

תאריך : ב באלול תשעו
05.09.2016
מספר ערר : 140014955 / 10:55
מספר ועדה : 11376

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: גוסיינוב אנר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

על בסיס הצהרת העורר ובכפוף לכך שהפטור לא נוצל, יינתן לנכסים פטור מנכס ריק מיום 17/3/16 עד ליום 30/4/16.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.09.2016.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ור"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ב באלול תשעו
05.09.2016
מספר ערר : 140014785 / 11:24
מספר ועדה : 11376

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: לבטון אבירם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהתאם להסכמה בין הצדדים הערר מתקבל באופן שהנכס יחויב בסיווג מגורים החל מיום 1/1/16.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.09.2016.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ב באלול תשעו
05.09.2016
מספר ערר : 140014631 / 12:33
מספר ועדה : 11376

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: מדר יאיר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

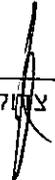
למעשה אין מחלוקת הקשורה בארנונה ואין לעורר התנגדות לשלם ארנונה בגין הנכס נשוא הערר. שמורה לעורר זכות לפנות לכל גורם מתאים בנושא הפלישה לכאורה או בנושא זיהוי הנכס מבחינת כתובת, אולם מבחינת ארנונה תם הדין בתיק זה. הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.09.2016.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד זור"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: טובה תאה שפירא

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בשני נכסים ברחוב קויפמן 2 תל אביב.

העוררת הגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה שלא לפטור אותה מארנונה ולדחות טענתה כי הנכסים אינם ראויים לשימוש.

העוררת מחלקת טענותיה ביחס לשני הנכסים כדלקמן:

ביחס לנכס מספר 2000413930 ("הנכס הקטן") מבקשת העוררת לפטור את הנכס מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות מיום 1.4.2015 ועד ליום 30.4.2015 .

ביחס לנכס מספר 2000367143 ("הנכס הגדול") מבקשת העוררת לפטור הנכס מארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 1.4.2015 ועד ליום 31.10.2015 .

בכתב התשובה שב המשיב והפנה לתשובתו להשגה .

בתשובתו להשגה מיום 22.6.15 דחה מנהל הארנונה את בקשת העוררת לפטור בטענה כי ההודעה נמסרה מאוחר למועד בו מתבקש הפטור ועל כן לא ניתן לאשר את קבלת הפטור במועד המתבקש. לגופו של עניין טען מנהל הארנונה כי **"בבדיקה שערכנו במקום מצאנו כי הנכס אינו עומד בתנאיו של סעיף זה לפיכך לא ניתן לאשר הפטור"**.

בכתב התשובה לערר הוסיף המשיב וטען :

"עיון קצר בממצאי הביקורת ובתמונות מיום הביקורת מעלה תמונה של נכס שאינו בשימוש ולמעט חלקים מהתקרה האקוסטית שהוסרו , אין בו כל פגם ואין מניעה לעשות בו שימוש לצרכים רבין ומגוונים".

ביום 1.2.16 בעת הדיון המקדמי הסביר ב"כ העוררת כי הנכס הוחזק בעבר על ידי עיריית תל אביב וכי מיד עם פינוי הנכס על ידי העירייה פוצל הנכס לשתי היחידות (הנכס הקטן והנכס הגדול) והחלו עבודות השיפוץ בנכס . ההודעה על הפסקת החזקה נשלחה על ידי העירייה ביום 3.7.15 אולם תוקפה נקבע בדיעבד ליום 1.4.15. נכס אחד הושכר (הוא הנכס הקטן) ועל כן בגינו מתבקש פטור לתקופה קצרה יותר. לגבי יתרת הנכס , לטענת העוררת בוצע בו שיפוץ נרחב והוא הושכר רק בסוף אוקטובר 2015 ועל כן בגינו מבקשת העוררת פטור לעד ליום 31.10.15 .

ב"כ המשיב שב בדיון המקדמי על עמדת המשיב.

הצדדים הביאו ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

העוררת הביאו את תצהירו של אלימלך שפירא .

בתצהירו מפנה עד העוררת לאימייל שנתקבל ממשרד מנהלת מחלקת דיור ושירותים בעירית תל אביב מיום 3.6.2015 בדבר פרוטוקול פינוי הנכס. אכן בפרוטוקול מצוין כי יום תפיסת החזקה בפועל על ידי העוררת הינו 1.4.2015 .

עד העוררת מצהיר כי העוררת החלה מיד לאחר פינוי הנכס על ידי העירייה בעבודות שיפוץ וחלוקת הנכס לשתי יחידות כאשר יחידה אחת הושכרה במהלך חודש אפריל ונמסרה למחזיק החדש ביום 1.5.2015 (הכוונה לנכס הקטן).

העד טוען כי כשנודע לעוררת כי העירייה לא הודיעה למנהל הארנונה על חדילת החזקה שלה בנכס שעזבה הודיע בא כוחה של העוררת למשיב ביום 31.5.2015 על חילופי המחזיקים ומפנה לנספח ה' לתצהירו.

במכתב זה אכן פונה ב"כ העוררת ומבקש פטור גם בדיעבד עבור הנכס הקטן וגם קדימה ביחס לנכס הגדול.

לאחר ביקורו של פקח מטעם המשיב בנכס אשר מצא כי הנכס אינו עומד לטענת המשיב בתנאים לקבלת פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות שב ופנה ב"כ העוררת למשיב במכתב מיום 12.7.2015 וטען כי **"הנכס הרוס ואינו ראוי לשימוש במצבו הנוכחי ונערכות בו עבודות בניה והתאמה"**

עד העוררת מפנה לתמונות שצורפו כנספח ז' לתצהירו כתמונות המעידות על מצב הנכס בתודש יולי 2015 .

עד העוררת צירף לתצהירו חשבוניות המעידות על היקף השיפוצים בנכס (נספח ז' לתצהירו) לרבות תשריט השטח לפני חלוקתו ואחריו ותמונות נוספות מחודש יולי 2015.

בסעיף 13 לתצהירו צירף עד העוררת אישורים מבעלי מקצוע שונים המעידים על אופי השיפוץ שנערך בנכס .

עד העוררת נתקף על תצהירו ביום 30.5.2016 .

יצוין כי בחקירתו לא הוזמה עיקר גרסתו .

עם זאת ניתן להתרשם מעדותו כי העבודות לשיפוץ הנכס הגדול התבצעו החל מחודש יולי 2015 .

המשיב הגיש את תצהיריהם של חוקר השומה אופיר טווילי ושל חוקר השומה רוני וקנין.

רוני וקנין ערך ביקורת בנכס ביום 10.6.15 ומצא כי אכן הנכס עבר פיזול וכי בחלק הקטן נעשה שימוש .

ביחס לנכס הגדול ציין עד המשיב בדוח ממצאי הביקורת מאותו היום :

"שאר השטח מסומן בירוק , למעט סולם שנראה במקום שאר שטח הנכס נמצא ריק מכל חפץ ואדם ללא פעילות . אך יש לציין שהתקרה האקוסטית פורקה בחלק המסומן בכתום."

לתצהירו צורפו תמונות שצולמו במהלך הביקורת בהן אכן נראית חלק מתקרת הנכס מפורקת.

בחקירתו הנגדית שב עד המשיב על גרסתו והשיב כדלקמן :

"אני ראיתי את הפיזול בביקורת ביום 10.6.15 , לא ראיתי שיפוצים . כשאתה שואל אם היה אפשר להתרשם אם היה נראה שהאתר בשיפוצים אני משיב כי לא היו שיפוצים , לא היו כלי עבודה והמקום היה ריק למעט סולם וזאת התמונה שהעברתי הלאה"

העד אופיר טווילי ביקר בנכס ביום 22.7.2015 (בעקבות הגשת הערר ביום 13.7.15).

בדוח ממצאי הביקורת ציין העד:

"מדובר על השטח המסומן ידוק.. נראו חוטי חשמל חשופים בתקרה ובלוח החשמל, מזגנים פורקו, תקרה אקוסטית פורקה, חלק מריצוף פורק, קירות פנימיים פורקו..."

הנה כי כן מהעדויות בפנינו, הממצאים שצורפו לתצהירים, דוחות ממצאי הביקורת, תמונות הנכסים, והאישורים שצורפו לתצהיר עד העוררת עולה התמונה כדקלמן:

אין מחלוקת כי ביחס לנכס הקטן לא נמסרה הודעה למשיב ביחס לשיפוצים במועד תחילת השיפוצים אלא לאחר שנסתיימו השיפוצים.

ביחס לנכס הקטן:

לא הציגה העוררת כל ראיה ביחס לשיפוצים שבוצעו בנכס: לא תמונות, לא מסמכים, לא חשבוניות ולא כל ראיה אחרת.

ביחס לנכס הגדול:

אין חולק כי הפנייה הראשונה למשיב ביחס לשיפוצים בנכס הגדול נעשתה ביום 31.5.2015.

מהביקורת שנערכה בנכס ביום 10.6.15 לא מתקבל הרושם כי השיפוץ בנכס החל במועד זה. הנכס אומנם נחזה להיות ריק ואף חלקים מהתקרה האקוסטית מפורקים אולם לא עולה מהתמונות או מעדות עד המשיב כי הנכס היה במצב הרוס או בלתי ראוי לשימוש.

העוררת לא הציגה כל ראיה הסותרת את הרושם הזה. התמונות והמסמכים, כמו גם עדות עד העוררת, מתייחסים לשיפוץ שהחל בנכס במהלך חודש יולי 2015 ולא לפני כן.

שונה התמונה העובדתית כאשר הדברים אמורים ביחס למצב הנכס מחודש יולי 2015 ואילך.

מעדות עד העוררת, הראיות שצורפו לתצהירו, דוח ממצאי הביקורת מיום 22.7.15 והתמונות שצולמו במהלך חודש יולי 2015 ניתן להתרשם כי בנכס החלו עבודות שיפוץ מסיביות שכללו עבודות תשתית בהיקף נרחב (חשמל ואינסטלציה, החלפת מיזוג אוויר ועבודות מסגרות) עבודות שהושקעו בהם כספים רבים כעולה מהחשבוניות שהוצגו וממכתבי בעלי המקצוע שצורפו לתצהיר עד העוררת.

יחד עם זאת עיון בתאריכי החשבוניות ובמועד בו נחתמה התוספת להסכם השכירות ביחס לנכס הגדול (2.7.15) מלמדים כי עבודות השיפוץ לא החלו לפני שנחתם הנספח להסכם השכירות. (נספח כ"ב לתצהיר עד העוררת)

הביקורת השנייה של המשיב בנכס נערכה כאמור ביום 22.7.15 בעקבות הגשת הערר על ידי העוררת ובעקבות פנייתו החוזרת של ב"כ העוררת למשיב ביום 12.7.2015 המבקש לתאם בדחיפות סיור נוסף בנכס בכדי להתרשם ממצבו.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי עבודות השיפוץ המסיביות בנכס אשר הביאו למצבו כנכס הרוס ולא ראוי לשימוש לא החלו לפני יום 12.7.2015.

לאחר שבית המשפט העליון אמר את דברו בעניין בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עירית תל אביב (להלן: "פסק דין המגרש המוצלח"), מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד בקריטריונים אותם ציווה המחוקק בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המזכים אותו בפטור המבוקש.

הראיות שנשמעו ותמונות שהוצגו בפני ועדת הערר בעניין זה הותירו כאמור רושם ברור באשר למצבו הפיזי של הנכס כמתואר לעיל.

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

מצווים אנו להכריע, האם ניתן לאמר בצורה אובייקטיבית כי הנכס הגדול, בתקופות בהן לא נעשה בו שימוש כאמור "נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

הגדרתו של הנכס הגדול כנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו החל מיום 12.7.2015 ועד ליום 31.10.15 מתיישבת עם השכל הישר כמו גם עם מטרת המחוקק אשר ראה לנגד עיניו מצב קיצוני בו לא ניתן לעשות שימוש בנכס כזה בשל מצבו מחד ואת חובתה של הרשות לספק לנכס ולבניין שירותים מהרשות המקומית מאידך.

בנסיבות שהוצגו לנו הרי שהנכס הגדול עומד במבחנים שנקבעו בפסיקה ביחס לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות ביחס לתקופה שמתחילה ביום 12.7.2015 ומסתיימת ביום 31.10.15.

לאור האמור לעיל הננו מחליטים כדלקמן:

דין הערר ביחס לנכס מספר 2000413930 (הנכס הקטן) – להידחות.

דין הערר ביחס לנכס מספר 2000367143 להתקבל חלקית. ועל כן נכס זה יהיה זכאי לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 12.7.2015 ועד ליום 31.10.15.

בנסיבות החלטתנו אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 05.9.2016

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

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


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: ד"ר גיא וינברג, דקלה וינברג

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניין לנו בערר שהגישו העוררים בעניין נכס ברחוב אופיר 20 א' בתל אביב יפו.

הערר מעלה שאלות שונות בסוגיות הבאות: חיוב מרפסות אנגליות או חצרות אנגליות בשטח הנכס, חיוב מחסנים, חיוב מדרגות הנכס, שטח הנכס לחיוב, טענת שטחים משותפים, חיוב שטח בגג, חיוב בגין פירי חשמל, חיוב בגין חדרי חשמל וחדרים טכניים, חיוב שטחים בקומות המרתף.

ביום 23.5.2016 בעת הדיון המקדמי הודיעו הצדדים כי הגיעו להסדר דיוני כדלקמן:

"למעשה אין בינו מחלוקת עובדתית למעט שאלת חיוב השטחים כאמור בדברי ב"כ העורר ולמעט השימוש הנזכר בסעיף 10 לכתב התשובה ועל כן אנו מציעים לסכם את טענותינו בכתב ולאפשר לוועדה לתת החלטתה על סמך החומר שבתיק"

בהתאם להודעת הצדדים תינתן הכרעתנו שלהלן, למען הסדר הטוב נזכיר את דברי ב"כ העורר בראשית הדיון לפיהם חולקים העוררים על סה"כ השטח לחיוב שכן לטענתם מרפסת גג בשטח של 22.95 מ"ר חויבה בכפל.

טענה העוררים ביחס לחיוב "חצרות אנגליות" בקומת המרתף בשטח של 31.20 מ"ר:

העוררים טוענים כי דין החיוב בגין שלושת החצרות האנגליות בנכס להתבטל בשל העובדה שצו הארנונה אינו כולל התייחסות לחצרות אנגליות ובהעדר התייחסות שכזו אין מדובר בחלק מהגדרת "בניין". מאחר ולטענת העוררים "חצר אנגלית" או "מרפסת אנגלית" אינן נכנסות בהגדרת בניין על פי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

העוררים מבקשים לגזור גזירה שווה מהגדרת "חצר אנגלית" בתקנות התכנון והבנייה הקובעת כי חצר אנגלית הינה שטח בחצר הבניין שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה והוא מיועד לספק אור ואוורור לשטחים וחללים במרתף הבניין.

גם ההגדרה המילונית של מרפסת תומכת לטענת העוררים בעמדתם שכן אין חולק שחצר אנגלית אינה עונה על אף אחת מהגדרות המתארות מרפסת במיליון אבן שושן.

העוררים מפנים לעמ"נ 273/06 אייזן הלן נ' עיריית תל אביב שם לא נכללו שטחי החצרות האנגליות בשטח הנכס.

עוד מתייחסים העוררים בסיכומיהם למספר החלטות של בתי המשפט וועדות הערר ומבקשים לאבחן לענייננו.

בסה"כ מתמקדת טענת העוררים בכך שמדובר בחצר אנגלית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה, שטחים שאינם מקורים ולא נעשה בהם שימוש למעט כניסה ומעבר לנכס (ביחס לשתיים מהחצרות).

המשיב מתנגד להפחתת שטחי החצרות האנגליות מסה"כ השטחים לחיוב בארנונה ומפנה לתשריט לדוח ממצאי הביקורת מיום 14.10.2015.

מאחר ואין מחלוקת בין הצדדים ביחס לשאר העובדות נפנה לדוח ממצאי הביקורת :

תרשים המבנה צורף לדוח ממצאי הביקורת ועל גבי התשריט ציין חוקר השומה של המשיב את הערותיו ביחס למרפסות האנגליות :

"השטחים המסומנים 11.34 מ"ר ו 15.19 מ"ר מרוצפים, מתוחמים קירות עד לגובה מפלס קומת הקרקע, לא מקורים. גישה דרך ויטרינת הזזה/דלת זכוכית ולמרפסת קיימת גישה נוספת חיצונית דרך מדרגות חיצוניות"

ביחס לחצר השלישית ציין עד המשיב על גבי התשריט כך :

"שטח מרוצף לא מקורה מתוחם עד לגובה מפלס קומת הקרקע, גישה דרך ויטרינת הזזה, דלת למדרגות חיצוניות"

העד מפנה לתמונות שצילם ומספרן 5,6,7,9,10.

לטענת המשיב שטחים אלה העונים על הגדרת "מרפסות" בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

המשיב מבקש לאבחן בין המקרה שנדון בעניין אייזן הלן נ' עיריית תל אביב הנ"ל שכן באותו המקרה לא היתה יציאה מהדירה אל החצר האנגלית ולא ניתן היה לנצל את החצר האנגלית לשימוש כלשהו. עוד הפנה המשיב להחלטות של ועדות הערר בהרכבן השונים שעמדו על אותה הבחנה.

עיינו בדברי כבוד השופט מודריק בפסק הדין בעניין אייזן הלן הנ"ל ונצטט את החלק הרלבנטי לענייננו :

"... "חצר אנגלית" מוגדרת בחלק ד' של התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970 (להלן: "התקנות") כך : "שטח בחצר הבניין, שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה, המיועד לספק אור ואוורור לשטחים ולחללים במרתף הבניין. "ההגדרה שותקת בעניין קיומו של פתח יציאה מן המרתף אל החצר האנגלית. היא מסתכמת בתיאור התכלית התפקודית (פונקציה) של החצר האנגלית. אילו בדקה הוועדה את ההשלכה שיש לפתח היציאה ש"נתגלה" בשלב הדין לפנייה על התפקוד של החצרות כפי הגדרתן בתקנות ואילו קבעה שבהתקיים הנתון של פתח היציאה שוב אין לראות בחצרות הללו את התכלית של "חצר אנגלית" ויש להגדירן

כ"מרפסות", היה עלי לשקול האם זו פרשנות סבירה של גורם מקצועי שעליי לנקוט ריסון עצמי עד שאני בא להתערב בה."

גם החלטות ועדת הערר השונות אליהן מפנה המשיב בסיכומיו בעניין חצרות אנגליות מתבססות על התכלית התפקודית של החצר האנגלית.

בערר 140003262 התייחסה ועדת הערר לפסק הדין בעניין אייזן הלן וקבעה תוך שהיא מתארת מצב עובדתי דומה למקרה שבפנינו ("השטח שבמחלוקת מצוי במפלס התחתון של בית מגורי העורר. השטח שבמחלוקת מרוצף ותחום בקירות, ובינו ובין מרתף הבית ישנו מעבר באמצעות חלון גדול שראשיתו סמוך לרצפת המרתף וסופו סמוך לתקרה") כך –

"...אין חולק כי מדובר בשטח מרוצף שניתן להיכנס אליו מן המרתף דרך ויטרינה מכאן שהוא מספק למחזיקים בנכס יותר מאשר אור ואוורור.... בטרם סיום נציין כי עיינו היטב בפסק דינו של בית המשפט המחוזי (כב' השופט מוזריק) אותו הציג העורר (עמ"נ 273/06) אך לא מצאנו כי יש בו כדי לשכנע בצדקת העורר. נסיבות המקרה שלפנינו שונות בתכלית שכן במקרה שלפנינו אין חולק כי יש יציאה לשטח החצר האנגלית. עובדה זו מביאה לכך שלשטח החצר האנגלית יש פוטנציאל שימוש מובהק..."

גם בעניין ערר 140003127, זהבה שם טוב, מתייחסת ועדת הערר לפסק הדין בעניין אייזן הלן הנ"ל וקובעת כך:

"..ואכן אנו סבורים כי כאשר מבנה ומידות החצר האנגלית מלמדים כי לאותה חצר שימושים נוספים מעבר לאספקת אור ואויר למרתף אין לומר שאותו שטח הינו חצר בית מגורים שמחזיקה פטור מתשלום ארנונה עבור החזקתה"...

בערר 140004209 בעניין גל אוגר הביעה ועדת הערר את עמדתה ביחס להחלת הוראות תקנות התכנון והבנייה המגדירות שטח חצר אנגלית לעניין הפטור מארנונה וקבעה כך:

"הגדרת חצר אנגלית בתקנות התכנון והבנייה היא כדלקמן מכאן, שתכליתה היחידה של חצר אנגלית היא אספקת אור ואוורור. במקרה שלפנינו מדובר בשטח מרוצף ומקורה הצמוד אל מרתף הנכס. בין המרתף והשטח שבמחלוקת ישנו רצף פיסי ופונקציונאלי מלא ולמעשה ניתן להיכנס אל השטח שבמחלוקת, לדרוך עליו להניח עליו מיטלטלין ולעשות בו שימוש מגוון.."

בערר 140011695 בעניין רועי כהן ומנדלבוים יעל קבעה הועדה כי אין מדובר בשטח חצר אנגלית כי אם מרפסת שכן בדוח ממצאי הביקורת נקבע שמדובר בשטח מרוצף, מקורה רשת ברזל, מתוחם קירות עד לגובה מפלס הקרקע ויש גישה דרך ויטרינת הזזה ודלת זכוכית.

גם במקרה זה עמדה ועדת ערר על כך שתכליתן של חצרות אנגליות הינה אספקת אור ואוורור ואילו מקום בו הוכח כי יש יציאה מהדירה לשטח שבמחלוקת ועובדות נוספות המלמדות על שימוש נוסף מעבר לאוורור ואור הרי שאין מדובר בחצר אנגלית.

כאמור לעיל, אין מחלוקת עובדתית במקרה שבפנינו באשר למיקום ה"חצרות האנגליות" ומבט בתמונות שצירפו המשיב והעורר אינו מותיר מקום לספק. באף אחת מהמרפסות אין

מדובר בחצר אנגלית במשמעותה בחוק התכנון והבנייה שכן אין מדובר בחצרות המספקות אור בלבד ואוורור לקומת המרתף.

מדובר במרפסות שיש אליהן גישה משטח הקומה שבאותו המפלס שלהן ואילו לא היה מדובר במרפסות המצויות בקומה הנמוכה ממפלס קומת הקרקע לא היו אף העוררים מעלים בדעתם להגדירן כ"חצרות אנגליות".

אין הן משמשות למטרות של חצר אנגלית ומכאן שהן אף לא נראות כמו חצר אנגלית.

מהתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת של המשיב אף נחזה שימוש לאחסון או תליית כביסה לייבוש בחלק מהשטח.

מכל האמור לעיל דין הערר ביחס לשלושת הנכסים המוגדרים בתרשים המבנה "מרפסת אנגלית" להידחות.

מנהל הארנונה מתבקש להעיר למודדים המועסקים על ידי המשיב כי עליהם להימנע מהגדרת שטחים שכאלה כ"מרפסת אנגלית" בתרשימים שעורכים בעת שהם מודדים את הנכס (כפי שמצוין בתרשימים שצורף במקרה זה לדוח ממצאי הביקורת ונערך על ידי המודד קובי זייד ביום 22.12.14) שכן ההגדרה הזו עלולה להטעות את הנישומים ולטעת בליבם תקוות שווא כי שטחים אלה לא יחויבו בארנונה על אף שאין מדובר במרפסות או חצרות אנגליות.

חייב שטח מחסן של 5.53 מ"ר

העוררים טוענים כי שטח מחסן זה נמוך מ 1.20 מ"ר (1.19 מ"ר) ועל כן לא חושב לצורך היתר הבנייה. מאותה סיבה אין לטענת העוררים לחייבו בארנונה.

המשיב טוען כי מדובר שטח מרוצף מטויח אשר בשטחו אוחסן ציוד והוא סגור על ידי דלת ברזל.

המשיב מפנה לתמונות 1-2 לדוח ממצאי הביקורת.

לא מצאנו כי הוראות תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992) משליכות לעניין חייב נכס בארנונה.

משהוכח בממצאים לפיהם אין מחלוקת בין הצדדים כי העוררים עושים שימוש בשטח המחסן יש לדחות הערר בעניין המחסן בשטח של 5.53 מ"ר.

מחסן בשטח של 1.14 מ"ר :

ביחס לשטח זה טוענים העוררים כי יש לפטור אותו מחייב בארנונה שכן מדובר ב"משלוש" מתחת לגרם המדרגות ולא כמחסן.

עיינו בסיכומי המשיב, בדוח ממצאי הביקורת ובתמונות 3-4 שצורפו לדוח ולא התרשמנו כי מדובר במחסן כפי שקבע המשיב.

לפיכך דין הערר בעניין חייב שטח ה"משולש" מתחת לגרם המדרגות בשטח של 1.14 מ"ר להתקבל.

טענות העוררים בעניין חיוב חדר המכונות בשטח של 5.26 מ"ר :

העוררים טוענים כי חדר המכונות אינו נכלל בתוך שטח "בניין" כהגדרתו בצו הארנונה והוא אף אינו מהווה חלק משטח הבריכה. שכן חדר המכונות מהווה בור שירות המצוי בתוך האדמה מתחת לרצפת החצר אשר בכדי להיכנס אליו יש להרים פתח בריצוף ולרדת אליו בסולם.

לדוח ממצאי הביקורת של המשיב צורפו תמונות 13 ו 16 המתארות את חדר המכונות. מדובר בשטח טכני אשר הגישה אליו היא אכן ממפלס הקרקע והוא מצוי מתחת לאדמה.

לא מצאנו אסמכתא בסיכומי העוררת או בכלל המצדיקה מתן פטור מארנונה לשטח זה. מדובר בשטח בנוי אשר אין מחלוקת בין העוררים לבין המשיב כי הם מחזיקים בו ומשתמשים בו לצורך הפעלת הבריכה ואחת היא אם שטח זה נמצא על פני הקרקע או מתחתיה.

דין הערר בעניין חדר המכונות להידחות.

חיוב ארנונה ביחס למפלס העליון בשטח של 90.45 מ"ר :

בנושא זה מעלים העוררים שתי טענות שונות.

האחת עקרונית לעצם חיוב שטח של 14.99 מ"ר + 7.15 מ"ר כמרפסת , לטענת העוררים מדובר בשטח גג שאינו מרוצף ואינו לשימוש שכן מונחת עליו יריעת דשא סינטטי .

טענה זו מוטב היה שלא להעלות.

התמונות המצורפות לדוח ממצאי הביקורת מלמדות על כך שמדובר במרפסות שהן המשך לשטח המגורים שבקומה ואשר נעשה בהן שימוש למנוחה ולהצבת ריהוט גן.

טענתם השנייה של העוררים מתמקדת בטעות חישוב כפי שהם פרטו במכתב שנשלח למשיב ביום 15.6.16 וצורף כנספח ב לסיכומי העוררת.

לא מצאנו התייחסות עניינית של המשיב בסיכומיו לטענות העולות במכתב זה למעט הערה סתמית כדלקמן: "לאחר בחינת טענת העוררים יטען המשיב כי העוררים חוייבו כדין"

בהעדר התייחסות של המשיב נדרשנו אנחנו לטענת העוררים וחישבנו את סך השטחים לחיוב בקומת המפלס העליון על פי התרשים שצירף המשיב לדוח ממצאי הביקורת ולסיכומים.

השטחים המצוינים על גבי התרשים הינם כדלקמן:

90.45 : סה"כ השטח הבנוי

22.95 מ"ר : שטח מרפסת גג.

אין חולק כי שטח של 15.8 מ"ר הופחת על ידי המשיב מסך השטחים לחיוב. מאחר ומדובר בשטח בו הוצבו דודי השמש ומנועי המזגנים.

סכימת סך השטחים שעל המפלט העליון, כולל מרפסת הגג שהופחתה בשטח של 15.80 מ"ר ומרפסת הגג בשטח של 22.95 (המורכבת מ 7.15 + 14.99 מ"ר) מביא לסה"כ שטח לחיוב של :

90.65 מ"ר.

משטח זה יש להפחית כאמור את השטח של מרפסת הגג אותו הפחית המשיב בסך של 15.80 מ"ר.

לאחר הפחתה זו ולאחר שנדחתה כאמור טענת העוררים ביחס לעצם חיוב מרפסת הגג סה"כ השטח לחיוב במפלט העליון עומד על : 74.85 מ"ר. ($90.65 - 15.8 = 74.85$).

מעבר לכך :

סה"כ השטח לחיוב מגורים עומד בסכימת כל הקומות על סך 301.57 מ"ר.

סכימה זו תואמת את סך השטח לחיוב למגורים כמפורט בדו"ח "פרטי הסקר" של המשיב. לפיכך צודקים העוררים בדבר טענתם לחיוב בכפל בעניין "מרפסת הגג" בשטח של 22.95 מ"ר.

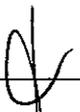
לפיכך יש להפחית גם שטח זה מסך השטחים.

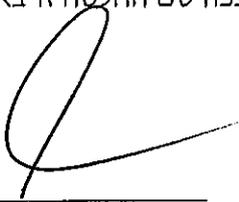
אשר על כן דין הערר בעניין חיוב המפלט העליון להתקבל באופן בו העוררים יחויבו בגין המפלט העליון בסך שטח כולל מרפסות הגג של 74.85 מ"ר ומסך השטחים לחיוב יש להפחית גם שטח נוסף של 22.95 מ"ר בגין מרפסת הגג.

ניתן בהעדר הצדדים היום 5.9.2016.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: מוני הראל (שמעון)

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר הגיש ערר על החלטתו של מנהל הארנונה לדחות השגה שהגיש בגין נכס ברחוב הצורפים 33 בתל אביב.

בערר מבקש העורר לפטור הנכס מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות ולהפחית משטח החיוב את שטחה של המרפסת.

מנהל הארנונה השיב להשגת העורר ביום 13.3.16 (תשובתו נשלחה ביום 19.4.16) ודחה את בקשת העורר בטענה כי הנכס זכה לפטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות וזאת מיום 1.1.13 ועד 31.12.15.

