



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כט בטבת תשעד
01.01.2014

מספר ערר : 140009104 / 13:22
מספר ועדה: 10926

מס' הודעת שירות
140009104C



בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

ביבי רחל ת.מ. 0745044
הסניף ליקו 2000
מס' התקנה 2000

החלטה

תיק זה קבוע לדיון היום ובתיק זימון כדיון. בבוקר הדיון היום התקבל כתב תשובה ובקשה למחיקת הערר שבעקרון מתבסס על כך שעל פי עמדת ב"כ המשיב התקבל למעשה הערר ואין עוד מקום לדון בו.

הערר יימחק ללא צו להוצאות, אולם ניתנת אפשרות לעוררת להודיע בתוך 14 יום מהיום אם היא מתנגדת להסדר ובמקרה כזה תבוטל החלטתנו והתיק יקבע לדיון מקדמי.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב היום 01.01.2014.

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

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כט בטבת תשע"ד
01.01.2014
מספר ערר : 140008859 / 12:43
מספר ועדה : 10926

בפני חברי ועדת הערר:

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

מס' הודעת שירות
140008859C



העורר/ת:

שלו שגיא שרה ת.ז. 06.08.1972

החלטה

השעה כעת 13:05 ואין התייצבות לעוררת וזוהי הפעם השנייה שנשלח לה זימון עפ"י הכתובת שמסרה בעת פתיחת תיק הערר. מעיון בהודעת הדואר עולה כי דבר הדואר לא נדרש. ככל הנראה זנחה העוררת את הערר על כן הערר יימתק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 01.01.2014.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : א בשבט תשע"ד
02.01.2014
מספר ערר : 140009434 / 12:32
מספר ועדה: 10927

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חבר: עו"ד ריחאן סעיד
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת:

ספיר שרה תעודת זהות 007070720, ספיר אהרן (ארתור) תעודת זהות
007070714
מספר חשבון 40050000
מספר חשבון 500000
מספר חשבון 10
ע"י ב"כ עו"ד : ספיר דורון

מס' הודעת שירות
140009434C



- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
נוכחים: ע"י ב"כ עו"ד : נעמה חליפה

העורר/ת: ספיר אהרן (ארתור), ספיר שרה
ב"כ העורר/ת עו"ד : ספיר דורון

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: נעמה חליפה

פרוטוקול

ב"כ המשיב: בנסיבות המיוחדות של העניין ולאור החומר המוצג לפני במיוחד המסמך מיום 24/7/13 עליו חתומים שני הצדדים ולפיו חברת דור שלו חברה לשיווק בע"מ המשיכה להחזיק בנכס עד ליום 31/7/13 (הודעה שיש בה משום תיקון להודעה קודמת שנמסרה ע"י החברה) אנו נסכים בנסיבות אלה ובפרט להסכמת דור שלו חברה לשיווק בע"מ ובהמלצת הוועדה כי מועד חדילת החזקה של חברת דור שלו חברה לשיווק בע"מ תחול החל מיום 1/8/13.
בנוסף, מבקש המשיב כי במידה תתנגד חברת דור שלו חברה לשיווק בע"מ כי חדילת החזקה תחשב מיום 1/8/13 ולא 4/7/13 יחודשו הליכי הערר דן.

החלטה

לאור הצהרת המשיב יתקבל הערר בכפוף לכך שהמשיב יהיה זכאי לחדש את הליכי הערר במקרה בו יתברר כי חברת דור שלו חברה לשיווק בע"מ מתנגדת להשתתף הארנונה עליה עד לתום חודש יולי.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.01.2014.

חברה: עו"ד קדם שירלי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

140009245-2111-01

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ז בשבט תשע"ד
08.01.2014
מספר ערר : 140009245 / 11:46
מספר ועדה: 10930

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

העורר/ת:
רייטן מיכאל חשבונית מס' 0070, רייטן בתיה תל אביב
000500000
חשבון לקוח: 10338073
מספר חוזה: 188446
כתובת הנכס: מחרוזת 6

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

התרשמנו כי אין מחלוקת עובדתית של ממש בין הצדדים. לפיכך אנו מחליטים לקבל החלטה על סמך החומר המצוי בתיק.
44 מ"ר יסווגו בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים ויתרת שטח הנכס יסווג כמגורים. זאת החל מיום 1/1/13.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.01.2014.

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

חבר: עו"ד ריחאן סעיד חבר: רו"ח אלרון יצחק

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

העוררת: מגדל חברה לביטוח בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד כץ-גבע-איצקוביץ ואח'
מרחוב יוסף קארו 19 תל-אביב
טל': 03-6252525; פקס: 03-6252526

- נגד -

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

החלטה

דעת מיעוט

מבוא

כאמור בהחלטת יו"ר הועדה עו"ד יהודה מאור, החלטה זו מתייחסת לטענת המשיב, כי דין הערר להידחות על הסף ומנגד טענת העוררת כי דין השגתה להתקבל כמות שהיא בהעדר תשובה של המשיב להשגתה.

השתלשלות האירועים

השתלשלות האירועים כפי שתואר להלן מתבססת על הנספחים שצירפו הצדדים לכתבי טענותיהם (כתב הערעור, כתב התשובה, סיכומים).

1. ביום 1.7.2012 שלחה העוררת את מכתבה נספח א לערר אל המשיב. במכתבה זה התבקש המשיב לשנות את שם מחזיק הנכס ברחוב פנחס רוזן 72 בתל-אביב, חשבון ארנונה מספר 10190215. (להלן: "הנכס" ו-"מכתב העוררת 1" בהתאמה).

כמו כן ביקשה העוררת במכתב העוררת 1 לקבל "בגין הנכס פטור מארנונה לתקופה של שלושה חודשים בגין שיפוצים".

2. מכתב העוררת 1 התקבל אצל המשיב ביום 3.7.2012. ביום 1.8.2012 שלח המשיב אל העוררת את תשובתו (הנושאת את התאריך 25.7.2012) (להלן: "מכתב המשיב 1").

3. מכתב המשיב 1, המצורף כנספח ב לערר וגם לתשובה לערר, מתייחס לשני חשבונות ארנונה שאינם נזכרים כלל במכתב העוררת 1 – אם כי הינו מתייחס לאותה כתובת. לא רק מספר הארנונה שונה, אלא אף שמות המחזיקים העוזבים המוזכרים במכתב המשיב 1 אינם אלה כבמכתב העוררת 1. איש מן הצדדים לא התייחס לסוגיה זו, ועל כן אניח אני כי מדובר בטעות גרידא.

4. במכתב המשיב 1 כותב המשיב לעוררת, לאחר הודעתו כי העוררת תהפוך למחזיקה בנכס מס. 2000270050 החל מיום 1.6.2012, כי "עומדת בפני מגדל חברה לביטוח בע"מ הזכות להגיש השגה תוך 90 יום מיום קבלת הודעת התשלום הראשונה" (סעיף 3).
- את בקשת העוררת לפטור מארנונה בגין שיפוצים דוחה המשיב, תוך שהוא מציין כי הוא דוחה "השגתך". המשיב מוסיף אל העוררת, כי "עומדת לרשותך זכות ערר על החלטתי בפני ועדת הערר וזאת תוך 30 יום".
5. לא למותר הוא לציין כי במכתב העוררת 1 לא מופיעה המלה "השגה", וכי לא קדם למכתב זה שום מכתב קודם הרלבנטי לענייננו (למצער לא מצוי אחד כזה בתיק הועדה), לא מצד העוררת ולא מצד המשיב.
6. ב-26.7.2012 הוצא חשבון ארנונה תקופתי ראשון המתייחס לנכס אל העוררת על ידי עיריית תל-אביב, האגף לחיובי ארנונה. מועד התשלום נקבע להיות עד 26.8.2012, כאשר העוררת טוענת בסיכומיה כי חשבון זה הגיע אליה "במהלך חודש אוגוסט 2012". המשיב שותק בענין זה. חשבון ארנונה זה מתייחס לתקופה "01.06.2012 – 31.08.2012" (להלן: "חשבון הארנונה").
7. העוררת התייחסה לחשבון הארנונה במכתב אל המשיב הנושא את התאריך 1.10.2012, אשר הינו נספח ד לכתב הערר ועמודו הראשון צורף כנספח ד לכתב התשובה לערר מטעם המשיב (להלן: "מכתב העוררת 2"). חותמת "נתקבל" של המשיב הינה מיום 11.11.2012, אך אישור הדואר הרשום של רשות הדואר המצוי בתיק הועדה מעלה כי מכתב העוררת 2 נמסר ליעדו, קרי למשיב, כבר ביום 8.11.2012.
8. מכתב העוררת 2 אינו נושא כותרת של "השגה", אך בסעיף 1 בו, בשורה הראשונה, נאמר כי מדובר בהשגה בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"). כך גם בסעיף האחרון למכתבה זה.
9. במכתב העוררת 2 חוזרת העוררת על טענתה כבמכתב העוררת 1, כי הינה זכאית לפטור בגין שיפוצים מסיביים בנכס החל מיום 1.7.2012 ולחלופין מכוח היותו נכס ריק, ובכל מקרה אין לחייב את העוררת בסיווג "חברת ביטוח".
10. ביום 4.12.2012 נשלח מכתב תשובה למכתב העוררת 2 (מועד משלוח התשובה מוסכם על שני הצדדים). מכתב התשובה נושא את התאריך 3.12.12 והינו חתום על ידי "אלברט גולבר מנהל המחלקה" (להלן: "מכתב תשובה 2").

11. במכתב התשובה 2 (שכאמור איננו חתום על ידי המשיב) מצויין, ראש לכל, כי פניית העוררת אינה נחשבת כ"השגה" באשר הינה מתייחסת לחיוב ארנונה בשנות מס קודמות (המבוא למכתב תשובה 2).

12. כמו כן מקבל מר גולבר את הודעת העוררת בדבר חילופי מחזיקים מיום 4.11.12 – הודעה אשר איננה מצויה בתיק הועדה. יחד עם זאת, מאחר והעוררת עצמה מייחסת את הערר לתקופה המתחילה ביום 1.6.2912 ומסתיימת ביום 4.11.12 תתיחס החלטה זו לתקופה זו.

מר גולבר דוחה את שלוש טענותיה הנוספות של העוררת:
את טענת העוררת, כי הינה זכאית לפטור מארנונה בגין היות הנכס ריק דוחה מר גולבר בטענה כי פטור כאמור ניתן לנכס העומד ריק רק ממועד קבלת הבקשה בכתב;
את טענת העוררת כי הינה זכאית לפטור מארנונה בגין היות הנכס בשיפוצים דוחה מר גולבר נוכח דו"ח הבקורת מטעם המשיב על פיו אין מצב הנכס עומד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות - עליו מושתת גם מכתב המשיב 1;
את טענת העוררת בדבר סיווג שגוי דוחה מר גולבר באשר הסיווג, לדבריו, נקבע על פי זהות המחזיק בנכס, שהינו חברת ביטוח ללא כל קשר לשימוש בו.

טענות הסף

13. ביום 18.3.2013 הגישה העוררת הודעת ערר על מכתב התשובה 2. בהודעת הערר וכן בסיכומיה טוענת העוררת כי הגישה את השגתה ביום 1.10.12, כי לא נענתה על ידי מנהל הארנונה ועל כן דין השגתה להתקבל, בהתאם להוראות חוק הערר.

14. המשיב טוען, בתשובתו לכתב הערר ובסיכומיו כי השגת העוררת הוגשה ביום 3.7.12 והתשובה להשגה נשלחה ביום 1.8.12. משכך, ומשהוגש הערר ביום 18.3.13 לא הוגש הערר במועד ודינו סילוק על הסף. המשיב מוסיף וטוען כי "פנייתה של העוררת שהתקבלה במשרדי המשיב ביום 11.11.12 אינה מהווה השגה".

15. בסיכומיו מוסיף המשיב טענה נוספת, כי "מכתב הפניה [של העוררת, פפ] מיום 11.11.12 אינו מהווה השגה מאחר ומלין הוא על שנות מס קודמות".

דיון

16. אין מנוס מפתיחה בהערה כי שני הצדדים נהגו לאורך כל תקופת ההתכתבות ביניהם בחוסר תשומת לב, בלשון המעטה, באשר להגדרת המסמכים המוחלפים ביניהם, באשר למועדים בהם נשלחו ו/או התקבלו ואפילו ביחס לתכנם. סביר

להניח כי לו היו שני הצדדים נוהגים בתשומת לב ואחריות ראויים היה הדיון המקדמי (ואולי כל הערר) מתייתר.

כך, רק לשם הדוגמא, אין למצוא באף פניה של העוררת אל המשיב התייחסות "לשנות מס קודמות" – הגם שזוהי אחת הסיבות לדחיית בקשת העוררת ו/או השגתה וסוגיה זו כלולה בסוגיות לדיון בפני ועדת הערר.

17. הצדדים התייחסו בטענותיהם למספר טענות: הן לטענה כי מכתב העוררת 1 הינו השגה ומשכך הוגש הערר באיחור, הן לטענה כי מכתב העוררת 2 אינו השגה כלל, הן לטענתה ההפוכה של העוררת כי יש לקבוע כי מכתב העוררת 2 הינו השגה, וכי דין השגתה זו להיחשב כאילו התקבלה נוכח העדר תשובת המשיב לה.

18. האם פניית העוררת מיום 1.7.2012 שהגיעה אל המשיב ביום 3.7.2012 הינה השגה? לטעמי התשובה הינה לא ב"א" רבתי.

א. לית מאן דפליג כי השגה יכולה, על פי טבעה וגם שמה, להיות מוגשת רק לאחר שנעשתה על ידי המשיג פניה אל המשיב והמשיב דחה את הפניה אליו. אין השגה יכולה להיות מוגשת לפני שנעשתה פניה ראשונית, אשר נדחתה.

ב. בענייננו, כמתואר לעיל, שלחה העוררת את מכתבה הראשון בהתכתבות, הוא מכתב העוררת 1, ביום 1.7.2012. כאמור, במכתבה זה התבקש המשיב שתי בקשות בלבד: לשנות שם מחזיק בנכס – בקשה שנענתה – ולקבל "בגין הנכס פטור מארנונה לתקופה של שלושה חודשים בגין שיפוצים" – בקשה שנדחתה.

ג. איש מן הצדדים לא ציין כי היתה פניה קודמת של העוררת, ואין בפני הועדה פניה כזו.

ד. משכך, בהיות מכתב העוררת 1 פניה ראשונה של העוררת למשיב, בטרם שנשלח אפילו חשבון ארנונה למחזיקה-העוררת לא יכולה פניה כזו להיות השגה.

ה. העובדה כי במכתב המשיב 1 דוחה המשיב את השגת (כך) העוררת אין בה כדי לשנות את העובדה כי תשובת המשיב 1 מתייחסת לפניה ראשונה אל המשיב, אשר על כן אין היא יכולה כלל להיות השגה.

19. משכך, טענת המשיב כי השגת העוררת הוגשה ביום 3.7.12 המוצגת בסעיף 12 בסיכומיה דינה להידחות.

- א. כאמור, מכתב העוררת 2 נפתח, ומסתיים, בהצגת המכתב כ"השגה", והינו מתייחס לדחיית המשיב את בקשתה במכתב העוררת 1 לקבל פטור בגין שיפוצים בהתאם להוראות סעיף 330 בפקודת העיריות, אך גם מעלה שתי טענות נוספות נוכח קבלת חשבון הארנונה: האחת, כי אין לסווג את הנכס כ"חברת ביטוח" והשניה כי יש לזכותה בפטור מארנונה בגין "נכס ריק".
- ב. טוען המשיב כי אין לראות במכתב העוררת 2 השגה מאחר והינו מתייחס לשנות מס קודמות (סעיף 9 בסיכומי המשיב ושורה 2 במכתב תשובה 2) ומאחר וכך כתב מר גולבר במכתב תשובה 2 (שם, סעיף 11).
- ג. טענת המשיב כי ההשגה מתייחסת לחובות משנים קודמות אין לה אחיזה באף אחת מפניותיה של העוררת אל המשיב. כל פניות העוררת מתייחסות לתקופה המתחילה ביום 1.6.2912 ומסתיימת ביום 4.11.12, ועל כן אם דעתי תישמע אני הייתי דוחה טענה זו של המשיב.
- ד. הטענה כי אין מדובר בהשגה משום שכך כתב מר גולבר מוטב היתה לה שלא היתה מועלית כלל, לטעמי. כדי להסיר ספק אני דוחה טענה זו.
- ה. נוכח דחיית טענות המשיב, וגם נוכח האמור במפורש במכתב העוררת 2 כי מכתב זה הינו השגה (במבוא ובסיום), וגם נוכח התייחסותו לחשבון הארנונה ולקביעות שונות המשפיעות על סכום הארנונה על ידי עירית תל-אביב והמשיב במכתב המשיב 1 יש לדעתי לראות במכתב העוררת 2 השגה לכל דבר וענין.
21. האם יש לקבל את השגת העוררת נוכח העדר תשובה של המשיב לה?
- לדעתי התשובה חיובית. הוגשה השגה – אך היא לא נענתה בהחלטת המשיב, או תשובה כלשהי שלו. על כן, ובהתאם לסעיף 4 בחוק הערר, "יחשב הדבר כאילו החליט [המשיב, פפ] לקבל את ההשגה".
22. מאחר ובהשגה הועלו מספר טיעונים על ידי העוררת, נותר עדיין לבחון אילו מהם ייחשבו כאילו התקבלו, או אולי כולם.
23. כאמור טענות העוררת בהשגתה הינן:
- א. סיווג – טוענת העוררת בהשגה כי "יש לחייב את הנכס בהתאם לסיווג הזול ביותר האפשרי" (סעיף 4.2.6 בהשגה).

ב. פטור נכס ריק – טענה שהועלתה לראשונה בהשגה;

ג. פטור בגין שיפוצים.

24. מאחר ומכתב המשיב 1 נושא את התאריך 25.7.12 ונשלח ב-1.8.12, וההשגה נמסרה למשיב ביום 8.11.12 או 11.11.12 שומה על הועדה להניח כי אותו חלק של ההשגה המתייחס לפטור בגין שיפוצים הוגש באיחור. על כן דין טענת העוררת בדבר פטור בגין שיפוצים להידחות לדעתי.
25. מאחר והבקשה לפטור בגין נכס ריק הועלתה לראשונה בהשגה הרי שאין היא כלל בגדר "השגה". זאת, כאמור, משום שלשיטתי השגה יכולה להיות מוגשת רק לאחר שכבר קיימת פניה ראשונה של המשיג וגם החלטה ראשונה המתייחסת לפניה הראשונה, החלטה הדוחה את בקשת המשיג בפנייתו הראשונה. על כן דין טענת העוררת, כי יש לקבל את טענתה לפטור בגין נכס ריק להידחות לדעתי.
26. טענת העוררת כי יש לסווג את הנכס לצרכי ארנונה "בסיווג הזול ביותר האפשרי", מתוך השימושים המותרים בו על פי דין כמובן, דינה להתקבל. זאת משום שסיווג הנכס נעשה, בראשונה, בחשבון התקופתי הראשון אשר נשלח לעוררת, ובהתאם לחוק הערר הגישה העוררת השגה בה ביקשה לשנות את הסיווג, ובעדר תשובה של המשיב דין השגתה להתקבל.
27. על כן, אם דעתי תישמע, יידחו על הסף טענות העוררת לקבלת פטור בגין היות הנכס ריק וגם בגין היותו בשיפוצים. יש לקבל את טענת העוררת כי סיווג הנכס לצורך תשלום הארנונה בכל התקופה בה תחזיקה היא בנכס בשנת 2012 יהיה הזול ביותר האפשרי מבין כל השימושים החוקיים בנכס.

היום, 7.1.2014


פנינה פריצקי, עו"ד, חברת ועדת הערר



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

תאריך : ח בשבט תשע"ד
09.01.2014
מספר ערר : 140008841 / 08:34
מספר ועדה : 10931

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חבר: ריחאן סעיד
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת:

[Redacted signature and name]

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו מברכים את הצדדים כי השכילו להגיע להסכם פשרה ביניהם ומתנים לו תוקף של החלטה.
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.01.2014.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

ערר : 140007728

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

101000728
000128
א

החלטה

ענינו של ערר זה בסיווג נכס בשטח של 110 מ"ר המצוי ברחוב הרצל 20 תל אביב.

העורר הגיש השגה בטענה כי יש לשנות סיווג הנכס ולסווגו תחת "מלאכה ותעשייה". עוד העלה העורר טענה לפיה יש לחלק השומה בגין הנכס לשני מחזיקים, האחד הוא העורר המחזיק ב 75% מהנכס והשני סטודיו עינהר המחזיק בדרך של שכירות משנה 25% מהנכס.

הטענה בדבר פיצול הנכס נזנחה הלכה למעשה במהלך דיון ההוכחות ואף בסיכומי העורר. ממילא לא הונחה תשתית ראייתית המצדיקה פיצול כזה וזאת בשל העדר הפרדה אמיתית בין שני החלקים להם ביקש העורר ליחס פיצול ובהיעדר אבחנה בין הפעילות של שני ה"מחזיקים" לכאורה בנכס.

לענין הסיווג העורר טען בהשגה כי מדובר בסטודיו בו מבוצעת עבודת עיצוב מודלים, מוצרים ואבות טיפוס עבור מזמינים חיצוניים. הנכס מורכב משני חללים לטענת העורר האחד משמש לעבודת בניית והרכבת המודלים ואילו השני חלל עיצוב מודלים ע"ג מחשב.

בטרם נכריע בשאלת הסיווג נסכם את הממצאים העובדתיים שהובאו בפנינו ואשר מתארים את השימוש בנכס נשוא הערר.

העורר הגיש תצהיר שלו ושל יואב עינהר, המחזיק לטענתו יחד עם העורר בנכס כשוכר משנה. בסעיפים 9-10 לתצהירם המשותף מתארים המצהירים את השימוש הנעשה בנכס. לתצהירם אף צורפו תמונות.

מר עינהר אף נחקר על תצהירו ואמר בין היתר: " בעבודה שלי אני משתמש גם בראש וגם בידיים. במהות העבודה יש מרכיב תכנוני מחשבתי ופיזי... אני ידוע בתור מעצב אריזות... המרכיב שלי בתור מעצב לתת לו את הצורה בתור תלת מימדיות ודו מימדיות. הלקוח פעם ראשונה רואה בהדמיית מחשב או במודל.....אני לא מייצר שום דבר. המהות של הפעילות שלי היא בייצור או עיצוב מודלים."

מר אסאבן העיד גם הוא ונחקר על תצהירו.

במהלך עדותו נשאל מר אסאבן על תרשים המבנה מ/1 והסביר כי הוא זה שרשם על התרשים "שטח בשימוש מוטי אסאבן מעצב"

"אני הוא זה שציין את הריבוע עם האיקס על גבי התשריט מ/1"

עוד הסביר מר אסאבן על עיסוקו בנכס ואמר בין היתר:

"במקצועי אני מעצב. אני נותן כדוגמא את תמונת הנברשת מכפיות גלידה, מייצר את הדגם ומעביר ללקוח, מתאר ללקוח איך יראה בגודל טבעי ובסופו של דבר מאשר את הדגם לייצור".

המשיב הגיש את תצהירו של דרור עיני המשמש כחוקר באגף לחיובי ארנונה. לתצהירו צורף דוח ממצאי הביקורת בו רשם העד את שראה: בביקורת שנערכה בנכס נמצא כי הנכס משמש כמשרד אדריכלי (מוטי אסאבן) ועיצוב גרפי (סטודיו עינהר) ללא הפרדה פיזית ביניהם.

במהלך הביקורת מסר מר עינהר לעד המשיב את פסק דינו של בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים אשר ניתן בעניינו של העורר ביחס לנכס אחר בשנת 2008 בו דחה בית המשפט ערעור של המשיב על החלטת ועדת הערר לסווג את פעילותו של עינהר באותו הנכס תחת סיווג מלאכה ותעשייה.

