצוגה קיימת כניסה לשאר שטח הנכס.
- 3.25. כמו כן, הנכס משמש להפצה ושיווק של מוצרים המאוחסנים בו, לקוחות מגיעים כדי לדרוש את הסחורה, ומכאן ברור כי העוררת אינה עומדת בתנאים הנדרשים לצורך סיווג בסיווג מחסנים.
- 3.26. אין מקום לפעול לפיצול הנכס במקרה שלפנינו. פיצול ייעשה רק מקום בו קיימות בנכס פעילויות נפרדות באופן מובהק, באופן שלכל אחת מהן קיימת הצדקה וזכות קיום עצמאית, וכאשר הזיקה ביניהם אינה קיימת או קטנה באופן משמעותי.

3.27. היות וקיימת זיקה בין חלקי הנכס השונים, והשימוש בו הינו לתכלית אחת כוללת – שיווק ומסחר, אין מקום לראות בו נכס "רב תכליתי" שניתן לפצל לסיווגים שונים.

4. דיון והכרעה

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

4.2. טענות העוררת שאינן בסמכות וועדת הערר

4.2.1. קודם שנידרש לדיון בטענות הצדדים, נקדים ונבהיר, כי טענות העוררת בעניין עשיית עושר ולא במשפט, הפרת חובת תום הלב, הפרת הבטחה שלטונית, ובקשת העוררת להשבת כספים בגין שבע השנים האחרונות אינן בסמכות וועדת הערר, שכן הינן טענות משפטיות שאינן מסוג העילות המנויות בסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976.

4.2.2. סעיף 3(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"), קובע כי: "אין באמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי-החוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א)".

4.2.3. סמכות הוועדה מוגבלת לאותם עניינים טכניים עובדתיים המפורטים בס"ק 3(א) לחוק הערר, וטענות של עשיית עושר ולא במשפט, הפרת חובת תום הלב, הפרת הבטחה שלטונית והשבה, אינן נכללות בהם.

4.2.4. בעת"מ 1905/05 החברה להגנת הטבע נגד עיריית תל אביב (פורסם בנבו) נקבע כדלקמן:

"מספר פסקי דין שנפסקו לאחורונה בבית המשפט העליון חיזקו את הגישה כי הסמכות הנתונה לגוף זה הינה מצומצמת לעניינים טכניים עובדתיים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הערר, ואינה כוללת את הסמכות לדון בסוגיות משפטיות מובהקות. הטעמים שהוזכרו בפסקי הדין התייחסו להרכבה של ועדת הערר שאיננה מחייבת על פי חוק היות משפטן בין חבריה (ראו עע"מ 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש פדאור [לא פורסם] 05 (20) 721 (2005) וכן רע"א 10643/02 חבס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ נ' עיריית הרצליה, פסקה 10 לחוות דעת של כבוד השופטת ע. ארבל ועמדת כבוד השופטת מ. נאור שהשאירה השאלה בצריך עיון (טרם פורסם 14.5.06); השוו גם עע"מ 10826/03 מנהל הארנונה בעיריית עכו נ' קלאב מרקט רשתות שיווק בע"מ (טרם פורסם 11.6.06)).

לאור פסקי דין אלה, ואף שסבורה אני כי רצוי שוועדת הערר תדון גם בנושאים אלה, על מנת להקל ולפשט את הליך תקיפת החלטות מנהל הארנונה, באשר המצב ד'היום הוא של פיצול סמכויות המקשה על נישום, אני קובעת כי הסמכות לדון בעתירה זו הינה לבית משפט זה בהליך של עתירה מנהלית לפי פרט 1 לתוספת הראשונה לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים.

4.3. סיווג הנכס

- 4.3.1. המחלוקת בין הצדדים נסבה סביב השאלה האם הפעילות המתבצעת בחלק בנכס הינה פעילות על פיה יש לסווג את אותו חלק בנכס תחת סיווג "מלאכה ותעשייה" כטענת העוררת, או פעילות אותה יש לסווג תחת סיווג "מסחר", כטענת המשיב.
- 4.3.2. מהראיות שהוצגו בפנינו, אנו מקבלים את טענות המשיב, לפיהן עיקר עיסוקה של העוררת הוא מכירת ציוד, אותו היא קונה, ומוכרת אותו ללקוחות המגיעים לנכס, וכי אין מדובר בפעילות ייצורית, אלא בעיסוק דומיננטי של מסחר גרידא.
- 4.3.3. מדו"ח הביקורת שצורף לתצהירו של חוקר החוץ, מר מאור שמאי, עולה כי ייתכן כי מתקיימת פעילות ייצורית בחלק מזערי מהנכס, ואולם עיקרו אינו משמש לייצור. כך שטח של כ- 69.57 מ"ר משמש כחנות, שטח של כ- 167.52 מ"ר במצטבר משמש כמשרד ואחסנת הציוד הנמכר בחנות; שטח של כ- 14.98 מ"ר הינו שטח גג; ורק בשטח של 63.36 מ"ר נצפה עובד עם מכונה לכיפוף צינורות ברזל והרכבה של צינורות.
- 4.3.4. גם התמונות שצורפו ע"י המשיב, תומכות במסקנה, כי הפעילות העיקרית הנעשית בנכס הינה מסחרית – שיווקית קרי, אחסנת ציוד, הצגתו לקהל הרחב ומכירתו, וכי שטח הפעילות הייצורית הינו זניח ושולי לכלל השימוש בשטח החנות.
- 4.3.5. ניתוח המבחנים שנקבעו בעניין רעיונות ובעניין מרסייה, ובכללם מבחן הפירוש המילוני, ומבחן תכלית החוק, כמו גם החידוד להלכה שנקבעה בעניין זוהר, בין השאר כפי שפורטו לעיל, במסגרת טיעוני המשיב, מביאים אותנו למסקנה, כי בנסיבות המקרה דנן, בשים לב לראיות שהוצגו בפנינו, ובהן התמונות שצירפו הצדדים, דו"ח הביקורת מטעם המשיב, ואף עדותו של עד העוררת, כי עיקר פעילות העוררת בנכס הינה אחסון ומכירת הציוד המשמש את העסק שבבעלותה. עיסוקים אלו לא עונים על הגדרת "בית מלאכה".
- 4.3.6. אנו דוחים גם את טענת העוררת כי יש לסווג חלק מהנכס בסיווג "מחסנים".
- 4.3.7. סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע כדלקמן:

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

4.3.8. 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.

4.3.9. לאחר שבתנו את הראיות שהוצגו בפנינו הגענו לכלל דעה, כי השימוש בנכס לא עונה לדרישות הדין דלעיל.

4.3.10. יצוין, כי מכל מקום, בשים לב לכך שעל פי הדין והפסיקה, מקום בו מדובר במתקן רב תכליתי בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצלן לצורך הסיווג, ממילא יישומו של הכלל בענייננו מוביל למסקנה, כי מדובר במתקן רב תכליתי בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת, ולפיכך אין מקום לפצל את הפעילויות לצורך הסיווג.

ראה לעניין זה:

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

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

וראה גם:

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

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

השימוש בחלק ספציפי של הנכס הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו".

כך ראה:

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

"הלכה פסוקה היא כי יש לסווג נכס בהתאם לשימוש שנעשה בו. מקום בו מדובר במתקן "רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד (בר"מ 5557/06 מצפה תת ימי ים סוף בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית אילת ([פורסם בנבו], 2.1.2007); בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא פ"ד מו (1) 793, 816 (1992)). אולם, מקום בו מדובר במתקן רב תכליתי בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצלן לצורך הסיווג (וראו: בר"מ 8242/08 מפעלי נייר אמריקאיים ישראלים בע"מ נ' מנהלת הארנונה של עיריית חדרה ([פורסם בנבו], 22.7.2009); בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא, פ"ד מו(1) 793 (1992). שאלת אופיו של מתקן זה או אחר נבחנת בשים לב לזיקה הקיימת בין תכליתה של יחידה אחת לתכליתה של היחידה הסמוכה; ובשים לב לשאלה אם השימוש בחלק ספציפי הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו..."

וראה גם:

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

4.4. זכות המשיב לשנות את סיווג הנכס

4.4.1. אין אנו מקבלים את טענת העוררת, כי היות והנכס סווג בעבר בסיווג "תעשייה ומלאכה", כי אז לא היה המשיב זכאי לשנות את הסיווג, מחמת שלא אירע כל שינוי בפעילות הנכס.

4.4.2. תקנה 5 לתקנות ההסדרים אוסרת על שינויים בצו הארנונה ללא אישור השרים, אך אין היא מונעת מהרשות המקומית לשנות סיווג של נכס ספציפי מסיווג אחד לסיווג אחר הקיים בצו הארנונה, גם אם בפועל לא השתנה השימוש בו. למשיב הסמכות לבחון בכל שנת מס את הפעילות המתבצעת בנכס בפועל, ולחייב את העוררת בהתאם לכך.

ראה לעניין זה:

עע"מ 4068/10 עיריית חולון נ' קרי-פרי בע"מ ואח' (פורסם בנבו);

4.4.3. על הרשות חלה חובה לגבות מס אמת, ואם נמצא כי העירייה מחייבת נכס שלא כדין ולא כפי שמתחייב מהוראות החוק הרי שלא יעלה על הדעת כי העירייה תמשיך ותחייב במשך שנים באופן שגוי וביוזעין.

ראה לעניין זה:

עמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו).

4.4.4. בענייננו, כפי שהוכח, בוצעה ביקורת בנכס, ושינוי הסיווג בוצע לאחר הפעלת שיקול דעת, שלא מצאנו סיבה שלא לקבלו.

4.4.5. בהקשר זה נציין, כי על אף שהעוררת טענה כי החיוב שהונהג בעבר בנכס נבע מהסכמה בין הצדדים, העולה כדי הבטחה שלטונית, הרי הסכמה כזו לא הוצגה.

4.4.6. לשם השלמת התמונה נציין, כי לא זו בלבד שכעולה מעע"מ 5666/09 עיריית פתח תקווה נ' ישיר איי.די.איי חברה לביטוח בע"מ (פורסם בנבו), בענייננו אין מדובר בהבטחה שלטונית, כמשמעותה בדין, אלא שגם אם היינו סבורים כי עסקינן בהבטחה שלטונית, הרי כאמור לעיל, איננו מוסמכים לדון בסוגיה זו.

4.5. שטח הגג

4.5.1. חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו – 1976 (להלן: "חוק הערר") קובע:

"מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה".

4.5.2. סעיף 6(א) לחוק הערר קובע:

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

4.5.3. מהוראות חוק הערר עולה כי ניתן לערור רק על תשובת מנהל הארנונה להשגתו של העורר, קרי לא ניתן לערור בנושאים שלא היו בפני מנהל הארנונה, ולא ניתן להעלות בפני ועדת הערר טענות חדשות.

4.5.4. ואכן, על פי הפסיקה, אין הנישום רשאי להעלות בערר עילות נוספות שלא הועלו בהשגה.

ראה לעניין זה:

המ" 820/95 מנהל הארנונה חיפה נ' אליעזר ומרים שוורץ:

"ונושא שהועלה בהשגה והמשיג אינו מרוצה מההחלטה בהשגה רשאי הוא לערור לועדת הערר באותו הנושא. אין להעלות נושאים שלא פורטו ולא נטענו בהשגה".

עמ"נ (ת"א) 114/02 מנהלת הארנונה בעיריית חולון נ' הידרה שירותי הנדסה בע"מ :

"בערעור שבפני טוענת המערערת ראשית כטענה מקדמית לפיה יש להורות על בטלות החלטת וועדת הערר על הסף בשל אי חוקיותה, מן הטעם שהוועדה דנה והכריעה בסכסוך דנא על סמך הכרעה בסוגיות וטענות שלא הועלו ע"י המשיבה במסגרת ההשגה וכתב הערר שהוגשו מטעמה, אלא עלו לראשונה בדיון לפני הוועדה....

.... שמעתי את טענות ב"כ המערערת ואת מנהל המשיבה, והגעתי למסקנה כי דין הערעור להתקבל. ראשית מן הטעם שאכן הטענות שנטענו לפני וועדת הערר לא הועלו על ידי המשיבה במסגרת ההשגה וכתב הערר שהוגשו מטעמה והועלו לדיון לראשונה לפני הוועדה".

בר"מ 793/08 ריבוע כחול - ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית הרצליה.

4.5.5. בענייננו, יתכן כי העוררת היתה זכאית לפטור מתשלום בגין שטח הגג, ואיננו קובעים דבר בקשר לכך. דא עקא שהעוררת לא השיגה בעניין זה, והיא אינה זכאית להעלות בקשה כאמור בשלב הערר.

4.6. לאור כל האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

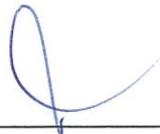
4.7. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

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 20/4/17.


חברה: שירלי קדום, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

461\1\105\w

העורר: פרץ אלימור נכסים ונדל"ן בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

עניינו של הערר דנן הינו נכס המצוי ברחוב אופנהיימר 12, בתל אביב הידוע בספרי העירייה כנכס מס' 2000279118 (להלן: "הנכס").

1. תמצית טיעוני העורר

- 1.1. המשיב העניק פטור לנכס מכח סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "סעיף 330"), וזאת מיום 1.1.13 ועד ליום 31.12.15.
- 1.2. מעצם מתן הפטור כאמור, ניתן ללמוד על הסכמת המשיב למצבו העגום של הנכס.
- 1.3. עת רכשה את הנכס, בתחילת שנת 2015, ידעה העוררת על מצבו של הנכס ועל הפטור לו הינה זכאית, שכן המבחן הקובע לצורך תחולת הוראת סעיף 330, הוא מצבו הפיזי של הנכס.
- 1.4. העוררת לא קיבלה מעולם פטור מתשלום ארנונה בגין הנכס, והעובדה שהיא לא מקבלת זמן כלשהו לצורך השמשת הנכס, פוגעת ברצון המחוקק.
- 1.5. חיוב העוררת בארנונה יוצרת אנומליה, כאשר מחד גיסא העוררת רוכשת נכס שאינה יכולה להשתמש בו ולא מצליחה, על אף רצונה לשפץ את הנכס על מנת להשמישו, ומאידך גיסא היא נדרשת לשלם אלפי שקלים בגין ארנונה, הדבר נוגד את ההיגיון הבריא ואת תחושת הצדק.
- 1.6. בנכס אין צינורות מים ו/או ביוב, אין בו שימוש המייצר אשפה, והנכס אינו זוכה לכל הנאה מהשירותים שמעניקה העיריה עבור גביית הארנונה.