בהתאם להוראות סעיף 330 (2) לפקודת העיריות משנסתיימו שלוש השנים הראשונות בהן זכה הנכס לפטור במצטבר לא ניתן לטענת מנהל הארנונה להיעתר לבקשת העורר ולפיכך בהתאם להוראות הסעיף, בחמש השנים הבאות, ובתנאי שמצבו של הנכס לא ישתנה, יחויב הנכס בארנונה בהתאם להוראות סעיף 330 (2) לפקודת העיריות בהתאם לתעריף המזערי ובהתאמה לשימוש האחרון שנעשה בנכס ערב מתן הפטור.

ביחס לטענת העורר כי יש להפחית מהנכס את שטח המרפסת השיב מנהל הארנונה כי מדובר בשטח בר חיוב בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה ודחה את השגת העורר גם בעילה זו.

על תשובתו זו של מנהל הארנונה הגיש העורר ערר.

בערר טוען העורר כי מדובר בנכס שהינו הרוס ו/או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו ועל כן בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות יש לפטור אותו מארנונה.

העורר לא הזכיר בערר וממילא לא התייחס לתשובת מנהל הארנונה המתייחסת לסעיף 330(2) לפקודת העיריות.

בתשובת מנהל הארנונה לכתב הערר ביקש המשיב לדחות על הסף את הערר ככל שהוא מתייחס לבקשה לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

המשיב טוען כי מדובר בהוראה חוקית אשר אינה מאפשרת למשיב שיקול דעת ומשנהנה הנכס מפטור במשך 3 שנים לא ניתן להמשיך ולפטור אותו מארנונה כבקשת העורר.

מאחר ואין מחלוקת לטענת המשיב ביחס למצבו הפיזי של הנכס הרי שהסעד המתבקש מועדת הערר אינו מצוי בגדר סמכותה .

המשיב טוען כי טענת העורר נוגעת לאי חוקיות סעיף 330 (2) לפקודת העיריות ולפיכך טענה זו אינה בגדר סמכותה של ועדת הערר.

העורר הגיב בהרחבה לטענתו זו של המשיב במסגרת התגובה בכתב שהוגשה.

בטרם נתייחס לגופן של הטענות נכריע בשאלת הבקשה לדחייה על הסף .

למעשה מבקש העורר לפטור את הנכס מארנונה ולא לסווגו בסיווג מחסנים כפי שסיווגו מנהל הארנונה.

העורר לא העלה בכתב הערר טענה בדבר אי חוקיות סעיף 330 (2) לפקודת העיריות.

בכתב התגובה לבקשה לדחייה על הסף מעלה העורר טענות משפטיות אשר ספק רב אם הינן בגדר סמכויותיה של ועדת הערר אולם נכריע ראשית בשאלת הדחייה על הסף של הערר.

המשיב אינו מרחיב בכתב התשובה ובבקשה לדחייה על הסף את טענתו בעניין דחייה על הסף , הוא אינו מצביע על טענת אי החוקיות לכאורה שעולה מכתב הערר.

המשיב טוען כי מקום בו אין מחלוקת ביחס למצבו הפיזי של הנכס ממילא מדובר בטיעון משפטי בלבד ועל כן טיעון שכזה אינו בגדר סמכויותיה של ועדת הערר.

אין לקבל עמדה זו.

לו אכן הייתה עולה בכתב הערר טענה בדבר אי חוקיות הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות היה מקום לדון בכובד ראש בשאלת סמכותה של ועדת הערר לדון בטענה שכזו.

אלא שכתב הערר אינו מצביע על עילה שכזו .

כתב הערר נוגע לטענת סיווג בלבד.

גם אם ניסוח ההשגה או כתב הערר (במיוחד לאור הנימוקים שהעלה העורר בכתב התגובה לבקשה לדחייה על הסף) נגוע בהתעלמות מהוראות סעיף 330 (2) לפקודת העיריות עד כדי היתממות ממש הרי שאין זה המקום לקבוע כי ועדת הערר נעדרת סמכות לדון בטענות העורר.

לפיכך זין הבקשה לדחות על הסף את הערר להידחות.

יחד עם זאת , מאחר ואין מחלוקת עובדתית בין הצדדים בשאלת מצבו של הנכס נכריע כבר כעת בשאלת סיווג הנכס.

כאמור אין מחלוקת בין הצדדים בדבר מצבו של הנכס והצדדים מסכימים עובדתית כי הנכס אינו ראוי לשימוש.

העורר גם אינו מעלה טענות בדבר אי חוקיות סעיף 330 (2) לפקודת העיריות.

לאחר עיון בכתב התשובה של העורר לבקשה לדחייה על הסף ובכדי לתמצת את מסכת הטענות וההתפלפלות סביב העובדה כי הנכס נהנה בשלוש השנים האחרונות מפטור לפי סעיף 330 לפקודה טוען העורר למעשה את הטענות הבאות (ממש כך) :

הנכס זכה לפטור מארנונה לפנים משורת הדין, לא על פי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות כי אם על פי סמכות כלשהי המסורה למשיב לפטור נכסים בהתאם לשיקול דעתו או במסגרת הסכמי פשרה הנקשרים בינו לבין נישומים.

שבנו ועיינו בטיעוני העורר בתגובתו לבקשה לדחייה על הסף בכדי להיות בטוחים כי הבנו נכונה את טענותיו המשפטיות שנכתבו בהרחבה ואין לנו אלא להביע תמיהה, אולי אף תרעומת, על הקונסטרוקציה המשפטית חסרת הבסיס עליה מבסס העורר את טיעונו.

העיניים קוראות וממאנות להאמין שכן העורר הלך את כל כברת הדרך עם טיעונו וטען ממש כך:

“ובמילים אחרות הפטור שהמשיב העניק לעורר היה שלא מכח הוראות הדין, תוך שמירת הטענות. ממילא המשיב מנוע ומושתק מלטעון כי הוא כבר העניק כביכול פטור מכוח הדין”

למעלה מן הצורך, ממש כך, למעלה מן הצורך, עיינו בהוראות הסכם הפשרה עליו מבסס העורר את טענותיו, הסכם שאותו צירף העורר כנספח 5 לכתב הערר וראה זה פלא, כך הותנה והוסכם בין הצדדים בסעיף 2 להסכם הפשרה:

“מוסכם כי החל מיום 21.1.2011 ועד ליום 31.12.13 יינתן לנכס פטור מארנונה לפי סעיף 330 וכי יראו בהסכם הפשרה כאילו נתן העורר ביום 1.1.2013 הודעה לעירייה כי הבניין נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשב בו..”

ואם לא די בכך הרי שבסעיף 3 להסכם הפשרה קובעים הצדדים כי אם לא יחול שינוי במצב הנכס לא יוצאו לנכס שומות ארנונה לשנים 2014 ו-2015 בהתאם לסעיף 1(1) לחוק לתיקון פקודת העיריות (מס'131) התשנ"ב 2012. בדיוק התיקון בו נקבע את תקופת הפטור המוגבלת לשלוש שנות מס.

זא ולמד, הצדדים צפו במועד חתימת הסכם הפשרה בדיוק את המצב אליו נקלע העורר כעת, מצב בו חלפו שלוש שנות מס מיום תחילת מתן הפטור לנכס על פי סעיף 330 והפנו לתיקון המפורט בעניין זה ועל כן נקבו ספציפית בשנות המס 2014-2015.

לא ברור מאיין שאב העורר את העוז להעלות את טענותיו ובאותה הנשימה לייחס דווקא למשיב חוסר תום לב או "התנהגות כוחנית".

להסרת ספק הננו קובעים כי לאחר שעיינו בכתב הערר, כתב התשובה, תגובת העורר לכתב התשובה ולבקשה לדחייה על הסף ותגובת המשיב ולאחר שהגענו למסקנה כי אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים ביחס למצב הנכס יש לדחות את הערר שכן אין כל בסיס חוקי או אחר לטענות העורר.

המשיב טען כי אין לוועדת הערר סמכות לדון בתוקפם של הסכמי פשרה, מבלי להתייחס לעמדתו זו של המשיב נציין כי לא נדרשנו בעניין זה לתוקפו של הסכם הפשרה.

נותרה לדיון בפנינו טענת העורר ביחס לטעות בהיקף חיובו של הנכס כאמור בסעיף 29-25 לכתב הערר.

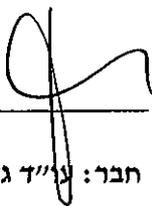
המזכירות תקבע את התיק לשמיעת ראיות רק בעניין זה.

העורר יגיש ראיותיו בדרך של תצהירי עדות ראשית בתוך 30 יום מקבלת החלטה זו והמשיב יגיש ראיותיו בדרך של תצהירי עדות ראשית בתוך 30 יום מקבלת תצהירי העורר.

עדי הצדדים יתייצבו להיחקר על תצהיריהם אלא אם פטר הצד השני את עדי רעהו מהתייצבות.

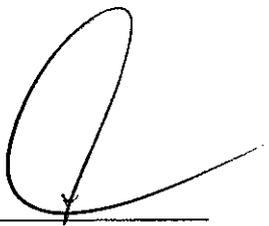
נושא חיוב הוצאות העורך בערך ייקבע עם מתן החלטה סופית גם בשאלת שינוי שטח הנכס ובשים לב לטענות העורך ביחס לערך כאמור לעיל.

ניתן בהעדר הצדדים היום 5.9.2016 .



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: פרימה מלונות ותיירות ישראל 1977 בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בנכס בשטח כולל של 441 מ"ר ברחוב הירקון 105 תל אביב.

השטח סווג על ידי המשיב בסיווג מסעדה .

לטענת העוררת בשטח זה נעשה שימוש על ידי העוררת במסגרת ניהול בית המלון לצורך הסעדת אורחי המלון בזמן הגשת ארוחות בוקר (ולעיתים ארוחת צהריים) ורק בשעות הערב משמש השטח את מסעדת "יאסו" אשר פותחת שעריה לאורחי המלון ולקהל המבלים בעיר תל אביב. משכך טוענת העוררת כי טעה מנהל הארנונה בסיווג הנכס ויש לסווגו בסיווג "בית מלון".

למעשה אין מחלוקת בין העוררת לבין המשיב ביחס לעובדות הקשורות בהפעלת הנכס אלא שהעוררת מבקשת לקבוע כי בחלוקה יחסית של השימוש בנכס מבחינת שעות הפעילות ביום, השימוש שנעשה על ידי העוררת להפעלת מסעדת "יאסו" הינו קצר יחסית ועל כן יש לקבוע את סיווג הנכס לפי החלק היחסי הארוך יותר מבחינת זמן הפעילות בנכס הוא החלק אותו מבקשת העוררת לייחס לשימוש להגשת ארוחות הבוקר.

בטרם נסקור את הממצאים העובדתיים כפי שהובאו בפנינו במסגרת הגשת הראיות על ידי הצדדים נציין אילו נתונים עובדתיים לא הוצגו לנו.

לא הוצגו ממצאים ביחס למהות הקשר בין מפעילי מסעדת יאסו לבין העוררת, לא הסכם הפעלה ו/או לא הסכם שכירות ו/או לא הסכם חלוקת רווחים.

נותר לנו להסיק מהממצאים העובדתיים כפי שהוצגו על ידי העוררת וכפי שעדת העוררת אישרה בחקירתה הנגדית כי עובדי המסעדה אינם מועסקים של העוררת ומכאן שמועסקים הם על ידי גוף אחר שאינו העוררת.

לא הוצגו לנו ממצאים עובדתיים ביחס לחלוקת השימוש בנכס ו/או בחלקים מהנכס בין המסעדה לבין המלון וכל שיש בידינו הם ממצאי הביקורת שנערכה בנכס במסגרתה הצביעה

נציגת העוררת על חלקים מהנכס המשמשים את מסעדת יאסו בלבד וחלקים אחרים המשמשים את המסעדה והמלון במשותף.

עדות עד המשיב ודוח ממצאי הביקורת לא הוזמו במסגרת החקירות שכן העוררת ויתרה על חקירתו.

נותר לנו לפיכך להכריע בשאלות הבאות :

האם מסעדת יאסו מהווה חלק ממסעדת המלון המופעלת על ידי המלון במסגרת העמדת שירותי האירוח לאורחי המלון ?

האם מדובר בעסק עצמאי ונפרד אשר אינו קשור לעוררת ?

גם אם אכן מדובר במסעדה המשמשת כעסק עצמאי ונפרד האם משרתת המסעדה בעיקר את אורחי המלון כך שיחול עליה סיווג בית המלון, או שמדובר בעסק נפרד המוחזק בנכס המנוהל על ידי אותו מחזיק אך משמש למטרות אחרות ומצדיק את סיווגו בסיווג נפרד במסגרת סיווגו של מתקן רב תכליתי.

ואלה הממצאים העובדתיים :

מדובר בנכס המוחזק על ידי העוררת.

בין השעות 6:30 לשעה 11:00 בכל בוקר מוגשת בנכס ארוחת בוקר לאורחי המלון.

ארוחות צהריים אינה מוגשות בדרך כלל בנכס.

מהממצאים שהוצגו הנכס משמש מסעדה לציבור הרחב משעות הערב המוקדמות ועד לשעות הלילה המאוחרות (ראה לעניין זה את עדות עדת העוררת וממצאים שצורפו לראיות המשיב במסגרת פרסומים אודות מסעדת יאסו הפועלת במקום).

עדת המשיב העידה כי האורחים המגיעים למסעדה הם תושבי העיר תל אביב ואורחי המלון אולם לא הוצגה כל תשתית ראייתית לכך שהמסעדה "יאסו" משמשת כמסעדה לאורחי המלון (כדוגמת הסדר כלשהו או הנחה לאורחי המלון).

השטחים המסומנים בצהוב בתשריט שצורף לביקורת מיום 17.2.15, שטח של 210.31 מ"ר בקומת המרתף מינוס 2 משמשים רק את מסעדת יאסו. בשטחים אלה נעשה שימוש לאיחסון וקירור. בתמונות מספר 1085-1091 שצורפו לדוח ממצאי הביקורת וצולמו בשטח זה נראים מדפים עליהם מאוחסנים פריטי מזון, קרטונים שאחסנו מזון ודלת של מקרר.

השטחים המסומנים ירוק משמשים את העוררת בלבד ואינם משמשים את מסעדת יאסו. כך על פי דוח ממצאי הביקורת. עד המשיב ציטט את לילך נציגת העוררת שטענה כי שטחים אלה אינם מושכרים למסעדת יאסו ומשמשים רק את המלון. מדובר בשימוש למטבח מאובזר, פינת עבודה ואחסון משקאות. ראה לעניין זה תמונות 1068-1072.

מאחר והעוררת לא ביקשה לחקור את עד המשיב על תצהירו יש להניח שהיא מסכימה עם הממצאים העובדתיים הנ"ל.

המסקנה המתבקשת היא כי השטח הירוק משמש את המלון בלבד ומאחר ומדובר במטבח מאובזר ובשטחי אחסון למזון ומשקאות יש להסיק כי שטח זה משמש את העוררת לצורך הגשת ארוחת הבוקר.

גם בשטח קומה זו המסומנת בתשריט כקומה מינוס אחד סימן עד המשיב שטח בצהוב המשמש את מסעדת יאסו בלבד ושטחים נרחבים המסומנים כחול המשמשים את שני המחזיקים- כלומר את בית המלון לצורך הגשת ארוחות בוקר ואת מסעדת יאסו לצורך הפעלת המסעדה.

הדברים באים לידי ביטוי גם בתמונות 1093-1097.

בדוח ממצאי הביקורת אף צולמו שלט המסעדה ותפריט המקום.

לא למיותר לציין כי אין כל אזכור בתפריטים או בשלט המסעדה כי יש קשר בין המסעדה לבית המלון.

גם פרסומי המסעדה או פרסומי המלון עצמו כפי שהוצגו על ידי המשיב או כפי שמופיעים באינטרנט אינם תומכים בגרסת עדת העוררת כאילו המסעדה עובדת עד השעה 1:00 בלבד.

הרושם המתקבל מהפרסומים הוא כי בשעות הערב הופך חדר האוכל למסעדה או טברנה אשר אין בינה לבין המלון קשר.

האם נהג נכון המשיב כאשר לא נעתר לבקשת העוררת להכללת שטח המסעדה בתוך שטח המלון?

כאמור כפי שציינו לעיל אין באמת מחלוקת עובדתית בשאלת השימוש בנכס.

העוררת בחרה שלא לדווח משיב על אף שהתבקשה לעשות כן, מי המחזיקה בשטח המסעדה ולא המציאה חוזה שכירות ככל שקיים חוזה שכירות שכזה.

יש לקבל את טענת המשיב לפיה גם אם רק העוררת מחזיקה בנכס הזה יחד עם בית המלון הרי שבמקרה זה יש לראות בו מתקן רב תכליתי אשר בחלקו נעשה שימוש נפרד שאינו קשור לחלק האחר של הנכס ומכאן יש לחייבו בנפרד. ההלכה במקרה זה גוברת על העיקרון לפיו הטפל הולך אחר העיקר, במיוחד כאשר מדובר בבית מלון אשר מטבעו הוא מתקן רב תכליתי המשמש לאירוח, הסעדה, נופש, ספורט ומסחר.

צו הארנונה של המשיב צפה שימוש מעורב שכזה בנכס המשמש כבית מלון וקבע בסעיף 3.3.6 לצו הארנונה כי מסעדה או בית קפה המצויים בתוך מלון יחויבו בסיווג המלון כל עוד הם משרתים בעיקר את המתאכסנים בו.

לא הוכח בפנינו כי השימוש בשטחים נשוא הערר הינו לשירות אורחי המלון. אין מחלוקת כאמור כי עובדתית בשטח הכחול והצהוב כמצויין בתשריט נעשה שימוש לעסק אחר המצוי בתוך המלון ועל כן יש לחייב שטחים אלה בתעריף בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שרותים ומסחר.

סוף דבר, בהתבסס על תצהירי הצדדים, עדות עדת העוררת כפי שנחקרה בפני ועדת הערר וממצאי הביקורת שצורפו לתצהיר עד המשיב הגענו למסקנה כי לא הונחה כל תשתית עובדתית או משפטית המצדיקה את סיווג הנכס כבית מלון וכי כדין פעל המשיב עת ייחס את השימוש בנכס לשימוש כמסעדה.

ראה לעניין זה את הוראות סעיף 8 (א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג-1992 הקובע כי ארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימוש ולמיקומו ותשלום בידי מחזיק הנכס.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

משלא נתבקשנו לעשות כן, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 5.9.2016.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ג באלול תשעו
06.09.2016
מספר ערר : 140013992 / 11:49
מספר ועדה: 11410

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קניון אורה
חברה: רו"ח מרמור רונית
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי
העורר/ת:

גור אורי רועי רפאל תעודת זהות 027238690
חשבון לקוח: 10776463
מספר חוזה: 645430
כתובת הנכס: לילינבלום 23

גור אורי רועי רפאל תעודת זהות 027238690
חשבון לקוח: 10677335
מספר חוזה: 544144
כתובת הנכס: לילינבלום 23

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: גור אורי רועי רפאל – אין נוכחות

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

החלטה

הדיון להיום נקבע לשעה 11:30. אין הופעה מצד העורר או מי מטעמו. ההודעה בדבר מועד הדיון נשלחה לעורר בדואר רשום עם אישור מסירה וחזרה בנימוק "לא נדרש" ולאחר מכן נשלחה אליו גם בדואר רגיל וגם נמסרה לו ביום 12/7/16 הודעה טלפונית.

בנסיבות אלה אנו קובעים שהייתה לעורר מסירה כדין להודעה בדבר מועד הדיון. אין זו הפעם הראשונה שהעורר לא טורח לבוא לדיון שהוזמן אליו בערר דן. גם בדיון שהיה קבוע ליום 18/5/16 לא טרח העורר להופיע.

המסקנה מהאמור לעיל שהעורר זנח את הערר ולפיכך אנו מורים על דחיית הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בטכחות ב"כ המשיב בלבד היום 06.09.2016.

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

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ג באלול תשעו
06.09.2016
מספר ערר : 140014756 / 09:56
מספר ועדה: 11425

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קנין אורה
חברה: רו"ח מרמור רונית
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררים : שלום ירון, חסידים נורית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בנסיבות העניין עפ"י הדין לוועדה סמכות לדון אך ורק בטענות הנקובות בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 ומאחר שהמחלוקת בין מחזיקים שהיא המחלוקת נשוא הערר דנו, אינה נמנית על אותן טענות, אין לוועדה סמכות עפ"י הפסיקה לדון בערר דנו.

לפיכך אנו מורים על מחיקת הערר בשל חוסר סמכות לוועדה לדון בו.
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.10.2016.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קנין אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ג באלול תשעו
06.09.2016
מספר ערר : 140013678 / 13:38
מספר ועדה : 11410

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קניון אורה
חברה: רו"ח מרמור רונית
חבר: עו"ד זרו"ח אבשלום לוי

העורר: לוי מאור מאוריסיו

- נ ג ד -

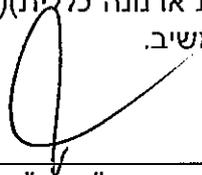
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

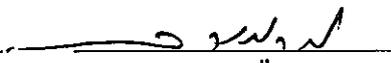
החלטה

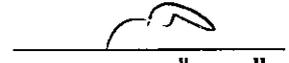
הדיון להיום נקבע לשעה 13:15. הודעה על מועד הדיון נמסרה כדין לעורר. השעה עתה היא 13:40. למרות האמור לעיל אין הופעה מצד העורר או מי מטעמו. יצוין כי אין זו הפעם הראשונה שהעורר לא טורח להופיע לדיון. גם לדיון שהיה קבוע ליום 5/4/16 לא טרח העורר להתייצב. המסקנה מהאמור לעיל היא שהעורר זנח את הערר ולפיכך יש להורות על דחיית הערר. אנו מורים איפוא על דחיית הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.09.2016.

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


חבר: עו"ד זרו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ג באלול תשעו
06.09.2016
מספר ערר : 140014904 / 12:54
מספר ועדה : 11410

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קניון אורה
חברה: רו"ח מרמור חונית
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר/ת: מיכאלי משה אברהם

- נ ג ד -

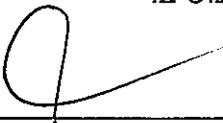
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

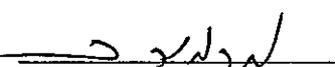
החלטה

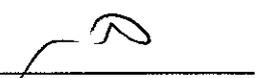
המחלוקת בין הצדדים נסובה על שטח של כ- 11 מ"ר שלטענת העורר נאטם בלוח גבס. טענה זו מוצאת תימוכין בדו"ח הביקורת שנערכה ע"י המשיב ביום 7/6/16. עפ"י ההלכה בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין לרבות יציע והעובדה שחלק מהנכס נאטם אינו פוטר מתשלום ארנונה בגינו. בנסיבות אלה אין מנוס אלא להורות על דחיית הערר. לפיכך אנו דוחים את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.09.2016.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור חונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

ערררים 140010682, 140009172

בפני ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל - אביב - יפו

העוררת: שבט זבולון בע"מ ח.פ. 513768648

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

- נ ג ד -

צד ג': ורד שתיל הוניג, גל הוניג טל הוניג, אילן הוניג

החלטה

1. עניינם של העררים דגן הינו נכס ברח' זבולון 25 ח-ן מס' 2000182555 (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1. העוררת לא החזיקה בנכס בתקופה שמיום 21.3.12.
- 2.2. עצם העובדה שהעוררת הגישה כנגד הצדדים השלישיים תביעה לפינוי (ת"א 8927-05-11), מוכיחה כאלף עדים, כי הצדדים השלישיים הם המחזיקים בנכס לצרכי ארנונה, שאם לא כן, מה היה לה לעוררת להיכנס להליכים המשפטיים המורכבים של פינוי?
- 2.3. במסגרת ההליך בבית המשפט, הסכימו הצדדים, כי התזקה בנכס תוחזר לעוררת, כנגד דמי פינוי בסך שבין 25,000 לבין 225,000 ₪.
- 2.4. בעקבות הסכמה זו, ניתן ביום 9/7/2014 פסק דין, בו הורה בית המשפט כי הצדדים השלישיים ימסרו את ההתזקה בנכס לעוררת עד ליום 31/10/14, וכי ישולמו להם דמי פינוי.
- 2.5. מסירת הנכס בפועל בוצעה ביום 11/11/14.
- 2.6. עד לתשלום דמי הפינוי, הצדדים השלישיים הם שהחזיקו בנכס לכל דבר ועניין.
- 2.7. לא בכדי קבע בית המשפט, כי הצדדים השלישיים "יחזירו את החזקה" בנכס, כשהוא נקי מכל אדם וחפץ, שכן הצדדים השלישיים החזיקו בנכס, ואף הותירו בו מיטלטלין שלהם. ולראיה לכך, פרוטוקול מסירת הנכס הסדיר את פינויים של אותם מיטלטלין, והצדדים השלישיים אף שילמו לעוררת עבור פינוי חפצים שנותרו בנכס.
- 2.8. טענות הצדדים השלישיים בפני הועדה סותרות את טענתם בפני בית המשפט, שם הם טענו כי הם דיירים מוגנים, וכי אין לפנותם מאחר והם מחזיקים בנכס מכוח היותם דיירים מוגנים, ומתוקף טענות אלה, הם אף קיבלו דמי פינוי.
- 2.9. עד ליום הפינוי שנקבע על ידי בית המשפט, לא היו בידי העוררת הזכות והיכולת להיכנס לנכס, היא הייתה מנועה מלתפוס חזקה בנכס, והיא לא יכולה היתה ליהנות מפירותיו, וזאת הגם שהינה בעלת הנכס.
- 2.10. הגם שבתביעת הפינוי טענה התובעת לנטישה הנכס, הרי מדובר בטענה חלופית בלבד לטענה העיקרית לפיה הצדדים השלישיים הם "פולשים ומשיגי גבול".
- 2.11. הצדדים השלישיים הם שטענו, כטענה עיקרית בכתב הגנתם בבית המשפט, כי הם המשיכו לנהל את העסק שניהל אביהם המנוח במושכר, ולא השכירוהו לאחר.
- 2.12. גם אם היה ממש בטענת הצדדים השלישיים, כי היה על העוררת לשאת בעלויות השיפוץ, שהיה לכאורה כה מחותי, יכלו הצדדים השלישיים לבצע את השיפוץ בעצמם, ולתבוע את העוררת בגין ההוצאות. ויודגש, גם המצהיר מטעם הצדדים השלישיים העיד, כי הבעיה היחידה מבחינת הצדדים השלישיים לשיפוץ הנכס הייתה בעיה כספית, ולא הייתה לכך כל בעיה חוקית ואו אחרת לכך, זאת בעוד העוררת אינה יכולה לעשות דבר בנכס. הודאה זו, די בה כדי לחייב את המסקנה, כי הצדדים השלישיים הם שהחזיקו בנכס.

- 2.13. מבלי לגרוע מהעובדה שעל פי עדות הצדדים השלישיים עצמם, מדובר היה בשיפוץ שעלותו אינה גבוהה, שכן השמאי מטעם הצדדים השלישיים, העריך כי מדובר בשיפוץ בסך של כ- 20,000 ₪ - 40,000 ₪ לכל היותר, הרי לא ייתכן שסוגיית החזקתו של הנכס תיחתך מכח יכולת או אי יכולת כספית כזו או אחרת.
- 2.14. טענתם של הצדדים השלישיים בתגובתם, כי "חב' שבט זבולון יכלו להגיע למקום להחליף מנועול ולתפוס חזקה בנכס בתוך בעלי הנכס הנדון, אף אחד לא מנע זאת מהם", יש בה כדי לחזק את טענת העוררת, כי על מנת "לתפוס חזקה בנכס", היה על העוררת להחליף את המנועול שבשליטת הצדדים השלישיים.
- 2.15. לא זו בלבד שמדובר בחודאת בעל דין, כי העוררת לא החזיקה בנכס, אלא שהחוק מונע מן העוררת לתפוס חזקה בנכס בדרך זו, ולשם כך בדיוק הוגשה תביעת הפינוי.
- 2.16. לא רק החוק מונע מן העוררת לעשות פעולה כלשהי בנכס, אלא גם אזהרות שנשלחו מבא כוחם של הצדדים השלישיים.
- 2.17. אין לקבל את ניסיונם של הצדדים השלישיים לתקן את גרסתם האמורה, בהעלותם טענה כי העוררת החליפה מנועולים בנכס בשנת 2006, הן מחמת שמדובר בגרסה כבושה ומאוחרת, והן מחמת שטענתם החדשה אינה עולה בקנה אחד עם המציאות, כמו גם עם עדות מר הוניג בבית המשפט, לפיה הנכס הופעל על ידי הצדדים השלישיים עד שנת 2010, ולפיה, כאשר ניסתה העוררת להיכנס למקום, קראו הצדדים השלישיים למשטרה.
- 2.18. יש לדחות את טענת הצדדים השלישיים, כי נטשו את הנכס עוד בשנת 2010, מחמת שהנכס לא היה ראוי לשימוש והדיור בו היה סכנת חיים. לא זו בלבד שהצדדים השלישיים לא הצליחו להמציא כל אסמכתא ממשית לנטישה, אלא שכאמור לעיל, עד למועד הפינוי, העוררת לא היתה רשאית לעשות כל פעולה בנכס, ללא רשותם של הצדדים השלישיים.
- 2.19. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם היה הדבר נכון, מדוע לא הודיעו הצדדים השלישיים למשיב, כבר בשנת 2010 כי הם אינם מחזיקים עוד בנכס? זאת ועוד, אם היתה הטענה נכונה, ומדובר היה בנכס שאינו ראוי לשימוש, הרי עסקינן בנכס שלא היה בר חיוב בארנונה. הצדדים השלישיים גרמו לעוררת נזק בכך שהחזיקו בנכס, ולא אפשרו לעוררת כניסה אליו, וממילא לא אפשרו הגשת בקשה לפטור מארנונה.
- 2.20. טענת הצדדים השלישיים, לפיה נושא הארנונה "נדון והוכרע בין הצדדים" במסגרת תביעת הפינוי, הינה טענה חדשה, שהועלתה לראשונה בתצהיר שהוגש מטעם הצדדים השלישיים.
- 2.21. מבלי לגרוע מהאמור, עיון בפרוטוקול בית המשפט, בו סוכמו כלל טענות הצדדים, מוכיח כי סוגיית הארנונה לא נדונה בכלל בהליך בבית המשפט.
- 2.22. בתצהירה בבית המשפט העוררת אמנם הצהירה, כי "אם לא די בכך צברו הנתבעים חובות כבדים ביותר לעיריית תל אביב, והעירייה ניסתה להפיל חובות אלה על הבעלים", אך כל שהיא ניסתה להציג בסעיף זה הוא את התנהלות הצדדים השלישיים. העוררת לא העלתה על דעתה ועדיין לא מעלה על דעתה, כי היא תחויב בארנונה בגין הנכס, בתקופה בה לא היתה יכולה להחזיק בו.

