

מס' ערר: 140009966

140010575

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: בר רב מפעלי תעשייה והשקעות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הינה בעלים של נכסים ברחוב דרך בן צבי 24-26 בתל אביב המשמשים כמפעל לייצור קמח.

המחלוקת בין העוררת למשיב החלה עם קבלת הודעתו של המשיב מיום 19.6.2013.

במכתבה של מנהלת היחידה לבחינת חיובים אצל המשיב הנושא את התאריך 19.6.2013 מציין כי **"בדיקת ומדידת הנכסים שבגדון העלתה נתונים שונים מאלה המופיעים בספרי העירייה בנוגע לחיובם בארנונה כללית, עוד עולה כי הנכסים המופיעים לעיל בכתובת דרך בן צבי 24 דרך בן צבי 26 מהווים יחידת שטח אינטגרלית"**

בהמשך מפרטת הגב' מלי בנד את השינויים אשר בוצעו כדלקמן:

עדכון שטח נכס מספר 2000370374 מ 5,248 מ"ר ל 5,981 מ"ר.

סך 472 מ"ר מתוך הסך הנ"ל חויב בחיוב ממגורות שכן **"נמצא"** כי שטח זה הוא בשימוש ממגורות וחל עליו תעריף מיוחד על פי צו הארנונה.

ביחס לנכס 20003730386, הופחת השטח מ 269 מ"ר ל 223 מ"ר.

ביחס לנכס מספר 2000370382 הוגדל החיוב מ 2,998 מ"ר ל 3,487 מ"ר.

הנה כי כן, כך, ללא פירוט מיוחד ובלשון תמציתית שונה חיובו של בית העסק של העוררת בהיקף משמעותי כאשר מדובר בעסק הפועל בתחומי העיר תל אביב מאז שנות החמישים ומחויב בחיובי ארנונה אחרים במשך שנים רבות קודם לכן.

מאחר והערר שבפנינו הינו תולדה של הודעה זו מצאנו מקום להקדים ולהעיר למשיב כי ראוי ונכון מבחינת האזרח הנישום כי נימוקי השומה, כפי שידע לפרט אותם בהרחבה מנהל הארנונה בתשובתו להשגת העוררת ו/או בכתב התשובה לערר היו מובאים בפני העוררת כבר בעת שנשלחה הודעת עדכון השטחים הראשונה. פירוט, שקיפות ובהירות תורמים לאמון הציבור במערכת המיסוי העירונית ואף חוסכים במקרים רבים התדיינויות מיותרות למשיב ולעוררים.

ואלו נימוקי הערר:

- יש לבטל את הגדלת השטחים על פי הודעות החיוב של המשיב שכן לא חל כל שינוי במבנים ו/או בשטחים של העוררת לעומת השנים הקודמות, לא נוספה כל בנייה חדשה ולא חל כל שינוי בשימוש.

o אין לחייב 88 מ"ר מבנים שאינם ראויים לשימוש

- יש להפחית שטח של 163 מ"ר בקומה א של נכס 2000370374 שאינם קיימים בפועל
- יש להפחית בנכס זה שטח של 28 מ"ר המשמשים כחלל
- יש להפחית משטח נכס 2000370382 489 מ"ר מתוכם 287 מ"ר המשמשים כשטח גינון .
- יש לסווג שטח של 887 מ"ר בסיווג מגרש חנייה ללא תשלום
- יש לבטל את סיווגו של שטח של 472 מ"ר שסווג במשך השנים עברו בסיווג מלאכה ותעשייה ואשר סווג כעת בסיווג הספציפי של ממגורות..
- יש לבטל את החיוב הנוסף שהושת על העוררת בעקבות השגתה ואשר נקבע בתשובת מנהל הארנונה להשגה כדלקמן :

"עוד נוסף כי במעמד הביקורת שנערכה בנוכחותך בתאריך 29.10.13 נמצא כי למרשתך שטח ממגורות של 499 מ"ר שחויב בתעריף מלאכה ותעשייה".

בסה"כ מבקשת העוררת לבטל חיוב כולל של 971 מ"ר שחויב בסיווג ממגורות ולהותיר על כנו את החיוב הקודם בו חויבו בגין חלק זה של הנכס דהיינו 472 מ"ר בסיווג מלאכה ותעשייה.

לחילופין מבקשת העוררת לקבוע כי במידה ויוותר חיוב הממגורות בהם מאוחסנים חומרי גלם (חיטה) בסיווג ממגורות הרי שיש להעמיד חיוב זה על שטח של 222.35 מ"ר בלבד ולא על שטח של 472 מ"ר.

באשר לשטח הממגורות שנטען שגודלו 499 מ"ר, בעניין זה מבקשת העוררת לחייבה בשטח של 105.63 מ"ר בלבד (קרי להפחית 393.37 מ"ר).

- ביחס לנכס 2000370382 יש לצמצם שטח החיוב בגין קרקע תפוסה ולבטל הגדלת החיוב בסך של 489 מ"ר.
- ככלל טוענת העוררת כי בהודעות החיוב של המשיב נפלו ליקויים בכל הקשור למדידות שנערכו בהתאם לפירוט שפירטה העוררת בהשגתה ובכתב הערר.

המשיב לעומת זאת פירט את עמדתו בתשובתו להשגה :

- מחובתו לבחון את השטחים והשימושים בתחום שיפוט העירייה אחת למספר שנים וכך נעשה במקרה זה
- הממגורות חויבו בהתאם לתעריף ספציפי הקיים בצו הארנונה.
- אין טעות בחיוב שטח הממגורות שכן השטח נבדק ונמצא כי יש לחייב את קומת המרתף וכן את קומת הקרקע
- המשיב דוחה את הבקשה לפטור לחלק מהנכסים על פי סעיף 330 לפקודת העיריות שכן אין הנכסים עומדים בתנאי הסעיף.
- ביחס לטענות העוררת בעניין חיוב כפול או חיוב חללים דחה המשיב את ההשגה כמו גם את טענת העוררת בעניין חיובים רטרואקטיביים.

טענת העוררת כנגד סיווג הסילואים בסיווג "ממגורות" :

העוררת הגישה תצהירי עדות ראשית של משה קרמר המשמש כמנכ"ל העוררת ואת תצהירו של מר ברוך מוסקוביץ , מהנדס ובמנהל חברת "מדידות פלוס".

בתצהירו של משה קרמר מדגיש מר קרמר כי לא חל כל שינוי בפעילות העוררת המצדיק שינוי סיווג ה"סילו" ממלאכה ותעשייה ל"ממגורות". עוד הניח עד העוררת תשתית עובדתית לכך שמדובר במחסן המהווה חלק בלתי נפרד מתהליך הייצור אשר סווג רובו ככולו בסיווג מלאכה ותעשייה.

"הממגורות מושא העררים הינן חלק בלתי נפרד מנכס המקיים מהות אחת. אחסון התבואה (החיטה) ו/או התוצר הסופי (הקמח) הוא חלק טפל ונלווה בהליך הייצור שכן הממגורות תופסות כ 15% מכלל שטח המבנים שבנכס, לכל היותר. מבחינה פיזית לא ניתן גם אם מאד היינו רוצים, לנתק בין הממגורות לשטח בו מבוצעת פעולת טחינת החיטה ו/או אחסון הקמח, שכן צינורות מחברים בין כל החלקים..."

גם עד העוררת מוסקוביץ חזר על עמדה זו אולם אין ליתן משקל כלשהו לעדותו בעניין זה שכן מדובר בעד היצוני אשר עוסק במדידות ואינו קשור ו/או אינו יכול להעיד על פעילות העוררת.

בחקירתו הנגדית לא נסתרה עדותו זו של עד העוררת.

עדי המשיב התייחסו גם הם לסוגיית סיווג הממגורות וצירפו לתצהיריהם את דוחות ממצאי הביקורת.

בדוח ממצאי הביקורת אשר נושא "תאריך בקשה" מיום 28.4.2013 מתייחס העד חנופה כמה פעמים לקשר בין הסילואים לשאר המתקנים בנכס שבחזקת העוררת כדלקמן:

"..קומת גג- נראו סככות מקורות בגג אסבסט, חדר מדרגות, צינורות המחבורים לסילואים ...

....קומה א'נראה צינור מתכת כחול מחובר לסילו, יש לציין שצינורות מתכת המוזכרים בפירוט מובילים את החיטה מהסילואים לשאר המכולות לעיבוד"

לדוח ממצאי הביקורת הנ"ל צורפו תמונות מכלל המפעל לרבות הסילואים.

בדוח ממצאי הביקורת מיום 29.10.13 נכתב ממש כך :

"בממגורות עצמם נצפו חומר גלם (חיטה) ולא מוצר מוגמר (קמח) (תכלת בשרטוט).

בהמשך מפרט העד באיזו קומה מצוי חומר גלם חיטה ובאיזו קומה חומר מוגמר – קמח.

ביום 4.5.2015 נחקר העד יוסי חנופה על תצהירו .

הוא העיד ביחס לממגורות כדלקמן :

"לקומת הקרקע לא נכנסתי . החיטה מצויה בקומת הקרקע. בקומת המרתף ראיתי את החיטה שמגיעה מקומת הקרקע. מר קרמר הבעלים של הטחנה פתח את המשפכים ונשפכה חיטה מקומת הקרקע למרתף.....כשאתה אומר לי שהממגורות הן חלק בלתי נפרד מטחנת הקמח, אני לא מבין את השאלה. ראיתי צינור שמחבר בין מקום שפיכת החיטה (הענן) לממגורות."

לאחר שעיינו בכתב הערר, כתב התשובה על נספחיו, דוחות ממצאי הביקורת ועדויות הצדדים ולאחר ששמענו את חקירות העדים שבפנינו הגענו למסקנה כי דין הערר ככל שהוא נוגע לטענת העוררת כנגד סיווג הסילואים בסיווג ממגורות להתקבל.

המשיב בעצמו, בתשובתו להשגה מיום 19.6.13 קובע ביחס לפעילות העוררת בנכס כדלקמן :

"עוד עולה כי הנכסים המופיעים בכתובת דרך בן צבי 24, דרך בן צבי 26 מהווים יחידת שטח אינטגרלית"

לא זו אף זו, המשיב מוצא לנכון להפחית שטח של 188 מ"ר מסך החיובים, אשר חויבו קודם בחיוב משרדים, בבחינת הולך הטפל אחר העיקר, כלומר אחר בית המלאכה והתעשייה.

על מה ולמה החליט המשיב לשנות מחיובם של הסילואים כפי שסווג במשך שנים קודם לכן ולחייבם בחיוב ממגורות לא ברור, שכן מעדויות המשיב עצמו, ממצאי דוחות הביקורת שלו והראיות שהוצגו עולה כי פעילות העוררת בסילואים מהווה חלק בלתי נפרד מתהליך הייצור. לעניין זה אין נפקות אם מדובר בחיטה עוד בטרם נטחנה והפכה לקמח או אם מדובר במוצר

הסופי – הקמת. אלא שגם עד המשיב מעיד כי בסילואים, או בחלקם מצוייה חיטה, המועברת דרך צינורות מקומות הקרקע לקומת המרתף וכי הסילואים מחוברים בצינורות לשאר חלקי המפעל.

גם אילו היינו מוצאים תשתית עובדתית התומכת בטענת המשיב כי מדובר בחלק מופרד ומובחן משאר חלקי הנכס הרי שבהיות הסילואים חלק משרשרת הייצור של הקמח היה עלינו לקבוע כי מיכלי הסילו מהווים חלק טפל ונלווה להליך הייצור ואין מתקיימים כאן התנאים המאפשרים לקבוע כי מדובר במתקן רב תכליתי אשר יש לחייב כל בו בנפרד על פי ייעודו.

הוכח כי בסילואים מאוחסנים חומרי גלם המשמשים את בית המלאכה וגם מסיבה זו יש לחייבם בתעריף מלאכה ותעשייה.

המשיב לא הניח כל תשתית עובדתית המנמקת ו/או מצדיקה שינוי הסיווג בשנת 2013 לעומת הסיווג בשנים קודמות.

העוררת מפנה בכתב הערר ובסיכומיה לפסק דינה של השופטת סירוטה ז"ל בעניין ע"ש 122/00 מנהל הארנונה בעירית תל אביב נ' טחנות קמח ישראליות בע"מ.

בית המשפט מתייחס באותו עניין למתקן רב תכליתי וקובע כי אין להסיק מההלכה הנוגעת למתקן רב תכליתי כי יש לפצל כל נכס המקיים מהות אחת לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית ככל שיהיו.

בעניין ממגורות אומר בית המשפט שם :

"נמצאנו למדים כי קיום סעיף ספיציפי של ממגורה בצו אינו מחייב כי כל ממגורה מעצם הגדרתה תחויב על פי הסעיף אלא יש לבחון האם היא מהווה יחידת מיסוי נפרדת ועצמאית. ניתן בהחלט לפרש את הסעיף כך שיחול רק על ממגורה העומדת בפני עצמה כמבחן עצמאי... ולא על ממגורה המשמשת מחסן אינטגרלי לפעילות ייצורית כלשהי ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה... משקבעתי כי לא ניתן להפריד בין הממגורה לבין הפעילות המתבצעת בתחנת הקמח נשטט בסיס טיעונה של ב"כ המערער לפיו יש לפרש המונח "מפעל תעשייה" בצמצום כך שיחול רק על מפעל המקיים פעילות ייצורית... שכן אין עוררין על כך שטחנת הקמח היא מפעל תעשייה המקיים פעילות ייצורית כנדרש."

המשיב מתייחס לפסק דין זה בסיכומיו וטוען כי יש לאבחנו מהמקרה שבפנינו שכן שם היה מדובר בממגורה המשמשת לאחסון תבואה טרם טחינתה.

המשיב לא הניח תשתית עובדתית התומכת בעמדה זו. דוחות ממצאי הביקורת שלו מראים אחרת ותשובת מנהל הארנונה הרואה בכל עסקה של העוררת יחידה אינטגרלית אחת שומטת הבסיס מתחת לטיעון זה.

גם אם צודק המשיב הרי שבמסגרת הממצאים העובדתיים שהביא הצליח להוכיח כי רק בחלק מהממגורות (ככל הנראה כמתצית משטחם – ממגורה אחת) נעשה שימוש לאחסון מוצר סופי – קמח. שטח זה מהווה חלק זניח וטפל עוד יותר לסך הפעילות העיקרית ועל כן מתחזקת העמדה לפיה יש לסווג חלק טפל זה על פי הסיווג העיקרי.

המשיב מוסיף וטוען כי פסק הדין אינו מחייב את ועדת הערר שכן מדובר בהלכה מנחה אך בלתי מחייבת.

אמרנו בעבר ונשוב ונאמר. ועדת הערר הינה גוף מנהלי אשר ראשית לכל צריך לסייע בידי הרשות השופטת בבדיקת העובדות וביישום הוראות צו הארנונה לממצאים העובדתיים.

יחד עם זאת, מקום בו על ועדת הערר להכריע בהתאם להלכות משפטיות כפי שנקבעו על ידי בתי המשפט הרי שוודאי כי במקרה של הלכה של בית משפט מחוזי, אשר לא נסתרה כאמור על ידי

ערכאה גבוהה ממנו, ועדת הערר מצווה להכריע במחלוקות בכפוף לפסיקת בית המשפט המחוזי בין אם מדובר בפסק דין מנחה או פסק דין מחייב.

לו חשב המשיב כי יש להעמיד את פסק דינו של בית המשפט בעניין ע"ש 122/00 הנ"ל למבחנה של ערכאה גבוהה יותר, חזקה עליו שהיה עושה כך.

טענת העוררת בעניין טעות בחישוב שטחי הסילואים:

העוררת משיגה על הגדלת שטחי החיוב של הסילואים/ממגורות וטוענת כי יש לחייבם בשטח של 222.35 מ"ר בלבד במקום 472 מ"ר, ובשטח של 105.63 מ"ר בלבד במקום 393.37 מ"ר כפי שמחייב אותן המשיב.

סה"כ טוענת העוררת להפחתה בסך שטחי הממגורות של 643.37 מ"ר.

העוררת טוענת כי המשיב יצר אבחנה מלאכותי של שתי קומות בשטחי הסילואים קומת מרתף וקומת קרקע וכי מדובר בכפל חיובים. וכן במבנה הממגורות לו מייחס המשיב 3 קומות יש להפחית שתי קומות.

העוררת בעניין זה הביאה את עדותו של ברוך מוסקוביץ.

מר מוסקוביץ חוזר בתצהירו בסעיפים 44-40 לטענות העוררת מבלי שהוא מניח בסיס עובדתי התומך בטענותיו. ודאי לא תרשימים, מדידות או תמונות וכל זאת על אף שהוא מתיימר להביא עדותו כעד המתמחה במדידות ומנהל על פי עדותו את חברת, מדידות פלוס".

בחקירתו הנגדית הסביר לוועדה כי איננו מודד מוסך, הוא בעלים של משרד מדידות המעסיק עובדים שבחלקם הם מודדים מוסמכים.

המשיב לעומת זאת צירף לדוחות ממצאי הביקורת תרשימים ומדידות המסבירים את הבסיס לחיוב הקומות הנפרדות בסילואים (ראה ציון "ענף" על התרשימים ובעדויות הצדדים)

בחקירתו הנגדית נשאל עד המשיב גם על ידי הוועדה וגם על ידי ב"כ העוררת על ממצאי הדוחות בעניין זה ותשובותיו חיזקו את ממצאי דוחות הביקורת ושכנעו כי העוררת עושה שימוש ביותר מקומה אחת בכל אחד מהסילואים:

"...כשהוועדה שואלת אותי על שטח הענן עליו מצויין 222.35 מ"ר, מדוע הוא חויב בשטח כפול. אני מצוין שראיתי שתי קומות, קומת מרתף וקומה נוספת. יורדים לקומת המרתף במדרגות ברזל וכשאתה מביט למעלה אתה רואה תקרת בטון, היא הקומה הנוספת (קומת הקרקע)"

.....מר קרמר פתח את המשפכים ונשפכה חיטה מקומת הקרקע למרתף"

עוד השיב עד המשיב לשאלות הוועדה:

"השטח בקומת הקרקע בגדול 160.11 מ"ר הינו מבנה המכיל קמח.. מבנה בקומה א 105.63 מ"ר ובקומה ב 105.63 מ"ר ובקומת ג 128.04 מ"ר, מדובר במבנה בן 3 קומות שבכל קומה מאוחסן קמח"

הנה כי כן בעניין טענתה בדבר טעות בהיקף החיובים הנוגעים לממגורות לא הרימה העוררת את הנטל המוטל עליה בכדי להוכיח את טענתה ולפיכך דין טענתה זו במסגרת הערר שהגישה להידחות.

טענת העוררת בדבר סיווג שטחים על פי סעיף 330 לפקודת העיריות – נכס לא ראוי לשימוש:

העוררת טוענת כי שטח של 88 מ"ר שבעבר לא חוייב על ידי המשיב אינו בר חיוב בהיותו שטח לא ראוי לשימוש.

העוררת מפנה לתצהירו של ברוך מוסקוביץ המתאר שטחי מבנים אלה כ"חורבות" ומבנים הרוסים.

בדוח ממצאי הביקורת מיום 29.10.13 נבדקה טענתה זו של העוררת וכך נכתב :

נצפו מספר כלובים של תוכים שונים, כלובים של תרנגולות, נראו מספר אנשים מאכילים את החיות ומנקים את הכלובים..."

בחקירתו הנגדית נשאל על כך עד המשיב וענה :

"כשהייתי בביקורת ראיתי שני עובדים המטפלים בעופות שנמצאים בשטח זה. לא בדקתי אם הם עובדים בטחנה. זה מה שראיתי"

הנטל המוטל על נישום להוכיח כי נכס אינו ראוי לשימוש הינו נטל כפול. על הנישום להוכיח כי הנכס ריק וכי על פי מבחני פסק הדין בעניין המגרש המוצלח מדובר בנכס אשר "נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

אין חולק כי העוררת לא הרימה את הנטל בעניין זה. עד המשיב העיד כי נעשה שימוש בנכס ואילו העוררת לא הביאה ראיות התומכות בטענה כי מדובר בנכס שנהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, לא תמונות ולא ראיות אחרות.

מצווים אנו לפעול בהתאם לפסיקה שנקבעה בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עירית תל אביב (להלן: "פסק דין המגרש המוצלח") שם נקבעו אבני הדרך על פיהן מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד בקריטריונים אותם ציווה המחוקק בסעיף 330 לפקודת העירויות (נוסח חדש) המזכים אותו בפטור המבוקש.

הראיות שנשמעו והוצגו בפנינו לא הותירו רושם באשר למצב יוצא דופן של הנכס שכן נמצא כי נעשה בו שימוש לפינת חי.

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

בנסיבות המפורטות לעיל לא הרימה העוררת את נטל ההוכחה ויש לדחות את טענתה בערר ככל שהיא מתייחסת לשטח של 88 מ"ר הני"ל.

הטענה בדבר הפחתת 163 מ"ר שאינם קיימים בפועל, 20 מ"ר חללי מדרגות ו 8 מ"ר חלל מעלית :

העוררת תומכת את טענותיה אלה בשני סעיפים בשולי תצהירו של ברוך מוסקוביץ.

כאמור העוררת לא מצאה לנכון לצרף כחלק מראיותיה מפת מדידה או ראייה אחרת התומכת בטענותיה אלה, לרבות לא תמונה או ראייה אובייקטיבית אחרת.

אין כל הבדל בין האמור בתצהירו של מר קרמר לבין תצהירו של מר מוסקוביץ בעניין זה.

עד המשיב לעומת זאת העיד כי ביצע אימות של המדידות שהיו בידיו מול הממצאים העובדתיים בשטח.

בחקירתו לא הודה עד המשיב כי בביקורת מיום 29.10.13 קיבל את טענות העוררת בדבר שטחים שיש להפחית –

"..אינני יכול לאשר זאת. העברתי את הממצאים בדו"ח הביקורת וכתבתי את מה שראיתי".

אכן בדוח ממצאי הביקורת מיום 29.10.13 ישנה התייחסות חלקית לטענות העוררת בדבר הפחתת שטחים אך לא ניתן ללמוד מהאמור בדות לגבי טענת העוררת כי יש להפחית שטחים אלה.

לאור האמור לעיל ומאחר והעוררת לא הרימה כאמור את הנטל המוטל עליה בעניין זה יש לדחות הטענות בדבר הפחתת שטחים של 163 מ"ר, 20 מ"ר ו 8 מ"ר.

טענת העוררת כי יש לבטל את הגדלת השטח המסווג כקרקע תפוסה ב 489 מ"ר :

העוררת טוענת כי לא הוגש תצהיר המודד מטעם המשיב להוכחה כי מפות המדידה על פיהן פעל המשיב מהמנות. כמו כן טוענת העוררת כי עד המשיב לא הצליח בחקירתו להצביע על השטח שנוסף לקרקע התפוסה :

"אני גם לא יכול להצביע על 489 מ"ר שנוספו בשטח הקרקע לעומת מדידה קודמת".

אכן ראוי היה כי עד המשיב המציין כי אימת את מפות המדידה לעומת המצב בשטח היה משתמש בעת ביצוע מלאכתו גם במפות הקודמות ומשווה את השטח על פי מפת המדידה הקודמת למפת המדידה הנוכחית.

אלא שבמקרה זה, בו בחרה העוררת משיקוליה שלה שלא להציג מדידה נגדית (על אף שהגישה תצהיר של מנהל משרד מדידות !) מטה את הכף בעניין זה נגד טיעוניה של העוררת שכן הנטל להוכיח כי המשיב טעה במדידותיו או כי עד המשיב טעה בשעה שערך אימות של המדידות מוטל על כתפי העוררת ואת הנטל הזה היא לא הרימה.

פתוחה בפני העוררת הדרך לעשות זאת בעתיד תוך הגשת ראיות מתאימות.

לאור האמור לעיל יש לדחות טענת העוררת כנגד הגדלת שטח החיוב של הקרקע התפוסה.

הנה כי כן יש לדחות את מרבית טענותיה של העוררת למעט הטענות בדבר סיווג הממגורות.

איננו מוסמכים לדון בטענות בדבר אי חוקיות חיוב רטרואקטיבי.

העוררת טוענת נגד החלטתו של המשיב לחייבה בחיובים החדשים מיום 1.1.2013 ולא מיום שנשלחה אליה הודעת החיוב ביום 19.6.2013 .

בהיעדר סמכות חוקית לא נדון בטענתה זו של העוררת אולם נפנה את המשיב לפסיקת בתי המשפט בעניין חיובים רטרואקטיביים אשר מאשרת "ביד קפוצה" לרשות להטיל על נישום חיוב רטרואקטיבי ונמליץ למשיב במקרה זה לשוב ולבחון את החלטתו זו שכן הוכח עובדתית מהראיות שהובאו בפנינו כי מדובר בנכסים שהמשיב בדק ובחן פעמים רבות ואף נערכו בין המשיב לעוררת דיונים לא מעטים בעניין חיוב הנכסים.

חזקה (שלא נסתרה במקרה שבפנינו) שהעוררת לא הסתירה מהמשיב את השימוש שנעשה בממגורות ו/או את שטחן ו/או את שטח הקרקע התפוסה ו/או את מצבם של הנכסים בגינם היא טוענת כי אינם ראויים לשימוש.

בנסיבות אלה ספק אם בית המשפט המוסמך ייתן ידו לחיוב העוררת בחיובים הני"ל מיום 1.1.2013 .

מכל האמור לעיל דיין הערר להתקבל חלקית כאמור לעיל.

לאור תוצאות החלטתנו אין צו להוצאות.

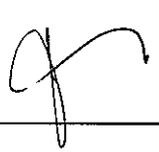
ניתן בהעדר הצדדים היום 2.11.2015.

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

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

מיום מסירת ההחלטה.

בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין
בוועדת ערר) 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: אילייה בברשולי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בשלהי שנת 2013 נודע לעורר כי הוא חויב בתשלומים בגין חובות ארנונה ביחס לנכס ברחוב חפר 8 תל אביב בשטח של 43 מ"ר וזאת מיום 25.4.2012 ועד ליום 30.6.2013.

על פי תשובת מנהל הארנונה מיום 4.11.2014 חויב העורר בארנונה "בהתאם לחוזה שכירות והודעה מיום 30.4.12".

כמו כן השיב מנהל הארנונה לעורר כי "בבדיקה ברישומנו נמצא כי חייבך בארנונה הופסק החל מתאריך 30.6.13 וזאת בהתאם לפנייה שהתקבלה ממשטרת ישראל- מפלג חקירות הונאה בת"א ובירור שנעשה עם בעל הנכס".

העורר טוען כי מדובר בנכס שאף פעם לא החזיק בו, לא ביקר בו ואינו מכיר את בעל הנכס שלכאורה חתם עימו על ההסכם השכירות. הוא טען כי פנה למשטרת ישראל בעניין זיוף תעודת הזהות שלו עוד ב 21.5.2012 בעקבות הונאת ביטוח שהתגלה לו כי היה מעורב בה.

העורר טען כי פנה לראשונה לעיריית תל אביב ביום 26.12.13 וביקש מהעירייה לבטל את כל החיובים בהם חוייב בעקבות זיוף חתימתו ותעודת הזהות שלו וכי בהמשך נודע לו כי העירייה נעתרה לבקשתו רק מיום 1.7.2013.

ביום 9.6.2015 החלטנו על זימון הבעלים של הנכס מר חיימוב יעקב בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו בתיק זה.

ביום 13.7.2015 התייצבו לדיון בפנינו העורר, בא כוחו והצד השלישי.

ב"כ העורר שב על טענות העורר ואף הגיש את המסמכים המסומנים 1/ע המעידים לטענתו כי מדובר בטענת זיוף. ב"כ העורר הפנה אותנו להבדל בין חתימת העורר על המסמכים 1/ע לבין "חתימתו" לכאורה על חוזה השכירות. (2/ע).

הצד השלישי טען כי חתם על הסכם השכירות בנוכחות בא כוחו ולאחר שהשוכר הזדהה בפניהם באמצעות תעודת זהות.

הצד השלישי הוסיף וטען כי " מאחר ולא איתרתי את השוכר זרקתי את שטר החוב ואת חוזה השכירות לפח אחרי ששלוש שנים החזקתי אותו."

הצד השלישי אישר כי נחקר במשטרה ביחס לזהות השוכר וזאת לאחר היעלמותו של השוכר.

בתום הדיון הורינו לצדדים לסכם טענותיהם בטענת העורר כי "אינו מחזיק" בנכס ולאחר שהעורר והמשיב הגישו סיכומיהם ניתנת החלטתנו כדלקמן:

עיון בחוזה השכירות מלמד כי מדובר בחוזה מיום 25.4.2012 בין העורר לכאורה לבין הצד השלישי לתקופה של שנה מיום 25.4.2012 ועד ליום 24.4.2013.