- 1.7. בעניין בר"ס 5711/06 **המגרש המוצלח נ' עיריית תל אביב**, (נבו) 30.12.09 (להלן: "הלכת המגרש המוצלח"), אימץ בית המשפט הנכבד את המבחן הפיזי-אובייקטיבי של מראה עיניים, וקבע כי אין כל רלבנטיות לנסיבות אשר הובילו למצבו של הנכס, כאשר גם אם מדובר בהזנחת הנכס ע"י בעליו או אי נקיטת פעולות כדי להשמישו – יוענק לו פטור.
- 1.8. בית המשפט הוסיף וקבע, כי העובדה שהנישום יכול לנקוט ב"צעדים סבירים" שישנו את מצבו של הנכס כגון שיפוצו, אין בה כדי למנוע את הפטור שלפי סעיף 330. קל וחומר כאשר העוררת עושה כל שביכולתה על מנת להשמיש את הנכס.
- 1.9. קביעות של בית המשפט הנכבד בהלכת המגרש המוצלח שומטות את הקרקע מטענת המשיב, כי הפטור ניתן לנכס ואינו משויך לבעלים, שכן בית המשפט הנכבד מדגיש כי גם אם בעלי הנכס הם הגורמים במעשה ו/או במחדל להפיכת הנכס ללא שמיש, עומדת להם הזכות לפטור.
- 1.10. חיוב העוררת בתשלום ארנונה גם נוגד את רציונל החיוב בארנונה, למסות את אותם נכסים ה"נהנים" מן השירותים שהרשות המקומית מגישה להם [ראה: ע"ש 1275/90 **קרפרי חולון בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית חולון** (לא פורסם)].
- 1.11. היות והנכס שומם והעוררת אינה עושה בו שימוש, נשלל אחד הרציונליים המרכזיים להטלת הארנונה, ויש בכך כדי לחזק את המסקנה, כי יש מקום ליתן לעוררת את הפטור מארנונה לפי ס' 330 לפקודה.
- 1.12. אי מתן הפטור מהווה גם הפרת חוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979.
- אי מתן פטור מארנונה כאשר כל הגורמים מאשרים כי הנכס אינו ראוי לשימוש, וכי יש לשפצו, מהווה פגיעה בקניינה של העוררת, ומעשיר את קופתה של הרשות בניגוד גמור לחוק עשיית עושר ולא במשפט. הנכס אינו מייצר הכנסות, נהפוך הוא, נדרשת השקעה כלכלית גדולה על מנת להכשירו לשימוש.

2. תמצית טיעוני המשיב

- 2.1. אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים כי הנכס אכן אינו ראוי לשימוש.
- 2.2. הנכס מושא הערר זכה לפטור בהתאם לקבוע בסעיף 330, וזאת מיום 1.1.13 ועד ליום 31.12.15 לתקופה בת שלוש שנים.
- 2.3. הנכס עודנו מצוי בגדרי הפטור מכח סעיף 330, ואולם כעת, משחלפה תקופת הפטור הראשונה, נכנס חיובו לתוך התקופה השנייה, תקופת התשלום הקבוע בסעיף 330(2).
- 2.4. למשיב אין כל אפשרות חוקית להמשיך ולפטור את הנכס מכל תשלום, וחלה על המשיב חובה לחייבו בהתאם לקבוע בסעיף 330(2), הגם שהנכס אינו ראוי לכל שימוש.
- 2.5. טענות העוררת אינן מצויות במסגרת סמכותה של הועדה הנכבדה, שכן המתלוקות נוגעת אך ורק לסעיף החוק עצמו, ואין מחלוקת על כך שהנכס מצוי מבחינה פיזית במצב שאינו ראוי לשימוש.

2.6. הפטור הקבוע בסעיף 330 ניתן לבניין עצמו, ולא למחזיק. משכך אין מקום לקבל טענה לפיה חילופי מחזיקים "מאפסים" את תקופת הפטור הקבועה בסעיף 330(1). מקום בו מוצתה מלוא התקופה הקבועה בסעיף 330(1), יש להמשיך את הפטור בהתאם להוראות סעיף 330(2), ללא כל קשר לזהות המחזיק בנכס.

2.7. אין לייחס גם משמעות או משקל לטענות העוררת הנוספות, אשר רובן ככולן אינן מצויות בסמכות הועדה.

3. דיון והכרעה

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

3.2. סעיף 330 קובע כדלקמן:

"נהרס בניין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק –

(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה);

(2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה – תקופת התשלום);

(3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;

(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר;

אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהיגע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה."

3.3. סעיף 330 לפקודה מתייחס לפטור לבניין עצמו, תוך שהתנאים הקבועים בו מתייחסים לבניין עצמו, ללא כל הבחנה בין מחזיקיו השונים. לא זו בלבד שאין בסעיף 330 לפקודה דבר ממנו ניתן ללמוד כאילו הפטור ניתן למחזיק, אלא שהדברים הם אף הפוכים. מלשונו הברורה של סעיף 330 לפקודה ניתן ללמוד כי מדובר בפטור הניתן לבניין מעצם היותו הרוס, וללא קשר למחזיק. אמנם על מנת לקבל את הפטור על המחזיק להודיע כי הנכס הרוס, אך אין בכך כדי לגרוע מהעובדה כי על פי לשון הסעיף הפטור מוענק לנכס, ללא תלות בזהות המחזיק.

3.4. במצב דברים זה, יש לבחון את הפטור שניתן לנכס עצמו, ואין נפקות לכך שהעוררת עצמה לא קיבלה פטור מתשלום ארנונה, ולא קיבלה זמן לצורך השמשת הנכס.

3.5. יום התחילה של התיקון לחוק נקבע כיום 1 בינואר 2013.

- 3.6. אין חולק כי הנכס היה פטור מארנונה על פי סעיף 330, ולא שולמה בגינו ארנונה במשך שלוש שנים, החל מיום 1 בינואר 2013 ועד לסוף שנת 2015 (תקופת הפטור הראשונה).
- 3.7. אין מחלוקת, כי הנכס מחויב בתעריף המזערי החל מיום 1.1.2016 על פי סעיף 330(2).
- 3.8. באשר לטענות העוררת בקשר לחוסר הסבירות שבהוראת התיקון לסעיף 330, הרי הן טענות שלוועדת הערר אין סמכות לדון בהן.
- 3.9. סעיף 3(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"), קובע כי: "אין באמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי-החוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א)".
- 3.10. סמכות הוועדה מוגבלת לאותם עניינים טכניים עובדתיים המפורטים בס"ק 3(א) לחוק הערר, וטענות של חוסר סבירות החקיקה, או חוסר הסבירות שבהחלטה בעניינים מסוימים, לרבות בעניין מושא הערר, אינן נכללות בהם.
- 3.11. בעת"מ 1905/05 החברה להגנת הטבע נגד עיריית תל אביב (פורסם בנבו) נקבע כדלקמן:

"מספר פסקי דין שנפסקו לאחרונה בבית המשפט העליון חיזקו את הגישה כי הסמכות הנתונה לגוף זה הינה מצומצמת לעניינים טכניים עובדתיים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הערר, ואינה כוללת את הסמכות לדון בסוגיות משפטיות מובהקות. הטעמים שהוזכרו בפסקי הדין התייחסו להרכבה של ועדת הערר שאיננה מחייבת על פי חוק היות משפטן בין חבריה (ראו עע"מ 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש פדאור [לא פורסם] 05 (20) 721 (2005) וכן רע"א 10643/02 חבס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ נ' עיריית הרצליה, פסקה 10 לחוות דעת של כבוד השופטת ע. ארבל ועמדת כבוד השופטת מ. נאור שהשאירה השאלה בצריך עיון (טרם פורסם 14.5.06); השוו גם עע"מ 10826/03 מנהל הארנונה בעיריית עכו נ' קלאב מרקט רשתות שיווק בע"מ (טרם פורסם 11.6.06)).

לאור פסקי דין אלה, ואף שסבורה אני כי רצוי שוועדת הערר תדון גם בנושאים אלה, על מנת להקל ולפשט את הליך תקיפת החלטות מנהל הארנונה, באשר המצב ד'היום הוא של פיצול סמכויות המקשה על נישום, אני קובעת כי הסמכות לדון בעתירה זו הינה לבית משפט זה בהליך של עתירה מנהלית לפי פרט 1 לתוספת הראשונה לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים.

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

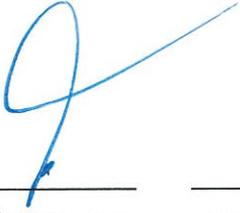
3.13. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

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

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

6. ניתן בהעדר הצדדים ביום 19.04.17.


 חברה: שירלי קדם, עו"ד


 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


 יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

ע459\1\105

ערר 140014615

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

העוררת: ב.ס.ט. בנייה בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו נכס המצוי ברח' קרליבך 4, תל אביב - יפו, הידוע בספרי העירייה כנכס מסי 2000412388 ח-ן לקוח 10776813 (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. החל משנת 2015, לאחר עשרות שנים שלא נהג כן, שינה המשיב את מדיניותו והחל מחייב בארנונה כללית מכולות באתרי בניה, המשמשות לרוב לאחסון כלי העבודה והציוד של פועלי הבניין, וכחדרי עבודה של מנהלי העבודה והמהנדסים באתר.

2.2. המכולות הנ"ל פטורות מארנונה כללית בהיותן חלק מהליך הבנייה על הקרקע, אשר עד למועד סיום בנייתו של הבניין, נחשבת כ- "אדמת בניין" ופטורה מתשלום ארנונה כללית. לחלופין יש לחייבן בסיווג "תעשייה ומלאכה", בהיותן חלק ממפעל הבנייה במקום.

2.3. בפועל, כלל האתר בו מצויות המכולות משמש כאתר בניה. מדובר בפרויקט לבניית מבנה מסחרי ומעליו מגדלי מגורים. באתר מצויים באופן קבוע כמה מאות פועלי בניין.

2.4. השטח אותו חייב המשיב מורכב ממכולות המשמשות לצרכים הבאים:

2.4.1. ארבע מכולות סטנדרטיות, מתוכן שלוש משמשות לאחסון כלי עבודה וציוד ובין היתר הכלים האישיים של העובדים.

2.4.2. ארבע מכולות קטנות לאחסון כלי עבודה של קבלני משנה מתחלפים.

2.4.3. ביתן שומר האתר.

2.4.4. מכולה גדולה המשמשת כחדרו של מנהל הפרויקט.

2.5. מיקומם של המכולות הינו דינאמי בהתאם לצרכי הבנייה.

- 2.6. נוכחות אנשי המקצוע הנ"ל באתר הינה חלק חיוני ובלתי נפרד מהליך הבנייה, בדיוק כמו נוכחותם של פועלי הבניה. ודוק, 70% מזמנם מבלים אותם אנשי מקצוע בשטחי הבנייה, מנהלים ומפקחים על הבנייה בפועל, וביתרת הזמן נמצאים בחדריהם לצרכי בחינת התכניות, מילוי דו"חות, בקרת איכות וניהול שוטף של הפרויקט, כחלק בלתי נפרד מביצוע הפרויקט ולשם ביצועו.
- 2.7. במכולות המשמשות את אנשי המקצוע מצויות כל תכניות העבודה וכתבי הכמויות. מדובר בחדרים בהם שני שולחנות ועמדה למחשב נייד בלבד.
- 2.8. נוכחותם של אנשי המקצוע הנ"ל באתרי בניה הייתה קיימת מאז ומתמיד. עבודתם היא חלק בלתי נפרד מהליך הבנייה וקשורה בו קשר בל ינתק, והיא נעשית אך ורק במסגרת ובקשר עם אתר הבנייה ועם התקדמות הבנייה. לא ניתן לבצע את הבנייה ללא הכרת התכניות, פיקוח על ביצוען, הזמנה וניהול של חומרי הגלם, ניהול הפועלים, ביקורת על איכות העבודה וטיב חומרי הגלם וכיוצ"ב פעולות, שמאז ומעולם היו חלק מהליך הבנייה במקום. על הצורך באחסון כלי העבודה באתר כמובן שמיותר להרחיב את הדיבור. מדובר בכלי עבודה בעלויות של מאות אלפי שקלים, החייבים באחסון לשם הגנה מגניבות ומפגעי הטבע.
- 2.9. על פי פסיקת בתי המשפט, כל עוד הבניין לא הושלם לשימוש שיועד לו, מהווה הקרקע עליה מבוצעים הליכי הבנייה "אדמת בנין", שאיננה מחויבת בארנונה כללית.
- הרציונל מאחורי הפסיקה האמורה, הוא שאדמת בנין הינה קרקע שלא מופקת ממנה תשואה כלכלית.
- 2.10. בפסה"ד שניתן לאחרונה בעת"מ (ת"א) 55495-05-15 דניה סיבוס בע"מ נ' עיריית בת ים, (להלן: "הלכת דניה סיבוס") נקבע, כי עבודות חפירה והוצאת חול מאתר בניה הינן חלק בלתי נפרד מעבודות הבניה, , שכן ביצוע עבודות חפירה והוצאת חול מאתר בניה מהווה שימוש לוואי בקרקע לצרכי הבניה, ולכן אינו נכנס בגדרי הסיווג "תעשייה".
- 2.11. לאור ההלכה דלעיל, הפעילות במכולות הינה חלק טפל ואינטגרלי לפעילות היצרנית בנכס, שנועדה אמנם ליצור בניין ממנו ניתן לגזור תשואה כלכלית, אך כשלעצמה איננה מהווה נכס, היוצר שימוש עצמאי וכלכלי בנפרד מהשימוש באתר כאתר בנייה, ומצדיק חיוב נפרד בארנונה כללית.
- 2.12. משנקבע כי פעילות יצרנית של הקמת הבניין באתר הבנייה הופכת את הקרקע ל"אדמת בנין", לצרכי חיוב בארנונה, אזי כלל הפעילות באתר, המהווה חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מעבודות הבנייה ומאתר הבנייה, צריכה להיכלל במסגרת "אדמת בנין" כאמור.
- 2.13. אם עצם הפעילות היצרנית של הפועלים במקום אינה חבה בארנונה כללית, אזי גם הפעילות של אחסון ציוד הפועלים וניהול עבודתם, שבלעדיה לא ניתן לקיים את פעילות הפועלים באתר, נכללת במסגרת זו.