מן האמור לעיל עולה, כי פסק הדין יוצא דווקא מנקודת ההנחה שהחובות הללו הם חובות הצדדים השלישיים.

3. תמצית טיעוני צד ג'

- 3.1 הנכס שימש למעלה מארבעים שנה למטרת עסק בשכירות מוגנת. לאחר פטירת הוריהם של הצדדים השלישיים, בשנת 2005, עבר העסק לידי הצדדים השלישיים.
- 3.2 בשנת 2009 חלה התדרדרות במצבו הפיסי של הנכס, עד כדי כך שהפך ללא ראוי לשימוש, זאת בעקבות חדירה מים לתקרה שגרמה לחלודה בברזלי התקרה, פיצוצים בבטון, נפילת חלקי בטון וטיח, ותקרה הקרובה לקריסה.
- 3.3 על אף ש הודעה על מצבו של הנכס נמסרה לעוררת, הרי זו התעלמה ממנה לחלוטין, ולא טרחה לתקן את הנזקים תוך הפרת התחייבותיה החוזיות כלפי הצדדים השלישיים.
- 3.4 בעקבות התנהלות זו של העוררת, נאלצו הצדדים השלישיים לספוג הפסדים, ולבסוף לסגור את העסק ולנטוש את הנכס.
- 3.5 בעקבות האמור החל משנת 2010 לא שולמו לעוררת דמי שכירות.
- 3.6 הצדדים השלישיים לא היו רשומים כמחזיקים בעירייה מעולם, ולכן אין לשעות לטענת העוררת, כי הם היו צריכים לפנות לעירייה בעניין מצבו של הנכס.
- 3.7 העוררת היתה רשומה כמחזיקה, והיות והיא ידעה היטב מהו מצבו הפיסי של הנכס, כפי שדווח לה מספר פעמים, הרי כפי שהיא ידעה לפנות בהשגה וערר, היא יכולה היתה לבקש לפטור את הנכס מכח היותו לא ראוי לשימוש. אין לעוררת אלא להלין על עצמה, ומכל מקום, יש לקבוע כי היא לא הקטינה את הנזק.
- 3.8 בכל מקרה, הערר דנן עוסק בתקופה המתחילה בשנת 2012 ומסתיימת לקראת סוף 2014. תקופה בה הנכס כבר היה נטוש והרוס, ועל כך אין עוררין.
- 3.9 עילת תביעת הפינוי שהגישה העוררת היתה נטישת הנכס והפרת תנאי השכירות המוגנת. אך מובן מאליו כי בית המשפט לא נדרש באמת להורות על פינוי הצדדים השלישיים מהנכס, הואיל והם כבר נטשו אותו, אלא להכריע במחלוקת הכספית שבין הצדדים. הצדדים השלישיים לא חלקו על כך שלא החזיקו בנכס, עיקר ההתדיינות בבית המשפט היה שאלת הפיצוי הכספי על הפרת זכויותיהם החוזיות והנזק הכספי שנגרם להם.
- 3.10 לשני הצדדים פוטנציאל כניסה לנכס, שכן גם לעוררת היה מפתח לנכס.
- 3.11 משתי טענותיה העיקריות של העוררת בכתב התביעה כנגד הצדדים השלישיים, משתמע חד משמעית כי הצדדים השלישיים נטשו את הנכס, לא החזיקו בו, וגם לא היו בעלי הזיקה הקרובה ביותר. כך, נטען בכתב התביעה, כי הנכס ננטש עוד בימי הוריהם של הצדדים השלישיים, וכי החזקה הועברה בו שלא על פי חוק, ולכן הצדדים השלישיים הינם משיגי גבול וחסרי זכויות משפטיות בנכס. עוד נטען בכתב התביעה, כי הנכס נטוש ריק ואינו משמש לשום מטרה.

הטענות האמורות סותרות את טענות העוררת בערר דנן.

- 3.12. תשלומי הארנונה נכללו במסגרת המחלוקת הכספית בין הצדדים, וזאת לאור טענת העוררת, כי קיימים חובות ארנונה בגין הנכס, וכי העירייה מחייבת את העוררת בגינם, וזו הסיבה לכך שנפסק לצדדים השלישיים פיצוי מופחת, בערך בסדר גודל של החבות בארנונה.
- 3.13. מבחינת בית המשפט, תשלומי הארנונה בגין הנכס הוטלו על העוררת, ולא הובא לידיעת בית המשפט, כי העוררת מנסה לבצע מקצה שיפורים במסגרת הליכי הערר, שכלל לא הובאו לידיעת בית המשפט.
- 3.14. התביעה שהוגשה לבית המשפט היתה תביעת פינוי, ולכן בית המשפט היה חייב לציין בפסק דינו כי הנכס יהיה פנוי מאדם וחפץ, ואולם עסקינן בטרמינולוגיה בלבד, שכן הדיון וההחלטה בתיק עסקו אך ורק בשאלת גובה הפיצויים הכספיים.
- 3.15. לו התכוונה העוררת לחייב את הצדדים השלישיים בתשלומי ארנונה בגין הנכס, היה עליה להודיע על כך מפורשות לבית המשפט, ולבקש שלא לכלול את תשלומי הארנונה כחלק מטענותיה הכספיות. העוררת בחרה לפעול בחוסר תום לב, ולהציג בפני בית המשפט תמונה שונה לחלוטין ממה שניסתה להציג בפני הועדה הנכבדה, וכך ליהנות משני העולמות, תוך ניצול קיום הליכים משפטיים במקביל.
- 3.16. העוררת מנועה מלהתדיין פעם נוספת בעניין זה, שכבר נדון והוכרע בין הצדדים בערכאה אחרת, וזאת מכח השתק פלוגתא.
- 3.17. יתירה מכך, העוררת מנועה מלטעון בהליך דנן כי הצדדים השלישיים החזיקו בנכס ועליהם לשאת בארנונה בגינם, בעוד בבית המשפט טענה את ההיפך הגמור, וזאת מכח השתק שיפוטי. ראה: רע"א 4224/04 בית ששון בע"מ נ' שיכון עובדים והשקעות בע"מ.
- 3.18. אין להפוך את המשיב לצד לסכסוך אלא על העוררת לנקוט בהליכים המשפטיים המתאימים תוך שהיא מביאה לשם כך ראיות. ראה לעניין זה: בר"מ 1008/06 טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב.

4. תמצית טיעוני המשיב

- 4.1. הערר לשנת 2013 הוגש באיחור ניכר, ואילו הערר לשנת 2014 הוגש בחריגה מסמכות מבלי שהוגשה השגה. כבר משום כל יש לדחות את העררים.
- 4.2. מבלי לגרוע מהאמור, רישומה של העוררת נעשה בהתאם לקבוע בסעיפים 325-326 לפקודת העיריות שלפיהם העוררת היא המחזיקה בנכס לצרכי ארנונה. למצער מדובר בסכסוך בין מתזיקים שהעירייה אינה צד לו, שכן ההודעה בגין שינוי החזקה נמסרה כדין על ידי הצדדים השלישיים, ואין למשיב או לוועדה אפשרות להכריע בסכסוך שבין הצדדים.
- 4.3. המשיב והועדה אינם אמורים להכריע בסוגיות שעניינן סכסוכים פרטיים, ואף אין זה מסמכותם.
- 4.4. העירייה פעלה כדין עת העבירה את רישום החזקה בנכס על שם העוררת בהתאם להודעת הצדדים השלישיים.

- 4.5. תכלית סעיפים 325-326 היא להקל על העירייה בתהליך הגבייה של הארנונה כך שאין היא צריכה לעמוד בעצמה על מצב הבעלות או החזקה בכל עת ועת. ראו: בר"ם 867/06 **מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ**.
- 4.6. הביקורות שבוצעו בנכס בעקבות הודעת הצדדים השלישיים אודות חדילת חזקה, העלו כי הנכס סגור ונראה לא בשימוש, לפיכך לא היתה למשיב כל אפשרות לדעת מיהו המחזיק בפועל, פרט להודעת החדילה, והעברת החזקה לבעלת הנכס – העוררת היתה כדין.
- 4.7. ודוק, אין מחלוקת כי העוררת היא בעלת הנכס, ומשכך הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו כברירת מחדל.
- 4.8. העוררת והצדדים השלישיים מפרשים באורח שונה את החלטת בית המשפט בעניין "פינוי המושכר", ואין בידי המשיב או הועדה הכלים להכריע בסוגיה זו.
- 4.9. אין מחלוקת כי הנכס מושא הערר חייב בארנונה, וככל שמדובר בשאלת המחזיק הנכון, הרי מדובר בסכסוך בין מחזיקים, שהמשיב אינו צד לו. ראו לעניין זה: בר"ם 1008/06 **יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו (נבו 21.11.06)**; עת"מ 37332-11-11 **משה הרשקוביץ נ' עיריית נהריה (נבו 5.6.12)**; עת"מ 2611/08 **שאל בנימין נ' עיריית תל אביב**; עת"מ 1529/07 **שאל בנימין נ' עיריית תל אביב**; עת"מ 277/09 **עלס דוברונסקי נ' עיריית תל אביב**; עת"מ 170/08 **בום בהרצל בע"מ נ' עיריית תל אביב**.
- 4.10. המשיב פעל מעל ומעבר לנדרש וניסה לברר את מצב החזקה בפועל בנכס, וזאת ללא הצלחה. גם צירוף צד ג' נעשה ביוזמת המשיב, ועל אף הטענות המקדמיות, על מנת שיהיה ניסיון כן לפתור את המחלוקת עם כל הצדדים, וברור כי לא נפל כל פגם בהתנהלות המשיב, קל וחומר שלא נפל כל פגם המצדיק את התערבותה של ועדת הערר הנכבדה בהחלטתו של המשיב בעניינו.

5. דיון והכרעה

- 5.1. לאחר שבחנו את טענות הצדדים ואת האסמכתאות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את העררים.
- 5.2. אנו מקבלים את טענותיו המקדמיות של המשיב, אשר העוררת לא טרחה להתייחס אליהן בסיכומיה, על אף שהמשיב הבהיר כי הוא עומד על טענותיו המקדמיות, וקובעים כי הערר לשנת 2014 הוגש שלא כדין בהעדר החלטת משיב לערר עליה, וכי הערר לשנת 2013 הוגש באיחור ניכר, וכבר משום כך אנו דוחים את העררים.
- 5.3. לשם השלמת התמונה נבהיר, כי לתוצאה דומה היינו מגיעים גם לו היינו דנים בעררים לגופם.
- 5.4. עניינם של העררים דגן הינה שאלת החזקתה של העוררת בנכס, וזאת, לטענת המשיב, לאור הודעת חדילה שנתקבלה מאת הצדדים השלישיים.

5.5. בעקבות הודעת החדילה, רשם המשיב את החזקה בנכס על שם הבעלים - היא העוררת.

5.6. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:

"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".

5.7. סעיף 326 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:

"326. נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת 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".

5.8. מטרתם של סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזחותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה.

ראה לעניין זה:

בר"ם 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, (פורסם בנבו):

"העיקרון הבסיסי של חיוב הארנונה הוא שהחיוב יושט 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...".

5.9. הליך של ערר אינו ההליך המתאים לבירור סוגיות שעניינן סכסוך בין מחזיקים, ואת המחלוקת באשר לזחות המחזיק בנכס במועד הרלבנטי לערר, על הצדדים החלוקים ביניהם לברר במסגרת הליך אזרחי.

ראה לעניין זה:

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

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

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

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

ראה לעניין זה:

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

"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".

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

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

5.11. אכן כפי שנקבע בפסיקה, ישנן נסיבות מסוימות בהן נדרש המשיב לערוך בדיקה מקיפה יותר, ולבדוק באופן אקטיבי אם חל שינוי בחזקה בנכס (בר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (פורסם בנבו)), ואולם, בנסיבות המקרה דן, אנו סבורים כי הבדיקה שערך המשיב, בה התברר כי הנכס ריק, הינה מספקת ודי בה.

וראה גם:

עמ"נ 226/04 מנהל הארנונה בעת"א נ' יצחק טרנטינגוט, תק-מח 2005 (4) 1015:

"... קבע המחוקק נוהל סטטוטורי, על פיו יועבר החיוב בארנונה ממחזיק או בעלים אחד למשנהו. על פי נוהל זה, די בהודעה בכתב למערער בדבר "הדילת החזקה" (או הפעלות) בנכס במועד מסוים, כדי להפסיק את חיובי הארנונה לאותו אדם. המחוקק אינו דורש מהמחזיק להוכיח את הפסקת החזקה על ידו בפועל, ע"י הצגת הסכם המעיד על כך או בהצגת ראיה אחרת, אלא מסתפק בהודעה בכתב מטעמו, ולא בכדי. דרישה להוכיח את הפסקת החזקה הייתה יוצרת מצב על פיו הרשות המנהלית, קרי העירייה, הגובה את מיסי הארנונה, תמצא עצמה מעורבת בסכסוכים המתגלעים בין בעלי נכסים לשוכריהם בשאלה על מי מוטל החיוב בארנונה וממתי, ונמילא מחויבת לפסוק או לנקוט עמדה לגביהם. ממעורבות זה ביקש המחוקק לפטור את הרשויות הממונות על גביית הארנונה... אילו לא כך, היה נאלץ מנהל הארנונה להכריע בין הודעת המחזיק בדבר "הדילת החזקה" לבין ההודעה המאוחרת יותר שנשלחה מטעם בעל הנכס (המשיב) בדבר אי הדילת החזקה ע"י השוכר, כמו במקרה שבפני ללא שיהיו לו הכלים לכך".

5.12. צודק המשיב, כי במקרה דנן, הוא עשה כמיטב יכולתו על מנת לברר את מצב החזקה בפועל בנכס. גם צירוף הצדדים השלישיים נעשה ביוזמת המשיב, ועל אף הטענות המקדמיות, על מנת שיהיה ניסיון כן לפתור את המחלוקת עם כל הצדדים.

5.13. דא עקא, שצירוף הצדדים השלישיים, לא היה בו כדי לאפשר הכרעה בסכסוך שבין הצדדים, בכלים העומדים בפני הועדה.

5.14. הצדדים מבקשים מאתנו לפרש את פסק הדין שניתן בעניינם, כאשר כל צד טוען כי פסק הדין תומך בעמדתו הוא.

5.15. הועדה אינה כשירה להידרש לפרשנות פסק הדין, אשר קבע את קביעותיו באופן שאינו מכריע בצורה חד משמעית לעניין המחלוקת שבענייננו, ואין לה את הכלים לדעת כעת מה הייתה כוונת בית המשפט בשאלה מי היה המחזיק בפועל, במיוחד לאור העובדה שלא הוזכר בתביעה שהוגשה על ידי העוררת לבית המשפט, חוב הארנונה או הסדרתו, ואף לא הוזכרה סוגיית החזקה בפועל בנכס.

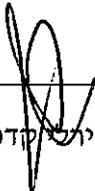
5.16. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל אנו דוחים את העררים.

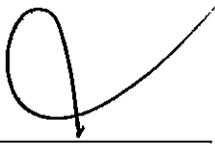
5.17. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

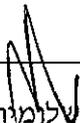
6. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

7. 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.

8. ניתן בהעדר הצדדים ביום 06.09.16


 חברה: שירותי קדם, עו"ד


 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


 יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

ערך 140012150

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

הילולי תל אביב בע"מ

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינם נכסים המצויים ברחוב יבנה 44 בתל אביב הידועים כנכס 2000157920 ת-ן 10691075, נכס 2000157915 ת-ן לקוח 10691074, ונכס 2000157900 ת-ן לקוח 10691073 (להלן: "הנכסים").

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. הנכסים מושא הערר ריקים ואינם בשימוש בשל מצבם הפיסי הירוד.
 2.2. מדובר במבנה לשימור שנבנה בשנת 1925. מצבו הפיסי של המבנה ירוד ביותר והוא מהווה סכנה למחזיקים בו.

2.3. נכס 2000157920

2.3.1. כפי שעולה מהתמונות שהוצגו בדיון, הגג של נכס זה קרס, סגור, הנכס אטום וישנו תריס גלילה שלנציגת העוררת אין מפתח ולא ניתן היה להיכנס אליו. הנכס מנותק ממים וחשמל, אטום בכל צדדיו ללא חלונות עם נזקי רטיבות וביוב בסביבתו, ואינו ראוי לשימוש.

2.3.2. לא ניתן להשמיש נכס זה בעלות כספית סבירה, שכן הוא הרוס לחלוטין, ושימורו מחייב השקעות של מיליוני שקלים במבנה כולו.

2.3.3. בנוסף, על פי ההיתר, שטח הקיוסק הוא 12 מ"ר בלבד, ולא כפי שנטען במדידת העיריה (43 מ"ר).

2.4. נכסים 2000157915 ו-2000157900

2.4.1. על פי הפסיקה, מקום בו נכס ריק ואין משתמשים בו יש לסווגו על פי הסיווג החוקי הנמוך ביותר האפשרי, ולפיכך, לאור הייעוד התכנוני של הנכס במקורו, יש לסווג את נכסים 2000157915 ו-2000157900 בסיווג מגורים, וזאת רטרואקטיבית מיום הגשת הבקשה.

2.4.2. ההיתר ההיסטורי של הבניין מעיד כי כל הבניין כולו יועד למגורים. אמנם לפי היתר מסי 135 משנת 1956 ייעודו של חלק מקומת הקרקע שונה למשרד, אך האמור מתייחס רק לחזית הבניין הפונה לרחוב יהודה הלוי, שכיום משמשת כחנות, ואינו מתייחס לנכסים 2000157915 ו-2000157900.

2.4.3. זאת ועוד, נוכח בניית הבניין בשנת 1925, הוכנה בקשה להיתר בניה לשיפוץ הבניין כבניין לשימור, כאשר הייעוד לבניין על פי ההיתר המבוקש הינו מגורים (למעט החנות בחזית הבניין שתיוותר בייעודה המסחרי).

2.4.4. החל מחודש אוגוסט 2015 הבניין כולו הפך לבלתי ראוי לשימוש, בשל עבודות תשתית לתחנת הרכבת הקלה הצמודה לבניין, וזאת נוסף על כך שהבניין כולו רעוע ומתפורר בשל 90 השנים שחלפו מהקמתו, והוא מהווה סכנה למחזיקים בו.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. מדובר בנכס אשר נעול בתריס גלילה, המשיב ניסה לבצע מספר ביקורות בנכס, אף במהלך ניהול הערר, אולם גם בביקורות שתואמו עם נציגת העוררת, נטען על ידה כי אין בידיה את המפתח לתריס. לפיכך, לא ניתן היה לבחון האם הנכס עומד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות.
- 3.2. נציגת העוררת אשר התלוותה לביקורת יכולה הייתה להפנות את החוקר מטעם המשיב לעלות לבניין הסמוך ולראות האם לנכס אין גג, אולם היא בחרה שלא לעשות כן ואין החוקר מטעם המשיב אמור לנסות ולעלות לנכסים סמוכים על מנת לבחון אולי במקרה לנכס אין גג, כאשר לא הסבו את תשומת ליבו לכך, וכל שנטען הוא כי הנכס אטום ריק ולא בשימוש, וכי לא ניתן לפתוח את הנכס. מבחינת החוקר לא ניתן היה לבחון את פנים הנכס. ברור כי במצב כזה לא ניתן להעניק את הפטור המבוקש.
- 3.3. במקרה זה, כאשר העוררת לא אפשרה למשיב לבחון את פנים הנכס, ההחלטה הינה סבירה ונכונה ואין לשנותה.
- 3.4. העוררת לא הציגה מדידה התומכת בטענתה כי הנכס הינו בשטח של 12 מ"ר בלבד. בחקירתה טענה העוררת, כי בנוסף לשטח של 12 מ"ר, קיים שטח של 33.64 מ"ר שגם הגג שלו הרוס, וכי היא לא נכנסה לנכס ולא מדדה אותו.
- 3.5. הגם שהעוררת טוענת כי הנכס אינו ראוי לשימוש מאחר והוא מנותק ממים, הרי מחקירת העדה מטעם העוררת עולה כי המים נותקו לבקשת העוררת.
- 3.6. על מנת שנכס יזכה לפטור בגין נכס ריק, לא זו בלבד שאין להשתמש בו, אלא יש צורך כי יהיה ריק לגמרי. מהתמונות שצורפו לדוח הביקורת עולה כי אין עסקינן בנכס ריק, ועל כן אין צורך לבחון מהו ייעודו התכנוני, אלא מהו השימוש אשר נעשה בו. נוכח העובדה שבנכס לא מתבצעת פעילות המשקפת מגורים, הסיווג הנכון הוא בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה – "בניינים שאינם משמשים למגורים".
- 3.7. גם אם יקבע שעסקינן בנכס ריק, הרי היעוד התכנוני של הנכס הוא משרד.
- 3.8. תנאי מוקדם לסיווג הנכס לצרכי ארנונה בהתאם לייעודו התכנוני הינו, כי מדובר במבנה שמעצם מהותו (הפיזיות שלו) יכול להתאים לייעוד התכנוני הנטען. במקרה דנן, בפועל משמש המקום לשימוש משרדי כיום, וכך הוא צריך להיות מחויב.
- 3.9. טענות העוררת ביחס לבניית הרכבת הקלה וטענותיה לפיה כל הבניין הפך ללא ראוי לשימוש למרות שהנכסים בבניין מושכרים אינן רלוונטיות כלל לסוגיות העולות בערר.

4. דיון והצעה

- 4.1 הצדדים נקלעו לכלל טעות בסיכומיהם, ודנו בהרחבה בשאלה האם ראוי להעניק לנכסים כולם או חלקם פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות. דא עקא שעיון בערר העוררת מעלה, כי העוררת כלל לא ביקשה פטור מכח סעיף 330, אלא ביקשה כי הנכסים יסווגו בסיווג הזול ביותר האפשרי, תוך שהיא מעלה גם טענות בהתייחס לשטחו של נכס 2000157920.
- 4.2 לא זו אף זו, בניגוד לטענות המועלות על ידי המשיב בסיכומיו, עיון בתשובה להשגה שנשלחה על ידי המשיב, מעלה, כי לא זו בלבד שלא היתה כל מחלוקת בין הצדדים כי עסקינן בנכס ריק, אלא שאפילו ניתן בגינו פטור בגין היותו ריק, לתקופה המקסימלית האפשרית.
- 4.3 לאור האמור לעיל, שתי שאלות עומדות לדיון בפנינו בערר זה. האחת - מהו הסיווג בו יש לסווג את הנכסים לאור העובדה שהינם ריקים ולא נעשה בהם שימוש; והשנייה מהו שטחו של נכס 2000157920.
- 4.4 לאחר שבתנו את טענות הצדדים הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.
- 4.5 הלכה היא כי תעריפי הארנונה נקבעים בהתאם לסיווגו של הנכס, וכי סיווג נכס לצורך חיוב בארנונה ייעשה, ככלל, על פי השימוש שנעשה בו בפועל.
- 4.6 על פי הדין והפסיקה, סיווג נכס ריק, אשר לגביו לא ניתן לקבוע מהו השימוש שנעשה בו בפועל, ייעשה על פי השימוש החוקי הזול ביותר המותר בו – הן על פי תכנית בניין העיר החלה עליו והן על פי היתר הבניה הרלוונטי לו.
- 4.7 בבר"מ 5045/02 סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה, נקבע כי אמת המידה לחיוב נכס ריק בארנונה היא השימוש החוקי המותר באותו נכס.
- 4.8 בע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (להלן: "הלכת חלקה 6"), נקבע כי כאשר לנכס ריק מספר שימושים המותרים על פי דין, יש לסווגו לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים בו על פי הדין.
- 4.9 בבר"מ 10360/06 תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה של מועצה אזורית שער הנגב, חזר בית המשפט העליון על ההלכה לפיה לא ניתן לסווג נכס לצרכי ארנונה, בסיווג שהדין אינו מאפשר לאותו הנכס.
- 4.10 אין חולק שהנכס אינו משמש למגורים בפועל, והשאלה הנשאלת היא האם העוררת הצליחה להוכיח, כי ניתן לעשות בו שימוש חוקי למגורים, קרי - כי ייעודו התכנוני של הנכס הוא מגורים.
- 4.11 בהתאם לחומר הראיות שהוצג בפנינו, לא הצליחה העוררת להוכיח מהו ייעודו התכנוני של הנכס, או כי השימוש שנעשה בנכס לצורך משרדים הינו במסגרת שימוש חורג.
- 4.12 במצב דברים זה, לא הרימה העוררת את הנטל להוכיח את טענותיה ולא הוכיחה כי ייעודו התכנוני של הנכס הינו למגורים.

4.13. יצוין, כי בהלכת חלקה 6 נקבע, כי במצב בו הנכס עומד ריק ומבחן השימוש בפועל לא יכול להועיל, "ניתן ללמוד על פוטנציאל השימוש בנכס הן מהשימוש האחרון שנעשה בו עובר לפינויו והן מייעודו התכנוני". נוכח העובדה שכאמור לעיל לא הוכח בפנינו ייעודו התכנוני של הנכס, הרי שהעובדה שהשימוש האחרון שנעשה בנכס לא היה למגורים מחזקת את מסקנתנו, כי לא הוכח בפנינו כי המשיב שגה בסווגו את הנכס בסיווג משרדים.

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

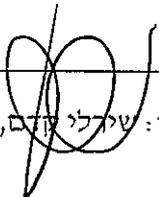
4.15. מאליו מובן, כי אין בדחייתו של הערר כדי למנוע מהעוררת מלהגיש ערר בגין שנות המס הבאות, ולהוכיח בראיות את טענותיה בדבר ייעודו התכנוני של הנכס, לרבות ובמיוחד לאחר שתתקבל בקשת העוררת להיתר, אם תתקבל ו/או לפנות בבקשה נפרדת לקבלת פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות.

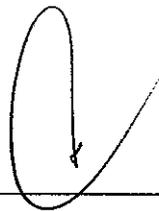
4.16. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

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

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

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 06.09.16


חברה: שירלי זדום, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר שלומית ארליך, עו"ד

עררים 140014298, 140014334

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

אופירה גולומב

העוררת:

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינם של העררים שבכותרת הינם מרתף וקיוסק המצויים ברחוב מטלון 58 תל אביב (להלן: "הנכסים").

2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1 הנכסים גובלים בשוק עליה ובמבנה השוק, והם סבלו ועדיין סובלים מתחלואי הסביבה, שהינם באחריותו של המשיב.
- 2.2 ועדות הערר שדנו בשני עררים קודמים שהגישה העוררת, קיבלו את טענת העוררת כי מדובר בנכסים שאינם ראויים לשימוש, ואף קבעו מסמרות ברורות בעניין הסכנות הנובעות ממבנה השוק ומהמצב בכללותו.
- 2.3 הצהרת המשיב, כי הנכסים "לא ראויים לשימוש", די בה כדי לקבל את העררים.
- 2.4 אין בחוק לתיקון פקודת העיריות (131) התשע"ב - 2012 (להלן: "התיקון לחוק"), כדי לשנות את הגדרת הנכס "לא ראוי לשימוש", שכן בענייננו, לא ניתן לשקם את הנכס.
- 2.5 תכלית החוק הייתה להמריץ בעלי נכסים לשפץ ולהשמיש את נכסיהם. דע עקא, שהרצון לעודד אנשים להשקיע בנכסים כדי להשמישם, אינו קשור כלל בדיני הארנונה, ולשם כך נועדו דינים אחרים.
- 2.6 בבר"ם 5711/06 7261/07 בר"ם 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ. עיריית תל אביב יפו מנהל הארנונה ואח' (להלן: "פרשת המגרש המוצלח"), נדרש בית המשפט לפרשנותן של המילים "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו". נפסק כי המבחן הקובע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי ומה שקובע הוא מצבו של הנכס בפועל. שם גם נדחתה עמדת העיריה לפיה יש להגביל את הפטור בזמן.
- 2.7 מדיניות פטרנליסטית של המשיב בצורה של כפייה לשיקום נכסים כדי להשמישם, וחוב נישומים לסבול מחיסרון כיס, מקום שממילא אין באפשרותם לשנות את המצב העובדתי בשטח הקיים, דינה להתבטל.
- 2.8 די במצב שבו לא ניתן לעשות שימוש בנכס במצבו הנוכחי לצורך מתן הפטור, ואין למנוע את הפטור משום שהנישום נמנע מלבצע שיפוץ מסוים (או לסיים שיפוץ) מסיבותיו שלו. [עמ"נ (מרכז) 52341-11-13 בוטאניק לאב בע"מ נ' עיריית פתח תקוה (מיום 5.3.14)].
- 2.9 המשיב עצמו, לאורך שנים, משאיר את שוק עליה שבבעלותו, חרף היותו מפגע סביבתי, לא ראוי לשימוש ולא בשימוש, כשהוא משמש בפועל למאורה של מסוממים, וכאשר במצבו הפיזי הוא גורם לנזקים סביבתיים קשים, לתחלואים תברואתיים, להצפות של ביוב, לחלחול של ביוב עם מי תהום מזוהמים לנכסי העוררת, ולסכנות התמוטטות של מבנים, לרבות מבנים הסמוכים לנכסים.