מדובר בחוזה סטנדרטי, מעין טופס, אשר הצדדים השלימו את מרבית הפרטים העקרוניים בו בכתב יד, פרטים כמו כתובת הנכס, תקופת השכירות ודמי השכירות.

עיון בצורתו של החוזה ע/2 מותיר בספק את גרסתו של הצד השלישי לפיה במעמד חתימת הסכם השכירות נתלוה אליו עורך דינו. "אני נפגשתי אצל המתווך ואצל עורך הדין עם השוכר ובמעמד חתימת ההסכם היה גם השוכר"

סביר להניח כי לו אכן היה מלווה עורך דין את ההתקשרות כפי שבאה לידי ביטוי בע/2, לא היו נדרשים הצדדים לטופס סטנדרטי המושלם בכתב יד בסעיפים מהותיים שבו על ידי הצדדים.

הצד השלישי הודה במהלך הדיון כי :

"השוכר אינו דומה לאדם שהוצג לי ע"י ב"כ העורר בתור אילייה".

העורר טען וגרסתו זו לא נסתרה כי מעולם לא חתם על הסכם שכירות זה, אין זו חתימתו, מעולם לא החזיק בנכס, הוא לא מכיר לא את הנכס ולא את הבעלים או את משכיר הדירה וככל הנראה מאן דהוא עשה שימוש בתעודת הזהות שלו שנגנבה. העורר צירף לכתב הערר מסמכים התומכים בטענתו, השוואה של חתימתו האמיתית לעומת החתימה המתנוססת על הסכם השכירות והעתקים מפניותיו למשטרת ישראל ולמשיב בעניין זיוף תעודת הזהות שלו.

לאחר שבחנו את הממצאים שהונחו בפנינו ואת טענות הצדדים, נכריע תחילה בטענת המשיב כי טענות הערר אינן נמצאות בגדר סמכותה של ועדת הערר :

טענת העורר בעילה של "איני מחזיק" מצויה בגדר סמכויות ועדת הערר לפי סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976.

המועד בו נודע לעורר על קביעתו כנישום על ידי מנהל הארנונה הינו על פי עדותו שלא נסתרה בסמוך לפנייתו למשיב ביום 26.12.13.

למעשה בפנייתו מיום 26.12.2013 מעלה העורר לראשונה טענת איני מחזיק בפני מנהל הארנונה.

המשיב בעצמו עונה לעורר ביום 4.11.2014 כי הפסיק את חיובו בארנונה החל מתאריך 30.6.2013 בעקבות פניית משטרת ישראל למשיב. כלומר, המשיב בעצמו מצא כי ניתן לדון בטענותיו של העורר ביחס לחיובים הקודמים ליום פנייתו.

לפיכך הננו קובעים כי ועדת הערר מוסמכת לדון בערר ובטענות העורר כי לא החזיק בנכס בתקופה המיוחסת לו.

נותר לנו להכריע האם יש לקבל את טענת העורר ולקבוע כי בתקופה שבין 25.4.2012 ועד 30.6.2013 לא החזיק בנכס נשוא החיוב :

בתשובתו להשגת העורר טען מנהל הארנונה כי החיוב בארנונה בגין התקופה הנ"ל נעשה בהתאם לחוזה השכירות שנתקבל במשרדי העירייה וכי אין לעירייה לא את הכלים ולא את הסמכות לבדוק את אמינות המסמכים המתקבלים במשרדי העירייה.

אין חולק כי הבעלים של הנכס נשוא החיוב הינו מר חיימוב יעקב אשר שמו גם מופיע כשם המשכיר על הסכם השכירות.

העורר טען בכתב ובפנינו ומעדותו עולה כי אינו מכיר את הנכס נשוא הערר, מעולם לא החזיק בו והוא לא חתום על הסכם השכירות.

העורר טען כי לא פגש את יעקב חיימוב מעולם.

מכל האמור לעיל הוצגה לנו תשתית עובדתית המבססת את טענת העורר כי לא חתם על הסכם השכירות אשר מכוחו לכאורה נרשם כמחזיק אצל המשיב.

הבעלים של הנכס (הצד השלישי) הודה למעשה כי ה"שוכר" עזב את הנכס וכי משטרת ישראל טיפלה בעניין הפסקת החזקה באותו הנכס ובפינוי חלק מהמבנה.

בדרך כלל במקרים כגון דא הצדק עם המשיב, אשר המחוקק הקל בנטל המוטל עליו בכל הקשור לבדיקת זהות המחזיק המדווח לו ביחס לנכסים ברחבי העיר.

אולם די לעיין בחוזה השכירות שהוצג לנו בכדי לפקפק בטענה כי במהלך החתימה על הסכם השכירות נעזר הצד השלישי בעורך דין או בבעלי מקצוע אחרים, והדבר יוצר ספק רב באשר לאמיתות ההסכם ותוקפו.

במקרה זה אין לפעול על פי הכלל שכן כעולה מהראיות והנסיבות שהוצגו לנו לא ניתן להותיר את החלטת המשיב לרשום את העורר כמחזיק בנכס, ודאי שלא לכל תקופת החיוב נשוא ערר זה.

גם החלטת המשיב להפסיק את רישומו של העורר כמחזיק בעקבות פניית משטרת ישראל למשיב תומכת במסקנתנו.

תכלית המחוקק, להביא לכך שהמחזיק האמיתי בנכס ישלם את הארנונה בגין ההחזקה בו, לא מתמלאת בשעה שמתקבלת הודעה סתמית ובלתי אמינה שכזו.

אפשר לקבוע כי העורר הרים את נטל ההוכחה הכבד הנדרש מצדיק סטייה מההסדר הקבוע בפקודת העיריות.

קבלת טענת העורר לפיו לא חתם על חוזה השכירות ולמעשה כי לא נעשה דבר; הוא לא חתם, לא הוטעה לחתום ולא היה לו כל קשר לנכס, מביאה בהכרח למסקנה כי ביחס לנכס נשוא הערר לא יכול היה העורר למסור הודעה על חדילת חזקה כמתחייב מהוראות סעיף 325 לפקודת העיריות שכן לא ידע ולא יכול היה לדעת כי מאן דהו דיווח למשיב על שמו כמחזיק ועל כן אין לראות בו לעניין זה אף "מחזיק קונסטרוקטיבי".

לפיכך הננו מקבלים את הערר וקובעים כי העורר לא החזיק בנכס זה בתקופות המיוחסות לו.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 2.11.2015.

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

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

מיום מסירת החלטה.

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


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

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: נבנצל טוביה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ערר זה הוחזר להכרעתו לאחר שביום 3.3.2014 ניתנה על ידי ועדת הערר החלטה הדוחה על הסף את הערר בשל איחור בהגשת הערר.

ביום 29.2.2015 נתן בית המשפט לעניינים מנהליים פסק דין בעמ"נ 14-03-26-4144 הנותן תוקף להסכמה בין הצדדים לפיה הדיון בערר חוזר לוועדת הערר לצורך הכרעה בטענות לגופן.

ביום 7.9.2015 ביקשו הצדדים מוועדת הערר להכריע בתיק זה על סמך הראיות שהוגשו, עדויות הצדדים כפי שנשמעו והסיכומים שהגישו לגופן של המחלוקות.

לפיכך עלינו להכריע בשתי טענותיו של העורר:

האחת כי אין לחייב בארנונה את נכס מספר 2000248405, המהווה שטח של דירה מספר 9 בבניין, דירה שלא נתקבל היתר בנייה בגינה ועל כן לא חוברה לרשת החשמל והמים ולא נעשה בה שימוש.

כמו כן טוען העורר כי יש לבטל החיוב היחסי של דירה זו (נכס 2000248405) ו/או לשני הנכסים הידועים כנכס מספר 2000248435 ונכס מספר 2000248410 בחלק יחסי מהחיוב שהושת על מרתף הבניין בשטח של 21.75 מ"ר לכל יחידה שכן מדובר בשטח משותף שאינו בר חיוב.

בסיכומיו מציינ העורר כי אין מחלוקת עובדתית בין העורר למשיב בשאלות הבאות:

היתר הבנייה שניתן לבניין כלל 8 דירות ונכס 2000248405 נבנה ללא היתר בנייה. דירה זו מעולם לא חוברה לחשמל או מים ולא נעשה בה שימוש למגורים.

הדירה מופרדת מהיחידה הסמוכה לה בלוח דיקט כפי העולה מעדותו של עד העורר.

העורר טוען כי יש לפטור יחידה זו מארנונה בשל העדר נכס ו/או היות הנכס נכס שאינו ראוי לשימוש.

באשר למרתף, העורר טוען כי אין מדובר בשטח משותף אשר סעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה מחריג אותו מכלל השטחים שיש לחייבם בארנונה בבניין מגורים.

המשיב לעומת זאת טוען כי שטח דירה 9 הינו שטח בר חיוב בהיותו שטח המופרד בלוח דיקט מיחידת מגורים אחרת וכי לא הוכח כי שטח זה נכנס בשערי סעיף 330 לפקודת העיריות וכי הוא אינו עומד בתנאים המצדיקים פטור מנכס שאינו ראוי לשימוש.

באשר למרתף – המשיב מפנה ללשון הצו הקובעת כי רכוש משותף שנעשה בו שימוש, למשל לאחסנה, הינו בר חיוב, גם בבניין אשר חלקיו האחרים משמשים למגורים.

לאחר שעיינו בכתבי הטענות, בתצהירי הצדדים, בחקירת עד העורר ובסיכומי הצדדים הגענו למסקנות העובדתיות כדלקמן:

שטח נכס מספר 2000248405 אינו דירת מגורים נפרדת. מדובר בשטח שנבנה בסטייה מהיתר בנייה ו/או שלא על פי היתר, הוא מופרד בלוח דיקט מהדירה הסמוכה לו, יש כוונה לעשות בו שימוש בעתיד ולדווח על כך למשיב על מנת שיתאים חיובי הארנונה לדיווח ולשימוש.

שטח המרתף משרת את דיירי הבניין או חלקם לאחסון, לחלק מהדיירים מפתח למרתף ומי שמעוניין לעשות במרתף שימוש לאחסנה פונה לאותם הדיירים.

על בסיס הממצאים העובדתיים הנ"ל נכריע במחלוקת נשוא הערר כדלקמן:

יש לדחות טענת העורר לפיה חלק הבניין שנבנה ללא היתר בנייה אינו בר חיוב בארנונה.

העורר אף לא הוכיח את טענתו החלופית לפיה שטח זה הינו נכס לא ראוי לשימוש. הוא לא הניח את התשתית העובדתית המחייבת את העורר על פי פסק הדין בעניין המגרש המוצלח כאשר הוא מבקש להרים הנטל המוטל על נישום המבקש פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש.

למעשה מבקש העורר לקבל פטור על פי סעיף 330 לפקודה בשל אי יכולתו לעשות שימוש בנכס כדירה נפרדת ממניעים משפטיים הקשורים בהיתר הבנייה ו/או בניית נכס זה בסטייה מהיתר ו/או ללא היתר בנייה. העובדה כי כפועל יוצא מכך שטח זה מופרד היום מהדירה הסמוכה לו בלוח דיקט עד שיצורף לדירה זו ויוכשר כחלק מאותה הדירה אינה מצדיקה את דרישת העורר שלא לראות בנכס זה נכס בר חיוב בארנונה שכן אין חולק כי הוא מהווה חלק מהגדרת "בניין" על פי צו הארנונה.

צודק המשיב באשר לכך שהעוררת לא הניחה כל תשתית עובדתית או ראייתית התומכת בטענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש.

מצווים אנו לפעול בהתאם לפסיקה שנקבעה בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עירית תל אביב (להלן: "פסק דין המגרש המוצלח") שם נקבעו אבני הדרך על פיהן מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד בקריטריונים אותם ציווה המחוקק בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המזכים אותו בפטור המבוקש.

הראיות שנשמעו והוצגו בפנינו לא הותירו רושם באשר למצב יוצא דופן של הנכס למעט העובדה כי מדובר בנכס שכרעג אין בו שימוש והוא מופרד בלוח דיקט מדירה הסמוכה לו.

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

מצווים אנו להכריע, האם ניתן לאמר בצורה אובייקטיבית כי נכס זה, על אף שאין בו שימוש כאמור וחרף העובדה שנבנה ללא היתר (ואשר לא ימנע על פי עדות עד העורר מהעורר לעשות בו שימוש), "נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

הנכס נשוא ערר זה הינו נכס המצוי בבניין שבנייתו הושלמה, הנכס הסמוך לו ואשר מיועד להיות מחובר אליו מחובר למים ולחשמל, לא הוכח כי מסוכן לעשות בו שימוש ולא הובאה אף ראיה כגון תמונה או חוות דעת מומחה או כל ראיה אחרת באשר למצבו.

לא כל בניין ריק ולא כל נכס שאין משתמשים בו נכנס בשעריו של המבחן האובייקטיבי וזוכה לפטור בשל נכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו.

הטיעון כי לא ניתן לעשות שימוש בנכס בשל מניעה משפטית אינו נכנס בגדר השיקולים המצדיקים לפי הפסיקה הגדרת נכס שאינו ראוי לשימוש (ראה לעניין זה עת"מ (ת"א) 34060-03-11 אגבר נ' עיריית חולון) במיוחד נכונים הדברים כאשר נמצא במקרה שבפנינו כי בכוונת העורר לעשות שימוש בנכס חרף הניטען לגבי מצבו. רוצה לאמר אין קשר בין המבחן האובייקטיבי להגדרתו של נכס כנכס שאינו ראוי לשימוש בבחינת נכס "שנהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לבין מניעה משפטית המונעת שימוש בנכס.

כאמור, לאחר שבחנו את עדויות הצדדים, עיינו בכתבי הטענות ובתמונות שצורפו וסיכומי טענות הצדדים הגענו למסקנה כי הגדרתו של הנכס נשוא ערר זה כנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו אינה מתיישבת עם השכל הישר כמו גם לא עם מטרת המחקק אשר ראה לנגד עיניו מצב קיצוני בו לא ניתן לעשות שימוש בנכס בשל מצבו מחד ואת חובתה של הרשות לספק לנכס ולבניין שירותים מהרשות המקומית מאידך.

באשר לטענת העורר בעניין חיוב יחידה זו בחלק יחסי בחיוב המשותף וחיוב היחידות הנוספות בחלק היחסי ברכוש המשותף, היינו בגין השימוש במרתף הבניין :

אין מחלוקת כי במרתף נעשה שימוש כפי שעולה מדוח ממצאי הביקורת של המשיב ומעדותו של עד המשיב ומהתמונה מ/1. העורר ויתר על חקירתו של עד המשיב שכן לא הייתה מחלוקת בין הצדדים באשר לשימוש במרתף על ידי דיירי הבניין ו/או חלקם.

העורר טוען כי שימוש בשטח משותף כמרתף לצרכי אחסנה פטור מחיוב ארנונה שכן אינו נזכר במסגרת רשימת השימושים המפורטת בסעיף 1.3.1 ז לצו הארנונה.

המשיב לעומת זאת מפנה ללשון הסעיף בה נאמר :

"שטח משותף בבניין שרובו משמש למגורים בו שני מחזיקים או יותר לא יחויב, למעט שטחים המשמשים לבריכת שחייה, חדרי משחקים וכדומה .."

עוד מפנה המשיב ללשון סעיף 2.3.2 לצו הקובע כי שטחים משותפים כגון חדרי משחקים, בריכות שחייה או שטח משותף אחר יחויבו בתעריף מגורים.

האם על פי לשון הסעיף ניתן ללמוד כי מדובר ברשימה סגורה וכי במידה ובמרתף הבניין שבפנינו לא נעשה שימוש לבריכת שחייה או חדרי משחקים שטח זה אינו בר חיוב ?

הוראות הצו קובעות מפורשות אחרת. הצו נוקט פעמיים בלשון המאפשרת חיוב שטח משותף בבניין מגורים במידה ונעשה בו שימוש על ידי הדיירים ועל פי סיווג מגורים.

הצו נוקט בלשון "וכדומה" או "שטח משותף אחר".

אין מדובר במקרה שבפנינו בחלק מהשטחים המשותפים המהווים חלק אינטגרלי משטחי הדירות כגון חדרי מדרגות או מעברים.

במקרה שבפנינו מדובר בשטח ספציפי אשר נעשה בו שימוש מועיל ומוסיף ערך לבעלי היחידות בבית המשותף וזאת לאחסנה. אין שונה שטח זה משטח המשמש לחדרי משחקים או בריכה ואפשר לראות בו שימוש הדומה לשימושים אלה ומכאן כי יש לחייב השימוש בשטח זה על פי תעריף מגורים ולהשית אותו באופן יחסי על כל אחד מהמחזיקים בבית המשותף.

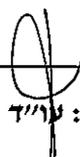
לאור האמור לעיל דין הערר להידחות.

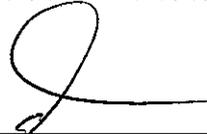
משלא נתבקשנו לעשות כן, אין צו להוצאות.

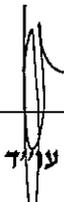
ניתן בהעדר הצדדים היום 2.11.2015.

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

בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין
בוועדת ערר) 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

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

תאריך : כא בחשון תשעו
03.11.2015
מספר ערר : 140012918 / 12:27
מספר ועדה : 11254

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

העורר/ת: שלמה ויאולט

- ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

כתובת של שלמה סדי מזל מתי - תא דואר 211 דואר נע גליל מערבי קיבוץ איילון.

הערר שלפנינו נסוב על חנות ברחוב שנקין שהכניסה אליה בין שנקין 2 לשנקין 4. בשלהי שנת 2014 הוחל בשיפוץ חיצוני של הבניין שכתוצאה ממנו לא ניתן היה לעשות שימוש בחנות. בנוסף, השוכר של החנות סיים את השכירות, והחנות נותרה ריקה. העוררת מבקשת פטור לפי סעיף 330. ייתכן והפטור צריך היה להינתן לעוררת אילו הייתה פונה ומבקשת אותו בזמן. בדיעבד העוררת הגישה את הבקשה באיחור, ובנוסף לאחר שבקשתה והשגתה נדחו, היא גם איחרה בחודש ימים בהגשת הערר ובנוסף גם לא ביקשה ארכה להגשתו. המשיב ביקש כי הערר יידחה על הסף ולגופו. ועדה זו סבורה כי יש להקפיד על הגשת העררים במועד או למצער להגיש בקשות מנומקות לקבלת ארכה להגשת ערר וזאת כתנאי מוקדם לדיון בבקשה ושקילתה. דבר זה לא נעשה בענייננו ודי בכך כדי שהערר יידחה. בנוסף, כאמור מבקשת העוררת לקבל פטור גם לתקופה שקדמה להגשת ההשגה וגם לתקופה שלאחר שהסתיים הבקשה הקודמת שהגישה. הצדק עם ב"כ המשיב שהמשיב מנוע מלתת פטורים שאינו רשאי לתיתם עפ"י הדין. בנוסף, הלכה פסוקה היא כי נוכח טיבם של דיני המס והארנונה בכלל זה ראוי להקפיד על פרוצדורה ועל מועדים. נוסף כי לדעתנו ובניגוד לעמדתו של המשיב ראוי היה שהפטור היה ניתן, שכן תכלית סעיף 330 כפי שפורש מתקיימת במקרה זה.

נוכה זאת, אנו ממליצים בפני המשיב לשקול לתת לעוררת, לפני משורת הדין פטור מ- 15/2/15 ועד ליום 30/4/15 בלבד. בכפוף לכך אנו דוחים את הערר על כל חלקיו ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 03.11.2015. בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: רו"ח אלרון יצחק

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כב בחשון תשעו
04.11.2015
מספר ערר : 140012941 / 11:05
מספר ועדה: 11255

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ק. מינץ חברה קבלנית לבנין בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

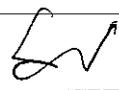
החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים ליישום האמור במכתבו של אלברט גולבר מיום 13/10/15
ולמחיקת הערר.
כמו כן, התייתר הצורך לדון בערר 140013314, משכך הוא נמחק והדין שנקבע בו מבוטל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.11.2015.

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


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


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כב בחשון תשעו
04.11.2015
מספר ערר : 140011957 / 11:55
מספר ועדה: 11255

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: מלילי יריב יוסף, הורביץ חיים אילן

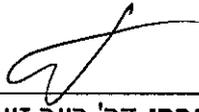
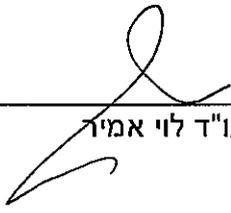
- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים כמפורט בפרוטוקול.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 04.11.2015.

| | | |
|--|--|--|
|  חברה: עו"ד קדם שירלי שם הקלדנית: ענת לוי |  חבר: דר' רייך זיו, רו"ח |  יו"ר: עו"ד לוי אמיר |
|--|--|--|

מספר ערר: 140010765
140011632
140013088

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: אופוס הפקות בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת העררים המאוחדים שבפנינו נתקפת החלטת המשיב בנוגע לנכסים אשר מוחזקים על ידי העוררת בשדרות קק"ל 99, ברח' ראול ולנברג 2, ובשדרות רוקח 101. בהחלטת המשיב מיום 8.4.14 נדחתה טענת העוררת לסיווג הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה.

טענות העוררת

2. העוררת טענה בכתב הערר כי היא עוסקת בעריכת וידאו, סרטים ותוכניות טלוויזיה. העוררת טענה כי אינה עוסקת בפעילות רעיונית ואינה עוסקת בהפקה של סרטים אלא בעריכה טכנית. הנכס סווג בסיווג מלאכה ותעשייה מיום 1.8.2003 ועד ליום 31.12.2013 ובשנת 2014 שונה הסיווג, למרות שלא שונתה הפעילות.

3. העוררת התייחסה בכתב הערר לשני הליכי ערר קודמים בהם נקטה בשנים 2007 ו-2010 שהובילו להסכמים עם המשיב בנוגע לסיווג הנכס לפי סיווג מלאכה ותעשייה עד לסוף שנת 2013.

4. העוררת טענה לקיומו של השתק פלוגתא לאור ההסכמים הקודמים לסיווג הנכס בהתאם להחלטת ועדת הערר שניתנה בעניין זד פילמס (ערר 140006862 זד פילמס בע"מ נ' עיריית תל אביב) (החלטת ועדת הערר מיום 29.7.13).

5. העוררת טענה עוד כי שינוי הסיווג אינו נובע משינוי בפעילות אלא כתוצאה משינוי במדיניות והדבר מהווה שינוי של צו הארנונה בחוסר סמכות.

6. העוררת טענה כי יש לקבל את הערר ולהותיר את הסיווג תעשייה ומלאכה לפי שטח של 450.8 מ"ר.

טענות המשיב

7. המשיב טען בכתב התשובה כי העוררת עוסקת בפעילות של עריכת תכני וידאו כתוכניות טלוויזיה, סרטים וכו'. בנכס לא מתבצעות הפקות ואין פעילות קריאייטיב.

8. המשיב טען כי טענות בדבר שינוי מדיניות העירייה ובדבר הליכי הגבייה אינן בסמכות ועדת הערר.

9. בהתייחס לטענת העוררת לפיה קיים השתק פלוגתא נטען כי הכרעות בשנות מס קודמות אינן יכולות לעמוד לבחינה חוזרת מקום בו לא חל כל שינוי בנסיבות אולם במקרה דנן חל שינוי באקלים השיפוטי ובצו הארנונה. אומנם הצדדים הגיעו להסכמות בשנים קודמות אך אין מדובר במקרה זה בהכרעה של ועדת ערר אשר בחנה את הראיות ולא חל הכלל של השתק פלוגתא.

10. המשיב טען כי הנכס סווג כדין עת התברר כי העוררת עוסקת אך ורק בעריכה ולא בייצור סרטים או כל דבר אחר.

הדיונים בפני הוועדה ומסגרת הדיון שבפנינו

11. לאחר שקיימנו דיון מקדמי ונדונה בין היתר שאלת השטח בגינו מחוייבת העוררת בגין הנכס ברחוב קק"ל 99, הוגשה מטעם המשיב הודעה בה הובהר כי המשיב מחייב את העוררת בגין שטח כולל של 553 מ"ר מתוכם 135 מ"ר מרפסת גג. תיוב זה הוא מיום 1.1.2014. המשיב התייחס גם לסיווג הנכס. לאור תגובה שהוגשה מטעם העוררת החלטנו לקבוע את התיק לדיון הוכחות וניתנו הנחיות להגשת תצהירים.

12. בתאריך 13.5.15 קיימנו דיון הוכחות במהלכו נחקרו העדים מטעם הצדדים. בתום דיון ההוכחות אפשרנו לצדדים להגיש סיכומים בכתב ומשהוגשו, התיק בשל להכרעה. נציין כי הצדדים הסכימו כי החלטה זו תחול גם על שנת 2015.

דיון והכרעה

לצורך הדיון הנכסים בשדרות קק"ל 99, ברתי ראול ולנברג 2, ובשדרות רוקח 101. יקראו להלן: "הנכסים".

א. סיווג הנכסים

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

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

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

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

15. הסעיפים הרלוונטיים לענייננו מתוך צו הארנונה הם:

- א. סעיף 3.2 לצו: "הארנונה הכללית לבניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר..."
- ב. סעיף 3.3.1 לצו אשר דן בבתי מלאכה ומפעלי תעשייה.

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

- א. מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד.
- ב. טיבו של תהליך הייצור, טיבן של המכונות במפעל, היקף הפעילות הכלכלית.
- ג. המבחן הכלכלי-השבחת המוצר או החומר, אף אם אינו מביא עמו כל שינוי בצורה.
- ד. מבחן מרכז הפעילות-ההנגדה-חיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה.

17. בהתייחס לסיווג מלאכה, דן בית המשפט העליון במבחנים שנקבעו בעניין רעיונות וקבע בפסק דינו בעניין בר"ם 4021/09 **מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה**

בע"מ, (פורסם ב"נבו" מיום 21.9.10) (להלן – "עניין מישל מרסייה") כי הם אינם רלוונטים כניתנתם לצרכי הגדרת בית מלאכה.

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

18. 'בית מלאכה' הוגדר במילון אבן שושן כ – "סדנה, מקום לייצור כלים ומכשירים שונים או לתיקונים: נגריה, מסגריה, מפחה וכו' - בתי מלאכה הם". בעניין עמ"נ 27754-05-11 אשל מאיר נ. עיריית ת"א (מיום 14.12.11) התייחס בית המשפט וציין כי פרשנות כלכלית רואה בבית מלאכה בית חרושת קטן, המייצר מוצרים בכמויות קטנות, חלקם הניכר בעבודת יד ובעזרת מכשירים פשוטים וגורמי ייצור מוגבלים יחסית .. בבית המלאכה עובד האומן (craftsman) כגון החייט, הסנדלר, הנגר, הנפח או המסגר.

19. בעניין עע"ם 2503/13 אליהו-זהר נ' עיריית ירושלים, נקבע כי-השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין תעשייתי, במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ('צווארון לבן'). עם זאת הובהר שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעשיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים.

20. באופן פרטני בעת האחרונה פורסמו מספר החלטות הנוגעות לעריכת סרטים הן על ידי ועדת הערר בהרכביה השונים והן על ידי בית המשפט המחוזי בשבתו כבית המשפט לעניינים מינהליים.

21. בעמ"נ (מחוזי ת"א) 30939-10-10 איי אל וויפוינט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (החלטה מיום 8.3.2012) (להלן – "עניין איי אל וויפוינט"), נדונה פעילות העוררת אשר עוסקת ביצירת סרטי הדמיה בטכנולוגיה של אנימציה ממוחשבת עבור פרויקטים בתחום הנדל"ן. בית המשפט קבע כי הוא אינו רואה כיצד ניתן לראות בשימוש שעושה המערערת בנכס כשימוש לתעשייה או לבית מלאכה. גם מבחינה תכליתית נקבע כי אין הצדקה לסיווג הנכס תחת סיווג בתי מלאכה ותעשייה ולא ניתן להקביל את התוצרת של סנדלר או תופר לסרט הדמיה שנוצר על ידי המערערת שמטרתו היא ליצור המחשה ויזואלית לקונים פוטנציאליים כיצד יראה הפרויקט לכשתסתיים בנייתו. (נוסיף אנו כי נראה שהתוצר מהווה חלק מתהליך שיווק הפרויקט).