2.14. ודוק, התשואה הכלכלית, שצומחת לעוררת מהמכולות, זהה לחלוטין לאותה תשואה כלכלית הצומחת לה מפעילות הפועלים באתר, שכאמור פטורה מחיוב ארנונה, כל עוד לא נבנה הבניין באתר, ולכן כלל הפעילות היצרנית באתר הבניה, בין אם בבניית הבניין בפועל ובין אם באחסון ציוד, או ניהול הבנייה במכולות, לא צריכה לחוב בארנונה, כל עוד לא נשלמה בנייתו של הבניין, וניתן להניב ממנו תשואה כלכלית.

2.15. כל קביעה אחרת, תסתור בהכרח את פסיקת בתי המשפט ותוביל לתוצאה, שנדחתה בהלכת דניה סיבוס.

2.16. בהחלטות שניתנו לאחרונה בערר 140013694 א. דורי בניה בע"מ וערר 140014213/617 צ.מ.ח המרמן בע"מ. וועדות הערר מצטטות בהסכמה את הלכת דניה סיבוס, אולם סברו כי: "פיקוח ושליטה" על אתר בנייה יכול להתבצע ע"י העובדים, מידי יום, בהגעה לאתר מבלי הצורך בקיומו של 'משרד' בחלק מהאתר", וכי: "לשיטתנו אין חובה על העוררת להציב מכולות אשר ישמשו כמשרדים וכמחסנים. עצם ההחלטה לעשות כן יש בה מעל לכל ספק תועלת כלכלית לעוררת"

2.17. במילים אחרות, הוועדות הנכבדות סברו כי אחסון הציוד וכלי העבודה וניהול עבודות הבנייה והפועלים באמצעות המכולות, אינם חלק בלתי נפרד מעבודות הבניה באתר, שכן העבודות הנ"ל יכולות להיעשות ללא המכולות הנ"ל ומשכך, כאשר הצבת המכולות איננה חלק חיוני מהליך הבנייה באתר, ויש בהן משום תועלת כלכלית לעוררות, מעבר לתועלת שבמכלול עבודות הבנייה באתר, ועל כן יש לחייבן בארנונה כללית.

2.18. עמדה זו שגויה בעליל. ראשית, לעניין אחסון הציוד, מדובר בציוד בעלויות של מאות אלפי שקלים שברור מאליו שאם לא יאוחסן, במהלך השעות בהן אין עבודה באתר, אזי יינזק ו/או ייגנב. הוא הדין כמובן עם ביתן השומר. עפ"י העמדה לעיל יכלו היו השומרים, שנמצאים באתר 24 שעות ביממה, לשמור גם ללא ביתן ולכן צמחה לעוררת "תועלת כלכלית" מקיומו. ברי כי אין בסיס לעמדה זו.

2.19. הוא הדין בנוגע למכולות מנהל העבודה ומנהלי האתר. עם כל הכבוד, במכולות הנ"ל מצויות פיסית כל תכניות העבודה, התופסות שטח אחסון נרחב, לרבות השינויים הנעשים בהן מדי יום ביומו. לא מצופה מהמנהלים לזכור בראשם את פרטי התכניות של בניה של מאות יחידות. המנהלים הנ"ל נדרשים להימצא באתר במשך כל שעות הפעילות; לנהל את הפועלים; לקבוע מטלות ולוחות זמנים; למלא דו"חות בנוגע לפועלים, לעמידה בתקנים ולהתקדמות העבודה; לעמוד בקשר עם הרשויות השונות, קבלני המשנה ועשרות גורמים נוספים; להזמין חומרי גלם ואנשי מקצוע ועוד מאות רבות של פעולות, כפי שנדרש למעשה ממנהלים של מפעל בהיקף של מאות מיליוני שקלים. לנהל את כל הנ"ל ללא משרדון ספרטני במכולה זמנית כמובן שאיננו אפשרי, ומגוּחך לסבור שמנהלי האתר יכולים לשהות במקום יום שלם ללא משרד כאמור.

2.20. מקל וחומר הדברים נכונים בנוגע לביתן השומר, ארון החשמל של כלל האתר, משטח הדריכה ומדרגות הירידה לבור שבאתר, אשר ברור לחלוטין שלא ניתן לקיים את הפעילות באתר בלעדיהם.

2.21. משאימצו וועדות הערר הנכבדות את עמדתה של העוררת, הנתמכת בפסיקה, לפיה כלל הפעילות באתר הבנייה, המיועדת לקדם את הליך הבנייה, חוסות תחת הפטור של "אדמת בניין", היה עליהן לקבוע כי הפעילות של אחסון הציוד וכלי העבודה, כמו משרדיהם של מנהלי האתר, הינם חלק חיוני ובלתי נפרד מעבודות הבנייה באתר, וחוסים תחת הפטור כאמור.

2.22. למען הזהירות ולחילופין, אם ייקבע שהמכולות הנ"ל ו/או חלקן חבות בארנונה כללית, אזי לא יכולה להיות מחלוקת, שהסיווג הנכון בגינן הינו סיווג "תעשייה ומלאכה". הפעילות באתר בנייה הינה פעילות יצרנית של מפעל בנייה; בהקמת הבניין נעשית באמצעות פועלי בנייה מיומנים, ציוד וכלי עבודה; הפעילות מתנהלת כמו פעילות במפעל וכוללת את פועלי הייצור, מנהלי העבודה ומנהל הפרויקט; הבניין/מוצר נבנה ע"ס תכניות מפורטות וכתבי כמויות בעלות של מאות מיליוני שקלים.

אחסון כלי העבודה וחדרי מנהלי העבודה והמהנדסים הינם כמובן חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מהאתר/מפעל הנ"ל, וצריכים להיות מסווגים לפיכך בהתאם לסוג הפעילות הנ"ל, כפעילות של "תעשייה ומלאכה" ובוודאי שלא כ"משרדים".

2.23. אישוש לאמור ניתן למצוא בהגדרת "תעשייה" בתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז – 2007, שם מוגדרת כ- "תעשייה" – לרבות מפעלי בניה".

2.24. בעררים בעניין א. דורי וצ.מ.ח המרמן הנזכרים לעיל, נדחתה טענת העוררת הנ"ל, בנימוק ש"העובדות מוכיחות כי השימוש בפועל בנכס הוא שימוש 'משרדי'. לא נעשה בנכס נשוא הערר פעילות ייצורית של מוצר כלשהו... בניית מגדלי משרדים ו/או מגורים אינו עולה כדי 'מפעל בנייה'... הרי כל אתר בניה מטרתו לסיים את הבנייה למטרותיו, ולא ניתן לסווג כל אתר ואתר כמפעל בנייה".

2.25. בכל הכבוד, גם כאן שגו הוועדות הנכבדות. ראשית, השימוש שנעשה במכולות הינו במרביתו לאחסון הציוד וכלי העבודה של הפועלים באתר ומקצתו משרדיהם של מנהלי האתר. שנית, לא ניתן להתעלם מהקונטקסט שבו מדובר. כמו שבמפעל רגיל, לא יעלה על הדעת לסווג את חדרי המנכ"ל ומנהל העבודה בסיווג "משרדים", כיוון שהשימוש שנעשה בהם הוא שימוש משרדי, וזאת בהתעלם מהעובדה שהם משמשים מאות או אלפי מ"ר של מפעל, הוא הדין במקרה זה. אי אפשר לטעון שהמכולות בהן מאוחסנים ציוד הבנייה וכלי העבודה משמשות לאחסנה בהתעלם ממה הן מאחסנות. העובדה שפעילות הבנייה, שהיא פעילות ייצורית באופן מובהק, פטורה מארנונה, עדיין לא אומרת שזאת לא הפעילות שנעשית במקום, ולכן היה וייקבע שיש לחייב את המכולות בארנונה כללית יש לסווגה בסיווג "תעשייה ומלאכה" ובוודאי שלא כ- "משרדים".

3. תמצית טיעוני המשיב

3.1. עסקינן בתשע מכולות המשמשות את העוררת ו/או מי מטעמה לצרכים משרדיים ו/או לאחסון, וכן ביתן שומר. עצם השימוש בנכסים אלו כשלעצמו מצדיק את חיובם.

3.2. בדיון ההוכחות הצהיר עד העוררת כי העוררת היא שהציבה את המכולות באתר; כי המכולות מחוברות לחשמל זמני; כי יש מיזוג אוויר במכולות; וכי יש חיבור לאינטרנט במכולות המשמשות למשרדים.

- 3.3. ועדות הערר השונות, אשר דנו בסוגיה זו, דחו כולן את הטענה כי אין לחייב בארנונה מכולות המצויות במתחם אתרי הבניה השונים. (עררים 140013215/140014681 צפון הירקון בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א; ערר 140013694 א. דורי בניה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א; עררים 140014213/140014617 צ.מ.ח המרמן בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א)
- 3.4. שטחי המכולות ויתר השטחים הינם שטחים בנויים ולא שטחי קרקע, ועל כן יש לדחות טענת העוררת כי יש לראות במתחם המכולות 'אדמת בניין' (עת"מ (ת"א) 2111-07 וקנין עמרם ובניו קבלני בניין בע"מ נ' המועצה המקומית אלעד; עמ"נ 244/05 יעקב ארבל נגד עיריית רעננה).
- 3.5. סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר "בניין" לצורכי ארנונה כדלהלן: "בניין – כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה, למעט קרקע שהמבנה עליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו".
- 3.6. אין בעובדה שהמכולות הינן ארעיות כדי להפקיע את סמכות המשיב להטיל בגינן ארנונה. ואין בעובדה שהאתר בניה זוכה בפטור בכדי לכלול בתוכו גם נכסים נוספים המשמשים את העוררת (ר' ע"א 279/98 (ת"א) ב.ס.ט חברה לעבודות בניה ופיתוח נ' עיריית ראש העין (לא פורסם)).
- 3.7. לא יכולה להיות מחלוקת כי העוררת מפיקה תועלת כלכלית מהצבת המבנים בשטח (עמ"נ 244/05 יעקב ארבל נגד עיריית רעננה).
- 3.8. מהביקורות שנערכו בנכס, עולה תמונה ברורה כי העוררת עושה שימוש בשטח הנכס, היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס, והיא שמניבה תועלת כלכלית מהשימוש במבנים, לפיכך יש לחייבה בארנונה בגין שימוש בנכס.
- 3.9. הלכת דניה סיבוס אינה רלבנטית לערר דנן, שכן אין להקיש מסיווג פעולות חפירה והוצאת חול לענייננו.
- 3.10. אין לקבל את טענת העוררת כי הפעילות במכולות הינה חלק 'טפלי' לפעילות באתר הבניה שאיננה בת חיוב בארנונה. אתר הבניה שהוא לטענת העוררת 'העיקר' אינו מחויב כלל בארנונה, מאחר ואינו עולה כדי "בניין" לצורכי ארנונה, על כן לא ניתן להחיל בעניינינו את הלכת העיקר והטפל, ולא ניתן להקיש מאתר הבניה – שכלל אינו בבחינת נכס, על סיווגם של המבנים.
- 3.11. אין במקום כל פעילות ייצורית.

4. תגובת העוררת לסיכומי המשיב

- 4.1. פסקי הדין אליהם מפנה המשיב אינם עדכניים, ואינם דנים בשאלת סיווג הנכס תחת הגדרת "אדמת בניין":
- 4.1.1. בעת"מ 2111-07 וקנין עמרם ובני נ' מועצה מקומית אלעד, מדובר בחוב חלוט ובעתירה מנהלית כנגד חיוב רטרואקטיבי שנפל, ולא בהליך השגה וערר. מה גם שבית המשפט מתייחס לשאלת אפשרות חיוב בארנונה של מבנים ארעים, ולא לשאלת סיווגם כ"אדמת בניין".

- 4.1.2. גם בע"א (ת"א) 276/98 ב.ס.ט חברה לעבודות בניה ופיתוח נ' עיריית ראש העין, לא מדובר בהליך ערר והשגה. זאת ועוד, השאלות שנידונו בפסק הדין לעניין החזקת המערערת בקרקע ובחינת גודל הנכס, אינן רלוונטיות לעניינו.
- 4.1.3. ממצאי עת"מ 20811-03-13 דניה סיבוס בע"מ נ' מועצה מקומית מג'ד אל כרום דווקא תומכים בעמדת העוררת. בפסק הדין קובע בית המשפט, כי "לא מדובר בשימוש או בניצול העומדים בפני עצמם, אלא השימוש בקרקע לצורך עירום חומרי החציבה נעשה כחלק מעבודות כריית המנהרה", ועל כן הינו פטור במסגרת הפטור המכיר במסילת ברזל כ-"רחוב".
- 4.1.4. עמ"נ 244/05 יעקב ארבל נ' עיריית נתניה – אינו עוסק כלל באתר בניה! אלא במכולות לאחסון ציוד בניה שהונחו במגרש ריק ולא באתר בניה.
- 4.2. עפ"י הוראות תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016, מחויבת העוררת להחזיק באתר עותק של היתר הבניה, ושל תכניות העבודה המעודכנות, ולהציגו לכל פונה.
- 4.3. בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח-1988, מנהל העבודה הינו האחראי על הבטיחות באתר, והוא מחויב להחזיק בתדרו רשימה ארוכה כגון: דו"ח על בדיקת פיגומים באתר, אישור יצרן על דגם פיגום ממוכן ותעודה מאת פקח העבודה הראשי, תכנית/מפרט בדבר חיוב הפיגום למבנה ואופן ביצועו, רישום בדבר בדיקה יומית תקופתית של הטפסות באתר, תכנית דיפון חפירה באתר ורישום תוצאות בדיקה יומית של הדיפון הנ"ל, תכנית עבודות הריסה באתר, תסקיר בודק מוסמך של מערכות ההרמה באתר ותוצאות בדיקה שבועית של המערכות האלו, אישורי חברת חשמל, ארגז עזרה ראשונה, ועוד... החומר כולל קלסרים רבים וחייב להימצא באתר, ולא, האתר ייסגר מיידית.
- 4.4. עפ"י הוראות תקנות הבטיחות, מחויבת העוררת לספק לעובדיה ציוד וכלי עבודה במצב טוב ותקין, ואין ברשותה כל דרך אחרת לעשות כן ללא מחסן שיגן על הציוד הנ"ל.
- 4.5. תקנות הבטיחות מחייבות כניסה לשטח למורשים בלבד, על מנת לעשות כן יש להציב באתר שומר עשרים וארבע שעות ביממה, שכן נוכחותו חיונית וחלק אינטגרלי מהפעילות באתר. כמו כן גם נחוץ ביתן לשומר שיגן עליו בין היתר ממפגעי מזג האוויר ובו יוכל לשהות כל זמן שהוא באתר.
- 4.6. מהאמור לעיל משתמע באופן חד משמעי, שהמכולות משמשות לכל דבר ועניין ככלי עבודה ניידים בדיוק כמו עגורנים, מתקני ההרמה ושאר הציוד באתר בזמן הבניה.