- 2.10. חובות המשיב מעוגנות בסעיף 235 לפקודת העיריות, שם נקבע בין היתר כי העיריה תדאג לתיקונו, ניקיונו, החלפתו, תאורתו וניקוזו של רחוב שאינו רכוש הפרט, תמנע ותסיר מכשולים וכיוצ"ב. מדובר בחובה שעל העירייה לקיים באשר היא רשות עירונית (ראו עת"מ (מתוזי מר) 921-02-11 סולטאן נ' עיריית טירה (פורסם בנבו); עת"מ(י-ם) 27276-07—5 מוניר זגייד, יו"ד ועד תושבי שכונת צפון ירושלים נ' עיריית ירושלים).
- 2.11. לא יעלה על הדעת כי המשיב יבוא בדרישות כספיות תוך היתלות בתיקון לחוק, שעה שהוא עצמו אינו משמיש את הנכסים שבבעלותו, ומעדיף להשאיר אותם במצבם הבעייתי.
- 2.12. לו היה המשיב משקיע משאבים רציניים ונכבדים בשטח שבבעלותו, אולי היה לעוררת סיכוי להשמיש את הנכסים. ברם, כאשר, בד בבד, מזניח המשיב את השטח שבבעלותו, הגובל בעורף נכסי העוררת וכתוצאה מכך מצב הנכסים נשוא העררים בכי רע, הרי שאין המשיב פועל בהתאם לחובותיו וכל התנהלותו לוקה בחוסר תום לב.
- 2.13. על הוועדה לומר את דברה באשר להתנהגות המשיב בנסיבות חריגות אלה, ולחייב את המשיב להשקיע משאבים בשיקום מבנה השוק וכל השטח הסובב לו, שאינו ראוי לשימוש ושאינו בשימוש לאורך שנים, ואשר מסכן את הנכסים שמסביבו, וזאת עוד בטרם תקבל את עמדתו ודרישתו לחיוב העוררת.
- 2.14. התוצאה, אם חלילה ידחו העררים, תהא קשה ובלתי סבירה, שכן, העוררת תהא חייבת בתשלום בסכום של כ- 140000 ₪ (28,000 ₪ לשנה 5X שנים) בעבור נכסים שאינם ראויים לשימוש, ואינם ניתנים כלל להשמשה, כאשר המשיב יוצא וידיו נקיות. עסקינן בפגיעה בוטה בעיקרון השוויון ובאפליה פסולה.
- 2.15. מטרת הטלת ארנונה היא לממן את השירותים שהרשות חייבת לספק לתושביה. אמנם ההלכה היא כי גם מתזיק בנכס שאיננו משתמש בו חייב בתשלום ארנונה, אך כאשר ברור שלא זו בלבד שאין משתמשים בנכס, אלא גם לא ניתן להשתמש בו בשל מצבו אין הצדקה לגביית ארנונה. העובדה שהחיוב הכספי נגזר מהתיקון שמטרתו השמשת נכסים, אינה עולה בקנה אחד עם הגדרת המטרות של הארנונה.
- 2.16. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, גם המשיב לא התכוון להחיל על העוררת חיובים באופן אוטומטי מכוח התיקון לחוק, שאחרת לא היה טורח לשלוח בודקים מטעמו במהלך שלוש השנים האחרונות.
- 2.17. העובדה שביקורת לנכסים נערכה רק לאחרונה ביום 17.4.16, מעידה אלפי מונים כי במקרה החרגי דנא, התכוון להמשיך ולכבד את החלטות הוועדה הקודמות.
- 2.18. זאת ועוד, רק לאחרונה, ביום 4.5.2016 פנה מר דני, מהאגף לחיובי ארנונה המשמש כמנהל צוות בודק אצל המשיב, אל העוררת בדרישה לבדיקה נוספת של הנכסים נשוא העררים. כשהובהר למר דני כי הנכסים מצויים כבר בהליך משפטי, טען הלה כי מטרת הבדיקה הינה: "להעניק לנכסים פטור בשל "היותם לא ראויים לשימוש", ונקבעה ביקורת דחופה כבר ליום 8.5.2016, כאשר בהודעת העירייה נטען כי הביקורת בנכסים מבוצעת עקב חילופי מתזיקים בנכסים.

- 2.19. נוכח השתלשלות העניינים, הרי לחילופי חילופין, ככל וחלילה לא יתקבלו העררים, הרי יש לראות במועד הביקורת של המשיב בנכסים, קרי ביום 8.5.2016, כמועד הראשון לתחולת מניין חישוב תקופת הפטורים לפי התיקון לחוק.
- דהיינו, יש לראות במועד הביקורת - 8.5.2016, כמועד "הודעת העוררת" לצורך חישוב מניין התקופה הראשונה של מתן הפטור ל-3 שנים.
- 2.20. העוררת לא ידעה ולא הודעה כי "הספירה" של תקופת הפטור הראשונה, החלה לפני שלוש שנים, וזאת נוכח ביקורי המשיב בנכסי העוררת לאורך אותן השנים.
- 2.21. מדובר בהחלה רטרואקטיבית למעשה של חיובים, שנקבע כי היא אינה מותרת, שכן, היא פוגמת באינטרס סופיות השומה ובאינטרס ההסתמכות של הנישום. [ראו, רע"א 11304/03 **כרטיסי אשראי לישראל בע"מ נ' עיריית חיפה**, (פורסם בנבו)]. לכן אם חלילה תחליט הוועדה הנכבדה לדחות את הערר, הרי יש לקבוע, כי יש להחיל את התיקון פרוספקטיבי, ויש לראות את מועד שיגור ההודעה למשיב (ואו את מועד הביקורת בנכסים, 8.5.2016) כיום מסירת ההודעה כאמור בסעיף א' לתיקון ולהעניק את הפטור לשלוש שנים מכאן ואילך. (ראה ערר במספרו 140016613 מיום 20.2.16, ועררים 140011476 ו- 140012063 בעניין **ריאלטי פאונד השקעות שותפות מוגבלת נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א**- מיום 16.2.16).
- 2.22. מגמת הפסיקה, היא של הרחבת סמכויות ועדות הערר. ראה: רע"א 10643/02 **חב"ס ח.צ. פיתוח 1993 בע"מ נ' עיריית הרצליה**, נקבע כי כך גם קבע ביהמ"ש הנכבד ע"י ביהמ"ש הנכבד בעת"מ (חי') 714/02 **א.מ.י תלפיות בע"מ נ' עיריית חיפה** (פורסם בנבו), ובעת"מ (ת"א) 1905/05 **החברה להגנת הטבע נ' עיריית תל אביב** (פורסם בנבו).

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. הנכס זוכה בפטור לא ראוי לשימוש לתקופה מלאה של 3 שנים (תקופת הפטור הראשונה), וזאת בין המועדים 1.1.2013-31.12.2015.
- 3.2. הנכס עודנו מצוי בגדרי הפטור הקבוע בסעיף 330, אולם משחלפה תקופת הפטור הראשונה בה הנכס היה פטור מכל תשלום, נכנס חיובו לתקופה השנייה, ובתקופה זו הנכס מחויב בתעריף המזערי בהתאם לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) התשנ"ג 1992.
- 3.3. ס' 3(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו 1976 קובע העניינים בהם מוסמכת לדון וועדת הערר.
- 3.4. אין בסמכות הוועדה לדון בחוקיותו של התיקון לחוק.
- 3.5. לאור לשונו של ס' 3(א) לחוק הערר ולאור הפסיקה, טענות העוררת אינן מצויות בסמכות הוועדה;
- 3.6. משחל שינוי בהוראות סעיף 330 לפקודת העיריות, חלה על המשיב חובה לחייב את הנכס בהתאם ללשונו של הסעיף.

- 3.7. אין אפשרות חוקית להמשיך ולפטור את הנכס מתשלום לגמרי, וחלה על המשיב חובה לחייבו בהתאם לתיקון סעיף 330 (2), הגם שהנכס לא ראוי לשימוש.
- 3.8. העררים אליהם הפנתה העוררת אינם רלבנטיים לענייננו – שם נדונה השאלה האם ניתן לזכות נכס בפטור לא ראוי לשימוש קודם למועד ההודעה; כאמור בערר שבפנינו אין מחלוקת שהנכס עומד בתנאים בס' 330 לפקודת העיריות.
- 3.9. אין קשר בין העובדה שהמשיב טורה לערוך ביקורות בנכסים לבין חובתו ליישם את החוק; לתשומת לב הוועדה, המשיב עורך ביקורות יזומות בעיקר בנכסים שמופיעים ברישומיו כלא ראויים לשימוש, והמשיב ימשיך לערוך ביקורות בנכס העוררת כפי שהוא עורך ביקורות יזומות בנכסים אחרים בעיר, וזאת במטרה לבדוק האם השתנה מצבם של הנכסים.

4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר שבתנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.
- 4.2. סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") קובע כדלקמן:
- "נהרס בניין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק –
- (1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה);
- (2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותה בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה – תקופת התשלום);
- (3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;
- (4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר;
- אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהיגע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה."
- 4.3. יום התחילה של התיקון לחוק נקבע כיום 1 בינואר 2013.
- 4.4. אין חולק כי העוררת לא תויבה בארנונה בגין הנכס במשך שלוש שנים, החל מיום 1 בינואר 2013 ועד לסוף שנת 2015 (תקופת הפטור הראשונה), וכי הנכס מחויב בתעריף המזערי החל מיום 1.1.2016.

4.5. הטענות אותן מעלה העוררת, הן טענות שלוועדת הערר אין סמכות לדון בהן, שכן הינן טענות משפטיות שאינן מסוג העילות המניות בסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976.

4.6. סמכות הוועדה מוגבלת לאותם עניינים טכניים עובדתיים המפורטים בס"ק 3(א) האמור, וטענות של חוסר סבירות החקיקה, או חוסר הסבירות שבהחלטה בעניינים מסויימים, לרבות בעניין מושא הערר, אינן נכללות בהם.

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

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

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

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

4.9. למניעת ספק, אין בדחיית עמדת העוררת בהחלטתנו זו כדי לחסום את דרכה לערכאות משפטיות אחרות. העוררת תהא זכאית להעלות את כל הטענות שהעלתה בענייננו בפני הערכאות המוסמכות, אך לא בהליכים בפני ועדה נכבדה זו.

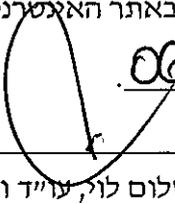
4.10. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

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

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

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 06.09.16


חברה: שירלי גידים, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: ישראלי ארליך, עו"ד

43111105W

ערך 140012787

בפני ועדת הערך לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

אורלי ורדי המרמן

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה - עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו נכס המצוי ברח' ראול ולנברג 14 בתל אביב, ח-ן לקוח 10539651 (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1. האולפנים שבנכס הוקמו בשנת 2011 ומאז מבוצעת בהם פעילות של הפקה מוזיקלית לשירים; הקלטות זמרים; והקלטות נגנים.
- 2.2. קהל הלקוחות הוא מצומצם, ומתחלק ל-80% אמנים יוצרים ו-20% אנשים לא מקצועיים, שבאים להקליט שיר משפחתי.
- 2.3. עד לשנת 2015 העסק של העוררת הוגדר כאולפן הקלטות והעוררת שילמנה תשלום ארנונה בתעריף של 'מלאכה ותעשייה'.
- 2.4. על אף שהעסק של העוררת מעולם לא שינה את פעילותו, ביום 1.1.2015 החליט המשיב שהאולפנים, אינם משמשים כאולפן הקלטות, ושינה את סיווג הנכס לסיווג של 'בניינים שאינם משמשים למגורים', באופן שייקר את הארנונה משמעותית.
- 2.5. במהלך שנת 2015 הגיעו נציגים מטעם המשיב לצלם את הנכס, ועל אף שהצילומים ממחישים ללא כל ספק שמהות העסק היא אולפן הקלטות החליט המשיב שוב, ללא בדיקה מעמיקה ותוך התעלמות מהתמונות שצולמו ומפעילות העסק, כי השימוש הנעשה בנכס אינו בגדר אולפן הקלטות. חשבונית הארנונה המופקעים גרמו לעוררת לצבירת חובות ולהידרדרות העסק עד לכדי סגירתו ביום 10.7.2015.
- 2.6. בכל הנוגע לצילומי קליפים באולפן: העוררת מאפשרת ללקוחותיה לתעד עצמם ולהביא מטעמם צלם שיתעד את הפרויקט המוזיקלי שלהם, כדי לעזור להם בפן השיווקי.
- 2.7. כיום לכל אולפן בארץ קיימים סרטונים ביוטיוב, בו רואים זמרים שמצטלמים באולפן, ואין בכך כדי לפסול את היותו אולפן הקלטות.
- 2.8. העוררת אינה מעבירה קורסים כלשהם באולפן, אלא מתרכזת בהקלטות מקצועיות, עבור ציבור לקוחותיה.
- 2.9. כל הצילומים, המסמכים, דוגמאות לחשבוניות ורישיון להקלטות מטעם אקו"ם, שהוגשו בתצהיר העדות הראשית מטעם העוררת, מדברים בעד עצמם ומוכיחים חד משמעית שהפעילות שבנכס, כוללת הקלטות והפקות מוזיקליות, ויש להגדיר את הנכס כאולפן הקלטות.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. מכלל הראיות שהוצגו בפני הועדה עולה כי הנכס משמש כאולפן הקלטה צילום ועריכה.
- 3.2. העד מטעם העוררת העיד כי בנכס מוקלטים בעיקר שירים; כי הופקו בנכס גם אלבומים לזמרים; כי לאנשים פרטיים שבאו להקליט ניתנה עזרה והכוונה; כי בנכס בוצעו צילומי וידאו; וכי הנכס אף הושכר לצרכי צילום והיה מסך ירוק בנכס לשם הצילומים.

- 3.3. מחומר הראיות עולה תמונה ברורה לפיה העוררת בעיקר מקליטה אומנים ואו לקוחות נוספים, לדוגמא לצורך הקלטת שיר לאירוע מיוחד, עורכת את ההקלטות ומוסרת זאת ללקוח, ובנוסף מתבצעים צילומים בנכס, הן בשיתוף עם העוררת והן על ידי השכרת הנכס לצילומים.
- 3.4. העוררת אינה עומדת בתנאי סעיף 3.3.30 לצו הארנונה, לפיו אולפן הקלטות הינו מקום בו מוקלט קול מוסיקלי בלבד, שלא ביחד עם שימושים אחרים. העוררת בעצמה מצהירה בתצהירה כי עד היום הופקו בנכס עשרות אלבומים, ובדיון ההוכחות עלה כי הנכס הושכר לשם צילומים.
- 3.5. בכל הכבוד, וכפי שיוסבר להלן, פס"ד מאיר אשל אליו מפנה העוררת, שגוי. מאחר ופס"ד זה ניתן על ידי ערכאה מחוזית אין הוא מהווה הלכה מחייבת.
- 3.6. בכל הכבוד, פס"ד מאיר אשל אינו מיישם כראוי את המבחנים שנקבעו בהלכה של בית המשפט העליון בע"א 1960/90 פקיד השומה ת"א 5 נג' תב' רעיונות בע"מ, פ"ד מח (1) 200 (להלן: "פס"ד רעיונות") לעניין סיווג נכס כמפעל תעשייה (המבחנים לפעילות ייצורית שנדונו בפסיקה ענפה), ואף מתעלם כליל מן התכלית שראה המחוקק לנגד עיניו עת בחר להעניק הקלה למפעלי תעשייה.
- 3.7. פס"ד מאיר אשל, אף אינו מחיל את המבחנים החדשים שנקבעו לבית מלאכה בבר"מ 4021/09 מנהל הארנונה בעיריית ת"א נ' מיטל מרסייה בע"מ תק על 2010 (4) 282.
- 3.8. וועדות הערר הכריעו במקרים מסוימים, כי גם לאחר פסה"ד מאיר אשל לא בהכרח יזכה אולפן הקלטות בתעריף של יתעשייה ומלאכה.
- 3.9. פס"ד אליהו זהר, צעד צעד נוסף, חידד את ההלכה שנקבעה בבית המשפט העליון בפס"ד מיטל מרסייה, בקבעו אבחנה ברורה בין 'שירותים', 'תעשייה', ו'מלאכה', כדלקמן:
'שירותים' מתאפיינים ב"... מתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל ידי בעל מקצוע חופשי...";
'תעשייה' היא פעילות "במבנה תעשייתי באמצעות מכונות ופועלי ייצור או בייצור המוני של מוצרים על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי";
- 'בית מלאכה' הוא מקום בו מתבצעת פעילות של "עבודת כפיים" באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול").
- 3.10. ברור כי הפעילות בנכס מושא הערר אינה עונה להגדרת "צווארון כחול".
- 3.11. הפעילות בנכס גם אינה עונה על קטגוריית 'תעשייה', על פי המבחנים שנקבעו בפס"ד רעיונות, לעניין הגדרתה של פעילות ייצורית לצורך סיווג נכסים בארנונה כתעשייה, מבחן יצירת יש מוחשי חדש מיש אחר; מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר; המבחן הכלכלי; מבחן השבת הנכסים; ומבחן ההנגדה (לאן נוטה מרכז הכובד של הפעילות).

הפעילות בנכסים מסוג נכס זה אינה בחומרי גלם והפיכתם לכש"ח "אחר", היקף השימוש בהקלטה נועד ללקוח בלבד ואין ייצור סדרתי בנכס. אין ערך שוק להקלטה, אלא ללקוח בלבד. מרכז הכובד של הפעילות היא עסק הנותן שירות ללקוחותיו (להבדיל, ממפעל המייצר דיסקים, העשוי להיחשב כמפעל תעשייתי).

3.12. זאת ועוד, צו הארנונה של העירייה קובע תעריף מוזל למפעל תעשייה כנגזרת של ההקלה במס הניתנת בתקנות ההסדרים לתעשייה.

עסק של אולפן הקלטות הפקות צילומים ועריכה אינו עונה על תכלית ההקלה במס ארנונה הניתנת ל"מפעל תעשייה".

3.13. לאור האמור לעיל, עסקינן בנכס הנותן שירותים הן בתחום הפקת הקלטות ועריכת מוסיקה והן בתחום הצילום, ואף מאפשר את השכרת הנכס לצילומים, ועל כן לא ניתן לסווג את הנכס בסיווג 'תעשייה ומלאכה'.

4. דיון והכרעה

4.1. לאחר שבחנו את טענות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לקבל חלקית את הערר, באופן שסיווגו של הנכס ישונה לסיווג של 'אולפן הקלטות'.

4.2. סעיף 3.3.30 לצו הארנונה כולל סיווג של 'אולפן הקלטות', אשר נוסף לצו הארנונה של עיריית תל אביב בשנת 2014, על מנת להזיל במעט את הארנונה החלה על אולפני הקלטות, הגם שלא הוכרו כ'מלאכה ותעשייה'.

4.3. אולפן הקלטות מוגדר בסעיף 3.3.30 כ"מקום בו מבוצע מעובד ומתועד (מוקלט) תחת קורת גג אחת, קול מוסיקלי בלבד (שירה ונגינה) בנוכחות של אמן במקום לכדי פורמט דיגיטלי או אנלוגי שלא ביחד עם שימושים אחרים והוא מהווה עסק בשל עצמו".

4.4. על פי חומר הראיות שהוצג בפנינו, התמונות שהוצגו בפנינו, והעדויות ששמענו הגענו לכלל דעה, כי הנכס הוא מקום בו מבוצע מעובד ומתועד קול מוזיקלי בלבד, לכדי פורמט דיגיטלי או אנלוגי, וכי פעילות העוררת בנכס היא של אולפן הקלטות.

4.5. כפי שעולה מחומר הראיות, בנכס היו בתקופה הרלבנטית לערר אולפני הקלטה הכוללים ציוד הקלטה, באמצעותו מתועד הקול המוזיקלי של האמנים המגיעים לאולפן, וכן חדרי עריכה, באמצעותם מעובדים הקולות המוזיקליים, לכדי פורמט דיגיטלי או אנלוגי. אין ולא יכול להיות ספק, כי פעילות זו של העוררת עולה לכדי אולפן הקלטות.

4.6. על פי חומר הראיות שהונח בפנינו, נחה דעתנו כי אולפן הקלטות היא הפעילות המבוצעת בנכס, וכי העוררת אינה מקיימת בנכס שימושים אחרים.

4.7. המשיב טוען, כי הנכס משמש גם כאולפן צילום. אין בידינו לקבל טענה זו. על פי חומר הראיות שהונח בפנינו, העוררת אינה מבצעת צילומי וידיאו בנכס, אינה עורכת צילומי וידיאו ואינה עורכת קליפים. העובדה שלקוחות העוררת לעיתים מצלמים את פעילותם בעוררת, אין בה כדי לגרוע מהעובדה שהפעילות המבוצעת בנכס היא של אולפן הקלטות.

4.8. כפי שהעובדה שלקוחות בבתי קפה ו/או מסעדות, לדוגמא, מנהלים פעילות עסקית באמצעות המחשב הנייד שלהם ו/או הטלפון הסלולארי שלהם ו/או במהלך פגישות עסקיות, או אף מצלמים לצורך מסוים, אין בכך כדי לשנות מסיווגם לצרכי ארנונה, כך אין בעובדה שלקוחות העוררת לעיתים מצלמים את פעילותם אצל העוררת, כדי לשנות את סיווגה לצרכי ארנונה.

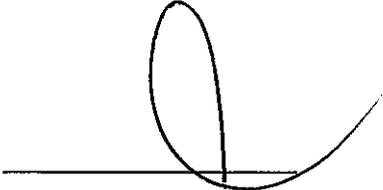
4.9. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל אנו סבורים כי הסיווג המתאים לנכס הינו של, אולפן הקלטות, ועל המשיב לחייב את העוררת בהתאם לסיווג זה.

4.10. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את הצדדים בהוצאות.

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

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

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 06.09.16

		
חברה: שידלי קדוש עו"ד	חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח	יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

422\1\105ט

ערך 140013025

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

אביבה רון

העוררת:

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס ברחוב טאגור 30 בתל אביב-יפו (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. במסגרת חומר הראיות שהוצג בפני וועדת הערר הנכבדה בעניינה הקודם של העוררת (ערר 140005214) סוכמו הממצאים הבאים (כפי שהובאו אז בסיכומי העוררת):

2.1.1. בנכס מתבצעות עבודות תפירה לרבות פרטי לבוש חדשים, עבודות כביסה והורדת כתמים בחומרים מקצועיים, וכן עבודות גיהוץ וקיפול המוצר.

2.1.2. העוררת מעניקה גם שירותי ניקוי יבש כזכיינית של חברת קשת (ס' 14 להחלטה בערר 140005214).

2.1.3. פקח המשיב ציין בתצהירו כי בנכס ישנה עמדת תפירה ועמדות גיהוץ, וכן כי במקום יש מכונות תעשייתיות. בחקירת מצהיר העוררת פורטו המכונות שבנכס, והובהר כי מדובר בכלים מקצועיים וייחודיים.

2.1.4. נציג העוררת הבהיר בחקירתו, כי העבודות בנכס מתבצעות על ידי תומרים מקצועיים.

2.1.5. העוררת ובעלה קיבלו הכשרה ספציפית לעיסוק בכביסה, והכשירו את שלושת העובדים הנוספים לעבודתם בתחום.

2.2. אין בעובדה שהעוררת הגישה בעבר ערר מטעמה בסוגיית סיווג הנכס שלה אך נדחתה ע"י הוועדה, כדי לגרוע מערר זה.

2.3. החלטה בערר בשנת מס קודמת, וכל שכן 4 שנים בטרם הגשת ערר זה, אינה יכולה לחייב ביחס לשנות המס הבאות. יתרה מכך, האקלים המשפטי (בהתאם למונח שצוין ע"י ב"כ המשיב בכתב התשובה לערר) ביחס לסיווג מכבסות השתנה באופן מובהק (ולא רק ביחס לסיווג מכבסות מרכזיות, כפי שטוען המשיב חליפות), ולפיכך הוגש הערר דנן, ויש לדחות את הטענה כי ההחלטה בערר 140005214 מהווה מעשה בית דין.

2.4. בהתאם להלכת ביהמ"ש העליון בעע"מ 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים (מיום 4.2.15) (להלן: "הלכת זהר") ולמבחנים שהותוו בו, הסיווג הראוי לנכס העוררת הנו סיווג "מלאכה".

2.5. טענת המשיב כי פעילות העוררת הינה פעילות אשר מרכיב עבודת הכפיים בה הנו שולי שכן מדובר בכביסה וגיהוץ בלבד, עומדת בסתירה לעובדה שבנכס מתבצעות אף פעילויות של ניקוי יבש ותפירה, ואף ללשון בה נקט נציג המשיב עצמו, שהגדיר את המכונות בנכס כמכונות "תעשייתיות".

2.6. עפ"י ההלכה שנקבעה בעניין זהר, שילובן של מכונות במכבסות, ואף שילוב פעילות נוספת מעבר לכביסה וגיהוץ בלבד, מגדיר אותן כבתי מלאכה (ר' סע' 33 להלכת זהר).

2.7. יתרה מכך, גם באשר למכבסות אשר מרכיב עבודת הכפיים בהם הנו שולי נחלקו השופטים. כבוד השופט מזוז קבע, כי מכבסות שכונתיות המבצעות רק פעילות בסיסית של גיהוץ וכביסה יחויבו כשירותים, בעוד שכבוד השופט רובינשטיין, אשר אל דעתו הצטרף כבוד השופט אורי שהם, ציין כי לא מן הנמנע כי גם המכבסות הקטנות יכול ויחויבו בתעריף "מלאכה". קרי עפ"י דעת הרוב, יש וניתן לראות גם במכבסות בעלות היקף פעילות קטן יותר של כביסה וגיהוץ בלבד, בעוסקות במלאכה.

2.8. לא ניתן לתת משקל מכריע לגודל הנכס ולמספר העובדים בו, שכן מדובר בפעילות "מלאכה" ולא תעשייה, כאשר ידוע כי גם סנדלר, חייט וכיוצ"ב עושים ככלל שימוש בנכסים קטנים. אף בהלכת זהר הדגש הושם על אופי הפעילות המתקיימת בנכס והמסקנה היתה, כי הפעילות המבוצעת בנכס הינה פעילות "מלאכה".

2.9. הגם שהוועדה הנכבדה דן הוציאה מלפניה מספר החלטות אשר דחו טענות לסיווג מכבסות כמלאכה, הרי אין ללמוד מכך לענייננו, שכן עסקינן בנכס אשר בו הפעילות מגוונת וענפה יותר מאלה שתוארו בהחלטות הנ"ל, ואין המדובר אך בכיבוס וגיהוץ בלבד, כמתואר אפילו במסמכי המשיב ונציגו, מהם מתקבל הרושם כי נסיבות התיק עולות בקנה אחד עם הלכת הזוהר.

2.10. רשויות אחרות שינו סיווג למלאכה, אף למכבסות בעלות שטח לא רב, וזאת בהתאם ולאחר הלכת זהר.

2.11. נימוקי החלטת הוועדה בערר 140005214 עומדים בסתירה להלכת זהר. בהתאם לשינוי המשפטי החל עם קבלת הלכת זהר, יש לסווג את פעילות העוררת כמלאכה.

יוער כי כבר כשנתנה את ההחלטה בערר 140005214 (טרם הלכת זהר) התלבטה הוועדה התלבטות לא מועטה, וממילא כיום, לאחר פרסום הלכת זהר, נדמה כי לא נותר עוד מקום לספק, ויש לסווג את נכס העוררת "מלאכה".

2.12. להלן תתייחס העוררת לנימוקי ההחלטה בערר 140005214 ותציב למולן את דברי ביהמ"ש בהלכת זהר, בה למעשה דחה ביהמ"ש העליון את הנימוקים, אשר הובילו לדחיית ערר 140005214:

2.12.1. הועדה דחתה את ערר 140005214, מכיוון שאין בנכס התמקדות בעבודת כפיים והפעלת מומחיות ואומנות בנכס, וכי "בכל הנוגע למהות פעילות המכבסה כיבוס וניקוי יבש, על פני הדברים עולה כי לא נדרשים עובדים לביצוע מלאכת הניקוי לגופה והפעולה מתבצעת במכונות בלבד".

בהלכת זהר נאמר מפורשות כי כיום פעילות הכובס אינה מתבצעת באמצעות עבודה ידנית בלבד אלא גם באמצעות מכונות.

2.12.2. בדחותה את ערר 140005214 בחנה הוועדה את התאמת עובדות הנכס למבחינים שנקבעו בפסיקה ביחס לסיווג 'תעשייה', ואף התייחסה למכשור הנמצא בנכס: "בפעולות הכיבוס לא "מיוצר" "יש מוחשי" אלא פריט הלבוש נשאר כשהיה, פרט לניקויו מאבק, כתמים, ושאר מיני לכלוך..." מבחינת טיבן של המכונות והיקף "הפעילות הכלכלית" מדובר במכונות כיבוס גדולות ובמכונה לניקוי יבש. אומנם מדובר במכונות השונות ממוכונות כביסה ביתיות אך במהות פעילותן, הפעולה זהה.

"לכסוף קבעה הוועדה כי הואיל ואין בנכס "תהליכי ייצור ומלאכה" הערר ידחה.

בהלכת זהר הובהרה היטב ההבחנה בין תעשייה ומלאכה, והובהר כי לא נדרשת פעילות יצרנית להגדרת מלאכה אלא פעילות שיש בה משום תיקון והשבחה (כמו המוסד). לנוכח מאפייני נכס העוררת המשלב מכשור מקצועי תעשייתי יחד עם מומחיות העוררת ובעלה בהפעלת המקום לאחר הכשרה מקצועית, יש לסווג את הנכס כ"מלאכה" ולא "שירותים".

2.13. לסיכום, ניתן לקבוע באופן חד משמעי כי נסיבות הלכת זהר יפות לענייננו, ומביאות למסקנה כי פעילות העוררת בנכס הנה פעילות מלאכה לכל דבר ועניין, ועל כן יש לתקן את סיווג הנכס לסיווג מלאכה. למען הסר ספק יודגש כי פעולת הגיוחץ והקיפול בנכס הנו פעולה משלימה לפעילות המלאכה, ובהתאם להלכה שניתנה בע"מ 980/04 המועצה האזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונדד בע"מ, הינה חלק מכלל הפעילות.

3. תמצית טיעוני המשיב

3.1. הנכס אינו עומד במבחני הפסיקה לצורך סיווג כ"תעשייה ומלאכה" לפי צו הארנונה. העוררת אינה מייצרת מוצרים למכירה המונית כמוצרי מדף, ואינה יוצרת יש מוחשי מיש מוחשי אחר, אלא מעניקה שירותים.