22. בעמ"נ 13-10-46693 זד פילמס בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (ביום 26.8.14) (להלן: "זד פילמס") נקבע כי יש לראות בעבודת הפוסט-פרודקשן "פעילות ייצורית" על פי כל אחד ממבחני הפסיקה, לסיווג הפעילות כתעשייה ודחה את הטענה לפיה מדובר בפעילות של בית מלאכה. נציין כי באותו עניין נקבע כי עיקר הפעילות בנכס הינה של פוסט פרודקשיון:

"12. לטעמי, פעילות המערערת בנכס הינה פעילות ייצורית לכל דבר ועניין, באשר המערערת נוטלת חומר גלם, הוא צילומי הסרט/הסרטון, עורכת אותם באופן שהופך אותם למוצר אחר לגמרי מסרט הצילום עצמו, תוך מתן ביטוי שונה למוצר המוגמר הערוך כעת סינמטוגרפית ובוודאי מעניק לצופה ממד פסיכולוגי שונה ואחר מסרט הצילום הגולמי בעצמו, ומהווה לכן ביטוי שונה למוצר המוגמר, כפי שפעולת עריכת סרטים מחייבת. מעבר לכך, פעולת הפוסט פרודקשיון מוסיפה לסרט הערוך קול, מוסיקה ואמצעים נוספים כמו אנימציה ואפקטים קוליים ואחרים ויחדיו יוצרים מוצר חדש לגמרי. אין כל מקום בעיני להקשר אותו ביקש המשיב לעשות לעבודת עורך דין הנותן שירותי משפט ללקוחותיו במשרדו ולכן עוסק בתן שירותים ובין עריכת סרט/סרטון המביא לקהל הצופים בכל פעם יצירה חדשה.

23. החלטה שונה ניתנה על פי בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 14-09-63527 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (ניתן ביום 8.2.15) (להלן: "ברודקאסט"). בית המשפט המחוזי דן בשאלת סיווג של העסק, שעיקר עיסוקו הוא פוסט פרודקשן של יצירות קולנוע וטלוויזיה - עריכת סרט הוידאו, פס הקול, הוספת כתוביות וכיו"ב. בית המשפט המחוזי דחה את הערעור המינהלי. בין היתר נקבע בפסק דינו כי פעילות המערערת ועובדיה נוטה להיות "אמנות", וזאת להבדיל מ"ייצור" או "מלאכה". בכל הנוגע למבחנים שנקבעו בפסק דין "רעיונות", נקבע בפסק הדין כך:

"אשר למבחן "יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", הפעילות בנכסים שבמחלוקת היא קבלת חומר צילום דיגיטלי, ועיבודו לחומר צילום דיגיטלי אחר. דומה שאין מחלוקת על כך שכלי הקיבול הפיזיים בהם נשמר חומר הצילום האמור זהים, וזאת בין שמדובר בחומר הגולמי ובין שמדובר בחומר המעובד. קרי, אין מדובר ב"שינוי מוחשי" הנראה לעין בחפץ, אלא בשינוי התכנים הדיגיטליים השמורים בלבד. קביעה כי די בכך לענות על המבחן שבפסיקה, משמעה פריצת האפשרות לטעון כי כל עבודת מחשב באשר היא מהווה פעילות ייצורית, באופן המביא את הדברים לכדי אבסורד - כך לדוגמה, ניתן יהיה לטעון כי משרד עורכי דין אשר המנסח מחדש מסמכים הנשלחים אליו או משרד אדריכלים המתקן תכניות מבצעים "פעילות ייצורית".

כל שינוי כאמור יש בו משום שינוי ב"מימד הפסיכולוגי" שבצריכת התוכן קודם לעיבודו, אך ודאי שלא לכך כיוון פסק דין "רעיונות".

אשר למבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", המערערת מבצעת עבודותיה על פי הזמנת לקוחות על פי הגדרותיהם וצרכיהם הספציפיים, וכפי שציינה ועדת הערר בצדק, אין מדובר ב"מוצרי מדף" המיועדים לציבור בלתי מוגדר. באופן השימוש של לקוחות המערערת באשר סופק להם מידה - בין הפצה רחבה של התוכן, ובין שימוש אישי בו - אין כדי לשנות את מהות פעילותה של המערערת עצמה.

אשר למבחן ה"כלכלי", עיבוד חומר הצילום בידי המערערת יוצר ערך מוסף ללקוחותיה, אשר עבורם יש ליכולת להשתמש בגרסה הערוכה ערך כלכלי גבוה מאשר לחומר הגלם. ספק רב האם למי שאינו אותו לקוח קיים הבדל, לא כל שכן הבדל מהותי, בשוויו של החומר הערוך. באין "ערך שוק" מעין זה, איני סבורה שניתן לראות בכך "פעילות ייצורית".

אשר ל"מבחן ההנגדה", כוועדת הערר, סבורה גם אני כי צירופם של המאפיינים השונים שפורטו לעיל, מטה את הכף לסיווג פעילות המערערת כ"שירות", להבדיל מ"ייצור".

לסכום נקבע כי המינוח "שירותים" הוא הקרוב ביותר לעניינה של המערערת, העונה על כל המאפיינים של "...מתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי...". אין מדובר בפעילות "במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור" או ב"ייצור המוני של מוצרים" כנדרש לסיווג "תעשייה", ואף אין מדובר ב"עבודת כפיים" כנדרש לסיווג "מלאכה".

מן הכלל אל הפרט

24. בהליך הבאת הראיות בפנינו התברר כי העוררת עוסקת בהשכרת חדרים וציוד לצורכי עריכת סרטים. העוררת עצמה אינה עוסקת בעריכה. המשיב טען כי לאור העובדות שהתבררו, העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה להוכיח כי השימוש הינו לצורכי עריכת סרטים (זאת מבלי לגרוע מהטענה כי פעילות של עריכת סרטים אינה צריכה להיות מסווגת בסיווג תעשייה). העוררת טענה בסיכומי התשובה כי העובדה שהשימוש שנעשה בנכסים הוא עריכת וידאו לא היה שנוי במחלוקת. ובכל מקרה די בכך שהשימוש בפועל הוא בתחום עריכת הסרטים כדי לסווג את הנכס בסיווג "מלאכה ותעשייה".

25. בנסיבות העניין עלינו לבחון את השימוש שנעשה בפועל בנכסים. מר מטרני, הבעלים והמנהל של העוררת הבהיר בעדותו כי אין לו שליטה על התהליך אולם לא ניתן לומר כי העוררת עצמה אינה נוטלת חלק בתהליך, גם אם החדרים מושכרים. העוררת אחראית על הציוד, מבצעת העברת חומרים לשלבים השונים של העריכה באמצעות טכנאים, מבצעת גיבויים וכו'. בכל אחד מהנכסים נשוא הערר מצויים חדרים אשר משמשים לעריכת וידאו.

26. העוררת הפנתה לפסק הדין שניתן בעניין זד פילמס ולמספר החלטות שניתנו על ידי ועדת הערר. כאמור לעיל הפסיקה שניתנה בעניין עריכת וידאו אינה אחידה. ועדת הערר אינה כפופה להחלטות ועדת ערר אחרות.

27. בבחינת כלל העובדות שהוצגו בפנינו החלטנו לדחות את הערר בשאלת הסיווג מן הטעמים הבאים.

28. הפעילות בנכסים שבמחלוקת היא קבלת חומר צילום דיגיטלי, ועיבודו לחומר צילום דיגיטלי אחר. כפי שנקבע בעניין ברודקאסט, כלי הקיבול הפיזיים בהם נשמר חומר הצילום האמור זהים, וזאת בין שמדובר בחומר הגולמי ובין שמדובר בחומר המעובד, כך שאין "שינוי מוחשי" הנראה לעין בחפץ, אלא בשינוי התכנים הדיגיטליים השמורים בלבד.

29. בנכסים אשר מושכרים לגופים שונים מתבצעת פעילות על פי הזמנת לקוחות שונים ועל פי צרכים ספציפיים. לעניין זה לא הוכח על ידי העוררת כי היא עומדת במבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר" ולא די בטענת העוררת כי אין מחלוקת שמדובר בעסק אשר עוסק בעריכת וידאו. גם מיהות המשתמשים חשובה לצורך העניין ועניין זה לא הוכח כאמור.

30. אשר למבחן ה"כלכלי", ברי כי עיבוד החומר המצולם בעל ערך כלכלי, והרי לקוחות משלמים בעבור עבודה זו. אולם, לא די בכך בכדי לקבוע כי הפעילות מהווה פעילות תעשייתית. לצורך העניין נציין כי גם פעילות שירותית ומשרדית מתוגמלת בתמורה ולא די בכך בנסיבות העניין לסווגה באופן שונה.

31. אשר ל"מבחן ההנגדה", אנו סבורים כי צירופם של המאפיינים השונים שפורטו לעיל, מטה את הכף לסיווג פעילות המערערת כ"שירות", להבדיל מ"ייצור".

32. נוסף כי כפי שנקבע בפסיקה נכס המשמש ליתעשיה, מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור, במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. הייצור הינו המוני ולא על פי הזמנה, והפעילות מבצעת על ידי בעלי מקצוע שניתן להגדיר את עמל כפיהם או את עמל המכונות שפועלות במקום כתעשייה. הפעילות המתבצעת בנכסים שבחזקת העוררת באופיה נוטה לסיווג ולשייך לסוגי הנכסים המוגדרים בתחום השירותים העסקיים ולא בתחום התעשייה. מדובר בתדרים שאינם שונים ממשרדים רגילים.

33. נעיר כי העוררת עוסקת גם בפעילות של השכרת ציוד. אומנם נטען כי ההכנסה מההשכרה זניחה אולם טענה זו אינה מספקת. לא ניתן להתעלם מפעילות זו ומהשימוש בנכסים לצורך פעילות עסקית זו בעת סיווג הנכסים.

34. בהתייחס לפסיקה שהוגשה אשר נוגעת לעריכת מוסיקה, נעיר כי פסיקה זו אינה רלוונטית לענייננו בשים לב לכך שהפסיקה ניתנה בתחום ספציפי זה ואף בוצע שינוי בצו הארנונה בהתייחס לפעילות זו.

35. המונח שירותים הוא המתאים והקרוב ביותר לפעילות העוררת על פי מאפייני מתן שירות אישי ללקוח על פי צרכיו ותנאי ההתקשרות עימו.

36. לסיכום, בבחינת מבחן הפעילות וחיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה, אנו סבורים כי מרכז הכובד נוטה לתחום העסקי ולא לתחום התעשייה.

37. נציין כי העוררת הגישה במסגרת סיכומי התשובה כרטסת הנהלת חשבונות. היא ציינה בסיכומי התשובה כי לאור המודל העסקי של העוררת אין לכרטסת הנהלת החשבונות כל משמעות לצורך קביעת סיווג הארנונה. עם זאת לאור טענת המשיב בסיכומיו לעניין אי חשיפת הנתונים, היא מצרפת את הכרטסת כקובץ ממוחשב. המשיב התנגד לכך וציין בתגובתו כי העוררת לא ביקשה את רשות הוועדה ועשתה דין לעצמה וכי לא ניתן לצרף בשלב זה מסמכים כאשר אין למשיב אפשרות להתייחס לאמור בהם ולחקור את העד מטעם העוררת. אכן, לא ניתן לקבל התנהלות זו מצד העוררת. לו העוררת סבורה כי אין לכרטסת כל משמעות לא היה מקום להגישה כלל. מעבר לכך, לא ניתן להגיש מסמך כגון זה (למעלה מ-400 עמודים) ללא ניתוח וחוות דעת מתאימה, לא כל שכן מבלי לאפשר למשיב להתייחס אליו

ולחקור את העד מטעם העוררת על מסמכים אלה. לאור זאת איננו מוצאים מקום להתייחס למסמכים אלו, לא כל שכן לאור התוצאה אליה הגענו.

ב. שטח הנכס ברח' קק"ל 99 – חיוב גג

38. בהתייחס לשטח הגג בנכס אשר נמצא ברחוב קק"ל 99 ואשר מוחזק על ידי העוררת, מדובר בגג בבניין אשר משמש לא למגורים ואשר מוחזק כולו על ידי העוררת.

39. סעיף 1.3.1(ז) לצו הארנונה אשר דן בחיוב שטח גג מרוצף בבנין אשר משמש ברובו למגורים, אינו רלוונטי לענייננו היות והשימוש בנכס אינו למגורים. משכך נפנה לסעיף 1.3.1(ח) לצו אשר דן בשטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים. חיוב שטח כגון זה יחול רק כאשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד.

40. בענייננו העוררת מחזיקה בכל הבניין ומשכך לא מתקיימת העילה לפטור את השטח מחיוב בארנונה. הגדרת השטח המחויב בארנונה על פי הצו הינה הגדרה רחבה וכוללת את "... כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה" (ס' 1.3.1(ב) לצו).

41. מדובר בגג מרוצף, בבניין שכולו בחזקת העוררת. כך, שגם אם העוררת אינה עושה בו שימוש, מדובר בשטח בר חיוב. **עצם ההחזקה בשטח שהינו בר חיוב בארנונה היא שמקימה את חובת התשלום ואין נפקא מינה אם נעשה בשטח שימוש בפועל אם לאו, אלא מקום בו נמנע השימוש בשטח ממחזיקו.** ר' עמ"ן (מחוזי ת"א) 264/06 גרף עסקי תעשיות תוכנה בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית ת"א (פורסם בנבו 16.9.2007):

"לא רק שימוש בפועל מביא לחיוב בארנונה. גם מקרים בהם לא מתקיים שימוש בנכס קיימת חובת תשלום ארנונה. חובת התשלום נובעת מהחזקה בנכס ולא מהשימוש בו כשהרציונל העומד מאחורי זה הוא שגם בתקופה בה הנכס עומד ריק ואין משתמשים בו, הרשות ממשיכה לספק שירותים בגינו".

42. העוררת טענה בסיכומים מטעמה כי כל גג בבניין משרדים אינו מחוייב בתשלום ארנונה. אין לנו אלא לתת החלטתנו על פי הוראות צו הארנונה ואמירה כגון זו אינה מבססת אי חיובו של השטח שבחזקת העוררת. גם הטענה הכללית שמעלה העוררת לפיה מדובר בגג ומשכך שטח זה אינו בר חיוב אינה מבוססת. גג כשלעצמו אינו פטור מתשלום ארנונה מעצם הגדרתו כגג. ר' לעניין זה עמ"נ (מחוזי ת"א) 10-11-30710 דו"ח משה אהרוני נ' מנהל ארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו 30.1.13):

"... גם אם ב"גג" עסקינן הרי שגגות ככלל אינם פטורים באופן גורף מחיוב בארנונה, כפי שקבעתי בעניין אפריקה ישראל (עמ"נ 254/08 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א [פורסם בנבו] (6.9.2010), שם פסקה 11). היות הגג בר חיוב תלוי בכל מקרה ונסיבותיו."

43. לאור האמור לנו דוחים את טענות העורר גם לעניין חיוב שטח הגג בנכס ברחוב קק"ל 99.

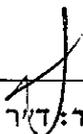
ג. סיכום

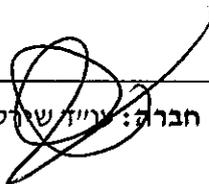
44. לאור האמור הערר נדחה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

ניתן בהעדר הצדדים היום 4.11.2015.

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

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


חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח


חברת: עו"ד שירלי קדם


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

חברה: עו"ד שירלי קדם

חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח

העוררת: אולמן סרטים בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת הערר שבפנינו נתקפת החלטת המשיב מיום 31.7.14 בנוגע לסיווגו לצורכי ארנונה של נכס אשר מוחזק על ידי העוררת ברחוב הארד 5 בתל אביב.

טענות העוררת

2. במסגרת הערר שהוגש על ידי העוררת נטען כי המשיב טעה בנוגע למהות העסקה וכי הוא עומד בקריטריונים לסיווג מופחת (סיווג מלאכה ותעשייה).

3. העוררת טענה כי היא פועלת בנכס משנת 2007 וכי בכל השנים בהם העסק מצוי בנכס זה, לא השתנה העיסוק והיא שילמה ארנונה על פי סיווג מלאכה.

4. העוררת טענה כי על העירייה להוכיח כי פעילות העוררת בנכס השתנתה באופן המצדיק שינוי בחיוב, אולם זאת לא הוכח על ידה.

5. העוררת טענה כי אין בנכס אולפן והפעילות היחידה היא של עריכה. העוררת ציינה כי אומנם היא עוסקת גם בפעילות הפקה אולם לטענתה הנכס עצמו משמש כמעט בלבדית לפעילות עריכה ופעילות ההפקה אינה נעשית בתוך הנכס, זולת אחסון ציוד צילום בחדר הטכנאי.

6. העוררת טענה כי היא הוכיחה שכמעט כל הנכס משמש לעריכת וידאו לאחר הפקה פוסט פרודקשן.

7. העוררת ציינה כי אין אחידות בפסיקה בסוגיית סיווגה של הפעילות נשוא הדיון בערר זה ולטענתה יש להכיר בפעילות זו כייצורית כפי שנקבע בעמ"ן 13-10-46693 זד פילמס בעמ"נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (החלטה מיום 26.8.14).

טענות המשיב

8. המשיב טען בכתב התשובה כי מדובר בנכס בשטח של 128 מ"ר. לטענתו, על פי ממצאי ביקורת שנערכה במקום, הנכס משמש לצילום ועריכת סרטים. המשיב טען כי אין לסווג פעילות זו כתעשייה או כמלאכה.

9. המשיב טען בסיכומים מטעמו כי בנכס מתבצעת פעילויות שונות שאינן רק עריכה כנטען. מדובר בפעילות של מתן שירותים והפקה, צילום, עבודת טכנאות, עבודת קריאייטיב וכו', כאשר אין הפרדה פיזית או רעיונית בין הפעילויות השונות של העוררת.

10. המשיב טען כי במסגרת הראיות התברר שבנכס מצוי מכשור המשמש לצילום (מצלמות, עדשות, מסכי תאורה, פנסים, כבלי חשמל ומיקרופונים), וכי העוררת עצמה מציגה עצמה כבית תוכן, יזמות, תוכן והפקה. העוררת אף משכירה חדרי עריכה לגורמים חיצוניים.

11. מעבר לכך נטען כי הפעילות של פוסט פרודקשן אינה עומדת בתנאים לסיווג מלאכה ותעשייה. המשיב הפנה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין ברודקאסט ולהחלטות שונות שניתנו מפי ועדת הערר בסוגיה זו.

הדיונים בפני הוועדה ומסגרת הדיון שבפנינו

12. לאחר שקיימנו דיון מקדמי, קבענו את התיק לדיון הוכחות וניתנו הוראות לצדדים להגשת תצהירי עדות ראשית.

13. ביום 6.7.15 קיימנו דיון הוכחות במהלכו נחקר מר יובל אולמן מטעם העוררת ומר דרור עיני מטעם המשיב. בתום הדיון איפשרנו לצדדים להגיש סיכומים בכתב ומשהוגשו התיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

14. ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים של נכסים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס הנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות והוא מהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשויות. רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחויבת היא לגבות "מס" ממי שנהנה מפעולותיה.

15. בעניין ע"א 1130/90 **חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה**, פ"ד מו(4) 778, 785 (1992) התייחס בית המשפט העליון לתכלית הארנונה כדלקמן:

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

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

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

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

17. הסעיפים הרלוונטיים לענייננו מתוך צו הארנונה הם:

- א. סעיף 3.2 לצו: "הארנונה הכללית לבניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר..."
- ב. סעיף 3.3.1 לצו אשר דן בבתי מלאכה ומפעלי תעשייה.

18. בהתייחס לסיווג תעשייה, מקובל לערוך שימוש במבחנים שנקבעו לזיהויה של פעילות

ייצורית, כפי שהופיעו נקבעו בפסיקה בעניין ע"א 1960/90 **פקיד שומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ פ"ד מח(1) 200 (להלן – "עניין רעיונות")**; ו-עמ"נ (מחוזי ת"א) **גאו-דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו** (פורסם ב"נבו" 15.11.2007) (להלן: "עניין גאו-דע"), כדלקמן:

- א. מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד.
- ב. טיבו של תהליך הייצור, טיבן של המכונות במפעל, היקף הפעילות הכלכלית.
- ג. המבחן הכלכלי-השבחת המוצר או החומר, אף אם אינו מביא עמו כל שינוי בצורה.
- ד. מבחן מרכז הפעילות-ההנגדה-חיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה.

19. בהתייחס לסיווג מלאכה, דן בית המשפט העליון במבחנים שנקבעו בעניין רעיונות וקבע בפסק דינו בעניין בר"ם 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ, (פורסם ב"נבו" מיום 21.9.10) (להלן – "עניין מישל מרסייה") כי הם אינם רלוונטיים לצרכי הגדרת בית מלאכה.

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

20. 'בית מלאכה' הוגדר במילון אבן שושן כ – "סדנה, מקום לייצור כלים ומכשירים שונים או לתיקונם: נגריה, מסגריה, מפחה וכו' - בתי מלאכה הם".

21. בעניין עמ"נ 27753-05-11 מאיר אשל נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, התייחס בית המשפט וציין כי פרשנות כלכלית רואה בבית מלאכה בית חרושת קטן, המייצר מוצרים בכמויות קטנות, חלקם-הניכר בעבודת-יד ובעזרת-מכשירים-פשוטים וגורמי-ייצור-מוגבלים יחסית וכי בבית המלאכה עובד האומן (craftsman) כגון החייט, הסנדלר, הנגר, הנפת או המסגר.

22. בעניין עע"ם 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים, נקבע כי השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין 'תעשייתי', במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ('צווארון כחול'), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ('צווארון לבן'). עם זאת הובהר שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעשיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים.

23. באופן פרטני לפעילות של עריכת וידאו וסרטים, פורסמו בעת האחרונה מספר החלטות, הן על ידי ועדת הערר בהרכביה השונים והן על ידי בית המשפט המחוזי בשבתו כבית המשפט לעניינים מינהליים. הפסיקה שניתנה אינה אחידה.

24. בעמ"נ (מחוזי ת"א) 30939-10-10 איי אל וויפוינט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (החלטה מיום 8.3.2012) (להלן – "עניין איי אל וויפוינט"), נדונה פעילות העוררת אשר עוסקת ביצירת סרטי הדמיה בטכנולוגיה של אנימציה ממוחשבת עבוד פרויקטים בתחום הנדל"ן. בית המשפט קבע כי הוא אינו רואה כיצד ניתן לראות בשימוש שעושה המערערת בנכס

כשימוש לתעשייה או לבית מלאכה. גם מבחינה תכליתית נקבע כי אין הצדקה לסיווג הנכס תחת סיווג בתי מלאכה ותעשייה ולא ניתן להקביל את התוצרת של סנדלר או תופר לסרט הדמייה שנוצר על ידי המערערת שמטרתו היא ליצור המחשה ויזואלית לקונים פוטנציאליים כיצד יראה הפרויקט לכשתסתיים בנייתו. (נוסיף אנו כי נראה שהתוצר מהווה חלק מתהליך שיווק הפרויקט).

25. בעמ"נ 13-10-46693 זד פילמס בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (ביום 26.8.14) (להלן: "זד פילמס") נקבע כי יש לראות בעבודת הפוסט-פרודקשן "פעילות ייצורית" על פי כל אחד ממבחני הפסיקה, לסיווג הפעילות כתעשייה ודחה את הטענה לפיה מדובר בפעילות של בית מלאכה. נציין כי באותו עניין נקבע כי עיקר הפעילות בנכס הינה של פוסט פרודקשיון:

"12. לטעמי, פעילות המערערת בנכס הינה פעילות ייצורית לכל דבר ועניין, באשר המערערת נוטלת חומר גלם, הוא צילומי הסרט/הסרטון, עורכת אותם באופן שהופך אותם למוצר אחר לגמרי מסרט הצילום עצמו, תוך מתן ביטוי שונה למוצר המוגמר הערוך כעת סינמטוגרפית ובוודאי מעניק לצופה ממד פסיכולוגי שונה ואחר מסרט הצילום הגולמי בעצמו, ומהווה לכן ביטוי שונה למוצר המוגמר, כפי שפעולת עריכת סרטים מחייבת. מעבר לכך, פעולת הפוסט פרודקשיון מוסיפה לסרט הערוך קול, מוסיקה ואמצעים נוספים כמו אנימציה ואפקטים קוליים ואחרים ויחדיו יוצרים מוצר חדש לגמרי. אין כל מקום בעיני להקשר אותו ביקש המשיב לעשות לעבודת עורך דין הנותן שירותי משפט ללקוחותיו במשרדו ולכן עוסק בתן שירותים ובין עריכת סרט/סרטון המביא לקהל הצופים בכל פעם יצירה חדשה.

26. החלטה שונה ניתנה בעניין עמ"נ 14-09-63527 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (ניתן ביום 8.2.15) (להלן: "ברודקאסט"). בית המשפט המחוזי דן בשאלת סיווג של העסק, שעיקר עיסוקו הוא פוסט פרודקשן של יצירות קולנוע וטלוויזיה - עריכת סרט הוידאו, פס הקול, הוספת כתוביות וכיו"ב. בית המשפט המחוזי דחה את הערעור המינהלי. בין היתר נקבע בפסק דינו כי פעילות המערערת ועובדיה נוטה להיות "אמנות", וזאת להבדיל מ"ייצור" או "מלאכה". בכל הנוגע למבחנים שנקבעו בפסק דין "רעיונות", נקבע בפסק הדין כך:

"אשר למבחן "יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", הפעילות בנכסים שבמחלוקת היא קבלת חומר צילום דיגיטלי, ועיבודו לחומר צילום דיגיטלי אחר. דומה שאין מחלוקת על כך שכלי הקיבול הפיזיים בהם נשמר חומר הצילום האמור זהים, וזאת בין שמדובר בחומר הגולמי ובין שמדובר בחומר המעובד. קרי, אין מדובר ב"שינוי מוחשי" הנראה לעין בחפץ, אלא בשינוי התכנים הדיגיטליים השמורים בלבד.

קביעה כי די בכך לענות על המבחן שבפסיקה, משמעה פריצת האפשרות לטעון כי כל עבודת מחשב באשר היא מהווה פעילות ייצורית, באופן המביא את הדברים לכדי אבסורד - כך לדוגמה, ניתן יהיה לטעון כי משרד עורכי דין אשר המנסח מחדש מסמכים הנשלחים אליו או משרד אדריכלים המתקן תכניות מבצעים "פעילות ייצורית". כל שינוי כאמור יש בו משום שינוי ב"מימד הפסיכולוגי" שבצריכת התוכן קודם לעיבודו, אך ודאי שלא לכך כיוון פסק דין "רעיונות".

אשר למבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", המערערת מבצעת עבודותיה על פי הזמנת לקוחות על פי הגדרותיהם וצרכיהם הספציפיים, וכפי שציינה ועדת הערר בצדק, אין מדובר ב"מוצרי מדף" המיועדים לציבור בלתי מוגדר. באופן השימוש של לקוחות המערערת באשר סופק להם מידה - בין הפצה רחבה של התוכן, ובין שימוש אישי בו - אין כדי לשנות את מהות פעילותה של המערערת עצמה.

אשר למבחן ה"כלכלי", עיבוד חומר הצילום בידי המערערת יוצר ערך מוסף ללקוחותיה, אשר עבורם יש ליכולת להשתמש בגרסה הערוכה ערך כלכלי גבוה מאשר לחומר הגלם. ספק רב האם למי שאינו אותו לקוח קיים הבדל, לא כל שכן הבדל מהותי, בשוויו של החומר הערוך. באין "ערך שוק" מעין זה, איני סבורה שניתן לראות בכך "פעילות ייצורית".

אשר ל"מבחן ההנגדה", כוועדת הערר, סבורה גם אני כי צירופם של המאפיינים השונים שפורטו לעיל, מטה את הכף לסיווג פעילות המערערת כ"שירות", להבדיל מ"ייצור".

לסכום נקבע כי המינות "שירותים" הוא הקרוב ביותר לעניינה של המערערת, העונה על כל המאפיינים של "...מתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי...". אין מדובר בפעילות "במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור" או ב"ייצור המוני של מוצרים" כנדרש לסיווג "תעשייה", ואף אין מדובר ב"עבודת כפיים" כנדרש לסיווג "מלאכה".

מנ הכלל אל הפרט

27. במהלך דיון ההוכחות התברר כי העוררת עורכת סרטים, מקבלת חומרי גלם וכתבות מהטלוויזיה למשל ועורכת סרטים. העוררת אף עוסקת בהפקה של סרטים. בעדות הובהר כי העוררת מצלמת חומרים לצורך הכנת סרט (הוסבר בעדותו של מר יובל אולמן כי הם צילמו באילת סרט עבור בנק פועלים, לאחר שהבנק פנה אליה וביקש רעיון לסרט לטקס של עובדים מצטיינים. העוררת הציעה מספר רעיונות והבנק בחר אחד מהם. בעדות הובהר כי מכיוון שהעוררת נותנת שירותים, יש לה אנשי מקצוע כגון תסריטאים, במאים, צלמים, היא נתנה

מספר רעיונות לבנק והם בחרו רעיון וצלמו את העובדים באילת. בחדר נוסף העוררת נותנת שירותי עריכה לצילומים שקיבלה לא בהפקה שלה, ובחדר נוסף, צה"ל שוכר חדר זה לעריכה.