עד המשיב נחקר על תצהירו והשיב בין היתר לשאלת הועדה: **"מבחינה פיזית לא ראיתי משהו שקשור בייצור. אני צילמתי מה שראיתי בפועל, מוטי אמר לי שהוא משרד אדריכלים וראיתי את השולחן עליו הוא עובד וזה התאים לי למה שהוא אמר..." לא הסקתי מסקנות לגבי מה משמש הנכס, הם אמרו לי שחלק משמש למשרד אדריכלים והשני כסטודיו לעיצוב גרפי"**

לגבי תשריט מ/1 אמר העד: **"התשריט הזה אינו משקף את מה שראיתי בשטח מבחינת הריבוע המסומן בקוו מקווקו אין זה משקף את מה שראיתי בשטח."**

מכלל הראיות שהובאו בפנינו לרבות תצהירי הצדדים, התמונות, תשריטים ותשובות העדים במהלך החקירה עולה המסקנה כי הפעילות הנעשית בנכס על ידי העורר בעצמו ו/או יחד עם מר עינהר הינה משרד אדריכלי ו/או משרד לעיצוב גרפי. העורר אכן עוסק במסגרת עיסוקו כאדריכל בעיצוב מוצרים, דגמים ואב טיפוס של מוצרים ממש כפי שהוא מעיד על עצמו. גם שוכר המשנה שלו או השותף שלו מעיד על עצמו בחקירתו כי הוא עוסק בעיצוב.

למעשה העורר זמר עינהר אינם טוענים לכך שהם עוסקים בייצור אלא לכך שמלאכת העיצוב שלהם דינה לחסות תחת סיווג מלאכה ותעשייה.

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

בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים נדרש לסוגיה דומה מזאת בעניין עמ"נ 27754-05-11 מאיר אשל נ' ועדת הערר תל אביב יפו.

בית המשפט מצוין כי מבין המבחנים הנזכרים לעיל המבחן המרכזי הינו המבחן הכלכלי וזאת לאור ההתפתחות הטכנולוגית וכי פעמים רבות ניתן למצוא פעילות ייצור שלא בבתי חרושת מסורתיים.

"הנה כי כן , נראה כי מקצת המבחנים לזיהויה של "פעילות ייצורית" אבדו ממשקלם בעולם הממוחשב , שבו מרבית ה"יצירה" היא פועל יוצא של עבודת מחשב"

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

בעניין מבחן הפירוש המילוני אנו מקבלים את עמדתה הפרשנית של ב"כ המשיב. מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לפנינו עולה כי אכן העורר ושותפו עוסקים בעיצוב מודלים ודגמים אך אין מדובר ב"עבודת ידיים" על פי משמעותה המילונית. העורר בעצמו הודה בעדותו כי אינו עוסק בייצור כי אם בעיצוב מודל אשר מועבר לאחר אישור הלקוח לתהליך של ייצור. עיצוב המוצרים המתואר בתצהיר העורר ושותפו הינו תהליך שבעיקרו אינו עבודת כפיים ואין הוא שונה מבחינה זו מעבודתו של אדריכל או מעצב פנים. צודקת ב"כ המשיב כי מהראיות שנשמעו בפנינו עלה כי לא בכל השירותים אותם מספקים העורר ושותפו מספקים הם בהכרח אב טיפוס או מודל אלא רק בחלק מהמקרים.

באשר למבחן תכלית החוק: העורר לא הרים את הנטל המוטל עליו בכדי להוכיח כי בעיסוקו נכנס הוא בגדר אותם מקרים אשר בית המשפט בעניין מישל מרסייה תיאר אותם כבעלי מלאכה מסורתיים שמתח הרווחים שלהם נמוך ושהם עובדים בעיקר בעבודת כפיים ונותנים שירות חיוני לציבור.

מבחינת המבחנים נקבעו בפס"ד רעיונות לבחינת סיווג נכס בסיווג תעשייה :

האם יוצרים העורר ומר עינהר יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. זהו מבחן שחוזר ועולה בפסיקת בתי המשפט בשאלות דומות. המשיב טוען כי דין העיסוק של העורר ושותפו כדין מחלקות קריאטיב במשרדי פרסום אשר בעיניהם נקבע במספר פסקי דין כי אינם עיסוקים הנכנסים בגדר הסיווג מלאכה ותעשייה.

נדמה לנו כי במקרה שבפנינו השאלה מורכבת יותר. מהממצאים העובדתיים עולה כי העורר ושותפו עוסקים לא רק במתן שירותי עיצוב ותכנון אלה גם בבניית מודלים כפי שהוצגו בפנינו בעל פה ובתמונות, אלא שכאשר שוקלים אנו את מכלול העובדות ואת כלל המאפיינים לעיסוקם של העורר ומר עינהר לא ניתן לאמר כי ככלל עוסקים הם בייצור של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. גם אם עוסקים הם בבניית מודל ייחודי הרי שאין זה אלא רק תחילת ראשיתו של תהליך ייצור ולא ייצור המוצר עצמו.

מבחינת מבחן ההנגדה הרי שהעורר לא הצליח לשכנע אותנו בעדותו ובממצאים שהניח בפנינו כי כלל פעילותו, ולו עיקר פעילותו הינה ייצורית, שכן הוכח כי חלק נכבד מפעילותו הינה מתן שירותים ללקוחות.

למעלה מן הצורך נציין כי העורר ושותפו העידו כי את המודלים הם בונים עבור לקוח ספיציפי, מכאן שגם את מבחן היקף השימוש במוצר לא עובר העורר.

הנה כי כן, על סמך הראיות שהובאו בפנינו, ועל אף הפסיקה הקובעת כי יש להתאים את מציאות החיים המורכבת לדין באמצעות כללי פרשנות הרינו לקבוע כי במקרה דנן לא הוכח כי עיקר הפעילות של העורר ו/או שותפו הינה ייצורית.

נותר לנו להכריע בשאלה האם פסק הדין שניתן בשנת 2008 בעניינו של מר עינהר (או יותר נכון בעניין סטודיו עינהר) מחייב את המשיב גם ביחס לנכס נשוא ערר זה.

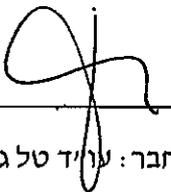
התשובה לכך שלילית. אין מדובר באותו נכס, אף אין מדובר באותו עורר. עניין לנו בנכס בו עושה שימוש בחלק מסויים מי שניהל את הסטודיו נשוא אותו פסק דין. לא הונחה תשתית עובדתית המוכיחה כי השימוש נשוא אותו פסק דין הוא השימוש נשוא המחלוקת שבפנינו.

מכל האמור לעיל אין מנוס אלא לקבוע כי דין הערר להידחות.

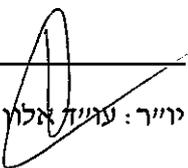
משלא נתבקשנו לעשות כן, לא יינתן צו להוצאות.

ניתן והודע, ביום 12.1.2014, בהיעדר הצדדים.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורר"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ערר : 140008606

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

10510000
301110
כונן

החלטה

העורר הגיש ערר בשלוש טענות:

טענתו הראשונה נוגעת לנכס מספר 2000396662, מרפסת בשטח של כ 7 מ"ר המוחזקת לטענתו שלא כדין על ידי הנישום גינזבורג טל אליהו. העורר מבקש לבטל שומה זו שכן מדובר בשטח משותף השייך לכלל דיירי הבניין, מעשית מבקש העורר להפחית את השטח בו מחויב הנישום גינזבורג בגין המרפסת.

טענתו השנייה של העורר נוגעת לעניין פיצול החיוב בארנונה בין תת חלקה 8/13 (בחזקת גינזבורג) לבין תתי חלקות 80/14 ו 80/15 אשר נמצאים בחזקתו. בעניין פיצול זה טוען העורר כי המשיב צריך היה לפצל את הנכסים מיום 1.8.2012 ולא מיום 24.10.2012.

טענתו השלישית של העורר נוגעת לסיווג הנכס של הנישום גינזבורג שכן לטענתו המשיב מחייב נישום זה ונכס זה תחת סיווג מגורים בשעה שבנכס נעשה שימוש למשרדים.

המשיב דחה את ההשגה של העורר מהסיבות הבאות:

בעניין המועד לפיצול נדחתה בקשת העורר שכן לפי טענתו של מנהל הארנונה הודעה ראשונה על חדילת חזקה ופיצול הנכס נמסרה בהתאם לסעיף 325-326 לפקודת העיריות רק ביום 25.10.2012.

באשר לטענות בדבר שטח המרפסת דחה מנהל הארנונה את הבקשה מאחר ולא ניתן היה לבצע ביקורת במרפסת.

לגבי המידע בדבר השימוש למשרדים הודיע מנהל הארנונה כי המידע ייבדק ומנהל הארנונה יפעל על פיו.

המשיב טוען כי ועדת הערר משוללת סמכות לדון בטענות הנוגעות לנישום שאינו העורר כך שדין הטענות ביחס לשטח המרפסת ולשימוש בדירת גינזבורג להידחות על הסף.

ביום 9.10.2013 שמענו את העורר אשר היה מיוצג גם על ידי הגברת נירה כהן שגם היא בעלת זכויות ביחידה אחרת בבניין.

בתום הדיון החלטנו כי תינתן לעורר האפשרות להגיש בתוך 21 יום ראייה התומכת בטענתו לפיה המשיב ידע על פיצול הנכס ביום 5.8.2012.

ביום 6.11.2013 נעתרנו לבקשת העורר להאריך לו את המועד להמצאת הראייה עד ליום 18.11.2013 .

ביום 17.11.2013 הגיש העורר בקשה נוספת לאשר לו להגיש תצהירים חלף הראייה שלא הצליח לאתר , כמו כן ביקש העורר להורות למשיב לגלות דוחות של פקחים מטעם מחלקת הפיקוח בעיריית תל אביב אשר ביקרו בנכס . בקשה זו נדחתה .

ביום 4.12.2013 הוגשו שני תצהירים על ידי העורר : תצהירו ותצהירה של הגב' נירה כהן .

אפשרנו למשיב להגיב להגשת התצהירים ובתגובתו טען המשיב כי אין בתצהירים שהוגשו בכדי לשנות מהעובדה שהודעה בדבר פיצול השטחים התקבלה במחלקה הרלבנטית אצל המשיב רק ביום 25.10.12 . כמו כן חזר המשיב על טענותיו בעניין העדר סמכותה של ועדת הערר לדון בנכסים אשר מצויים בחזקתו של נישום אחר .

על הודעה זו של המשיב הגיב העורר ביום 30.12.2013 ועל סמך כל הראיות , הבקשות , התגובות וההודעות תינתן החלטתנו בערר זה .

ראשית דבר נכריע בשתי הטענות הנוגעות לנישום גינזבורג , הן לעניין המרפסת בה הוא מחזיק ובגינה הוצאה שומה בהיקף גבוה מדי לטענת העורר והן בעניין סיווג הנכס של הנישום גינזבורג .

סמכויותיה של ועדת הערר נקבעו בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976

בהתאם להוראות סעיף 3 הנ"ל מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מהטענות המפורטות בסעיף .

העורר לא חויב בארנונה בגין המרפסת עליה הוא עורר , גם לא בגין שטח דירתו של גינזבורג בגינה הוא מעלה טענה בערר ביחס לסיווג .

טענותיו של העורר נובעות ככל הנראה ממחלוקות בינו לבין צד שלישי המחזיק בנכסים אלה אך הם לא יכולים לבא בשעריה של ועדת הערר אשר אינה מוסמכת כאמור לדון בענייניו של נישום אחר אלא בעניינים של נישומים שהגישו השגה למנהל הארנונה והשגתם נדחתה . נישום כאמור יכול להיות רק מי שחויב בארנונה בגין נכס כלשהו , מאחר והעורר לא חויב בארנונה בגין נכסים אלה הרי שדין הערר בעניין המרפסת וסיווג דירת גינזבורג להידחות .

בקשר למועד פיצול הנכס :

העורר הודיע למחלקת הארנונה אצל המשיב ביום 25.10.2012 על פיצול הדירה .

העורר הגיש תצהיר אליו צירף מסמכים המעידים על כך שפנה לעיריית תל אביב מחלקת ההנדסה אגף הרישוי והפיקוח על הבנייה וכן ליועץ המשפטי לעיריית תל אביב בתלונה על עבודות בנייה אסורות אותן עומד לנקוט קבלן מטעמו של טל גינזבורג .

העורר מבקש לראות בפנייה זו הודעה על חדילת חזקה בהתאם לחוק .

לאחר שעינינו בפרוטוקול הדיון , בתצהירי העורר על נספחיהם ובמסמכים שצורפו לכתבי התשובה ולכתב הערר הננו קובעים כי דין הערר בעניין המועד בו פוצל הנכס להידחות .

לא התעלמנו בעת שגיבשנו מסקנה זו מן הטענות שהציג העורר ביחס לידיעה לכאורה של המשיב על הפיצול בנכס שכן העורר מבקש לראות במשיב גוף אחד המתואם בין מחלוקותיו השונות , אלא שעיון בהודעות שמסר העורר מלמד כי גם העורר לא כיוון פניותיו ליידע את המשיב בעניין חדילת החזקתו

בנכס מבחינת דיני הארנונה וכל מטרות פניותיו היו בעניין הפסקת עבודות צפויות שעומדות להיערך על ידי בר הפלוגתא שלו מר גינזבורג.

על פי המסגרת החוקית שנקבעה בדיני הארנונה ועל בסיסה מכלכל המשיב את פעולותיו, הוא אינו נדרש לבחון לעומק את תוכן של ההודעות המוגשות לו במסגרת מסמכים שמצרפים מחזיקים להודעות הנמסרות על ידם בעניין החזקת נכס או חדילת חזקה שכזו, לא כל שכן הודעות שנמסרות בעינים אחרים למחלקות אחרות אצל המשיב.

למעשה מבקש העורר להכניס את המשיב לתוך מערכת היחסים הסבוכה בינו לבין מר גינזבורג כאשר הלכה למעשה לא נקט העורר בצעדים המוטלים עליו על פי חוק באותו מועד כי אם רק ביום 25.10.2012.

סעיף 325 לפקודת העיריות מטיל על הבעלים או על המחזיק למסור הודעה לעירייה בדבר חילופי החזקה ובעלות. הפסיקה קבעה כי סעיף 325 לפקודת העיריות אינו מטיל חובה על המשיב לבדוק את תוכן ההודעות או מהימנותן ולהפך, מטרת סעיפים 325-326 הייתה ועודנה להקל עם המשיב.

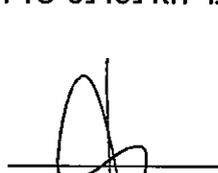
קל וחומר כאשר מדובר על הודעה שנמסרה למחלקה אחרת בעניין אחר. לפיכך יש לקבל טענת המשיב כי הודעה בהתאם לסעיפים 325-326 לפקודת העיריות נמסרה לו רק ביום 25.10.2012 וכי העורר לא הניח תשתית ראייתית המצדיקה לראות במשיב כמי שידע עוד קודם למועד זה על הפיצול מכח ידיעה קונסטרוקטיבית כלשהי.

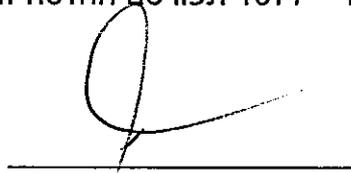
מכל האמור לעיל החלטנו לדחות את הערר.

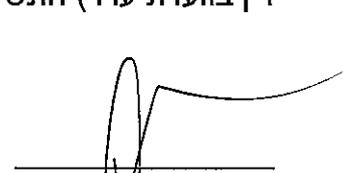
משלא נתבקשנו לעשות צו כזה, אין צו להוצאות.

ניתן והודע, ביום 12.1.2014, בהיעדר הצדדים.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ערר : 140008557

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

10487001
202070
5

החלטה

בפנינו בקשה סילוק על הסף של ערר זה בטענה כי הוגש באיחור ולפיכך הפכה שומת שנת 2013 שנשלחה לעוררת לחלוטה, מאחר ולא הוגש ערר על ההשגה בתוך פרק הזמן הקבוע בחוק להגשת ערר על דחיית השגה.

עוד טוען המשיב כי יש לדחות על הסף את הערר בטענה שהערר כולל טענות שלא הועלו בהשגה ומהווה למעשה הרחבת חזית פסולה ואסורה.

המשיב פירט את טענותיו ונימוקיו בבקשה לסילוק על הסף במסגרת כתב התשובה לערר וסיכומים שהגיש בעניין זה.

העוררת, סיכמה טענותיה בעניין הטענה בדבר האיחור בהגשת הערר אך לא התייחסה בסיכומיה לטענה בדבר הרחבת חזית אסורה .

בהתייחסו לאיחור הנטען במועד הגשת הערר טוען ב"כ העוררת כי המועד הנקוב בתשובת מנהל הארנונה להשגה הוא המועד בו נשלחה תשובת המשיב ולא המועד בו נתקבלה תשובתו אצל העוררת. לטענתו של ב"כ העוררת תשובת מנהל הארנונה מעולם לא הגיעה באופן רשמי לידי העוררת. טענה זו אף נטענה בסעיף 8 לכתב הערר בצורה מעורפלת. העוררת מציינת בכתב הערר בסוגריים ביחס לתשובת מנהל הארנונה ("**אשר בפועל עד היום טרם הגיעה באופן רשמי לידי העוררת**").

גם בדיון המקדמי וגם בסיכומי העוררת לא הרחיבה העוררת טיעוניה בעניין זה ולא הסבירה למה התכוונה כאשר ציינה כי תשובת מנהל הארנונה לא הגיעה ליעדה באופן רשמי. לפיכך השאלה כיצד הגיעה תשובת מנהל הארנונה לידי העוררת וכיצד הגישה את הערר נותרה עלומה.

אין מחלוקת כי הערר הוגש כמעט שלושה חודשים לאחר המועד בו נשלחה תשובת מנהל הארנונה. האם החליטה העוררת להתמודד עם הטענה בדבר האיחור בהגשת הערר תוך שימוש בטיעון לפיו משלא נשלחה תשובת מנהל הארנונה בדואר רשום הרי שהיא לא נתקבלה באופן "רשמי" אצל העוררת?! לעוררת הפתרונים.

ב"כ המשיב ציינה בסיכומיה כי כל התכתובות במהלך ההתכתבות עם נציג העוררת לרבות תשובת מנהל הארנונה נשלחו לאותה הכתובת ומבקשת לראות בכך חזקה לפיה גם תשובת מנהל הארנונה אשר נשלחה לאותה כתובת נתקבלה לפני 5/4/2013 ולפיכך דין הערר להידחות שכן חזקה שערר זה הוגש בחלוף 30 יום מהמועד בו נתקבלה תשובת מנהל הארנונה אצל העוררת.

חזקה זו לא נסתרה על ידי העוררת. העוררת בחרה להסתתר מאחורי טענה מעורפלת אשר עולה ממנה כי תשובת מנהל הארנונה הגיעה אליה בדרך לא רשמית, ככל הנראה במועד מוקדם ל 30 הימים הקבועים בחוק.

אין זו הפעם הראשונה בה נדרשת ועדת ערר לסוגיה זו, כמו גם בתי המשפט שדנו ובחנו החלטות של ועדת הערר בעניין זה.

בבר"ם 6333/09 רם חן חניונים בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיירת תל אביב, אימץ בית המשפט העליון את פסק דינו של בית המשפט המחוזי אשר קבע כי משחלף המועד החוקי להגשת השגה הופכת השומה לחלוטה והנישום מאבד את זכותו להשיג על חיוביו בארנונה.

עקרון סופיות השומה אינו עיקרון טכני פרוצדוראלי הוא עיקרון מהותי, על כן גם אין להיעתר לבקשה סתמית ובלתי מנומקת שנזכרה בכתב הערר להאריך את המועד להגשת השגה, כאילו עניין לנו בסוגיית טכנית שאינה מהותית.

גם אם מצופה מועדת הערר לנהוג גמישות יתר בכל הקשור לסדרי הדין לעומת ערכאות אחרות אין בכך בכדי להביא אותה לקבל החלטה שמשמעותה שינוי הסדרים שנקבעו בחוק.

עיון בהשגה מלמד כי עילת ההשגה התייחסה רק לשינוי הסיווג ממחסנים למסעדה וביחס לגובה הארנונה ולא לעילות הערר המפורטות בסעיפים 6 ו 10 לכתב הערר. משכתב הערר כולל טענות שלא בא זכרן בכתב ההשגה הרי שדין טענת המשיב ביחס להרחבת חזית פסולה להתקבל. וזאת על אף שממילא דין הערר להידחות בשל האיחור במועד הגשתו.

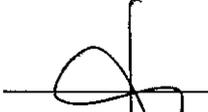
אשר על כן אנו דוחים את הערר על סף.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 1500 ₪.

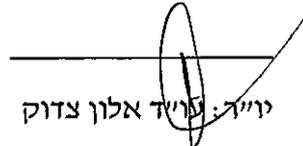
ניתן והודע, ביום 12.1.2014, בהיעדר הצדדים.

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

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ד: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ערר : 140008647

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

~~מסמך לפרוטוקול: 10171478~~

~~מסמך לפרוטוקול: 20118~~

~~מסמך לפרוטוקול: 10171478~~

החלטה

ענינו של ערר זה, נכס בשטח של כ 52 מ"ר אותו שוכר העורר ברחוב בן אביגדור 20 בתל אביב.

בעקבות ביקורת שנערכה בנכס שינה המשיב את סיווג הנכס לבניינים שאינם משמשים למגורים וזאת בעקבות ממצאי הביקורת אשר לטענת המשיב מעלים כי בנכס לא מתקיים משק פעיל למטרות מגורים.

העורר הגיש השגה בה טען כי הוא אזרח ישראלי שאינו תושב וחי בין הולנד לישראל. עיקר מגוריו בהולנד והנכס משמש אותו כמקום מגורים רק בעת ביקוריו בישראל.

מנהל הארנונה דחה את ההשגה בטענה כי ממצאי הביקורת והמדידה שנערכו בנכס עולה כי " לא מתקיים בו משק בית פעיל למטרות מגורים אלא פעילות עסקית בתחום המוזיקה".

ביום 23.10.2013 התקיים דיון מקדמי בפנינו. ב"כ הצדדים הודיעו כי אין להם צורך בהבאת ראיות נוספות פרט לאלו שנכללו בכתב הערר ובכתב התשובה וב"כ העורר הודיעה כי תתייחס בסיכומיה לטענה בדבר הרחבת חזית.

הצדדים הגישו סיכומים ואף התייחסו לטענה בדבר הרחבת חזית אסורה שהעלה המשיב.

בראשית הדברים מבקש העורר כי נכריע האם העובדה כי הינו אזרח ישראלי שאינו תושב רלבנטית לקביעת סיווג הנכס.

המשיב טען כי זהות המחזיק אינה חשובה לענייננו שכן הסיווג ייקבע לפי השימוש הנעשה בנכס.

הצדק עם המשיב. קביעת הסיווג הראוי לנכס תעשה על פי השימוש בפועל בנכס. היותו של העורר אזרח ישראלי שאינו תושב יכולה לשמש לכל היותר כראייה המחזקת או סותרת ממצאים עובדתיים, למשל ראייה המסבירה מדוע אין הנכס נראה על פניו כנכס בו מתנהל משק בית פעיל, אולם קביעה לפיה עצם עובדת היותו של העורר אזרח ישראלי שאינו תושב,

המחלק זמנו בין שתי מדינות היא זו שתכריע האם הנכס אותו הוא שוכר באחת המדינות משמש לו למגורים, לא יכולה לעמוד במבחן המציאות.

עלינו לעיין בממצאים העובדתיים שהניחו בפנינו הצדדים בכדי להכריע בטענה בדבר סיווג הראוי של הנכס.

העורר לא הניח בפני הועדה ראיות המעידות על ניהול משק בית פעיל בנכס, כל שהוצג לוועדה הינו דרכונו ההולנדי של העורר (ע/1) וראייה המעידה על תשלום שכר דירה לאולפן בהולנד. (ע/2)

המשיב צירף לכתב התשובה את דוח ממצאי הביקורת שנערכה בנכס ביום 11.2.2013. ממצאי הדוח אינם מותירים מקום לספק ומצטיירת מהם תמונה לפיה בנכס נעשה שימוש לאולפן הקלטות ולא למשק בית פעיל. ראה לעניין זה את תיאור הפקח מטעם המשיב ביחס לחדרים עם ספוגים אקוסטיים, מחשבים, כלי נגינה, רמקולים, מיקרופונים, אוזניות, תא קול נפרד ועוד.