3.2. הנכס מושא הערר הינו מכבסה, שאינה בשירות עצמי. לנכס מגיעים לקוחות העוררת עם בגדים הדורשים כביסה, ייבוש ולעתים גם גיוחץ, ומקבלים אותם נקיים לאחר פעולות אלו.

3.3. במסגרת הליך זה, מתקבל הרושם כי העוררת בחרה שלא לילך במסלול הערעורי, אך בפועל היא מעלה את אותן הטענות שנדחו זה מכבר, בהתבסס על אותן העובדות, באופן הנתזה להיות ניסיון להחזיר את הגלגל לאחור. די בכך כדי לדחות את הערר.

3.4. ודוק: ככל שהעוררת סבורה כי יש לשנות מהחלטת ועדת הערר שניתנה בעניינה בערר 140005214, עליה החובה לנמק באופן ענייני כיצד שונה המצב העובדתי היום ביחס למצב שלגביו ניתנה ההחלטה.

אכן, כידוע כל שנת מס עומדת בפני עצמה, אולם אין להתעלם מהכלל שענייננו מעשה בית דין, כאשר דיון נוסף בתיק המתבסס על אותן העובדות ואותן הטענות מוביל לבזבז זמן יקר של הועדה והמשיב, בלא הצדקה.

3.5. במקרה שבפנינו העוררת לא הציגה טעם המצדיק לשוב ולדון בשנית בעניין שנדון והוכרע. אשר על כן, ובנסיבות העניין, דין הערר להידחות כבר על הסף מחמת השתק פלוגתא, (ראו למשל ע"א 59970-12-12 מועצה מקומית מעלה אפרים נ' דינרמן הברה לבניין ופיתוח בע"מ [נבו], 30.6.13); עמ"נ 41787-10-12 רשת משחקיות פעלתון בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית רמת גן [נבו], 19.12.13).

3.6. דין הערר להידחות גם לגופו של עניין, שכן הנכס סווג כדין.

3.7. הנכס מושא הערר אינו עומד ולו במבחן אחד שנקבע בפסיקה לצורך סיווגו כמלאכה ו/או תעשייה.

- 3.8. העוררת מתעלמת באופן מופגן מ**מכל מבחני הפסיקה**, כפי שנקבעו באינספור פסקי דין, ובכלל זאת גם בפסקי הדין אותם היא עצמה מצטטת.
- 3.9. עניינה של העוררת נדון כאמור בוועדת הערר בשנת 2011. ועדת הערר קבעה ממצאים עובדתיים באשר לפעילות המתקיימת בנכס:
- 17" **מבחן הפירוש הלשוני ובחינת "אומנותו ו"מלאכתו" של העוררת בנכס, דומה כי אין התמקדות בעבודת כפיים והפעלת מומחיות ואומנות בנכס. פעולת הכביסה אינה מתבצעת עוד על ידי כובס... גם בפעילות הגיהוץ וקיפול הבגדים איננו רואים משום מלאכה המצדיקה לסווג את הנכס כבית מלאכה.**
18. **מר רון טען בפנינו כי הוא ואשתו עברו הכשרה על ידי ניקוי יבש קשה, אולם בכל הנוגע למהות הפעילות המכבסה – כובס וניקוי יבש, על פני הדברים עולה כי לא נדרשים עובדים לביצוע מלאכת הניקוי לגופה והפעולה מתבצעת במכוונות בלבד".**
- 3.10. מביקורת שבוצעה בנכס וצורפה לכתב התשובה לערר נמצא כי הפעילות בנכס לא השתנתה מאז שניתנה ההחלטה הנ"ל, ומדובר בנכס קטן, שעיקר פעילותו שירותי כביסה וגיהוץ ושירותים נלווים.
- 3.11. עסקה של העוררת אינו עומד בתנאים אשר נקבעו בהלכה שנקבעה בהלכת זהר, שכן לא נקבע שם, כי כל המכבסות הן בגדר "בית מלאכה". נהפוך הוא: הלכת זהר קבעה מספר תנאים עובדתיים ומאוד ספציפיים, אשר רק מכבסות שימלאו אחריהם יחשבו כ"בית מלאכה". יתר המכבסות יחשבו בגדר 'שירותים'.
- 3.12. המכבסה של העוררת אינה מכבסה מרכזית דוגמת המכבסה שעניינה נדון בהלכת זהר. שטח הנכס הוא 44 מ"ר בלבד (לעומת 200 מ"ר בהלכת זהר), בעסק עובדים 5 עובדים, כשלושה מהם בני משפחה (לעומת 26), אין פעולת כפיים, הפעולה מתבצעת במכוונות בלבד, לא הוכחה מיומנות מקצועית וכדומה.
- 3.13. בענייננו מדובר בנכס בשטח קטן, שעיקר פעילותו הינה מתן שירותי כביסה, ומרכז העיסוק מושך באופן מובהק לכיוון של שירותים ללקוח, ולא מתקיימת כל "פעילות ייצורית" שאליה נתכוון המחוקק בקבעו תעריף מופחת ליתעשייה מלאכה'.
- 3.14. בהלכת זהר צעד בית המשפט שלב נוסף, וחיידד למעשה את ההלכה שנקבעה בבית המשפט העליון בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה בעיריית ת"א נ' מישל מרסייה בע"מ תק על – 2010 (4) 282, שם נקבע כי לקביעת קטגוריית החיוב של 'בית מלאכה' אשר מופיעה בתקנות ההסדרים (להבדיל מהקטגוריה של "מפעל תעשייה") תכלית סוציאלית ברורה של הקלה עם בעלי מלאכה בעלי פוטנציאל רווח נמוך המוגדרים כ- low tech כדוגמת סנדלרים ותייטים המספקים שירות חיוני בשכונות מגורים. בנוסף נקבע שם כי יש לבחון את העסק בהתאם להגדרה המילוגית, בכלים של אחדות פרשנית ובצד אלו מבחן השכל הישר.

- 3.15. לא יכולה להיות מחלוקת של ממש כי הנכס אינו משמש לייצור של דבר, בוודאי שלא ייצור המוני כמפעל תעשייתי. עובדות אלו בצירוף שטחו המצומצם יחסית של הנכס, מספר העובדים הקטן שבו וכו', שוללים באופן ברור את סיווגו כתעשייה (ראו גם עמ"נ (ת"א) 302/07 טמ"ד כהן 1999 בע"מ נ' מנהל הארנונה תל אביב (פורסם בנבו)).
- 3.16. בית המשפט בהלכת זהר מתייחס למהות השימוש בנכס המשמש כמכבסה, וקובע באופן ברור כי אין מדובר בשימוש תעשייתי.
- 3.17. אין מדובר בעניינינו בבית מלאכה, שכן: "ההלכה הפסוקה, שנדרשה לצקת תוכן למושג, הגיעה למסקנה כי "בית מלאכה" עשוי להתקיים גם אם לא מתבצעת בו פעילות יצרנית אלא תיקון מוצרים, ובלבד שהמקום משמש לאומנותו של אדם העוסק בעבודת ידניים במקצוע מסוים". (מדובר בהתייחסות בית המשפט בעניין זהר לקביעות בית המשפט בעניין מישל מרסייה).
- 3.18. וכך ממשיך בית המשפט: "מבטן זה מציב קושי רב בסיווגה של מכבסה כ"בית מלאכה", שהרי בעוד שבבתי המלאכה ה"קלאסיים" מתבצעת מלאכת כפיים על ידי אומן שמקצועו מגולם בשם בית המלאכה (נגר – נגריה; מסג – מסגריה; סנדלר – סנדלריה; וכן הלאה), העותר אינו "כובס" אלא בעל מכבסה, וגם עובדיו הנם עובדי מכבסה ולא "כובסים" העושים כביכול בידיהם ב"אומנות" הכביסה".
- 3.19. מוסיף וקובע בית המשפט: "אין לנו במקרה דנן עניין בתעשייה ייצורית, אלא בתעשיית שירותים, בצורה ולא במהות... העשייה במקרה דנן כמות כשירותים, הניתנים על ידי עורכי דין, רואי חשבון, כלכלנים, רופאים וכו'... פעילות אשר מיסודה ובמקורה היא בגדר שירות הרי היא תישאר בגדר שירות אף אם היא תיהפך לתעשייה בזאת שהשירות יינתן או יופעל במכונות ויהיו אלה מכונות מורכבות ומתוחכמות ביותר".
- 3.20. מדובר בהלכה הקובעת כיום לעניין מכבסות, ואין נכון למועד זה כל פסק דין הסותר הלכה זו לעניין חיובן של מכבסות בארנונה כללית.
- 3.21. נהפוך הוא, הלכה זו עוגנה בהחלטות של ועדת הערר הנכבדה.
- 3.22. לאור העובדה כי מבחינה עובדתית דבר לא השתנה, אין כל הצדקה לשנות את ההלכה אשר נקבעה בעניינה של מכבסה זו בעבר. בהחלטה בערר 140005214 קבעה ועדת הערר, כי לצורך עבודה מהסוג המתקיים בנכס של העוררת גם כעת, אין צורך בהכשרה מיוחדת, ומדובר בלא הרבה יותר מהפעלת המכונות והעבודות הנלוות לכך.
- 3.23. תיאור הפעילות בנכס, במיוחד נוכח הניתוח שערך כבוד השופט מזוז בהלכת זהר, מלמד כי הנכס הוא מכבסה מקומית/שכונתית ולא מכבסה מרכזית, המקיימת פעילות בסיסית של כביסה באמצעות מכונות, ולכן אינה עולה לכדי מלאה המתבצעת ב"בית מלאכה".
- 3.24. אין מדובר בעבודת יד של אומן, הדורשת הכשרה וניסיון מיוחדים, אלא בעבודה פשוטה, גם אם מאומצת ומייגעת, הנעשית ברובה באמצעות מכונות, ראו במיוחד ס' 14 ו-17 להחלטת הועדה.

- 3.25. פעולות הגיהוץ והקיפול המבוצעות בנכס, נבחנו גם הן, ונמצאו כפעולות משניות ונלוות לפעולות הכביסה המתבצעת על ידי מכונות, ראו ס' 21 להחלטת הועדה.
- 3.26. בנוסף, בבואנו לנתח את המושג "מלאכה", עלינו לתת משקל משמעותי לתכלית החקלה, ולהיזהר מהרחבת יתר של המושג, אשר אינה תואמת את מטרות המחוקק בקבעו את החקלה האמורה, ועלולה בסופו של יום לפגוע ביתר הנישומים בעיר, שיאלצו לשאת בנטל השלמת החסר בתקציב העירייה, באמצעות מיסוי גבוה יותר, או ירידה בשירותים, ועל כן יש להקפיד ליתן את ההטבה רק למי שהיא מיועדת לו.
- 3.27. לא הוכח כלל כי הפעילות בנכס סובלת מנחיתות טכנולוגית, ולא הוכח כלל כי הפעילות בנכס זקוקה להגנה סוציאלית מיוחדת בהשוואה לעסקים אחרים מתחום השירותים והמסחר, על כן אין הצדקה להעניק לפעילות מעין זו תעריף מוזל.
- 3.28. קבלת הערר משמעה ראיית נותני שירותים מובהקים ולעיתים אף יוקרתיים כבית מלאכה, תוצאה אשר משמעותה הינה הרחבת החקלה המיסויית לנותני שירותים רבים, באופן שאינו מתיישב עם לשון החוק ובוודאי ו-וודאי שלא עם תכליתו הסוציאלית.

4. דיון והכרעה

- 4.1. אנו מקבלים את טענת העוררת, כי האקלים המשפטי והשינוי המשפטי בעניין סיווג מכבסות לצרכי חיוב בארנונה, מצדיקים דיון בערר דן, ודוחים את הטענה כי ההחלטה בערר 140005214 מהווה מעשה בית דין, המונע דיון בערר.
- 4.2. עם זאת, לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, לרבות פסקי הדין והחלטות אליהן הופנינו, ובשים לב לפסקי הדין שדנו בסוגיית סיווג הנכון של מכבסות לצרכי ארנונה, הגענו לכלל דעה, כי פעילות העוררת בנכס מתאימה יותר לסיווג "שירותים", ולפיכך הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.
- 4.3. על פי חוק ההסדרים ארנונה תוטל על נכס בהתאם לשטחו, לסוג הנכס ולשימוש שנעשה בו.
- 4.4. תקנות ההסדרים הגדירו (בתקנה 1) "בית מלאכה – לרבות מוסך"; ו"משרד, שירותים ומסחר- לרבות מיתקן חשמל, תחנת אוטובוס, מסעדה, בית קולנוע, תחנת דלק, תנות, רשת שיווק, דוכן, מרכול, בית מרקחת, סניף דואר וסוכנות דואר, שבהם ניתן שירות לציבור ולמעט בנק וחברת ביטוח".
- 4.5. צו הארנונה השנתי של עיריית תל אביב לשנת המס הרלבנטית לערר דן קובע, בסעיף 3.2, כי הארנונה הכללית לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3.
- 4.6. אחד מהסיווגים המיוחדים הקבועים בסעיף 3.3 לצו הארנונה הינו "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה", סיווג אשר לטענת העוררת יש להחיל על הנכס.

4.7. פסק הדין בעניין מישל מרסייה

4.7.1. בפסק הדין בעניין מישל מרסייה נקבע, כי לצורך זיהוי 'בית מלאכה' לעניין צו הארנונה, יש לבחון שלושה מבחנים: מבחן הפירוש המילוני, מבחן תכלית החוק ומבחן אחידות הפרשנות.

4.7.2. הפירוש המילוני

4.7.2.1. כבי' השופט רובינשטיין קבע בעניין מישל מרסייה, כהאי לישנא:

"מילון אבן שושן מגדיר בית מלאכה "מקום שעובדים שם במקצוע מסוים בעיקר בעבודת ידניים (להבדיל מן 'בית הרושת' שעובדים בו בעיקר במכונות) כגון נגריה, מסגריה, סנדלריה" (מילון אבן שושן מחדש ומעדכן לשנות האלפיים (2007)); וממשיך המילון ומגדיר: "בעל מלאכה - אמן, עוסק בעבודת ידניים במקצוע מסוים, כגון נגר, מסגר, חרט, ספר" (שם; ההדגשה הוספה - א"ר); זהו המשקל הלשוני הידוע כמשקל בעלי המלאכה או המקצוע".

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

4.7.2.3. ראה בהקשר זה את דבריו של בית המשפט העליון בהלכת זהר:

"השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין "העשייתי", במונח של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול") ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ("צווארון לבן")."

4.7.2.4. כפי שנקבע בהחלטה בערר 140005214, שהינו ערר קודם שהגישה העוררת, בכל הנוגע למהות פעילות המכבסה – כיבוס וניקוי יבש, על פני הדברים לא נדרשים עובדים לביצוע מלאכת הניקוי לגופה, והפעולה מתבצעת באמצעות מכונות בלבד, כפי שנקבע בהחלטת ועדת הערר האמורה, וכפי שעולה גם מסיכומי העוררת, אין בנכס התמקדות בעבודת כפיים והפעלת מומחיות ואומנות.

4.7.2.5. בהתייחס לפעולות של גיהוץ וקיפול הוכרע מפורשות בערר 140005214, כי פעולות אלה הינן נלוות ולא עיקריות, ולא הובאה בפנינו כל טענה, לא כל שכן ראייה, כי מצב דברים זה השתנה לאחר קבלת ההחלטה בערר 140005214.

4.7.2.6. יתרה מכך, כפי שעולה מתיאור הפעילות המבוצעת בנכס, וכפי שגם נקבע בערר 140005214, עסקינן בפעילות בעלת סממנים מובהקים של מתן שירותים – שירותי ניקוי יבש, כיבוס, תפירה, קיפול וגיהוץ, ובניגוד למתפרה או לסנדלריה, דווקא המימד של הענקת השירות הוא המצוי במרכז הפעילות.

4.7.2.7. בעניין זה נפנה את שימת הלב לכך שגם בית המשפט העליון בעניין מישל מרסייה סבר, כי המספרות המודרניות התרחקו מבית המלאכה הקלאסי כהגדרתו המילונית, בין היתר נוכח העובדה ש"במספרות מסוימות גם מגוון התספורות והשירותים גדל לאין שיעור, וכיום ניתן דגש רב יותר מבעבר להתאמה אישית של המוצר, דהיינו התספורת, ללקוח, בתוספת חדרים לשירותים נלווים שונים, כמו – כנראה – בעסקה של המשיבה". לפיכך, כאמור לעיל, הבהיר בית המשפט העליון, כי לו היה בצו הארנונה של עיריית תל אביב סיווג של "שירותים", היה מסווג מספרות בסיווג זה.

4.7.2.8. בת"צ 11994-02-12 אבנר נ' עיריית תל אביב (להלן: "עניין אבנר"), בו נדונה סוגיה זהה לענייננו – שאלת סיווגה של מכבסה המצויה בתחום שיפוטה של עיריית תל אביב וחוסה תחת צו הארנונה שלה, קבע בית המשפט המחוזי, כי המכבסה המודרנית רחוקה מ"בית מלאכה", וכי לא כל עבודה הכרוכה במאמץ פיזי מסוים היא "מלאכה", זאת הרף "סביבת העבודה" בעסק.

4.7.2.9. קביעתו של בית המשפט בעניין אבנר יפה לענייננו:

"21. בעיקר, נסמכים המבקשים על פסק הדין בעניין מרסייה, כפי שסבר בית המשפט בעניין מרסייה, כי מספרה מתאימה יותר לסיווג "שירותים", כך סבורה אני באשר למכבסה. אין מדובר באומנות, או בייצור בעבודת כפיים. עסקינן באופן מובהק בשירות הניתן לציבור המביא את בגדיו המלוכלכים ו/או המקומטים, ומקבלם בחזרה כאשר הם נקיים, מקופלים ו/או מגוהצים. השירות מתבצע על-ידי עובדים באמצעות מכונות, כפי שספר נעזר בכליו (החשמליים והמכאניים) כדי לספק ללקוח שירות, שבמסגרתו משפר הראשון את מראה שיערו של האחרון. בימינו, אין מדובר עוד בעבודת כפיים מפרכת, כפי שטוענים המבקשים בלהט, גם אם סביבת העבודה מהבילה כמותואר בבקשה.

מאחר ובצו הארנונה לשנת 2012 מופיע הסיווג "שירותים", ולאור דברי בית המשפט בעניין מרסייה, אין ספק כי אף לגופו של עניין, אין מקום לסווג מכבסה כ"בית מלאכה" בהתייחס לשנת המס 2012.

22. אשר לשנת 2011, אז לא כלל צו הארנונה סיווג הכולל "שירותים", אפנה בקצרה לבחון את יישומם לענייננו של מבחני הסיווג בהם נעזר בית המשפט בעניין מרסייה – מבחן הפירוש המילוני, מבחן תכלית החוק ובציודם שיקולי אחדות פרשנית.

.....

ניתוח זה הוביל את בית המשפט לקבוע כי מספרה היא בית מלאכה, על אף שהמספרה המודרנית רחוקה במידת מה מבית מלאכה "קלאסי", כהגדרתו המילונית במילון "אבן-שושן":

"מלאכה": "מקום שעובדים שם במקצוע מסוים בעיקר בעבודת ידיים (להבדיל מן 'בית חרושת' שעובדים בו בעיקר במכונות) כגון נגריה, מסגריה, סנדלריה".

הגדרה זו מבחינה, לטעמי, בין מספרה למכבסה. ספק רב, כאמור, אם מספרה היא "מלאכה" לאורה של הגדרה זו, ועל אחת כמה וכמה, ספק רב אם ניתן להגדיר כך מכבסה לאור דברי בית המשפט בענין מרסייה. המכבסה המודרנית רחוקה מבית מלאכה קלאסי כהגדרתו המילונית אף יותר מהמספרה המודרנית. לא כל עבודה הכרוכה במאמץ פיזי מסוים היא "מלאכה". על אחת כמה וכמה, נכון הדבר בעידן בו רבות המכבסות האוטומטיות אשר כמעט ואינן מסתמכות על כח אדם".

4.7.2.10. בבואנו להחליט אם הסיווג המתאים לנכס הינו "שירותים" או "בית מלאכה", עלינו לבחון האם הפעילות המתבצעת בנכס הינה בעיקרה כזו המזוהה עם מתן שירותים או עם בית מלאכה.

במקרה של מכבסה, עיקר הפעילות המבוצעת בנכס הינה של מתן שירותים.

4.7.2.11. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, לא נוכל לקבל את הטענה, כי לפי ההגדרה המילונית עסקינן בבית מלאכה.

4.7.3. מבחו תכלית החוק

4.7.3.1. בהתייחס לתכלית החוק, קבע בית המשפט העליון בעניין מישל מרסייה, כהאי לישנא:

"יתכן, כי בבסיס ההקלה בארנונה לה זוכים בתי מלאכה טמון - במידה רבה - יסוד סוציאלי. באופן מסורתי מתח הרווחים שסיפקו בתי המלאכה לבעליהם היה נמוך. בתי המלאכה היו מקומות פשוטים ונעדרי תחכום טכנולוגי (מה שמכנים בימינו low tech), שהיקף הכנסותיהם היה נמוך. בעליהם התפרנסו, בדרך כלל לא בדיוח רב, מגייע כפיהם. יחד עם זאת, סיפקו שירות חיוני לציבור, שהרי כל אדם זקוק היה מעת לעת לתספורת, לתפירה או להטלאת בגדיו או לתיקון נעליו ולעתים לתפירתן. משכך, מהטעם הסוציאלי של שיוכם המסורתי של בעלי המלאכה והרצון לאפשר להם להמשיך ולהתפרנס, יחד עם ההבנה כי הם מספקים שירות חיוני לציבור, שרצוי שיהיה נגיש ומצוי גם בשכונות מגורים - ניתנה ההקלה בתשלום הארנונה."

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

4.7.3.3. וראה לעניין זה עניין אבנר, בו נקבע, כי מבחינה תכליתית המכבסות אינן סובלות מנחיתות טכנולוגית, ואינן זקוקות להגנה סוציאלית מיוחדת בהשוואה לעסקים אחרים מתחום השירותים והמסחר, ולכן אין הצדקה ליתן להן תעריף מוזל:

23. "גם באשר למבחן התכליתי, כפי שנותח בעניין מרסייה:

.....

מבחן התכליתי מדגיש את ההיבט הסוציאלי של שיוכם המסורתי של בעלי מלאכה והרצון לאפשר להם להמשיך להתפרנס מאספקת שירות היוני לציבור. כפי שאמר ביהמ"ש בעניין מרסייה, ספק אם תכלית זו עודנה רלוונטית במקרה דנא, כאשר מדובר במכבסה ממוכנת כדוגמת המכבסות המנוהלות על-ידי המבקשים".

4.7.3.4. באשר לסוגיה הסוציאלית: אין סיבה לסבור כי עסקה של העוררת מספק לבעליו רווחים נמוכים, או כי מדובר בפרנסה צנועה בלבד, והעוררת לא טענה וממילא לא הוכיחה טענות כאמור.

4.7.3.5. מכל מקום, לא נראה כי עסקינן בבית מלאכה קלאסי שבעליו מתפרנסים בדוחק מיגיע כפיו.

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

4.7.3.7. יפים לענייני דבריה של כבוד השופטת שטופמן בעמ"נ 30939-10-10 איי אל ויופוינט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו:

"נכון הדבר כי בפסק דין מישל מרסייה ציין בית המשפט העליון כי בהיעדר קטגוריות 'שירותים' בצו הארנונה של העירייה עדיף שלא לסווג מספרה בסיווג השיווי 'בניין שאינו משמש למגורים' אלא בסיווג ספציפי 'בית מלאכה' שכן פעילותה קרובה יותר במהותה לבית מלאכה. כמו כן יתכן כי לו היה קיים בצו הארנונה של עיריית ת"א סיווג 'שירותים' היה מסווג נכס המערערת תחת סיווג ספציפי זה. יחד עם זאת, בבחינת הרצף שבין סיווג 'בית מלאכה' לבין הסיווג 'בניינים שאינם משמשים למגורים', סבורה אני כי פעילות המערערת אינה

קרובה במהותה לבית מלאכה במובנו הקלאסי, במובן ממוספרה, ולא ניתן לדעת להגמיש, לרמה מלאכותית, את הגדרת 'בית מלאכה' כך שתכלול גם את הנכס של המערערות."

וראה לעניין זה גם:

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

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

4.8. תלכת זהר

4.8.1. בהלכת זהר, שהתקבלה לאחר פסק הדין בעניין מישל מרסייה, חידד בית המשפט העליון את ההבחנה בין נכס המשמש ל"תעשייה", לבין נכס המשמש ל"מלאכה", ולבין נכס המשמש ל"שירותים", בקבעו כהאי לישנה:

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

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

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

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

4.8.2. לאור הבחנות אלה, קבע בית המשפט העליון בהלכת זהר, כי מכבסות מרכזיות, המעניקות שירות המאופייין בעבודת כפיים של עובדי המכבסה, הדורשת מומחיות ומיומנות מקצועית, המבוצעת בחלקה באופן ידני ובחלקה באמצעות מכונות, במבנה בעל אופי תעשייתי ולא במשרד (בשונה מנותני שירותים, כגון עורכי דין, רואי חשבון, רופאים, יועצים פיננסיים, סוכני ביטוח וכד'), הינן בגדר "מלאכה".

4.8.3. כך, קבע בית המשפט העליון בהלכת זהר, כי לשירות המכבסה נלווים מאפיינים של מיכון ועבודת כפיים מקצועית, אשר הצטברותם מגדירה את המכבסה כמלאכה ומבחינה אותה מעסקי שירותים.

4.8.4. בית המשפט העליון, חידד והדגיש, כי קביעותיו בהלכת זהר מתייחסות "למכבסות מרכזיות דוגמת מכבסת המערער, ואינם יפים למכבסות שכונתיות המעמידות שירות של מכבסות אוטומטיות, או עסקים המעמידים שירות של משלוח פריטים המתקבלים אצלם לטיפול במכבסה מרכזית. במכבסות כאלה לא מתקיים המאפיין של עבודת כפיים, ובוודאי לא עבודת כפיים של בעל מקצוע, שכן המלאכה מתבצעת על-ידי הלקוח עצמו (במכבסות האוטומטיות), או על-ידי מכבסה אחרת (בדוגמת התיווך והמשלוח למכבסה המרכזית), או שמרכיב עבודת הכפיים הוא שולי (במכבסות שכונתיות המבצעות רק פעילות בסיסית של כביסה וגיהוץ)".

4.8.5. תיאור הפעילות המתבצעת בנכס בענייננו, מצביע על כי לא מדובר במכבסה מרכזית דוגמת המכבסה המרכזית שעניינה נדון בהלכת זהר, אלא במכבסה שכונתית, אשר פעילות העוררת ועובדיה בה, הינה פעילות בסיסית של כביסה וגיהוץ, לגביה נקבע בהלכת זהר, כי היא כוללת מרכיב עבודת כפיים שולי.

4.8.6. הנה כי כן, גם בהתאם להלכת זהר, אין לראות בפעילות המבוצעת בנכס, "מלאכה".

4.9. לאור האמור לעיל, אנו קובעים, כי לא ניתן להגמיש את הסיווג "בית מלאכה" כך שיכלול בגדרו גם את הנכס מושא הערר.

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

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

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

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

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 06.09.16

8. יו"ר: שקומית ארליך, עו"ד

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

חברה: שירלי קדם, עו"ד

415\1\105ע

עררים 140012817 ו-140014675

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

קליק מי אין טכנולוגיות בע"מ

בין:

-נגד-

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב

לבין:

החלטה

1. עניינם של העררים שבכותרת, הינו נכס המצוי בקומה 15 ברח' מנחם בגין 23 בתל אביב (להלן: "הנכס"), ונכס בקומה 11 באותו בניין, אליו העבירה העוררת את פעילותה (להלן ביחד: "הנכסים").
2. ערר 140012817 מתייחס לפעילותה של העוררת בנכס בקומה 15 ברח' מנחם בגין 23 בתל אביב.
3. בחודש ינואר 2016, בשל צמצום פעילותה של העוררת, העבירה העוררת את פעילותה מהנכס לנכס בקומה 11 באותו בניין, והגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה לשנת הכספים 2016, בגין נכס זה.
4. נוכח העובדה שפעילות העוררת לא השתנתה, הגישו המשיב והעוררת בקשה, שהתקבלה, לאיחוד העררים, באופן שההכרעה בערר 140012817 תחול גם על ערר 140014675.
5. נוכח העובדה שאיחוד העררים נעשה רק לאחר הגשת הסיכומים על ידי הצדדים, מטבע הדברים, הראיות שהציגו בפנינו הצדדים התייחסו לנכס בלבד. נוכח הסכמת הצדדים, כי פעילותה של העוררת לא השתנתה, נייחס את המסקנות העובדתיות לגבי הנכס גם לנכס שבקומה 11.
6. **תמצית טענות העוררת**

- 6.1. העוררת הינה חברה שעיקר פעילותה הוא פיתוח תוכנה ויישומים.
- 6.2. הפעילות שבוצעה בנכס, הינה רובה ככולה פעילות של פיתוח וייצור תכנה.
- 6.3. העוררת יוצרת "מוצר חדש" המורכב מהנדסת תוכנה בשילוב עם מחקר. עסקינן ב"מוצרים" ייחודיים, הנוצרים בבחינת "יש מאין", שלא ניתן לרכשם אלא דרך העוררת.
- 6.4. לא מתקיימת בנכס כל פעילות שיווק או פרסום.
- 6.5. העוררת העסיקה בנכס כ-37 אנשי ומומחי תכנה.
- 6.6. 100% מהכנסותיה של העוררת נובעות מייצור תוכנה.
- 6.7. יש לסווג את פעילות העוררת בגדר "בתי תוכנה" כהגדרתו בצו הארנונה הקובע כי "בתי תוכנה, אשר עיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה".
- 6.8. סיווג "משרדים" לפיו חויבה העוררת, הינו סיווג שיווי החל על כל "בניין שאינו משמש למגורים, ואין עבורו תעריף נפרד", שבצידו תעריף גורף (ויש לומר גם גבוה) שאינו מתחשב בטיבו ובמהותו של הנכס.
- 6.9. בבר"ם 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסיה בע"מ (פורסם בנבו) העדיף בית המשפט העליון לבחור את ההגדרה הפוזיטיבית והספציפית הקיימת בצו הארנונה של העירייה, מאשר בקטגוריה השיווית שבו.
- 6.10. בתצהיר המפורט שהוגש מטעם סמנכ"ל הכספים של העוררת, אשר עליו הוא גם נחקר, פורטו נתונים לגבי הכנסותיה של העוררת, ונתונים רלוונטיים נוספים לרבות פירוט מצבת כוח האדם העוסק בייצור תוכנה, לפי שם העובד, תפקידו והשכלתו. כמו כן צורף לתצהיר העוררת טופס העירייה של "הגשת בקשה לסיווג בית תוכנה", אשר נרשם ונחתם על ידי מצהיר העוררת.