28. מר אולמן הסביר בעדותו כי הפעילות מתחלקת לשניים: עריכת סרטים והפקה של סרטים על פי בקשה לעשות סרט שמופנית לחברה.

29. מבחינת העובדים בנכס, יש מספר שכירים: יובל אולמן שמנהל את המקום, עורכת סרטים שהיא שכירה, טכנאית שמבצעת את כל ההכנה לעריכה ומעלה חומרים, שתי מפיקות פוסט שמתעסקות בקשר בין הגורמים השונים והן מנהלות את ההפקה.

30. מהתמונות שהוצגו לנו ניתן לראות חדרי משרדים, עם מדפים, שולחנות עליהם מחשבים ומסכים.

31. בדיון התברר כי בניגוד לכיתוב ע"ג תשריט שצורף לדוח הביקורת מטעם המשיב, בנכס אין אולפן צילום.

32. בבחינת כלל העובדות שהוצגו בפנינו החלטנו לדחות את הערר בשאלת הסיווג מן הטעמים הבאים.

33. כפי שהתברר בפנינו, העוררת עוסקת גם בפעילות של הפקה. כך, לא מדובר בנכס שמשמש רק לעריכת וידאו כנטען וכבר מטעם זה דין טענות העוררת ביחס לסיווגו להידחות. בניגוד לנטען בסיכומים מטעם העוררת, לא ניתן לנתק את פעילות ההפקה מהפעילות שמתבצעת בנכס כנטען, שכן מר אולמן עצמו הסביר בעדותו כי העוררת מציעה רעיונות ללקוחות להפקה של סרטים, ובהתאם לבחירת הלקוח היא מפיקה את הסרט. גם אם החומרים מצולמים מחוץ לנכס, פעילות ההפקה של הסרט מתבצע מהנכס ולא ניתן להתעלם מכך. גם מספר העובדים שמועסקים על ידי העוררת ותפקידיהם, מחזקים את הקביעה כי העוררת עוסקת בפעילות של הפקה, ולא הוכח כלל כי מרבית מהעובדים עוסקים בעריכה.

34. גם לו היינו מכירים בטענה כי השימוש המכריע בנכס הוא לעריכה, כפי שטענה העוררת, טענה שלא הוכחה כאמור, שכן העובדות מלמדות כי בנכס מתבצעת גם פעילות של הפקה כאמור, לא היה בכך כדי לשנות מהמסקנה אליה הגענו כאמור.

35. כפי שציינה העוררת בסיכומים מטעמה, הפסיקה אינה אחידה בכל הנוגע לפעילות של עריכת סרטים. העוררת הפנתה לפסיקה בעניין זד פילמס אולם ציינה בהגינות כי היא ערה לפסיקה שניתנה בעניין ברודקאסט.

36. אנו סבורים כי מדובר בשירות אישי שניתן ללקוח שאינו מהווה פעילות כבית מלאכה כמשמעותו של מונח זה. העבודה מתבצעת על פי הזמנת לקוחות שונים ועל פי צרכים ספציפיים. לעניין זה לא הוכח על ידי העוררת כי היא עומדת במבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר". כפי שנקבע בפסיקה, גם מיהות המשתמשים חשובה לצורך העניין.

37. אשר למבחן ה"כלכלי", גם אם מתבצעת פעולה בחומרי הצילום וברי כי עיבוד החומר המצולם בעל ערך כלכלי ולקוחות משלמים בעבור עבודה זו, אולם לא די בכך בכדי לקבוע כי הפעילות מהווה פעילות של מפעל תעשייתי או של בית מלאכה. לצורך העניין נציין כי גם פעילות שירותית ומשרדית מתוגמלת בתמורה ולא די בכך בנסיבות העניין לסווגה באופן שונה.

38. אשר ל"מבחן ההנגדה", אנו סבורים כי צירופם של המאפיינים השונים שפורטו לעיל, מטה את הכף לסיווג פעילות המערערת כ"שירות", להבדיל מ"ייצור".

39. נוסף כי כפי שנקבע בפסיקה נכס המשמש ל"תעשייה", מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור, במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. הייצור הינו המוני ולא על פי הזמנה, והפעילות מבצעת על ידי בעלי מקצוע שניתן להגדיר את עמל כפיהם או את עמל המכונות שפועלות במקום כתעשייה. הפעילות המתבצעת בנכס שבחזקת העוררת באופיה, לא כל שכן לאור פעילות ההפקה המתבצעת על ידי העוררת (קריאייטיב ותוכן), נוטה לסיווג ולשיוך לסוגי הנכסים המוגדרים בתחום השירותים העסקיים ולא בתחום התעשייה. מדובר בחדרים שאינם שונים מחדרים רגילים.

40. נוסף בהתייחס למבחנים לסיווג מלאכה, כי בנכס לא מתבצעת עבודת כפיים ואיננו סבורים כי יש לראות בעובדים בנכס כאומנים. מדובר בעבודה אשר מתבצעת בדומה לעבודה משרדית אחרת על ידי בעלי מקצועות שונים שלא הוכרו כבתי מלאכה.

41. במסגרת עבודה של בעלי מקצוע רבים ניתן לטעון כי מדובר בעבודה ייצורית, אולם מסמך שנערך על ידי עורך דין להגשה אינו נערך בבית מלאכה או בבית חרושת כי אם במשרד בפעילות אשר מהווה פעילות עסקית שירותית.

42. המונח שירותים הוא המתאים והקרוב ביותר לפעילות העוררת על פי מאפייני מתן שירות אישי ללקוח על פי צרכיו ותנאי ההתקשרות עימו.

43. לא נתעלם מהטענה שהעלתה העוררת לפיה בעבר הנכס סווג בסיווג מלאכה. בענייננו, בחנו את השימוש שמתבצע בנכס, ומצאנו כי שימוש זה אינו עומד במבחנים לסיווג מלאכה ותעשייה ולכן, בנסיבות העניין חל סעיף 3.2 לצו הארנונה. משבחנו את העובדות שהתבררו בפנינו כהווייתן, ובכלל זה את העובדה שהעוררת מבצעת הפקה של סרטים, אין מקום להתערב בהחלטת המשיב לקביעת סיווגו של הנכס כאמור.

44. אשר על כן, אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 4.11.2015.

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

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


חבר: ד"ר זיו ריין, רו"ח


חברה: עו"ד גירלי קדם


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: אס.אל.פי. מוצרי מעבדות מדעיים בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת ערר זה נתקפה החלטת המשיב מיום 24.4.2014 בעניין נכסים אשר מותזקים על ידי העוררים ומצויים ברחוב אנילביץ מרדכי 62 בעיר.

טענות העוררת

2. בכתב הערר טענה העוררת כי החל מינואר 2014 שונה סיווג הנכס, ונקבע נכס לפי שטח של 138 מ"ר בסיווג תעשייה (במקום 320 מ"ר כפי שתוייב בעבר), נכס בשטח של 136 מ"ר בסיווג משרדים ונכס בשטח של 193 מ"ר בסיווג מסחר.

3. העוררת טענה כי מדובר בנכס שאין לפצלו כך שסיווגו בכללותו, צריך להיות תעשייה.

4. העוררת טענה כי אומנם היא מקיימת פעילות מזערית של יבוא ושיווק אולם מתוך שטח של שני חדרים בלבד מכלל הנכס. חלקיו האחרים של הנכס משמשים לפעילות יצורית.

5. העוררת טענה כי הנכס משמש רובו ככולו כמבנה תעשייה לייצור חישנים למעבדות שינה ללקוחות מהארץ ומחו"ל. בשטח נכללים שטחים רבים המשמשים לפעילות התעשייתית, כך למשל חדר מנהלת אבטחת איכות, מנהל הנדסה, מנהל פיקוח ותכנון המוצר, סמנכ"ל תפעול. שטחים אלה הותרו מסיווג תעשייה על אף שהם מהווים ללא כל ספק חלק מהליך הייצור.

6. העוררת טענה כנגד החלטת המשיב לסווג שטח בסיווג עסקי על אף שהוא מהווה מעבר לשטחים בהם הכיר כתעשייתיים. לטענתה, יש לראות בשטחי המעברים, חדר הישיבות, בחדרי התפעול, האחסנה וכיוצא"ב כחלק מהפעילות התעשייתית. גם בהתייחס לחדר המנכ"ל, מנהל הכספים, הנהלת חשבונות ואף חדרי השיווק. כולם שטחים אינטגרליים לתעשייה.

7. העוררת טענה, כי אין המדובר במבנה רב תכליתי ואין מקום לפצלו ובהתאם להלכת הטפל והעיקר, יש לחייב את כל השטח בתעריף מלאכה ותעשייה.
8. עוד נטען בערר כי העוררת טענה בהשגה כי שטח הנכס הוא 439 מ"ר ולא 467 מ"ר על פי החיוב. לתשובת המשיב צורף תשריט וממנו עולה כי נכללו גם שטחי מדרגות הבניין. לטענתה, מדובר בשטח משותף לכלל הבניין ואין מדובר בשטח משותף בקומה.
9. העוררת טענה כי במהלך השנים 2006-2009 הושת עליה חיוב שאינו תואם את הדין וכי יש להשיב לידיה כספים ששולמו ביתר.

טענות המשיב

10. בהתייחס לטענת העוררת ביחס לסיווגה, טען המשיב כי אין מחלוקת שבנכס מתבצעת גם פעילות תעשייתית ייצורית. ואולם, אין זו פעילותה היחידה של העוררת והתברר כי היא עוסקת גם בשיווק וגם ביבוא ומכירה, פעילות מסחרית מובהקת.
11. המשיב טען כי על פי הפסיקה שניתנה בעניין ע"א 7975/98 **אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון (ניתן ביום 9.2.2003) (להלן: "עניין אחוזת ראשונים")**, ולאור העובדה כי קיימת הפרדה פיזית בין שני הנכסים ומתקיימת פעילות אשר ניתנת להפרדה בנכס שגודלו 467 מ"ר, מדובר בהחלטה סבירה שאין להתערב בה.
12. בהתייחס לטענת העוררת בנוגע לחיוב שטח המדרגות נטען כי מדובר בשטח המצוי בקומה בה מחזיקה העוררת באופן בלעדי ולכן על פי צו הארנונה החיוב כדין. עוד נטען כי הטענה הועלתה לראשונה במסגרת כתב הערר ומהווה הרחבת חזית.
13. בהתייחס לטענת ההשבה נטען כי מדובר בטענה שאינה מצוייה בסמכות הוועדה. מדובר בשומות חלוטות וממילא לא ניתן לדון בהם כלל, לא כל שכן בפני הוועדה.

מסגרת הדיון בערר

14. בדיון שקיימנו ביום 10.12.14 טענה ב"כ העוררת כי לאור העובדה שהעוררת קיבלה זיכוי, אין היא עומדת על טענת ההשבה שהועלתה בערר.
15. בתום דיון מקדמי שקיימנו ולאור בקשת העוררת להוכיח טענותיה בראיות, ניתנו הנחיות להגשת תצהירים והתיק נקבע לדיון הוכחות.
16. בתאריך 1.4.15 קיימנו דיון הוכחות והעדים מטעם הצדדים נחקרו על תצהיריהם. לבקשת הצדדים אפשרנו להם להגיש סיכומים בכתב ומשהוגשו התיק בשל להכרעה.

דין והכרעה

17. הטענות הנדרשות להכרעה במסגרת ערר זה הינן שתיים: האם יש מקום לפצל של הנכס כפי שהוחלט על ידי המשיב ולסווג את החלקים של הנכס שפוצל על פי הסיווגים שונים – תעשייה ובניינים שאינם משמשים למגורים-הסיווג העסקי; האם יש לחייב את העוררת בתשלום ארנונה בגין שטח המדרגות (בכפוף לטענת המשיב כי הטענה לא הועלתה בהשגה).

סיווג

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

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

"(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על

הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.

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

20. סעיף 3.3.1 לצו הארנונה של עיריית תל אביב דן בבתי מלאכה ומפעלי תעשייה.

21. סעיף 3.2 לצו הארנונה דן בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים-לרבות משרדים, שירותים ומסחר.

22. המשיב אינו חולק על כך שחלק מהפעילות של העוררת הינה תעשייה. משכך, אין אנו נדרשים לדון במבחנים לקביעת סיווג זה, אלא בהחלטה הנוגעת לפיצול הנכס ולקביעת סיווגים שונים לחלקיו.

על פי הפסיקה, אין לפצל נכס המקיים מהות אחת, קרי נכס הומוגני, לנתחים קטנים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימושו. ר' עניין אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון, פסקה 8 (פורסם ב"נבו" 9.2.2003) (להלן – "עניין אחוזת ראשונים"), שם נקבע כך:

”אין לפצל כל נכס המקיים מהות אחת, לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימוש. הטעם לכך כפול: ראשית, הרחבת ההלכה כאמור עלולה להביא לתוצאות על גבול האבסורד, כגון: משרד שבו כלולים חדר מנוחה, שירותים וארכיון יחויב בשיעורי מס שונים לכל חלק; שנית, הרחבה כזו עלולה להגדיל ולהאדיר את הסכסוכים והמחלוקות בין הפרט והרשות”.

ר' גם עמ"ן (מחוזי ת"א) 137/07 דוסטוביץ גלעד ושות' נ' עיריית תל אביב – מנהל ארנונה עירונית (פורסם ב"בנבו" 23.9.09), בו נקבע כי חלוקה לחדרים בנכס אינה הפרדה פיזית וכי:

”הפרדה פיזית תוכר כאשר ישנן כניסות ויציאות נפרדות וכאשר אין אפשרות להיכנס מחלק אחד של הנכס לחלק אחר שלו, מבלי לעשות שימוש בדלת הכניסה של אותו חלק שאליו מעוניינים להיכנס”.

23. בענייננו, מדובר בנכס בשטח של 465.75 מ"ר בקומה 3 בבניין, המוחזקת באופן בלעדי על ידי העוררת.

24. בחברה מועסקים 20 עובדים. ביניהם: מנכ"ל, מנהל תכנון ופיתוח יצור, מנהלת אבטחת איכות, מנהלת חשבונות, מנהל כספים, מזכירת חברה ואחראית יצוא ולוגיסטיקה, שני מנהלי פיתוח, מנהל מכירות אירופה אסיה ואפריקה, מנהל תפעול, מנהל מחסן וסמנכ"ל טכנולוגיה. 8 עובדים עוסקים בייצור.

25. נטען כי 85% ממחזור המכירות הוא אסגמנט התעשייתי של החברה, שעוסקת ביצור ושיווק חיישנים למעבדות שינה. 95% מהמכירות הן בחו"ל. שירות לקוחות מתקיים מהנכס, אולם נטען כי הוא בשלבי סגירה ומעבר לקבלות משנה.

26. בבחינת כלל הראיות שבפנינו נראה כי לעוררת פעילות עסקית לא מבוטלת, שלא ניתן להתעלם ממנה.

27. אין חולק כי העוררת עוסקת לצד הפעילות הייצורית שלה גם ביבוא מכשור רפואי כגון: משאבות לחץ אוויר, מסכות חמצן ומוכרת אותם ללקוחות לאחר התאמה שמתבצעת במקום. פעילות יבוא אינה חלק מפעילות הייצור.

28. מכלל שטח הנכס (כ-450 מ"ר) קיים אולם עבודה ושני חדרי עבודה. בשאר הנכס יש משרדים, חדר אוכל, חדר שירות, מחסן, שירותים, חלל מעבר והמתנה ושני חדרי התאמה. בהתייחס למחסנים, על פי דוח הביקורת שנערך בנכס במחסן מצויה תוצרת גמורה. על פי השירטוט שהוגש לנו נראה כי קיימים פתחים משני צידי המחסן לשני חלקיו – לאולם העבודה ולצידו השני של הנכס בו מצויים המשרדים.

29. מבחינה עובדתית לא הוכח בפנינו כי דווקא הפעילות הייצורית היא זו שצריכה לחלוש על כלל השטחים בנכס. בנסיבות העניין ובשים לב למאפיינים הפיזיים של השטח, גודלו, חלוקת העובדים, הכניסות שיש לנכס, יש הצדקה ובסיס לפיצול הנכס לשני סיווגים – סיווג עסקי לצד סיווג תעשייה, וזאת על אף שגם בחלק מהמשרדים, מתבצעת פעילות שבחלקה קשורה או משיקה לפעילות הייצור.

30. נציין עוד כי העוררת נמנעה מלהגיש לוועדה דוחות חשבונאיים שיתכן שגם הם היו עשויים לסייע בבחינת הפעילות אשר מתבצעת על ידי העוררת בנכס.

31. בנסיבות העניין נראה כי החלטת המשיב הינה עניינית ומבוססת על כלל הראיות. כאמור לעיל, לא הוכח כי דווקא הפעילות הייצורית היא זו העיקרית אשר מתבצעת בנכס אולם משקבע המשיב כי יש לפצל את הנכס ולהכיר בחלק ממנו על פי השימוש הייצורי, לא נתערב בהחלטה זו ואף נציין כי היא הוגנת וראויה בנסיבות העניין. גם מבחינת החלוקה עצמה של השטחים, קיים היגיון ובסיס עובדתי לפיצול הנכס, על בסיס החלוקה בין חדרי העבודה למשרדים, כאשר ניתן לראות בנכס ככזה אשר מחולק לשני אגפים שלשניהם יש אפשרות לכניסה ויציאה נפרדת. נציין כי ברי שבחדר האוכל ובשירותים משתמשים כל העובדים בנכס, אולם לא ניתן לפצל חדרים כגון אלה.

נוסיף כי גם מבחינת מספר העובדים ותפקידיהם בנכס נראה כי דווקא הפעילות העסקית אינה מצומצמת כך שאין מקום להתערב בחלוקת הנכס כפי שבוצעה על ידי המשיב כאמור.

32. בשולי הדברים נעיר כי דווקא הטענות המועלות מצד העוררת עשויות היו להוביל לסיווג כלל הנכס בסיווג העסקי, עת נטען כי הנכס אינו ניתן להפרדה וכי הפרדה הינה מלאכותית. הפרדה כפי שבוצעה בענייננו מיישמת בצורה עניינית והוגנת את מבחן השימוש במיוחד לאור קביעתנו כאמור לעיל, שהעוררת לא הוכיחה כי הפעילות הייצורית הינה הפעילות העיקרית המתבצעת בנכס, והפעילויות העסקיות הנוספות שמתבצעות על ידה הינן טפלות. כאמור הוכח כי העוררת מבצעת פעילות של יבוא מוצרים שונים ובנכס מתבצעת פעילות עסקית שאינה טפלה ונלוות לפעילות הייצורית כלל וכלל.

שטח הנכס – חדרי המדרגות

33. העוררת טענה בכתב הערר כי שטח הנכס הוא 439 מ"ר ולא 467 מ"ר על פי החיוב. העוררת טענה כי לתשובת המשיב צורף תשריט וממנו עולה כי נכללו גם שטחי מדרגות הבניין. לטענתה מדובר בשטח משותף לכלל הבניין ואין מדובר בשטח משותף בקומה.

34. המשיב טען כי מדובר בשטח המצוי בקומה בה מחזיקה העוררת באופן בלעדי ולכן על פי צו הארנונה החיוב כדין ובכל מקרה הטענה הועלתה לראשונה במסגרת כתב הערר ומהווה הרחבת חזית.

35. מעיון בהשגה עולה כי העוררת העלתה טענה בדבר שטח הנכס (ס' 16 להשגה). אומנם לא צויין כי מדובר בחיוב בגין שטח מדרגות אולם העוררת טענה כי הדבר הובן לה רק לאחר שקיבלה תשריט ממנו למדה כי הפער בשטחים נובע מחיוב שטח מדרגות בקומה. תשריט זה צורף לטענתה לתשובת המשיב. לאור זאת אנו דוחים את טענת המשיב בדבר הרחבת חזית (שלמעשה לא מדובר בטענה להרחבת חזית אלא בטענה לאיחור בהגשת השגה בהתייחס לאותה טענה).

36. העוררת מחזיקה יחידה בקומה 3 בבנין, אולם לא בכל הבנין ואף לא ב-80% מהבנין.

37. סעיף 1.3.1 ח. לצו הארנונה קובע בזו הלשון:

”שטח משותף בבנין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים.”

38. הפסיקה בעניין חיוב שטחי מדרגות בניגוד לשטחים משותפים אחרים בקומה, אינה אחידה.

39. בנסיבות העניין אנו סבורים כי אין לחייב את העוררת בגין שטח המדרגות (בשונה משטח לובי בקומה), וזאת בהתאם להוראות סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה ולפסיקה שניתנה בענין (ר' בין היתר תיק ערר 140011207 **בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (החלטה בהרכב הוועדה בראשות עו"ד מאור)).

40. הסעיף בצו מתייחס לשתי אפשרויות בנוגע לשטח משותף – הן בהתייחס לשטח משותף בבנין והן בהתייחס לשטח משותף בקומה.

41. לא ניתן להתייחס לשטח המדרגות ביחס לקומה בלבד אלא ביחס לשטח הבנין כולו.

42. לאור האמור אנו מקבלים את טענת הערר ביחס לחיוב שטח המדרגות על פי מדידה של שטח זה שנערך ע"י המשיב.

סיכום

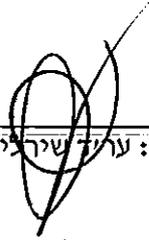
43. לאור האמור החלטנו לקבל את הערר בחלקו – ביחס לחיוב שטח המדרגות בלבד (על פי מדידה שתערך על ידי המשיב רק ביחס לשטח המדרגות ולא ביחס לשטח לובי שבקומה או שטח משותף אחר שבקומה), ולדחות את יתר הטענות בערר.

44. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

45. ניתן בהעדר הצדדים ביום 4.11.205.

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

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


חברה: עו"ד שירן קדם


חבר: די"ר זיו רייך, רו"ח


יו"ד: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: דורי מדיה אות בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת הערר שבפנינו נתקפת החלטת המשיב מיום 11.9.14 בנוגע לנכס אשר מוחזק על ידי העוררת ברחוב ראול ולנברג 2 בתל אביב.

2. במסגרת ההחלטה נקבע כי ביקורת שנערכה בנכס לימדה כי במקום מתבצעת פעילות עסקית של עריכת וידאו, צילום והפקה לערוצי טלוויזיה למגוון לקוחות וכי מדובר בפעילות שאינה בגדר "תעשייה ומלאכה" אלא פעילות עסקית.

טענות העוררת

3. העוררת טענה בכתב הערר כי הסיווג שונה על ידי המשיב ביום 2.6.14 מסיווג "תעשייה ומלאכה" לסיווג "שירותים כללי" וזאת החל מיום 1.1.14 בנימוק שהפעילות בנכס הינה בעיקרה עריכת וידאו עבור סדרות טלוויזיה וסרטים, דהיינו פעילות פוסט פרודקשן. העוררת טענה כי היא אחת התברות הותיקות והמוכרות בתחום תעשיית הסרטים והטלוויזיה בישראל ובנכס נעשים כל תהליכי הייצור משלב קבלת חומר הגלם המצולם ועד למוצר המוגמר. העוררת פרטה מהם השלבים בהליך ייצור סרט והפנתה לפסק הדין שניתן בעמ"ן 13-10-46693-10 פילמס בעמ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב.

4. לטענת העוררת, השימוש שהיא עושה בנכס הוא פעילות אשר צריכה להיות מסווגת בסיווג מלאכה ותעשייה.

טענות המשיב

5. המשיב טען בכתב התשובה כי השימוש שמתבצע בנכס על ידי העוררת אינו מתאים לסיווג מלאכה ותעשייה, שנועד במהותו להקל עם נישום שעוסק במלאכת כפיים ופרנסתו דחוקה

יותר מעסקים מסחריים רגילים. בביקורות שנערכו בנכס לא נראו חומרי גלם, מכונות או פריט כלשהו אחר המלמד על פעילות תעשייתית או יצרנית. במקום משרדים וציוד משרדי לרבות מחשבים. לדברי נציג העוררת שליווה את הביקורת, העוררת עוסקת בעריכה של סדרות וסרטים ללקוחות שונים.

6. לטענת המשיב בנכס מוענקים שירותי הפקה של סדרות וסרטים למגוון לקוחות.

7. המשיב הפנה לפסיקה שניתנה על ידי ועדות הערר בתיקים שונים וטען להגדרה הלשונית של בית מלאכה, שהעוררת אינה עומדת בה.

8. המשיב טען כי עריכת סרט דומה במהותה למתן שירותים על ידי בעל מקצוע אחר ולא מדובר בבית מלאכה או במפעל תעשייתי, גם אם העוררת עושה שימוש בתוכנות ייחודיות.

הדיונים בפני הוועדה ומסגרת הדיון שבפנינו

9. ביום 2.3.15 קיימנו דיון בנוכחות הצדדים. הדיון התקיים בהרכב חסר בהסכמת הצדדים.

10. הצדדים הסכימו כי תוצאות ערר זה יחולו גם על שנת 2015.

11. בתום הדיון החלטנו כי התיק ייקבע לדיון הוכחות וניתנו הוראות להגשת תצהירים מטעם הצדדים.

12. ביום 2.6.15 הוגשה מטעם העוררת הודעה ובה ביקשה להשהות את ההליך עד לקבלת החלטה בבקשת רשות ערעור שהוגשה לבית המשפט העליון בעניין עמ"נ 63527-09-14 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א (בר"ם 1676/15). לחלופין, התבקשה הוועדה לקבוע את התיק להגשת סיכומים וטענה כי אין צורך בהגשת תצהירים וכי אינה חולקת על ממצאי הביקורות שנערכו מטעם המשיב. המשיב בתגובתו התנגד להשהות את ההליך היות ועל פי ממצאי הביקורות לא עולה כי מדובר בפעילות דומה לזו שנדונה בעניין ברודקאסט. המשיב טען כי יש לנצל את הזמן לערוך בירור עובדתי שלאחריו, ניתן יהיה לשקול את הבקשה. ביום 10.6.15 החלטנו לערוך בירור עובדתי וקבענו את התיק להוכחות, לצד מתן הוראות חדשות להגשת תצהירים.

13. ביום 6.7.15 הגישה העוררת הודעה בה הודיעה כי היא מוותרת על הגשת תצהיר מטעמה ואינה חולקת על ממצאי הביקורות מטעם המשיב. המשיב הגיב להודעה והודיע כי בנסיבות

העניין ולאור כך שאין מחלוקת ביחס לממצאי הביקורות מטעמו, יש לקבוע את התיק להגשת סיכומים.

14. לאור עמדת הצדדים קבענו את התיק להגשת סיכומים בכתב.

דיון והכרעה

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

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

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

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

17. הסעיפים הרלוונטיים לענייננו מתוך צו הארנונה הם:

א. סעיף 3.2 לצו: "הארנונה הכללית לבניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר..."

ב. סעיף 3.3.1 לצו אשר דן בבתי מלאכה ומפעלי תעשייה.

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

א. מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד.

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

- ג. המבחן הכלכלי-השבחת המוצר או החומר, אף אם אינו מביא עמו כל שינוי בצורה.
ד. מבחן מרכז הפעילות-ההנגדה-חיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה.

19. בהתייחס לסיווג מלאכה, דן בית המשפט העליון במבחנים שנקבעו בעניין רעיונות וקבע בפסק דינו בעניין בר"ם 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ, (פורסם ב"נבו" מיום 21.9.10) (להלן – "עניין מישל מרסייה") כי הם אינם רלוונטים כנינתם לצרכי הגדרת בית מלאכה.

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

20. 'בית מלאכה' הוגדר במילון אבן שושן כ – "סדנה, מקום לייצור כלים ומכשירים שונים או לתיקונים: נגריה, מסגריה, מפחה וכו' - בתי מלאכה הם". בעניין עמ"נ 27754-05-11 מאיר אשל נ. עיריית ת"א (מיום 14.12.11) התייחס בית המשפט וציין כי פרשנות כלכלית-רואה בבית מלאכה בית חרושת קטן, המייצר מוצרים בכמויות קטנות, חלקם הניכר בעבודת יד ובעזרת מכשירים פשוטים וגורמי ייצור מוגבלים יחסית .. בבית המלאכה עובד האומן (craftsman) כגון החייט, הסנדלר, הנגר, הנפח או המסגר.

21. בעניין עע"ם 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים, נקבע כי השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין 'תעשייתי', במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ('צווארון כחול'), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ('צווארון לבן'). עם זאת הובהר שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעשיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים.