הפקח מטעם המשיב מציין בדוח: **"במקום לא נראה משק בית פעיל ולא נראו מקרר, טלוויזיה, סלון, מזנון, מכונת כביסה, חדר שינה, מטבח פעיל וכיב."**

לאור הממצאים הנ"ל אשר לא נסתרו כאמור הננו קובעים כי בנכס זה לא מתקיים משק בית פעיל ועל כן דין הערר בעניין שינוי סיווג הנכס למגורים להידחות.

בסעיף 4 לכתב הערר מעלה העורר טענה בדבר שרירות וחוסר תום לב של המשיב ממנה משתמע כאילו העורר טוען כטענה חלופית שיש לחייבו בארנונה על פי הסיווג שנקבע בעמ"נ 27754-0511 בעניין אולפן הקלטות.

בסיכומיו (סעיף 13) מציין העורר לראשונה מפורשות כי יש לחייבו בארנונה, באופן חלופי, לפי הסיווג הנמוך יותר המתפרש לטענתו מפסק הדין הנ"ל.

המשיב טוען כי מדובר בטענה המהווה הרחבת חזית פסולה שכן טענה זו לא עלתה בהשגה.

אכן, העורר לא טען לעניין זה בהשגה וטענה זו עלתה כאמור לראשונה בכתב הערר.

ועדת הערר שואבת סמכויותיה מסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976. בהתאם לכך מוסמכת ועדת הערר לדון בטענות שנדחו על ידי מנהל הארנונה כאשר דן בהשגה.

דיון בטענות אשר לא הובאו בפני מנהל הארנונה מהווה הרחבת חזית אסורה לא רק שמרעות את מצבו של אחד הצדדים לדיון אלא שהוא חורג מסמכותה של ועדת הערר.

לפיכך, דין טענות הערר לסיווג חלופי של הנכס תחת סיווג "מלאכה ותעשייה" להידחות שכן לא העלה טענות אלה בהשגה.

עצם העובדה שהמשיב היה צד להליך אחר בו נדון ענינו של אולפן הקלטות אחר אינה מעלה או מורידה לעינינו, שכן סמכויותיה של ועדת הערר מוגדרות כאמור ושואבות כוחן מההשגה והחלטת מנהל הארנונה בהשגה.

הפורום הראוי לתקיפה ישירה של פעולת המשיב מסיבות אשר העורר הגדיר במקרה שבפנינו "שרירות לב וחוסר תום לב" אינן ועדת הערר.

לאור האמור לעל דין הערר להידחות

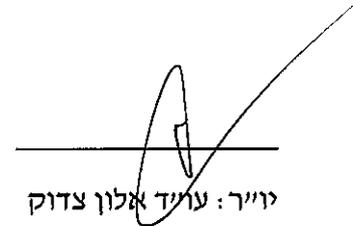
משלא נתבקשנו ליתן צו להוצאות לא יינתן צו כזה.

ניתן והודע, ביום 12.1.2014, בהיעדר הצדדים.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כ בטבת תשע"ד
23.12.2013

מספר ערר : 140008488 / 14:51
מספר ועדה : 10914

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

[Redacted signature]

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.

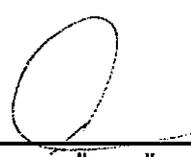
הערר יתקבל בחלקו כאמור לעיל.

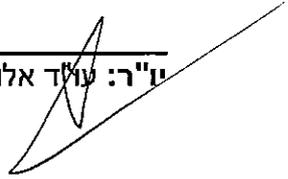
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.01.2014.

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


חבר: עו"ד גדי טל

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

10570200
442100
154

החלטה

שתי סוגיות עומדות בבסיסו של ערר זה:

השאלה הראשונה נוגעת בזהות המחזיקים בנכס יחד ו/או מטעם העוררת: האם עניין לנו בשוכר משנה כטענת העוררת או שהמחזיק הנוסף הינו דייר משנה כטענת המשיב.

השאלה השנייה נוגעת לחיוב העוררת בגין כלל השטחים המשותפים בקומה בשל החזקה לכאורה בשטח העולה על 80% מן השטחים הלא משותפים.

עניין נוסף שנדחה להכרעה במסגרת מתן החלטה סופית בתיק הוא בקשתה של העוררת לחייב את המשיב בהוצאות בשל הגשת תצהירי עדות ראשית באיחור ניכר ובסמוך לדיון. זה המקום לציין כי גם את כתב הסיכומים הגיש המשיב באיחור על אף שלבקשתו למתן ארכה להגשת הסיכומים נעתרה הוועדה.

יצוין כי במהלך דיון ההוכחות הגיעו הצדדים להסכמה ביחס לזהות השותפים בעוררת. ראה עמוד 3 לפרוטוקול מיום 15.7.2013. ניתן בזאת תוקף החלטה להסכמה זו.

להכרעה בשאלה הראשונה השלכות ביחס לפטור אותו מבקשת העוררת מחיוב בכלל השטחים המשותפים בקומה יחד עם הכרעה בשאלת החזקתה של העוררת בשטח העולה או פחות מ 80% מהשטח הלא משותף.

העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית של אליעזר אשל אליו צורפו הסכמי השכירות בין העוררת לבין המשכיר (קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ) וכן הסכם שכירות בין העוררת לבין גיא שטורם, מארק שיפמן וטל ספיר. על פי הסכם השכירות בין העוררת לבין גיא שטורם, מארק שיפמן וטל ספיר, עלויות תשלומי הארנונה יחולו על השוכרים ולא על העוררת.

ביום 13.3.2012 מסרה העוררת הודעה למשיב כי השכירה בשכירות משנה חלק של כ 140 מ"ר לשוכרים גיא שטורם, מארק שיפמן וטל ספיר וצירפה להודעתה את הסכם השכירות עם הנ"ל.

מנהל הארנונה דחה את הודעתה זו של העוררת וקבע ביום 6.5.2012 כי הוא רואה בגיא שטורם, מארק שיפמן וטל ספיר דיירי משנה ולא שוכרי משנה ועל כן כדיירי משנה, הם לא יוכרו כנישומים לעניין ארנונה.

המשיב נימק את קביעתו בכך שבין שתי היחידות קיימות דלתות מעבר, כי הממ"ק משמש את שני משרדי עורכי הדין וכי חדר הישיבות המצוי בחזקת העוררת משמש על פי הסדר מסוים גם את שטורם שיפמן וספיר.

העוררת טוענת כאמור כי משרד שיפמן הינו שוכר משנה בהתאם להסכם השכירות שהוצג. מדובר בעסק נפרד, מזכירות נפרדת, מטבחון נפרד, דלתות כניסה נפרדות ומערכת אזהרה נפרדת. (ראה סעיפים 18.1-18.7 לתצהיר עד העוררת).

תצהירו של עד העוררת לא נסתר בעת חקירתו לרבות לא הפנייתו לנספחים י"ד ו ט"ו.

עיון בנספח ט"ו שצורף לתצהיר עד העוררת מעיד כי גם המשיב רואה בשני משרדי עורכי הדין מחזיקים שונים ואף מצביע על הפרדה ביניהם כפי שעולה מתשריט המדידה מיום 2.1.13.

העוררת צירפה את נספח י"ד, מכתב של אדריכל הבניין המסביר את תפקידה של דלת החירום המחוברת בין המשרדים וקובע כי מדובר בדלת יציאה לשעת חירום ולא דלת המשמשת מעבר או חיבור בין המשרדים.

ראייה זו לא נסתרה בדיון ההוכחות, להיפך, בחקירת עד המשיב אישר עד המשיב כי לא יכול היה לעבור בין המשרדים אלא דרך המזכירות וזאת מאחר שבין המשרדים היו דלתות נעולות.

עד נוסף של המשיב העיד כי ראה משרדים בהם דלת חירום המפרידה ביניהם למרות שהן יחידות נפרדות ואין לומר שזה נדיר.

ב"כ המשיב בסיכומיה מתייחסת לשתי דלתות אלא שהדלת הרלבנטית למחלוקת נשוא ערר זה הינה דלת המעבר בין שני המשרדים בלבד.

לגבי הטענה שהעלה המשיב ביחס לשימוש בחדר הישיבות הרי שעיון בראיות שהובאו לעניין זה אינו משנה את ההתרשמות לפיה מדובר בשוכר משנה. השימוש בחדר הישיבות מוסדר חוזית בין השוכר הראשי לשוכר המשנה.

עד העוררת העיד כי בממ"ק משתמשים בשעת חירום בלבד והוא נפתח על ידי עובד של חברת הניהול. עדות זו לא נסתרה.

לאחר ששמענו את עדויות הצדדים, לאחר שעיינו בראיות שהוצגו וצורפו לתצהירי הצדדים לרבות מפות מדידה ותמונות ולאחר שעיינו בהסכמים שהוצגו במסגרת הבאת הראיות. תוך תשומת לב לטענות שפורטו בכתב הערר ובכתב התשובה, ובהתייחס להוראות החוק והפסיקה הגענו למסקנה כי דין הערר בעניין הבקשה לפיצול הנכס לשני מחזיקים להתקבל.

לדעתנו אין לראות בגיא שטורם, מארק שיפמן וטל ספיר "דיירי משנה" בהתאם להוראות סעיפים 269 ו 327 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

סעיף 269 לפקודה מגדיר דייר משנה כך :

"דייר-משנה" - אדם הגר בחדר, או בחלק מחדר, של בנין שאחר מחזיק בו, והמשלם למחזיק דמי-שכירות בעדו.

בת"א (ראשון-לציון) 700215/05 עיריית רעננה נ' פניאטה החזקות בע"מ ואח' תק-על
2008 (4), 2359, מתייחס לסוגייה של דייר משנה מול שוכר משנה :

"שוכר משנה הוא מי ששכר משוכר את הנכס השכור על ידי השוכר, בעוד שדייר משנה הוא מי ששוכר חלק מנכס, ממני שמחזיק בנכס. הדבר עולה באופן מפורש מההגדרה שבסעיף 269, המתייחסת לשכירות של חדר או חלק מחדר בבניין, או לפי סעיף 327 עסקינן בשכירות של חדר או חדרים בבניין, דהיינו יכול פלוני לשכור חדר או מספר חדרים בתוך בניין ויחשב הוא כדייר משנה מבחינת פקודת העיריות, ובלבד שלא שכר את מלוא הנכס. ור' הנריק רוסטוביץ, פנחס גלעד, משה וקנין ונורית לב ארנונה עירונית ספר ראשון 298 (מהדורה חמישית, רונית כהן כספי ושגיב חנין עורכים, 2001) (להלן: "ארנונה עירונית"): "אין לפרש שכירות משנה בנכס כ"דיירות משנה" לפי פקודת העיריות. בשכירות משנה של יחידת שומה נפרדת יש להשית את הארנונה על שוכר המשנה". ר' גם ע"ש (חיפה) 199/00 חברת מ.א.ר בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, תק-מח 2001(3) 13972 (2001) מפי כב' השופט ביין, ות"א (חדרה) 1841/02 עיריית חדרה נ' אטדגי (פורסם בבנו, 18.3.04) מפי כב' השופט אסיף, שבשניהם נקבע כי יש לפרש את הגדרת "דייר משנה" על דרך הצמצום, בהיותה חריג לעקרון של הטלת הארנונה על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס מבחינת המצב העובדתי בשטח.

בית המשפט בעניין תא"ק 45685-07 עיריית רמת-גן נ' מרכז אלקטריק (ד.נ.) בע"מ ואח'

אימץ את הדברים ואף הוסיף וקבע:

אכן, המהות של דיירות משנה לפי הפקודה הנה כאשר פלוני (דייר המשנה) שוכר חלק מן הנכס בעוד אשר אלמוני (המשכיר או שוכר) נותר כמחזיק בחלקו האחר. האמור לעיל גם עולה מלשון החוק הקובעת לאמור "אדם הגר בחדר, או בחלק מחדר, של בנין שאחר מחזיק בו, והמשלם למחזיק דמי שכירות בעדו".

מהעדויות ששמענו עולה כי לא נסתרה החזקה העולה מהסכם השכירות בין העוררת לבין גיא שטורם, מארק שיפמן וטל ספיר לפיה הם מחזיקים בנכס כשוכרים ולא כדיירי משנה. ממסכת הראיות שהוצגה בפנינו עולה תמונה אמינה של מערכת יחסים בין משכיר לשוכר ולא באחזקה מלאכותית שנועדה בכדי לפטור את העוררת מתשלום ארנונה בגין השטח המשותף.

מאחר וזו מסקנתנו ביחס לזהות המחזיקים גיא שטורם, מארק שיפמן וטל ספיר ומתן כאמור, הרי שנתר לזון בעתירתה של העוררת לפטור אותה מחיוב ארנונה בגין השטחים המשותפים שכן לכאורה זוהי מהות הדיון שבפנינו שכן לו תתקבל טענת העוררת שהיא אינה מחזיקה ביותר מ 80% משטח הנכס תהיה פטורה היא מחיוב בשטחים המשותפים.

בעניין זה מדובר בשאלה פשוטה, טכנית, למעשה מתמטית.

העוררת הפנתה את הוועדה לנספח ט"ז לתצהיר העדות הראשית של עד העוררת כאשר העד מטעם העוררת אומר בסעיף 26 לתצהירו: "עולה כי השטח הבלתי משותף המוחזק על ידי העוררת מהווה 79% מן השטחים המשותפים בקומה, כפי שעולה מטבלת סיכום השטחים שצרפה העוררת לכתב הערר נספח ט"ז- טבלה הנסמכת על מדידת המשיב, נספח י"ח לתצהיר זה."

במהלך דיון ההוכחות הפנתה ועדת הערר את ב"כ העורר לכך שבנספח ט"ז לתצהיר העוררת מופיע שטח של 11.29 מ"ר גם בשטח משרד ספיר וגם בשטח משרד כהן. ב"כ העורר הצהיר בע"מ 6 לפרטיכל כי יתייחס לכך בסיכומים שכן לכפילות הזו השלכה ביחס לסיכום השטחים ולטענת העוררת כי אינה מחזיקה ביותר מ 80% מהשטחים הלא משותפים בקומה.

והנה, בסיכומי העוררת אין אזכור לעניין זה ולא הובאה כל התייחסות.

להיפך, העוררת ממשיכה להחזיק בטענה הקודמת ואף מדגישה בכותרת סיכומיה: **"הוכח כי העוררת אינה מחזיקה מעל 80% מהשטחים הבלתי משותפים בקומה...."**

התעלמות העוררת מהכפילות הנ"ל העולה על פניה מעיון בנספח ט"ז לתצהיר עד העוררת, והעדר התייחסות לכך בסיכומי העוררת מלמדת כי העוררת מודה הלכה למעשה כי השטח של 11.29 מ"ר המופיע בנספח ט"ז לתצהיר העוררת הן בחלק של העוררת והן בחלק של שוכר המשנה, נמצא רק בשטחה של העוררת (כפי שעולה מתרשים המבנה שצורף לתצהיר המשיב וסומן בשלושה צבעים: רוד, ירוק וצהוב-השטח הנ"ל מסומן ירוק המציין את חלקה של העוררת בנכס).

העוררת לא טענה כי השטח של 11.29 מ"ר אינו נמצא בשטח שלה ומכאן שבהעדר הסבר לכפילות מודה היא למעשה כי היא מחזיקה בשטח העולה על 80% מהשטחים הלא משותפים.

יש לציין כי נותרנו עם תחושה קשה לאור התנהלות העוררת כאמור שכן אפשר היה לחסוך זמן ומשאבים ולהימנע מדין מיותר גם בשאלת חלוקת החזקה בקומה וגם בשאלות הקשורות במדידות אם העוררת הייתה מודה כי בבסיס טיעוניה, התחשיב שערכה וצירפה בנספח ט"ז, נפלה טעות.

לאור האמור לעיל יש לדחות את הערר ככל שהוא מתייחס לחיוב העוררת בשטחים המשותפים שכן נמצא כי העוררת מחזיקה בעצמה ביותר מ 80% מסך השטחים הלא משותפים בקומה.

בטרם נסיים החלטתנו עלינו להידרש לבקשת העוררת לחייב את המשיב בהוצאות בגין האיחור בהמצאת תצהירי העדות הראשית כאמור בטיעוני הצדדים בפרוטוקול הדין מיום 15.7.2013.

אין מחלוקת על העובדות ועל כך שתצהירי העדות הראשית הוגשו באיחור ניכר.

אילו היה המשיב טורח לבקש הסכמת העוררת ודואג להמציא לה מבעוד מועד את תצהירי לא היינו נדרשים לבקשה לחייבו בהוצאות.

גם סיכומי המשיב הוגשו באיחור ניכר. אנו מודעים לעומס המוטל על כתפי ב"כ המשיב ונוהגים להתחשב מדי פעם בפעם בבקשות להאריך המועדים להגשת כתבי בית דין על ידי מי מהצדדים, אלא שבמקרה דנן הוגשו התצהירים והסיכומים באיחור מבלי שניתנה לכך הסכמת הצד השני ומבלי שניתנה החלטה המאפשרת זאת.

לעוררת נגרמו הוצאות מיותרות בעקבות הצורך בהגשת בקשה בעניין האיחור בהגשת התצהירים. יחד עם זאת ובהתחשב בהתנהלות העוררת בכל הקשור לכפילות המפורטת לעיל בנספח ט"ז והתעלמותה מהתחייבותה שלה להתייחס בסיכומיה לסוגיה מהותית זו, לא מצאנו מקום לחייב את המשיב בהוצאות, תרף התנהלותו.

ניתן והודע היום 12/1/14 בהעדר הצדדים.

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

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

שם הקלדנית: ענת לוי

ערר : 140006428

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

מסמכי לוח

107066

מסמכי לוח

החלטה

בפנינו ערר שהוגש על החלטת מנהל הארנונה ונדון בפני הרכב אחר של ועדת הערר בראשות היו"ר עו"ד אמיר בדראן.

בפני ההרכב הקודם נתקיים דיון מקדמי, הוצגו ראיות, נשמעו עדי הצדדים בדיון הוכחות וסוכמו טענות הצדדים.

החלטה לא יצאה תחת ההרכב הקודם טרם הוכרז על נבצרותו.

התיק נקבע לדיון מקדמי בפני ההרכב הנוכחי על מנת שתקבע מסגרת דיונית להמשך בירור ומתן החלטה בערר.

ביום 26.12.2013 הגישו בעלי הדין בקשה משותפת לפיה ביקשו מהרכבה הנוכחי של ועדת הערר להכריע בערר על יסוד הראיות וכתבי הטענות אשר כבר מצויים בתיק זה ואשר עמדו לנגד עיני הוועדה הקודמת.

ביום 1.1.2014 החלטנו, בהתאם להסכמה בין הצדדים, להעביר התיק לקבלת החלטה סופית בערר על ידי ההרכב הנוכחי.

העורר מחזיק בנכס בשטח של 34 מ"ר ברח' המסגר 60 תל-אביב, והוא טוען לשינוי סיווג הנכס מבניינים שאינם משמשים למגורים למלאכה ותעשייה. בכתב הערר אף העלה העורר טענה חילופית לפיה יש לסווג הנכס תחת סיווג סטודיו לציור ופיסול.

העורר טוען למעשה כי בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בעניין מישל מרסייה יש לסווג את השימוש הנעשה בנכס תחת מלאכה ותעשייה.

עוד טוען העורר, טענה אשר בגינה העלה המשיב טענת הרחבת חזית אסורה כי לחילופין יש לסווג את הנכס תחת סיווג סטודיו לפיסול ולציירים.

המשיב טען כי אין להחיל את פסד הדין בעניין מישל מרסייה על המקרה דנן מאחר ולשיטתו השירותים הניתנים על ידי העוררת אינם עונים מבחינה תכליתית על הגדרת "תעשייה ומלאכה".

ביום 26.11.2012 נשמעו הראיות בפני ההרכב הקודם של ועדת הערר.

עד העורר עודד גולן תיאר בחקירתו את העבודה הנעשית על ידו ועל ידי עובדת נוספת בנכס. בתשובתו בשולי עמוד 1 לפרטיכל מרחיב העד ביחס לפעילות המתבצעת במקום בהיותו בית מלאכה לתיקון עתיקות.

עד המשיב נשאל כמובן על דוח ממצאי הביקורת שלו מיום 5.2.12. עד המשיב צירף לדוח מטעמו תמונות וציטט את העובד שנכח בעת הביקורת אשר טען כי "הנכס משמש כבית מלאכה לתיקון עתיקות".

מהתצהירים שהוגשו על ידי הצדדים ומעיון בפרטיכל הדיון ביחס לחקירת העדים על התצהירים נמצא כי בנכס מתבצעת פעילות במקצוע מאד מסוים ובהתמחות מסוימת, עבודה הכרוכה בעבודת ידיים/כפיים.

עד העורר הסביר כיצד מטפלים הוא והעובדת הנוספת המועסקת בנכס בתיקון עתיקות שבורות או סדוקות. עדותו לא נסתרה וגם בדברים שאמר ביחס לשיטת התגמול אין בכדי לגרוע מהרושם כי אכן מדובר בבית מלאכה.

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

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

בעניין מבחן הפירוש המילוני יש לקבל את עמדתו הפרשנית של העורר. מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לפנינו עולה כי אכן השימוש בנכס עונה על הגדרת בית מלאכה במילון אבן שושן בבחינת מקום שעובדים בו במקצוע מסויים בעיקר בעבודת ידיים. אפשר בהחלט לאמר כי הפעילות המתוארת בעדות עד העורר ביחס לתיקון עתיקות עונה על הגדרת "עבודת ידיים" או "בית מלאכה" על פי משמעותם המילונית.

באשר למבחן תכלית החוק: עדות העורר, שטח הנכס ושיטת התגמול הנזכרת בעדות העד מטעם העורר מלמדת כי העיסוק בנכס נכנס בגדר אותם מקרים אשר בית המשפט בעניין מישל מרסייה תיאר אותם כבעלי מלאכה מסורתיים שמתח הרווחים שלהם נמוך ושהם עובדים בעיקר בעבודת כפיים ונותנים שירות חיוני לציבור.

מהראיות שנשמעו בפנינו לא השתכנענו כי הסיווג הנכון לנכס נשוא הערר הינו סיווג למחסנים. גם עיון בעדותו ובתצהירו על עד המשיב אינו מלמד כי בנכס מתבצעת אחסנה.

הרושם היותר נח מעיון בראיות הוא כאמור בפסק הדין בעניין מישל מרסייה כי העיסוק בנכס זה קרוב במהותו לבית מלאכה, אף קרוב הרבה יותר ממספרה.

ב"כ המשיב מנמק את התנגדותו לשינוי הסיווג ממחסנים לבית מלאכה בין השאר בטענה כי אין מדובר בבית מלאכה קלאסי כגון סנדלרייה וכי אם בעסק נישתי המספק שירותים לקבוצה מאד מסוימת.

ב"כ המשיב מפנה בסיכומיו לפסק הדין בעניין זוב סנס אלא שהדוגמא במקרה זה אינה רלבנטית ואין ללמוד ממנה שכן בנכס שבפנינו לא ניתנים שירותים כמתואר בפסק הדין בעניין זוב סנס, העובדות במקרה שבפנינו ברורות, לא מדובר במתן שירותי תחזוקה או שירות פרופר כי אם בביצוע פעולות הדורשות עבודת כפיים.

גם ההפנייה לאותו החלק בפסק הדין בעניין מישל מרסייה הנוגע לתכלית החוק ולהפחתה בארנונה לעסקים קטנים מסורתיים אינה מחזקת את עמדת המשיב. לא הוכח כי העוררת מרויחה סכומים המנותקים מכוונת המחוקק ולא נראה כי העובדות שהוצגו בפני ועדת הערר מלמדות כי מדובר בנכס בו מרויחים המשתמשים סכומים חריגים.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל ככל שהוא נוגע לסיווג הנכס למלאכה ותעשייה.

בנסיבות אלה, מהותית וגם בהתייחס לטענת המשיב ביחס להרחבת חזית אסורה לא מצאנו להידרש לטענות העורר בעניין סיווג הנכס לסטודיו לציירים או פסלים.

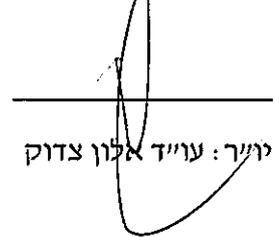
המשיב יישא בהוצאות העורר בסך 1,000 ₪.