6.11. המצהיר נחקר על ידי ב"כ המשיב ובנוסף ענה לשאלות הועדה הנכבדה. מתצהיר העוררת כמו גם מחקירת המצהיר עולה התמונה הבאה:

6.11.1. רובם המוחלט של הפרויקטים שבוצעו על ידי העוררת בנכס נגעו באופן ישיר לייצור תוכנה". יתר הפרויקטים נגעו לפעולות הקשורות אף הן לייצור תוכנה, ומהוות חלק אינטגרלי מתהליך ייצור התוכנה.

6.11.2. מלוא הכנסותיה של העוררת נובעות מייצור תוכנה.

6.11.3. רובם המוחלט של עובדי העוררת בנכס הם בעלי השכלה מתחום פיתוח וייצור תוכנה (מומחי תוכנה), העוסקים באופן ישיר בייצור ופיתוח תוכנה (ראו פירוט מצבת העובדים אשר צורפה לתצהירי העוררת).

6.11.4. לא התקיימה בנכס פעילות שיווק ופרסום.

6.11.5. אשר לפעילות תחזוקת תוכנה ותמיכת תוכנה, הוכח כי לא מדובר בתחזוקת מחשבים שגרתית הנעשית בחנות מחשוב, אלא מדובר בתמיכה ותחזוקה של תוכנות המיוצרות על ידי העוררת, כגון תיקון תקלות של התכנה במסגרת הפעלת התוכנה על ידי המשתמשים, מתן תמיכה בשינויים בתוכנה הנובעים מצרכי הלקוח, ביצוע פיתוחי תוכנה נוספים הנדרשים ללקוח, וכו'.

המדובר בפעילות שהיא נלווית לתהליך ייצור התוכנה, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

6.12. הנה כי כן, מחומר הראיות שהובא על ידי העוררת הוכח באופן מובהק כי עיקר עיסוקה של העוררת בנכס הוא ייצור תוכנה, ויש לחייב את הנכס על פי הסיווג של 'בית תוכנה'. לכל הפחות יש לסווג את הנכס ע"פ סיווג 'מלאכה או תעשייה'.

6.13. בתקופה שבין 01/10/2015 ועד 02/01/2016 מחצית הנכס עמדה ריקה וללא שימוש. נציג העירייה הגיע לסיור במהלך תקופה זו, נכח בכך בעצמו, ואף ציין במסגרת דו"ח הביקורת, כי נראו חדרים ללא עובדים.

לפיכך ומבלי לגרוע מכל האמור לעיל, בגין התקופה האמורה יש לחייב העוררת בגין השטח הריק, על פי הסיווג הזול ביותר האפשרי.

7. תמצית טענות המשיב

7.1. מתחילת החזקה סווג הנכס בסיווג 'בניינים שאינם משמשים למגורים';

7.2. העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה המוטל עליה להוכיח כי הפעילות בנכס מקיימת התנאים בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה, וכי היא מפעילה 'בית תוכנה' כהגדרתו בסעיף.

7.3. סעיף 3.3.3 לצו הארנונה הל על בתי תוכנה "שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה". דהיינו, הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה".

7.4. המונח "בעיקר", מכוון הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי. העוררת לא עמדה בנטל להוכיח, כי עיקר הפעילות בנכס הינו ייצור תוכנה.

- 7.5. עדותו של מר רוזנפלד בכל הקשור לחברת האם לא הייתה אמינה ומהימנה. המידע שמסר מר רוזנפלד לגבי קיומה של חברת האם, ומקום מושבה היה מבולבל ולא עקבי.
- ראה תשובתו של מר רוזנפלד תחילה כי "לעוררת אין חברת אם בארה"ב", לאחר מכן כי יש לעוררת חברת אם, אך היא לא אמריקאית, אלא ישראלית, ולבסוף, כי "לשאלת היו"ר, אני לא אמרתי שחברת האם היא חברה ישראלית".
- 7.6. העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח מה הקשר בינה לבין חברת האם.
- 7.7. על מנת להוכיח את טענותיה, היה על העוררת להראות מהו המודל העסקי בין שתי החברות, ולצרף את הסכם ההתקשרות עם חברת האם.
- 7.8. לא הוכח שהדו"חות הכספיים אכן שייכים לעוררת. בסי 12 לתצהיר מטעם העוררת, מפנה מר רוזנפלד לדו"חות הכספיים שצירף, וטוען שמדובר בדוחות כספיים של עוררת.
- בעדותו סתר מר רוזנפלד את תצהירו, בהעידו כי "אני מאשר שנספח ג הם דוחות כספיים מאוחדים של חברת האם והעוררת".
- 7.9. אם היה מדובר בדו"חות כספיים מאוחדים לחברת הבת ולחברת האם, עובדה זו צריכה היתה לעלות מהדוחות הכספיים, ומשלא מצויין בדוחות הכספיים שהינם מאוחדים, המסקנה היחידה שניתן להגיע אליה שהם אינם מאוחדים.
- 7.10. בנוסף, אם היה מדובר בדוחות מאוחדים, היה על העוררת לציין עובדה זאת טרם דיון ההוכחות, ולהפנות את המשיב ואת הוועדה הנכבדה לעמודים הרלבנטיים לעוררת.
- 7.11. הכנסות העוררת לא נובעות ממכירה של תוכנה
- 7.11.1. על פי עדותו של מר רוזנפלד, בין העוררת ללקוחותיה סוגים שונים של התקשרויות: "המודלים להתקשרות עם לקוחות הם שונים, חלקם הם התקנה, חלקם הם שימוש, חלקם הם השתתפות בהכנסות שמייצרת התוכנה".
- 7.11.2. אף אחת מההתקשרויות המתוארות איננה התקשרות לטובת מכירת תוכנה.
- 7.11.3. מר רוזנפלד העיד שלקוחות העוררת משתמשים בתוכנה של העוררת כדי להפיץ את התוכנה שלהם לצד שלישי, וכי "ללקוח נוצרת הכנסה מפיתוח התוכנה ואנו מתחלקים בהכנסות אלו".
- 7.11.4. מן האמור עולה, כי לעוררת לא נובעת הכנסה מפיתוח התוכנה או ממכירתה, אלא כי הכנסות העוררת נובעות מהרווחים שהלקוחות שלה עושים - העוררת מתחלקת עם הלקוח ברווחים שהוא עושה כתוצאה מהפצת התוכנה שלו.
- כפי שהעיד מר רוזנפלד "אנחנו נכנסים כפיצ'ר במערכת ההפצה שלהם על מנת לעשות אופטימיזציה".
- 7.11.5. מן האמור עולה, כי הכנסות העוררת אינן נובעות ממכירת תוכנה אלא ממתן שירות (אופטימיזציה על מנת שהתוכנה של הלקוח תופץ בצורה המיטבית).

7.12. העוררת אינה עומדת במבחן הכמותי

- 7.12.1. במעמד הביקורת שנערכה בנובמבר 2015 נמסר לחוקר השומה, כי אצל העוררת מועסקים 26 עובדים.
- 7.12.2. במעמד הביקורת עצמה ראה חוקר השומה כי בפועל לעוררת 17 עובדים ומתוכם רק 4 מפתחים, קרי - כ-1/4 מכלל העובדים.
- 7.12.3. גם אם נכלול את 3 אנשי המו"פ ואת מנהל המוצר בכלל העובדים המתעסקים בפיתוח, אזי אחוז העובדים שמתעסקים בפיתוח תוכנה מתוך כלל העובדים יהיה כ-1/3.
- 7.12.4. נספח ב' שצורף לתצהיר העוררת המתיימר לתאר את מצבת העובדים נכון לינואר 2015 אינו חתום, ואף לא מופיע על גביו מועד עריכתו.

8. דיון והכרעה

- 8.1. לאחר ששמענו את הצדדים, עיינו בסיכומיהם, כמו גם באסמכתאות שהוגשו על ידם, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.
- 8.2. בית תוכנה מוגדר בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה כדלקמן: "בתי-תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה...".
- 8.3. דהיינו, שני תנאים מצטברים לקבלת סיווג כבית תוכנה לצרכי ארנונה: בנכס מתבצע ייצור תוכנה; ייצור תוכנה הוא העיסוק העיקרי בנכס.
- 8.1. על פי הדין והפסיקה לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" על העוררת החובה להוכיח את קיומם של שני התנאים האמורים.

ראה לעניין זה:

- עמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 8.8.2011) (להלן: "עניין ווב סנס");
- עמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 15.11.2007) (להלן: "עניין גאו דע").
- עמ"נ 12244-07-11 אלעד מערכות נ' עיריית ת"א ואח' (נבו):

"לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" נדרש כי התקיים בו בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה" הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה". המונח "בעיקר" מכונן, הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס (עמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א; עת"מ 239/08 טרווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א)".

- 8.2. לאחר שבחנו את שני המבחנים האמורים, הגענו לכלל דעה כי בנכס לא מנוהל בית תוכנה כהגדרתו בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה.
- 8.3. מחומר הראיות שהונח בפנינו עולה, כי פעילותה של העוררת אכן כוללת מרכיב של פיתוח תוכנה. העוררת פיתחה פלטפורמות שונות, כגון פלטפורמה לשליחת קבצים, פלטפורמה לגיבוי קבצים וכד'.
 8.4. במצב דברים זה, מהראיות שהוצגו בפנינו עולה, כי המערערת אכן מייצרת תוכנה ולפיכך נחה דעתנו, כי העוררת עומדת בתנאי הראשון של 3.3.3 לצו הארנונה.
 8.5. עם זאת העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח את התנאי השני, הנדרש על פי צו הארנונה, והוא כי ייצור התוכנה הוא עיסוקה המרכזי של העוררת בנכס.
 8.6. על מנת לקבוע כי ייצור התוכנה הוא העיסוק המרכזי בעסק, יש לערוך בחינה כמותית ומהותית לעיסוק המתבצע בנכס. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.
ראה לעניין זה:
עניין ווב סנס ;
עניין גאו דע.
 8.7. העוררת לא עמדה לא במבחן המהותי ולא במבחן הכמותי. העוררת לא הוכיחה, כי עיקר פעילותה הוא ייצור תוכנה, ולא כי הפעילות הייצורית שהיא מבצעת בנכס היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.
 8.8. כפי שהוכח בפנינו, העוררת עוסקת בקשת של פעילויות מתחום השירותים, שאינן בגדר פעילות ייצורית, והיא אף ממשיכה לבצע שדרוגים ועדכונים גם כשהפלטפורמה באוויר.
 8.9. לקוחותיה של העוררת הם משתמשים שונים, רשתות מדיה, חברות תוכנה, המשתמשים בפלטפורמה של העוררת כדי להפיץ תוכנות צד שלישי שלהם, קרי, חברות שיש להן אמצעי הפצה והפלטפורמה של העוררת נכנסת כפיצ'ר במערכת ההפצה שלהם.
 8.10. העוררת לא הוכיחה בפנינו, מה גודלו של השטח בו מתבצע פיתוח התוכנה, מעיון בתרשים דוח הביקורת של המשיב עולה כי השטח בו התבצע פיתוח התוכנה הנטען, קטן מ-50% משטח הנכס.
 8.11. גם מצבת כוח האדם בעוררת מצביעה על כי במעמד הביקורת, לכל היותר 40% מהעובדים מועסקים בפיתוח תוכנה (7 מתוך כ-17), קרי, העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח בפנינו כי מצבת כוח האדם בעוררת מעידה על כי רובם המוחלט של עובדי העוררת מועסקים בפיתוח תוכנה.

8.12. יתרה מכך, העוררת גם לא הוכיחה בפנינו כי האנשים המוגדרים על ידה כ"מומחי תוכנה" הינם מפתחי תוכנה בלבד, וברי כי לפחות חלקם עוסק בפעילות המתמשכת של העוררת, בתמיכה, מתן שירותים, תיקון תקלות וכד'.

8.13. יובהר בהקשר זה, כי נטל ההוכחה להוכיח כי פעילות פיתוח התוכנה לשם מכירתה הינה הפעילות העיקרית, מוטל על העוררת, והעוררת לא הרימה נטל זה.

8.14. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל ובנוסף, העוררת לא הציגה בפנינו ראיות כלשהן שבכוון להעיד, כי עיקר הכנסותיה הן מייצור תוכנה.

8.15. כפי שתואר על ידי עד העוררת בחקירתו, "המודלים להתקשרות עם הלקוחות הם שונים. חלקם הם התקנה של התוכנה, חלקם הם שימוש, חלקם הם השתתפות בהכנסות שמייצרת התוכנה". מעדותו של עד העוררת עולה, כי מדובר בהתקשרות בעלת סממן של שירותים, ולא במכירה של תוכנה.

8.16. עוד העיד עד העוררת, כי "ללקוח נוצרת הכנסה כתוצאה מהפצת התוכנה ואנו מתחלקים בהכנסות אלו". גם בעדותו זו של עד העוררת יש כדי להעיד כי מדובר בהכנסה שאינה נובעת מפיתוח התוכנה או ממכירתה, אלא מרווחים של לקוחות העוררת.

8.17. אופן הפקת הכנסותיה של העוררת, כאמור לעיל, ובפרט – שימוש והשתתפות בהכנסות, ואופן ההתקשרות בין העוררת לבין לקוחותיה, שהוא קשר מתמשך, המאפיין מתן שירות (להבדיל מקשר חד פעמי, או קצר מועד, המאפיין עסק ייצורי), מהווים גם הם אינדיקציה לכך שעיקר עיסוקה של העוררת הוא מתן שירותים.

ראת לעניין זה:

עניין ווב סנס, עמ' 6:

"קשר מתמשך מאפיין מתן שירות, להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד, המאפיין עסק ייצורי".

8.18. משהעוררת לא הביאה ראיה כלשהי ממנה ניתן ללמוד, על הרכב הכנסותיה, ובאופן ספציפי, כי עיקר הכנסותיה נובע ממכירת תוכנה, הרי שהעוררת לא עמדה בנטל להוכיח, כי עיקר פעילותה בנכס הוא ייצור תוכנה.

8.19. יוער בהקשר זה, כי העוררת גם לא הצליחה להוכיח בפנינו, כי הדו"חות הכספיים שצורפו לתצהיר שהוגש מטעמה הינם דו"חותיה הכספיים. המדובר בדו"חות כספיים של חברת האם, ומשהעוררת לא הצליחה להוכיח בפנינו את הקשרים בינה לבין חברת האם, ו/או הצליחה להראות כי מדובר בדו"חות מאותדים על אף שהיא איננה נזכרת בהם, הרי שלא ניתן לקבל את טענתה.

יתרה מכך, עדותו של עד העוררת בנוגע לקשר ולזהות חברת האם היתה בלתי מהימנה, ולפיכך ממילא אין באפשרותנו לקבל את הצהרתו, כי עסקינן בדו"חות כספיים מאוחדים.

8.20. במצב דברים זה, ולאור העובדה כי נטל הראיה מוטל על העוררת, אנו קובעים, כי העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה, ולא הוכיחה כי עיקר פעילותה הוא ייצורי, כנדרש בצו הארמונה.

ראה לעניין זה:

עמ"נ 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל אביב-יפו (פורסם בנבו);

ע"ש 47/95, מפעל מתכת חניתה בע"מ נ' מנהל הארנונה שלומי, תק-מח 96(3) 825;

עת"מ 1055/06, ידידי טורו בישראל נ' משרד הפנים - הממונה על מחוז ירושלים, תק-מח 2007 (2) 1451.

8.21. מהטעמים האמורים, אין ולא ניתן לקבל את הטענה כי עסקינן בבית תוכנה ו/או במלאכה ו/או בתעשייה, ונכון עשה המשיב כשסיווג את הפעילות בנכס בהסתמך על אופייה השירותי.

8.22. בנוסף, אנו דוחים את טענת העוררת, כי בתקופה שבין 01/10/2015 ועד 02/01/2016 מחצית הנכס עמדה ריקה וללא שימוש, מן הטעם שטענה זו לא נטענה במסגרת ההשגה או הערר, והיא מהווה הרחבת חזית אסורה.

8.23. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את העררים.

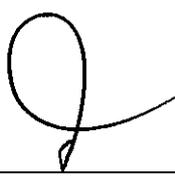
8.24. בגסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

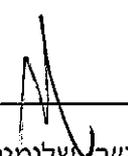
9. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

10. 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.

11. ניתן בהעדר הצדדים ביום 06.09.16


חברה: שירי קדוש, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר שלומית ארליך, עו"ד

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית עררים 140014872 ,140012568 ,140012192
שליד עיריית תל אביב - יפו

העוררת: הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

1. עניינם של העררים הינו שטח של 1,800 מ"ר המחויב בנכס מס' 2000400634 (ח-ן לקוח 10671797), אשר לטענת העוררת יש לסווגו כ"בית תוכנה".

2. לאור הסכמת הצדדים, ובהתאם להחלטתנו, העררים שבכותרת נדונים במאוחד.

3. תמצית טיעוני העוררת

3.1 ביום 31.8.14 נחתם הסכם פשרה בין העוררת למשיב במסגרתו הוסכם כי שטחים שונים בבניין הבורסה יסווגו במספר סיווגים, ובכללם "חניונים", "משרדים", "תעשייה ומלאכה" ו"מוזיאון". בנוסף נקבע במסגרת הסכם הפשרה, כי טענות העוררת בגין אגף בית התוכנה מתייחסות לשטח של 1800 מ"ר (שטח זה לא כולל שטח ספציפי בקומה 7 בו פועל אגף נפרד של 20 עובדים הדואגים לתפעול השוטף של המערכות השונות של העוררת, ואינו חלק מבית התוכנה).

3.2 אין מחלוקת ביחס לגודל השטחים מושא הערר, מאחר והמשיבה לא השיגה על תשריט השטחים שהגישה העוררת.

3.3 מדובר במתקן רב תכליתי בעל שימושים מגוונים שניתן להפריד בין מתקניו השונים, ויש לסווג כל חלק בנפרד בהתאם לשימוש בו לתכליתו.

3.4 גם המשיב רואה בבניין העוררת (מעל 10,000 מ"ר) כנכס רב תכליתי, בהתאם לכך חילק את הנכס למספר רב של סיווגים. בית התוכנה היושב על 4 קומות, הינו נכס עצמאי כמו מוזיאון העוררת, חניון העוררת וכו'.

3.5 יש לסווג את שטח האגף המשמש לפיתוח תוכנה בסיווג "בית תוכנה", ולא בסיווג השיורי של "משרדים, שירותים ומסתר", כיוון שבשטח זה יושב אגף פיתוח התוכנה, שפעילותו היחידה הינה פיתוח (ייצור) תוכנה, ומשכך הוא מהווה בית תוכנה.

3.6 באגף הפיתוח עובדים 140 אנשי פיתוח תוכנה, העומדים בבסיס הפעילות (מתכנתים ואנשי היי טק). אגף זה הוא אחראי לפיתוח מערכות המחשב הטכנולוגיות של העוררת, וזאת במקום לרכוש אותם מבתי תוכנה חיצוניים. כמו כן מפותחים בשטח מושא הערר מוצרים עבור גופים חיצוניים, שאינם קשורים לפעילות השוטפת של העוררת.

3.7 פעילות הפיתוח של המוצרים אינה קשורה לפעילות השוטפת של העוררת (העוסקת במסחר בני"ע). אילולא הקמת אגף פיתוח התוכנה היו מוצרים אלו נרכשים מבתי תוכנה אחרים, והלקוחות העסקיים שרכשו תוכנות מהעוררת, היו רוכשים אותן מבתי תוכנה שונים.

3.8 המשיב לא הציג בפני הועדה ולו ראיה בודדת לגבי פעילות העוררת, לא צירף תצהיר מטעמו, ואף לא שלח חוקר לבחון את הנכס.

3.9 העובדה שבמסגרת הסכם הפשרה ביקש המשיב לחסום את העוררת מלטעון כי שטח אגף הפיתוח עולה על 1,800 מ"ר, מהווה ראיה כי הצדדים הסכימו כי עסקינן בבית תוכנה, והמחלוקת היחידה שנותרה היא מה גודל השטח המשמש כבית תוכנה.

- 3.10. ראשית, הוכח כי בשטח אגף הפיתוח נעשית פעילות המשמשת אך ורק לייצור תוכנה, אשר איננה חלק מהפעילות השוטפת של העוררת. כמו כן הוכח כי לא מתקיימת זיקה מהותית בין הפעילות השוטפת של העוררת (מסחר בניירות ערך) לבין התכלית שלשמה הוקם אגף הפיתוח. כן הוכח כי תהליכי העבודה באגף הפיתוח דומים לתהליכי עבודה בבתי תוכנה, ושונים מתהליכי העבודה השוטפת של העוררת.
- 3.11. עוד הוכח, כי כל התוכנות המפותחות באגף הפיתוח הם בעלי ערך כלכלי (דבר אשר לא נסתר על ידי המשיב), וכי לא נדרש לפתח את התוכנה דווקא על ידי העוררת עצמה.
- 3.12. עובדי האגף הינם בעלי הכשרה ספציפית לפיתוח תוכנה, שאיננה רלוונטית לפעילות השוטפת של העוררת, קל וחומר שעה שבאגף עובדים כ- 60 עובדי בתי תוכנה מוכרים כדוגמת מטריקס, טלדור, IBM, HP.
- 3.13. על העדר הזיקה לפעילות השוטפת של העוררת, ניתן גם ללמוד מהעובדה שבאגף הפיתוח פותחו תוכנות עבור גופים חיצוניים שאינם העוררת, אשר אינן קשורות לפעילות השוטפת של העוררת, ואינם משמשים את הבנקים למסחר אצל העוררת.
- 3.14. גם בחינת מבחן ההכרחיות מוביל למסקנה כי יש לסווג את אגף הפיתוח בנפרד כבית תוכנה, מאחר והוכח כי פעילות אגף הפיתוח איננה הכרחית לפעילות העוררת ולמימוש תכליתה.
- 3.15. אכן, לצורך קיום פעילות בורסאית שוטפת יש צורך בתוכנה ייחודית שתנהל את הפעילות, ברם אין הכרח שפיתוח אותה תוכנה יבוצע באופן ישיר על ידי העוררת, וודאי שאין הכרח שהעוררת תפתח ותמכור תוכנות לגופים חיצוניים.
- 3.16. בעניין זה הוצהר ע"י מר הרשטיג כי התוכנות שיוצרו בעבר לצורך פעילות העוררת, יוצרו על ידי בתי תוכנה חיצוניים. יחד עם זאת העוררת סברה כי היא מסוגלת ויכולה להקים בית תוכנה עצמאי משלה ובכך תרוויח פעם אחת מהוזלת עלויות רכישת התוכנה מבתי תוכנה חיצוניים, ופעם שניה באמצעות קבלת רווחים ממכירת תוכנות שונות ומגוונות לגופים חיצוניים.
- 3.17. העוררת יכולה היתה למקם את אגף הפיתוח בנכס אחר ונפרד ו/או לחילופין לרכוש את התוכנות המבוקשות מבתי תוכנה שונים, אשר ממילא היו מסווגים על ידי המשיב כבתי תוכנה. האם גם במצב זה היה המשיב מחייב את בתי התוכנה בסיווג "עסקים"!!
- 3.18. בנוסף לאמור, האגף מתמודד כיום על פיתוח מערכת לניהול הנפקות בנייע כשירות לבנק ישראל ולרשות לנייע (דברים שלא נסתרו על ידי המשיב ועל כן הם אינם עוד במחלוקת), פעילות האגף, הצופה פני עתיד מלמדת אף היא, כי מדובר בבית תוכנה השוקד על פיתוח מתמיד של תוכנות.
- 3.19. לאור כל המסמכים שהוצגו על ידי העוררת, לרבות תצהיר העדות הראשית מטעמה, והדין שהתקיים בפני הועדה, הרי שפעילות האגף עומדת בהגדרה בית תוכנה.
- 3.20. די בכך שעיקר העיסוק משמש לייצור התוכנה והשימוש בשטחים משמש לצורך ייצור התוכנה. דברים אלו נאמרים כקל וחומר מאחר וכל הפעילות בקומות 4-7 למעט השטח המסומן בצהוב) הינה פעילות של פיתוח, שדרוג ותמיכת תוכנה.

- 3.21. בעבר קבעה הועדה הנכבדה כי יש לסווג נכס כבית תוכנה גם במקרים פחות מובהקים בהם בוצעו עבודות שדרוג תוכנה גרידא.
- 3.22. לחילופין מפנה העוררת להלכת בית המשפט העליון לפיה במקרה של התלבטות בין סיווג שיווי לסיווג ספציפי, יש לבחור, ככל הניתן, בסיווג הספציפי.

4. תמצית טיעוני המשיב

- 4.1. המחלוקת בין הצדדים היא ביחס לכל 1,800 המ"ר. עמדת המשיב שאין לסווג את פעילות העוררת כבית תוכנה ולו במטר אחד(!), והיא זו שקיבלה ביטוי בהסכם הפרשה.
- 4.2. השימוש במינוח "אגף הפיתוח", שנעשה לראשונה בתצהיר העוררת, הוא שימוש שגוי ומגמתני, וכראיה - במסגרת ההשגה והערר המינוח בו השתמשה העוררת הינו "אגף טכנולוגיות מידע", או "מחלקת טכנולוגיות מידע ותפעול", וגם בדיון ההוכחות הבהיר מר הרשטיג, כי תפקידו הוא "מנהל מחלקת טכנולוגיות, מידע ותפעול".
- 4.3. בית תוכנה מוגדר בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה כדלקמן: "בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה..." דהיינו הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה".
- 4.4. הפסיקה קבעה כי המונח "בעיקר" מכווון הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי, שבמסגרתו יש לבחון האם הפעילות הייצורית, כפי שהוגדרה בפסיקה, היא החלק העיקרי של הפעילות המתבצעת בנכס.
- 4.5. להשגה שהוגשה מטעם העוררת לא צורפו מסמכים על מנת לבחון פעילותה, ועל כן ההשגה נדחתה לאור העדר מסמכים, ולא לגופו של עניין.
- 4.6. בדיון המקדמי הותר לעוררת לצרף מסמכים להוכחת טענותיה, ואולם לא היה במסמכים שנמסרו (מצגת אודות העוררת, וחווה בין מסלקות העוררת לניירות ערך לבין בנק ישראל) כדי להוכיח את טענותיה של העוררת, ועדיין חסרים מסמכים רבים שיכולים היו לתמוך בטענותיה, ואשר נדרשו על ידי המשיב, כגון דוחות כספיים, מאזן בוחן מאושר על ידי רואה חשבון של החברה, אישור מהמדען הראשי במידה וקיים, דוגמאות להסכמי התקשרות שנחתמו מול לקוחות החברה, רשימת העובדים בנכס, כולל פירוט תיאור תפקידם, כשהיא חתומה ע"י מנהל משאבי אנוש וכיוצא"ב.
- 4.7. לתצהיר מטעם העוררת צירפה העוררת רק חווה בין מסלקות העוררת לבין בנק ישראל.
- 4.8. המשיב בחר שלא להגיש תצהיר מטעמו, מהטעם שכאשר עסקינן בבקשה לסיווג נכס כבית תוכנה אין די במראה עיניים, ולפני שהמשיב עורך ביקורת יש להציג בפניו תשתית עובדתית מינימאלית, ובענייננו לא הוצג ולו מסמך רלבנטי אחד.
- 4.9. במסגרת הסיכומים צורפו לראשונה על ידי העוררת ראיות חדשות, אותן היא לא היתה רשאית לצרף, ואין לייחס להם משקל כלשהו, כיוון שלמשיב לא ניתנה הזדמנות להפריך אותם. בגין התנהלות זו יש לפסוק הוצאות לטובת המשיב.