22. באופן פרטני לפעילות של עריכת וידאו וסרטים, פורסמו בעת האחרונה מספר החלטות, הן על ידי ועדת הערר בהרכביה השונים והן על ידי בית המשפט המחוזי בשבתו כבית המשפט לעניינים מינהליים.

23. בעמ"נ (מחוזי ת"א) 30939-10-10 איי אל וויפוינט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (החלטה מיום 8.3.2012) (להלן – "עניין איי אל וויפוינט"), נדונה פעילות העוררת אשר עוסקת

ביצירת סרטי הדמיה בטכנולוגיה של אנימציה ממוחשבת עבור פרויקטים בתחום הנדל"ן. בית המשפט קבע כי הוא אינו רואה כיצד ניתן לראות בשימוש שעושה המערערת בנכס כשימוש לתעשייה או לבית מלאכה. גם מבחינה תכליתית נקבע כי אין הצדקה לסיווג הנכס תחת סיווג בתי מלאכה ותעשייה ולא ניתן להקביל את התוצרת של סנדלר או תופר לסרט הדמייה שנוצר על ידי המערערת שמטרתו היא ליצור המחשה ויזואלית לקונים פוטנציאליים כיצד יראה הפרויקט לכשתסתיים בנייתו. (נוסיף אנו כי נראה שהתוצר מהווה חלק מתהליך שיווק הפרויקט).

24. בעמ"נ 46693-10-13 זד פילמס בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (ביום 26.8.14) (להלן: "זד פילמס") נקבע כי יש לראות בעבודת הפוסט-פרודקשן "פעילות ייצורית" על פי כל אחד ממבחני הפסיקה, לסיווג הפעילות כתעשייה ודחה את הטענה לפיה מדובר בפעילות של בית מלאכה. נציין כי באותו עניין נקבע כי עיקר הפעילות בנכס הינה של פוסט פרודקשיון:

"12. לטעמי, פעילות המערערת בנכס הינה פעילות ייצורית לכל דבר ועניין, באשר המערערת נוטלת חומר גלם, הוא צילומי הסרט/הסרטון , עורכת אותם באופן שהופך אותם למוצר אחר לגמרי מסרט הצילום עצמו, תוך מתן ביטוי שונה למוצר המוגמר הערוך כעת סינמטוגרפית ובוודאי מעניק לצופה ממד פסיכולוגי שונה ואחר מסרט הצילום הגולמי בעצמו, ומהווה לכן ביטוי שונה למוצר המוגמר, כפי שפעולת עריכת סרטים מחייבת. מעבר לכך, פעולת הפוסט פרודקשיון מוסיפה לסרט הערוך קול, מוסיקה ואמצעים נוספים כמו אנימציה ואפקטים קוליים ואחרים ויחדיו יוצרים מוצר חדש לגמרי. אין כל מקום בעיני להקשר אותו ביקש המשיב לעשות לעבודת עורך דין הנותן שירותי משפט ללקוחותיו במשרדו ולכן עוסק בתן שירותים ובין עריכת סרט/סרטון המביא לקהל הצופים בכל פעם יצירה חדשה.

25. החלטה שונה ניתנה בעניין עמ"נ 63527-09-14 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (ניתן ביום 8.2.15) (להלן: "ברודקאסט"). בית המשפט המחוזי דן בשאלת סיווג של העסק, שעיקר עיסוקו הוא פוסט פרודקשן של יצירות קולנוע וטלוויזיה - עריכת סרט הוידאו, פס הקול, הוספת כתוביות וכיו"ב. בית המשפט המחוזי דחה את הערעור המינהלי. בין היתר נקבע בפסק דינו כי פעילות המערערת ועובדיה נוטה להיות "אמנות", וזאת להבדיל מ"ייצור" או "מלאכה". בכל הנוגע למבחנים שנקבעו בפסק דין "רעיונות", נקבע בפסק הדין כך:

"אשר למבחן "יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", הפעילות בנכסים שבמחלוקת היא קבלת חומר צילום דיגיטלי, ועיבודו לחומר צילום דיגיטלי אחר. דומה שאין מחלוקת על כך שכלי הקיבול הפיזיים בהם נשמר חומר הצילום האמור זהים, וזאת בין שמדובר בחומר הגולמי ובין שמדובר בחומר המעובד. קרי, אין מדובר ב"שינוי מוחשי"

הנראה לעין בחפץ, אלא בשינוי התכנים הדיגיטליים השמורים בלבד. קביעה כי די בכך לענות על המבחן שבפסיקה, משמעה פריצת האפשרות לטעון כי כל עבודת מחשב באשר היא מהווה פעילות ייצורית, באופן המביא את הדברים לכדי אבסורד - כך לדוגמה, ניתן יהיה לטעון כי משרד עורכי דין אשר המנסח מחדש מסמכים הנשלחים אליו או משרד אדריכלים המתקן תכניות מבצעים "פעילות ייצורית". כל שינוי כאמור יש בו משום שינוי ב"מימד הפסיכולוגי" שבצריכת התוכן קודם לעיבודו, אך ודאי שלא לכך כיוון פסק דין "רעיונות".

אשר למבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", המערערת מבצעת עבודותיה על פי הזמנת לקוחות על פי הגדרותיהם וצרכיהם הספציפיים, וכפי שציינה ועדת הערר בצדק, אין מדובר ב"מוצרי מדף" המיועדים לציבור בלתי מוגדר. באופן השימוש של לקוחות המערערת באשר סופק להם מידה - בין הפצה רחבה של התוכן, ובין שימוש אישי בו - אין כדי לשנות את מהות פעילותה של המערערת עצמה.

אשר למבחן ה"כלכלי", עיבוד חומר הצילום בידי המערערת יוצר ערך מוסף ללקוחותיה, אשר עבורם יש ליכולת להשתמש בגרסה הערוכה ערך כלכלי גבוה מאשר לחומר הגלם. ספק רב האם למי שאינו אותו לקוח קיים הבדל, לא כל שכן הבדל מהותי, בשווי של החומר הערוך. באין "ערך שוק" מעין זה, איני סבורה שניתן לראות בכך "פעילות ייצורית".

אשר ל"מבחן ההנגדה", כוועדת הערר, סבורה גם אני כי צירופם של המאפיינים השונים שפורטו לעיל, מטה את הכף לסיווג פעילות המערערת כ"שירות", להבדיל מ"ייצור".

לסכום נקבע כי המינוח "שירותים" הוא הקרוב ביותר לעניינה של המערערת, העונה על כל המאפיינים של "...מתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי...". אין מדובר בפעילות "במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור" או ב"ייצור המוני של מוצרים" כנדרש לסיווג "תעשייה", ואף אין מדובר ב"עבודת כפיים" כנדרש לסיווג "מלאכה".

מן הכלל אל הפרט

26. העוררת מחזיקה בנכס משנת 2007 וסווגה בסיווג מלאכה ותעשייה עד להחלטת המשיב נשוא ערר זה. מדובר בנכס בשטח של 341 מ"ר. כאמור, העוררת הודיעה כי אינה חולקת על התשתית העובדתית שעמדה בבסיס החלטת המשיב נשוא ערר זה, כפי שמשתקפת בדוחות הביקורת שנערכו מטעם המשיב.

27. בדוח הביקורת שנערכה ביום 7.4.14 צויין כי במקום נראו חדרי וידאו, חדרי שרתים, חדרי אחסון ציוד השייך לנכס. בדוח הביקורת שנערכה ביום 29.4.14 צויין כי בשעת הביקורת נראו עובדים אשר עבדו בחדרים שונים ועסקו בעריכת וידאו וקול. בחדרי האחסון נראה ציוד טכני שונה על גבי מדפים. לדברי אופיר שנכח במקום העוררת עוסקת בעריכה עבור סדרות וסרטים והלקוחות שונים וגם פרטיים. ע"ג תשריט הנכס שצורף לדוח סומנו משרדים וחדרים שונים. צויין כי מדובר במשרדים, חדרי תרגום, מתסן, חדרי עריכה.

28. העוררת הפנתה לפסק הדין שניתן בעניין **זד פילמס** ולמספר החלטות שניתנו על ידי ועדת הערר. כאמור לעיל הפסיקה שניתנה בעניין עריכת וידאו אינה אחידה. ועדת הערר אינה כפופה להחלטות ועדת ערר אחרות.

29. בבחינת כלל העובדות שהוצגו בפנינו החלטנו לדחות את הערר בשאלת הסיווג מן הטעמים הבאים.

30. הפעילות בנכס היא עריכת סרטים וסדרות. מהכיתוב ע"ג התשריט עולה כי מתבצעת גם עבודה הקשורה לתרגום. בעניין **ברודקאסט**, נקבע כי כלי הקיבול הפיזיים בהם נשמר חומר הצילום האמור זהים, וזאת בין שמדובר בחומר הגולמי ובין שמדובר בחומר המעובד, כך שאין "שינוי מוחשי" הנראה לעין בחפץ, אלא בשינוי התכנים הדיגיטליים השמורים בלבד.

31. בדוח הביקורת צויין כי מזמיני העבודה הם לקוחות שונים כולל לקוחות פרטיים. כך, העבודה מתבצעת על פי הזמנת לקוחות שונים ועל פי צרכים ספציפיים. לעניין זה לא הוכח על ידי העוררת כי היא עומדת במבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר" ולא די בנסיבות העניין טענת העוררת כי אין מחלוקת כי מדובר בעסק אשר עוסק בעריכת וידאו. גם מיהות המשתמשים חשובה לצורך העניין.

32. אשר למבחן ה"כלכלי", ברי כי עיבוד החומר המצולם בעל ערך כלכלי, והרי לקוחות משלמים בעבור עבודה זו אולם לא די בכך בכדי לקבוע כי הפעילות מהווה פעילות תעשייתית. לצורך העניין נציין כי גם פעילות שירותית ומשרדית מתוגמלת בתמורה ולא די בכך בנסיבות העניין לסווגה באופן שונה.

33. אשר ל"מבחן ההנגדה", אנו סבורים כי צירופם של המאפיינים השונים שפורטו לעיל, מטה את הכף לסיווג פעילות המערערת כ"שירות", להבדיל מ"ייצור".

34. נוסף כי כפי שנקבע בפסיקה נכס המשמש ליתעשייה, מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור, במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. הייצור הינו המוני ולא על פי הזמנה, והפעילות מבצעת על ידי בעלי מקצוע שניתן להגדיר את עמל כפיהם או את עמל המכונות שפועלות במקום כתעשייה. הפעילות המתבצעת בנכסים שבחזקת העוררת באופיה נוטה לסיווג ולשוך לסוגי הנכסים המוגדרים בתחום השירותים העסקיים ולא בתחום התעשייה. מדובר בחדרים שאינם ממשרדים רגילים.

35. בהתייחס למבחנים לסיווג מלאכה, איננו סבורים כי יש מקום לראות בנכס כבית מלאכה. לא מתבצעת בנכס עבודת כפיים ואיננו סבורים כי יש לראות בעובדים בנכס כאומנים. מדובר בעבודה אשר מתבצעת בדומה לעבודה משרדית אחרת על ידי בעלי מקצועות שונים שלא הוכרו כבתי מלאכה.

36. במסגרת עבודה של בעלי מקצוע רבים ניתן לטעון כי מדובר בעבודה ייצורית, אולם מסמך שנערך על ידי עורך דין להגשה אינו נערך בבית מלאכה או בבית חרושת כי אם במשרד, בפעילות אשר מהווה פעילות עסקית שירותית.

37. המונח שירותים הוא המתאים והקרוב ביותר לפעילות העוררת על פי מאפייני מתן שירות אישי ללקוח על פי צרכיו ותנאי ההתקשרות עימו. העוררת טענה כי השינוי שבוצע בסעיף 3.2 לצו הארנונה לא נועד להעביר נכסים שחויבו בסיווג תעשייה ומלאכה לסיווג לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה. בענייננו, בחנו את השימוש שמתבצע בנכס, ומצאנו כי שימוש זה אינו עומד במבחנים לסיווג מלאכה ותעשייה ובנסיבות העניין חל סעיף 3.2 לצו הארנונה. נציין עוד כי לא נתעלם מכך שבעבר סווגה הפעילות בסיווג מלאכה ותעשייה. העוררת נמנעה מלהציג ראיות ולהוכיח את טענתה כי לא חל שינוי בשימוש בנכס. כמו כן, למשיב הסמכות לבחון את הסיווג המתאים על פי הפעילות שהתברר בפנינו ובנסיבות העניין, לא די בטענה בדבר סיווג העבר כדי לקבל את טענות העוררת.

38. אשר על כן, אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 4.11.2015.

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

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


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


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כג בחשון תשעו
05.11.2015
מספר ערר : 140012607 / 12:06
מספר ועדה : 11256

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: רגוס מרכזי עסקים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

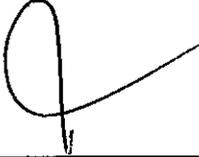
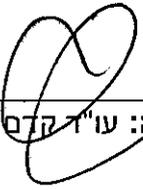
החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.11.2015.

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

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

ערר מס' 140008702

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: שירלי קדם, עו"ד

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררים: איהב נאבולסי ת.ז. 027684984

סמיר דחנוס ת.ז. 025865122

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

ראשית דבר

1. טרם ניכנס לדון לגופו של ערר, נשתדל לבור את המוץ מן התבן ולהתרכז בטענות המרכזיות של העוררים בפנינו, שעל פיהן נקבל את הערר או שיידחה, שכן העוררים בפנינו יוצגו בראשית הדרך ע"י עו"ד אמג'ד אבו פול, שהגיש מטעמם את ההשגה והערר; ורק בישיבת יום 14.11.2013 הודיעו העוררים על חדילת ייצוגו של עורך דינם ומינויו של עו"ד שי מ. רוסינסקי במקומו. יפוי כוח כדין נחתם ע"י העוררים רק ביום 1.5.2014
2. על אתר יצוין כי בישיבת יום 14.11.2013 נכח גם מר נאבולסי אמיר נושא ת.ז. 054785167 להלן: 'אמיר', שלא הגיש שום השגה ולא ערר, אלא שהודיע לוועדה כי הוא משלם את הארנונה עד היום הזה על הנכס נשוא הערר.
3. אין חולק כי אמיר לא היה מיוצג ע"י עו"ד אבו פול, ולא ע"י עו"ד רוסינסקי ואינו בעל דין בכל הקשור לערר שבפנינו.
4. מאחר ואמיר לא הגיש כל השגה למשיב, ממילא לא הגיש ערר בפנינו, אין לנו כל אפשרות לדון בכלל בטענתו, כפי שנרשמה במהלך הדיון שהוא משלם את הארנונה על כל הנכס נשוא הערר, קרי גם על המכולת וגם על הקיוסק. **אם כך היו פני הדברים לאמיתם, הרי לא היה צורך כלל בערר זה.**
5. לעניין זה נדגיש כי אמיר לא צירף לתצהירו, שהוגש ע"י ב"כ העוררים שלפנינו, שום מסמך היכול לאמת את טענתו, במיוחד לא הוכיח גודלו של הנכס המוחזק על ידו ואת חיובי הארנונה החלים ונגבים ממנו; האם הם רק על שטח הקיוסק 81 מ"ר, או גם על השטח 255 מ"ר- כנקוב במכתבי המשיב המפורטים לקמן.

6. נדגיש בפני העוררים ועורך דינם והם שיעבירו את דעתנו כאן לידיעת אמיר, כי עובדתית ככול שטענותיהם אמת, הם עדיין רשאים לגשת למשיב ולהסדיר את חובם. החלוקה הכספית ביניהם אינה מעניינת של המשיב. תמיכה לרצון העוררים להסדיר את חובם נמצא גם במכתבו של עו"ד אמג'ד למשיב מיום 19.2.2013 בסעיף 12 שם.

7. היה והעוררים טוענים כי תקופת התיישנות חלה על דרישות התשלום, יפנו הם לבית המשפט המוסמך ויביאו ראיותיהם בפניו.

8. נדגיש גם בפני המשיב שאם לא יבוא הסדר תשלום ע"י המעורבים, מן הדין כי יפעיל סמכותו ויוציא מודד מוסמך מטעמו לכל השטח בו אנו עוסקים, לרבות שטח המכולת ושטח הקיוסק; יבדוק את רישיונות העסק, ככל שהם קיימים במחלקת רישוי עסקים ובתקווה כי לשנת המס הקרובה, יהא מידע מדויק על אופן התזקה בשטחים ובנכסים הרשומים בספריו.

העובדות שעלו מעיון בערר ומתשובות המשיב.

9. ערר מס' 140008702 הוגש לוועדה ביום 21.5.2013 הימנו עולה כי העוררים רשומים אצל המשיב כמחזיקים בנכס מספר 2000300405 ח-ן לקוח 10286388 בשטח של 307 מ"ר לאחר שתוקן משטח של 332 מ"ר. סיווג הנכס: "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר"; כתובת הנכס היא בשד' ירושלים 183 יפו – להלן: "הנכס".

10. שתי תשובות יצאו מאת המשיב ושוגרו לב"כ העוררים עו"ד אמג'ד, כדלקמן:

א. אחת מתאריך 14.11.2012, להלן יכונה 11/12, אשר בנדון לה נרשמו שני נכסים כך:

(1). הנכס המזוהה כנכס מספר 2000300405 ח-ן לקוח 10286388 הרשום ע"ש העוררים, בו צוין כי השימוש בו הינו 'מכולת', בקומת הקרקע, בכתובת שד' ירושלים 183 ת"א, בשטח של 255 מ"ר.

(2). נכס באותה קומת קרקע, באותה כתובת, בסיווג 'קיוסק' בשטח של 81 מ"ר- רשום אצל המשיב כנכס מספר 2000381606 ח-ן לקוח 10465520 על שם נאבולסי אמיר.

ב. במכתב זה (11/12) מאשר המשיב כי קיבל את פניית עו"ד אמג'ד לשינוי מחזיקים, יחד עם זאת בביקורת שנערכה מיום 1.11.2012 לא ניתן היה לבדוק את טענותיו מאחר ועובד שנכח במקום 'לא שיתף פעולה'. הודע לב"כ העוררים כי יש צורך לתאם ביקורת נוספת בנוכחותו ובנוכחות המחזיקים בנכסים.

ג. מכתב שני מאת המשיב נושא תאריך 21.3.2013, להלן יכונה 3/13, נסב על הנכס הנדון בערר לפנינו, נכס מספר 2000300405 בו ציין המשיב כי לאחר פגישה בנוכחות

ב"כ העוררים ועל מנת לבצע שינוי בשם המחזיקים בנכס יש צורך בביקורת **בכלל** שטח הנכסים בנוכחותו ובנוכחות המחזיקים בנכסים, לרבות מר אמיר נאבולסי. עוד נכתב כי בביקורת שנערכה במקום ביום 14.3.2013 לא נכחו המחזיקים בנכס, במיוחד לא המחזיק אמיר נאבולסי לגביו נטען כי הוא המחזיק בנכס נשוא הערר, משכך לא ניתן לבדוק את טענות העוררים. במכתב זה תוקן השטח המוחזק ל- 307 מ"ר. [נעיר כי במכתב הראשון ציין המשיב את שטח הנכס 255 מ"ר].

11. בערר שהוגש טוענים העוררים רק לעניין נכס 2000300405- המכולת, ולא נכס הקיוסק הרשום על שם אמיר, נכס 81606. בערר טוענים כי אינם מחזיקים בנכס. **בכל** הנכס המחזיק הוא נאבולסי אמיר הרשום בספרי העירייה כמחזיק בחלק מהנכס, ולא היה מקום להותירם כמחזיקים למרות שאותו אמיר לא נכח בעת הביקורת.

12. כך טוענים כי היה על המשיב לרשום את אמיר תחתם כבר מיום קבלת ההודעה הראשונה (מיום 27.9.2012) על חדילתם מהחזקה בנכס, למרות שאמיר לא נכח בעת הביקורת. נפנה למכתבו של עו"ד אמג'ד שנתקבל אצל המשיב בתאריך 19.2.2013

13. טענת ב"כ העוררים כעולה מסעיפים 5, 7 בערר, כי הם נרשמו כמחזיקים בנכס, מבלי שידעו על כך, ללא הסכמתם, וכנטען בהשגתם העירייה יודעת כי המחזיק האמיתי בנכס הוא אמיר נאבולסי המפעיל עסקו בנכס על פי רישיון עסק מטעם העירייה. טענת העוררים כי יש למחוק אותם מרישומי העירייה כמחזיקים בנכס וזאת מהמועד בו נרשמו ככאלה בספרי המשיב.

14. עו"ד אמג'ד לא צירף את רישיון העסק של אמיר, ממנו ניתן ללמוד מה השטח ומה העיסוק, האם קיוסק ומכולת או רק קיוסק. רישיון העסק היחיד שהוצג בפנינו, הוגש מטעם המשיב, סומן באות 'ה' במסירת הפרטים ומסמכים שהגיש לוועדה ביום 30.11.2014

15. עיון בצילום רישיון העסק מגלה כי מדובר בקיוסק שטחו כ- 55 מ"ר. לבטח אין מדובר ברישיון עסק של מכולת בשטח גדול של 255 מ"ר, לפחות, או 307 מ"ר כעולה במכתבו השני של המשיב.

16. טענה נוספת שעלתה מפי ב"כ העוררים כי חלה התיישנות על החוב הנטען, לפחות על חלק ניכר הימנו, סעיף 8 לערר.

17. בכתב התשובה לערר שהוגש בתאריך 31.7.2013 טוען המשיב בעיקרי תשובתו כי ככול שהערר שהוגש ע"י ב"כ העוררים המתייחס לשנים 2003 – 2012 [מכתב ההשגה הראשון לעיל], הרי זו הוגשה באיחור רב ובניגוד לעיקרון סופיות השומה.

18. לטענת המשיב הערר שהוגש על החלטת המשיב מיום 21.3.2013 אף היא הוגשה באיחור וגם אותה יש לדחות על הסף.

19. עוד טוען המשיב כי רישומם של העוררים כמחזיקים בנכס, נעשה על סמך הסכם שכירות שהומצא לידיו בשנת 2003 [נפנה לסעיף 7 בכתב תשובתו].

20. בתאריך 20.3.2014 הודיע ב"כ העוררים (עו"ד רוסינסקי) כי פגישתו אצל המשיב לא צלחה ולא הניבה תוצאות, משום שב"כ המשיב דרשה שלפגישה נוספת צריך להיות נוכח הבעלים של הנכס מר נאסר אבו-סייף, להלן: 'אבו סייף'. נטען כי אבו-סייף אינו העורר בפנינו, אינו לקוח של ב"כ העוררים, משכך אינו יכול לכפות עליו נוכחות בפגישה.

21. עוד ציין עו"ד רוסינסקי כי פרטיו של אבו סייף ידועים למשיב, מעצם פנייתו אליו בתאריך 29.5.2013 [עותק פנייתו צורף כנספח לתצהיר העוררים]. יוער כי הגב' שגית יעקב מטעם המשיב, ענתה במכתב לאבו סייף, מיום 5.6.2013 כי לא נמצאו נכסים מזהים על שמו בכתובת שד' ירושלים 183 ובאפשרותו לפנות אליהם שוב, בציון פרטים מזהים נוספים. כך גם עולה שנמסרה לו בשיחה טלפונית, תוכן המכתב.

22. בתאריך 29.5.2014 הוגשו לוועדה תצהירי עדות ראשית מטעם העוררים, עותק נמסר למשיב ביום 1.6.2014

23. התצהירים שהוגשו הם:

תצהיר איהב נבולסי-להלן: 'איהב'; תצהיר מטעם סמיר דחנוס-להלן: 'סמיר'; תצהיר מטעם מר עמי בן שמעון- להלן: 'עמי'; תצהיר מטעם אמיר נבולסי- להלן: 'אמיר'; תצהיר מטעם מר אחמד חמדן-להלן: 'חמדן'.

24. לבקשת ב"כ המשיב ניתנו, פעמיים, אורכות להגשת תצהירים מטעמו. סופו של יום תצהיר מטעם המשיב שניתן ע"י חוקר החוץ מר דני מאיר, הוגש לוועדה בתאריך 25.8.2014 הימנו עולה כי ערך ביקור בנכס נשוא הערר ביום 14.3.2013

25. חקירת המצהיר 'איהב', התקיימה בפנינו בתאריך 11.11.2014. במועד זה נשמעה עדותו של 'איהב' בלבד, תוך שהמשיב מודיע שהוא מוותר על חקירת כל שאר המצהירים.

26. באותה ישיבה, ב"כ העוררים הודיע כי הוא מוותר על חקירת מר דני מאיר וכל מה שנאמר בדו"ח מיום 14.3.2013 מקובל עליו.

27. נדגיש כי המשיב בתשובתו השניה [3/13] נסמך על הביקור במקום שנערך ע"י דני מאיר.

28. עיון בדו"ח הנ"ל מראה כי הביקורת נערכה בנוכחות ב"כ העוררים, עו"ד אמג'ד ונאמר מפיו כי את כל השטח מחזיק אמיר נבולסי. על פי הרשום בתרשים בנכס מנוהלת חנות מכולת ומזנון למכירת משקאות, כמו כן חלקו משמש לאחסון מוצרים שונים וגם מועדון סנוקר. עוד צוין כי הגלריה פורקה ואינה קיימת.

29. נרשם בכתב יד בדו"ח: "במקום נכח אמגיד ומסר כי השטח מוחזק על ידי אמיר נבולסי. לדברי עובד הנ"ל מחזיק משנת 2003 שכרו מפרדס אבוסייף".

30. נאבולסי איהב בעדותו בפנינו מאשר כי בעל הנכס הוא אבו סייף, ממנו שכר את הנכס עוד בשנת 2000 ולאחר פשיטת רגל בשנת 2004 עזב את הנכס. עוד העיד כי אינו זוכר אם מסר הודעה כתובה לעירייה על שינוי מחזיקים, ולמיטב ידיעתו החוזה משנת 2004 עם אמיר נבולסי נמצא בעירייה.

31. מאחר ונכס מספר 2000381606 [הקיוסק] אינו נשוא הערר, לא נתייחס למידות השונות לגביו. פעם נטען כי שטחו 81 מ"ר [ראה מכתב 11/12 לעיל], ובתרשים רשום שטחו 18.26 מ"ר. לעניין נכס 2000300405 המכולת, שטחו כאמור במכתב המשיב, לאחר הורדת הפרגולה, הוא 307 מ"ר. [במדויק 331.63 בהפחתת 24.76 מ"ר = 306.87 מ"ר].

32. הימנעות הצדדים מלחקור את יתר המצהירים, כל צד בעניינו, רק לעניין הסוגיות הרלוונטיות לערר שלפנינו, משמעה שכל הנאמר שם מהווה ראיה שלא נסתרה.

33. בתאריך 12.11.2014 הוגשו תצהירים משלימים ע"י ב"כ העוררים בצירוף מסמכים, בהתבסס על טענתם כי אלה נערכו והוגשו לאחר גילוי ראיות נוספות אצל המשיבה.

34. ניתנה החלטתנו לקבלת תגובת המשיב וזאת נמסרה ביום 18.11.2014 שעיקרה התנגדות מטעם המשיב לצירופם בנימוק שהמסמכים: 'אינם שופכים כל אור חדש על המצב העובדתי העולה מהראיות שצורפו עד כה', וכן נטען כי: 'כל האמור ע"י העוררים בשלב זה הינו בגדר הרתבת חזית אסורה ודין טענות אלו להידחות על הסף'.

35. בניסיון לקצר את משך ההליכים בתיק הערר שנתארכו מעל לצורך, ניתנה החלטת היו"ר ביום 27.11.2014 לפיה הותר לצדדים להתייחס בסיכומיהם לכל הטענות העולות מהתצהירים המשלימים ובוטל הדיון שנקבע ליום 1.1.15.

36. ביום 30.11.2014 נתקבלה הודעת המשיב בדבר 'מסירת פרטים ומסמכים לוועדה'. להודעה צורפו 5 נספחים, והם:

(א). מכתבה של הגבי ורדי לוי מיום 16.7.07 ;

(ב). מזכר פנימי מיום 3.6.07 בו צוין כי יש לערוך בנכס ביקורת לבחינת זהות המחזיק, זאת בעקבות הסכם שכירות שהתקבל בעירייה במועד סמוך, קרי החוזה בין איהב לאמיר מיום 1.4.2004 – סומן שם כנספח "ד";

(ג). דו"ח ממצאי ביקורת מיום 26.6.07 ;

(ד). עותק מרישיון לניהול עסק ע"ש אמיר-סומן כנספח "ה".

37. הצדדים המשיכו להגיש בקשות נוספות לתיק, בעקבותיהן ניתנה החלטת היו"ר בתאריך 1.4.2015 כהחלטת ביניים, על פיה הורה היו"ר לצדדים להגיש סיכומים בכתב לגופו של עניין תוך מתן אפשרות לצדדים להפנות לכל מסמך המצוי בידי כל אחד מהם, בין אם מדובר בהרחבת חזית ובין אם לאו, ומבלי להביע עמדת הוועדה על משמעות המסמכים ועל פרשנותם המשפטית.