5. דיון והכרעה

- 5.1. לאחר שבחנו את טענות הצדדים ואת האסמכתאות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.
- 5.2. סמכותה של רשות להטיל חיוב בארנונה על מחזיקים בנכסים בתחומה שאובה מסעיפים 7 ו-8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992.

5.3. על פי סעיף 7 לחוק ההסדרים, "נכסים" ו"בניין" יפורשו כמשמעותם בסעיף 269 לפקודת העיריות.

5.4. סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר נכסים כ"בניינים וקרקעות שבתחום העירייה, תפוסים או פנויים, ציבוריים או פרטיים, למעט רחוב", ו"בניין" כ- "כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו...".

5.5. אנו מקבלים את טענת המשיב כי המכולות נכללות בהגדרת "בניין" ואין בעובדה כי מדובר במבנה ארעי כדי לפטור אותו מתשלום ארנונה, ואף בפסיקה נקבע כי המונח "בניין" כולל מבנים ארעיים.

ראה לעניין זה:

עמ"נ 244/05 יעקב ארבל נגד עיריית רעננה נדון חיוב בארנונה של מכולות שהוצבו ע"י קבלן, ושימשו לאחסנת ציוד וחומרי בניה, שם נקבע כי:

" הגדרת המונח "בניין" בפקודת העיריות כוללת בחובה אף מחסנים, בין שאלה בנויים או יצוקים ממתכת ובין אם מדובר במבנה בלוקים. אף העובדה כי המכולות אינן מחוברות לקרקע שעליה הן מוצבות בחיבור של קבע אינה שוללת מהם את צביונם כ"מבנה", ודאי לא את צביונם כמחסנים או כמבנים המשמשים לאחסון ציוד".

5.6. המכולות משמשות את העוררת לצרכיה השונים, העוררת מדגישה שוב ושוב את חשיבות השימוש במכולות אלה לפעילותה, וברי כי היא מפיקה מהצבתן בשטח תועלת כלכלית.

5.7. אין ספק כי העוררת רואה בהצבת המכולות חלק בלתי נפרד מייעול העבודה. אנו מסכימים עם העוררת כי הצבת המכולות מסייעת ואולי אף חיונית לייעול וקידום העבודה באתר, אך אנו סבורים שעל העוררת לשלם את תשלום הארנונה בהתאם לשימוש המבוצע במכולות אלה.

ראה לעניין זה:

עת"מ (ת"א) 2111-07 וקנין עמרם ובניו קבלני בניין בע"מ נ' המועצה המקומית אלעד:

"המונח "בניין" כולל מבנים ארעיים, ואין בארעיותם כדי להפיק את הסמכות להטיל בגינם ארנונה כללית ואת חובת המחזיק לשלם ארנונה בגינם, שכן מבנה הוא "בניין" בין אם הוא בנוי בטון ובין אם בנוי מכל חומר אחר, בין אם הוא קבוע ובין אם הוא ארעי.

.....המכולות שימשו את העוררת כחלק מן המערך הלוגיסטי באתר הבניה. לא יכולה להיות מחלוקת כי העותרת הפיקה תועלת כלכלית מהצבתם בשטח. לפיכך, חיוב העותרת בגין מבנים ארעיים בתחומה, נעשה כדין...."

עת"מ 20811-03-13 דניה סיבוס בע"מ נ' מועצה מקומית מג'ד אל כרום

" 11. מכל אלו ניתן לקבוע כי הנכסים שהם בבחינת רחוב הפטורים מתשלום ארנונה הינם שטחי מסילות הברזל עצמם..... עם זאת אין לכלול בנכסים הפטורים, נכסים נוספים המשמשים או שנבנים כדי לשמש משרדים, תחנות וכדומה (ראה עמ"נ (חי') 41521-09-11 רכבת ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה במועצה האזורית חוף הכרמל (27/3/122)).

12. השטחים המשמשים כאתרי התארגנות, בין כמחסנים, בין כמשרדים, בין כמגורים ובין כחניונים, אינם נכסים הנכללים בהגדרה האמורה של מסילת ברזל, שהרי אינם בבחינת נכסים המשמשים או שנבנים על מנת לשמש לצורך הפעלתה של מסילת הברזל, אלא נכסים המשמשים לצורך עבודות הבנייה בלבד.

כאן נזכיר כי בפסיקה נקבע כי מבנים ארעיים המשמשים לצורך התארגנות בעת ביצוע עבודות בנייה למיניהן, אינם פטורים והם נכללים בהגדרת נכסים (גם אם האתר הנבנה אינו נכלל בהגדרה זו) (ראו עת"מ (ת"א) 2111/07 וקנין עמרם ובניו קבלני בניין בע"מ נ' המועצה המקומית אלעד (17/2/2010); י' רוסטוביץ ארנונה עירונית ספר ראשון 321 (2001)). העובדה כי הנכס שייבנה עשוי להיות פטור מתשלום אינה מהווה פטור לנכסים המשמשים כאזורי התארגנות לבנייתו".

5.8. אין אנו מקבלים את הטענה החלופית כי יש לסווג את המכולות בסיווג 'מלאכה ותעשייה', כמשמעות ההגדרה בסעיף 3.3.1 לצו הארנונה.

העובדות מוכיחות כי השימוש בפועל בנכס הוא שימוש 'משרדי' וכן פעילות אחסנה. לא נעשית במכולות פעילות ייצורית כלשהי, העונה למבחן של יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר.

בניית מגדלי משרדים ו/או מגורים אינה עולה כדי 'מפעל בניה' כמשמעותו ההגיונית של המונח בתקנות ההסדרים. כל אתר בניה מטרתו לסיים את הבניה למטרותיו, ולא ניתן לסווג כל אתר ואתר כמפעל בנייה.

ראה לעניין זה:

ערר 140013694 א. דורי בניה בע"מ.

ערר 140014213/617 צ.מ.ח המרמן בע"מ.

6. לאור האמור לעיל אנו דוחים את הערר, ללא צו להוצאות.

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

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

9. ניתן בהעדר הצדדים ביום 19.04.17.


חברה: שירלי קדוש, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלום ירליך, עו"ד
458\1\105ע

העוררת: סרבטה בע"מ ח.פ. 514215276

-נגד-

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס המצוי ברח' מפרץ שלמה 6 ת"א-יפו (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1 מעיון בתשריט המדידה שנערך ע"י המשיב וצורף להודעת השומה, עולה כי נפלה טעות בגודל ובסיווג השטח המכונה ע"י המשיב בטעות "מרפסת פתוחה".

2.2 מתשריט המדידה שנערך ע"י מודד מוסמך מטעם העוררת, עולה כי השטח נחלק פיזית לשניים, החלק האחד בשטח של 106.9 מ"ר, הממוקם בחלקו האחורי ובתוך מבנה אולם האירועים – והוא אכן "מרפסת פתוחה", ולגביו אין מחלוקת.

החלק השני בשטח של 114.4 מ"ר, הינו שטח קרקע לא מקורה, המצוי על הגבעה הסמוכה למבנה, הממוקמת בצמוד למרפסת הנייל (להלן: "השטח שבמחלוקת").

2.3 שטח ה"מרפסת פתוחה", ככינויה ע"י המשיב, הוא 221.3 מ"ר ולא 223.94 מ"ר, ולכן יש להפחית מהשטח 2.64 מ"ר.

2.4 בשטח "המרפסת הפתוחה" לא בוצעה כל תוספת בנייה לבניין עצמו, ושטחה הבנוי נותר כפי שהיה מיום הקמת הבניין וכמופיע בהיתר הבנייה לבניין כולו. נציג העוררת אף הציע לעקור את ה"דק" על מנת שנציג העירייה יוכל להיווכח בעיניו שתחת ה"דק" יש אדמה, ובכך ייתכן וניתן היה לייתר את ההליך דנן, אולם האחרון סירב לכך.

2.5 השטח שבמחלוקת, אינו אלא קרקע הגבעה הסמוכה, ועל כן אין לחייב את העוררת בגינו כ"אולם אירועים", אלא לכל היותר כ"קרקע תפוסה".

2.6 השטח שבמחלוקת נמצא מעבר לתוואי הבניין.

- 2.7. ייתכן ומקור הטעות של חיוב השטח שבמחלוקת, הינו העובדה שבתשריט העירייה מצוין כי השטח מצוי ב"קומה 1", אלא שמודד העירייה לא נתן דעתו כי הנכס דנן בנוי בצמוד לגבעה הממוקמת בגב הנכס, כאשר חציה של מרפסת הגג בחלקו האחורי הינה אדמת קרקע הגבעה האמורה. לאור האמור, השטח שבמחלוקת, אינו במפלס אחד, וקיימות בו כמה מדרגות.
- 2.8. העירייה לא נתנה דעתה לכך שחלק ניכר מהשטח שבמחלוקת מצוי למעשה על שטח הקרקע. ניתן להיכנס לשטח שבמחלוקת מכניסה נוספת המצויה בחלקו האחורי של הנכס ומכיוון מעלה הגבעה, כאשר גם השביל המוביל לשטח זה והמצוי בתוך השטח שבמחלוקת הינו שטח קרקע הגבעה.
- 2.9. כאשר נשאל חוקר החוץ מטעם המשיב, מדוע לא פירט בדו"ח הביקורת את תוואי השטח, את דבר קיומם של המפלסים, ואת עובדת היות השטח שבמחלוקת שטח אדמה ולא שטח בנוי, השיב חוקר החוץ כי לא ייחס חשיבות לעניין המפלסים, קרי, חוקר החוץ אכן הבחין בכך, אך לא טרח לציין זאת. כן השיב חוקר החוץ "כי לא הוציאו אותנו לביקורת בגין ההשגה... הגענו למטרת אימות המדידה בלבד".
- 2.10. מהאמור לעיל עולה כי חוקר החוץ התרשל בביצוע המוטל עליו. חוקר החוץ אינו מודד מוסמך ולא היה מתפקידו לבחון את מידות השטח אלא תוואי השטח, ומשהודה שלא בתן עניין זה, אין להסתמך על דו"ח הביקורת מטעמו, ובוודאי שלא על תצהירו.
- 2.11. זאת ועוד, חוקר החוץ הצהיר בחקירתו, כי "אני באופן אישי לא נדרשתי לבצע ביקורות לאחר הגשת ההשגות". היות ומדברי חוקר החוץ עולה כי הביקורת שביצע נערכה לפני שהוגשו השגות ועררים ע"י העוררת, ברי כי טענות העוררת לא נבדקו מעולם.
- 2.12. זאת ועוד, המשיב לא חלק על תשריט המדידה מטעם העוררת, ואף ויתר על חקירת המודד מטעם העוררת, מכאן, שיש לקבל את עמדת העוררת, כי השטח שבמחלוקת הוא שטח קרקע.
- 2.13. כל תצהירה של רכזת החיובים מטעם המשיב, הגב' חגית עיואן, מתחילתו ועד סופו מסתמך על מידע מכלי שני, מבלי שהיא נכחה בשטח, ועל נתוני מדידה, כאשר תצהיר מודד בכלל לא הוגש. לאור האמור מדובר בעדות שמיעה פסולה.
- משהמדידה מטעם המשיב, לא נתמכה בתצהיר המודד, ומשהמשיבה ויתרה על חקירת המודד מטעם העוררת, יש לקבל את מדידת העוררת.
- 2.14. משתצהיר רכזת החיובים הינו בבחינת עדות שמיעה פסולה, ומשהמשיב לא הגיש תצהיר של המודד מטעמו, יש לקבוע שהמשיב לא הניח תשתית עובדתית לטענתו כי השטח שבמחלוקת הינו בבחינת מרפסת פתוחה.
- 2.15. טענת המשיב, כי השטח שבמחלוקת מופיע כחלק מהמרפסת הפתוחה ברישיון העסק שהוגש ע"י העוררת אינה מדויקת בלשון המעטה. בתשריטים שהוגשו לעירייה לצורך קבלת רישיון עסק, כמו גם בטבלת השטחים שצורפה לתשריטים, לא מוגדר השטח שבמחלוקת כ"מרפסת פתוחה", נהפוך הוא, הוא מצוין כשטח דק, ובנפרד משטח המרפסת.