ניתן והודע, ביום 12.1.2014, בהיעדר הצדדים.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: רו"ח רונית מרמור

חברה: עו"ד שירלי קדם

[REDACTED]

החלטה

1. הנכס נשוא העררים נמצא בדרך בגין 154 ו' ת"א, שטחו 323 מ"ר. בתקופה 25.10.11 עד 31.12.12 הושכר הנכס ע"י העוררת בשכירות משנה לחברת ארגומטק בע"מ. המחלוקת בין הצדדים נסבה על סיווגו של הנכס, כאשר העוררת טוענת כי יש לסווגו בסיווג "בתי תוכנה" ואילו המשיב סיווג אותו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". לבקשת הצדדים מיום 9.5.13, אוחד הדיון בשני העררים שבכותרת.

טענות העוררת:

2. העוררת טוענת כי עיסוקה היחיד או לפחות העיקרי של העוררת הוא פיתוח וייצור תוכנות. העוררת היא חברת סטארט-אפ המפתחת מנועי חיפוש והצגת אפליקציות בטלפונים ניידים, ושוכרת המשנה חב' ארגומטק בע"מ (שהחזיקה בנכס חלק מהתקופה נשוא הערר) היא חברת סטארט-אפ המפתחת אלוגרתימים ותוכנות למסחר אוטומטי בשטחי פרסום באינטרנט.

לטענתה מדובר במקרה מובהק שבו הסיווג הנכון המתאים לשימוש המעשי בנכס הוא סיווג "בית תוכנה". בנכס מרוכזת כל פעילות המחקר והפיתוח של העוררת וארגומטק, כאשר כל הפעילויות האחרות שאינן פיתוח וייצור תוכנה, כדוגמת שיווק ומכירה, מבוצעות בחו"ל ע"י חברות אחרות, שהינן חברות בנות. לא רק זו אלא שהעוררת טרם השלימה פיתוח בסיסי של מוצר שאפשר למכור אותו ולכן לטענתה חברת הבת שלה אינה פעילה ולא מקיימת כל פעילות של שיווק או מכירה.

3. העוררת פיתחה אפליקציה בסיסית חינומית למכשירי אפל, המאפשרת הצגת תוצאות חיפוש של המשתמש כמו במנועי חיפוש מובילים אחרים, ועתה היא עוסקת בשלבי פיתוח ראשוניים של מנוע חיפוש לשימוש בטלפון הנייד, ומערכת האמורה להתממשק עם מערכת ההפעלה "אנדרואיד", תוכנה שאמורה להשתלב עם מערכת ההפעלה של הטלפון הנייד החכם. היא מפתחת מנוע חיפוש לטלפונים סוללריים.

4. העוררת מוסיפה כי מרביתם המוחלט של עובדיה ושל עובדי ארגומטק הינם אנשי תוכנה, כאשר 27 מתוך 31 עובדי העוררת (85%) עוסקים בפיתוח, ו-13 מתוך 14 עובדי ארגומטק (93%) עוסקים בפיתוח.
5. הוצאות הפיתוח של העוררת וארגומטק מהוות את החלק הארי בהוצאות החברות (68% ו-69% בהתאמה) כאשר העוררת סיימה את שנת 2011 בהפסד נקי של 9.1 מיליון ₪, וארגומטק בהפסד נקי של 1.9 מיליון ₪. מרבית שטח הנכס משמש את החברות לפיתוח: 80% לעוררת ו-90% לארגומטק, ורק היתרה משמשת לאנשי מינהלה.
6. טענה נוספת של העוררת, היא כי הטענה שהועלתה ע"י המשיב על כך שהעוררת הרוויחה מדמי השכירות ששולמו ע"י חב' ארגומטק ולפן יש לומר שהעוררת ניהלה עסק להשכרת נכסים, הועלתה ע"י המשיב רק בשלב הסיכומים ויש לראותה כהרחבת חזית אסורה.
- טענות המשיב:
7. העוררת תברת דואט מדיה, פיתחה אפליקציה לטלפונים סוללריים חכמים הניתנת להורדה מרשת האינטרנט והותקנה ע"י משתמשי האפליקציה. האפליקציה עובדת ומשמשת את משתמשי דואט מדיה בפועל.
8. העוררת לא עוסקת בפיתוח מנועי חיפוש ומכירתם כתוכנה, אלא בתפעול שירותי חיפוש מקוונים הניתנים בפועל ליותר ממיליון משתמשים. העוררת לא הוכיחה שהאפליקציה נמצאת בשלבי פיתוח ראשוניים, מאחר שניתן להוריד אותה ולהשתמש בה לצורך כל אחד ממאפייני שירותי החיפוש המוצעים ע"י העוררת ללקוחותיה.
9. הפעילות והשימוש של העוררת בנכס לא עונים על הגדרת צו הארנונה לצורך סיווגה כ"בית תוכנה".
10. העוררת וארגומטק לא פרטו מהו מקור הכנסתם העיקרי באופן שניתן יהיה ללמוד האם הן מוכרות תוכנות או נותנות שירותים. כאשר צד נמנע מהצגת ראיה רלבנטית יש להסיק מכך כי אילו הוצגו המסמכים הם היו פועלים לרעת אותו צד, דהיינו לרעת העוררת וארגומטק.
11. חברת ארגומטק אינה רשומה כמחזיקה בנכס, היא דייר משנה והעוררת הרוויחה מדמי השכירות ששילמה ארגומטק. לכן בתלק שבו שכנה העוררת יש לראות ניהול עסק להשכרת נכסים.

12. ארגומטק עוסקת ברכישת שטחי פרסום ברשת האינטרנט, ולצורך כך היא פיתחה ממשק מתוחכם שמאתר שטחי פרסום המפורסמים באמצעות מכרז. ממשק זה פותח זה מכבר והוא פעיל משנת 2011, ומשווק הלכה למעשה ללקוחות פוטנציאליים. ארגומטק אינה מפתחת תוכנות, אלא פיתחה תוכנות בעבר. מהמסמכים שהוגשו ע"י ארגומטק הושמטו עמודים שהיו יכולים ללמד על מקור ההכנסות שלה, ולא הוכח שהיום עיקר עיסוקה הוא פיתוח תוכנות, ולא אספקת שירותי מסחר בשטחי פרסום.

13. לא ניתן להפריד בין פעילות ארגומטק בארץ, לבין פעילותה בחו"ל. מדובר בשתי חברות העוסקות בפעילות אחת ובמהות אחת.

דיון ומסקנות

14. טענת המשיב על כי העוררת ניהלה בנכס עסק להשכרת נכסים, הועלתה רק בשלב הסיכומים, ולכן יש לראותה כהרחבת חזית אסורה, ואנו מורים על מחיקתה.

15. סעיף 3.3.3. לצו הארנונה קובע: "בתי תוכנה שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה, יחוייבו ב... ש למ"ר לשנה בכל האזורים". המבחנים לסיווגו של נכס כבית תוכנה, נדונו בהרחבה בפסה"ד עמ"נ (ת"א יפו) 29761-02-10 ווב סנס בע"מ, נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א יפו. ביהמ"ש קבע כי לצורך סיווג נכס "כבית תוכנה" נדרש כי תתקיים בו פעילות ייצורית של ייצור "תוכנה", וכי הסעיף הנ"ל בצו הארנונה כולל שלושה מונחי מפתח: "בעיקר" "ייצור" ו"תוכנה".

נקבע כי המונח "בעיקר" מכוון הן למבחן הכמות: גודלו של השטח בו מתבצעת הפעילות לעומת גודלם של שטחים המשמשים לפעילות אחרת, והן למבחן המהותי: האם הפעילות הייצורית היא התלק העיקרי של הפעילות המבוצעת בנכס, והדרישות מצטברות.

16. באשר למבחן המהותי, קובע ביהמ"ש כי המבחנים המשמשים לבחינת השאלה מהי "פעילות ייצורית" לצורך הסיווג של "בתי מלאכה ותעשייה", הם המבחנים המשמשים גם לבחינת השאלה מהי "פעילות ייצורית" לצורך הסיווג של "בתי תוכנה" בצו הארנונה של עיריית ת"א.

בעניין זה מפנה ביהמ"ש גם לפסה"ד בעניין עמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א יפו. ביהמ"ש סוקר את מבחני הפסיקה לצורך סיווג "בתי מלאכה ותעשייה" וקובע: "המדובר בתמישה מבחנים, המהווים אינדיקציה לפעילות ייצורית המבוצעת בנכסים – מבחן "יצירתו של יש מוחשי מיש מוחשי אחר", מבחן "טיבו של ההליך העסקי", מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", מבחן "השבתת הנכס" ומבחן "על דרך ההנגדה". על הלכה זו חזר ביהמ"ש גם בעת"מ (ת"א יפו) 239/108 טרווליסט בע"מ נ. מנהל

17. בפסה"ד מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ. טאי מידל איסט בע"מ עמ"נ (ת"א) 147/03 נקבע:
"כתיבת תוכנה, פיתוח והפיכתה לכלל למוצר מוגמר שלקוחות עושים בו שימוש שעיקרו עסקי, הוא בבחינת דבר מוחשי חדש גם אם בסופו של יום הוא מותאם ללקוחות ספציפיים".

חברת דואט מדיה בע"מ

18. הלכה היא כי בערעורי מס הנישום הוא בגדר המוציא מתברו ולכן נטל הראיה מוטל עליו. הלכה זו חלה גם בענייני ארנונה. ראה בעניין זה בין היתר:
עמ"נ (ת"א יפו) 143/02 יעד פרזול (1984) בע"מ נ מנהל הארנונה שליד עיריית ת"א;
ע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ. עיריית פתח תקוה;
עמ"נ (ת"א) 269/04 אלי רוני בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ראש"צ;

19. (1) באשר למבחן הכמותי הוכיחה העוררת כי חלקו הארי של הנכס (כ- 80%) משמש את אנשי התוכנה של החברה, וכי חלקם של אנשי התוכנה והפיתוח, מכלל עובדי העוררת מהווה כ- 85% מכלל העובדים.

- (2) לא כך באשר למבחן המהותי. אנו סבורים כי טענות העוררת על שבתקופה נשוא הערר עיקר פעילותה היתה פעילות של ייצור תוכנה, לא הוכחו בפנינו. מדו"ח רווח והפסד לשנת 2011 שצורף ע"י העוררת אנו למדים כי לחברה הוצאות מתקר ופיתוח רבות והוצ' נוספות, הכוללות בין היתר הוצ' שיווק לא מבוטלות. אמנם, בהליך ההוכחות שהתקיים, הצהיר מר רמי קסטרשטיין כי טרם החלו פעולות שיווקיות מכיוון שעדיין אין מוצר מוגמר, אולם הצהרה זו אינה עולה בקנה אחד עם תוצאות דו"ח רווח והפסד לשנת 2011. לפי דו"ח זה היו לעוררת בשנה זו הוצאות שיווק בסך 2,042,000 ₪.
יתר על כן, העוררת בחרה שלא להמציא את הדו"ח הכספי בשלמותו והחסירה את הדו"ח על השינויים בהון העצמי ואת הביאורים לדו"ח הכספי, הכוללים הבהרות לגבי קשרי החברה עם חברת הבת שמיקומה בארה"ב.

- (3) ההלכה החלה על המנעות צד מלהביא ראיות נקבעה על ידי בית המשפט העליון בשורה של פסקי-דין. בין היתר בע"א. 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בעמ' נ' טלקראר תברה בע"מ פד"י (4) 595 בע"מ 602:
"כלל הנקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל-דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית

שהיא בהישג ידו ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת נגדו".

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

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

"כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראיה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי-הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה." ע.א. 548/78 שרון ואח' נ. לוי פד ל"ה (1) 736 בע"מ 760, ע"א 2275/90 לימה נ. רוזנברג פ"ד מז (2) 606

כך גם בע"א. 9656/05 שוורץ נ. רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ(פיסקה 26) : "לעיתים, הדרך שבה מנהל בעל דין את עניינו בבית המשפט הינה בעלת משמעות ראייתית, באופן דומה לראיה נסיבתית, וניתן להעניק משמעות ראייתית לאי הגשת ראיה. התנהגות כגון דא, בהעדר הסבר אמין וסביר – פעולת לחובתו של הנוקט בה, שכן היא מקימה למעשה חזקה שבעובדה, הנעוצה בהיגיון ובניסיון חיים, לפיה דין ההימנעות כדין הודאה בכך שלו הובאה אותה ראיה, היא הייתה פעולת לחובת הנמנע ותומכת בגרסת היריב. בדרך זו ניתן למעשה משקל ראייתית לראיה שלא הובאה".

הלכה זו חלה גם בענייני ארנונה, ראה :

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

חברת ארגומטק בע"מ

19. (1) מן הבחינה הכמותית, עומדת החברה בדרישות הפסיקה לצורך הגדרתה כבית תוכנה. שוכנענו כי עיקר השטח שבו התזיקה החברה (90% מתוך 110 מ"ר בהם החזיקה) שימש לצורכי פיתוח. עוד שוכנענו שמרבית עובדיה הם אנשי תוכנה (93% מכלל העובדים).

(2) אולם כמו לגבי העוררת גם לגבי חברת ארגומטק, לעניין המבחן המהותי, לא שוכנענו כי עיקר פעילותה המהותית של חברת ארגומטק, הייתה פעילות של פיתוח תוכנה.

שוכנענו כי ארגומטק פיתחה זה מכבר ממשק מתוחכם שמאתר שטחי פרסום המפורסמים באמצעות מכרז באופן שיוצר "בורסה" של שטחי פרסום ויזואליים. ממשק זה פעיל מאז שנת 2011, והתוכנה כבר משווקת הלכה למעשה ללקוחות פוטנציאליים.

כך עולה גם מעדותו של מר גנץ שיף (סמנכ"ל מוצרים ומנהל חברת ארגומטק). העד העיד אמנם כי החברה עוסקת גם בשלבי פיתוח ראשוניים של מוצר נוסף המיועד לבעלי האתרים, אולם עפ"י עדותו הם התחילו לפתח אותו רק בסוף שנת 2012.

התקופה נשוא הערר המתייחסת לחברת ארגומטק היא כאמור 25.10.11 עד 31.12.11. מכאן עולה שעבודות פיתוח המוצר, שתחילת פיתוחו היא בסוף שנת 2012, לא היווה את עיקר פעילותה של החברה בתקופה נשוא הערר.

(3) זאת ועוד, כמו העוררת, גם חברת ארגומטק המציאה רק חלקים מהדוחו"ת הכספיים שלה והשמיטה מסמכים ונתונים רלבנטיים. בין היתר, חסרים מאזן, דו"ח על השינויים בהון העצמי, תזרים מזומנים, ובאורים המעידים על קשריה עם חברת הבת. כך גם לא הומצאו דוחו"ת כספיים של חברת הבת העוסקת לטענתה בשיווק ומכירה.

(4) את ההלכה בדבר הימנעות צד מלהביא ראיה, כפי שפורטה לעיל לגבי העוררת, יש להחיל גם על חברת ארגומטק.

סוף דבר

20. מכל המקובץ אנו קובעים כי העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה, ולא שוכנענו כי עיסוקן העיקרי של העוררת ושל חברת ארגומטק בתקופה נשוא הערר, היה בייצור תוכנה. לפיכך אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 14.1.2014.

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

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

י"ר: עו"ד אורה קניון
חבר: רו"ת רונית מרמור
חבר: עו"ד שירלי קדם
שם הקלדנית: ענת לוי

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

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' יצחק שדה 28 ת"א. הוא משתרע על כל הקומה השנייה של הבניין ושטחו 368 מ"ר. הנכס סווג בשנה נשוא הערר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".
2. העוררת טוענת כי 67 מ"ר משטח הנכס משמשים לחדרי עריכה ומינהלה של ההוצאה לאור של העוררת, 40 מ"ר למעברים ושירותים, ו- 257 מ"ר כמחסן ספרים. העוררת מבקשת לסווג את כל הקומה בסיווג מלאכה ותעשייה, או לחילופין לסווג בסיווג מחסנים את החלק המשמש כמחסן ספרים.
3. העוררת מוסיפה כי סיווג הנכס עבר בשנים האחרונות מספר שינויים, כאשר עד שנת 2009 סיווגו נחלק, (בין עפ"י הסכם פשרה ובין עפ"י החלטות שהתקבלו ע"י וועדות ערר), כאשר שטח ההוצאה לאור סווג בסיווג מלאכה ותעשייה ושטח המחסנים בסיווג מחסנים. בשנת 2010 שינה המשיב רק את סיווג חלק הנכס המשמש להוצאה לאור – לסיווג משרדים, והשינוי אושר לגבי אותה שנה, בהחלטת ועדת ערר בערר 140003244 מיום 11.9.11.
4. הערר דן מתייחס להחלטת מנהל הארנונה, לפיה מיום 1.7.2012 סווג בסיווג משרדים כל הנכס, דהיינו גם החלק המשמש כמחסן.
5. העוררת טוענת כי הפעילות המתבצעת בחלק המשמש כהוצאת ספרים, היא פעילות קלאסית של הוצאת ספרים והיא הוכרה בפסיקה כפעילות העונה לסיווג "תעשייה". באשר לחלק השני של הנכס טוענת העוררת, כי הוא משמש כמחסן ספרים וכי מחסן ספרים הוא חלק בלתי נפרד מהוצאה לאור, מאחר שמבחינה עיסקית אין כדאיות כלכלית לתפעול הוצאה לאור ללא ייצור המוני של כל ספר. לחילופין טוענת העוררת שהחלק המשמש לאיחסון עונה על הגדרת סיווג "מחסנים" בצו הארנונה כאשר הספרים הם המוצר הסופי שמיועד להפצה החוצה.
6. המשיב טוען כי העוררת העלתה טענות סותרות באשר לשטחים המשמשים אותה להוצאה לאור ולאחסון – והוא מבקש לאמץ את ממצאי חוקר השומה לפיהם, רובו של הנכס – 257 מ"ר משמש לאחסנה. טענה זו עולה בקנה אחד עם טענות העוררת בסיכומיה לפיהן 257 מ"ר מתוך הנכס משמשים לאחסנה.

7. המשיב לא חולק על כך שהעוררת עוסקת בהוצאה לאור של ספרים. אך לטענתו בנכס דנן אין בית דפוס, והייצור ההמוני מתבצע בבתי דפוס חיצוניים. המשיב מוסיף כי הפעילות המתבצעת בנכס אינה עונה על מבחני הפסיקה לצורך סיווגו של הנכס בסיווג תעשייה.

8. באשר לטענתה החילופית של העוררת, לפיה יש לפחות לסווג את חלק הנכס המשמש לאחסנת ספרים, בסיווג מחסן, טוען המשיב שהעוררת אינה עומדת בתנאי צו הארנונה. לטענתו כל עיסקה של העוררת, שטח המשרדים ושטח האחסנה נמצאים בקומה השנייה של הבניין, ולכן השטח המשמש לאחסנה נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת. עוד טוען המשיב כי הספרים המאוחסנים מיועדים להפצה.

דין ומסקנות²

סיווג הוצאת ספרים

9. טענות העוררת בכל הנוגע לחלק הנכס דנן המשמש כהוצאת ספרים, נדונו ונדחו בהחלטה מפורטת ומנומקת של ועדת ערר בהרכב אחר מיום 11.9.11 בערר מס' 140003244.

אף שהערר הנ"ל מתייחס לשנת 2010, לא מצאנו שהיה מאז שנת 2010 שינוי בשימוש שעושה העוררת בחלק הנכס המשמש אותה כהוצאת ספרים, למעט העובדה שנגרעו מחלק זה של הנכס, כ- 40 מ"ר המשמשים היום לאיחסון ספרים. העוררת גם לא נימקה מדוע יש לשנות את החלטת ועדת הערר הקודמת שהתקבלה בעניינה.

10. בנסיבות אלה אנו מחליטים לאמץ כלשונה את החלטת ועדת הערר בתיק הערר 140003244 לפיה סיווג חלק הנכס המשמש את העוררת כהוצאת ספרים, בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר", נעשה כדין. אנו קובעים כי החלטה זו תחול גם על הערר דנן.

המחסנים

11. כאמור אין מחלוקת בין הצדדים על כך ש- 257 מ"ר מתוך הנכס משמש את העוררת לאיחסון ספרים, וכי לקוחות לא מבקרים בה.

בנסיבות אלה אנו קובעים עפ"י הסכמת הצדדים, כי שטח של 257 מ"ר מתוך כלל שטח הנכס משתמשים לאיחסון ספרים.

12. באשר לסיווג חלק זה של הנכס טענתה החלופית של העוררת, היא כי יש להמשיך ולחייב את החלק המשמש לאחסנת ספרים, בסיווג "מחסנים".

13. העוררת מוסיפה וטוענת כי המשיב מושתק ומנוע מלשנות את סיווג המחסנים, לאחר שהוא עצמו הפריד במשך שנים רבות את המחסן משטח הנכס המשמש להוצאה לאור.

העוררת טוענת לחוסר תום לב מצידו של המשיב מאחר שהוא הסכים להפרדה זו בעבר, כאשר ההפרדה גררה את חיובה בתעריף גבוה יותר, ואילו עכשיו הוא מסרב להפריד את הנכסים כאשר ההפרדה עשויה לגרור את חיובה בתעריף נמוך יותר. בכך, טוענת העוררת, מבקש המשיב שלא כדין, לבחור את הסיווג הנוח לו עפ"י שיקולים של מיקסום רווח.

המשיב לא הגיב על טענה זו של העוררת, ולא נימק את השינוי בעמדתו רבת השנים בכל הנוגע לסיווג המחסנים.

14. שוכנענו שלא היה שינוי עובדתי בשימוש שעושה העוררת במחסנים ובהעדר נימוק לשינוי בעמדתו של המשיב, הרי כפי שהחלטנו לעיל שאין מקום לשינוי סיווג חלק הנכס המשמש להוצאת ספרים, אנו סבורים שאין גם מקום לשינוי סיווג חלק הנכס המשמש כמחסנים.

15. מכל המקובץ, אנו קובעים דלהלן:
(1) אנו דוחים את הערר בכל הנוגע לחלק הנכס המשמש כהוצאת ספרים (107 מ"ר) וקובעים כי סיווגם כ"בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר" יישאר בעינו.
(2) אנו מקבלים את הערר בכל הנוגע לחלק הנכס המשמש כמחסן ספרים (257 מ"ר) וקובעים כי הם יסווגו בסיווג "מחסנים".

אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 14.1.2014.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת 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 שירלי קדם
חבר: רו"ח רונית מרמור
יו"ר: עו"ד אורה קניון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יג בשבט תשע"ד
14.01.2014
מספר ערר : 140009366 / 13:08
מספר ועדה: 10933

בפני חברי ועדת הערר:

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

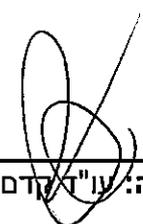
~~10070000~~
~~500000~~
~~0~~

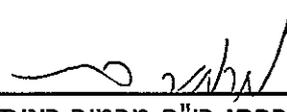
החלטה

הערר דן נקבע לדיון מקדמי בפעם הראשונה ביום 10/12/13. העוררת לא טרחה להופיע באותו מועד על אף שההודעה בדבר מועד הדיון נמסרה לה כדין.
לפנים משורת הדין ניתנה לעוררת הזדמנות נוספת להופיע לדיון בפני הוועדה והערר נקבע לדיון להיום. גם כאן לא טרחה העוררת להופיע לדיון על אף שההודעה בדבר קיומו נמסרה לה כדין.
בנסיבות אלה ניתן ללמוד שהעוררת זנחה את טענותיה, ואנו נעתרים לבקשת ב"כ המשיב ומורים בזאת על דחיית הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 14.01.2014.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

10001010
2000
27

החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה הגלריה בשטח של 44.47 מ"ר לא תחויב בגין תקופה של ינואר 2013. מעבר לכך לא יהיה שינוי בחיוב.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.01.2014.

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

חברה/עו"ד קדם שירלי
שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: דר' זיו רייך, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שליד עיריית תל אביב-יפו
בפני חברי ועדת הערר:

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

10001000
107010
20

החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 15.01.2014.