38. סופו של יום, ולאחר אורכות שניתנו לב"כ העוררים להגיש סיכומיו, אלה הוגשו לוועדה ביום 29.6.2015 וסיכומי ב"כ המשיב הוגשו בתאריך 13.7.2015

39. לא נכחד כי העובדות שנתגלו בפנינו הן מבולבלות וסבוכות. חלקן נבע מאי עמידת העוררים על זכויותיהם במועד; חלקן נבע ממסמכים ישנים שצורפו לתצהירי העוררים לשנים שקדמו להגשת ההשגה והערר; חלקן נבע מרישומים אצל המשיב שאמתותם לא בוררה עד תומה, לרבות ציון מספרי נכסים שונים בכתובות שונות, שנבעו או משגגה או ממעבר למחשבים חדשים בהם הרישום שונה, בחלקן נמצא כי המשיב עצמו הסכים כי קיים חיוב כפל בארנונה.

40. נציין כי השגת העוררים לא העלתה כל טענה בכל הקשור למכלול "ים העובדות" שעלו מתצהירי העוררים, שהוגשו שלא בערר, לרבות טענות על חיובים כפולים, תשלומים שבוצעו על נכסים ע"י אחרים - אלא התמקדו בסוגיה שאינם מחזיקים בנכס.

41. כפי שצינו לעיל, לא נדון כלל בסוגיית התיישנות ולא נבדוק האם החיובים כפולים או ששולמו ע"י אחרים, זאת משום שאנו נתמקד רק בנכס נשוא הערר ולא בנכס הקיוסק שמספרו 2000381606 שכן, כאמור, השגה וערר לא הוגשו על ידי אמיר נבולסי.

42. לא נותר לנו אלא לנסות להגיע להחלטה מושכלת על פי מסמכי הרשות שתזקה עליה שהם נרשמו בזמן אמת ותואמים למצב העובדתי, בסוגיה העומדת בפנינו.

43. מצאנו להדגיש מספר עובדות רלוונטיות לערר והן:

אחת, העובדה שב"כ המשיב לא מצא לכון לחקור את מצהירי העוררים, למעט חקירתו של איהב, וההימנעות פועלת לחובתו.

השנייה, לא נוכל להתעלם ממכלול המסמכים המצויים אצל המשיב, המעלה ספק רב בעינינו, האם רישומי המשיב אכן יש לראותם כראיה לכאורה מספקת מעצם היותם 'מסמכי רשות'. [ראה סעי' 318 לפקודת העיריות הקובע כי מסמכי העירייה ורישומיה יתקבלו כראיה לכאורה].

השלישית, הימנעות המשיב מלהמציא תצהיר מטעם גורם מוסמך באגף לחיובי ארנונה על מנת שיאיר עינינו בכל הקשור לסוגיות העובדתיות. [למרות שמקבץ ראיות העוררים ונספחיהם הומצא לידי בא כוחו טרם שמיעת הראיות].

הרביעית, הסתפקות המשיב בהמצאת תצהיר חוקר ודו"ח הביקורת של מר דני מאיר וכל מה שנאמר בדו"ח מיום 14.3.2013 ותו לו.

44. נציין כי צודק ב"כ המשיב בטענתו שהעוררים לא מסרו הודעה בכתב על חדילת החזקתם בנכס נשוא הערר כקבוע בסעיף 325 לפקודת העיריות ולא הצליחו להוכיח לנו כי החוזה עליו הם נסמכים בין העורר 'איהב' לבין 'אמיר' נושא תאריך 1.4.2004 נמסר כדין לידיעת המשיב, בסמוך למועד חתימתו.

45. יוער כי חוזה השכירות מיום 1.4.2004 (2 דפים) שנמסרו למשיב, לא הוגש בשלמותו, לא מטעם העוררים ולא מטעם המשיב. לא ניתן לקבוע מאותם 2 דפים שהוגשו כראיה, מהי תקופת השכירות, מתי מתחילה ומתי מסתיימת, מה שטח המושכר, פרטים נדרשים לשם זיהוי הנכס, ועוד פרטים חשובים מהם ניתן לקבוע אם אמנם החוזה בתוקף אם לאו.

46. נדגיש כי לא מצאנו שהעוררים המציאו את החוזה למשיב והאם הם או 'אמיר' נענו לדרישת העירייה והביאו לידיעתו חוזה מלא ותקין. כך גם לא נראה שהחוזה חתום ע"י 2 העוררים בפנינו שרשומים כמחזיקים בנכס.

47. הנסיבות האישיות של העוררים, עליהן לא נחזור, אך פורטו במכתבו של בא כחם מיום 19.2.13 בסעיפים 10 ו-11, אינם מהווים צידוק לחוסר המעש מצד העוררים. העוררים היו צריכים לפעול בעניינם כבר משנת 2004 אם לגרסתם חיובם אינו תקין ולא להמתין עד לשנת 2013.

48. סיבוך נוסף למחלוקת, בין הצדדים, נעוץ בעובדה כי קיימים רשומים שונים, בכתובות שונות, בציון מספרי נכסים שונים, בהחזקת שטחים שונים.

49. מצאנו לפרטם בהתבסס על מסמכי הרשות עצמה, מבלי הצורך לקיים דיון משלים לשמיעת וחקירת המצהירים מטעם העוררים, אלה שהוגשו כמשלימים על פי העובדות שנתגלו לעוררים כמפורט בסעיף 33 לעיל.

50. מסמכי הרשות ומסמכי העוררים המצויים בתיק הוועדה הם כדלקמן:

א. מכתב מיום 11.9.2006 בחתימת הגב' ורדה לוי, ממוען לאמיר נבולסי, בנדון צוין, ארנונה מספר 37-002-1670-3001 בשד' ירושלים 167 בו נכתב כי החל מיום 1.9.2006 תירשם חזקתו בנכס בשטח של 206 מ"ר, במקום המתזיק הקודם מלצר אדלה, בשימוש 'חנות מכולת' וזאת בהסתמך על ביקורת בנכס שערך המשיב ביום 28.8.2006. כך גם נתבקש להמציא למשיב העתק מחוזה השכירות במידה והוא שוכר הנכס.

ב. לא הוכח לנו כי נכס זה, זהה לנכס שהחזקה בו הועברו לידי אמיר, על פי חוזה השכירות שהוצג לנו מיום 1.4.2004 בין איהב לאמיר.

ג. יצוין כי תצהיר אמיר אינו מפרט כלל כיצד החזקה בחנות המכולת הועברה מ-מלצר אדלה אליו. לא הוכח לנו כי היו 2 נכסי מכולת אחת בשד' ירושלים 183, השניה במספר 167. יותר מכך, לא הוכח לנו כי חיובי ארנונה בגין הנכס שולמו על ידי אמיר, או שהגיש השגה וערר, למרות שהובא לידיעתו בסעיף 3 למכתב על זכותו להגשת השגה.

ד. מאחר ואמיר לא הגיש השגה וערר לא על הקיוסק, ולא על המכולת, אין מסמך זה מהווה ראיה לטובת העוררים בפנינו. כך גם אין כל ראיה בתשלומים שנטען ששולמו על ידי חמדן מחברת קו לעניין, על חשבון אמיר, כראיה כי מדובר בכפל חיובים החלים על העוררים. יודגש כי התשלומים שהוצגו בפנינו הם רק לזכות אמיר ועל חשבון נכס 81606.

ה. מכתב מיום 16.7.2007 בחתימת הגב' ורדה לוי, ממוען לאיהב נבולסי, בנדון צוין, ארנונה מספר 14-001-1830-3001 בשד' ירושלים 183 בו נכתב לו כי על פי מידע המצוי אצל המשיב בנכס בנדון מחזיק אמיר נבולסי. גם כאן נתבקש להמציא עותק מחוזה השכירות ועם קבלתו 'נטפל בהתאם'.

ו. לאותו נכס המפורט לעיל, בזיהוי ובכתובת הני"ל הונפק רישיון עסק ע"ש אמיר מחודש 9/2005.

ז. חיוב ארנונה מעודכן ליום 15.4.2007 ממוען לאמיר נבולסי, לפיו צוין כי קיים חוב ארנונה על שמו בגין היותו מחזיק הנכס, ארנונה מספר 40-002-1670-3001 בשד' ירושלים 167 בו חויב לשלם סך של 29,423 ₪.

ח. דרישה לתשלום חוב על פי פקודת המיסים גביה, ממוען לאמיר נבולסי, על הנכס הני"ל.

ט. מכתב מיום 13.8.2007 בחתימת הגב' ורדה לוי, ממוען לאמיר נבולסי, בנדון צוין, ארנונה מספר 40-002-1670-3001 בשד' ירושלים 167 בו נכתב כי טענת אמיר נכונה והחשבון בנדון הינו חיוב כפול לחשבון בבית מס' 183. לפיכך ניתנה הוראה לבטל את חיוב החשבון בנדון החל מיום 1.1.03 שהוא התאריך בו נפתח החשבון בבית מס' 183.

בנוסף מאשרת כי מצוי ברשותה חוזה שכירות שנחתם אתו לצורך הפעלת קיוסק/מכולת, ברם לטענתה החוזה אינו בתוקף וביקשה מאמיר להמציא חוזה שכירות בתוקף.

י. מכתב מיום 19.12.2011 בחתימת הגב' ורדי לוי ממוען לאמיר בנדון מצוין הנכס הרשום שהוא המחזיק, כנכס מספר 2000381606 ח-ן לקוח 10465520 על שם נאבולסי אמיר בכתובת שדרות ירושלים 183. במכתב מצינת כי בקשתו לשינוי כתובת הנכס לשד' ירושלים 175, תיבדק במנהל ההנדסה.

יא. אישור קבלת המחאות מעותדות, תאריכי פירעון 11/2011 עד 8/2012 בסך כולל של 31,411.16 ₪ ששולמו ע"י 'קו לעניין' עבור נכס אמיר, היינו נכס מספר 2000381606 ח-ן לקוח 10465520. יודגש בעניין זה, כי בתצהיר 'חמדן' עליו לא נחקר ע"י המשיב, נרשם כי החברה בבעלותו קו לעניין בע"מ, ביצעה תשלומים עבור אמיר גם בשנים 2007 – 2009, לשיטתו בסך של 90,000 ₪ בין היתר במזומן, אך אין בידינו ראיות. כך גם לא בידי המשיב, למעט כאמור רשימת ההמחאות המעותדות הנ"ל.

51. לאחר שעיינו בראיות ובעדויות בפנינו ולאור האמור לעיל אנו מחליטים כדלקמן:

א. חיובם של העוררים כמחזיקים בנכס נשוא הערר, עד למועד ביצוע הביקור במקום מטעם החוקר דני מאיר בתאריך 14.3.2013 בנוכחות עורך דינם אמג'ד, יותר בעינו, והערר ידחה למועדים הנ"ל. הדחייה מבוססת הן על סמך טיעון המשיב שלא ניתן לפתוח שומות של שנים עברו, והן לגופו של ערר.

ב. ככול שהעוררים סבורים כי חלה התיישנות בגביית חובם, או שיש להם תביעת השבה על סכומים ששולמו על חשבון החוב, יפנו לבית המשפט המוסמך.

ג. מתאריך 14.3.2013 ואילך יושת החיוב על מר אמיר נבולסי לאור הודאתו והסכמתו והאמור בתצהירו, כי הוא המחזיק ומשלם הארנונה על כל הנכס נשוא הערר.

ד. מר אמיר נבולסי יהא רשאי להגיש תביעת השבה לבית המשפט המוסמך, במגבלת תקופת ההתיישנות, במידה והוא שילם ארנונה על כל הנכס נשוא הערר, היינו על המכולת ועל הקיוסק [נכסים 0405 ו-1606] בין בעצמו ובין ע"י אחרים.

52. לסיום אנו ממליצים לעוררים ולאמיר נבולסי לשלם חובם בהתאם לכוונתם כפי שצוין גם עורך דינם אמג'ד בהשגתו. למשיב מומלץ לבצע סקירת נכסים מחודשת ומדויקת על כל הנכסים כעולה ממסמכי המשיב עצמם ולתקנם במידת הצורך. אנו סבורים שאין המשיב זקוק לשיתוף פעולה מצד כל האנשים המחזיקים בנכסים בין בשלמות ובין בחלקם, לרבות בדיקת הבעלות על השטחים נשוא הערר ואלה שאינם בערר זה, אך עולה שהם משויכים לנכס אבו-סייף.

ניתן היום, 5 בנובמבר 2015, בהעדר הצדדים.

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

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשיות 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
חברת: עו"ד שירס קדם
קלדנית: ענת לוי
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

ערר מס' 140011104

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

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: שירלי קדם, עו"ד

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררת: תשירו קיי בוקס בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

1. המחלוקת העיקרית בין העוררת למשיב היא האם יש לסווג את העוררת בסיווג הספציפי הקבוע בצו הארנונה, בסעיף 3.3.10, או בסיווג שקבע המשיב, כקבוע בסעיף 3.2 בו.

2. הנכס נשוא הערר מצוי ברחוב הברזל 1 א' בתל-אביב, רשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000226151 ח-ן לקוח 10702088 בשטח של 497 מ"ר, בסיווג 'בניינים שאינם משמשים למגורים'; נכס מספר 2000226241 ח-ן לקוח 10702109 בשטח 90 מ"ר, בסיווג 'בניינים שאינם משמשים למגורים'; נכס מספר 2000403734 ח-ן לקוח 10702124 בשטח 50 מ"ר, בסיווג 'חניונים במבנה ללא תשלום'; [להלן: 'הנכסים'] .

3. טענתה המרכזית של העוררת היא כי העובדה שהנכס מחולק לחלקים, חדרים, ובכל חדר כזה מתקיים אירוע של שמחה, עדיין יש לראותו כ: 'אולם' העונה להגדרה בצו, שכן כל האולמות משמשים לעריכת שמחות ואירועים.

4. לא מקובלת עלינו פרשנות העוררת לסעיף הרלוונטי ודין הערר בנסיבות הקונקרטיות להידחות.

הראיות שבפנינו ודין.

5. סעיף 3.3.10 לצו הארנונה של עיריית תל אביב, שכותרתו אולמות לשמחה ולאירועים (סמל 918) קובע כך:

"אולמות המשמשים לעריכת שמחות ואירועים יחויבו לפי התעריפים שלהלן:..."

6. אין חולק כי בצו הארנונה אין הגדרה של המונח "אולמות", כך אין דרישה מינימלית של שטח על מנת להכפיף את הנכס להגדרה 'אולם/אולמות'.
7. באותו אופן לא נמצאה דרישה מינימלית של שטח בסעיף המגדיר 'אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים, כנוסח סעיף 3.3.8 לצו- למרות שכאן יש כימות שטחים של עד 500 מ"ר, אח"כ עד 750 מ"ר, עד 1000 מ"ר ולאחר מכן, ואילך. כשכאן החיוב מדורג באופן שככל שהשטח גדול החיוב למטר נמוך יותר.
8. אפיון ומדרוג כזה לא נמצא באולמות לשמחה ואירועים. כאן השוני נעוץ במיקום הנכס על פי אזור.
9. מנסת הצו גם לא מצא להגדיר מהו אולם המשמש לריקודים. [סעיף 3.3.9 לצו.] האם הוא יכול לדור בנכס ששטחו קטן?
10. מצאנו להקדים ולומר זאת שכן יכול לבוא מאן שהוא ולבקש הכרה כאולם לריקודים, גם אם שטחו של הנכס 'רק' 10 מ"ר, היינו גם אולם שמחות ואירועים יכול באותה שיטה פרשנית לדור בתוך חדר אחד של 10 מ"ר.
11. השאלה, האם לכך התכוון מחוקק המשנה, והאם ניתן להגמיש באופן מלאכותי את הדרישה 'הכמותית' של גודל הנכס, הכל בהעדר דרישה קטגורית של שטח מינימלי.
12. לדעתנו פרשנות הסעיף במובן 'הלשוני' בה נדרש המחוקק, אינה תואמת ואינה סבירה אם יידרש מאתנו להכיר בכל שטח ולו מינימלי ככזה המתאים למונח 'אולם/אולמות'. [נפנה לרע"א 6340/07 בפרשת עיריית תל-אביב נ. טיומקין עליה נסמך המשיב בסעיף 30 לסיכומין].
13. כך גם כוונת מחוקק המשנה להפחית מחיובי הארנונה רק כשמדובר ב-'אולמות' ככתוב בסעיף הרלוונטי לצו תסוכל.
14. לדעתנו לא יכולה להיות מחלוקת שכוונת הסעיף באפיון המילולי, דורשת 'שטח' ניכר.
15. ההגדרה המילונית מגדירה 'אולם' כ: 'מבנה סגור גדול המשמש לכנסים, מופעים, טקסים וכד'; היכלי.

16. לשיטת העוררת, די לכמת את כל שטח הנכס, לחבר את כל שטחי חדרי 'הקריוקי', ולהגיע למסקנה שכולם דרים בכפיפה מושגית/לשונית של 'אולמות'. מנגד, לדעת המשיב, לא ניתן להכיר בחדרים, חדרים, לחבר את שטחם הכולל ולקבוע כי הנכס נשוא הערר, ניתן להגדירו כ'אולם', מאחר ואין מדובר באולם/אולמות, אלא בחדרים.

17. פרטנו האמור שכן לא נוכל להסכים לפרשנות העוררת ולהגמיש בצורה כה מלאכותית את ההגדרה המילונית 'אולם' ולסווג כך את העוררת.

18. עובדתית, אין מחלוקת בין הצדדים שבמקום מתקיימים אירועי שמחה. אפילו הדוגמא של צפייה בטלוויזיה במשחקי כדור רגל, יכול לשיטתנו להיכלל במונח 'אירוע'.

19. ומה עושה העוררת בנכס? אין ספק כי חדרי הנכס משמשים לאירועי 'קריוקי' שהובא לאחרונה לארץ מיפן. שם המונח 'קריוקי' ידוע לרבים.

20. כרקע להבנת הנעשה בנכס, נפנה את הקורא בקצרה לויקיפדיה שם נכתב, בין היתר כך:

קריוקי בהגייה נכונה: קָרְאוּקָה, משמעות מילולית: "תזמורת ריקה" הוא סוג זמרה שמקורו ביפן. קריוקי הוא בילוי חברתי, זמרה של חובבים בפני קהל. הקריוקי מבוצע באמצעות מיקרופון, בליווי פלייבק והקרנת מילות השיר, כאשר תזמון המילים מסומן באופן ויזואלי (למשל, בצבע משתנה או בכדורים ש"מקפצים" מעל המילים). כך, יכול המבצע לשיר גם אם הוא אינו מכיר היטב את המילים ואת תזמונן.

קריוקי מבוצע במועדוני קריוקי ובאירועים חברתיים שונים. ישנם זמרים שהחלו את דרכם המקצועית כששרו להנאתם במועדון קריוקי ו"צייד כשרונות" גילה אותם. נכתבו תוכנות חופשיות להורדה לביצוע שירי קריוקי (דוגמת [KaraFun](#)).

המגזר העסקי, בעיקר ביפן, סוגר עסקאות עם קריוקי ושתיה בחדרי קריוקי המושכרים לפי שעה. הקריוקי בישראל החל את דרכו בערבים לצבא ולחברי קיבוצים ואט-אט נכנס להיות שירות מוזיקה נוסף לזה של הקליטן. בעשור השני של המאה ה-21, רוב הקריוקי מבוסס על הפסקול המקורי של השיר, כאשר משולמים זכויות למלחין, לחברת ההפקה ולכותב המילים. בישראל מאות מפעילי קריוקי המקיימים ערבים במועדונים, בבתי ובאירועים משפחתיים כגון בר מצווה ימי הולדת ואף בחתונות. המגזר העסקי בישראל נוהג לקיים ערבי גיבוש לעובדים ולהשתמש במהלכן פעמים רבות במכונות קריוקי כאמצעי גיבוש לצוותי עבודה ולחברות.

21. העוררת לא המציאה לנו כראיה עותק מרישיון העסק שניתן לה על פי חוק רישוי עסקים, דבר שיכול היה לסייע לפרשנות, שאם שם [חוק רישוי עסקים] הוכרה כאולם אירועים יכול והיינו מסווגים אותה כך גם לצורכי ארנונה.

22. נפנה את הצדדים לקבוע בסעיף 2' לחוק רישוי עסקים תשכ"ח- 1968 הקובע כך:
"א) לא יינתן רישיון או היתר זמני לפי חוק זה לאולם שמחות, לגן אירועים או לדיסקוטק, אלא אם כן, נוסף על הוראות חוק זה, הותקן באולם השמחות, בגן

האירועים או בדיסקוטק התקן מד רעש, המודד את עצמת הרעש במקום, המתריע על מפלס רעש העולה על מפלס הרעש שקבע השר לאיכות הסביבה לפי הוראות סעיף קטן (ב), והמביא לניתוק זרם החשמל למערכת ההגברה באולם השמחות, בגן האירועים או בדיסקוטק לאחר פרק זמן של התרעה שקבע השר לאיכות הסביבה כאמור." 23. הימנעות זו פועלת לחובת העוררת. נפנה בעניין זה לספרו של השופט (בדימי) י' קדמי, על הראיות - הדין בראי הפסיקה (מהדורה משולבת ומעודכנת, תשנ"ט - 1999), כרך ג, עמ' 1391 :

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

24. הצדדים לא הביאו לפנינו פסיקה שעסקה בשימוש נכס כקריוקי, האם סווג כאולמות לשמחה ולאירועים. כאלה נמצאים גם ברשויות אחרות כדוגמת רחובות.

25. עיון במוצג מש/1 מגלה כי פרט לנכס נשוא הערר, יש לעוררת סניפים בראשון-לציון וברמת ישי. העוררת לא מצאה לנכון לטעון ולהוכיח בפנינו כיצד היא מסווגת ברשויות אחרות וחבל שכך.

26. לבקשת העוררת מצאנו לתקן את הרשום בפרוטוקול, כך שהנאמר ע"י המצהיר מטעם המשיב מר ליאור בארי יתוקן במקום חדר 'אירוח' לאירוע.

27. גם תיקון זה אינו משנה מהותית את התמונה שהוצגה לפנינו, לא ע"י העוררת ולא על ידי חוקרי המשיב. עדות החוקר לאחר תיקון המילה בפרוטוקול היא: עיקר הנכס זה חדר האירועי. ודוק. אין חולק כי הנכס מחולק לחדרים חדרים בהם מתקיימים אירועים.

28. נודה שגם אנו יגענו ולא מצאנו אסמכתא מתאימה, אולי לאור החדשנות בשימוש נכסים כחדרי קריוקי.

29. מהראיות שבפנינו, ומדברי המצהירים מטעם העוררת, ניתן להיווכח שעסקינן ב- 17 חדרים שהם חדרי קריוקי. בכולם נמצא מערכות סאונד, תאורה כסאות ושולחנות הכל בהתחשב בגודל החדר.

30. גודלם של החדרים אינו זהה. קיים חדר אחד בלבד [חדר 18] על פי דברי העוררת שהוא היחיד המסוגל להכיל בין 35 עד 100 איש ושטחו כ- 100 מ"ר.
31. כך הוכח בפנינו כי בנכס שמספרו 2000226241 מצויים ארגזי משקאות, חדרי קירור ומוצרי מזון המשמשים אך ורק את מי שהזמין אירוע בנכס ולא נמכרים לשום גורם חוץ שלא הזמין מקום לאירוע. נפנה לדו"ח החוקר אלדד משולמי מיום 15.5.14.
32. כאמור, לא הייתה מחלוקת לגבי גודל השטחים. המחלוקת נסבה על טענת העוררת שיש להכיר בכל 17 החדרים כאולמות אירועים, בעוד שהמשיב אינו סבור כך.
33. הוכח בפנינו כי המעוניינים להזמין אירוע אצל העוררת, מזמינים מראש את המועד ואת החדר הרלוונטי בהתאם לכמות המוזמנים. אין גם תולק כי מזמין אירוע רשאי להזמין זמר להופעה חיה, או תקליטן מטעמו, או להזמין חדר לצפייה באירועי ספורט בטלוויזיה. בנוסף ניתנת לו האפשרות לקשט את מקום עריכת האירוע לפי טעמו ולהביא צלם לצילום האירוע: כך רשאי המזמין להשתמש בשרותי הבר והמטבח במקום ולהזמין שתייה ודברי מאכל כפי שמעיד התפריט שצורף ע"י העוררת ולדוגמת חוזה התקשרות.
-
34. ממגוון 17 החדרים ניתן להזמין, כל חדר בנפרד לפי החלטת מזמין אירוע, לפי מספר מוזמניו, לאותו מועד ולאותה שעה, אף לפרק זמן זהה לכל חדר מעל לשעתיים.
35. הוכחה בפנינו חלוקת החדרים בנכס. לעניין זה נפנה לתרשים שהגיש המשיב. העוררת לא הביאה תשריט שונה, שכן בפועל למעשה לא חלקה העוררת על צורת הנכס וחלוקתו לחדרים והשטחים של כל חדר וחדר.
36. עדי העוררת: עודד גולן, נופר קסטנבוים, מור בן דוד – לא סתרו את הממצאים.
37. אשר לטענת העוררת כי יש להעניק לה פטור למחסן, נכס 6241, עקב שיפוצים- אנו דוחים את המבוקש. העוררת עצמה בעדות מנהלה בפנינו, מר עודד גולן לא ידע לומר מתי הגיש, אם בכלל, את הבקשה כנדרש וברור שלא ניתן היה לבדוק את מבוקשו בזמן אמת.
38. לאחר ששקלנו את הראיות בפנינו, קראנו את סיכומי הצדדים, לדעתנו מקום שקיים אולם רחב שטח המחולק לחדרים חדרים, בבניה קשה ולא מחיצות פנים ניידות, מאבד האולם את צביונו וסיווגו כאולם ובכך הופך לנכס מרובה חדרים שלא ניתן להגדירו כאולם. בכך אנו מאמצים את טענות המשיב כעולה בסיכומיו.

39. מאחר ואת הנכס מספר 2000226151 לא סיווגנו כאולם והותרנו את החלטת המשיב בתוקף, כך יסווג גם נכס 2000226241. הנכס שסווג כחניוניים במבנה ללא תשלום כהחלטת המשיב יותר בתוקפו.

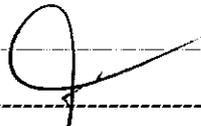
סוף דבר

לאור האמור לעיל ועיון בעדויות ובראיות שהוצגו בפנינו אנו מחליטים כי צדק המשיב בסירובו לסווג את נכס העוררת בסיווג 'אולמות לשמחה ולאירועים' כקבוע בצו בסעיף 3.3.10 הערר נדחה. בנסיבות העניין חייבנו את העוררת בהוצאות המשיב בסך 1,000 ₪.

ניתן היום, 5 בנובמבר 2015, בהעדר הצדדים.

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

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



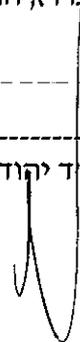
חבר: עו"ד ור"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי



חברה: עו"ד עמילי קדם

יו"ר: עו"ד יהודה מאור



ערר מס' 140010604

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

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: שירלי קדם, עו"ד

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העורר: אלכס ליפקין

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

רקע הדברים.

1. המחלוקת בין הצדדים היא בשאלת סיווג הנכס הרשום אצל המשיב כנכס מס' 2000291856 בכתובת רחוב דרך-בן צבי-84 ת"א, ח-ן-לקוח-10439208, האם לסווגו כטענת המשיב "בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר" או כטענת העורר כ "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה" שבו הוא מבצע עבודות צילום לרבות יצירת תצלומים במדיה ממוחשבת, אשר תצלומיו ועבודותיו מוצגות בתערוכות. משכך עונה על הגדרת צו הארנונה הרלוונטי בסעיף 3.3.1.

2. אין מחלוקת בין הצדדים על גודלו של הנכס שהוא 119 מ"ר. אין גם מחלוקת כי עד לינואר 2014 סווג העורר כבית מלאכה.

טענות הצדדים בקצרה.

3. לטענת העורר כעולה בכתב הערר, יש לסווג עפ"י השימוש הנעשה בו, העונה על פעילותו כסטודיו של אמנים. [נפנה לסעיף 14 לכתב הערר]. לחילופין עצם עיסוקו כאומן צילום היוצר תצלומים במדיה ממוחשבת יש להכיר בו, כבית מלאכה, כפי שסווג עד לשינוי סיווגו. [נפנה לסעיף 19 לכתב הערר].

4. לטענתו אין לסווג בסיווג "השירי" של: "בניינים שאינם משמשים למגורים" כפי שקבע המשיב בהחלטתו מיום 23.3.2014.