- 2.16. מבלי לגרוע מהאמור, פרשנות העירייה כי השטח שבמחלוקת הינו שטח בנוי, בגלל שמדובר בחלק הרצוף למרפסת הסמוכה לאולם אירועים, וכי לכן יש לחייבו בהתאם לסיווג המבנה הסמוך – אולם האירועים, נוגדת את הדין ואת ההיגיון. היות שטח קרקע מחופה ב'דקי' או בכל ריצוף אחר שהוא, סמוך למבנה, לא הופכת אותו עצמו למבנה.
- 2.17. הפסיקה הדנה במרפסות אינה רלוונטית לענייננו, שכן שם מדובר על מרפסות שהן חלק מיחידת הבניין. לא ייתכן לומר כי הגבעה הסמוכה שייכת לבניין העוררת.
- 2.18. בתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז – 2007, קובע המחוקק סיווג מיוחד, המתאים לענייננו - "קרקע תפוסה המשמשת לעריכת אירועים" שהתעריף המקסימלי שיש לחייב בגין כזו הוא 53.41 ₪ למ"ר.
- 2.19. כלל ידוע הוא כי כאשר יש שתי פרשנויות, אשר האחת מקיימת את הדין והאחרת סותרת אותו, יש לבחור בפרשנות המקיימת את הדין. אם נקבל את פרשנות המשיב הרי התעריף בגין שטח הקרקע יהיה פי 6 מהתעריף המקסימאלי שנקבע בחקיקה בדיוק לשטח כזה.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. אין להפריד בין השטחים השונים במרפסת ולחייבם על פי קריטריונים שונים בנפרד.
- 3.2. מחומר הראיות עולה כי השטח שבמחלוקת הינו חלק בלתי נפרד משטח הבניין, ומהווה המשך ישיר ורציף שלו. בנסיבות אלה, ההפרדה המוצעת על ידי העוררת, וההתייחסות לשטח שבמחלוקת כ"קרקע תפוסה" הינה מלאכותית, ואינה מתיישבת עם הוראות צו הארנונה ועם ההלכה הפסוקה.
- 3.3. טענת העוררת כי יש לסווג את השטח שבמחלוקת כ"קרקע תפוסה המשמשת לעריכת אירועים", הועלתה לראשונה רק במסגרת הסיכומים ועל כן מדובר בטענה אשר הועלתה תוך הרחבת חזית אסורה ודינה דחייה על הסף. לגופו של עניין, סיווג זה ממילא אינו מופיע בצו הארנונה של עיריית תל אביב, ומכאן שאין לוועדה הנכבדה כל סמכות להידרש לטענה זו.
- 3.4. עד העוררת מר הראל בן אהרון, אישר בעדותו כי השטח שבמחלוקת מתוחם ומרוצף בדק עץ. עוד אישר עד העוררת, כי השטח שבמחלוקת משמש לקיום אירועים והסעדת אורחים, כאשר רוב האירועים נערכים בשעות היום; עוד אישר עד העוררת בעדותו כי במבנה יש שלוש קומות, כאשר השטח שבמחלוקת נמצא בקומה השנייה של המבנה. עוד העיד כי לשטח שבמחלוקת ניתן להגיע מתוך הנכס; כן העיד עד העוררת, כי לשטח שבמחלוקת יש הצללה על ידי רשת שנפתחת ונסגרת כדי למנוע שמש על הצמחייה.
- 3.5. חיוב השטח שבמחלוקת, כבניין עולה בקנה אחד עם הוראות סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.
- 3.6. מהתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת מטעם המשיב וסומנו כמ/1, עולה כי השטח שבמחלוקת הינו שטח במה בנוי, המאובזר בשולחנות, כיסאות ואלמנטים דקורטיביים, השטח מקורה בסככה דקורטיבית, ומשמש לצורך קיום אירועים והסעדה, כאשר הוא מצוי בתוך שטח המבנה ומהווה המשך ישיר שלו, והאירועים הנערכים בנכס, נערכים במקביל הן בפנים והן בשטח שבמחלוקת.

- 3.7. אין נפקא מינה אם הבמה מוגבהת, שכן שטח הבמה הינו שטח בנוי המהווה חלק אינטגרלי מאולם האירועים, המשמש ומשרת את לקוחות ואורחי המקום.
- 3.8. עדות העד מטעם העוררת כי הכניסה לשטח שבמחלוקת מתאפשרת דרך מדרגות המובילות לקומה השנייה ממנה נכנסים לשטח המרפסת, סותרת את טענת העוררת בדבר היות השטח שבמחלוקת חלק משטח הגבעה הסמוכה.
- 3.9. עדות עד העוררת אף מלמדת, כשלעצמה, כי כלל השטח הבנוי, לרבות השטח שבמחלוקת, משמש לצורך תכלית אחת ולצורך אותו שימוש. במצב דברים זה ברי כי אין כל הצדקה או עילה להפרדה מלאכותית בין השטחים השונים ולחייבם בנפרד.
- 3.10. מהראיות שהוצגו בתיק עולה, כי לא בשטח קרקע עסקינן אלא בשטח בנוי המהווה המשך ישיר של המבנה שלגביו חלות הוראות סעיף 1.3.1 ב' בצו הארנונה במובן זה ששטחו מחושב כחלק מהבניין, ולכל הפחות, כמרפסת.
- 3.11. על פי צו הארנונה, אין משמעות לכך ששטח המרפסת אינו מקורה.
- 3.12. גם אם היה השטח מצוי בחלקו על גבעה אזי אין לכך חשיבות, שכן מרפסת יכולה להיות מצויה גם בקומת קרקע באופן חלקי (או מלא), ולכל הפחות מדובר במרפסת גן לפי סעי' 1.3.1 י"ב לצו הארנונה.
- 3.13. אין די בצילום אקראי לכאורה של שטח המרפסת מהיתר הבניה, שכן מהצילום שצורף לגוף התצהיר לא ניתן לדעת באיזה היתר בנייה מדובר, האם הוא מתייחס לנכס מושא הערר ומהי ההתייחסות התכנונית שלו לשטח שבמחלוקת.
- 3.14. מעבר לנדרש יצוין, כי אין כל רלוונטיות לתשריט ההיתר לעניין שימוש בארנונה, וייתכן כי אותו שטח נבנה גם ללא כל היתר. כלל ידוע הוא כי ארנונה מחויבת על פי השימוש שנעשה בנכס ולא על פי היתר כזה או אחר.
- 3.15. אין לקבל את טענת העוררת, כי יש להפחית 2.64 מ"ר משטח המרפסת. כל התשריטים הקיימים בתיק, אשר צורפו כנספח לתצהיר של חוקר החוץ מר אלון רבינר, הינם תשריטים החתומים על ידי קובי זייד, שהינו מודד מוסמך.
- 3.16. לאור האמור יש לקבוע, כי שטח הנכס נקבע בהתאם למדידה שנערכה על ידי מודד מוסמך, ואף אומתה בביקורת שנערכה ע"י חוקר החוץ מר אלון רבינר, אשר העיד והבהיר כי ביקר בנכס למטרת אימות מדידת שטח הנכס.
- 3.17. למודדי העירייה קיים ניסיון רב ועשיר, והם עוסקים באופן אינטנסיבי במדידת שטחים בעיריית תל אביב, ובהתאם להוראות צו הארנונה הספציפי של תל אביב. אין מחלוקת כי שטח הנכס נמדד על ידי מודד מוסמך ואף מדידתו אומתה ונמצאה תקינה בביקורת נוספת (!) שנערכה כאמור על ידי נציג העירייה.

- 3.18. חוקר החוץ ביצע את תפקידו, וממצאי הביקורת והתמונות שצורפו לה מדברים בעד עצמם, ובמקרה דנא אין טוב ממראה עיניים. טענת העוררת ביחס לחשיבות המפלסים אינה רלוונטית, ומכל מקום מדובר בפער סביר בהחלט, שלא מצביע על כי העירייה מדדה את הנכס באופן לא תקין.
- 3.19. כידוע, לנתוני המשיב שמורה חזקת התקינות הקבועה בסעיף 318 לפקודת העיריות [נוסח חדש], חזקה זו מקבלת משנה תוקף לאור המדידה שנערכה בנכס, ואומתה כאמור.
- 3.20. אין כל רלוונטיות למידות שטח המרפסת לעניין שאלת סיווגה בארנונה, המודד מטעם העוררת התייחס בתצהירו רק למידות, ובוודאי שלא למהות השטח ואפיונו.

4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להתקבל באופן חלקי.
- 4.2. העוררת הציגה תשריט מדידה שצורף לתצהירו של מודד מוסמך מטעמה. המשיב לא הזמין לעדות את המודד מטעמו, והסתפק ב"אימות" המדידה, על ידי חוקר החוץ מטעמו. לא זו אף זו, המשיב וויתר על חקירת המודד מטעם העוררת.
- משהמדידה מטעם המשיב, לא נתמכה בתצהיר המודד, ומשהמשיבה ויתרה על חקירת המודד מטעם העוררת, ומשמי שהתיימר לאמת את מדידת המודד המוסמך מטעם המשיב, הוא חוקר חוץ שאינו מודד מוסמך, אין לנו אלא לקבל את מדידת המודד מטעם העוררת, ולקבוע כי יש להפחית משטח הנכס 2.64 מ"ר.
- 4.3. בניגוד לטענה בדבר גודל השטח שהתקבלה, אנו דוחים את טענות העוררת באשר לסיווג השטח שבמחלוקת.
- 4.4. מחומר הראיות שהוצג בפנינו עולה, כי אין הפרדה פיזית בין השטח שבמחלוקת לשטח הבניין, וכי מדובר בשטח רציף ואינטגרלי המוחזק כולו על ידי העוררת.
- 4.5. כפי שניתן לראות מהתמונות שהוצגו כראיה, מדובר בשטח המהווה המשך ישיר של המרפסת בנכס (הגם שהיא מוגבהת ממנו במעט), בו נעשה שימוש לאירועים (כגון הצבת מזנון, שולחנות, כיסאות ואלמנטים עיצוביים נוספים), כאשר בשטח שבמחלוקת עצמו ניתן לראות שולחנות אכילה, כיסאות, ספות וכיוצא"ב.
- 4.6. סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר "בניין" כדלקמן:
- "כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו".**
- 4.7. סעיף 1.3.1 (בי) לצו הארנונה של עיריית תל אביב, קובע כי השטח לצורכי חישוב שטח הבניין כולל את:
- "...כל שטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה".**

4.8. בתי המשפט שבחנו סעיף זה, הגיעו למסקנה חד משמעית, לפיה חיוב מרפסת בארנונה הינו כדין.

ע"ש (תל אביב יפו) 259/99 חניון י.א.ש נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו, תק-מח 2002(4), 983:

"כאשר חפצה העירייה להרחיב את השטח הכלול בהגדרת "בניין" היא קבעה זאת בצו עצמו: "...לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה.. מקובלת עליו טענת המשיב כי השטח הפתוח נשוא הערעור הינו חלק מהבניין ועסקינן במתקן קבוע ובנוי".

עמ"מ 5914/06 שמואל כהן עו"ד ואח' נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו (פסק דין מיום 8.1.09):

"המרפסת הפתוחה שאינה מקורה נתונה לחיוב בארנונה בתחום השיפוט של עיריית תל אביב יפו כמשרד אליו היא צמודה".

4.9. הגדרת "בניין" כוללת "כל מבנה" וכל מתקן בנוי הוא בכלל מבנה.

ראה לעניין זה:

ע"ש (ת"א) 682/87 טית בית בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה:

"כל מתקן בנוי הוא בכלל מבנה. מטרת פקודת העיריות הייתה, לעניות דעתי, לחייב בארנונה את המחזיקים במתקני קבע בנויים כמו את המחזיקים בבניינים רגילים".

4.10. מבלי לגרוע מהעובדה, שבשטח שבמחלוקת קיימת הצללה, הרי על פי הפסיקה, אין כל חובה שמרפסות ושאר השטחים המנויים בסיפא של סעיף 1.3.1 ב' יהיו מקורים, על מנת לחייבם כשטח בנוי.

ראה לעניין זה:

עמ"נ 278/05 קפה בוייה בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א יפו;

עמ"נ 18026-01-11 קודאק נ' עיריית פתח תקווה.

4.11. במסקנה כי עסקינן במרפסת תומכת העובדה שמדובר בשטח המצוי במיקום הגבוה ממפלס הרחוב, הנמצא במפלס אולם האירועים ואשר אין שום הבדל בינו לבין יתרת שטח המרפסת גם מבחינת עיצובו ושימושו הפונקציונאלי.

ראה לעניין זה:

ערר 140008116 רבן עפר נחמיה נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א.

ערר 140009293 בית הכנסת אוהל מועד נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א:

"מיקומה של הרחבה בצמוד לכניסה לבית הכנסת, הפרש הגובה בין הרחבה למפלס הרחוב, השימוש הפונקציונאלי בשטח הרחבה והמדרגות לאירועים ועיצובם בפועל כעולה מהתמונות, העדויות, מהתשריט ודוח ממצאי הביקורת, מביאים למסקנה לפיה אין מדובר בחלק משטח חצר או קרקע תפוסה כי אם במרפסת בת חיוב בארנונה המהווה חלק מהבניין".

- 4.12. לאור האמור לעיל מסקנתנו היא כי השטח שבמחלוקת, המצוי באותו מפלס של אולם האירועים, ומוצבים בו שולחנות וכיסאות, נכלל בהגדרת "בניין", הן לפי הפירוש ההגיוני שהיו נותנים לו בני האדם, והן לפי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.
- 4.13. באשר לטענת העוררת כי יש לסווג את השטח שבמחלוקת כ"קרקע תפוסה המשמשת לעריכת אירועים", הרי אנו מקבלים את עמדת המשיב, מדובר בהרחבת חזית אסורה.
- 4.14. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נבהיר, כי גם לא ניתן לקבל את טענת העוררת, לפיה לכאורה עסקינן בקרקע תפוסה.
- 4.15. סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר "קרקע תפוסה", כ"כל קרקע שבתחום העירייה שאינה אדמה חקלאית, שמשמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בניין".
- 4.16. מן האמור לעיל עולה, כי על מנת שקרקע תחשב כ"קרקע תפוסה", צריך שהיא תהא "קרקע תפוסה שאינה משמשת עם הבניין".

ראה לעניין זה:

ע"ש 28/90 אגד בע"מ נ' עיריית דימונה (תקדין).

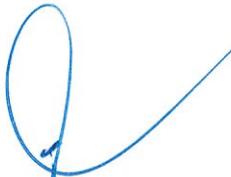
- 4.17. מהתמונות שהתקבלו כראייה בתיק הערר, עולה כי השטח שבמחלוקת צמוד לשטח המרפסת של אולם האירועים, וניתן להיכנס אליו מתוך אולם האירועים. כן ניתן ללמוד מהתמונות שהוצגו בפנינו, כי קיים מעבר רציף בין השטח שבמחלוקת לשטח שאף העוררת אינה חולקת על היותו בניין.
- 4.18. גם מאתר האינטרנט של העוררת עצמה ניתן לראות כי השטח שבמחלוקת משמש כשטח הסעדה לאורחי האירוע – כחלק בלתי נפרד מחבילת השירותים שמציעה העוררת ללקוחותיה.
- 4.19. ברי מן האמור לעיל, כי השטח שבמחלוקת הינו חלק בלתי נפרד משטח הנכס כולו, אשר העוררת אינה חולקת על היותו בניין, וכי כבר משום כך לא ניתן לחייבו כקרקע תפוסה.
- 4.20. על פי דיני הארנונה סיווג שטח והאופן בו הוא יחויב ייקבעו על פי השימוש הנעשה בו בפועל. במקרה דנן, השימוש בשטח שבמחלוקת הינו חלק מן השימוש העיקרי שנעשה בנכס, והעוררת מפיקה ממנו תועלת כלכלית רבה, כחלק מן העסק שבבניין המוחזק על ידה, ולכן יש לסווג את השטח על פי הסיווג העיקרי.
- יפים בהקשר זה דבריו של בית המשפט העליון בע"א 8838/02 אבי גולדהמר נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו):

"המערערים מלינים על מעברים, חדרי מדרגות ושטחי גישה לעסקיהם וכן על שטחי מעבר בחניונים. אלו שטחים שזיקתם לשטח העיקרי ברורה ואינה שנויה במחלוקת ולא ניתן לסווגם כשטח עצמאי ונפרד מהשטח העיקרי. שטחים אלה הכרחיים לצורך השימוש בשטחים העיקריים. לא ניתן לצפות כי המשיבה תסווג כל מעבר, שטח גישה, חדר מדרגות וכו' בסיווג שונה ועל-פי תכלית שונה."