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

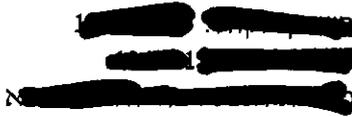
חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: דל' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

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



החלטה

1. העוררת חוייבה בגין הנכס לפי סיווג מלאכה ותעשייה ולפי סיווג משרדים, תוך פיצול הנכס לשני נכסים כדלקמן:
(א) 143 מ"ר בסיווג מסגרות-תעשייה ומלאכה.
(ב) 43 מ"ר בסיווג משרדים.
2. במסגרת ההשגה שהוגשה למשיב טענה העוררת כי היא פועלת כמסגריית ברזל המתמחה בין היתר בייצור מוצרי מסגרות לבתים פרטיים, כגון מעקות, שערים, גדרות וכדומה. לטענת העוררת המשרדים חיוניים, אינטגרליים ובלתי נפרדים מכלל הנכס אשר פועל כבית מלאכה ולכן יש לחייב את כלל הנכס בסיווג תעשייה ומלאכה.
3. בהחלטתו מיום 7.2.13 דחה המשיב את ההשגה וקבע כי בשטח של 43 מ"ר מתקיימת פעילות משרדית אשר טבעה, כפי שנחזה בעת הביקורת, אינה מהווה המשך ישיר ורציף לאופי השימוש המתקיים בשאר שטח הנכס.

טענות העוררת בערר

4. העוררת טענה בערר כי המשרדים הם חיוניים ובלתי נפרדים מכלל השימוש של בית המלאכה ולכן אין מקום לפצל את שטח הנכס כפי שהחליט המשיב.
5. העוררת הפנתה לפסיקה לפיה יש להימנע מפיצול סיווגים ככל שניתן וטענה עוד, כי קומת הגלריה, בה נמצא המשרד, משמשת לרכישת חומרי גלם, ניהול התפעול והייצור וניהול

המפעל, והיא מהווה חלק אינטגרלי מהמפעל ומתהליך הייצור, בדיוק כמו המכונות והמוצרים.

טענות המשיב בערר

6. המשיב טען בכתב התשובה כי השימוש בקומת הגלריה-המשרדים, אינו הכרחי למהות השימוש בקומה שמתחתיה והעובדה שפעולה משרדית יכולה להתבצע מכל נכס אחר, מנתקת לחלוטין את הזיקה הנדרשת לצורך סיווג היחידה בהתאם לשימוש שנעשה ביחידה הסמוכה.

7. לטענת המשיב, במשרד לא נעשית כל פעילות ייצורית ומדובר ביחידת שומה נפרדת לחלוטין, הן פיזית והן תכליתית.

8. לאחר שקיימנו דיון במהלכו שמענו את עדויות הצדדים הגישו הצדדים סיכומים והתיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

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

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

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

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

11. בענייננו, העוררת מפעילה מסגריית ברזל והיא מתמחה בייצור מוצרי מסגרות לבתים פרטיים כגון שערים, מעקות, גדרות וכיוצ"ב. בקומת הגלריה (נשוא הערר) ממוקם משרד העוררת, בו פועלת מזכירה, ומנהל העוררת. מנהל העוררת ציין כי הוא ומנהלי העבודה בבית המלאכה עולים לקומת המשרד ויורדים ממנה לקומה שמתחת במהלך היום. עוד הובהר כי במשרד נשמר ציוד עבודה יקר ובכלל זה ציוד מדידה וציוד לייזר. בעבר במשרד היה אולם תצוגה אולם כיום אין תצוגה.

12. מנהל העוררת תאר את תהליך העבודה כאשר לקוחות ואדריכלים מגיעים למשרד, הם עוברים דרך המפעל, רואים את חומרי הגלם ואת יכולות המפעל לביצוע עבודות ברזל שונות. בעבר פעלה במקום אדריכלית ששימשה כמנהל עבודה בשטח. מנהל העוררת ציין כי במפעל לא מיוצרים "מוצרי מדף" אלא מוצרים בהתאם לתכנון ולהזמנה ספציפית. עוד הובהר כי לא נמכרים במקום מוצרים שאינם מיוצרים במקום.

13. לשאלת הוועדה הוסיף מנהל העוררת וציין כי בבוקר יום עבודה הוא מנהל שיחה עם מנהלי העבודה במשרד ונותן הוראות למהלך יום העבודה. מנהלת החשבונות אחראית על הזמנת חומרי הגלם בהתאם לצורך ולמה שהיא רואה במפעל.

14. עוד למדנו מדוח הביקורת מטעם המשיב כי במשרד מתבצעות פעולות של הוצאת חשבונות, מתן הודעה ללקוחות כי המוצרים מוכנים.

15. בעניין ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עירית ראשון לציון פסקה 8 (פורסם ב"נבו" 9.2.2003) (להלן – "עניין אחוזת ראשונים"), נקבע כי: "אין לפצל כל נכס המקיים מהות אחת, לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימוש. הטעם לכך כפול: ראשית, הרחבת ההלכה כאמור עלולה להביא לתוצאות על גבול האבסורד, כגון: משרד שבו כלולים חדר מנוחה, שירותים וארכיון יחויב בשיעורי מס שונים לכל חלק; שנית, הרחבה כזו עלולה להגדיל ולהאדיר את הסכסוכים והמחלוקות בין הפרט והרשות".

16. בענייננו אנו סבורים כי אין מקום לפצל את הגלריה/המשרד משטח המסגריה אלא יש לסווג את השטח כמקשה אחת בסיווג מלאכה ותעשייה.

המסגריה אשר מופעלת על ידי העוררת בקומה הראשונה מנוהלת באמצעות המשרד וקיימת זיקה בין שני הנכסים (מבחן שהוכר בעניין אחוזת ראשונים כאשר "אם קיימת זיקה כזו, נראה ב'מתקן הרב-תכליתי' נכס אחד ואילו בהעדר זיקה כזו, הרי שכל יחידה תסווג בנפרד"). אנו סבורים כי גם במבחן השני על פי הפסיקה עומדת העוררת, והוא "האם השימוש בחלק ספציפי, הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו". כפי שהתברר בפנינו מהמשרד יש פעילות של הנהלת חשבונות, הזמנת חומרים, הנפקת חשבונות, עריכת הזמנות, ניהול ישיבות עבודה עם מנהלי העבודה במסגריה. נראה כי הפעילות קשורה ולכל הפחות טפלה לפעילות העיקרית במסגריה. הדברים מקבלים חיזוק גם לנוכח היקף השטחים, כאשר המסגריה בשטח של 143 מ"ר והמשרד בשטח של 43 מ"ר.

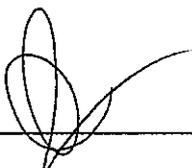
17. בעניין עמ"נ (מחוזי מרכז) 15927-06-12 מנהל הארנונה של עיריית פתח תקוה נ' אי.אם.סי.
קומפיוטר סטורג' סיסטמס (מיום 17.7.13), נדון מקרה בהתייחס לנכס שהשתרע על פני שתי
קומות, והמחזיק ניהל עסק של פיתוח תכנון איחסון וגיבוי מידע אלקטרוני. שם דובר
בשטחים גדולים יותר, כאשר הקומה הראשונה – בשטח של 1,426 מ"ר - סווגה לצרכי החיוב
בארנונה כ"משרדים"; הקומה השניה – בשטח של 1,426 מ"ר - סווגה לצרכי החיוב בארנונה
כ"תעשייה". המחזיק טען כי השימוש שנעשה בשתי הקומות הוא בית תוכנה ויש לסווג גם את
הקומה הראשונה באותו סווג בו מסווגת הקומה השניה דהיינו, סווג "תעשייה". בית המשפט
דן בשאלה האם יש מקום לפצל את החיוב ולסווג את הקומה הראשונה בסיווג משרדים כפי
שעשה מנהל ארנונה בשונה מהסווג של הקומה השניה, או שמא יש לסווג את הנכס בקומה
הראשונה בסווג "תעשייה". בית המשפט קבע כי באותו עניין ועדת הערר התרשמה כי יש קשר
ברור ומהותי בין הפעילות בקומה השניה לבין הפעילות בקומה הראשונה, וכי הקומה
הראשונה משמשת בערבוביה לפעילות הדומה לפעילות שבקומה השניה ולפעילות הנהלת
העוררת. בנסיבות אלה נקבע כי אין המדובר במבנה רב תכליתי, וכי הפרדה בין השימושים
השונים תביא לפיצול הנכס לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית.

18. מן הנימוקים האמורים אנו מקבלים את הערר וקובעים כי יש לסווג את שני הנכסים בסיווג
מלאכה ותעשייה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

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

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

15.1.14 י"ח ב"מ


חברה: עו"ד קדם שירלי


חבר: דר' זיו הירש, ד"ר


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים 140007750

140008411

בפני חברי ועדת הערר:

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

קונספט המכללה לעיצוב בע"מ

חשבוני להגם 168

מספר הודעה 201300

בתיבת הדואר 168

ע"י ב"כ עוה"ד שלומי ברקאי

נגד

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב

ע"י ב"כ עוה"ד שלומי ברקאי

החלטה

1. ערר זה הוגש על החלטת המשיב מיום 7.11.12. בהחלטה זו נדונה סוגיית הסיווג של הנכס כמוסד חינוך לפי סעיף 3.3.24 לצו הארנונה וכן חיוב שטח הגג.
2. ביום 2.5.13 הוגשה בפנינו הודעה משותפת מטעם הצדדים במסגרתה הודיעו כי הגיעו להבנות כדלקמן:
 - (א) נכס 168 יחויב לפי סיווג מוסדות חינוך שלא בפיקוח בשטח של 752 מ"ר החל מיום 27.8.12 ועד ליום 31.12.12.
 - (ב) נכס 173 יחויב לפי סיווג חניון במבנה שלא בתשלום בשטח של 278 מ"ר החל מיום 27.8.12 ועד ליום 31.12.12.
 - (ג) ביחס לשטח הגג, 228 מ"ר, המהווה חלק מנכס 168, הוסכם על הצדדים כי ההכרעה בשאלה האם השטח הינו בר חיוב בארנונה לפי סיווג מוסדות חינוך שלא בפיקוח החל מיום 18.10.12 תתקבל על ידי ועדת הערר על סמך סיכומים בכתב.
 - (ד) עוד הוסכם על הצדדים כי ההכרעה בסוגיה תחול גם ביחס לחיוב ארנונה לשנת 2013, נשוא ערר 140008411.
3. להסכמת הצדדים ניתנה תוקף של החלטה וניתנו הוראות להגשת סיכומים.

דיון והכרעה

4. סעיף 8 לחוק ההסדרים מסדיר את נושא הארנונה הכללית. סעיף קטן (א) קובע כי מועצת העיריה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה וכי הארנונה תשולם בידי המחזיק בנכס ותחושב בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו. סעיף קטן (ב) מסמיך את שר האוצר ושר הפנים להתקין תקנות ביחס לארנונה. וזו לשון הסעיף:

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

(ב) השרים יקבעו בתקנות את סוגי הנכסים וכן כללים בדבר אופן חישוב שטחו של נכס, קביעת שימושו, מקומו וסיווגו לענין הטלת ארנונה כללית.

5. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע:

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

6. הצדדים לא ביקשו להגיש תצהירים ולקיים דיון הוכחות, ומשכך עומדות בפנינו הטענות, הראיות והמסמכים שהוגשו במסגרת ההליך.

7. העוררת טענה כי מדובר בשטח שאינו מקורה וכי לא ידעה שפריסת שטיח סינטטי על גג לא מזופת, יוביל לחיובה בתשלום ארנונה.

8. מטעם המשיב הוגש דוח ביקורת שנערך בנכס אליו צורפו תמונות ותשריטים. מהתשריט ומהתמונות שצורפו עולה כי מדובר בשטח התחום במעקה, בו פרוס בדשא סינטטי, ובו כיסאות, שולחנות ושמשיות.

9. בעניין ע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חבדה ישראלית לתקשורת בע"מ, פ"ד (נז) 337 נקבע כי המבחן המרכזי לקביעת סיווג נכס הוא מבחן השימוש.

10. כאשר בוחנים, כיצד לסווג שטח מסוים לצרכי ארנונה, יש להביא בחשבון גם את יעוד השטח והשימוש בו. אין מדובר רק במשמעות המילולית שיש לתת למונח "גג" (ר' בעניין עת"מ 11-10-32754 מרכוס נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב).

11. בעניין עמ"נ 217/04 חיימסון השקעות 1992 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א (פורסם בנבו) נקבע כי:

"... על מנת לקבוע, האם שטח הגג הינו מרפסת, גג או כל צורת בנייה אחרת וכיוצא בזה האם כלול הוא בשטח המחויב בארנונה, אם לאו, יש לבחון את הנתונים העובדתיים המתייחסים לשטח הגג".

12. ועוד הוסיפה כבי' השופטת קובו באותו עניין כי:

"מה הופך שטח ל"מרפסת" במובחן מ"גג"? וציינה כי יש לבחון בין היתר את "אופי השימוש בשטח הגג לצורך סיווגו".

13. כלומר, הסיווג נקבע גם לפי אופי השימוש בשטח, ותוך בחינת הנתונים העובדתיים בכל מקרה ומקרה.

14. בפס"ד שניתן ע"י כבי השופטת ברוש ביום 3/8/11 בעמ"י 106/09 יהודה טוניק ושות' – משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, (פורסם בנבו) טען המערער, כי אין לחייבו בשטח מסוים הנמצא בקומה האחרונה של הבניין כיוון שלדעתו זהו "גג פתוח" שאינו בר חיוב לפי צו הארנונה. המשיב טען, כי שטח זה הוא "מרפסת גג" ועל כן יש לחייב אותו כ"מרפסת". ועדת הערר קיבלה את עמדת המשיב. בית המשפט קיבל את מסקנת ועדת הערר לפיה השטח שבמחלוקת, אשר המערער רצה לסווגו כ"גג" הוא אכן "מרפסת". בקשת רשות ערעור שהוגשה לבית המשפט העליון על פסה"ד נדחתה (ר' בר"ם 7095/11 יהודה טוניק ושות' משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם בנבו)). כבי השופט פוגלמן ציין בסעיף 13 להחלטתו:

"...קביעותיה של הועדה בנוגע לסיווג הגג נשענו על הנתונים העובדתיים שהונחו בפניה, שהיו מפורטים דיים כדי לעמוד על טיב ייעוד הגג והשימוש שניתן לעשות בו..."

15. כלומר – אין חולק על כך שהמבחן, האם הנכס הוא בגדר "גג", אם לאו – איננו מבחן מילולי, כפי שמבקש המערער לייחס למונח "גג", אלא פונקציונאלי ונגזר גם משאלת השימוש בו.

16. ר' גם את פסק הדין שניתן בעמ"ס 5914/06 שמואל כהן, עו"ד נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א (פורסם בנבו) שם נקבע:

"דעתנו היא, כי לא נפל פגם בפסק דינו של בית המשפט המחוזי. המרפסת הפתוחה שאינה מקורה נתונה לחיוב בארנונה. כמשרד אליו היא צמודה".

17. בנסיבות העניין וממכלול העובדות שהונחו בפנינו אנו סבורים כי השטח נשוא הערר הינו בר חיוב ואינו פטור מחיוב בארנונה. מדובר בשטח מתוחם במעקה, מרוצף בדשא סינטטי ומיועד לשימוש באי העוררת ובכלל זה בהפסקות השיעורים הנערכים בנכס. נראה כי הוא הוכשר והותאם לשימוש כחלק בלתי נפרד משטחי העוררת בפעילויותיה.

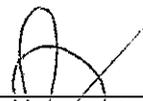
18. אומנם, כטענת העוררת, אין בהנחת ציפוי כלשהו על הגג כדי להופכו מגג "סתם" למרפסת גג או לשטח בר חיוב אחר, אולם כאמור לעיל, שומה עלינו לבחון את השטח, בין היתר בשים לב ל"אופי השימוש בשטח הגג לצורך סיווגו" כפי שנקבע בפסיקה.

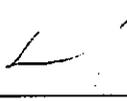
19. לאור האמור אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 וסעיף 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, החלטה זו נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום המצאת ההחלטה לצדדים.

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 15/1/2014.


חבר: עו"ד שרג'לי קדם
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' רינד זין, רו"ח


יו"ד: עו"ד אמיר לוי



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

תאריך : טו בשבט תשע"ד
16.01.2014
מספר ערר : 140008571 / 09:29
מספר ועדה: 10935

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

10935
140008571 / 09:29
16.01.2014

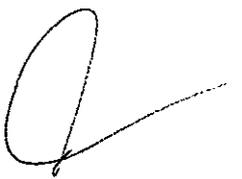
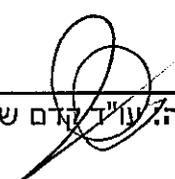
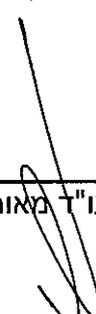
החלטה

הוועדה מודה לצדדים כי בהגינותם הגיעו לפשרה הוגנת אשר לפיה הנכס נשוא הערר יחויב כדלקמן:
בשנת המס 2013 יחויב ב- 5 מ"ר בסיווג של משרדים.
בשנת המס 2014 יחויב ב- 10 מ"ר בסיווג של משרדים.
היתר יסווג כמגורים.

אין באמור לפגוע בצדדים בשנים הבאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.01.2014.

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

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טו בשבט תשע"ד
16.01.2014
מספר ערר : 140008710 / 07:29
מספר ועדה : 10935

בפני חברי ועדת הערר:

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

1050
150000
0.11

החלטה

לאור הסכמת הצדדים הערר מתקבל.

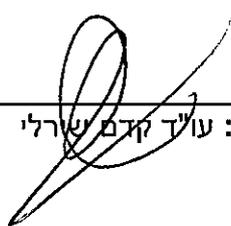
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.01.2014.

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

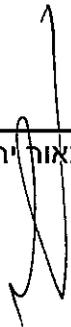


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי



חברה: עו"ד קדם שירלי



יו"ר: עו"ד מאור יהודה

העוררת: זיקסי בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד י. מיוחס ו/או סימה פרץ ואח'
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

החלטה

עניינו של ערר זה הוא סוגיית סיווגו של נכס המוחזק על ידי העוררת לצורכי ארנונה. לגישתה של העוררת, שימושה בנכס הינו לצורך פיתוח וייצור תוכנה, ועל כן טעה המשיב עת סיווגה בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" וכי היה עליו לסווגה בסיווג "בתי תוכנה".

הנכס מוחזק על ידי העוררת ברחוב קהילת סלוניקי 13 בתל אביב, רשום בספרי המשיב כנכס מס' 2000208014, ח-ן לקוח 10528538 מחויב בשטח של 195 מ"ר (להלן: "הנכס").

טענות הצדדים בקצרה.

1. העוררת טוענת כי עיקר עיסוקה הוא בפיתוח תוכנה המאפשרת העברת וידאו מעל רשת האינטרנט ברמה גבוהה. העוררת היא חברה בת של חברת זיקסי, חברה אמריקאית הממוקמת בבוסטון ומשמשת לה כזרוע הפיתוח ממקום פועלה בנכס. לטענת העוררת, צוות הפיתוח אצלה כולל שבעה מהנדסים ומנהל פיתוח אשר מוביל את הליך פיתוח התוכנה. התוכנה נכתבת על ידי צוות המהנדסים מ"אפס" וכוללת שרת וידאו ונגני וידאו לפלטפורמות שונות. התוכנה כוללת מספר רב של מודולים הנכתבים על פי תחומי ההתמחות של מהנדסי מרכז הפיתוח. לבסוף עוברים המודולים תהליך של אינטגרציה אשר מסיים את הליך פיתוח התוכנה. לטענת העוררת, הידע אשר פותח על ידה לכתיבת התוכנה מצוי בהליך של רישום פטנטים.
2. לטענת העוררת, שגה המשיב כשטען כי פעילות העוררת הינה "פעילות כלשהי" בתחום התוכנה שכן 80% מהפעילות המתבצעת בנכס מתמקדת בכתיבת תוכנה חדשה למערכות הפעלה מתקדמות של טאבלטים, 10% מהפעילות הינה כתיבת תוכנה למודולים הקיימים ו - 10% הנותרים מושקעים בתחזוקה כללית של התוכנה.

4. לטענת העוררת, אין היא עוסקת בשיווק כלל וזה מתבצע במשרדי החברה בחו"ל.
5. לגישת המשיב, אין עיסוקה של העוררת עונה על הגדרות "בית תוכנה" בהתאם לסעיף 3.3.3 לצו הארנונה. [בטעות נרשם בסיכומי ב"כ המשיב סעיף 3.4.3 לצו]. לטענת המשיב, סיווג בית תוכנה לנכס אשר עיסוקו בפיתוח תוכנה כחלק מהתכלית העסקית מקורו בתמריצים אשר המחוקק מעוניין להעניק למבצעים סוג כזה של פעילות. בבסיס הכרה זו מונח לטענת המשיב הרעיון כי לעסק המפתח תוכנה, כאשר זו תכליתו העסקית, ישנן הוצאות פיתוח רבות אשר באות על חשבון ההכנסות מפירות הפיתוח העתידות, במקרה הטוב, להגיע עם הבשלת פרי הפיתוח וקצירת הפירות.
6. לטענת המשיב, מביקורת שנעשתה בנכס נמצא כי עיקר עיסוקה של העוררת הינו בתחום המסחרי שיווקי שעיקרו מתן פתרונות תשתית להעברת תכני וידאו במהירות גבוהה ולמרחקים ארוכים, דבר שכלל אינו מתיישב עם תנאי צו הארנונה להכרה בתעריף המופחת המוקנה לבתי תוכנה.
7. לטענת המשיב, העוררת היא זו שצריכה להוכיח מדוע היא בית תוכנה ולא המשיב מחויב להראות מדוע היא אינה בית תוכנה שכן נטל ההוכחה מוטל על העוררת.
8. לטענת המשיב, על מנת שנכס מסוים יסווג בסיווג "בית תוכנה" על הנישום להראות התקיימותם של שלושה תנאים מצטברים: בנכס מתבצעת פעולה של "ייצור"; בנכס מיוצרת תוכנה; מדובר בעיסוק העיקרי של הנישום. לגישת המשיב, שלושה תנאים אלה אינם מתקיימים אצל העוררת שכן תכליתה העסקית של העוררת לטענת המשיב הינה הספקת שירותים ממערכת פעילה וקיימת מזה כמה שנים ולא תכלית עסקית של ייצור תוכנה.
9. המשיב טוען כי הפעילות בנכס ברובה מתבצעת באמצעות תוכנה פעילה והצורך להתאימה ללקוחות הספציפיים אינו עולה בגדר ייצור, שכן מדובר לטענתו של המשיב בכלי עזר בלבד למהות השיווקית של העסק.
10. לטענת המשיב, על מנת שנכס יסווג כבית תוכנה, עליו לעמוד במבחנים המצטברים שנקבעו בפסיקה לצורך סיווג נכס כ"תעשייה" כלומר להוכיח פעילות ייצורית - ייצור תוכנות למכירתן כסחורה.
11. המשיב גורס כי יש לבחון האם פעילות העוררת בנכס נשוא הערר נותרה פעילות של ייצור תוכנה, או שמדובר בפעילות המתאפיינת בשירות ללקוחות החברה בצורת מכירת המוצר, קרי העוררת עוסקת בשירות הניתן ללקוחות בתחום המוצר הנמכר על ידה. לטענת המשיב, העוררת הפועלת משנת 2007, מספקת שירות ללקוחותיה על מנת שניתן יהיה לעשות שימוש במוצר שכבר יוצר ובפעילותה אין כדי להוכיח כי במקרה דנן עניין לנו בפעילות שעיקרה ייצור תוכנה.
12. המשיב מפרט, כי העוררת עצמה הסבירה בחקירתה, כי היא מציעה גופי שידור וממירי אינטרנט על מנת שלקוחות העוררת יציעו ללקוחות שלהם שידורי וידאו מקוון באיכות גבוהה. לטענת המשיב, מבחינה מהותית פעילות העוררת בשלב זה הפכה מפעילות ייצורית לפעילות שהינה בבחינת שירות ללקוחות. עוד טוען המשיב כי מכתבי טענות העוררת עולה כי המדובר במוצר שכבר פותח ואף נמצא בהליכי רישום פטנט.