5. העורר מפנה בסיכומיו, בין היתר, אל פסקי הדין בפרשת "מישל מרסייה", בר"ם 4021/09, (להלן: "פס"ד מישל מרסייה"); אל הקבוע בעת"מ 234-07 אור (תל אביב) בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב; ועע"מ 2503/13 אליהו זהר נ. עיריית ירושלים.

6. מנגד, לטענת המשיב יש לסווג את הנכס לצורכי ארנונה בסיווג: "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משודים שירותים ומסחר".

7. המשיב טוען כי פעילות העורר בנכס אינה עונה על ההגדרה שאושרה בצו בנוסחו הסופי בסעיף 3.3.18 שקבע שיעור מיוחד רק לסטודיו לפיסול וציור ולא לכלל האומנים. כמו כן עיסוקו בצילום אופנה אינו עונה למבחנים שנקבעו בפסיקה לפרשנות שניתנה לסעיף 3.3.1 בצו הארנונה, כבית מלאכה.

העובדות הרלוונטיות והדיון בפנינו.

8. טרם נדון בראיות הצדדים, מצאנו ליישר הדורים במחלוקת בין הצדדים בקשר לרשום בדו"ח חוקר המשיב מר יהודה ארביב להלן: 'ארביב', דו"ח שצורף לכתב התשובה לערר, שציין כי: "יש לציין שבנכס הנ"ל לא נראו כלי עבודה, מכונות עבודה ולא פועלים."

9. יאמר על אתר שאין ברישום זה כדי להביע התרשמות החוקר שמדובר בשירותים או בקיומו של בית מלאכה, שכן הרשום גם אם הוא בא מפיו ועל פי התרשמותו, אינו קובע את הסיווג הרלוונטי.

10. תפקיד הוועדה לקבוע האם הסיווג שקבע המשיב, נסמך על ראיות אובייקטיביות וממצאים קונקרטיים בנכס, ולא התרשמות חוקר כזה או אחר, שכל תפקידו 'לצלם' את מה שראות עיניו וברור שלא לקבוע את הסיווג הנכון.

11. לענייננו. העורר הגיש תצהיר עדות ראשית מטעמו, שם ציין בסעיף 3 כך: "אני אמן וצלם מקצועי בארץ ובחו"ל, ויצירותי שלי גם הוצגו בתערוכות".

12. על מנת לתמוך בטענתו הראשונית שיש להכיר בו כאומן כפי שמציין צו הארנונה בסעיף 3.3.18 בנוסח שלא אושר, מפרט העורר בסעיף 5: "יצירותי אינן אמנות-שימושית (להבדיל למשל מעיצוב כלי-עבודה או שרטוט). רובן אינן מוכוונות או מוזמנות והנכס אינו משמש כחלל הוראה או מכירה."

13. אין חולק, שהעורר והן המשיב [החוקר ארביב] מסכימים כי בנכס נמצאו כלים וציוד מקובלים וסבירים למלאכת צלם מקצועי, כגון מצלמות, חצובות, מבזקים, מסכי רקע, ציוד מחשב, ציוד איפור. [נפנה לסעיף 6 לתצהיר העורר ולדו"ח ארביב].

14. מצאנו לפרט באופן מילולי את האמור בתצהיר העורר בסעיף 12 לתצהירו, כך:
"אבקש להסביר שמלאכת הצילום שבה אני עוסק הינה מלאכת כפיים ויצירה-תרתית משמעי. המצלמות וציוד הצילום מוחזקים ו/או מופעלים בעיקר במו-ידי ובאמצעותן והודות לכישורי והשראתי האמנותית אני יוצר תצלומים (מודפסים מוגמרים ו/או במדיה ממוחשבת), שהינם "יש מוחשי" חדש שלא היה קיים קודם לכן..."

15. בעדותו בפנינו העורר מבקש כי הנכס יסווג בסיווג מלאכה. ומוסיף:
"אני ביום יום עוסק באומנות בנכס נשוא הערר. אומנות היא אומנות שלא נועדה לשום צורך כלשהו מלבד תצוגות. אני גם צלם אופנה, גם עבור תערוכות. הלקוחות שלי הם מגזינים כמו לאישה, בלייזר, מאק, לוריאל ועוד הרבה. אני מצלם אימג'ים המשמשים לצרכיהם. אני גם מצלם דוגמניות בנכס וגם אנשים רגילים."

16. אנו מוכנים לאמץ כאמת לאמיתה את כל מה שרשם העורר בתצהירו וכל מה שאמר בעדותו לפנינו, כך שכל עבודתו הן כצלם אומן המציג בתערוכות בארץ ובחול"ל והן כצלם לירחונים מפורסמים והן כצלם דוגמניות, מבוצע על ידו בנכס ומחוצה לו.

17. לצערנו, אין העורר כלול בהגדרת הסעיף הספציפי 3.3.18 שכותרתו סטודיו של ציירים ופסלים, הקובע כי בנין המשמש לסטודיו בלבד, של ציירים ופסלים, ואינו משמש לתצוגה, מכירה או להוראת אמנות הציור או הפיסול וכיוצא באלה, יחויב בכל האזורים לפי התעריפים....

18. השאלה המרכזית בערר לפנינו היא האם בנכס מתקיימת פעילות שניתן להגדירה ולסווגה כבית מלאכה.

19. לא אחת ולא שתיים דנו בפסיקה מתי פעילות בנכס תסווג כבית מלאכה, ומתי פעילות תוכר כמתן שירותים.

20. אין לנו אלא לצטט את דברי כב' השופט מוזז בפרשת 'זהר', סעיפים 23, 24, כך נקבע:
23. בניסיון להתוות את המאפיינים של "מלאכה" מזה ו"שירותים" מזה, ואת ההבחנות ביניהן, נראה לי שניתן לצייר את שני הסיווגים הנ"ל, יחד עם הסיווג "תעשייה", על ציר אחד - כאשר בקצהו האחד מצויה "תעשייה", בקצה הנגדי מצויים "שירותים", ובתווך מצויה ה"מלאכה".

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

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

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

21. על פי הראיות בתיק זה ונסיבותיו הקונקרטיות, לא נוכל לקבל את טענת העורר ולסווגו כבית מלאכה.

22. אין חולק כי לתוך הגדרת 'בית מלאכה' אין הכרח כי תבוצע בו פעילות יצרנית ובלבד שהמקום משמש לאומנותו של אדם העוסק בעבודת ידיים במקצוע מסוים, כפי שקבע בית המשפט העליון בבר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ, פסק הדין מיום 20.12.10, להלן: 'מישל מרסייה'; [בשונה מהנוסח הישן לצו שקבע 'בית מלאכה לייצור' - נוסח שבוטל החל משנת 2006 ואילך - הערה שלנו].

23. השאלה נותרה בעינה, האם ניתן לראות בעיסוק העורר, ככזה הנופל לדלת אמות המונח 'בית מלאכה', במובנו הקלאסי, מקום בו מתבצעת מלאכת כפיים על ידי אומן שמקצועו מגולם בשם בית המלאכה כמו: נגר-נגריה; מסגר-מסגריה; סנדלר-סנדלריה; ספר-מספרה וכו'.

24. העובדה שבתי משפט הכירו בעבר בעיסוק של צילום וידאו ועריכת וידאו, חדרי העריכה באולפני הקלטות כבית מלאכה, לדעתנו לא מרחיבה את המקצועות שניתן לכלול בהם גם צלם ירחונים או צלם אופנה המציג עבודותיו בתערוכות.

25. בבואנו לנתח את המושג "מלאכה" עלינו לתת משקל משמעותי לתכלית ההקלה אשר ניתנת בארנונה בגין סיווג זה, ולהיזהר מהרחבת יתר של המושג אשר אינה תואמת את מטרות המחוקק בקבעו את ההקלה האמורה, ועשויה בסופו של יום לפגוע ביתר הנישומים בעיר. לדעתנו תכלית החיקוק הינה מתן הטבה לבעלי מלאכה המסורתיים שמתח הרווחים שלהם נמוך והם עובדים בעיקר בעבודת כפיים ונותנים שירות חיוני לציבור. לדעתנו אין זה המצב בעסקו של העורך.

26. על מנת להיכנס לגדר הסיווג "מלאכה" יש לבחון באם הפעילות בנכס עונה על ההגדרה המילונית של מלאכה ועל תכליתה של ההקלה בארנונה.

27. כקבוע במישל מרסייה, בבסיס ההקלה בארנונה לה זוכים בתי מלאכה טמון יסוד סוציאלי, היינו כי מטרתה לתת מענה לאותם בעלי מלאכה קטנים בעלי רווחים קטנים אשר נותנים שירות חיוני למתגוררים בשכונות המגורים בעיר, כגון סנדלר, חייט וכיו' ואשר יש לרשות המקומית רצון לאפשר להם להתקיים בתחומה.

28. אם במישל מרסייה הסיווג של "שירותים" הוכר כעדיף לתיאור פעולתה של מספרה על פני "בית מלאכה", אף שהספר נמנה על המשקל הלשוני של בעלי המלאכה ובימים עברו "שייך היה לקבוצה המסורתית של בעלי המלאכה" (שם, פסקה כ"ה); ואם הייתה קטגוריה נפרדת לשירותים, הרי שסיווג זה היה מתאים יותר.

29. על אחת כמה וכמה שכך הדין לגבי העורך כאן שמצלם דוגמניות, מצלם עבור ירחונים, על פי הזמנות לקוחותיו.

30. עיון לעומק בהחלטת כבי' השופט מזוז בפרשת המכבסות (זהר), לדעתנו, יראה כי מכבסה שכונתית, קטנה הגם שיש לה מיכון, לא תמיד תוכר כבית מלאכה, אלא אם העובדות הקונקרטיות יוכיחו כי מדובר במכבסה רחבת שטח, מרובות עובדים, המעניקה שירותיה למספר מכבסות ובעלי עסקים.

31. בהסתמך על קביעת בית המשפט העליון בפרשת זהר, לא נוכל לאמץ את עבודתו של העורך לפנינו, צלם מוכשר ומפורסם ככל שיהיה ולסווג עסקו כבית מלאכה.

32. לדעתנו המלים 'שרותים ומסחר', הקיימים היום בצו הרלוונטי מתאים יותר לעיסוקו של העורר.

33. גם אנו מצטרפים בענווה רבה לקריאת בית המשפט שעל המחוקק לפשט יותר את הסיווגים בצווי הארנונה, כפי שנקבע בסעיף 39 לפרשת זהר:
" 39. בשולי הדברים, אבקש לשוב ולהעלות את הקריאה למחוקק, אשר חזרה ונשמעה בפסקי דין קודמים, לפעול להסדרה כוללת של הנושא, על ידי האחדת סיווגים וקביעת הגדרות ענייניות וקריטריונים ברורים ואחידים לסיווג בתי העסק השונים לצרכי ארנונה. משעסקינן בהטלת חיובים כספיים משמעותיים על התושבים, מתחייב לתקן את המצב בו כל רשות מקומית מפרשת את החוק והתקנות וקובעת סיווגים ותתי סיווגים לפי הבנתה, מצב המרבה מחלוקות והתדיינות משפטיות בין נישומים לבין הרשויות המקומיות, התדיינות אותן ניתן היה למנוע או לפחות לצמצם באופן משמעותי..."

34. נציין כי בפסק הדין בפרשת אור ת"א, [עת"מ 07-234] נקבע כי בית דפוס הוא בגדר "מלאכה" לצרכי ארנונה אף אם עיקר פעילותו אינה יצרנית אלא פעילות המספקת שירות ללקוח. [דברים אלה צוטטו בפרשת 'זהר' בסעיף 28 לפסק הדין].

35. עוד קובע כב' השופט מודריק בפרשת אור הנ"ל בצינו:
"כמדומה לי שאילו התבצעה פעילות הדפוס בשיטות ישנות [דפוס בלט, דפוס שקע, אופסט (offset)] עתירות כוח אדם שהלמות דופק המיכון בהן נשמעת למרחוק, לא היה מתעורר ספק בסיווג המקום כבית מלאכה או מפעל או בסיווגו כבית דפוס. לא ידעתי למה קדמת המהפכה הדיגיטאלית, תוליך את החשיבה המשפטית דווקא לאחור".

36. הצדדים לא צרפו פסק דין אשר סיווג צלם כדוגמת העורר ועסקו סווג כבית מלאכה.

37. על פי הראיות שהוצגו לנו, בנכס נמצא מכשור המתאים לעסקו של צלם.

38. משניתנו המבחנים המבדילים בין 'תעשייה' ל 'מלאכה' לבין מתן 'שירותים' כעולה מפסק הדין בפרשת 'זהר', לדעתנו אין צורך לשוב ולדון ולסקור את פסקי הדין, אליהם הופנינו ע"י הצדדים כגון עמ"נ 14-09-63527 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה בעירית תל אביב.

39. כמו בפרשת ברודקאסט, על אף שקיים ערעור בבר"מ 15/1676, דעתנו כי צלם כדוגמת העורר אינו מבצע "שינוי מוחשי" הנראה לעין במוצר עבודתו, למרות השימוש במחשבים. כפי שהודגש שם: "...משמעה פריצת האפשרות לטעון כי כל עבודת מחשב

באשר היא מהווה פעילות ייצורית, באופן המביא את הדברים לכדי אבסורד- כך לדוגמה, ניתן יהיה לטעון כי משרד עורכי דין אשר מנסח מחדש מסמכים הנשלחים אליו או משרד אדריכלים המתקן תכניות מבצעים "פעילות ייצורית". כל שינוי כאמור יש בו משום שינוי ב"מימד הפסיכולוגי" שבצריכת התוכן קודם לעיבודו, אך ודאי שלא לכך כיוון פסק דין "רעיונות".

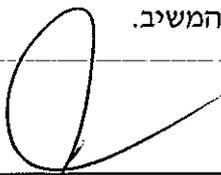
סוף דבר

לאור האמור לעיל, הערר נדחה. נכס העורר יסווג כהחלטת המשיב. בנסיבות העניין אין אנו מחייבים בהוצאות.

ניתן היום, 5 בנובמבר 2015, בהעדר הצדדים.

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

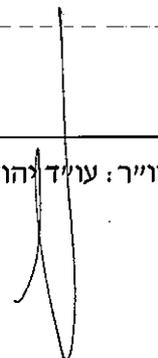
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד עיאל אבשלום לוי



חברה: עו"ד עיאל שירלי קדם



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: שירלי קדם, עו"ד

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררת: קורנרסטון אונדימנד גלובל אופריישנס בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

הערר דן עניינו חיוב נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב הברזל 21 בתל אביב, הרשום בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000386197; ח-ן לקוח 10505450; שסווג ע"י המשיב "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר" (להלן: "הנכס"). לטענת העוררת, יש לסווג את הנכס, בסיווג "בית תוכנה" על פי התעריף הקבוע בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה המגדיר בית תוכנה- בית תוכנה שעיסוקו העיקרי הוא ייצור תוכנה. לא באה הסכמה לאיחוד דיון בעררים. בפנינו הוגשה ביום 12.8.15 בקשת המשיב לאיחוד ערר זה עם ערר מספר 13327 ונכתב בה כי הבקשה מוגשת על דעתו של ב"כ העוררת, עו"ד רון לפין. ביום 8.10.15 ניתנה החלטת היו"ר כי על הצדדים להגיע להסכמה לפיה ההחלטה שתינתן בתיק זה (הואיל וכבר הוגשו סיכומים), תחול גם על ערר 13327 שטרם הוחל בו בדיון. ב"כ העוררת לא נתן הסכמה וביקש לקיים דיון בערר 13327. לאור זאת הוחלט שלא לאחד הדיון בעררים. התנהלות זו גרמה להתמשכות שלא לצורך בהליך לפנינו, זאת מבלי שנטיל אשם על מי מהצדדים.

מצאנו לציין במבוא כי לא קיבלנו את הטענה המקדמית מצד העוררת, שיש לקבל את הערר לאלתר מפאת איחור במענה מצד המשיב כקבוע בסעיף 4ב' לחוק הערר, מהנימוקים הבאים:

- א. ביום 7.5.2014 הוגשה בקשה מטעם המשיב, נושאת תאריך 1.5.2014 בה התבקשה הארכת מועד שכללה בין היתר את ההשגה מטעם העוררת, וניתנה החלטת מותב בראשות היו"ר אלון צדוק המאשר את הארכה מהנימוקים שפורטו בבקשת המשיב.
- ב. ב"כ העוררת לא הניח תשתית ראייתית שיש בה כדי לבסס טענתו לאיחור. לא מצאנו בתצהיר מטעם העוררת כל טענה בדבר איחור בקבלת המענה.
- ג. אין די לעלות טענות איחור במתן תשובה להשגה, בכתב ערר ובסיכומים, מבלי להמציא בתצהיר ראיות שאמנם חל איחור.

- ד. לעניין זה נפנה להחלטת בית המשפט העליון, בר"ם 4804/15 שותפות עמיתי מלון הרצל ירושלים נ. מנהל הארנונה של עיריית ירושלים, שם נקבע בין היתר:
- " נקודת המוצא צריכה להיות כי מי שטוען כי מנהל הארנונה לא השיב במועד על השגה אמור להביא ראיה לכאורה לכך, בהתאם לנסיבות הקונקרטיות של המקרה, בבחינת "המוציא מחברו". משהובאה ראיה לכך, ולו ראשונית בלבד, יעבור הנטל למנהל הארנונה, ובהקשר זה, כאמור, לא יכול להיות די בתאריך המודפס על גבי מכתב התשובה להשגה כשלעצמו".
- ה. וראה: חברת דואר ישראל בע"מ נ. מנהל הארנונה קרית אתא [עמ"ץ 328/06]

העובדות שבפנינו טענות הצדדים ודיון:

1. מצאנו להתחיל החלטתנו בהסרת טיעון מצד המשיב, כעולה מכתב תשובתו לערר, בסעיף 24 שם, כאילו העוררת כאן היא חברה המעניקה שירותים לחברת האם שלה הממוקמת בארה"ב. טענה זהה נאמרה בסיכומי המשיב בסעיף 21.
2. המשיב נתפש לכלל טעות. העוררת כאן אינה חברת בת של תאגיד אמריקאי. העוררת רשומה אצל רשם החברות בישראל, כחברת חו"ל מספרה 560026528 וכתובת משרדה הרשום בכתובת הנכס נשוא הערר.
3. העוררת ציינה עובדה זו גם במועד הגשת בקשתה לסיווג 'בית תוכנה' כפי שצורף לדו"ח החוקר יוסי שושן ולתצהיר מטעם המשיב שהוגש לוועדה ביום 11.5.2015.
4. מתצהיר העוררת שניתן מטעם מנהלה מר אורן יצחקי [להלן: "יצחקי"] עולה מסעיפים 4 ו-5 אותה טענה שעיקרה שהעוררת בפנינו היא חברה אמריקאית ולצורך פעילותה בישראל נרשמה כחברת חוץ כהגדרתה בחוק החברות.
5. **עדות זו לא נסתרה בפנינו משכך אנו קובעים כי העוררת המחזיקה בנכס היא חברת חוץ ואינה ישות משפטית אחרת.**
6. טענה נוספת קשורה לאותו עניין, אך לא צוינה בתצהיר יצחקי, נאמרה בעדותו בפנינו לפיה הפיתוח בחברה בחו"ל לפני שהעוררת נרשמה כחברת חוץ בישראל- בוצע בחו"ל.
7. ב"כ המשיב לא חקר את מר יצחקי בנקודה ספציפית זו, כך גם לא חקר אותו לעניין הקניין הרוחני בתוכנות. לדעתנו התשובה לכך נעוצה בעובדה שאין לפנינו 2 תאגידים שונים, חברת אם וחברת בת, אלא הדיון הוא על חברת אחת בלבד, היא העוררת, הרשומה בארץ כחברת חוץ.

8. עובדה זו לא נסתרה ואנו קובעים כי מאז רישום העוררת כחברת חוץ פעילותה נעשת בנכס נשוא הערר.
9. העובדה שהעוררת הוכרה כבית תוכנה בעבר, במשכנה הישן, אינו מחייב לנצח את המשיב. בסוגיה זו תמימי דעים אנו לגרסת המשיב כעולה מסעיף 25 לסיכומים.
10. ברם, לא מצאנו בפסק הדין אליו מפנה ב"כ המשיב, בר"ם 5106/10 יעקב אברמוביץ נ' ועדת הערר שליד עיריית טבריה, להלן: "אברמוביץ", תמיכה לטענת המשיב, כי די ומספיק בעצם מעבר לנכס בכתובת חדשה כדי להוות שינוי עובדתי.
11. ההלכה שנקבעה בפרשת אברמוביץ, כמו באחרים, היא כי: "בעניין פיסקלי אין לטעון 'מעשה-בית-דין' לגבי שנת מס אחרת". (ע"א 14/73 שדה נחמיה נ' עיריית תל-אביב).
12. משכך ההחלטה הנוגעת לסיווג העוררת כבית תוכנה לשנים 2007 - 2010 אין בה כדי לחייב את המשיב להיום, ברם עליו הנטל להוכיח כי השימוש בנכס שונה מאז לעומת היום ואין די רק בשינוי כתובת.
-
13. לא באה כל ראיה לפיה שוכנענו כי מהות העסק שונתה ועיקר הפעילות אז בכתובת הקודמת שונה מהיום, פרט לצמיחה והגדלת השטח המוחזק.
14. טענת המשיב כי שינוי החקיקה בשנת 2012 בעקבות החלטת בית המשפט העליון בפרשת מישל מרסייה (בר"מ 4021/09) בה הותר למשיב להגדיר ולהוסיף בסעיף הסל סעיף 3.2 לצו גם שירותים ומסחר - אינה מספיקה לדעתנו.
15. ככלל יאמר, שבשלב סיווג אופי הפעילות של העוררת לשם קביעת תעריף החיוב בארנונה בשנת מס ספציפית, חייב מנהל הארנונה, להעמיד בסיס עובדתי ראשוני, מדוע יש לקבוע סיווג, השונה מקביעתו בעבר בזמן שסווגה כבית תוכנה. הדברים נכונים במיוחד לאור העובדה כי המשיב מודה כי שינה את הסיווג עת שינתה העוררת את כתובתה. ברור שאם החליט המשיב לקבוע לעוררת סיווג מסוים, מוטל על המנהל להציג בסיס עובדתי לשינוי המנוגדת לקביעתו הראשונית. במקרה שלפנינו המשיב לא הביא ראיות לסתור את האמור מטעם מנכ"ל העוררת, בסעיף 6 לתצהירו: "חשוב לציין כי המשיב כבר סיווג בעבר את העוררת כבית תוכנה".
16. אין אנו מקבלים את טענת המשיב כי העוררת עיסוקה במתן שירותים לחברת האם.

17. טעותו של המשיב בעצם קביעתו כי קיימת חברה אם וחברת בת, כשתי יישויות משפטיות נפרדות. אנו מאמצים את טענת ב"כ העוררת כעולה מסיכומיה וכעולה מתגובתה לסיכומי המשיב שהוגשו לנו ביום 26.10.2015 בסעיף 9 שם.

18. עצם היות העוררת חברה ציבורית נסחרת ב"נאסדק", דוחותיה הכספיים מפורסמים באתר החברה ואין צורך להראות דוחות כספיים ספציפית לחברה הרשומה כחברת חוץ, עונה לשאלה מדוע לא הוגשו דוחות כספיים ספציפית לנכס.

19. העוררת כתאגיד רחב היקף שהכנסותיו מרובות, [כך עיינו בדוחות באתר האינטרנט] מציינת את הכנסותיה ביחד ולא במאובחן לכל מיקום ברחבי הגלובוס.

20. לגבי כל המיקומים של העוררת בכל רחבי העולם, כמו: סנטה מוניקה, סן פרנציסקו שבארה"ב, הודו, פריז, לונדון ועוד ועוד. התאגיד בישראל מציין את מיקומו בכתובת הנכס נשוא הערר-בישראל ברחוב הברזל. נפנה לאתר האינטרנט בכתובת <http://www.cornerstoneondemand.com/contact-us/office-locations>

21. לא קיבלנו את טענת המשיב כאמור, שהעוררת מעניקה שירותים לחברת אם, כביכול. נציין כי השימוש במילה 'שירותים', לדעתנו, אינה מקבילה למילה הנפוצה 'שירותים' בהקשרים אחרים של נותני שירות בתחומים אחרים. בהקשר הנדון בפנינו מדובר ב-'שירותי פיתוח תוכנה' ואנו בדעה כי שרותי פיתוח לרבות כתיבת שורות קוד בתחום המחשבים יש לראותן כייצור מוצר.

22. לא נסתרו בפנינו טענות המצהיר יצחקי, כעולה מסעיפים 13 – 16 לתצהירו. שוכנענו כי עיקר פעילותה של העוררת בנכס נשוא הערר מתרכזת בפיתוח תוכנה. פיתוח זה מצריך שדרוגים והתאמות חדשות לבקרים והתאמתם למובייל ולטאבלטים.

23. לא נסתרה העובדה כי 4 התוכנות שפורטו בסעיף 15 לתצהיר העוררת, הן תוכנות חדשות בשלב הפיתוח טרם יציאתן לשוק. כך גם לא נסתרה העובדה כי 7 התוכנות שפורטו בסעיף 13 לתצהיר העוררת, מצריכות שדרוג, עדכון שוטף, ופיתוח תוכנה על בסיס קבוע. אין בכך כדי להביא למסקנה כי הייצור 'הסתיים' וכעת רק משפרים מוצר קיים.

24. בעדותו בפנינו יצחקי מסביר כי: "בהתייחס לסעיף 15 בתצהירי, בין היתר אנתנו מפתחים התוכנה שבה אנתנו מפתחים למחשב צריכה לעבור גלגול ופיתוח מחדש להתאמתו למובייל וטאבלטים. כל העבודה הזאת מתבצעת בנכס בארץ."

25. עדותו לא נסתרה בפנינו. מיוזמתנו נוסף כי בית תוכנה שאינו כותב מחדש, מפתח ומוסיף שורות קוד, אין לו זכות קיום כיוצר תוכנה, לכל היותר יחשב כנותן שירותים לתוכנות עבר, לא מעודכנות וכך לא ייחשב כבית תוכנה כמשמעותו בצו. זה אינו המקרה שלפנינו.

26. לא נסתרה הטענה כי הקניין הרוחני בכול התוכנות הינו בבעלות העוררת.

27. הדינמיקה בתחום המתשבים היא אחת ממעלותיה. כך אם בעבר ייצור תוכנה התרכז ביצירת מוצר 'מוחשי' על גבי 'דיסק' ומכירתו בשוק לכל המעוניין, הרי השימוש היום ניתן בדרך הענקת רישיונות שימוש פר משתמש.

28. כך העיד מר יצחקי בפנינו: "אם אני קונה אופיס של מייקרוסופט התוכנה לא מותקנת על מחשבים...המוצר שאני מעניק לגביו רשיון הינו המוצר שנמכר לכל הציבור באמצעות הענקת רישיונות להשתמש בו."

29. מצבת כוח האדם שצורפה לדו"ח הביקורת מטעם המשיב, ועדותו של שושן בפנינו

"כשרשמתני 23 עובדי פיתוח וקיו איי-אני מאשר שזה כ- 50% "

30. מר יצחקי מאשר בעדותו בפנינו מתוך הרשימה הגדולה יש 16 עובדים...בכל מקרה בעת הביקורת ציינו כי 23 עובדים עוסקים בפיתוח תוכנה, חלקם מפתחים וחלקם קיו איי". יתר העובדים עיסוקם במתן תמיכה ללקוחות העוררת.

31. ברור לנו כי מפתחי תוכנה נזקקים לעובדי בקרת איכות. נציין כי מתוך התעודות לעניין הכשרת העובדים [אף שלא הוצגו לכול העובדים], ניווכח לראות כי יש כאלה שסיימו את הטכניון, אוניברסיטת בר-אילן, המכללה הטכנולוגית בחולון, חברת מייקרוסופט, בתחום מדעי המחשב הנדסת תוכנה ומתמטיקה.

32. לא הוכח בפנינו כי העוררת מחזיקה בישראל, אך ורק נכס המשמש אותו כמשרדים, ואילו הייצור של התוכנה כלל לא מבוצע בארץ.

33. עובדה שלא נסתרה ע"י המשיב מציינת כי בנכס מצויים מפתחי תוכנה, אנשי בקרת איכות יחד עם אנשי אדמיניסטרציה תפעול ומרקטינג.