- 4.21. לאור האמור לעיל אנו מקבלים את הערר חלקית, באופן שמשטח הנכס יופחתו 2.64 מ"ר. אין צו להוצאות.

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 19.04.17


 חברה: שיכלי קדם, עו"ד


 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


 יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

ע452\1\105

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

העורר: יגאל עברי

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

ערר זה ענייננו בחיובו של העורר בארנונה, ברחוב קלישר 9 בתל-אביב-יפו, הרשום בספרי המשיב כמחזיק בנכס ח-ן לקוח 10793054; נכס מס' 2000143039 (להלן: 039) בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", בשטח 118.00 מ"ר; בנכס ח-ן לקוח 10793055; נכס מס' 2000143109 (להלן: 109) בשטח של 50.00 מ"ר בסיווג "קרקע תפוסה", להלן: "הנכס". בתאריך 20.9.2015 החליט המשיב לבטל את החיוב בנכס 2000143099 (להלן: 099) עקב איחוד; ובתאריך 15.11.2015 הודע לעורר ע"י המשיב החלטתו בעניין 2 הנכסים שפורטו לעיל. העורר הגיש לוועדה את עררו ביום 1.12.2015 על ההחלטות משני התאריכים, קרי 20.9.2015 שעניינה ביטול נכס עקב איחוד, ו- 15.11.2015 בעניין הגודל והסיווג. הצדדים הסכימו כי החלטתנו תחול על שנות המס 2015 ו- 2016 מאחר ואין כל שינוי עובדתי בעובדות הנטענות, לאור ההסכמות החלטנו ביום 19.5.2016 שלא לדון בטענות המחיקה על הסף מפאת איחוד בהגשת ערר על החלטת המשיב מיום 20.9.15 ולדון לגופו של עניין. תצהיר עדות ראשית מטעם העורר הוגש לוועדה בתאריך 20.6.2016; ותצהיר עדות ראשית מטעם המשיב הוגשו לוועדה בתאריך 20.7.2016. ראיות הצדדים ועדותם נשמעו בתאריכים 22.9.2016 ו- 29.12.2016 וסיכומים הוגשו ע"י העורר בתאריך 29.1.2017 וע"י המשיב בתאריך 6.3.2017.

טענות הצדדים, דיון בפנינו והראיות שהוצגו:

1. העורר טוען בעררו כי שגה המשיב בהחלטתו, שכן לשיטתו הנכסים והשימושים הם שונים ממה שקבע המשיב.
2. כנספח ג' לערר צורף מכתבו של העורר מתאריך 23.8.2015 ממוען למנהלת המחלקה לחיובי ארנונה אצל המשיב.
3. במכתב הנ"ל מפורט כדלקמן:
נכס 099 - הנכס מצוי בקומת הקרקע שטחו המדוד הוא 57.17 מ"ר.

לטענת העורר הנכס המהווה זירת מגורים, משמשת אותו כמשרד עו"ד. העורר מלין על השטח שצורף לפי המדידה מטעם המשיב עצמו, של 8.31 מ"ר המהווה 'מחסן' בו משתמשים ייתר המחזיקים בבניין הבית המשותף, ואין כל צידוק לצרף שטח זה לשטח משרדו. נכס 039 - נכס זה ממוקם מעל לנכס 099 (מתואר 'גלריה' אצל המשיב) שטחו 60.69 מ"ר. בגין נכס זה טוען העורר כי הנכס מצוי בשיפוץ ויש להעניק לו פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות. העורר מפנה את המשיב להחלטת וועדת ערר מחודש יולי 2007 [נספח ח' לערו], שם נקבע שיחידות הבניין כשהן ריקות יחוייבו בסיווג 'מגורים'.

4. העורר מלין על החלטת המשיב לאחד את הנכסים הנ"ל, ולקביעתו כי השטח הכולל לחיוב 118 מ"ר בסיווג 'משרד'.

5. יודגש כי השטח הכללי לחיוב כולל את השטחים המפורטים בתרשימי חוקרי החוץ מטעם המשיב, היינו: $48.86 + 8.31 + 60.99$ סה"כ: 117.86 מ"ר. [בעיגול 118 מ"ר]

6. נכס 109 - בקומת הקרקע נמצא שטח המסווג כקרקע תפוסה של 50.33 מ"ר. העורר טוען כי חצר זו משמשת את כלל דיירי הבית המשותף, שם ממוקמים צנרת ביוב, בורות ביוב, מזגנים וחומרי בניה שונים שנועדו לתחזוקת הבניין כולו. העורר טוען כי לתריס הגלילה התוחם את החצר כלפי הרחוב, ישנם 'שלטים' בידי וועד הבית ולכל דיירי הבית גישה חופשית.

7. העורר מוסיף וטוען כי חצר זו מהווה דרך גישה למשרדו יחידה 099 שכאמור בוטלה על ידי המשיב ואוחדה עם יחידה 039. החצר היא בשימוש כלל דיירי בית המגורים ומשכך פטורה מארנונה.

8. העורר אינו חולק כי שטח משרדו 48.86 מ"ר [ללא המחסן] הוא בשימוש הבלעדי.

9. הטענה המרכזית של העורר כי כל הנכס, לרבות היחידות שפורטו לעיל, מהווה בניין מגורים, הן לפי המצב התכנוני [תב"ע] שלא שונה והן לפי פסיקת ועדת ערר משנת 2007.

10. המשיב מחזיק בדעתו שלא נפלה שגגה מטעמו. השטחים אינם במחלוקת כך לא השימוש בהם, ובכולם יש לחייב את העורר.

11. כראיות המשיב צורפו 2 תצהירים מטעם החוקרים, אבי חנוך (להלן: 'אבי') ואופיר טוילי (להלן: 'אופיר').

12. אבי ערך ביקור בנכס מס' 2000143039 בתאריך 1.11.2015 ; אופיר ערך ביקור בנכסים: 2000143099, 2000143109, 2000143099 בתאריכים 13.7.15 ו- 2.9.15

13. מתרשים הנכס שצורף לדו"ח אבי, עולה כי שטח קומת הקרקע הוא 57.17 מ"ר מורכב מ: 48.86 מ"ר + 8.31 מ"ר - [נרשם בדו"ח שלדברי העורר הנכס הקטן בשטח 8.31 מ"ר מהווה מחסן של כל דיירי הבניין].

14. קומת הגלריה [נכס 099] שטחה 60.69 מ"ר. סה"כ שטח הנכס 117.86 מ"ר. [במעוגל 118 מ"ר].

15. עוד עולה מדו"ח אבי ותשריטו כי בקומת הקרקע נמצא שטח המסווג כ'קרקע תפוסה' של 50.33 מ"ר, [מורכב מ- 39.89 + 10.44] רשום אצל המשיב כנכס מספר 2000143109. נרשם בתשריט שבצידו הדרומי של הנכס קיים 'תריס גלילה' התוחם כניסה מהרחוב.

16. תרשימי אופיר מציינים את אותם שטחים קרי: קומת הקרקע 57.17 מ"ר, קומת הגלריה 60.69 מ"ר, הקרקע התפוסה 50.33 מ"ר.

17. מאחר והעורר לא המציא לוועדה נתוני מזידה שונים, אנו מקבלים כעובדה מוכחת את השטחים כפי שנקבעו ע"י החוקרים מטעם המשיב.

18. העורר מטעמו טוען כי הנכס כולו שימש כמגורים. כראיה צרף לנו את התב"ע הרלוונטית ואת החלטת הוועדה בראשותה של סלי בסון מתאריך 19.7.2007 יחד עם ההחלטה מיום 16.9.07 שתיקנה את ההחלטה בכך שנקבע כי כל יחידות הבניין יסווגו כמגורים כשהן ריקות ולא בשימוש. [סומנו כנספחים א1, א2 לתצהיר].

19. קביעות שנעשו בשנת 2007 בין אם כהסכם פשרה ובין אם כהחלטת הוועדה, אין להסיק מהן כי גם כעת יש לסווג את כול הבניין במהותו כמגורים. יש לבחון את המצב העובדתי ולהחליט על פי הדין הקיים כפי שאנו עושים בהחלטתנו זו.

20. גם אם נהלך ונאמץ את טיעוני העורר כאן, הרי שהשימוש בפועל שנעשה על ידו בקומת הקרקע היא לשימוש משרדו.

21. הסוגיה בפנינו האם השטח בסיווג 'משרד' יצומצם אך ורק לשטח, בו מודה העורר כי משמש את משרדו הינו בשטח של 48.85 מ"ר ולא בשטח הכולל של 117.86 מ"ר.

22. טענת העורר כי את שטח המחסן של 8.31 מ"ר, יש להפחית משטח המשרד שכן הוא משמש את כלל דיירי הבניין. כתימוכין לכך המציא את תצהירו של השכן עירא ברוסטין, להלן: עירא[?].

23. בעדותו בפנינו ביום 22.9.16 עונה עירא כך: "במחסן יש ציוד אישי שלי וגם של שאר הדיירים וגם של העורר...כשאני מעיין בתמונות שאתה מציג לי שצולמו ע"י המשיב, אני יכול לאשר שהאופנוע של יגאל, הסולמות הם של כל דיירי הבניין, שלי אישית כלי עבודה שלא מופיע בתמונה, אופניים וגלשן שלי, ספה. דיירי הבניין משתמשים במחסן הזה."

24. אנו נותנים אמון בעדות עירא ותימוכין לדבריו מצאנו גם בדו"ח אופיר מיום 2.9.15 ובתמונות 661-665 שם נרשם כך: "השטח המסומן בצהוב ע"ג השרטוט נפרד מכלל שטח הנכס והגישה דרך א.צ. 109...בשטח המסומן בצהוב נראו כלי עבודה, ארונית, כיסאות וציוד שונה (ראה תמונות 661-665)." [יוער כי בתמונה 661 רואים את האופנוע עליו העיד עירא].

25. המשיב שגה בכך שצרף את שטח המחסן של 8.31 מ"ר לשטח משרדו של העורר.

26. לא ניתן לצרף שטח מחסן המשמש את דיירי הבניין ולשייכו בלעדית לעורר בסיווג עסקי במיוחד כשלא באה ראייה מצד החוקרים כי המחסן משמש את העורר לצורכי 'משרד' עו"ד.

27. לא שוכנענו שיש לקבל את טענת העורר כי אין לחייבו בנכס מעל משרדו [60.69 מ"ר] כעסק אלא כדירת מגורים.

28. על פי הראיות בפנינו נכס זה הינו חלק אינטגרלי ורציף, מחובר ליחידה מתחתיה. הטענה כי בינתיים חלו שינויים, אולי נכונה, אך העורר לא המציא בפנינו ראיות לכך.

29. הכניסה לנכס הינה מתוך משרדו של העורר. העורר עצמו העיד בפנינו: "השימוש האחרון שנעשה בקומה מעל המשרד שלי היה גם כן משרד".

30. העורר לא הציג בפנינו תמונות שיכולות לאשר כי יחידה זו נפרדת, עצמאית, ואינה קשורה למשרדו. גם אם נטען כי קיימת כניסה נוספת, אין בטענה כדי לקבוע שנכסים אלה אינם אינטגרליים רציפים ובשימוש של העורר.

31. העורר לא הביא ראיות מוצקות כדי לשכנע שעסקינן בשתי יחידות נפרדות זו מזו. אולי כך היה בעבר, ואולי יהא בעתיד, אך לא שוכנענו שזה היה המצב בתקופה הנדונה בערר זה.

32. העורר עצמו מודה בסיכומיו בסעיף 21 שניתן להתקין לוחות גבס לחיפוי חדר המדרגות כך שניתן להיכנס ליחידה 099 בלי לעבור מיחידה 039. ככול שניתנת לביצוע הפרדה כזאת, חזקה על העורר שיבקש מהמשיב ביקורת נוספת לאישוש טענתו. [לא ידוע לנו אם הוגש ערר לשנת 2017].

33. מצאנו להדגיש כי בסיכומיו של העורר, צורפו מסמכים כנספח ג' המהווים מקבץ חיובי ארנונה מטעם המשיב בגין יחידות כל הבניין.

34. אין מקום להתייחס בשלב סיכומים על ראיות שלא הוצגו בתצהיר מטעם העורר, אף הוגשו ללא היתר מצדנו ובניגוד להחלטה חד משמעית שניתנה במועד הדיון בפנינו בתאריך 29.12.2016

35. בנדון דידן אנו קובעים כי האמור בסיכומי ב"כ המשיב בסעיף 31 שם, מקובל עלינו ואין אנו קובעים שום ממצא בעררים הקונקרטיים שבפנינו בהסתמך על הנספחים שצורפו לסיכומי העורר.

36. אגב יצויין ורק כדי להפיס דעת העורר, מה שצורף לסיכומיו כנספח ג'2 בגין נכס 099 אינו רלוונטי כלל לשנות המס 2015 – 2016 הנדונות בפנינו; למרות שרשום שם סיווג 'מגורים' כששם המחזיק שבילי שולמית.

37. לא מצאנו כי נפלה שגגה אצל המשיב בהחלטתו לצרף את השטח של 60.69 מ"ר ליחידת המשרד מתחת.

38. מסקנתנו כי החיוב בסיווג משרדים יחול על השטח של 109.55 מ"ר. [60.69 + 48.86]

39. טענה נוספת מפי העורר היא שהמשיב שגה שלא העניק פטור ליחידה העליונה [שטח הגלריה 60.69 מ"ר] מאחר ובוצע בה שיפוץ, משכך ראויה לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

40. לא ניתן לקבל את גרסת העורר בנדון מפאת העדר ראיות מטעמו, שמדובר בנכס הרוס או נכס בו קיים נזק משמעותי. תמונותיו כמו תמונות החוקרים מטעם המשיב, אינן מצביעות שמדובר בנכס הראוי לפטור לפי המבחנים שנקבעו בפסיקה.