13. לטענת המשיב, העוררת לא הוכיחה כי בפעילותה נכון להיום היא כותבת את התוכנה ואף לא הציגה דוחות כספיים להוכחת טענתה כי מרכז פעילותה הוא בייצור התוכנה. לא הוכח בפני המשיב, לטענתו, האם מירב הכנסות העוררת הינן מפיתוח או הכנסות משימוש בתוכנה ושירות הנלווה לאותו שימוש.

דין ומסקנות

14. לאחר שהצגנו את טענות הצדדים, ניגש לבחון האם שימוש העוררת בנכס כפי שעולה מחומר הראיות והעדויות אשר נשמעו בפנינו, מתאים לסיווג "בית תוכנה" כפי שמוגדר בצו הארנונה ופורש בפסיקה.

15. סעיף 3.3.3 לצו הארנונה של עיריית תל אביב לשנת 2011 קובע:
"בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה, יחויבו ב- 143.43 ש"ח למ"ר לשנה בכל האזורים".

16. בתי המשפט נדרשו לא אחת לשאלה מתי ניתן יהא לסווג נכס כ"בית תוכנה", כהגדרתו של זה בצו הארנונה.

17. בעמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל-אביב-יפו (להלן: "ווב-סנס") נפסק כי לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" נדרש לפי סעיף 3.4.3 לצו הארנונה (היום 3.3.3 - הערה שלנו), כי תתקיים בו בעיקר פעילות ייצורית של ייצור "תוכנה. הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה".

18. בעניין "ווב-סנס" דובר על חברה אשר עיסוקה היה בניית אתרי אינטרנט. על פי ממצאי הביקורת שנערכה במשרדיה וצוטטו בפסק הדין, "ווב-סנס" עוסקת בבניית אתרי אינטרנט על פי דרישת הלקוח ומועסקים בה 30 עובדים: 10 מתכנתים, 8 מנהלי תיקי לקוחות, מנכ"לית, סמנכ"ל, 3 מעצבים, 3 אנשי הנהלת חשבונות, 2 מזכירות, איש מכירות ומנהל תפעול. פסק הדין מצטט את החלטת ועדת הערר בעניין "ווב-סנס" אשר קבע כי בהסתמך על ממצאי הביקורת, עיקר פעילות החברה בנכס הינה של שיווק ומכירה.

19. ב"ווב-סנס", פסק הדין מפרט את הממצאים אשר הובילו את ועדת הערר לכלל מסקנה כי לא הוכח כי מרכז הכובד של פעילותה העסקית של החברה הינו פיתוח תוכנה. האחד, העובדה כי רוב שכר הטרחה נובע מהזמנות עבודה של תוספות טכניות לאתרים הנבנים וכן ששכר הטרחה אותה מקבלת החברה מתקבל באופן שוטף - "ריטיינר". השני, העובדה כי מצבת כח האדם מלמדת כי ליבת הפעילות בנכס הינה פעילות של מתן שירותים ללקוחות. השלישי הינו תדפיס מאתר האינטרנט של "ווב-סנס" המציג אותה כחברת אינטרנט המתמחה בפיתוח ויישום אסטרטגיות שיווק באינטרנט, אך לא כבית תוכנה.

20. בנוגע ל"פעילות ייצורית" נפסק בווב סנס כי יש להיעזר במבחנים אשר מהווים אינדיקציות לפעילות ייצורית המבוצעת בנכסים - מבחן "יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", מבחן "טיבו של הליך העסקי", מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", מבחן "השבחת הנכס" ומבחן "על דרך ההנגדה".

21. באשר למהי "תוכנה" על פי ווב סנס, היא כהגדרתה בחוק המחשבים, התשנ"ה-1995, כלומר "קבוצת הוראות המובעות בשפה קריאת מחשב, המסוגלת לגרום לתפקוד של מחשב או לביצוע פעולה על ידי מחשב, והיא מגולמת, מוטבעת או מסומנת במכשיר או בחפץ, באמצעים אלקטרוניים, אלקטרומגנטיים, אלקטרו כימיים, אלקטרואופטיים או באמצעים אחרים, או שהיא טבועה או אחודה עם המחשב באופן כלשהו או שהיא נפרדת ממנו, והכל אם אינה מיועדת לשימוש במחשב עזר בלבד".

22. לאור הממצאים הללו, בחר בית המשפט בעניין "ווב-סנס" שלא להתערב בשיקול הדעת של ועדת הערר, ודחה את הערעור המנהלי בדיון אשר התנהל בפניו. בית המשפט פסק כי קשר מתמשך מאפיין מתן שירות, להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד המאפיין עסק ייצורי. מוסיף בית המשפט וקובע כי אמנם אין מדובר בפרמטר חד משמעי, אך יש בו כדי להוות אינדיקציה לכך כי במבט כולל בניית האתר ללקוח היא חוליה אחת, ראשונית בשרשרת הפעילות של "ווב-סנס". בהקשר זה, מציין בית המשפט כי אנשי התכנות של "ווב-סנס" משמשים כציר מרכזי, אך תפקידם היה להשתרע על הפעילות המתמשכת של "ווב-סנס" במתן תוספות טכניות לאתרים ותחזוקתם. במצבת כח האדם של "ווב-סנס", אנשי התכנות היוו כשליש בלבד מן המצבת הכוללת.

לעניינינו בערר זה:

23. מעיון בתצהירו של אורי אבני, מנהל הפיתוח של העוררת ונספחיו, פרוטוקול הדיון בפנינו ודו"ח הביקורת מטעם המשיב עולה מסקנתנו כי:

א. העוררת מהווה זרוע הפיתוח של חברת האם היושבת בארצות הברית, ותפקידה הינו פיתוח תוכנה לשימושה של חברת האם האמריקאית. מר אורי אבני הצהיר מטעם העוררת כי 80% מפעילות העוררת בנכס מתמקדת בכתיבת תוכנה חדשה, 10% מתמקדת בכתיבת תכנה למודולים הקיימים ו- 10% מהפעילות מתמקדת בתחזוקה כללית של התוכנה. מכאן, כאמור, כל עיסוקה של העוררת הינו פיתוח תוכנה לשימושה של חברת האם האמריקאית.

ב. בדיון בפנינו ביום 11.06.2012, העיד מר אורי אבני, בהתייחסו להסכמי העבודה של עובדי העוררת, כי לעוררת 8 מהנדסים ואיש QA אחד. כן ציין מר אבני כי לעוררת אין הכנסות מהקלקות ו/או מפרסומות באתר האינטרנט שלה או של חברת האם.

ג. עוד הוסיף מר אבני ואישר בעדותו, המהימנה עלינו, כי רוב ההכנסה של העוררת היא מהשקעה של קרן הון סיכון ולעוררת אין הכנסות בארץ וכי את הכנסות ממכירות מקבלת חברת האם בארצות הברית אשר מעבירה לעוררת את כל מה שנדרש לכיסוי הוצאותיה של העוררת.

ד. מאישור רואה החשבון של העוררת, [צורף כנספח 'ב' לתצהיר מטעמה] ממשד ברק סופרין בכר ושות', עולה כי הוצאות העוררת הן בגין מחקר

ופיתוח. על פי אישור רואה החשבון, העוררת מהווה מרכז פיתוח (Research & Development center) ומעניקה שירותי מחקר ופיתוח לחברת האם בארצות הברית. על פי אישור רואה החשבון, אמנם ההכנסות של העוררת הינם משירותים (שירותי מחקר ופיתוח כאמור), אך פעילות העוררת והוצאותיה הם מחקר ופיתוח. על פי אישור רואה החשבון, בעוררת מועסקים 10 עובדים, כאשר 7 מתוכם עוסקים בפיתוח ישיר של המוצר, 2 עוסקים בתהליך הגדרת המוצרים וממשק מול חברת האם בארצות הברית ועובד אחד עוסק כמנהל המחקר והפיתוח.

ה. עוד מפורטים באישור רואה החשבון המוצרים אשר נמצאים בפיתוח על ידי העוררת וסכומי ההוצאות של העוררת בגין אותם פיתוחים. לא ראינו באישור רואה החשבון פירוט בדבר הוצאות שיווק ומכירות, והדבר תומך עדותו של מר אבני כי פעילויות אלה אינן מתבצעות על ידי העוררת כי אם על ידי חברת האם האמריקאית.

ו. מר אבני לא נחקר ע"י ב"כ המשיב על האישור מטעם רוי"ח ולמעשה לא באה ראייה אחרת מטעמו לסתור את האמור באישור זה.

ז. הוכח שאין לעוררת בסגל עובדיה אנשי מכירות או אנשי שיווק ופרסום.

ח. יצויין כי בביקורת שנעשתה בנכס ביום 13.7.2011 ציין החוקר לירון חרבי מטעם המשיב כי השיווק, מכירות ותמיכה מתקיימים בארצות הברית.

ט. ממצאי הביקורת שנערכה בנכס וכן מתצהירו ועדותו של מר אורי אבני מטעם העוררת; ממקבץ אישורי העסקה של העובדים עולה כי רובם ככולם משמשים בתפקיד SOFTWARE ENGINEER נפנה לסעיף 20 לסיכומי ב"כ העוררת. כאמור אין לעוררת בסגל עובדיה אנשי מכירות או אנשי שיווק ופרסום.

י. הוכח בפנינו, כי לא מתבצעת בנכס כל התממשקות בין העוררת ללקוחותיה. אמנם פורטו חברות אשר משתמשות בטכנולוגיה אשר פותחה על ידי העוררת, אך הוכח בפנינו כי פעילויות השיווק והמכירה וכן שירות הלקוחות אינן מתבצעות מהנכס. נתנו אמון בעדויות לפיהן הכנסות החברה אינן נובעות משימוש אותן חברות בטכנולוגיה אשר פותחה על ידי העוררת, וכי כל הכנסותיה של העוררת הן בגדר כיסוי עלויות הפיתוח על ידי חברת האם.

יא. לדעתנו, צו הארנונה בסעיף הרלוונטי (3.3.3 לצו), בהגדרתו, אינו דורש יצור עבור לקוחות רבים. אין כל מניעה שהיצור יהיה ללקוח אחד, אפילו היא חברת האם היושבת בארצות הברית. העוררת היא למעשה זרוע הפיתוח של חברת האם, אשר בעצמה מבצעת פעילות שיווק, מכירות ותמיכה והיא שיוצרת את הקשרים עם לקוחותיה. לעוררת אין למעשה לקוחות והדבר עולה ממצבת העובדים, מאישור רואי החשבון (הלא לא תיתכן מכירה ללא עלות של אנשי מכירות לדוגמא, או לא תיתכן פעילות שיווקית ללא עלויות בגין אלה). כל הוצאותיה של העוררת על פי אישור

רואי החשבון הן בגין פיתוח התוכנה ואף לא חלק קטן מהן הינו בגין שיווק/מכירות/שירות לקוחות.

יב. הוכח בפנינו כי על פי חמשת המבחנים אשר פורטו לעיל בווב סנס לבחינת פעילות ייצורית, ניתן לראות בפועלה של העוררת כפעילות שכזו.

24. בפסק דין בעת"מ 239-08 טרווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (להלן: "טרווליסט") בית המשפט חזר על אותן קביעות מפרשת ווב סנס.

25. ב- "טרווליסט", החברה עסקה במתן שירות מתמשך ללקוחותיה באמצעות מנוע החיפוש האינטרנטי שפתחה. עמדת העירייה במקרה זה הייתה, כי טרווליסט פועלת על פי מודל כלכלי לפיו היא סוכנת מכירות המתווכת והמקשרת בין המבקשים לרכוש מוצרי תיירות בשוק ובין המציעים, המפרסמים את מוצרי התיירות באתר החיפוש שלה. בסופו של עניין קובע בית המשפט כי מנוע החיפוש אותו פיתחה טרווליסט נועד לשרת באופן רציף ומתמשך את לקוחותיה ולקשר בינם לבין לקוחותיהם, וזאת בתמורה לתשלום עבור כל קישור המתבצע דרך מנוע החיפוש.

26. עניינו הראות, כי גם עניין טרווליסט נבדל מעבודתה של העוררת דכאן. אין העוררת עוסקת בפעילות שיווקית, אין היא מרוויחה על פי שימושי לקוחותיה בטכנולוגיה המפותחת על ידה. פעילותה מסתכמת אך ורק בפיתוח התוכנות עבור חברת האם.

27. כתיבת תוכנה אפילו עבור בניית אתרים באינטרנט עונה על מבחני הפסיקה ורואה בה כפעילות ייצורית. מששוכנענו כי העוררת כתבה וייצרה את כל התוכנות בנכס, כמפורט בסעיף 8 לתצהירו של מר אבני, עבור חברת האם האמריקאית, יש להכיר בה כבית תוכנה.

28. לסיום יוער, כי באתר האינטרנט של חברת האם, Zixi LLC בכתובת Zixi.com, נכתב כהאי לשנא (ההדגשות שלנו):

Zixi's HQ and administrative offices are located in Waltham, MA just outside Boston, MA. **Zixi's R&D facilities are located in Tel Aviv, Israel.**

כתובת העמוד ממנו נלקח הציטוט הנ"ל:

<http://www.zixi.com/company/offices>, ובו יש גם את כתובת הנכס נשוא הערר.

29. רוצה לומר, הפעילות היחידה אשר מתבצעת בנכס הינה פעילות R&D- מחקר ופיתוח.

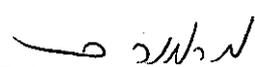
30. מר אבני אישר בעדותו כי התוכנות המופיעות בדפי האינטרנט שהוצגו בפנינו הן תוכנות שהעוררת כתבה והן פרי פיתוח שלה והיא עדיין שוקדת על פיתוח תוכנות ה- זיקסי מוביילי שעדיין לא הושלמה.

סוף דבר

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

ניתן היום, 24/12/13, 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.

 חברה: עו"ד פריצקי פנינה	 חברה: רו"ח רונית מרמור	 יו"ר: עו"ד יהודה מאור 26/11/14
--	---	--

בפני חברי ועדת הערר:

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

בעניין: ר. ביסה בע"מ

-נגד-

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב- יפו

החלטה

ענינו של ערר זה בסיווג נכס בשטח של 238 מ"ר המצוי ברחוב הגר"א 17 תל אביב. העוררת הגישה השגה בעקבות החלטת המשיב לשנות את סיווג הנכס ממלאכה ותעשייה לבניינים שאינם משמשים למגורים.

העוררת טוענת כי ההחלטה לשנות את סיווג הנכס לאחר ששבע שנים קודם סווג תחת סיווג מלאכה ותעשייה שגוייה ונובעת מפירוש לא נכון של ממצאי דו"ח הביקורת שערכו פקחי המשיב בנכס.

עוד טוענת העוררת כי יש לפטור אותה מארנונה בגין הקומה העליונה לנכס בשל עבודות שיפוץ אשר נערכו בנכס בין התאריכים 17.6.2012 ועד 15.8.2012 וזאת בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות (נכס לא ראוי לשימוש). המשיב טוען כי במרבית הנכס לא מתבצעות פעילות ייצורית וכי הפעילות שנעשת בנכס אינה של בית מלאכה.

ביחס לבקשת העוררת לפטור לפי סעיף 330 לפקודה טוען המשיב כי לא ניתן ליהנות מהפטור על פי סעיף זה בדיעבד וכי מצבו של הנכס לא תואם את תנאי הפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות. ביום 12.3.2013 התקיים דיון מקדמי בו הסכימו הצדדים כי ההכרעה בערר זה תחול גם על שנת המס 2013.

סיווג הנכס:

העוררת הגישה את תצהירו של שלמה ביסה המשמש כמנהל בעוררת. העד העיד כי העוררת בין יצרני הנעליים האחרונים שנותרו וכי משרד התמ"ת הכיר בה כיצרנית בתחום הנעליים. האישור צורף כנספח א לתצהיר העד.

העד אף צירף חשבוניות להוכחת רכישת חומרי גלם המעידות לטענתו על היקף וסוג פעילות הייצור.

בחקירתו פרט העד יותר על תהליך הייצור ומעדותו למדנו כי תהליך הייצור אינו מתבצע כולו בנכס כי אם בכמה וכמה מקומות.

"את הייצור אנחנו שולחים בעיקר לשטחים את התפירה. אין בעלי מקצוע בארץ כמעט ולא נשארו מתפרות בארץ. יש לנו מתפרה למעלה שאפשר לתפור ממש מעט, אבל כשרוצים לתפור בכמויות שולחים לשטחים וזה אחרי שאבא שלי גוזר את העורות למעלה כי את הגזירה הוא מבצע לאור הניסיון שלו. את כל הגזירה הוא מבצע במקום בנכס, חלק משאר לתופר אצלנו במקום (שילה) ואת אבות הטיפוס של בי יוניק..."

בהמשך עדותו מסביר העד כי אביו גוזר העורות, מנחה בנכס את היצרנים אשר מחזירים את הנעליים לאחר תקופה להשלמת התהליך בנכס בו מתבצע הפיניש, ברקוד על הנעל, בקרת איכות, הדבקה מדבקה, תיקוני צבע, הסרת דבק, אריזה בקופסאות וצירוף אטיקט. בתקירתו החוזרת הסביר העד כי ביחס לנעל מדגם שילה מתבצע כל תהליך הייצור בנכס ואילו ביחס לנעליים מסוג ביו יוניק מיוצר אב הטיפוס בנכס והנעליים מוחזרות להשלמת התהליך מהמתפרות כמתואר לעיל.

המשיב הגיש את תצהיריהם של העד יונתן קהלני והעד ליאור מלכי. העד ליאור מלכי ערך ביקורת בנכס ביום 3.7.2012 ותאר את שתי קומות המבנה, התחתונה כקומה בה מאוחסנים ארגזי נעליים ופינת מזכירות והעליונה קומה שנמצאת בשיפוץ וכפי שנמסר לו **"המפעל בהפסקה ולקחו את המכונות, מלבד מכונות התפירה, ראיתי פועל שיפוצים במקום"**, תמונות מכונות התפירה סומנו 1/1 וע/2.

העד יונתן קהלני (אשר לא נחקר על תצהירו) ערך ביקורת בנכס ביום 15.10.12, תיאר תמונה עובדתית דומה לתמונה שתוארה על ידי העד ליאור מלכי ביחס לקומה הראשונה ואילו בקומה השנייה צפה הוא בעובד שמותח עורות על נעליים, עובד שתופר את העור על גבי הנעל ועובד שמדביק את העור.

העד תיאר ביקורות נוספות שהוא ניסה לערוך בצורה בלתי מתואמת אשר לא התאפשרו בשל סירוב הפקידה להכניסו.

עד העוררת הסביר כי אינו מתיר ביקורים בנכס בהעדרו מסיבות הקשורות בסודות מסחריים. לדוח ממצאי הביקורת צורפו תמונות המתארות את הפעילות בקומה א ובקומת הקרקע. אין למעשה מחלוקת בין המשיב לעוררת ביחס לכך שבקומה העליונה מתבצעת פעילות ייצורית. ב"כ המשיב בסיכומיה מבקשת לקבל את תצהירו של עד המשיב יונתן קהלני בשלמותו שכן לא נחקר על תצהירו.

היא מוסיפה וקובעת: **"קומה 1, (העליונה, בשטח 114.27 מ"ר) מהתצהיר עולה כי בתדרים שעליהם מופיעים המספרים מתקיימת פעילות ייצורית.."**

לסיכום פרק הממצאים העובדתיים ניתן לקבוע כדלקמן:

אין מחלוקת כי בקומה 1 בשטח של 114.27, לפחות בחלקה הגדול מתבצעת פעילות ייצורית וזאת בהתאם לדוח ממצאי הביקורת מיום 15.10.2012 ובהתאם לתצהירו ולעדו של עד העוררת. לאחר שהתרשמנו מהעדויות, תצהירים, תרשים הנכס והתמונות הננו קובעים כי בקומה 1, למעט בחדר 79 מתבצעת פעילות ייצורית. (פעילות האחסנה בחדר 77 הינה חלק מהפעילות הייצורית).

הפעילות המתבצעת בקומה זו עונה על המבחנים שנקבעו בפסיקה הן ביחס לפעילות ייצורית והן ביחס לפעילות כבית מלאכה.

המבחן שאומץ בפסיקה בכדי להכריע האם יש לסווג נכס תחת סיווג מלאכה ותעשייה נובע מהמבחנים לזיהויה של פעילות ייצורית: מבחן יצירת יש מאין, מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר, המבחן הכלכלי, מבחן ההנגדה או מבחן מרכז הפעילות. (ע"א 1960/90 פקיד השומה **תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ**, "להלן: **"פס"ד רעיונות"**) בפסק הדין **בר"ם 4012/09 בעניין מישל מרסייה** נקבעו שלושה מבחני כניסה להגדרת "תעשייה ומלאכה" תחת המבחנים המקובלים מפס"ד רעיונות, ואלה הם: מבחן המשמעות המילונית, מבחן תכלית מתן ההקלה בצו הארנונה ומבחן אחידות פרשנית.

בעניין מבחן הפירוש המילוני - מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לפנינו עולה כי בשטח הקומה הראשונה (למעט חדר 79) אכן עוסקים עובדי העוררת ב"עבודת יידיים" על פי משמעותה המילונית. יצויין כי עד העורר העיד כי אף בעניין ייצור המודלים עוסק אביו בעבודת כפיים, אך לא השתכנענו כי מלאכה זו מתבצע בשטח אחר בנכס למעט השטח המצוין לעיל בקומה 1. באשר למבחן תכלית החוק: העוררת הרימה את הנטל המוטל עליה בכדי להוכיח כי עיסוקה, לפחות ככל שהוא מתבצע בקומה 1 כאמור לעיל, נכנס בגדר אותם מקרים אשר בית המשפט בעניין מישל מרסייה תיאר אותם כבעלי מלאכה מסורתיים שמתח הרווחים שלהם נמוך ושהם עובדים בעיקר בעבודת כפיים ונותנים שירות חיוני לציבור.

מבחינת המבחנים נקבעו בפס"ד רעיונות לבחינת סיווג נכס בסיווג תעשייה :

האם יוצרת העוררת בקומה 1 יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. זהו מבחן שחוזר ועולה בפסיקת בתי המשפט בשאלות דומות. מהממצאים העובדתיים עולה כי העוררת ועובדיה עוסקים בקומה הראשונה על פי העדויות ששמענו מעד העוררת ועל פי תצהירו של עד המשיב מר קהלני עוסקים הם בייצור יש מוחשי של יש אחד מיש אחר. יצור הנעליים כמתואר בקומה 1 מהווה חלק מהליך הייצור של המוצר עצמו.

מבחינת מבחן ההנגדה הרי שהעוררת הצליחה לשכנע אותנו בעדויות ובממצאים שהונחו בפנינו כי עיקר פעילותה בקומה הראשונה, הינה ייצורית, ומופנית לכלל ציבור הצרכנים של הנעליים. הדברים יפים גם לעניין מבחן היקף השימוש במוצר.

הנה כי כן, על סמך הראיות שהובאו בפנינו, ועל פי הפסיקה הרינו לקבוע כי במקרה דנן ביחס לקומה 1 בנכס, למעט חדר 79 הוכח כי עיקר הפעילות של העוררת הינה ייצורית. לפיכך אנו קובעים כי יש לקבל את הערר חלקית ולסווג שטח של 93 מ"ר מתוך הקומה העליונה תחת סיווג מלאכה ותעשייה (114.27 מ"ר בהפחתת שטח חדר מס' 79 המשמש להנהלת השבונות).

נותר לנו להכריע בשאלת הפטור המבוקש בעניין סעיף 330 לפקודת העיריות. בעניין זה הדין עם המשיב.

לא ניתן לעתור לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי בדיעבד. גם ניסיונה של העוררת להיתפס לעדותו של עד המשיב ליאור מלכי ולמצוא בו חיזוק לטענתה כי בנכס התקיימו שיפוצים שהביאו אותו למצב של נכס שאינו ראוי לשימוש לא יצלח. העורר בכתב הערר ו/או בסיכום טענותיו בפני הועדה לא התייחס לשאלת הפנייה המאוחרת לכאורה או בשאלה האם מתקיים בעניינו היוצא מן הכלל לפיו במקרה זה יש לסטות מהעיקרון על פיו נישום זכאי לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות עם מסירת ההודעה ולא ביחס לתקופה שקדמה לה.