- 4.10. מבלי לגרוע מהאמור, הנספחים שצירפה העוררת, (נספח פעילות שלא ידוע מי ערך אותו; עמוד אחד מהסכם שכ"ט בין העוררת לבין בא כוחה, חלק מהסכם הפשרה שנחתם בין המשיב לבין העוררת; מכתב שממוען לאגף לחיובי ארנונה בקשר לפעילות המוזיאון בעוררת, פנייה לב"כ המשיב בהמשך להחלטת וועדת הערר; ותיעוד שיחת טלפון בין המשיב לבין ב"כ העוררת לפיה המשיב מסר לב"כ העוררת כי התיק שבכותרת נמצא בטיפולו של השירות המשפטי בעירייה, אינם רלבנטיים להכרעה בתיק, וכלל לא ברור מדוע מצאה העוררת טעם לצרפם.
- 4.11. בבואו לבחון סיווגו של הנכס, המשיב בוחן את המכלול של הגוף הפונה, ולא מקטע אחד ממנו. כיוון שאין עוררין על כך שתכליתה של העוררת הינה מסחר בניירות ערך ולא ייצור תוכנה, דינו של הערר להידחות לגופו.
- לעניין זה די להפנות ה לעדותו של מר הרשטיג לעניין תפקיד המחלקה מושא הערר, כחלק מפעילות העוררת: "אנחנו מתפעלים את כל מערכות הבורסה", "מתפעלים הכוונה היא לעקוב אחר פעילות המסחר, משוב, שליטה ובקרה, תחזוקה".
- 4.12. לא הוצגה אף אסמכתא המעיד על פיתוח מערכת זה"ב על ידי העוררת, ומעדותו של מר הרשטיג הוכח, כי לא העוררת היא שפיתחה מערכת זו, אלא היא נותנת לה שירות נלווה. ממילא, אפילו אם מערכת זה"ב פותחה על ידי העוררת, מדובר בפיתוח שהסתיים לפני 7-8 שנים.
- 4.13. על פי עדותו של מר הרשטיג, העוררת לא מפתחת תומרה.
- 4.14. לא ברור כיצד מר הרשטיג מצרף לתצהירו את החוזה שסומן על ידו כנספח 1, ומבקש להסתמך על חוזה זה ורק עליו, על מנת לבקש סיווג מופחת בארנונה זאת על אף שהעוררת לא צד לו, הוא לא יודע מתי הוא נחתם, והוא אף לא יודע מדוע התאריך בו נמחק.
- 4.15. בכל הראיות שהוצגו בפני הוועדה, אין כדי להוכיח פעילות של ייצור תוכנה.
- 4.16. העוררת לא הוכיחה כי היא מייצרת תוכנה הנמכרת כתוכנת מדף, העוררת עוסקת בתחום המסחר, ולא הוכח על ידה, כי היא מייצרת תוכנה כלשהיא הנמכרת בפני עצמה, ושניתן לרכשה באופן עצמאי.
- 4.17. מעדותו של מר הרשטיג עולה, כי העוררת ממשיכה לקבל תשלומים חודשיים מבנק ישראל, לגביהם נקבע כי הם מעידים על קשר מתמשך של הנישום עם לקוחותיו המאפייין מתן שירות מתמשך, וזאת להבדיל מקשר חד פעמי. ניתן ללמוד על הקשר המתמשך בין העוררת ללקוחותיה גם מעדותו של מר הרשטיג, לפיה החוזה שצורף לתצהירו נחתם לפחות לפני 9 שנים, והוא מוארך מפעם לפעם.
- 4.18. לאור האמור הוכח כי ייצור תוכנה אינו עיקר עיסוקה של העוררת.
- 4.19. העוררת אף לא הוכיחה כמה עובדים יש אצלה באופן כללי, ולא הוכיחה כמה מתוך עובדיה עוסקים בפיתוח תוכנה. לא הוגשה רשימת עובדים חתומה על ידי משאבי אנוש, לא הוצגו אסמכתאות לגבי ההכשרה של העובדים, ולמעשה טענת העוררת כי יש במחלקה 160 עובדים נטענה בעלמא ללא כל תימוכין, וכך גם טענת העוררת כי כל 160 העובדים הינם אנשי פיתוח.

4.20. באשר לטענת העוררת כי לא הציגה אסמכתאות לגבי הכשרה של עובדים משיקולי היחסים עם וועד העובדים, הרי תשובה זו אינה מניחה את הדעת, שכן העוררת יכולה היתה להציג פנייה שלה לוועד העובדים ולהראות כי פנתה לוועד העובדים בבקשה למסור לוועדת הערר רשימת עובדים עם פירוט תפקידם וסורבה על ידו, ולכל הפחות יכולה היתה העוררת לצרף פירוט תפקידם של אותם 60 עובדים שאינם עובדי העוררת אלא עובדים חיצוניים.

4.21. בהקשר זה יודגש, כי הטענה לפיה 60 עובדים הינם עובדים חיצוניים מבתי תוכנה שונים לא הוכחה, ונטענה בעלמא.

4.22. ביחס לשטח בו מתבצעת פעילות הפיתוח לעומת השטח שבו מתבצעת פעילות אחרת, הרי שהמחלוקת נשוא הערר עניינה שטח שגודלו 1,800 מ"ר מתוך נכס ששטחו 8,896 מ"ר, וביחס לבניין כולו (שהרי העוררת מחזיקה בבניין כולו), אזי מדובר ב- 1,800 מ"ר מתוך 11,717 מ"ר (לא כולל חניות), לפיכך עסקינן בשטח שגודלו כ- 20% מכלל הנכס או 15.3% משטח הבניין כולו, וברי כי הוא אינו מהווה את החלק העיקרי של הנכס.

4.23. העוררת לא הוכיחה כי פעילות הפיתוח מתפרשת על פני קומות 4-7, ולא ניתן ללמוד מהעדר תגובה לתשריט, כי המשיב מסכים שמחלקת טכנולוגיות מידע ותפעול מתפרשת על פני קומות 4-7, והיה על העוררת להוכיח טענה זו; כל שניתן ללמוד מהעדר תגובתו של המשיב, הוא שאין השגות לגבי התשריט, בכל מקרה אין מחלוקת של שטח בין הצדדים.

4.24. לא בכדי העוררת לא הציגה חוזה עם מס הכנסה וחוזים נוספים המוזכרים בס' 27.1 לתצהיר מטעם העוררת, ולא בכדי העוררת נמנעה מלהציג כל המסמכים שנתבקשה להציג, וכל שצירפה לתצהירה חוזה, שהיא כלל לא צד לו.

4.25. לאור האמור לעיל, לא הוצגה תשתית ראייתית מבוססת התומכת בטענות העוררת. העוררת לא הצליחה להוכיח כי עיקר עיסוקה בייצור תוכנה, ושהפעילות הייצורית היא מטרתה העיקרית של הפעילות בנכס. הראיות מובילות למסקנה חד משמעית לפיה, הפעילות בנכס נמשכת אל מרכז הגרביטציה שעניינה מתן שירותים, ולא למרכז הכובד של פעילות ייצורית; אפילו אם בנכס נמצאים תכניתנים, עובדה שלא הוכחה, אין בכך כדי לשנות את מרכז הגרביטציה הנ"ל.

5. תמצית סיכומי תשובה מטעם העוררת

5.1. המשיב מתעלם בסיכומיו מכך שבפועל הוא מחייב את נכס העוררת כנכס רב תכליתי ובמספר סיווגים נפרדים הכוללים סיווג "מוזיאונים", "חניונים" ו- "תעשייה ומלאכה". המשיב לא מסביר מדוע דין אחד לשטחים המשמשים לתעשייה ומלאכה, חניונים ומוזיאונים ודין אחר לשטח בו נעשה שימוש של בית תוכנה.

5.2. מאחר ומדובר בנכס רב תכליתי ומאחר והעוררת הוכיחה כי הפעילות באגף הפיתוח הינה כבית תוכנה עצמאי הנפרד מיתר חלקי הנכס, הרי שיש לסווגו על פי השימוש שנעשה בו.

5.3. המסלקה הינה בבעלות מלאה של העוררת, ולכן אין מתום בכך שהעוררת הגישה הסכם שהיא אינה צד לו.

- 5.4. הכלל בדיני המיסים ובארנונה בפרט, כי על הנישום מוטל נטל הראיה להצגת טענותיו. מדובר בנטל ראשוני. מרגע שצורפו ראיות על ידי העוררת, החלטת ועדת הערר צריכה להיעשות לפי מאזן ההסתברויות – קרי, מכלול הראיות שהוצג על ידי הצדדים, לצד מי נוטה מאזן ההסתברויות (51% ומעלה). העוררת עמדה בנטל הראיה וצירפה לתיק הערר ראיות, תשריטים, נספחי פעילות ותצהיר מטעמה.
- 5.5. מאחר והמשיב לא הניח תשתית ראייתית כלשהי בפני הוועדה, הרי שיש לקבל את עמדתו הברורה של מנהל אגף פיתוח התוכנה של העוררת (גם אם נקרא לו מנהל מחלקת מחשוב – יוסבר שוב כי מדובר ב-4 קומות בהם נעשה פיתוח תוכנה בלבד), לפיה אגף הפיתוח מפתח תוכנה עבור העוררת ועבור גופים חיצוניים.
- 5.6. המשיב התעלם מהחלטות הוועדה משל לית דין ולית דיין. המשיב בניגוד להחלטת הוועדה, נמנע מהגשת ראיות ו/או תצהירים בתיק הערר. אין שום מקור בדין הפוטר את המשיב מהבאת ראיות בתיקים העוסקים בסיווג בית תוכנה. התנהלות שכזו, מעבר לכך שהיא מוכיחה כי טענות המשיב נטענו בעלמא, פוגעת בזכותה הבסיסית של העוררת להליך הוגן אשר נמנעה ממנה הזכות לחקור את המשיב במסגרת דיון ההוכחות שהתקיים בפני הוועדה.
- 5.7. הסכם הפשרה, אשר הנספח מהווה חלק ממנו, צורף להשגה בגינה נפתח ההליך דין והמשיב צד להסכם זה, ועל כן הטענה כי מדובר בראייה חדשה שגויה ולא ברורה.

6. דיון והכרעה

- 6.1. לאחר ששמענו את הצדדים, עיינו בסיכומים שהוגשו על ידם, כמו גם באסמכתאות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.
- 6.2. בית תוכנה מוגדר בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה כדלקמן:
- ”בתי-תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה...”**
- 6.3. דהיינו, שני תנאים מצטברים לקבלת סיווג כבית תוכנה לצרכי ארנונה:
- 6.3.1. בנכס מתבצע ייצור תוכנה.
- 6.3.2. ייצור תוכנה הוא העיסוק העיקרי בנכס.
- 6.4. על פי הדין והפסיקה לצורך סיווג נכס בסיווג של ”בתי תוכנה” על העוררת החובה להוכיח את קיומם של שני התנאים האמורים.
- ראה לעניין זה:
- עמ”נ 29761-02-10 ווב סנס בע”מ נ’ מנהל הארנונה – עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 8.8.2011) (להלן: ”עניין ווב סנס”);
- עמ”נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע”מ נ’ מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 15.11.2007) (להלן: ”עניין גאו דע”).

6.5. וראה גם עמ"נ 11-07-12244 אלעד מערכות נ' עיריית ת"א ואח' (נבו):

"לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" נדרש כי תתקיים בו בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה" הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה". המונח "בעיקר" מכונן, הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס (עמ"נ 10-02-29761 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תא; עת"מ 239/08 טרווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א)"

6.6. לאחר שבחנו את שני המבחנים האמורים, הגענו לכלל דעה כי בנכס לא מנוהל בית תוכנה כהגדרתו בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה.

6.7. האם בעסק מתבצע ייצור תוכנה?

6.7.1. בעניין ווב סנס סקר בית המשפט את מבחני הפסיקה לצורך קיומה של פעילות ייצורית בנכס וקבע, כי מדובר בחמישה מבחנים, המהווים אינדיקציות לפעילות ייצורית המבוצעת בנכסים - מבחן "יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר" (האם בעסק מתנהל הליך של הפיכת חומרי גלם למוצרים מוגמרים); מבחן "טיבו של ההליך העסקי" (מהן אמות המידה של ההליך העסקי המתנהל בעסק, בין היתר, נבחנים טיבו של תהליך הייצור בשלביו השונים, טיבו והיקפו של הציוד בעסק, והיקף הפעילות הכלכלית של העסק); מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר" (האם המוצר המוגמר מוצע לשימוש כללי של הציבור הרחב, או שמא יוצר לשימוש של הלקוח שהזמינו); מבחן "השבת הנכס" (האם מתקיים בעסק תהליך המעלה את הערך הכלכלי של המוצר המיוצר בו); ומבחן "על דרך ההנגדה" (האם מרכז הכובד של הפעילות הנדונה, הוא בייצור מוצרים או שמא במתן שירותים).

כך ראה לעניין זה:

עת"מ 275-07 אינדקס מדיה בע"מ נ' עיריית תל-אביב (פורסם בנבו, 30.6.2010).

6.7.2. מחומר הראיות שהונח בפנינו עולה, כי פעילותה של העוררת אכן כוללת מרכיב של פיתוח תוכנה, השאלה אם פיתוח זה עולה כדי ייצור תוכנה, כנדרש בצו הארנונה.

6.7.3. מהעדויות שהובאו בפנינו עולה, כי העוררת מפתחת תוכנה בעיקר לשימוש עצמי של העוררת.

6.7.4. על פי הדין והפסיקה הפיתוח לצרכי השימוש העצמי אינו עולה כדי ייצור תוכנה, כנדרש בצו הארנונה.

ראה:

עת"מ 239/08 טרווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א;

"במקרה זה טענת המערערת, כי 15 מתוך 20 עובדיה הינם מתכנתים ומכך ביקשה להסיק כי עיקר שטחו של הנכס משמש לפיתוח מנוע חיפוש

באינטרנט... דא עקא שהבחינה הנדרשת היא גם מהותית. המערערת אינה מייצרת תוכנות (מנועי חיפוש) למכירה, אלא עוסקת במתן שירות מתמשך ללקוחותיה באמצעות "מנוע החיפוש האינטרנטי" "שפיתחה".

ערר 140004744 בזק בע"מ נקבע:

"כשאדם מייצר תוכנות למכירה כסחורה, אז ייחשב כבית תוכנה, ייצור תוכנה שכל תפקידה למכור טוב יותר את השרות בו העוררת עוסקת בעצמה, אינו בגדר פעולה ייצורית".

ערר 2007-07-059 2008-05-130 גי אינטראקטיב בתל אביב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א:

"... לעיתים המוצר הייעודי המופק עבור הלקוח הינו תולדה של כתיבת תוכנה. אולם גם כאן אותה תוכנה היוצרת את המוצר אינה נמכרת ללקוח כ"תוכנה" אלא המוצר מטרתו שונה ... רוצה לומר שלא האינטנסיביות המרובה הנדרשת בעבודת מפתחי התוכנה לייצור המוצר הנמכר על ידי בית העסק או למתן שירות היא המבחן להגדרתו כבית תוכנה, אלא תכליתו העסקית היא הנותנת. אם תכלית זו הינה ייצור התוכנה מכירתה או מתן רשות שימוש בה, יהיה העסק בית תוכנה, ואילו אם לעסק תכלית שונה וכתובת התוכנה היא רק כלי להגשמת תכליתו לא ניתן יהיה להגדירו כבית תוכנה".

6.7.5 יפים בהקשר זה גם דבריו של בית המשפט (כבוד השופטת ד"ר מיכל אגמון-גונן) בעמ"נ 19893-02-12 פורמלי מערכות טפסים חכמים בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו 7.12.2013):

"המדובר בפעולות תכנות הנדרשות לצורך מתן שירות ללקוח. ואכן, המערערת מתאימה את המערכת לכל לקוח באופן ספציפי בהתאם לצרכיו ובהתאם למאפיינים שונים נדרשים... הנה כי כן, ככל שמתקיים הליך של פיתוח, הרי שהליך זה מתמצה בהתאמת המערכת לדרישות הלקוח. ברם, אין בכך די כדי להיכנס לגדרו של סעיף 3.3.3 לצו הארנונה של העירייה, הדורש כי "עיקר" הפעילות תהיה של ייצור "תוכנה".

6.7.6 כן השווה החלטת בית המשפט, בעניין ווב סנס, לפיה חברה המעניקה שירותים של בניית אתרים באינטרנט (שכוללים עבודה בתחום התוכנה), לפי הזמנות לקוחות לא תסווג כעסק שליבתו ייצורית.

6.7.7 העוררת אכן טענה, כי היא מפתחת תוכנה עבור גורמים חיצוניים, אך היא לא ביססה טענתה בראיות, ולמעשה טענה זו נטענה בעלמא.

6.7.8. הראיה היחידה שהביאה העוררת לפיתוח תוכנה עבור גורם חיצוני הינו ההסכם עם בנק ישראל, אך עד העוררת עצמו אישר, כי אינו יודע מתי פיתחה העוררת את מערכת הבטוחות עבור בנק ישראל (עד העוררת אישר כי ייתכן שההסכם לפחות בן 9 שנים), וכי מאותו מועד ממשיכה העוררת לפתח ולתקן בעיות במערכת תמורת תשלום חודשי שמתקבל מבנק ישראל, בהעידו כדלקמן:

"בהתייחס לסעיף 26.3 לתצהירי, פיתוח מערכת זה"ב הסתיים לפני כ 7-8 שנים. המערכת נמצאת בשכירות מול בנק ישראל. המשמעות היא שאנחנו ממשיכים לפתח ולתקן בעיות במערכת תמורת תשלום חודשי שמתקבל מבנק ישראל.

.....

אני רוצה לתקן ולהבהיר, מערכת זה"ב היא מערכת של בנק ישראל. השירות שאנחנו נותנים הוא שירות נלווה למערכת זה"ב. בהואיל השלישי כתוב כי המסלקה תקים מערכת בטוחות ותתפעל אותה עבור בנק ישראל.

.....

אם אני מופנה להואיל הראשון בחוזה, אני משיב שהמערכת היתה בהקמה והדיון הוא לא על מערכת זה"ב, אלא על מערכת בטוחות שנקראת אי.סי.אס אותה פיתחה הבורסה עבור מערכת זה"ב".

6.7.9. בהתייחס לפעילויות שמבצע האגף, פירט העד:

"אנחנו מתפעלים את כל מערכות הבורסה. אנחנו לא נותנים שירותי תחזוקה. את שירותי התחזוקה נותנים אותם 20 אנשים שהזכרתי בסעיף 8 ;

...

מתפעלים הכוונה היא לעקוב אחר פעילות המסחר, משוב, שליטה ובקרה, תחזוקה".

6.7.10. מהתשתית העובדתית שהוצגה בפני הועדה עולה, כי העוררת מעניקה לבנק ישראל פעילות מתחום השירותים, שאינה בגדר פעילות ייצורית.

6.7.11. העובדה שהעוררת בחרה שלא לצרף במסגרת הערר ראיות נוספות, שלטענתה היה בהן כדי להעיד כי היא מפתחת תוכנה עבור גורמים חיצוניים שאינם העוררת עצמה, נוקפת לחובתה של העוררת.

ראה:

ע"א 27/91 קבלן נ' שמעון (פורסם בנבו) (להלן: "עניין קבלן"):

"הימנעות מלהביא ראיה מצויה ורלבנטית תוביל את בית המשפט למסקנה, שאילו הובאה היא הייתה פועלת לרעת אותו צד שנמנע מהגשתה".

6.7.12. בנוסף, העוררת לא הציגה בפנינו ראיות כלשהן שבכוון להעיד, כי היקף הפעילות הכלכלית של האגף, מצביע על פעילות ייצורית (ובפרט, כי עיקר ההכנסות המיוחסות לו הן מייצור תוכנה), או כי טיבו והיקפו של הציוד באגף מצביעים על פעילות ייצורית.

6.7.13. גם בחינת "היקף השימוש במוצר המוגמר" מצביעה על כי פעילות העוררת איננה ייצורית, שכן גם אם היינו מקבלים את טענת העוררת בדבר מכירת תוכנה לגורמים חיצוניים, הרי שהמוצר הסופי נועד לשימוש של הלקוח שהזמינו ולא לציבור הרחב.

6.7.14. כמו כן, פעילות של תפעול מערכות העוררת, כפי שפורטה על ידי עד העוררת, מעידה על כי מרכז הפעילות הוא במתן שירותים ולא בייצור, ולפיכך פעילותה של העוררת בנכס לא עומדת גם במבחן "על דרך ההנגדה".

6.7.15. במצב דברים זה, הוכח בפנינו, כי העוררת אינה מבצעת פעילות ייצורית בנכס.

6.8. האם ייצור תוכנה הוא עיסוקה העיקרי של העוררת בנכס?

6.8.1. הגם שדי באמור לעיל כדי לדחות את הערר, נוסף, למען הסר ספק, כי העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח את התנאי השני, הנדרש על פי צו הארנונה, והוא כי ייצור התוכנה הוא עיסוקה העיקרי של העוררת בנכס, לא מן הבחינה המהותית ולא מן הבחינה הכמותית.

6.8.2. על מנת לקבוע כי ייצור התוכנה הוא העיסוק העיקרי בעסק, יש לערוך בחינה כמותית ומהותית לעיסוק המתבצע בנכס. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

ראה לעניין זה:

עניין ווב סנס;

עניין גאו דע.

6.8.3. העוררת לא עמדה לא במבחן המהותי ולא במבחן הכמותי. העוררת לא הוכיחה, כי עיקר פעילותה הוא ייצור תוכנה, ולא כי הפעילות הייצורית שהיא מבצעת בנכס היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

6.8.4. גודלו של השטח בו לטענת העוררת עצמה מתבצע פיתוח התוכנה, הינו כ- 1,800 מ"ר מתוך נכס שגודלו 8,896 מ"ר, היינו 20% בלבד (ואם מסתכלים על הבניין כולו – 15.3%).

6.8.5. גם אם נקבל את טענת העוררת כי מדובר בנכס רב תכליתי, וכי הפעילות באגף הפיתוח הינה עצמאית ויש לסווגה באופן נפרד מיתר חלקי הנכס, הרי שהעוררת לא הוכיחה כי כוח העבודה המועסק על ידה בשטח שבמחלוקת עוסק בתכנות, ואף לא הוכיחה איזה חלק מכח העבודה העוסק בתכנות עוסק בתכנות ל"צרכים עצמיים", ואיזה חלק מכח העבודה עוסק בייצור תוכנה לשם מכירתה לגורמים חיצוניים.

6.8.6. נוכח העובדה שנטל הוכחה להוכיח כי פעילות פיתוח התוכנה לשם מכירתה הינה הפעילות העיקרית מוטל על העוררת, הרי משהעוררת בחרה שלא להציג ראיות שישכנעו אותנו בכך, הרי אין לה אלא להלין על עצמה.

ראה:

עניין קבלן.

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

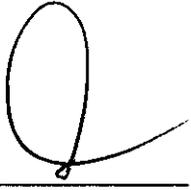
6.10. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

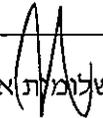
7. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

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

9. ניתן בהעדר הצדדים ביום 06.09.16


חברה: שרלי קדם, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלום ארליך, עו"ד

1-418111051

עדר 140012086

בבני ועדת העדר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

מנדכי לוי ת.ז. 008964686

העורר:

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערר הינו נכס הממוקם ברחוב פיין 6 בתל אביב, 10691073 (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העורר

- 2.1. בית המשפט העליון עמד לא פעם על החשיבות של ניהול הליך מנהלי תקין ובסמכות.
- 2.2. הביקורת שנערכה בנכס נעשתה בתוסר סמכות, היות ונערכה ע"י מפקחים ממחלקת ההנדסה, ולפיכך שינוי הסיווג לנכס ממגורים למשרדים, אינו תקין ויש לבצעו שוב בהתאם לסמכויות המוקנות לפקחים השונים;
- 2.3. ייעודו המקורי של הנכס הוא למגורים ו/או לבית מלאכה ו/או לאומנות. על פי הדין, ככל שאין שימוש בפועל יש לסווג את הנכס בהתאם לייעודו המקורי.
- 2.4. מאחר והביקורת בנכס נערכה ביום 27.04.15, אין לחייב את העורר עבור משרדים באופן רטרואקטיבי מיום 01.01.15.
- 2.5. הביקורת נערכה בזמן שנערך שיפוץ של מספר ימים בנכס, על מנת להתאים אותו למגורים ראויים, ובכלל זה בניית מקלחת חדשה (במקום זו שהייתה בעבר), תיקון צנרות וכיוצ"ב.
- 2.6. טענת המפקחת בדו"ח הביקורת מיום 27.04.15, כי המקום עובר שיפוץ על מנת להתאימו להיתר המקורי, שהוא משרדים הינה מוטעית.
- 2.7. מהתמונות עולה בבירור כי מדובר במקום מגורים (ייתכן וניתן להתווכח האם מדובר במגורים ראויים אם לאו), כך ניתן להבחין במטבח, במקלחת, במיטה ובארון.
- 2.8. מפרוטוקול הדיון שהתקיים ביום 23.11.15 עולה, כי השוכר בזמנים הרלוונטיים, מר מוחמד, התגורר שם במשך 4 שנים, וברי כי לא יכולה להתקבל הטענה, כי במשך 4 שנים מר מוחמד התגורר בנכס בלי מקלחת, מטבחון וכל התנאים האחרים הנדרשים למגורים.
- 2.9. כמו כן, מר מוחמד ציין, כי עזב את הנכס לפני כ-4 חודשים, ולפיכך הנכס שימש למגורים לכל הפחות עד סוף חודש יולי.
- 2.10. העורר אינו זוכר במדויק את מועד עזיבתו של מר מוחמד, מאחר והנכס שימש ומשמש עד למועד הגשת הסיכומים למגורים, בין אם על ידי שוכרים ובין אם על ידי פועליו של העורר. יש לזכור כי באזורים אלו, דוגמת הנכס דנן, המדובר בשוכרים שהם פליטים ו/או מהגרים, ולכן כל חפציהם יכולים להיות מאוכסנים בשקית ניילון אחת, בשונה משוכרים אחרים שלהם חפצי מיטלטלין כגון טלוויזיות, בגדים וכיוצ"ב.
- 2.11. דווקא האופניים אשר נמצאו בנכס, מעידים על כך שהמקום משמש למגוריהם של השוכרים, שכן אופניים, הם נכס המיטלטלין הכי יקר ערך של הפליטים/מהגרים. את כל הפסיקה שצוינה בתשובה לערר יש לפרש בהתאם לרוח האזור, זהות השוכרים וזהות הנכס, ואין להידבק לפרמטרים שהציבה הפסיקה באופן יבש וטכנוקרטי.
- 2.12. מחקירתה של המפקחת עולה, כי היא בעצמה ראתה מטבח, וכן ראתה מקלחת ושירותים, אך טענה שאינם פעילים.

- 2.13. גרסה זו מתיישבת עם גרסתו של העורר, לפיה באותם זמנים הנכס עבר שיפוץ עקב פיצוץ שהיה בצנרת ולפיכך המטבח, המקלחות והשירותים לא היו פעילים, אך מיד לאחר השיפוץ, הנכס שימש שוב למגורים.
- 2.14. הביקורת נערכה באופן לקוי, גם היות והעורר לא היה נוכח לשם מתן הסברים ומענה לשאלות. המפקחת הסתפקה באמירתו של אדם שטען שהנכס פונה וריק, שהתחזה להיות פועל של העורר, אך לעורר כלל לא ידוע מי הוא אותו אדם שטען זאת, ומדוע הוא טען זאת.
- 2.15. לאחר דו"ח הביקורת, העורר פנה אין ספור פעמים לנציגי המשיב על מנת שיערכו ביקורת חוזרת בנכס, אך הם התקשרו למספר טלפון שגוי, למרות שהעורר הינו אדם המוכר היטב לנציגי העירייה.
- 2.16. גם אם היה עולה כי הנכס לא משמש למגורים, יש לסווג אותו בהתאם לייעודו המקורי – 'מגורים' או 'תעשייה ומלאכה' או 'אומנות', אך ודאי שלא ל'משרדים'.
- 2.17. העורר שילם ארנונה בטעות עבור חודשים 01-02.15 עבור הנכס כאשר הוא מסווג כמשרדים ויש להשיב לידי אדם הכספים ששילם ביתר.
- 2.18. לתלופין ולשם הזהירות, יש להורות על עריכת ביקורת חוזרת בנכס, ולסווגו לפי השימוש בפועל שהוא מגורים.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. מתמונות הנכס אשר צורפו לביקורת מטעם המשיב, עולה בבירור, כי בנכס אין מקלחת ומטבח פעילים, ואין שימוש בפועל למגורים.
- 3.2. ככל שהביקורת הייתה מעלה כי הנכס משמש למגורים, היה מוגש כתב אישום בגין שימוש חורג, הואיל והיתר הבניה בנכס הינו למחסנים בלבד (טענה אשר לא נסתרה ע"י העורר).
- 3.3. מי שערכה את הביקורת, היא מנהלת שימושים חורגים וחלוקת דירות במחלקת הפיקוח על הבניה במנהל ההנדסה בעירייה, אשר הינה בעלת הידע והניסיון הרב ביותר לערוך את הביקורת ולנתח את ממצאיה בצורה הנכונה ביותר, יותר מכל פקח אחר.
- 3.4. מי שערכה את הביקורת בנכס, היא שהגישה את התצהיר מטעם המשיב, ואין מדובר בהליך לא תקין.
- 3.5. בנכס לא מתבצעת פעילות המשקפת מגורים ואין במיטה עם מזרון כדי לקבוע שימוש למגורים.
- ראה:
- עמ"נ (תל אביב יפו) 143/03 ליפשיץ דוד נ' מועצה אזורית עמק חפר, תק- מח 2003 (2) 5042 ;
- עמ"מ (תל אביב) 249/085 רולדין בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו תק – מח 2011 (1) 387.
- 3.6. הנכס מסווג בסיווג נושא הערר, החל משנת 2014 ולא משנת 2015 כפי שטוען העורר בסיכומיו.
- 3.7. הביקורת אשר נערכה בנכס וצורפה לתצהיר מטעם המשיב נערכה בשנת 2014.

3.8. יש לדחות את טענת העורר, כי חיוב החל מתחילת שנת המס אינו תקין, שכן על פי הפסיקה, תיקון שנעשה במהלך השנה, רצוי שיעשה מתחילת שנת המס. עניין זה אינו פוגע בציפיות או בהסתמכות, ומקובל לתקן מתחילת השנה באופן שוויוני: הן לחיוב והן לזיכוי, שכן המדובר בהתאמת רישומי העירייה למצב העובדתי ואין המדובר בחיוב רטרואקטיבי.

בעמ"נ ת"א 294/06 איי. בי. איי אמנבן ניהול השקעות בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית תל-יפו תק-מח 2007 (2) 3598 (2007) נקבע כי:

"מאחר שמדובר בתיקון טעות, סבורה אני כי אין להגביל את תיקון הטעות שנפלה בחישוב שטח הנכס ליום ההודעה, וניתן לדרוש תיקונה של הטעות ביחס לכל שנת הכספים מבלי שהדבר יוגדר כחיוב אסור".

3.9. מדוח הביקורת והתמונות שצורפו לו עולה כי במקום אין שימוש פעיל למגורים. אין ברז במטבח אלא פינים בקיר בלבד. אין ברז באמבטיה, והיא אף חסומה על ידי מיטה עם מזרון, אין ארונות ואין אף מאפיין אחר המעיד על מגורים במקום.

3.10. גם בדיון הוכחות, העידה העדה מטעם המשיב, כי לא היו שום סממנים למגורים בנכס, לא היה מטבח, לא היו בגדים ולא הייתה מקלחת ואף יתרה מכך, הביוב נסתם בבטון.

3.11. העד מטעם העורר, העיד מבלי שהוגש תצהיר מטעמו, ויש ליתן לעדותו משקל ראייתי נמוך.

3.12. בראיות מטעם העורר קיימות סתירות רבות.