41. העורר לא המציא ראיות תומכות בדבר היקף השיפוצים שבוצעו ובכלל זה, מי מבצע אותם, מתי החלו העבודות בנכס וכו'.

42. בדו"ח אופיר מיום 2.9.15 נרשמו מפי העורר כי הוא בשלב של קבלת הצעות מחיר וברור שבעת הביקורת לא בוצע במקום שיפוץ.

קבלת ממצאי ביקורת מטעם אבי חנוך מיום 12.9.2016

43. בתאריך 29.12.2016 קיבלנו את ממצאי דו"ח אבי מהתאריך הנ"ל, וסומן על ידנו כמוצג "חנוך א".

44. אין חולק כי אין זה מתפקידו להסיק מסקנות ממראה עיניו, האם במועד ביקורתו הנ"ל, הנכס [039] כלל שיפוצים משמעותיים שיש בהם כדי להעניק פטור על פי סעיף 330 ממועד ביקורתו.

45. לאחר עיונו בדו"ח זה, בכל הקשור לשיפוץ בשטח הגלריה 60.69 מ"ר, (כחלק מכל הנכס שאוחד ע"י המשיב), מצאנו כי יש מקום להעניק לשטח זה, בלבד, פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות. השטח המסומן בדו"ח באות B. [יוער אין מדובר בשינוי סיווג למגורים].

46. נרשם בדו"ח כי פורק חלק מהריצוף, פורקו חלק ממערכות החשמל, פורקו קירות פנים מגבס, פורקו כלים סניטריים וחיפוי קירות.

47. עיינו בתמונות ומסקנתנו כי חלק זה בנכס ראוי לפטור על פי סעיף 330 וזאת לפרק זמן של 30 יום ממועד הביקורת. היינו פטור עד ליום 12.10.2016 [כך לדברי העורר שנרשמו מפיו].

48. בשטח המסומן באות C – אין חולק כי לא בוצע בו כל שיפוץ. מדובר בשטח של 48.86 מ"ר, המשמש את העורר כמשרד עוה"ד.

49. טענה נוספת מצד העורר כי את שטח הקרקע התפוסה 50.33 מ"ר, אין לחייבו כלל שכן זו קרקע בבניין מגורים ובשימוש כל דיירי הבניין.

50. נכון שלעורר 'שלטי' המפעיל את תריס הגלילה. כך גם לחבר וועד הבית הנוסף מר עירא.

51. הן מתצהיר עירא והן מעדותו בפנינו אנו מקבלים את הטענה כי החצר משמשת את דיירי הבניין.

52. די להפנות לתמונות שצורפו לדו"חות החוקרים אבי ואופיר ולרשום שם כדי להיווכח שפריטים המפורטים ונצפים בתמונות מאששות את דברי עירא.

53. לא שוכנענו כי דווקא העורר הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס ועושה בו שימוש בלעדי מכוח חזקתו הבלעדית. העובדה שהוא מודה שחלק מהחפצים שלו, עדיין אינה ראייה משכנעת כי המשיב יכול לחייב רק אותו בשטח החצר, ולסווג כשטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה. [ושאינו משמש למגורים] כמפורט בסעיף 1.3.1 ט' לצו.

54. לדעתנו קיימים דיירים נוספים בבניין המגורים, ביניהם עירא מוועד הבית, חזקה על המשיב שבדיקתו תוכל לפרט יותר, כמה דיירים מתגוררים בבניין; של מי המזגנים וצינורות הביוב, מיקומם של בורות הביוב שבחצר הסולמות ושאר פריטים הקיימים שם.

55. אין בהחלטתנו כאן כדי לקבוע ששטח החצר אינה ברת חיוב בארנונה.

סוף דבר

התוצאה הסופית היא שהערר מתקבל חלקית, ויחול לשנים 2015 ו-2016 בלבד.

התוצאה

א. מכלל שטח הנכס, כרשום בספרי המשיב, העורר יחוייב בשטח של 109.55 מ"ר [48.86 + 60.69] בסיווג משרדים.

ב. יינתן פטור בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות, לתקופה של 30 יום, מיום 12.9.16 מועד ביקרות על פי מוצג 'חנוך א.'. עד ליום 12.10.2016 - ועל השטח של 60.69 מ"ר בלבד.

ג. חיוב העורר בשטח החצר קרקע בשטח 50.33 מ"ר – יבוטל.

ד. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב בהוצאות.

ניתן היום, 20 באפריל 2017, בהעדר הצדדים.

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

חברה: רוי"ח רונית מרמור

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

ערר מס' 140014511
ערר מס' 140014643

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית
שלד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: ג. גפנר בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

מבוא

1. שני העררים שבנדון למעשה דנים באותה סוגיה ולתקופה זהה ונראה כי נפתחו בשנת המס 2016.
2. יוער כי תשובת המשיב, בשני העררים היא מיום 25.1.2016, תוכנה זהה ומספר הפנייה הרשום בשניהם זהה. תשובת המשיב לעררים הללו נסמכת, על הביקורות בנכס מטעם המשיב מתאריכים 30.3.2014 ו- 27.10.2015.
3. לא מצאנו מענה לשאלה מה קרה בחלוף הזמן בין הביקורת הראשונה לשנייה, עת הוציא המשיב את אותו מכתב דחייה.
4. התמיהה בעינינו היא גם לאור העובדה שכתב התשובה לעררים, שונה בנוסחו. כך: כתב התשובה לערר 140014511 הוגש ביום 26.5.2016 בו נכתב כי המחלוקת היא על חלק השטח בו מחזיקה העוררת, ועל הסיווג שהמשיב עצמו קבע בשטח 43.29 מ"ר – כסווג 'בית מלאכה', ואילו ייתרת השטח 579.84 מ"ר תסווג על פי הסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר". כתב התשובה לערר 140014643 הוגש ביום 25.5.2016 ובו נאמר כי המחלוקת היא על השטח 579.84 מ"ר המסווג בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר".
5. טענת העוררת כי כול השטח המוחזק על ידה יסווג כבית מלאכה [סעיף 3.3.1 לצו].
6. המחלוקת בין הצדדים היא בשאלת סיווג הנכס הרשום אצל המשיב כנכס מס' 2000322524; ח-ן לקוח 10359821 בכתובת אילת 33 ת"א, האם לסווגו כטענת המשיב "בנינים שאינם

משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר" או כטענת העוררת כ- "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה" בהתאם להגדרת צו הארנונה הרלוונטי בסעיף 3.3.1.

7. מצאנו לציין במבוא את הדברים הנ"ל, שכן לדעתנו קיים הבדל מבחינת הראיות ונטל השכנוע, מצב בו המשיב מכיר בשטח מסויים (אף אם קטן) כבית מלאכה, לבין מצב בו טוען שכל השטח אינו מתאים לסיווג 'בית מלאכה' ; ובמיוחד כשהתשובה מטעם המשיב היא אותה תשובה.

8. בסעיף 39 לסיכומי ב"כ המשיב, שהוגשו לוועדה ביום 5.4.2017 צויין כי "המשיב אכן סיווג חלק משטח הנכס בסיווג תעשייה, באופן אשר ישקף את היקף הפעילות במקום".

העובדות הרלוונטיות והדיון בפנינו

9. בדיון המקדמי בפנינו בתאריך 8.9.2016 ציינה ב"כ המשיב כך: "בביקורת שבוצעה נמצא כי במרבית השטח מתבצעת פעילות של שיווק ומכירה ולכן שינו את הסיווג. יש בפני ביקורת משנת 2014 וביקורת משנת 2015. קיים שינוי עובדתי בין הביקורות בכך שבשנת 2015 נמצאו מוצרים רבים לשיווק".

10. נציג העוררת ציין שם "אנחנו דור שלישי בנכס. אנחנו מייצרים בממוצע 250 סוגים שונים של מוצרים".

11. לאור הגרסאות הנ"ל, הורינו על הגשת עדות ראשית מטעם הצדדים.

12. ראשית נדון בדו"חות החוקרים מטעם המשיב, על ממצאיהם כפי שהוגשו לוועדה כראיות ביום 29.11.2016 כך:

1. דו"ח החוקרים אלון רבינר ויוסי תנופה ביקרו בנכס בצוותא, ביום 30.3.14 מאחר וביום הדיון שמענו את עדותו של רבינר בלבד, יכונה דו"ח זה "רבינר".
2. דו"ח יהודה בן ישי מיום הביקורת 27.10.2015 יקרא להלן: "בן ישי".
3. יוער כי דו"חות רבינר ובן ישי שימשו את המשיב כאסמכתא במתן החלטתו.
4. דו"ח אלון שרעבי מיום הביקורת 11.8.2016 אינו רלוונטי לערר בפנינו שכן לא היווה אסמכתא בפני המשיב במתן תשובתו, ועוד כאשר ציין בפנינו: "אני באתי לאמת את כתובת הנכס בלבד ולא רשמתי שום ממצאים לגבי הנכס עצמו". העורר הודיע מיד כי לאור תשובתו אין לו שאלות, כך גם ב"כ המשיב, בצדק, לא חקר בחקירה חוזרת, משום שבפועל לא היה מה לחקור אותו.

13. לדעתנו דו"חות החוקרים מטעם המשיב, אינם משכנעים דיים, כדי להניע אותנו לבטל במחי יד את כל השטח המוחזק ע"י העוררת, אשר בעבר, סווג כולו כבית מלאכה, ולסווגו כעת בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר".

14. לדעתנו שינוי סיווג, מה שהיה שנים כבית מלאכה, וכעת הופך למשרדים ומסחר, מצריך ראיות כבדות משקל דווקא מצד המשיב.

15. עיינו בממצאי דו"ח בן ישי ולא מצאנו כיצד נצפו בנכס חדרי שטיפה וייבוש, מכונת הדפסה דיגיטלית, עגלות לייבוש, מכבש, מכונת שרינק שולחנות וכלי עבודה, חומרי גלם מלגזה וכו' וכו', ואת כולם ניתן למקם בשטח מזערי של 43 מ"ר?.

16. בעדותו בפנינו, הודה בהגינותו "אני חושש שלא כל התמונות צורפו לתצהירי...אני מאשר שזאת עגלת ייבוש, אני לא יכול לציין כמה עגלות היו...אכן ראיתי עובד שעובד ליד שולחן עבודה. אינני יכול להעיד על היקף היצור אם בכלל".

17. אנו כוועדה לא יכולים לקבל ממצאים כה חלקיים על מנת לבטל את סיווג העבר כבית מלאכה על כל שטח הנכס, במיוחד כשמצוין בדו"ח שנאמר לחוקר שהחברה עוסקת בייצור משחקי ילדים.

18. לדעתנו היה מקום לפרט יותר בדו"ח הביקורת, להגיש תשריט מטעמו [כזה לא הוגש לנו], ולציין מיקום מפורט של שטחי המלאכה, שטחי המכונות למיניהם, מיקומם בפועל לרבות המלגזה שנצפתה, ולא להשאיר לנו מלאכת פיענוח התמונות, האם האביזרים שראה ממוקמים בגלריה אם לאו, או שנוכל לאמץ כעובדה שהחשבוניות שצולמו המופנות לגורם חו"ל, אינם פריטי משגור המשחקים שמיוצרים בנכס, לרבות אותם מארזי קרטונים שנצפים בתמונה, מה תכולתם ולאן הם משוגרים.

19. דו"ח רבינר ציין מפורשות כי "נצפו מכונות דפוס גדולות, אשר בזמן הביקורת לא היו מחוברות לחשמל... כמו כן קיימות עגלות לייבוש המוצרים שהודפסו, נצפו מכונות שונות (גליוטינה, טיגל-מכונה שעושה שטנצים, מכונת שרינק, מסור לחיתוך ברזל, רתכת וכו'". כהסבר מדוע בזמן הביקורת דווקא המכונות לא עבדו, נרשם המענה מפי הבעלים "באנו ביום שאין כרגע עבודה עם המכונות."

20. עוד ציין רבינר כי בעת הביקור נצפו 2 עמדות עבודה ונצפה גם רתך שעבד באמצעות מכונה. נרשם גם כי חומרי הגלם מיובאים לנכס ומייצרים מוצרים שונים כגון משחקי יצירה, סטנדים ממתכת לשימושים שונים וכו'".

21. רבינר העיד בפנינו כי "לא זוכר לגמרי מה ראיתי...ראיתי שהכבל של המכונות לא מחובר לחשמל". לשאלת הוועדה השיב: "אני לא יכול לתחום במ"ר את מיקום השימושים כפי שציינתי בדו"ח הביקורת. אני רק זוכר שהמכונות המוזכרות לא תפסו שטח גדול".

22. לצערנו אין די בדו"ח חסר ועדות כנ"ל, גם לא התצלומים שצורפו לדו"ח - אין בכוחם לשכנע שאין מדובר בבית מלאכה, הרי ב-2 הדו"חות נצפה מיכון ומכשור רב.

23. העובדה שלא ניתן לתחום שטחים במ"ר מה נעשה בכל מקום ומקום, אינה מאפשרת לנו קבלת גירסת המשיב שהנכס ששימש בעבר כבית מלאכה, יש לסווגו כעת כולו, כמשרד, מסחר ושירותים. (זאת אף מבלי לייחס משמעות ייתר לנטען ע"י העוררת כי ברשותה רישוי עסקים בתחום ייצור בפלסטיק).

24. עיקר טענות העוררת, לא נסתרו בפנינו ומצאנו ליתן אמון בנאמר במסמך שהוגש כתצהיר.

25. נכון שהעוררת לא המציאה לוועדה מדידות ערוכות כדין. [נפנה לסיכומי המשיב בסעיפים 5 - 6]. יחד עם זאת הרישומים שנרשמו ע"י העוררת בכתב יד על גב התשריט מטעם המשיב, לא באו לסתור את מדידות המשיב לעניין שטחי הנכס, אלא באו לציין מה נעשה בכל חלק מהנכס, וכפי שהעיד מר גפנר: "הכיתוב 337.43 מ"ר הוא סכומה של איזור הייצור...".