בתי המשפט מצאו כי ישנם מקרים יוצאים מן הכלל אשר יצדיקו היעדרות לבקשה מאוחרת שכזו אלא שבהחלטות בתי המשפט לא היה משום ביטול הכלל. הנימוק שהנחה את בית המשפט (גם בעניין עת"מ 14-90 וגם בעניין הי"פ 176468/94) כאשר הכריע כי אין לפרש בדווקנות את הוראות סעיף 330 לפקודה היה כי למשיב באותם מקרים היו נתונים אודות מצב הנכסים בעת משלוח הודעות השומה, ללא צורך בבדיקה פוזיטיבית מבחינתו. אין המקרה שבפנינו דומה למקרים שזכרו בפסיקה ביחס ליוצא מן הכלל, ההודעה נמסרה לאחר תחילת התקופה בעניינה מתבקש הפטור. לא נטענו וממילא לא הובאו ראיות לכך שמדובר בנסיבות קיצוניות המצדיקות סטייה מהעיקרון המנוסח בסעיף 330 לפקודה. העוררת אמנם טוענת כי המשיב, בעת שהוציא את הודעת החיוב ידע או היה צריך לדעת על מצבו של הנכס. אך ניתוח ממצאי הביקורת של מר מלכי מלמד כי לא ניתן להסתמך על הממצאים שהוצגו לו (אם בכלל הוצגו לו בעניין זה ממצאים) כממצאים המייצרים ידיעה בפועל של המשיב בעת הנפקת השומה.

דרישת ההודעה כאמור הינה דרישה מהותית. היא חיונית שכן על בסיסה יכולה הרשות לבחון בזמן אמת האם יש לגרוע מהקופה הציבורית הכנסה ממיסים בשל הנזק שנגרם לבניין נשוא הבקשה.

העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה בעניין זה ולא הצליחה לשכנע את הועדה כי עמדה בנטל הכבד לפיו, מצוי ענינה זה בגדר היוצא מן הכלל לכלל, וכי מוצדק לסטות בעניין זה מהכלל. עוד יצויין כי מהראיות שהציגו שני בעלי הדין לא עולה כי לגופו של עניין הייתה העוררת צולחת את המבחנים המקנים לנישום פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות. לא הוצגו לנו ראיות מהן עולה כי ניתן לאמר בצורה אובייקטיבית כי הקומה הראשונה בתקופה המבוקשת "נהרסה או ניזוקה במידה שאי אפשר לשבת בה". גם עד העוררת בעדותו בפנינו לא הרים את הנטל המוטל עליו בכדי שייקבע כי מדובר בנכס שנהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

לאור האמור לעיל נדחה הערר ככל שהוא מתייחס לבקשה לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

לסיכום – דין הערר להתקבל חלקית כאמור לעיל ביחס לחלק מקומה 1 (93 מ"ר) וסיווגה תחת סיווג תעשייה ומלאכה.

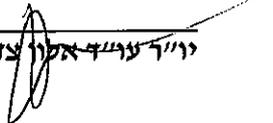
בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 20.1.2014.


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ד עו"ד אבשלום לוי

ערר מס' 140005262
 ערר מס' 140006713

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

העוררת: גזית גלוב בע"מ
 ע"י ב"כ עו"ד כץ-גבע-איצקוביץ ואח'
 [Redacted]
 [Redacted]

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב
 [Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]

החלטה

מבוא

ערר זה הינו בשאלת חיובה של העוררת, בנכסים ברחוב נסים אלוני 10 בתל-אביב, הרשומים בספרי העירייה ומחויבים בחן לקוח מס' 10515905, 10510995, 10510983, 10494039, 10494035, 10494032, 10511004, 10494052, 10494057, 10494054, 10494046, 10494048, 10494049, 10509322, 10509324, 10509325, להלן: "הנכס". בתאריך 23.10.2012 בדיון בפני מותב בראשות היו"ר עו"ד גרא אהוד הסכימו הצדדים כי הערר שמספרו 6713 יידון ביחד עם ערר 5262 לאחר שהצדדים הציגו את הערר ואת הבקשה לסילוק על הסף. בתאריך 3.1.2013 חזרו הצדדים על הסכמתם כי העררים ישמעו בצוותא חדא, כשהצדדים רשאים להשלים ראיותיהם ע"י הגשת תצהירים משלימים והדיון להוכחות נקבע בתיק ערר 5262. תצהירי העוררת הוגשו ביום 13.5.2012 ותצהיר המשיב ביום 21.10.2012; סיכומי העוררת הוגשו בתאריך 11.8.2013; סיכומי המשיב הוגשו בתאריך 10.9.2013; סיכומי תגובה מטעם העוררת הוגשו בתאריך 6.10.2013

עיקרי העובדות מעיון במסמכים.

ערר 5262

- בתאריך 5.6.2011 פנה עו"ד ארז גבע בשם מרשתו, גזית גלוב בע"מ, ח.פ. 520033234 במכתב אל המשיב, שנתקבל במשרדו ביום 14.6.2011, ציין כי מרשתו אינה כלל המחזיקה בנכס ויש להסב את כל חשבונות הארנונה משמה של העוררת, על שם החברה: גי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ, ח.פ. 511774150
- לביסוס טענתו צרף למכתבו למשיב את האישור שהונפק ע"י עיריית תל-אביב לרשם המקרקעין מיום 11.8.2010 ואת החוזה שבין עיריית תל-אביב לבין העוררת מיום 6.10.2005 [סומנו על ידנו כמוצגים ע/2 ו-1/ע בהתאמה].

3. יוער על ידנו כי האישור לרשם המקרקעין מהתאריך הנ"ל, חתום ע"י מנכ"ל ומזכיר העיר ומנהל אגף נכסים בשם ראש העיר. מסמך זה מאשר לרשם המקרקעין כי ביום 31.10.2007 הועברו הזכויות החוזיות הנ"ל, [בין העוררת לעיריה], על שם חברת ג'י.אל.אי תב"ע 1750 בע"מ ח.פ. 513676445 [להלן: "המעבירה"]; וניתנה הסכמת העיריה לבצע רישום הערת אזהרה משמה של המעבירה, על שם "הנעברת" היא: ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ.
4. בתאריך 17.7.2011 ענתה גב' אתי לוי כי מכתב העוררת נתקבל ביום 14.6.2011 ובין הייתר ציינה כי אין מדובר כלל בהשגה כמשמעותו בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו: 1976, וכן כי האישור לרשם המקרקעין אינו מהווה 'חוזה מִכָּר' בין העוררת למרכזים מסחריים, וההסכם שהומצא לידה הוא חוזה בין העיריה לעוררת בלבד המחזק את החיוב שהושת כדין על העוררת.
5. עוד נרשם במכתב הנ"ל כי בשיחה טלפונית עם גב' אילת נהרי ממושרד ב"כ העוררת, התבקשו להמציא הסכם בין חברת ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ לבין גזית גלוב בע"מ היא העוררת.
6. בתאריך 30.8.2011 הוגש ערר לועדה, תוך ציון שהעוררת היא גזית גלוב בע"מ.
7. יודגש כי בהודעת הערר הנ"ל צויין כי הוא מוגש לשנת הכספים 2010 – 2011.
8. כתב התשובה לערר ובקשה למחיקה על הסף, מטעם המשיב, הוגש בתאריך 20.12.2011
9. כאן המקום להדגיש כי ביום 1.11.2012 אישרנו את בקשת ב"כ העוררת להמציא את תשובת מנהל הארנונה מיום 17.5.2012 ממנה עולה כי המשיב קיבל את הבקשה שהוגשה למשרדו בתאריך 2.4.2012 וביצע שינויים להסבת הארנונה ע"ש ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ, תחולתה מיום 1.1.2012. [תשובת המנהל הוגשה וסומנה על ידנו כמוצג ע/3].
10. המשיב הודיע כי זכות הערר על החלטתו הינה תוך 30 יום, כקבוע בחוק הערר. ערר זה אם הוגש אינו בפנינו ואין לנו דנים בו.
11. על אתר מצאנו לקבוע כי אין לנו יודעים מה המסמכים והראיות שהומצאו לידי המשיב אשר שכנעו אותו לבצע את השינוי והסבת חיובי הארנונה בנכס משם העוררת על שם ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ, בשנת המס 2012.
12. עיון במכתבו המפורט הנ"ל של המשיב, לרבות החלטתו לחייב יחידה חדשה בגין החניות בסיווג חניון במבנה ללא תשלום, על שם גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ, ח.פ. 513628420; וחיוב נכס בשימוש חניון במבנה ללא תשלום ע"ש ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ, בוצעה בין הייתר על סמך ביקורת שנערכה במקום מטעמו ביום 30.4.2012
13. מעבר לטענות הסף שנטענו ע"י המשיב בגין העררים שבפנינו לשנות המס הקודמות [2010-2011] לא שוכנענו כי העוררת פנתה למשיב, בזמן הרלוונטי הקבוע בחוק להגשת 'השגה', שכן פנייתה למשיב נתקבלה בעירייה ביום 14.6.2011 בעוד שעיקר הודעות החיוב לתשלום בגין המתחם נשלחו לעוררת-גזית גלוב בע"מ, כבר בחודש פברואר 2011. הכל כמפורט לקמן.

14. בתאריך 25.1.2012 פנה עו"ד ארז גבע בשם מרשתו, גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ, ח.פ. 511774150 במכתב אל המשיב בו ציין כי מרשתו הינה בעלת הזכויות במרכז המסחרי הידוע בכינויו כ-"G צמרת"- 'הנכס' לעיל, ולמרות פניות חוזרות ונשנות, לטענתו, לא עודכן החיוב של מרשתו בארנונה, בין היתר, בגין שטח החניון, המחוייב בחן לקוח מס' 10515905 ודרש כי חיובי הארנונה יוסבו על שמה ממועד תחילת החיוב המושת על גזית גלוב בע"מ, מיום 18.11.2010.
15. כמו כן דרש כי חיובי ארנונה בגין 40 מקומות חניה, יוסבו על שם גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ ח.פ. 513628420 כמפורט בהסכם שצורף למכתבו, הסכם מיום 28.12.2010, המוגדר שם כ'הסכם הרשאה לשימוש בשטחי חניה'.
16. יוער כי הסכם השכירות שצורף הינו בין החברות גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ לבין גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ, שכותרתו, כאמור, "הסכם הרשאה לשימוש בשטחי חניה". להסכם צורף תשריט בה סומנו החניות שבכל קומה.
17. בתאריך 14.3.2012 ענה המשיב וציין כי המכתב הנ"ל, נתקבל במשרדו בתאריך 13.2.2012.
18. עיקר התשובה מטעם המשיב מציין כי בהתאם לרישומי העיריה חן-מספר 10515905 הנ"ל רשום על שם חב' גזית גלוב בע"מ ח.פ. 520033234 משכך בהעדר חוזה מכר או כל מסמך אחר בין גזית גלוב לבין מרכזים מסחריים או גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ, לא ניתן להיעתר לבקשתו לחילופי מחזיקים, ולפיכך דחה את השגתו, תוך שציין שעומדת הזכות להגשת ערר בפני הועדה תוך 30 יום.
19. בתאריך 21.5.2012 הוגש ערר לוועדה, תוך ציון שהעוררת היא גזית גלוב ישראל בע"מ. יודגש כי בערר לא צויין שמה המדוייק של העוררת, כרשום בהסכם ההרשאה לשימוש בשטחי חניה- שם צויין השם: גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ ח.פ. 513628420; באותו אופן בכתב התשובה לערר ובקשה למחיקה על הסף, מטעם המשיב, שהוגש בתאריך 27.9.2012 - צויין שם העוררת: גזית גלוב ישראל בע"מ. {הערה: אנו מסיקים כי נפלה שגגה מצד השניים בציון השם המדוייק, נפנה להוראת סעי' 26 לתוק החברות שכותרתו 'ציון בע"מ בסוף שם החברה'.
20. יודגש כי בהודעת הערר הנ"ל צויין כי הוא מוגש לשנת הכספים 2010 - 2011.
21. כתב התשובה לערר ובקשה למחיקה על הסף, מטעם המשיב, הוגש בתאריך 27.9.2012

הראיות והעדויות בפנינו.

22. מטעם העוררת הוגשו תצהירים מטעם הגב' עדי טמיר ששימשה כיועצת המשפטית מטעם העוררת גזית גלוב בע"מ, להלן: 'טמיר'; ותצהיר מטעם הגב' רד גמליאל עורכת דין אצל גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ, להלן: 'גמליאל'.
23. בהגינותה השיבה טמיר בדיון בפנינו מיום 3.9.2012 בזו הלשון: 'למיטב ידיעתי פרט לנספח א' שצרפתי לתצהירי המדבר על העברת בעלות לא נתנו הודעות לעיריה על העברת חזקה בנכסים עד להגשת ההשגה'. יוער כי נספח א' הם המסמכים ששוגרו לרשם המקרקעין לביצוע העברות ברישומיו בין החברות כמפורט בסעיף 5 לתצהירה.

24. כאמור לגבי ערר 5262, העוררת פנתה במכתב אל המשיב, נושא תאריך 5.6.2011 שנתקבל במשרדו ביום 14.6.2011 ונענתה ע"י הגב' לוי בתאריך 17.7.2011 שאין מדובר כלל בהשגה כשזו אמורה להיות מוגשת תוך 90 יום ממועד קבלת החיובים.

25. טמיר מודה כי קיבלו את הודעות החיוב מאת המשיב, לא נקבה בתאריך מדוייק ברם ציינה 'אנחנו לא מטפלים בהודעות החיוב, אנחנו מעבירים את זה לגזית ישראל'. עוד מודה טמיר כי הובא לידיעתה מה שנאמר בתצהירה בסעיף 9, היינו ניהול שיחות טלפוניות בין מנהל התפעול של המרכז המסחרי לבין פקידה בשם בן גל, בה ביקש כי יעודכן מבחינה משפטית-קניינית שהעוררת אינה בעלת הנכס נשוא הערר אלא ג'י ישראל. פרט לעובדת היות האמור שם 'עדות שמיעה', ברור לנו ששיחות טלפון, אינן מהוות 'השגה'; וכך גם מודה טמיר- 'אין לי אסמכתאות לבקשה לעידכון מחזיקים במתחם; אין לנו חוזה פנימי בין חברות גזית המפורטות לעיל. כמו שאמרתי זה היה מוסכם מראש'.

26. העוררת לא מצאה לנכון להמציא תצהיר מטעם מנהל התפעול של המרכז המסחרי מר אייל שקל לאימות ממקור ראשון כיצד הוא פעל מול המשיב. הימנעות זו פועלת לחובת העוררת. נפנה בעניין זה לספרו של השופט (בדימו') יי קדמי, על הראיות - הדין בראי הפסיקה (מהדורה משולבת ומעודכנת, תשנ"ט - 1999), כרך ג, עמ' 1391 :

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

27. לטעמנו, גם עדותה של גב' גמליאל לוקה בחסר. כל מה שיכלה להעיד הוא מידיעתה כי הנכס עבר משם העוררת על שם ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ. גם היא נסמכת על אישור העיריה המופנה לרשם המקרקעין ועל ההסכם בין גזית גלוב בע"מ עם עיריית תל-אביב. צורפו כנספחים א' ו-ב' לתצהירה. בהגינותה היא מודה כי 'אין לי מסמך עם הודעה לעיריה אבל נספח א' לתצהירי חתום על ידי מנכ"ל העירייה ומנהל אגף הנכסים'...מאחר ואני לא קבלתי הודעות אני לא יכולתי להודיע'.

28. גמליאל בחקירתה נתבקשה להשיב במדוייק מתי הודעתם לעיריית תל-אביב על חילופי מחזיק. בתשובתה, אף היא מאשרת כי המגעים בין אייל שקל נעשו מול עינב בן גל ממחלקת שומה... אינני יודעת את התאריך. אני לא קבלתי את הודעות החיוב...אני לא מטפלת בהודעה לעירייה לגבי חילוף מחזיקים...אני לא מטפלת במסירת הודעות...אין לי את הפניות לעינב זה לא התנהל מולי אלא מול מנהל התפעול מר אייל שקל'.

29. יודגש כי לא הוצגו על ידה מסמכים כתובים בין מנהל התפעול ובין מי מהמשיב. לעניין זה אנו חוזרים לאמור לעיל בהחלטתנו. [לעיל סעי' 25, 26].
30. מעדותן בפנינו אנו קובעים כי צודק ב"כ המשיב בטענה כי יש למחוק את הערר 5262 על הסף מפאת האיחור בהגשת אותה פניה למשיב שהוגדרה על ידו 'השגה'. התשובה שקיבל ב"כ העוררת מגב' אתי לוי אינה תשובת המנהל.
31. ההשגה בערר 6713 לא הוגשה ע"י 'המחזיק' הרשום בנכס כמופיע בספרי העירייה; הפניה למשיב נעשתה בשם גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ; לא היא ולא גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ, קיבלו הודעות חיוב לתשלום ארנונה, השתיים אינן עונות על הקבוע בסעיף 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות ערר על קביעת ארנונה כללית, תשל"ו-1976 בכל מקרה שומות המס לתשלום שהושגו על גזית גלוב בע"מ, הם לשנת 2010-2011 הפכו חלוטות. אם סברה גזית גלוב בע"מ כי חיובים שקיבלה לא חלים עליה מאחר ואין היא מחזיקה בנכס, היה עליה לפנות במועד בהשגה ובערר ולא להעביר את החיובים לטיפול של חברה אחרת כפי שהעידה גב' טמיר בפנינו.
32. מעבר לצורך אנו קובעים כי גם לגופו של עניין, אין לייחס למשיב-מנהל הארנונה ידיעה שעליו לפעול על פי המסמכים שפורטו בסעיף 2 לעיל. מסמכים אלה אף שהיו קיימים בעיריית תל-אביב עוד בשנת 2010 [נעיר כי בסעיף 2 צויין כי קיימת הסכמה להעברה עוד בשנת 2007], לא נמסרו למשיב במועד ולא צורפו להם מסמכים המאמתים העברות קניין או חזקה בין החברות. פניה כזו לדעתנו נעשתה לראשונה רק במועד קבלת המכתב במשרד המשיב ביום 14.6.2011 - ללא חוזים מתאימים בין העוררת לבין מי מהחברות ששמן נקוב באישור המופנה לרשם המקרקעין. החוזה היחיד שצורף הינו בין עיריית תל-אביב לבין העוררת מיום 6.10.2005.
33. מצאנו להדגיש כי אין זה מתפקידו של מנהל הארנונה, בהעדר פניה אליו, לחקור ולהתחקות אחר 'השירשור' בין החברות שלגביו יצא האישור לרשם המקרקעין, הן זה שהונפק ביום 31.10.2007 והן זה שהונפק ב- 11.8.2010.
34. טיעוני ב"כ המשיב כפי שפורטו בסעיפים 19 עד 28 לסיכומיה לרבות האסמכתאות שצוינו שם - מקובלות עלינו. אין לראות באישור לרשם המקרקעין שצויין לעיל, משום מענה לדרישה המהותית שנקבעה בסעיף 325 לפקודת העיריות.
35. אנו נותנים אמון בעדותה של הגב' אתי לוי מטעם המשיב בפנינו, אשר חיזקה בעדותה את האמור במכתבה מיום 17.7.2011 בו דרשה המצאת הסכס בין העוררת לבין גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ. מסמכים אלה לא התקבלו אצל המשיב לעת ההיא.
36. יוער כי בתשובתה לפיה אינה זוכרת אם בשנת 2012 ביצעה העברה משם לשם על פי אותם מסמכים שסומנו על ידנו כמוצגים ע/1 ו- ע/2 אינם תחליף ראייה המוטל על העוררת להוכיח כי אין בנמצא מסמכים אחרים נוספים.
37. יודגש לעניין זה שלא הוכח בפנינו ע"י העוררת שיש מסמכים נוספים במיוחד ובעיקר שיש מסמך העברה בין גזית גלוב העוררת לבין חברת גיי ישראל. [ראה סעיפים 3-4 לנספח ע/2]. בכל אופן אין בתצהירי העוררת שום ראייה שקיימים מסמכים נוספים. גב' גמליאל ציינה בעמ' 4 לפרוטוקול מיום 3.9.2012:

'...והובאו בפניה [המשיב] כל האסמכתאות הרלוונטיות כולל ההסכם שגלוב חתומה עליו והשירשור של העברת הזכויות'.

38. לדעתנו העוררת לא הצליחה להוכיח בפנינו כי התיקונים, סיווג הנכסים, העברה משם לשם, שבוצעו בשנת 2012 בוצעו על סמך אותם מסמכים שנמסרו למשיב ב- 2011.

39. גם עיון בהשגה מוצג ע/4 ותשובת המשיב ע/3, שאינם העררים בפנינו, מראות כי צורף הסכם מיום 28.12.2010 בין גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ [שאינה העוררת בפנינו] ובין גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ; וכן צורפו מסמכים נוספים, כחוזי שכירות לגבי נכסים שונים בבנין ותשובת המנהל ניתנה שם על סמך המסמכים שהומצאו, לרבות ביקורת בנכס שבוצעה מטעמו בתאריך 30.4.2012 [נפנה לסעיפים 4 ו-17 בע/3].

40. חיזוק נוסף להבדל בין שנת 2012 לשנה נשוא העררים בפנינו, נמצא גם בעדותה של הגב' גמליאל, שענתה בזו הלשון: 'כאשר הושכרו הנכסים השוכרים הם שהודיעו לעירייה על העברת החזקה עליהם, כך הנוהל. הם הודיעו עוד לפני שקבלו הודעות החיוב. לפי ההוראות שלנו מול השוכרים חובה להודיע לעירייה על החלפת מחזיקים היא דואלית כלומר המוטלת גם על השוכרים וגם עלינו. לכן זה מתבצע ע"י שני הצדדים'.

41. יוער כי המסמך שהוצג ע"י ב"כ העוררת בישיבת יום 27.5.2013 וסומן על ידנו כע/5 בחתימת מר ליאור יהודה חוקר שומה אצל המשיב מיום 19.12.2010 אינו מהווה אישור על חילופי מחזיקים או הסכמת המשיב לבצע חילופי מחזיקים. אין במסמך כל פירוט לגבי זיהוי הנכסים, אין בו מידע על זיקה ספציפית בחלקי הנכס ואין בו מידע לגבי המועדים שיש לחייב את אותם מחזיקים, כביכול. המסמך הזה לדעתנו, סתמי, לא ברור לשם מה נערך ולא צורפו הסכמי שכירות בינם לבין גזית גלוב בע"מ/או גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ.

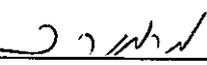
42. ממוקבץ הודעות החיוב שהונפקו על שם העוררת וצורפו לתצהירה של גב' לוי מטעם המשיב, נספח ג' לתצהירה, עולה כי ההודעות הונפקו בפברואר 2011. בהעדר ראיה משכנעת מצד העוררת מתי קיבלו את החיובים, כשהנטל מוטל עליה, ומעדות המצהירים מטעם העוררת כי החיובים נתקבלו אך הועברו מחברה לחברה לטיפול מול המשיב אין מנוס מזחיית העררים על הסף.

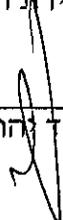
43. לאור העובדות המונחות בפנינו, מטיעוני הצדדים כעולה מסיכומיהם, מעיון במסמכים שבתיק אנו קובעים שיש לדחות את העררים. לא מצאנו לחיוב מי מהצדדים בהוצאות בפנינו.

ניתן היום, 21/11/14, 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.


חברה: עו"ד פרנצקי פנינה


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

מספר ערר : 140003766

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

לוי יעקב תעודת זהו
10105015
120

החלטה

ניתנת בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים ובכפוף לאמור בה הערר נמחק.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.01.2014.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

חבר: דל' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

מספר ערר : 140007450

ועדת ערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

רייק ניהול בעמ אחר מהסבה ~~51000000~~

~~10000000~~

~~001000~~

~~4~~

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

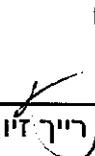
החלטה

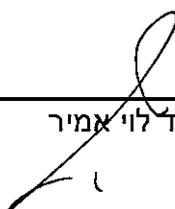
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה השטחים בסך 57.17 מ"ר ו- 90.84 מ"ר בקומת המרתף יאוחדו לכדי יחידת שומה אחת ויחויבו בסיווג של מחסנים הכל לשנים 2012 ו- 2013.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.01.2014.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

חבר: דר' זיו רייך, רו"ח

חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר: חיים רום

תש"ס לפנים - 140005315
כהגבת הנכס - 140005315

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב

החלטה

1. במסגרת ערר זה נתקפת החלטת המשיב לעניין חילופי מחזיקים.