כך, על אף שחווה השכירות הסתיים בחודש מרץ 2016, מדיון ההוכחות עלה כי השוכר אינו זוכר מהו המועד בו עזב את הנכס. בתחילה השיב שלפני 4 חודשים ולאחר מכן תיקן כי עזב 7 חודשים טרם מועד הדיון, קרי בחודש אפריל 2015. יש לציין כי השוכר כלל אינו קורא עברית.

זאת ועוד, בדיון ההוכחות העיד העורר, שהנכס היום משמש לתעשייה ומלאכה לאחר שהנכס הוחזר לבעלים, בעוד ש בסעיף 12 לסיכומיו, הוא טען, כי גם בימים אלה הנכס משמש למגורים.

אם לא די בכך, בסיכומיו טען העורר שבביקורת נכח אדם שהתחזה להיות פועל של העורר ולכן קיימים ליקויים בביקורת, בעוד שהעורר בעצמו העיד כי בנכס היו וישנם עד היום פועלים שלו עצמו.

3.13. דרישת העורר להשבת כספים אינה בסמכות ועדת הערר.

3.14. באשר לטענת העורר ביחס לסיווג הנכס בהתאם ליעוד התכנוני, מאחר וההיתר לנכס הינו למחסנים בלבד לא ניתן לסווג את הנכס בסיווג אחר פרט למחסנים, כל עוד הינו נכס ריק.

4. דיון והכרעה

4.1. לאחר שבחנו את טענות הצדדים הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.

4.2. מחומר הראיות שהונח בפנינו, לרבות דו"ח הביקורת, התמונות שצורפו לו, והעדויות שנשמעו, הגענו למסקנה, כי הנכס אינו משמש למגורים.

- 4.3. על פי התמונות שהוצגו בפנינו, אין בנכס ברו במטבח, אלא פינים בקיר בלבד. אין ברו באמבטיה, האמבטיה חסומה על ידי מיטה עם מזרון, אין ארונות, ואין אף מאפיין אחר המעיד על מגורים במקום.
- 4.4. גם עדותה של גבי' לוסטיק, שהיתה אמינה עלינו, ואנו מקבלים את עדותה, מחזקת מסקנה זו, שכן ממנה עולה, כי במועד בו ערכה את הביקורת בנכס לא היו שום סממנים למגורים בנכס, לא היה מטבח, לא היו מקלחות, השירותים היו הרוסים, לא היו בגדים והביוב נסתם בבטון.
- 4.5. בהקשר זה יצוין, כי אנו לא רואים פגם בכך שעורכת הביקורת הייתה מנהלת שימושים חורגים וחלוקת דירות במחלקת הפיקוח על הבניה במנהל ההנדסה בעירייה, אשר הינה בעלת הידע והניסיון לערוך את הביקורת ולנתח את ממצאיה, ובכך שתצהיר מטעמה הוא שהוגש מטעם המשיב.
- 4.6. עדותו של העורר נתפסה בעינינו כבלתי אמינה. העורר לא ידע לומר באילו תקופות שכר ממנו מר מוחמד את הנכס (ראו עדותו של העורר וסי' 12 לסיכום טענותיו), ואף מר מוחמד לא זכר מה המועד בו עזב את הנכס (תחילה אמר 4 חודשים ולאחר מכן תיקן ל-7 חודשים). גם ההסכם שצירף העורר אינו תואם את עדותו של מר מוחמד, שכן על פי הכתוב בו הוא הסתיים במרץ 2016.
- 4.7. גם העובדה שעל אף שהעיד כי התגורר בנכס משך 4 שנים עד לחודש אפריל 2015 (לכל המוקדם), לא טען בפנינו מר מוחמד כי במהלך תקופת מגוריו בנכס הוא עזב את הנכס על מנת שזה ישופץ מצביעה על חוסר האמינות שבעדותו.
- 4.8. ויודגש, על פי עדותו של מר מוחמד, במועד בו ביקרה המפקחת מטעם העירייה בנכס, הוא כביכול התגורר בנכס, אך כאמור לא היתה כל אינדיקציה למגורים בנכס.
- 4.9. גם הסתירה בין עדותו של העורר, כי הנכס משמש היום לתעשייה ומלאכה לאחר שהנכס הוחזר לבעליו, לבין האמור בסיכומיו כי הנכס משמש גם כיום למגורים, מצביעה על חוסר אמינותו של העורר.
- 4.10. ניסיונו של העורר להיתמם כי בביקורת נכח אדם שהתחזה להיות פועל של העורר, וכי לא ברור לו מי הוא אותו אדם ומדוע התחזה כביכול להיות עובד של העורר, גם הוא אינו אמין בעינינו, שכן העורר עצמו טען בסיכומיו, כי בנכס היו וישנם עד היום פועלים שלו עצמו.
- 4.11. נוכח האמור לעיל, ממכלול הראיות שהוצג בפנינו, אנו סבורים כי הפעילות המתבצעת בנכס אינה של מגורים.
- 4.12. עמדתנו זו מתחזקת לנוכח ההלכה שנקבעה בעמ"נ (מנהליים ת"א) 143/03 ליפשיץ דוד נ' מועצה אזורית עמק חפר, תק-מח (2/2003) 5042, לפיה, "הביטוי 'מגורים' אינו משקף רק 'חדר מגורים', מגורים פירושו מכלול הפעילות המתבצעת בבית המשמש למגורי אדם: לינה, אכילה, שירותים, אחסנת הפצי בית ועוד".

4.13. באשר לטענת העורר כי אין לחייב אותו באופן רטרואקטיבי, הרי שסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו - 1976 קובע עלות ספציפיות בהן מוסמך מנהל הארנונה לדון, וכפועל יוצא גם ועדת הערר. סוגית החיוב הרטרואקטיבי אינה נמנית עימן.

ראה לעניין זה:

עת"מ (ת"א) 8708-05-13 מרום פאר נדל"ן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו, 27.10.13);
 עע"ם 1280/10 מעונות מכבי נ' עיריית רמת גן [נבו] (18.3.2012); עמ"נ 14848-02-13 עופר
 שערים אוטומטיים בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית ראשון לציון [נבו] (18.11.2013); בר"ם
 7164/06 וינברג נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו), 16.10.2006; בר"ם
 9817/06 וינברג נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב יפו ([פורסם בנבו], 8.1.2007; ע"א (חיפה)
 2622/02 יעקובוביץ עוזי נ' מועצה מקומית; וגם ע"ש (חיפה) 109/00 חברת יאיר ש. שיווק
 בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית חדרה.

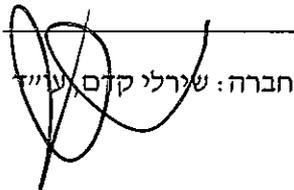
4.14. בנסיבות אלו, צדק המשיב כשחייב את הנכס בהתאם לייעודו התכנוני החוקי. מאחר וההיתר לנכס הינו למחסנים צדק המשיב עת סיווג את הנכס כמחסן.

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

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

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

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 06.09.16


 חברה: שירלי קדום, עו"ד


 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


 יו"ר: שלומית אדליך, עו"ד

ערר 140012524

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

העוררת: פסגות בית השקעות בע"מ

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דגן הינו נכס הממוקם ברח' אחד העם 14, בתל אביב, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 200404021, מס' ח-ן לקוח 10765411 (להלן: "הנכס")
2. במסגרת הערר העלתה העוררת טענות בעניין חיובה של העוררת בארנונה בגין השירותים הממוקמים בקומה בה מצוי הנכס, ובעניין הענקת פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש בתקופה בה בוצעו בנכס שיפוצים.
3. הצדדים הגיעו להסכמה כי לשטח של 269 מ"ר משטח הנכס יוענק פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש, וזאת החל מיום 01.11.14 ועד ליום 31.01.15.
- אנו נותנים להסכמה זו תוקף של החלטה.
4. הסוגיה שנותרה במחלוקת, הינה סוגית החיוב בגין שטח השירותים המצויים בקומה בו מצוי הנכס.
5. **תמצית טיעוני העוררת**

- 5.1. העוררת, מחויבת בגין שטח של 25 מ"ר, המהווים את חלקה היחסי של העוררת בשטח השירותים המשותפים בקומה.
- 5.2. אין מחלוקת בין הצדדים כי בקומה זו אין אף מחזיק המחזיק בשטח העולה על 80% משטח הקומה.
- 5.3. אין מחלוקת כי היות והעוררת אינה מחזיקה שטח העולה על 80% משטח הקומה, פטורה העוררת מתשלום ארנונה בגין שטחי הלובי הקומתי והמדרגות, בהיותם שטחים משותפים.
- 5.4. כפי שהעיד עד העוררת בתקירתו הנגדית, אין לעוררת מפתחות לשירותים, השירותים פתוחים לכל מאן דבעי 24 שעות ביממה, ומתוחזקים ע"י חברת ניהול הבניין.
- 5.5. ממש כמו חדר המדרגות והלובי הקומתי, גם השירותים המשותפים בקומה מתוחזקים ומתופעלים ע"י חברת ניהול הבניין. העוררת רשאית אומנם להשתמש בשירותים, כמו המחזיק האחר בקומה, אולם אינה רשאית למנוע שימוש בשירותים מאחרים.
- 5.6. ועדות הערר ובתי המשפט דחו כבר באינספור החלטות את ניסיונות המשיב לחייב מחזיקים בגין חלק יחסי בשירותים המשותפים, בניגוד מוחלט להוראה מפורשת בסעיף 1.3.1 ח' לצו המיסים.

ראה לעניין זה:

- עמ"נ 122/07 אליעד שרגא ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.
- ערר 140005405 עתידים מד בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.
- עמ"נ 196/05 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' עיריית ת"א.
- עמ"נ 30710-11-10 אהרוני נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.

6. תמצית טיעוני המשיב

- 6.1. השטח מושא החיוב הינו שטח שירותים המשמש בראש ובראשונה את העוררת, עובדיה ולקוחותיה, שכן בנכס המותזק ע"י העוררת לא מצויים שירותים, ואלו הם השירותים היחידים בשימוש העוררת, כמו גם של המחזיק הנוסף בקומה.
- 6.2. הגם שהשירותים ממוקמים פיזית מחוץ למשרדי העוררת, ולא בתוך יחידת המשרדים, מדובר בשטח אינטגרלי ובלתי נפרד ממשרדי העוררת, שזיקתה של העוררת אליו הינה גבוהה, והוא הכרחי לפעילותה ומהווה חלק בלתי נפרד משטח המשרדים העיקרי המוחזק על ידה.
- 6.3. שטח שירותים הינו שטח ההכרחי לכל יחידת משרד, וברי כי העוררת לא יכולה להחזיק את משרדיה, מבלי שיהא שטח המשמש את עובדיה ולקוחותיה כשירותים. משכך, יש לראות בשטח זה כחלק אינטגרלי ובלתי נפרד משטח המשרדים המוחזק ע"י העוררת, ולראות בה כמי שעושה בו שימוש הכרחי באופן שוטף לפעילותה וכבעלת הזיקה הקרובה אליו.
- 6.4. עקרון מושרש הוא בדיני הארנונה כי החיוב בארנונה יהא בהתאם למבחן הזיקה הפונקציונלית ויוטל על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, המפיק ממנו את מירב ההנאה.
- לעניין זה ראה:
- ס' 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש); רע"א 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב; עמ"נ 212/05 אגד אגודה שיתופית לתחבורה נ' מנהל הארנונה של עיריית רחובות; עת"מ 2635/05 עזבון המנוח רפאל אלואשוילי ז"ל נ' עיריית תל אביב.
- 6.5. להבדיל משטחים דוגמת לובי, חדרי מזרקות, מסדרונות וכיוצ"ב, שהמחזיק בבניין בו הם ממוקמים "אדיש" לקיומם, במובן זה שלמעט קיומם כדרך גישה לכלל הנכסים בבניין הם אינם שטח נדרש לפעילות בנכס, הרי ששירותים הינם שטח ההכרחי לפעילות של כל נכס. זאת, בין אם הנכס מצוי בבניין הכולל מספר יחידות, ובין אם כל יחידה נמצאת בנכס העומד בפני עצמו.
- 6.6. בהינתן, כי ביחידת המשרדים בה מחזיקה העוררת אין שירותים, ובהינתן, כי שירותים הכרחיים לקיום הפעילות במשרדי העוררת, יש לראות בו כשטח בר חיוב כחלק אינטגרלי משטח הנכס ולא כשטח משותף עליו חל הפטור בס' 1.3.1 ח' לצו, והעובדה כי הוא נבנה פיזית מחוץ למשרדי העוררת לא משנה ממעמדו.
- 6.7. לו תתקבל גישת העוררת, הרי שיש לראות גם בעמדת מזכירות משותפת, הממוקמת מחוץ ליחידת המשרדים, בלובי הקומתי, כשטח משותף שיש לפטור אותו מארנונה לפי ס' 1.3.1 ח' לצו. בדומה, גם חדר הדפסת מסמכים או חדר ארכיון בו מאוחסנים קלסרים ומסמכים של מס' משרדי עורכי דין, הממוקם בכניסה לקומה, מחוץ ליחידת המשרדים, ישמש כשטח משותף ויופטר מחיוב לפי סעיף 1.3.1 ח' לצו. לא זו תכליתו של הפטור לשטחים הקובע בסעיף 1.3.1 ח' לצו, ובבואנו לבחון את הפטור הקובע בס' זה יש להידרש גם לתכלית הפטור ולאופיו של השטח לגביו מתבקשת החלת הפטור.

6.8. במספר ההחלטות שניתנו בסוגיה זו ע"י ועדת הערר, נקבע, כי לא חל על שטח שירותים קומתי הפטור הקבוע בס' 1.3.1 ח' לצו.

ראה לעניין זה :

ערר 2004-12-011 שו סטריט שיווק בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב.

6.9. פסה"ד בעניין אפריקה ישראל אליו מפנה העוררת, דן בשטחי מעבר ותמרון בחניון בבניין. שטחים אלו שונים מבחינת טיבם ואופיים משטח שירותים שהינו היחיד בקומה, והם אינם הכרחיים לפעילותו של העסק ומשכך לא ניתן להקיש מפסק דין זה לעניינו.

7.4 אחרי או הקומה: הלא משותפים

7.9 במקום חדר מדרגות עדיף להתייחס ללובי ולהוסיף לשימוש גם: ושהוא חיוני ובלעדיו לא ניתן להגיע לנכס העוררת.

6.10. אף פסה"ד בעניין אהרונני אינו יכול לסייע לעוררת, משלא נדרש הוא לגופו של עניין לסוגית חיוב השירותים, שכן מדובר היה באותו מקרה "בשטח זניח (2.94 מ"ר)" שהועדה בהחלטה כלל "לא התייחסה אליו".

6.11. גם פסה"ד בעניין אליעד שרגא, אליו מפנה העוררת, אינו יכול להשליך לעניינו, שעה שנסיבותיו שונות מעניינו, שכן באותו מקרה בין שטחי השירות לבין משרד המערער הפרידה דלת עם אינטרקום אשר ביהמ"ש ראה בה לבדה "כמגדירה את תחומי השימוש וההתזקה של מערער". כמו כן באותו מקרה "הוועדה לא נתכבדה לבחון האם קיימים חדרי שירותים נוספים במשרדי המערער שבהם עושים עובדי המערער ואורחיהם שימוש, ולא בחנה אם מבקרים נוספים עושים שימוש בשירותים אלו".

7. דיון והכרעה

7.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, לרבות הפסיקה אליה הופנינו, הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר.

7.2. סעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה של עיריית תל אביב קובע כדלקמן:

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים לא יחויב, למעט בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד".

7.3. הסוגיה השנויה במחלוקת בערר זה, הינה האם הפטור המוענק במסגרת סעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה של עיריית תל אביב, חל גם על שטחי השירותים הצמודים למשרדיה של העוררת.

7.4. סעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה קובע כלל ותריג לכלל. הכלל הינו כי שטח משותף בבניין שאינו למגורים לא יחויב בארנונה, בעוד שהחריג מסייג את הכלל למקרים בהם 80% משטח הבניין או הקומה, הלא משותפים, מוחזקים על ידי אותו המחזיק.

7.5. ממכלול הראיות שהוצגו בפנינו עולה, כי אין מחלוקת כי מדובר בשטח הממוקם מחוץ ליחידות העוררות.

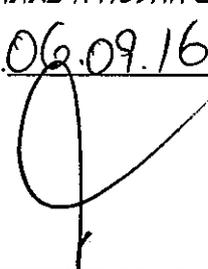
7.6. מהראיות שהוצגו בפנינו עולה עוד, כי שטח השירותים נתון לשימוש הפוטנציאלי של כל דיירי הבניין ושל כל מבקרו של הבניין, וכי העוררת או מי מעובדיה אינם יכולים להגביל את כניסתם לשטחים אלו.

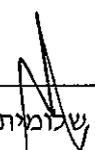
- 7.7. כבר על סמך עובדות אלו יש לקבוע כי שטחי השירותים הינם דווקא "שטח משותף" - דהיינו שטחים המשותפים לכל דיירי הבניין.
- 7.8. העובדה כי מבחינה סטטיסטית בנראה שבשטחים אלו נעשה השימוש הרב ביותר על ידי עובדי העוררת ומבקריה (עובדה זו כלל לא הוכחה בפנינו), אינה מעידה כי היא המחזיקה באותם השטחים.
- 7.9. על פי הנחה זו, הרי שגם חלקו של לובי קומתי ייחשב כמוחזק על ידי דיירי הקומה, רק משום שהם אלו שעושים בו את השימוש הרב ביותר, משום שהוא חיוני ובלעדיו לא ניתן להגיע לנכס, העוררת, ומשום שיתר דיירי הבניין ממעטים לעשות בו שימוש.
- 7.10. קיומם של שירותים בכל קומה מקומות הבניין הינו בגדר חלק מהשירותים שניתנים לדיירי הבניין המשותף, ולא ניתן לקבוע כי הם משויכים לעוררת באופן ספציפי.
- 7.11. שטחי השירותים הינם מעצם טיבם שטחים משותפים בבניין. בניגוד לטענות המשיב, על מנת לסתור הנחה זו צריך היה דווקא המשיב להראות כי הם משמשים לצורך ספציפי את העוררות ו/או את הנכס שבו הן מחזיקות. המשיב לא הרים נטל זה.
- ראה לעניין זה:

עמ"נ 122/07 אליעד שרגא ושות' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו)

- 7.12. ויודגש, לא הועלתה בפנינו טענה כי העוררת עושה בשירותים שימוש ייחודי או כי היא ביצעה פעולה ממנה ניתן ללמוד על סיפוח שטח השירותים לשטחה, כגון: נעילת השירותים ושמירת מפתח במשרדי העוררת בלבד לשימוש עובדיה ולקוחותיה; ביצוע התחזוקה על ידי העוררת או מי מטעמם; שילוט המלמד על שימוש ייחודי לעוררת או למי מטעמה וכיוצא"ב.
8. לאור כל האמור לעיל אנו מקבלים את הערר, וקובעים כי שטחי השירותים הינם "שטח משותף" ולפיכך פטורים מארנונה על פי צו הארנונה.
9. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.
10. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.
11. 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.
12. ניתן בהעדר הצדדים ביום 06.09.16


 חברה: שיקליק, עו"ד


 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


 יו"ר: שיקליק ארליך, עו"ד

43311105ע

העוררים:

1. חיה גלבואכס
2. חוקה גלבואכס
3. מרק וייריך
4. חברת גבריאל כהן בניין ואחזקות בע"מ

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו

החלטה

1. עניינו של הערר הינו נכסים המצויים ברחוב דיזינגוף 83, תל אביב (להלן : "הנכסים").

2. תמצית טיעוני העוררים

- 2.1. אין חולק כי ניתן פטור לנכסים עד ליום 31.12.14.
- 2.2. אין חולק, כי העוררים 1 עד 3 חויבו בתשלום ארנונה לתקופה מיום 1.1.15 ועד ליום 26.1.15, מועד קבלת ההודעה על שינוי שם מחזיק.
- 2.3. הואיל, וכאמור העוררים 1 עד 3 חויבו אך ורק בעבור תקופה של כחודש אחד בלבד, דהיינו מיום 1.1.15 ועד ליום 26.1.15 אזי מבוקש לפטור את העוררים מתשלום עבור חודש זה, מחמת נכס ריק בהתאם להוראת תקנה 13 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) תשנ"ג-1993 (להלן : "תקנות ההנחה"), ומשכך העוררים 1 עד 3 פטורים מתשלום עבור שנת 2015.
- 2.4. את העוררת 4 שהינה השוכרת של כל הבניין, יש לפטור בגין התקופה מיום 27.1.15 ואילך, מחמת שהנכסים אינם ראויים לשימוש.
- 2.5. אין חולק, כי הבניין כולו לא היה ראוי למגורים לתלויטין בתקופה החל מיום 27.1.15, שכן הבניין היה בשלבי בניה כוללת ושיפוץ שנעשו בו, מחמת היותו בניין מסוכן.
- 2.6. מתן הפטור הינו למחזיק, דהיינו במקרה דנן, מאז 27.1.15 ואילך - לעוררת 4.
- 2.7. פרשנותו של מנהל הארנונה המגבילה את הפטור לפעם אחת בלבד למשך כל תקופת חייו של נכס, נטולת יסוד משפטי ונטולת כל עיגון בהוראת סעיף 330 לפקודת העיריות.
- 2.8. הפטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות, ניתן למחזיקו של נכס, שמתקיימים בנכסו התנאים הקבועים בסעיף. מחזיק ו/או בעלים חדש של נכס אינו נכנס בנעליו של המחזיק הקודם, וכל זכות שעמדה למחזיק קודם ו/או שנוצלה על ידו, אינה מאיינת את זכאותו של המחזיק החדש לקבלת כל הנחה ו/או פטור השמורים לו על פי דין.
- 2.9. כל ניסיון לראות את כלל מחזיקיו של נכס כזכאים במאוחד לפטור מקסימלי לתקופה בת 3 שנים הינו שגוי מיסודו ויש לדחותו.
- 2.10. מהמסמכים שהוצגו עולה שהבניין נזקק לשיפוץ מלא וכולל. היתר השיפוצים ניתן על שמה של העוררת 4 ולפי בקשתה. גם ההתקשרות עם החברה הקבלנית (נספחים ג' עד ו' לערר) נעשתה בשמה של העוררת 4.
- 2.11. העובדה שהעוררת מבצעת השיפוץ בבניין שאינו ראוי למגורים מזכה אותה בקבלת הפטור מחמת הוראת סעיף 330 לפקודה.
- 2.12. משהפטור לפי הוראת סעיף 330 לפקודת העיריות הינו למחזיק, ומשהעוררת 4, החלה מחזיקה בנכס ביום 27.1.15, הרי שהפטור מכח סעיף 330, חל על העוררת 4 לתקופה עד לסיום העבודות בנכס.

3. תמצית טיעוני המשיב

3.1. אין חולק על כי הנכסים רשומים על שם העוררת 4 החל מיום 27.1.15.

- 3.2. העוררת 4 החזיקה בנכסים עד ליום 14.10.15, ומיום 15.10.15 הנכס הועבר לחזקתה של חברת דיזיליף בע"מ שמחזיקה בו כיום.
- 3.3. טענת העוררים כי הנכסים זכאים להנחת נכס ריק בהתאם לתקנה 13 (א) לתקנות ההנחה, מיום 1.1.15 ועד ליום 26.1.15, לא הועלתה בהשגה או בערר, ולכן עצם העלאת הטענה מהווה הרחבת חזית אסורה, ודינה להידחות.
- 3.4. למעלה מן הצורך יוער כי סעיף 13 (ד) לתקנות ההנחה קובע, כי: "במניין התקופה המצטברת לא תובא בחשבון תקופה הפחותה משלושים ימים שבה עמד הבניין ריק ברציפות", דהיינו הנחת נכס ריק לא תינתן לתקופה הפחותה מ-30 ימים.
- 3.5. זאת ועוד, תנאי הכרחי לקבלת פטור לפי תקנות 12 ו-13 לתקנות ההסדרים הוא שמדובר בבניין שבנייתו הושלמה, ולכן אין לאפשר לעוררים ליהנות משני העולמות: ברצותם מבקשים הם פטור לנכס ריק היכול להתייחס רק ל"בניין", וברצותם טוענים כי כלל לא מדובר בבניין.
- 3.6. הנכסים קיבלו פטור לא ראוי לשימוש החל מיולי 1998. ביום 2.8.12 בוצע תיקון חקיקה לסעיף 330 לפקודת העיריות, אשר תחולתו היא מיום 1.1.13;
- 3.7. על פי התיקון לחוק, הוגבלה תקופת הפטור לנכס לתקופה בת שנתיים מיום 1.1.13, קרי עד ליום 31.12.14; ומיום 1.1.15 הנכסים מחויבים בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג-1992 בהתאם לשימוש האחרון שנעשה בהם, מגורים.
- 3.8. אין לקבל את טענת העוררים כי יש לזכות את הנכס בתקופת פטור בת שלוש שנים, שכן בהתאם לס' 3(א) לתיקון, תקופת הפטור הראשונה לנכס שהיה פטור בשל סעיף 330 לפקודת העיריות במשך 12 שנים שקדמו ליום 1.1.13, תהיה שנתיים מיום התחילה.
- 3.9. מאחר והנכסים זכו בפטור לא ראוי לשימוש מעל 12 שנים ברציפות שקדמו ליום 1.1.13, תקופת הפטור הראשונה הינה שנתיים, קרי מיום 1.1.13-31.12.14 ולא שלוש שנים כנטען על ידי העוררים.
- 3.10. הנכסים זכו לפטור בגין נכס לא ראוי לשימוש גם לפני תחילת אתזקתה של העוררת 4 בנכסים.
- 3.11. לשון הסעיף מדברת על פטור לבניין ולא למחזיק בבניין. אמנם על המחזיק להודיע על מצבו של הנכס אך הפטור ניתן לבניין עצמו: ודוק, כאשר המחוקק רצה להעניק פטור למחזיק ולא לבניין, הוא ציין זאת במפורש, כדוגמת ההנחה הניתנת בגין נכס ריק, שם מצוין במפורש כי ההנחה ניתנת לתקופת בעלות למחזיק.
- 3.12. מטרת התיקון לחוק הינה השמשת מבנים ישנים ברחבי העיר ושיפוצם של פילים לבנים. קבלת טענת העוררים תאיין את תכלית התיקון של סעיף 330 לפקודה, שכן מדי 3 שנים יכול מחזיק לשנות את חזקתו בנכס כראות עיניו, והפטור יתול לעולמי עד.
- 3.13. אין בידי המשיב האפשרות החוקית להעניק פטור מחיוב בארנונה בעלמא. מתן פטורים כפופים לחוקים ולתקנות החלים על העירייה בכלל ועל המשיב בפרט.

4. דיון והכרעה

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

4.2. העוררים אינם זכאים לפטור בגין נכס ריק

4.2.1. איננו מקבלים את טענת העוררים, כי העוררים 1-3, אשר היו רשומים כמחזיקים בנכס בתקופה שמיום 1.1.2015 ועד ליום 26.1.2015, היו זכאים לפטור בגין נכס ריק, בתקופה זו, בהתאם לתקנה 13(א) לתקנות ההנחות.

4.2.2. מקבלים אנו את טענת המשיב, כי עסקינן בטענה חדשה, שלא בא זכרה בהשגה או בערר, ולפיכך היא מהווה הרחבת חזית אסורה, וכי די בכך כדי לדחותה.

4.2.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, גם לגופו של עניין אנו מקבלים את עמדת המשיב, נוכח העובדה שהעוררים מבקשים הנחת נכס ריק לתקופה של 26 ימים, ובהתאם לתקנה 13(ד) לתקנות ההנחה, לא תינתן הנחת נכס ריק לתקופה קצרה מ-30 ימים.

4.3. העוררת 4 אינה זכאית לפטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות

4.3.1. סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") קובע כדלקמן:

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

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

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

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

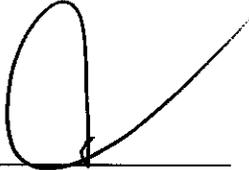
(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר;

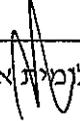
אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהיגע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה."

4.3.2. מן האמור לעיל עולה, כי סעיף 330 לפקודה קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הניזוק הינו במצב שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.

- 4.3.3. הנה כי כן, סעיף 330 לפקודה מתייחס לפטור לבניין עצמו, תוך שהתנאים הקבועים בו מתייחסים לבניין עצמו, ללא כל הבחנה בין מחזיקיו השונים. לא זו בלבד שאין בסעיף 330 לפקודה דבר ממנו ניתן ללמוד על טענת העוררים כאילו הפטור ניתן למחזיק, אלא שהדברים הם אף הפוכים. מלשונן הברורה של סעיף 330 לפקודה ניתן ללמוד כי מדובר בפטור הניתן לבניין מעצם היותו הרוס וללא קשר למחזיק. אמנם על מנת לקבל את הפטור על המחזיק להודיע כי הנכס הרוס, אך אין בכך כדי לגרוע מהעובדה כי על פי לשון הסעיף הפטור מוענק לנכס, ללא תלות בזהות המחזיק.
- 4.3.4. מקובלת עלינו טענת המשיב, כי כאשר ביקש המחוקק ליתן פטור למחזיק ולא לנכס עצמו ציין זאת מפורשות (ראה הנחה בגין נכס ריק, תקנה 13(ג) לתקנות ההנחה).
- 4.3.5. נוכח האמור לעיל, ונוכח העובדה שאין מחלוקת בין הצדדים, כי הנכסים הינם במצב שאי אפשר לשבת בהם וכי בפועל אין יושבים בנכסים, הרי שהעוררים זכאים לפטור בגין הנכס החל מיום 1.1.2013.
- 4.3.6. בהתאם לסעיף 3(א) לחוק לתיקון פקודת העיריות (מס' 131), התשע"ב-2012, נכס שהיה פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות משך 12 שנים שקדמו ליום 1.1.13, יזכה לפטור נוסף של שנתיים.
- 4.3.7. לאור האמור לעיל, צדק המשיב כשהעניק לנכסים פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש לתקופה של שנתיים, קרי - עד ליום 31.12.2014.
- 4.4. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.
- 4.5. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.
5. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת החלטה.
6. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.
7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 06.09.16


 חברה: שירה קדוש, עו"ד


 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


 יו"ר: שלמה ארליך, עו"ד