26. לדעתנו רישומים אלה אינם חסרי משמעות וניתן להסיק מהם כי המפורט שם מהווה את שטחי אזור הייצור. נדגיש. דוחות המשיב עצמו לא סתרו את רישומי העוררת או שהציגו בפנינו מידע אחר. כך גם לא ניתן להסיק כיצד כל המיכון/המכונות וייתר האביזרים ששימשו לייצור, לרבות חומרי הגלם והמלאים- ניתנים להיכלל בשטח של 43 מ"ר, השטח שהוכר כבית מלאכה. בנדון זה לא נוכל לאמץ את עמדת ב"כ המשיב בטיעונו בסעיפים 8 - 9 לסיכומיו. איחסון סחורות וסחורה מוגמרת בתוך שטחי הייצור באה לשרת את המלאכה ואינה עומדת עצמאית ובמנותק מהשימוש במרבית שטחי הנכס.

27. לא מצאנו לקבל את טענת המשיב כי הסעיף הרלוונטי בצו אינו יכול להכיל עובדת אחסון של סחורה מוגמרת המיוצרת בנכס. אין מדובר באפיון של מחסן קלאסי כמשמעותו בצו הארנונה. לא קיים מפעל תעשייה או בית מלאכה אשר אינו מתזיק סחורות מוגמרות בחצרו.

28. גפנר העיד ביום 9.2.17 כך: "אנחנו כמעט לא מייבאים מוצרים. מכל המוצרים שלנו אנחנו מוכרים אולי 2-3 מוצרים מיבוא מדובר באחוז אפסי". נתנו אמון בעדותו ושוכנענו כי עיקר השימוש בשטח הנכס הינו לייצור, ומרכיב היבוא מזערי ביותר.

29. תפקיד הוועדה לקבוע האם הסיווג שקבע המשיב, נסמך על ראיות אובייקטיביות וממצאים קונקרטיים בנכס על פי ממצאי הביקורות שערך – ולא השתכנענו כי ביטול הסיווג שהיה לאורך שנים בית מלאכה, היה מקום לשנותו למסחר ושירותים.

30. הימצאות משרד, קלסרים ואביזרי משרד אחרים, לרבות חדר גרפיקה, לא עמדו מנותקים מבית המלאכה, אלא שימשו את העוררת במלאכתה.

31. לשיטתנו נטל ראייה כבד יותר מוטל על המשיב עת הוא מעוניין לבטל סיווג קודם, לאורך שנים כבית מלאכה. לא מצאנו בעדויות החוקרים מטעם המשיב כפי שפרטנו לעיל, כדי לשכנע אותנו לאשר את הסיווג שקבע המשיב.

32. בקצרה נפנה להבחנה בין "מלאכה" ו- "תעשייה" כפי שנקבע בפרשת זהר [עע"מ 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים].

33. בין היתר נקבע שם כך:

"נכס המשמש ל'תעשייה', מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור (ייצור מוצר מחומר גלם), במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי. לעומת זאת, הנכסים המשמשים לענפי ה'שירותים' הם נכסים שהפעילות בהם מאופיינת, ככלל, במתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי ('צווארון לבן'), כגון עורך-דין, רואה-חשבון, רופא, יועץ פיננסי וכדומה. בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגוריית הנכסים המשמשים ל'מלאכה', אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב 'שירותי' של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין 'תעשייתי', במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ('צווארון כחול'), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ('צווארון לבן'). כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעששיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים. מאפיינים אלה תואמים לחלוטין את האופי של פעילויות הנחשבות כמלאכה קלאסית, דוגמת אלה הנזכרים בהגדרה המילונית של 'בית מלאכה' (נגריה, מסגריה וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית".

34. לדעתנו מרכז הכובד בעיסוקה של העוררת נוטה לכיוון בית מלאכה. בהסתמך על פס"ד זהר. לא נוכל לאמץ את טענת העוררת שיש לסווגה תחת הסעיף הכללי שבסעיף 3.2 לצו.

סוף דבר

לאור האמור לעיל, הערר מתקבל. בנסיבות העניין אין אנו מחייבים בהוצאות.

ניתן היום, 20 באפריל 2017, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת 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: רו"ח רונית מרמור	יו"ר: עו"ד יהודה מאור
קלדנית: ענת לוי		

ערר מס' 140014206
ערר מס' 140014831

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת ערר:

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

העוררת: בית ביניים חברה בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

בתאריך 30.10.2016 בהחלטת היו"ר אהוד גרא הוחלט כי ההחלטה שתינתן בערר 14206 תחול גם על ערר 14831

המחלוקת בין הצדדים נסבה על טענת המשיב כי נכס מספר 2000108990 ח-ן מס' 10006554 בשטח 2,177 מ"ר המוחזק ע"י העוררת ברחוב אלנבי 105 ו', יש לסווגו בסיווג חניונים במבנה ללא תשלום, בעוד שטענת העוררת הסיווג הנכון הינו סיווג חניונים במבנה בתשלום, להלן: "הנכס".

ערר מס' 14206 הוגש לוועדה ביום 26.1.2016. לערר צורפה השגת העוררת מיום 18.10.2015; תשובת מנהלת היחידה (לא תשובת המשיב), מתאריך 25.10.2015 בו הודע לבי"כ העוררת כי כבר ביום 23.2.15 שוגר לעוררת מכתב מאגף חיובי ארנונה אצל המשיב, לפיו שונו התעריפים באופן שהחיוב גדל ויחול מיום 1.3.2015

בכתב התשובה לערר מטעם המשיב, מתאריך 16.2.2016 נטען כי יש לדחות הערר על הסף מפאת איחור במועדים. טענות בי"כ המשיב, לרבות אסמכתאות, מפורטים בסעיפים 6 – 16 לתשובה. בנוסף נטען כי טענות העוררת בפועל, עניינן נגד חוקיות הצו ולוועדה אין סמכות לדון בעניין. נפנה לסעיפים 17 – 29 לכתב התשובה לערר.

ערר מס' 14831 הוגש לוועדה ביום 11.5.2016 לשנת המס 2016. לערר צורפה השגת העוררת מיום 22.2.2016; תשובת המשיב, מתאריך 20.3.2016 בו הודע לבי"כ העוררת כי בהסתמך על ביקורת בנכס בתאריך 13.3.2016 נמצא כי אין הנכס משמש כחניון בתשלום וכי מדובר בחניון במבנה ללא תשלום משכך בקשתו לשינוי הסיווג לא אושרה. נפנה לסעיפים 2 ו-3 בתשובת המשיב. כאן נרשם שלעוררת קיימת זכות להגיש ערר תוך 30 יום. בכתב התשובה לערר זה טוען בי"כ המשיב כי יש לדחות על הסף את הערר מחוסר סמכות הוועדה לדון בחוקיות הצו.

על אתר יאמר כי טענות בי"כ המשיב בעניין סמכות הוועדה להחליט בדבר חוקיות הצו, היא **נכונה**. אין כל מקום לדון בטענות העוררת כעולה מסעיפים 11 – 17 לסיכומי.

כך גם בי"כ העוררת עצמו מדגיש בסיכומיו שהוגשו לוועדה ביום 2.2.2017 כי הוגשה עתירה מנהלית מאוחדת במסגרת עת"מ 19868-12-15 בסוגיה דנן. נציין כי דיון הוכחות בעתירה הנ"ל קבוע ליום 9.11.2017 [מתוך עיונו בנט המשפט].

מאחר ושאלת הסיווג הינה בתחום סמכותנו, ומאחר והצדדים הסכימו בערר 14831 לאיחוד דיון בעררים, הרי שיש מקום להכריע לגופו של עניין, איזהו הסיווג הנכון, האם זה הקבוע ברישא

בסעיף 3.3.15 לצו הארנונה, שנוסחו: "בניין המשמש לחניית רכב בתשלום (סמל 766) או: "בניין המשמש לחניית רכב ללא תשלום (סמל 765) והמוחזק ביחד עם בניין שאינו משמש למגורים. אין חולק כי בסיווג על פי סמל 765, שיעור הארנונה גבוה ממה שמוגדר כחניית רכב בתשלום ואינו מאבחן בסוגי האזורים.

דיון ומסקנות.

1. בפתח הדיון נציין כי החלטנו לבדוק את טענות העוררת לגוף העניין על אף שהיה טעם רב בטענות הסף מטעם המשיב בערר 14206 והיה מקום לדחות את נימוקי ערר זה על הסף מפאת איחור בהגשתו ויתר הנימוקים בעניין זה כפי שצוינו בכתב התשובה לערר.

2. אנו קובעים כי דין העררים להידחות.

יחד עם זאת, טרם נפרט נימוקינו לדחייה יש מקום להדגיש כי הגשת ראיות ומסמכים בכמות ניכרת, כפי שצורפו לסיכומי ב"כ העוררת – אינה מקובלת עלינו.

3. צודק ב"כ המשיב המלומד בטענתו כמפורט בסעיף 8 לסיכומיו. כל המסמכים הרבים שצורפו לסיכומים, לא הונחו בפנינו ולא צורפו לא לערר ולא לתצהיר מטעם העוררת [תצהירו של מר מרדכי לוי, להלן: "לויין"].

4. כפי שהמשיך לפרט ב"כ המשיב, בסיכומיו בסעיפים 12-18 לרבות האסמכתאות שם, אין כל מקום להתייחס לראיות שהונחו לפתחנו רק בשלב הסיכומים. אחת דינון- אין לתת להם כל משקל.

5. יותר מכך. כיצד מצפה ב"כ העוררת כי ניתן משקל ראיתי לכל המפורט בסיכומיו בסעיף 22 שם. או שניתן משקל ראיתי לנספח 1 לסיכומיו, אותה רשימה שתאריך הדפסתה 8.6.2016 וכותרתה: "רשימת חונים בשכירות בית בניינים".

6. בתאריך 14.4.2016 ידעו הצדדים לרבות ב"כ העוררת, כי בהסכמה נדחה הדיון המקדמי למועד חדש נוסף, על מנת שיהא סיפק בידי ב"כ העוררת להמציא חשבוניות התומכות בגירסת העוררת. באותו מעמד צירפה באת כוח העוררת קבלות של שניים בלבד: פודיום טכנולוגיות פרסום, ו- פסטורנק שהם ניהול השקעות.

7. הטיעון המופיע בסיכומי העוררת בסעיף 24 כך: "לבקשת העירייה, הועברו לעירייה 2 קבלות של כל המינויים. מצ"ב רשימת המנויים בצירוף הקבלות, מסומן כנספח ג".

8. ודוק. טוענת ב"כ העוררת בסעיף 25 כי המשיבה עצמה בעלת מנוי של 3 מקומות...ומשלמת מידי חודש לעוררת בגין החנייה".
9. בתאריך 5.5.2016 ביקשו הצדדים אורכה קצרה להשלמת מסמכים אותם ביקש המשיב. גם ממועד זה ועד למועד שמיעת ההוכחות שהתקיימה בפנינו בתאריך 22.9.2016 לא מצאה לנכון באת כוח העוררת להגיש לנו מסמכים קבלות ואסמכתאות לכל מה שכעת טוענת בסיכומיה.
10. אנו תמהים, כיצד עורכי דין מנוסים בתחום ערעורי ארנונה, סוברים שהמצאת מסמכים לעירייה, בין חלקיים ובין שלמים, היא כהמצאת הראיות בפני הוועדה?
11. כשהנטל להוכחת הטענות רובץ על העוררת, ונטל זה לא הורם אין אנו משוכנעים כי טענת העוררת לסיווג נעשה בשגגה מטעם המשיב.
12. במסגרת תצהיר לזין ובמהלך עדותו בפנינו, הוא מפנה ל- 2 לקוחות: פודיום ופסטרנק, שצוינו לעיל. מר לזין לא צירף לראיות חוזים עם לקוחותיו, ובכלל לא הוצג כל תצלום מטעמו ממנו ניתן להסיק מה עלות החנייה במקום לכל דורש.
13. מן המפורסמות הוא כי הצגת מחירון, שעתי או יומי, מחייב כל חניון לשימוש הציבור.
14. עיון בקבלת פודיום מוכיח לנו כי מדובר לא רק בחיוב חניות, אלא גם בחיוב שכ"ד, בסכום של 23,700 ₪.
15. לא הוכח בפנינו האם פסטרנק, אף הוא משלם שכ"ד לעוררת.
16. מכל מקום לדעתנו הפרשנות שמנסה העוררת לטעון כי מדובר בחניון בתשלום, והראיה 2 המנויים הנ"ל, הרי שיש לקבוע כדרישתה, אינו מקובל עלינו.
17. לשון הצו ברורה והגיונה ברור. כשמדובר בחניון העומד בפני יחידי סגולה הם המנויים, ללא מתן אפשרות לציבור הרחב, להשתמש בחניון כזה, הרי שאין מדובר בחניון בתשלום.
18. שילוב תשלום שכ"ד יחד עם שימוש בחניון, אינו מאפשר סיווג הנכס כחניון בתשלום בלשון המובנת לכל אדם.
19. הטענות של ב"כ המשיב בסעיפים 23-31 ; 36-48 והפנייה לפסקי דין דשם, מקובל עלינו.

20. גם אם נקבל את חלוקת מקומות החניה כמפורט בסיכומי העוררת, אין בדעתנו לקבל עמדתה וקבוע את הסיווג לחניית רכב בתשלום (סמל 766) ומה בדיוק מיקום החניון האם באזור 1 או 2, 3 ??

21. הוצג לנו כראיה דו"ח ממצא הביקורת מטעם המשיב חוקר השומה אבי חנוך שערך ביקורת בנכס בתאריך 15.12.2015 [להלן: 'חנוך'].
שם נרשם מפי השומר בבניין: "לא מדובר בחניון בתשלום. לדבריו החניון הינו של עובדי הבנק וחברת אמישרגז בלבד, לדבריו אין חניה לקהל הרחב אלא רק לעובדים של החברות הנ"ל או לרכבים עם היתר מהחברות הנ"ל.
לדברי יאיר, מנהל קומת הקרקע בבנק מזרחי בבניין, לא מדובר בחניון בתשלום. לדבריו החניון הינו של עובדי הבנק וחברת אמישרגז בלבד, לדבריו אין חניה לקהל הרחב אלא רק לעובדים של החברות הנ"ל או לרכבים עם היתר מהחברות הנ"ל."

סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין אנו מחייבים את העוררת בהוצאות המשיב בסך כולל של ₪ 750

ניתן היום, 20 באפריל 2017, בהעדר הצדדים.

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

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

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

קלדנית: ענת לוי