טענות העורר

2. במסגרת הערר טען העורר כי העורר לא החזיק מעולם בנכס, לא שכר אותו ולא היה בעליו, וכי כל "אשמתו" היתה כי הכיר את הגב' אשר שכרה את הנכס.

3. העורר טען כי המשיב טעה עת קבע כי לא בוצעה פעולת חילופי המחזיקים וכי לא היה מקום להפנות למכתב קודם שנשלח לעורר ביום 23.11.10 אלא לבחון את הטענות לעומק.

4. בדיון בפנינו טען העורר כי מדובר בחוב ארנונה מהשנים 1997 עד 1999. חוב זה נודע לו רק בשנת 2006 ובעקבות כך פנה מספר פעמים בכתב ובעל פה לעירייה.

טענות המשיב

5. המשיב טען כי דין הערר להידחות על הסף מחמת הגשתו באיחור.

6. עוד טען המשיב כי העורר היה רשום בספרי העירייה כמחזיק מיום 1.1.97 ועד ליום 1.4.99 וכי מרבית הטענות המועלות בערר מתייחסות להליכי גבייה שאינם בסמכות ועדת הערר.

7. המשיב טען כי העורר פנה לעירייה בפניות שונות בשנים 2006, 2009 ו-2010, העלה טענות דומות לאלה שמופיעות בערר זה ורק בשנת 2011 בחר להגיש השגה.
8. לעמדת המשיב, היעדרות לטענות בערר תעקרנה מתוכן את הוראות סעיפים 325-326 לפקודת העיריות, בשים לב לכך שהשומות לשנים נשוא הערר חלוטות.
9. בתאריך 15.9.13 קיימנו דיון הוכחות במהלכו נחקר העורר על תצהירו. דיון הוכחות נוסף קיימנו בתאריך 13.11.13 אליו זומנה הגבי יהודית פרנקנטל, שהייתה הבעלים של הנכס עד לשנת 2005 לערך.

דיון והכרעה

10. תחילה נדון בטענת המשיב בדבר הגשה באיחור. העובדות שהתבררו בפנינו לעניין זה הן כדלקמן:
- א. העורר פנה לעירייה במכתב מיום 19.7.06 בו הודיע כי קיבל לאחרונה הודעות בדבר חיוב תשלום ארנונה בשנים 97 עד 99. במכתב צויין כי הוא לא שכר את הנכס מעולם ולא היה הבעלים שלו. העורר ביקש לברר כיצד נהיה בעל חוב כאמור.
- ב. העורר פנה במכתב נוסף בתאריך 21.6.09 במסגרתו העלה טענות דומות ותאר את הפעולות שביצע בעניין החוב משנת 2006.
- ג. העורר נענה על ידי נציגת גביה ממחלקת אכיפה-לקוחות פרטיים במכתב מיום 22.7.09 בו הובהר לו כי הדרישה הראשונה לתשלום נשלחה בשנת 2001. במכתב צויין, כי בפעולת רישום שבוצעה בתאריך 28.5.09 "נכחה במקום בת זוגתך בת שבע לזמי".
- ד. מכתב תשובה נוסף נשלח לעורר ביום 23.11.10 בגין פניה מיום 4.10.10, בו הובהר על ידי מנהלת מחלקת שומה א' באגף לחיובי ארנונה, כי היות והפניה מתייחסת לחיוב ארנונה בשנות מס קודמות, אין היא נחשבת כ"השגה".
- ה. המשיב עצמו השיב במכתב מיום 15.8.11, לפניית העורר באמצעות בא כוחו שנערכה ביום 23.11.10, כי העמדה כפי שהוצגה בתשובה קודמת בעינה עומדת וכי ההשגה נדחת.
- ו. הינה כי כן, הערר הוגש באיחור ודי מטעם זה לדחות את הערר על הסף. העורר הודה בחקירתו כי קיבל את הודעת החיוב בתאריך 16.4.06 וכי פנה טלפונית תחילה ולאחר מכן בכתב בניסיון לקבל מידע אודות החיוב. העורר טען כי מכתבו מיום 19.7.06 מהווה מבחינתו השגה אולם הוא לא הגיש ערר לאחר מכן.

סוגיית המחזיק

11. נציין כי אנו סבורים כי דין הערר להידחות גם לגופו לנוכח העובדות שהתבררו בפנינו.

12. סעיפים 325 ו-326 לפקודה קובעים את ההוראות בדבר מתן הודעה לעירייה וחילופי מחזיקים, כדלהלן:

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

326. נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלתמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם - ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו - למסור לעירייה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו. בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה".

13. על פי סעיפי הפקודה, כאמור, מוטלת חובה על בעלים או על מחזיק של נכס החייב בארנונה, להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס כתנאי לפקיעת חבותו בתשלום ארנונה עתידי בגין הנכס. כל עוד לא נמסרה הודעה, כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס.

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

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

15. על התכלית נאמר בספרם של ה' רוסטוביץ, מ' וקנין, פ' גלעד, נ' לב **ארנונה עירונית** (2001):
"חובת ההודעה על חדילת החזקה בנכס מוטלת על הנישום על מנת למנוע מקרים, שבהם המחזיק החדש בנכס לא יחויב בארנונה. ההנחה היא, כי נישום שחדל להחזיק בנכס ימהר להשתחרר מחבותו בארנונה, וימסור על-כך הודעה בכתב לרשות המקומית" (שם, בעמ' 276).

16. ובהמשך:

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

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

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

18. בפסקי דין רבים ננקטה גישה המדקדקת ביישומו של ההסדר הקבוע בסעיפים 325-326 לפקודה, לפיו נזקף לחובתם של מחזיקים בנכס המחדל הכרוך באי מסירת הודעה על 'חדילת החזקה'. לפיכך, כל אימת שלא נשלחה הודעה בכתב כאמור, על ידי בעליו או מחזיקו של נכס, חויב הנישום לשאת בארנונה בגין הנכס. כך גם במקרה בו התברר כי בפועל היה בעלים או מחזיק אחר שהחזיק בנכס בתקופה הרלוונטית, שכן במצב דברים זה נקבע כי תרופת הנישום היא במישור היחסים שבינו לבין מי שהחזיק בפועל בנכס ולא במישור היחסים שבין הנישום הרשום כמחזיק לבין העירייה (ראו ע"מ 2611/08 **שאל בנימין נ' עיריית תל-אביב** (פורסם ב"נבו" 5.5.10); בר"ם 867/06 **מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה** (1988) בע"מ (פורסם ב"נבו" 17.4.08)).

19. יתד עם זאת, ובייחוד לאור חובת ההגיינות המוטלת על הרשות המקומית בהיותה רשות ציבורית (ראו בג"ץ 164/97 **קונטרם בע"מ נ' משרד האוצר, אגף המכס והמע"מ**, פ"ד נב(1) 289), הרשות המקומית אינה יכולה לנהוג תוך עצימת עיניים מוחלטת ותוך התעלמות מנתונים הזועקים כי עליה לבדוק באופן אקטיבי בעצמה, האם חל שינוי בבעלות או בהחזקה בנכס מסוים.

20. העובדות שהתבררו לנו לאור מכלול הראיות לשאלת המחזיק הן כדלקמן:

א. העורר טען כי לא שכר את הנכס נשוא הערר. נשאל על ידינו האם התגורר עם הגב' לזמי בנכס והוא טען כי הוא התגורר בשדרות ובשלב מסוים בגבעתיים אולם לא איתה. עם זאת הוא הודה כי הוא הכיר אותה. בסיכומים אף נטען כי הוא נהג לבקר אותה מידי פעם.

ב. מעיון בדרישת התשלום מתאריך 5.3.97 עולה כי היא נשלחה על שמו של העורר לכתובת הנכס ברח' יהודה הלוי 95 (מש/1).

ג. המשיב איתר דו"ח ממצאי ביקורת חוץ מיום 21.10.98 בו צוין כי "מדיווח השכן, הנ"ל (העורר-לא במקור) מחזיק במקום" (מש/2). אומנם דוח זה הוגש שלא באמצעות עורכו אולם בנסיבות העניין אנו סבורים כי ניתן לקבלו, כאשר עסקינן בערר אשר הוגש בגין תקופה שהחלה לפני כ-15 שנה, ועל פני הדברים נראה כי מדובר במסמך אותנטי שנערך באותם זמנים לעניין שאלת המחזיק בנכס.

ד. יתרה מכך, הגב' יהודית פרנקנטל בעדותה העקבית והמהימנה, זכרה היטב את העורר ואת הגב' בת שבע לזמי שביקשו לשכור את הנכס. היא זכרה את הגב' לזמי כמי שהייתה נותנת הדרכות במוזיאון ולאור זאת סברה כי ניתן להשכיר לה ולעורר את הנכס. בעדותה הציגה בפנינו הגב' פרנקנטל פתק בכתב ידה בו כתבה "יש לשלוח ליהודה הלוי לחיים רום תשלום עבור חודש מאי" (מוצג מש/4). כן הבהירה כי יש לה מסמך משנת 99 שכתב עוה"ד שלה, בנושא התחשבנות עם העורר (מוצג מש/5).

ה. הגב' פרנקנטל ציינה כי בזמנו נערכה פניה לעירייה לשנות את המחזיק וכי יש לה פתקית עם הכתובת של הגב' לזמי בת שבע וצילום של צייק שכנראה שיש לעסק של העורר לפקודת טי.גי רום, שכנראה הוסב לפקודתה (מוצג מש/7). בהמשך חקירתה ציינה כי היא ניסתה לברר באיזה אמצעי תשלום שולם שכ"ד על ידי העורר והיא בדקה זאת עם עוה"ד מטעמה ולמיטב זכרונו, התשלום הועבר באמצעות חברה של העורר.

ו. הגב' פרנקנטל ציינה כי היא זוכרת את העורר שכן הוא לא היה שוכר טוב, השאיר הרס בדירה ואף לא שילם את מלוא דמי השכירות.

ז. עוד ציינה הגב' פרנקנטל כי היא זוכרת את העורר כגבר נאה ונתמד שעשה רושם טוב אולם העובדה שהוא היה ביחד עם הגב' בת שבע לזמי, היוותה מבחינתה שיקול להשכיר לו את הדירה. הוא שכר את הדירה לתקופה של שנתיים והיא לא ביקרה בתקופה זו בדירה, כפי שלא ביקרה בדירה בתקופה בה שהו שוכרים אחרים. היא הודתה כי אינה יודעת מה היו טיב היחסים בין השניים וכי אינה יודעת אם הוא ישן בדירה, אולם היא

מאמינה שהוא חתם על החוזה, כי בזמן החוזה הוא נכח במשרד עוה"ד וכי הוא שילם את השכירות. לאחר עיון בחוזה השכירות עליו חתומה הגב' לזמי בת שבע ציינה הגב' פרנקנטל כי היא הבינה שהעורר הוא היה בעל הממון והשוכר ואיתו נערך החוזה. הוא הביא עימו את הגב' לזמי בת שבע והיא הבינה שיש ביניהם יחסים כלשהם.

ח. נציין כי במועד עדותה של הגב' פרנקנטל לא התייצב העורר לדיון בפנינו ונמסר על ידי בא כוחו, כי הוא בדרך.

ט. עוד נעיר כי העורר בחר שלא להגיש תצהיר של הגב' לזמי בת שבע ואף לא ביקש לזמן אותה לעדות. העורר טען בסיכומים מטעמו כי המשיב כשל בכך שלא ביקש לזמן את הגב' לזמי בת שבע כעדה מטעמו, אולם אין אנו מקבלים טענה זו, היות ונטל ההוכחה מוטל על העורר להוכיח טענותיו.

21. אנו סבורים כי לנוכח מלוא הראיות שהובאו בפנינו לא די בכך שהעורר הציג בפנינו הסכם שכירות עליו חתומה הגב' לזמי בת שבע בלבד.

22. ביצוע התשלום על ידי העורר, או באמצעות חברה מטעמו, לצד כל יתר הראיות שהובאו בפנינו, מלמדים על כך שגם אם הגב' לזמי בת שבע חתמה על הסכם השכירות לבדה, העורר היה בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס באותה עת ולכל הפחות, החלטת המשיב בעניין זה הייתה סבירה ואין כל מקום להתערב בה. מעבר לכך ובכל מקרה העורר לא עמד בנטל ההוכחה המוטל עליו במסגרת ערר זה.

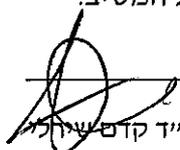
23. לסיכום, אנו דוחים את הערר, הן מטעמים של איחור במועדים והן לגופן של הטענות.

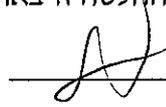
24. בנסיבות העניין לא נחייב את העורר בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.

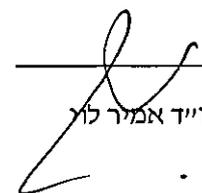
ניתן בהעדר הצדדים היום 23/01/2014

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

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


חברה: עו"ד קדם שיהורי


חבר: דר' זיו רייך, רו"ח


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: אנה גילר

מס' תל אביב-יפו: 140007930

מס' תל אביב-יפו: 140007930

מס' תל אביב-יפו: 140007930

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. בפנינו ערר על החלטת המשיב מיום 20.11.12 שלא לקבל את ההשגה שהוגשה על ידי העוררת לסיווג הנכס כבית מלאכה. על פי עמדת המשיב בהחלטתו, סיווג הנכס יהא בניינים שאינם משמשים למגורים-עסקים.
2. העוררת טענה בערר כי היא בוגרת בית הספר שנקר ובשנת 2005 הקימה בית מלאכה ברח' נחמה 2 בעיר, על מנת ליצור דגמים לבתי אופנה, שמלות וחולצות. העוררת טענה כי בכל השנים ייצרה שבלונות למוצרי אופנה ומהם מייצרת בעזרת בדים, כלי תפירה, מוצרי סדקית, בובות מודלים, מכונות תפירה, מכונות גזירה, מכונות אוברלוק וכיוצ"ב דגמים ובעיקר שמלות.
3. המשיב טען בכתב התשובה כי במהלך ביקורת ראשונה שערך נציג מטעמו במקום, נמצאו קולבים שעליהם תלויה סחורה מוגמרת עם תוויות כפי שמוצגים בגדים בכל חנות בגדים. אומנם נראו במקום גם מכונות תפירה אך הן לא היו מאוישות. במקום נמצא עובד של העוררת אשר מנע מנציג המשיב לצלם בנכס. בביקורת שניה נמצאו בנכס מכונות תפירה וגם שולחן, ככל הנראה משמש לגזירת בדים ובביקורת זו לא נצפו מבקרים בעת הביקורת אולם ניכר כי מדובר בחנות בה מוצגים בגדים על קולבים ובובות של חלון ראווה. במקום נצפתה סחורה מוגמרת רבה, דלפק מכירה. המשיב הפנה גם לאתר אינטרנט ולטענתו הנכס מוצג כחנות.

4. לאחר שקיימנו דיון במהלכו שמענו עדויות והוגשו בפנינו ראיות, התיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

5. בהתאם לפסיקה הנהוגה לענייננו, קיומה של "פעילות ייצורית" נדרשת על מנת לחסות תחת הסיווג "תעשייה ומלאכה".

6. מקובל לערוך שימוש במבחנים שנקבעו לזיהויה של פעילות ייצורית לקביעת סיווג תעשייה, כפי שהופיעו בעניין ע"א 1960/90 פקיד. שומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ פ"ד מח(1) 200 (להלן – "עניין רעיונות"); ו-עמ"נ (מחוזי ת"א) גאו-דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם ב"נבו" 15.11.2007) (להלן: "עניין גאו-דע"), כדלקמן:

א. מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד.

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

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

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

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

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

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

9. המבחנים שנקבעו בעניין רעיונות נועדו, אפוא, לזיהוי "מפעל תעשייתי", אשר פעילותו עשויה להעביר עובדים מענפי השירותים לענפי הייצור. על כן, מבחנים אלו, שנועדו לזהות עסקים בעלי פוטנציאל לשינוי דפוסי העסקה, אינם יכולים להיות ממצים כדי לזהות "בית מלאכה" לעניין ארנונה.

10. אין ספק כי בענייננו מבצעת העוררת פעילות המהווה פעילות ייצורית בנכס. הדברים באים לידי ביטוי גם בהחלטת המשיב וגם בדוחות הביקורת שנערכו מטעמו.
11. העוררת בוגרת בית ספר שנקר ומבצעת פעילות של עיצוב בגדים לנשים וכן מוצרי בד שונים לתינוקות. בהסכם השכירות של הנכס (מיום 6.7.11) צויין כי הוא מושכר למטרת בית מלאכה לעיצוב בגדים בסך של 2,200 ₪ לחודש. העוררת שוכרת נכס נוסף בו מפעילה חנות לממכר מוצרים לתינוקות ברח' רמב"ם ודמי השכירות החודשיים שם הם בסך של 4,600 ₪ לחודש.
12. העוררת הציגה בפנינו את חשבונות החשמל של שני הנכסים להשוואה, כאשר בחנות ברח' רמב"ם חשבון החשמל לחודשיים עומד על סך של כ-256 ₪ ואילו חשבון החשמל בנכס נשוא הערר לתקופה מקבילה הינו כ-148 ₪ בלבד. אנו מוצאים טעם בטיעוני העוררת כי הדבר מלמד על פעילות מצומצמת יותר בנכס נשוא הערר בהשוואה לחנות אשר פתוחה ללקוחות מרבית שעות היממה וצריכת החשמל בה גבוהה בכפי שניים.
13. העוררת עוסקת בעיצוב בגדים לאופנת נשים ומוצרים לתינוקות. את השמלות אינה מוכרת בחנות ברח' רמב"ם אלא בחנויות מעצבים, מאחר ולטענתה ניסיון למכור אותן באותה חנות לא הצליח.
14. העוררת אינה מעסיקה עובדים, גם לא מוכר כפי שסבר המשיב, ואנו מקבלים את עדותה של העוררת, שהייתה כנה ומהימנה עלינו כי האדם שנכח בביקורת שנערכה על ידו הינו אחיו של בן זוגה שבא לתקן נזילה במקום.
15. העוררת מיבאת בדים, אשר משמשים לה לממכר ולתפירת בגדים. העוררת תופרת דוגמאות לבד בסטודיו ולאחר שהדגם מוכן, היא גוזרת בדים באמצעות מכונת גזירה שבנכס ונותנת לתופרת את הבדים לתפירה. לאחר קבלת הבגדים, היא מצרפת טיקטים, מחיר, מכינה סדרות של בגדים והם מונחים על קולבים. בגלריה נמצאים בגדים בכפילות לסדרות שהוכנו על ידה.
16. בנכס היא עושה שימוש במכונות תפירה, מכונת גזירה ומכונת רקמה. בכל תקופה מסויימת היא עורכת קולקציה חדשה, ממקמת שולחן רחב ממדים ועוסקת בגזירה ועיצוב.
17. בדוח הביקורת שנערך על ידי המשיב ביום 7.11.12 (ביקורת פתע) צויין כי במקום שולחן עליו בדים, חומרי מילוי לכריות, סרטי מדידה, מספריים, מכונת תפירה, רוכסנים. בחדר נוסף מכונת תפירה+אוברלוג וכן בדים לגזירה. בגלריה סחורה מוגמרת+שבלונות ומיטה. כן צויין כי במהלך ביקורת לא נצפו מבקרים או לקוחות, כי נכחה העוררת שמסרה כי אין מכירה ליחידים אלא רק לחנויות והיא עושה גזירה ותפירה במקום של שמלות שלה ומילוי לכריות. הפקח ציין כי מדובר היה בביקורת פתע.

18. בביקורת הראשונה שנערכה במקום בתאריך 31.7.12 צויין כי הנכס משמש חנות בגדים ונראתה לקוחה שמודדת בגדים כי קיימים תאי מדידה ונראו סחורה מוגמרת, מכונות תפירה לא מאוישות. בדוח צויין כי המוכר במקום ביקש ממנו להפסיק את הביקורת. אנו מקבלים את עדותה של העוררת כי לא היה מדובר במוכר אלא באח של בן זוגה, מר יעקב בריסי, אשר נכח במקום במטרה לתקן נזילה על פי בקשתה והיו איתו שתי ידידות שככל הנראה מדדו בגדים ובכל מקרה, מדובר היה באירוע חד פעמי. העוררת הבהירה כי היות והיא מייצרת בגדים לקהל דתי, גם לו הייתה מכירה במקום אין סיכוי שמוכר יהיה גבר. עוד נציין לעניין זה כי מר אבי יעקב מטעם המשיב ציין בעדותו כי הוא לא ראה את מר בריסי, שדיבר עם אחיו בטלפון, מתעסק עם כסף. עוד הבהיר כי אינו זוכר היכן הבחורה שנכחה במקום מדדה בגדים וכי יתכן שהוא התכוון לכך שהיא לקחה בגדים למדוד ואין הוא זוכר מה בדיוק היא עשתה. עוד הבהיר כי במהלך הביקורת לא ראה אנשים נוספים שנכנסו, למרות שהיה במקום כעשר דקות.

19. בהתייחס לתא המדידה, טען מר אבי יעקב בעדותו כי לא ראה מה יש מאחורי הווילון אשר מופיע בתמונה באחד מהפתחים וכי יתכן לכך התכוון כאשר כתב כי מדובר בתא מדידה. לפי התמונות למדנו כי אין המדובר בתא מדידה אלא במעבר לשירותים שנמצאים מעבר לאותו פתח וכי בשטח זה מאוחסנים בדים.

20. עוד אנו דוחים את הטענה כי לא הוכח כי בעת הביקורת נכחו אנשים שאינם לקוחות שבאו למדוד בגדים. מדובר בטענה שעל המשיב היה להוכיח אולם זאת לא עשה. נהפוך הוא, במהלך ביקורת פתע לא נכח במקום לקוח כלשהו, וכך גם במהלך הביקורת הראשונה. הנכס היה סגור ונפתח לבקשת נציג המשיב שביקש לערוך ביקורת. מטבע הדברים דלת חנות תהיה פתוחה למבקרים וללקוחות, אולם לא כך היה במקרה שבפנינו.

21. העוררת טענה בעדותה בפנינו כי תמיד דלת הנכס סגורה וכך היה גם בביקורות מטעם המשיב. עוד התברר כי אין במקום קופה רושמת ואף לא תאי מדידה.

22. בנסיבות העניין אנו סבורים כי יש מקום לסווג את הנכס בסיווג מלאכה.

23. על אף שחלק מהפעילות במקום הינה הצגת הדגמים לקניינים/לקוחות ברכישה סיטונאית אנו סבורים כי מדובר בפעולות נלוות וטפלה לפעילות העיקרית בנכס. משכך לא מצאנו כי יש מקום לפצל את הנכס שכן אין המדובר בנכס רב תכליתי, ופיצול בין השימושים יביא לפיצול הנכסים לנתחים טפלים ושוליים למהות העיקרית (ר' עמ"נ (מחוזי מרכז) 15927-06-12 מנהל הארנונה של עיריית פתח תקוה נ' אי.אם.סי קופיוטר סטר ג' סיסטמס (מיום 17.7.13); ע.א. 7979/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון (9.2.03).

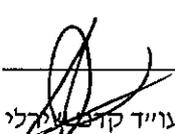
24. לאור האמור, הערר מתקבל כך שסיווג הנכס יהא מלאכה ותעשייה.

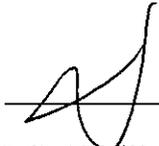
25. בנסיבות העניין אין צו להוצאת משפט.

ניתן בהעדר הצדדים היום 23/01/2014

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

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


חברה: עו"ד קדם עזרלי


חבר: דר' זיו זייד, רו"ח


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

קלדנית: ענת לוי