34. דו"ח מטעם המשיב שצורף ע"י החוקר יוסי שושן והתשריט שצורף לו, לא האיר את עיננו. פרט לעובדה כי שטח הנכס גדל ל- 925 מ"ר, אישר החוקר בעדותו בפנינו כי

- השרטוט לא מעודכן והרשום בתשריט אינו מתאים למציאות. החוקר הוסיף ואישר כי קיים שטח גדול של 'אופן ספייסי'. לא הוכח לנו מה גודלו של אותו חלל פתוח ולמה מיועד.
35. לא ניתן כאמור להסיק מהתשריט כי חלוקת השטח יכולה להוכיח כי מרבית חדריו מוחזקים ע"י אנשי אדמיניסטרציה ואינה משמשים לייצור התוכנה.
36. עובדה זו יחד עם הערכתו של מר שושן, בעדותו בפנינו, כי לפחות שליש מהשטח המחויב תפוס ע"י אנשי הייצור, אינה סותרת את דברי העוררת כי "מרבית שטחו של הנכס משמש כמקום מושבם של צוותי הפיתוח והתיכנות". [ראה סעיף 17 לתצהירו של יצחקי].
37. לשיטתנו גם אם מרבית תוכנות הבסיס נוצרו בארה"ב, הרי לא נסתרה הטענה כי עם רישומה של העוררת בארץ החל הייצור כאן בנכס נשוא הערר.
38. לעוררת אין תיק מע"מ, ודוחותיה הכספיים מוגשים לעיון כדיווח לבורסה האמריקאית. העוררת לא הסתירה בדיווחה למשיב כי מכירות מוצרים, מנויים, מכירת רישיונות תוכנה מתבצעות על ידי העוררת בחו"ל. הוכח לנו כי העוררת אינה עוסקת במתן שירות מתמשך ללקוחותיה כפי שהוכח בפרשת פורמלי מערכות טפסים בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו [עמ"ן 12-02-19893]
39. לדעתנו ההלכה שנקבעה בעמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, להלן "ווב-סנס") כי לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" נדרש שתתקיים בו בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה", הכוללת שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה", מתקיימת בענייננו.
40. הדו"ח מטעם המשיב לא הוכיח כי גודל השטח המשמש לייצור תוכנה קטן משמעותית מהשטח בו ממוקמים אנשי המנהלה והאדמיניסטרציה. נתנו אמון לדברי העוררת כי מרבית שטח הנכס משמש את צוותי הייצור ופיתוח התוכנה. העובדות שהוכחו בפרשת אלעד מערכות [עמ"ן 11-07-1244] אינן תואמות לעובדות שהוכחו בפנינו.
41. הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות המתבצעת בנכס. לא נסתרה הצהרת העוררת כי התוכנות המפותחות בנכס הן ליבת עיסוקה. [נפנה לסעיף 17 לתצהיר יצחקי].
42. גם אם נאמץ כעובדה כי רק 50% מכוח האדם של העוררת עוסק בייצור תוכנה, לדעתנו די בכך כדי להוכיח שהפעילות בעיקרה בפיתוח ובייצור תוכנה. המשיב לא המציא ראיות שיש בהן כדי לסתור את עדות העוררת או שהצליח להוכיח שקיים שוני עובדתי המצדיק שינוי מהסיווג בעבר לסיווג היום, במשכן החדש של העוררת.

43. לדעתנו העובדות בערר זה אינן זהות לעובדות שהוכחו בפרשת 'טרוליסט' [עת"מ 239/08]. שם הוכח כי העוררת פיתחה מנוע החיפוש והפעילה בנכס אתר המשווק ומפרסם חבילות תיירות של חברות וסוכנים שהתקשרו עמה. שם העוררת קיבלה דמי תיווך ועמלת פרסום.

44. לדעתנו ב"כ המשיב נתפס לכלל טעות בהפנתו בסיכומיו להחלטת הוועדה בפרשת בניה ואינטרנט [נספח ב' לסיכומיו], שכן עובדה יסודית שהוכחה שם שדובר בחברה בלגית שייצרה את התוכנה ולא העוררת שנתנה שירותי אינטרנט על בסיס התוכנה שלא היא ייצרה.

45. לא ניתן להתעלם מהעובדה שעוסקים אנו בחברת חוץ, אותה חברה מייצרת בארץ; אותה חברה משווקת, מפיצה רישיונות למינוריים ופעילותה העסקית מתבצעת בחו"ל ולא מתוך הנכס בארץ.

46. לדעתנו השגגה שנפלה אצל המשיב נעוצה בעובדה כי סבר שמדובר בשתי יישויות נפרדות, חברת אם וחברת בת, כשחברת הבת מעניקה שירותים לחברת האם. אין זה המצב העובדתי שהוכח בפנינו.

סוף דבר

הערר מתקבל. נכס העוררת יסווג כבית תוכנה. לא מצאנו לחייב את המשיב בהוצאות העוררת. אין בהחלטה זו כדי להשליך על הערר המתנהל בתיק 140013327 או לייצור מעשה בית דין.

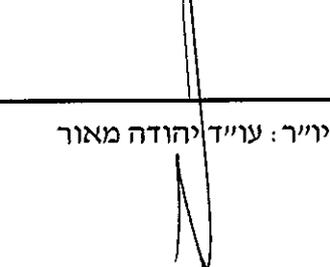
ניתן היום, 5 בנובמבר 2015, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: עו"ד שירלי קדם
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כז בחשון תשעו
09.11.2015
מספר ערר : 140012933 / 09:08
מספר ועדה : 11257

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

כהן אברהם תעודת זהות 022852735
חשבון לקוח: 10350356
מספר חוזה: 196133
כתובת הנכס: שביל המפעל 1
ע"י ב"כ עו"ד : יצחקי דרור

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: כהן אברהם
ב"כ העורר/ת עו"ד : יצחקי דרור

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

פרוטוקול

ב"כ העוררת: מבלי להודות באיזה שהיא מהטענות אנו נבקש למחוק את הערר מבלי לחייב בהוצאות.

ב"כ המשיב: אין התנגדות.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כז בחשון תשעו
09.11.2015
מספר ערר : 140012933 / 09:08
מספר ועדה: 11257

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: כהן אברהם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

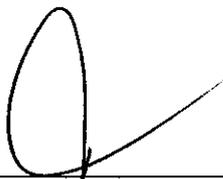
הערר יימחק ללא צו להוצאות.

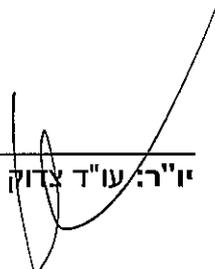
ניתן והודע במכחות הצדדים היום 09.11.2015.

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


חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון



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

תאריך : כז בחשון תשעו
09.11.2015
מספר ערר : 140012075 / 11:26
מספר ועדה : 11251

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: וולמן משה, וולמן קלרה, אבישי עזריאל, אבישי לאה לילי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

צד ג': התחנה המרכזית החדשה

החלטה

ביום 22/7/15 הודיע המשיב כי הוא מסכים לקבל את הערר במובן זה שמיום 21/7/14 יועבר החיוב ע"ש התחנה המרכזית החדשה. העברנו את הודעתנו לתגובת ב"כ העוררת וביום 22/7/15 בעת הדיון המקדמי הודיעה העוררת כי היא מסכימה כמובן לקבלת הערר ואילו הצד השלישי ביקש לבחון את הודעת המשיב ולהתייחס אליה בתוך 7 ימים. עד למועד זה לא התקבלה תגובתו הספציפית של הצד השלישי על אף שהגיש סיכומים בדבר מעמדו באופן כללי בתיקי התחנה המרכזית. לאור האמור לעיל מתקבל הערר באופן שמתקבלת טענת העורר כי החל מיום 21/7/14 אינו מחזיק בנכס נשוא הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.10.2015.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד זרו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140005421

140009148

140012697

140010795

140012927

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: אוסיף חברה לייזום פרוייקטים (1998) בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ענינו של ערר זה מתחיל בערר שהגישה העוררת ביום 11.10.2011 בקשר לנכס ברחוב וויצמן 14 תל אביב.

בערר המקורי לא ברורות טענות העוררת והיא חוזרת בכלליות על טענותיה כפי שעלו בהשגה.

בדיון המקדמי הראשון ביום 17.1.2012 שהתנהל בפני הרכב ועדת הערר בראשותו של היו"ר דאז עו"ד בדראן אמיר הודיעה ב"כ העוררת כי המשיב נענה למרבית טענות העוררת בערר למעט טענת הגודל של שטחי המחסנים ובקשת העוררת לפטור לנכס שאינו ראוי לשימוש. (בגין זה חזרה בה העוררת מעילה זו כפי שיפורט להלן) ב"כ העוררת ביקשה באותו הדיון לתאם עימה ביקורת עם תשריטי המדידה "וזאת על מנת שהמשיב יתרשם מהטענות הן לעניין שטחי המחסנים לחיוב ומצבם".

עוד הודיעה ב"כ העוררת כי: "הוסכם בין הצדדים כי יתואם סיור בנכס בנוכחות נציג "מגדל" אותו אדאג להזמין בעצמי, ויוצגו מסמכים הרלוונטיים לשיוך המחסנים שבחזקת העוררת".

הועדה קצבה לצדדים 30 ימים להודיע האם הגיעו להסכמות נוספות ובהעדר הסכמות, קצבה להם זמן להגשת תצהירי עדות ראשית לצורך קיום דיון הוכחות בתיק.

ביום 27.2.2012 ולאחר שלא התקבלה הודעה מהצדדים הורה יו"ר הועדה לעוררת להגיש בתוך 10 ימים את תשובת המשיב לעוררת ממנה עולה כי הוא קיבל חלקית את טענותיה ולהגיש תצהירי עדות ראשית כמתחייב מהחלטת הועדה.

ביום 13.3.2012 הגישה העוררת הודעה מטעמה אליה צירפה את מכתבו של המשיב מיום 15.11.2011

לטענת העוררת מהמכתב עולה כי התקבלו מרבית טענותיה של העוררת בהשגה והמחלוקת היחידה שנותרה הוגדרה על ידי העוררת כדלקמן:

"הנכס היחיד שנותר ע"ש העוררת ומצוי במחלוקת בעניינה לשנת המס 2011, הינו נכס מס' 2000215885 בגינו הינה מחויבת בשטח של 895 מ"ר כמפורט בסעיף 1 למכתב העירייה הרצ"ב."

הנה כי כן העוררת צמצמה את גדר המחלוקת לנכס הנ"ל וראוי להביא בעניין זה את עמדת המשיב כפי שבאה לידי ביטוי (בהודעת העוררת) במכתבו של המשיב מיום 15.11.2011 כדלקמן:

"נכס מס' 20000215885 (בשימוש מחסנים). שטח הנכס עודכן מ 1371 מ"ר ל 895 מ"ר ובשימוש מחסנים החל מתאריך 1.1.2011 עקב העברת שטח 476 מ"ר לנכס מס' 2000389507 ע"ש מגדל חברה לביטוח בע"מ."

מהמועד בו הוגשה כאמור הודעת העוררת (27.2.2012) החלה השתלשלות ענייניים תמוהה ומקוממת כפי שיפורט להלן:

- ביום 24.4.2012 הגישה העוררת בקשה לדחיית המועד להגשת תצהירי עדות ראשית מטעמה בטענה כי מדובר בנכס מורכב והיא זקוקה לזמן נוסף להערכות להגשת תצהיריה וזאת עד ליום 1.6.2012. בקשתה נעתרה.
- מאחר ולא הוגשו תצהירי העוררת במועד המוארך האריך יו"ר הועדה את המועד עד ליום 21.6.2012 **"לפנים משורת הדין"**. יו"ר ההרכב דאז קבע בהחלטתו כי היה ולא יוגשו התצהירים במועד יימחק הערר.
- ביום 27.6.2012 ומאחר ולא הוגשו תצהירי העוררת הורה יו"ר ההרכב על מחיקת הערר.
- ביום 18.7.2012 הגישה העוררת בקשה לביטול החלטת ועדת הערר על מחיקת הערר. בבקשתה טענה העוררת כי הגישה ביום 20.5.2012 מדידת מודד מוסמך מטעמה אך לא הגישה תצהיריה שכן היא ממתינה לתשובות המשיב על הערותיה.
- ביום 19.7.12 החליטה ועדת הערר כי בכפוף להגשת תצהירי עדות ראשית מטעם העוררת עד ליום 5.8.12 ותשלום הוצאות בסך 700 ₪ לטובת המשיב תבוטל ההחלטה על מחיקת הערר מיום 27.6.12.
- ביום 5.8.2012 הגישה העוררת בקשה לבטל את החלטת הועדה מיום 19.7.12 שכן לטענתה הגישה כבר ראיונית ביום 20.5.12. בקשתה נדחתה.
- לא מצאנו בקשות או החלטות בין המועד בו קצבה הועדה לעוררת להגיש ראיונית ולשלם ההוצאות שנפסקו לחובתה לבין המועד בו הגישה ראיוניתה.
- ביום 29.10.12 הגישה העוררת **"את ראיוניתה בצירוף תשריטים"** כמו כן הגישה העוררת את דו"ח ממצאי הביקורת שערך המשיב מיום 17.6.12 כראיה מטעמה שכן הביקורת נערכה בנוכחות הצדדים. יצוין כי להודעת העוררת לא צורפו תצהירי עדות ראשית מטעמה.
- ביום 26.12.2012 הגיש המשיב בקשה לדחות המועד להגשת תצהירי העדות הראשית מטעמו מאחר ו**"הצדדים מנסים לפתור המחלוקת שעולה בערר מחוץ לכותלי הועדה"** הועדה נעתרה לבקשה, האריכה את המועד עד ליום 27.1.13 תוך שהיא מציינת כי תאושר ארכה נוספת.
- ביום 17.1.2013 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם המשיב.
- התיק נקבע לשמיעת ראיות ליום 29.4.2013.
- ביום 17.4.2013 הגישה העוררת בקשה מוסכמת לדחיית מועד דיון ההוכחות בטענה כי **"הצדדים מנהלים מו"מ בתיק הנדון במטרה להגיע להבנות מחוץ לכותלי ועדת הערר הנכבדה"**. הדיון נדחה.
- ביום 25.6.2013 פנתה העוררת פעם נוספת בבקשה בהסכמה לוועדת הערר לדחות את מועד הדיון מאותה הסיבה והודיעה כי בתוך 30 יום יודיעו הצדדים לוועדה על התקדמות המו"מ. הדיון נדחה לפנים משורת הדין.

- ביום 28.8.13 הגישו הצדדים בקשה משותפת לאיחוד עררים ודחיית מועד הדיון . בנימוקיה טענה ב"כ העוררת כי הערר שהוגש ביחס לשנת המס 2013 עוסק בטענות דומות .
- ביום 29.8.2013 הוחלט על איחוד ערר 140009148 עם ערר 140005421.
- ביום 2.9.2013 ולאחר שהצדדים לא הודיעו על ההתקדמות במו"מ ביניהם ניתנה החלטה ע"י יו"ר הועדה עוה"ד שלומית ארליך כי על הצדדים להודיע בתוך 10 ימים האם הגיעו להסכם פשרה ואם לא, ייקבע התיק פעם נוספת להוכחות.
- ביום 29.9.2013 הגיש ב"כ המשיב בקשה נוספת לאיחוד אותם העררים וגם בקשה זו נעטרה.
- ביום 29.12.2013 הגישה ב"כ העוררת בקשה מוסכמת לדחיית דיון ההוכחות שנקבע ליום 2.1.2014 , גם הפעם טענה ב"כ העוררת כי הצדדים נמצאים בשלבים סופיים להגיע להסכמות בתיק מחוץ לוועדת הערר הנכבדת. הדיון נדחה כמבוקש.
- ביום 3.2.2014 הגישה ב"כ העוררת הודעה ובקשה מטעם הצדדים בה חזרה על כך שהצדדים נמצאים בשלבים סופיים להגיע להסכמות בתיק וביקשה להודיע בתוך 30 ימים נוספים על תוצאות המשא ומתן.
- בחלוף 30 יום ולאחר שב"כ העוררת לא הודיעה דבר לוועדה נתקבלה החלטה ע"י יו"ר ההרכב שלומית ארליך כי המועד להגשת הודעה מהצדדים, יוארך עד ליום 16.3.2014 .
- ביום 19.3.2014 שבה והגישה ב"כ העוררת את אותה בקשה והודעה , מועתקת אחד לאחד מבקשותיה הקודמות ושבה וביקשה 30 ימים למתן הודעה לוועדה.
- גם הפעם לא נתנו הצדדים הודעתם לוועדה במועד וביום 7.5.2014 האריכה יו"ר הועדה שלומית ארליך את המועד, לפנים משורת הדין. עד ליום 15.5.2014.

- ביום 8.5.2014 הוגשה הודעה מטעמה של העוררת בלבד בה הודיעה העוררת כי הצדדים ערכו מספר ביקורות משותפות בנכס והעוררת העבירה למשיבה את כל המסמכים הממצאים שנדרשה אך ומאחר ולא קיבלה תגובה מהמשיב היא מבקשת להמשיך ולנהל את התיק מול ועדת הערר.
- התיק נקבע לשמיעת ראיות.
- ביום 7.7.2014 הודיעה ב"כ העוררת כי הצדדים הגיעו להסכמות אשר הועברו לגורם הרלבנטי בעירייה לאישורן. הצדדים מבקשים לבטל את מועד הדיון שנקבע להוכחות ולהודיע בתוך 60 ימים על תוצאות המו"מ.
- ביום 8.7.14 נתקבלה החלטה ע"י הרכבה הנוכחי של ועדת הערר הנעתרת לבקשת הדחייה וקובעת את התיק לתזכורת מחיקה בהעדר הודעה מהצדדים ליום 1.8.14.
- ביום 17.7.14 נתקבלה החלטה על איחוד הדיון בעררים המאוחדים עם ערר 140010795 . לאחר החלטה זו נקבע כי העררים הבאים יידונו במאוחד – 140005421, 140009148 ו 140010795.

- ביום 31.7.2014 הוגשה פעם נוספת הודעה ובקשה מהצדדים בה ביקשו מאותן סיבות לאפשר להם ארכה נוספת של 60 יום. הועדה החליטה להיעתר לבקשה וקבעה את התיק לתזכורת מחיקה ליום 7.10.14.
- ביום 30.9.2014 שבו הצדדים והגישו את אותה בקשה ובאותן סיבות לקבלת ארכה נוספת . הועדה החליטה להיעתר לבקשה אך קבעה כי לא תינתנה ארכות נוספות .
- ביום 1.12.2014 שבו הצדדים והגישו בקשה נוספת באותה הלשון. מאחר והחלטתה הקודמת של ועדת הערר לא הייתה בעת הדיון בבקשה בפני יו"ר ההרכב נעתר יו"ר ההרכב לבקשה ונתן לצדדים ארכה נוספת בת 30 ימים ליתן הודעה על השלמת המו"מ אך גם בארכה זו לא עמדו הצדדים.
- ביום 5.1.2015 נתנה הועדה החלטה כדלקמן : **"ככל הנראה הגיעו הצדדים להסכמה. הערר יימחק ללא צו להוצאות"**.

- ביום 12.1.2015 הגישה העוררת בקשה לביטול ההחלטה על מחיקת הערר תוך שהיא **"מתנצלת על כך שלא עדכנה את ועדת הערר בדבר התקדמות המשא ומתן"**.
- לאור הסכמת ב"כ המשיב נעתרה הועדה לבקשה וקבעה את התיק לשמיעת ראיות.
- הדיון שנקבע נדחה לרגל מחלתה של ב"כ המשיב.
- יצוין כי ביום 2/11/2015 נתקבלה החלטה (לבקשת הצדדים) לאחד את ערר 140012927 עם העררים שכבר אוחדו כאמור לעיל. להסרת ספק הננו מורים על איחוד עררים 140012927 ו-140012697 עם רשימת העררים שאוחדו לעיל.

ביום 4.5.2015 ובחלוף יותר משלוש שנים ממועד הגשת הערר הראשון נשמעו הראיות בתיק זה.

בתחילת הדיון לא טרחו הצדדים להתייחס להסכמות כביכול אליהן הגיעו או שהיו על סף הסכמה במשך שלוש שנות המשא ומתן ביניהם...

ב"כ העוררת שבה על טענתה אלא שלתדהמתנו הגדירה אותה הפעם אחרת :

"אנו מבינים שהחיוב עלינו צריך להיות 895 מ"ר פחות 476 מ"ר ולכך אנו מסכימים אולם ביחס ליתרה של 419 מ"ר יש לנו טענות לנכס לא ראוי לשימוש פירי מעלית כפי שפורטו בהשגה ובערר. לבקשת הועדה אני מפנה להשגה מיום 4.3.13 סעיף 7 שמציין את הטענות הנ"ל. בשנת 2011 לא ידענו על מה חויבנו ובסעיף 8.12 ו 8.13 ביקשנו מדידות ושמרנו על זכויותינו."

ב"כ המשיב התנגדה להרחבה חזית על ידי העוררת וטענה כי :

"כל טענותיה של העוררת התגלו למעשה רק בשלב זה. הן לא נתמכות בתצהיר או בראיה חיצונית שאינה מדידה, אין שום דרך לנהל דיון הוכחות ללא תצהיר ואין שום דרך לדעת על מה ניססה העוררת את טענותיה..."

אכן העוררת לא הגישה תצהירי עדות ראשית מטעמה למעט תשריט מדידה.

נציין כבר עתה, עוד בטרם נדון לגופן של טענות העוררת כי היינו ועודנו תמהים על התנהלותה של העוררת.

העוררת הגישה ערר ראשון בטענות כלליות מבלי שהיא מפרטת את טענותיה הספציפיות ותוך הפנייה למכתבים כלליים ששלחה ולהודעות ששלחה למשיב.

לאחר מכן ביום 13.3.2012 הגישה הודעה בזו הלשון :

"הנכס היחיד שנותר ע"ש העוררת ומצוי במחלוקת בעניינה לשנת המס 2011, הינו נכס מס' 2000215885 בגינו הינה מחויבת בשטח של 895 מ"ר כמפורט בסעיף 1 למכתב העירייה הרצ"ב."

לאחר מכן ובמשך שלוש שנים ויותר הגישה הודעות סתמיות מדי פעם ופעם על משא ומתן שמתקיים כביכול בינה לבין המשיב, כאשר מדי פעם היא אף מעדכנת כי הצדדים הגיעו להסכמות וההסכמות יוגשו בקרוב לאישור ועדת הערר.

המשיב, נתן ידו לכל ההודעות האלה ודיוני הועדה נדחו פעם אחר פעם.

בחלוף שלוש שנים ויותר ומבלי שניתן כל הסבר מצידה ובהעדר תצהירי עדות ראשית שהוגשו מטעמה או כתב ערר מתוקן או הודעה כלשהי מפציעה ב"כ העוררת לדיון ההוכחות ומשנה לפתע את עמדתה, מעלה טענות שונות וחדשות לרבות טענה בדבר נכס שאינו ראוי לשימוש, כאשר בפני הועדה אין קצה קציה של טענה בעניין זה שלא לאמר ראיה כלשהי והכל בסתירה להודעת העוררת מיום 13.3.2012.

יש להליו בעניין זה לא רק על העוררת, אלא גם על המשיב שנתן ידו להתנהלות השערורייתית של העוררת.

אין מדובר בשטח המשחקים הפרטי של העוררת ובאי כוחה או של המשיב ובאי כוחו !!!

עסקינו בכספי ציבור אשר גבייתם עוכבה ככל הנראה בכל התקופה בה הודיעו הצדדים כי "מתנהל מו"מ ביניהם" פעם משא ומתן מתקדם ופעם משא ומתן שהבשיל להסכמות.

מדיון ההוכחות מתברר כי לא דובים ולא יער. הצדדים לא הגיעו לשום הסכמה. הם אף לא הציגו קצה ראשית הסכמה ביניהם. התרשמנו מהדיון שהתנהל בפנינו כי מדובר בצדדים שלא באו בדברים ביניהם אלא אם השיח שנוהל בינם היה שיח חרשים ...

תתכבד הזכירות ותעביר העתק מהחלטתנו זו לצדדים הנוגעים בדבר אצל המשיב. אולי יכולים היינו להבין בנסיבות מסוימות את נטייתו ה"טבעית" של נישום להביא לדחיית ההכרעה בעניינו במשך שנים על גבי שנים אולם לא ניתן לקבל את העובדה שהמשיב נותן ידו להתנהלות שכזו.

לא רק שמדובר בזלזול בהתנהלות ועדת הערר ודיוניה אלא שלעתיד תשקולנה הועדות בקשות מסוג אלה שהוגשו לוועדות השונות בשלוש השנים האחרונות בכובד ראש, שמא אין ממש בתוכן הבקשות שמוגשות לה בעניין משאים ומתנים המתנהלים בין הנישומים למשיב, משאים ומתנים שאנו מברכים דרך כלל על קיומם.

למרות האמור לעיל ועל מנת שבכל זאת יינתן לה לעוררת יומה בפנינו נדון לגופן בטענותיה.

כאמור, העוררת לא הגישה תצהירי עדות ראשית.

המשיב טוען כי די בכך בכדי לדחות את טענותיה אולם מאחר ובמהלך דיון ההוכחות נשמעה עדותו של המודד מטעם העוררת ביחס לטענתה נדון בטענתה לגופה.

העוררת טוענת בסיכומיה (סעיפים 5-9) כי אינה מחזיקה בנכס 200215870 בשטח של 734 מ"ר.

יצוין כי לא ירדנו לפשר טיעוני העוררת בסיכומיה שכן מספר נכס זה אינו תואם את מספר הנכס המופיע בהודעתה מיום 13/3/12 וגם השטח אינו תואם להודעתה זו.

בסיכומיה טוענת העוררת כי המשיב לא חולק על עמדתה ומודה בטענתה. היא מסתמכת על המצוין בטופס הביקורת שנערכה בנכס בו נקבע כי קיים שטח מדוד לחיוב של 894 מ"ר ושטח מדוד לחיוב בסך 476 מ"ר. (טופס זה מתייחס לנכס מספר 2000215885)

העוררת מוסיפה בסיכומיה את המילה **"ומתוכו"** לטיעוניה. היא קובעת כך: **"המשיב לא חולק על כך כי העוררת אינה מחזיקה בשטח של 734 מ"ר ... בדוח הביקורת מצויין כי שטח מדוד לחיוב הינו 894 מ"ר ומתוכו שטח מדוד לא לחיוב 476 מ"ר."**

העוררת טוענת כי מתוך השטח של 894 מ"ר לחיוב קיים שטח של 476 מ"ר שלא לחיוב.

עיינו בדוח הביקורת אליו מפנה העוררת, דוח שהיא שבה וצירפה לסיכומיה כנספת א'.

בשום מקום בדו"ח לא כתוב כי השטח שאינו לחיוב הינו **מתוך** השטח המדוד לחיוב.

מדובר בניסיון להטעות את הועדה כאילו ממצאי הדוח שנערכו על ידי המשיב תומכים בטענת העוררת וכי אין מחלוקת בעניין זה.

המחלוקת קיימת אף קיימת. העוררת לא הניחה כל ראיה התומכת בעמדתה כי אינה מחזיקה בשטח כלשהו בנכס זה או שאינה מחזיקה שטח שאינו שטח לחיוב.

עיון בעדות המודד אברבוך יצחק שהעיד בפנינו על המדידה שערך לעוררת אינו תומך בעמדה זו .
עד העוררת לא התייחס כלל וכלל לשטחים שאינם מוחזקים על ידי העוררת ורק ציטט את
שנאמר לו על ידי נציגי העוררת .

העוררת לא טרחה להצביע על השטחים שלטענתה אינה מחזיקה או לסכום את שטחם.

פרט להפניה למדידה שערך המודד ולקטעים המסומנים בוורוד עליה לא טרחה העוררת להצביע
על מידות או סיכום שטחים או טענה אחרת המבססת את עמדתה.

ב"כ העוררת אמרה זאת כבר בתחילת דיון ההוכחות :

"אנו מבינים שהחוב שחל עלינו צריך להיות 895 מ"ר פחות 476 מ"ר ולכך אנחנו מסכימים"

והנה בסכומי טענותיה משנה פעם נוספת העוררת את טיעוניה וטוענת כי סך השטח המוחזק על
ידה הינו 290 מ"ר ולא ההפרש בין 895 מ"ר ל 476 מ"ר.

לעוררת הפתרונים.

עורר שטוען כי אינו מחזיק בשטח מסוים מחויב להצביע על ראיות התומכות בטענתו ולא לערוך
תחשיבים מתוך דו"ח ביקורת כלשהו ו"להבין" ממנו באיזה שטח הוא אינו מחזיק.

אם העוררת אינה יכולה להצביע על השטחים המוחזקים על ידה ועל אילו שמחזקים על ידי
מחזיק אחר אין אלא להגיע למסקנה כי אין כל ממש בטענותיה.

אילו הייתה העוררת מצביעה על צד שלישי שמחזיק לטענתה בשטחים אלה מחויבים היינו
להזמין כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו, אלא שהעוררת לא הצביעה על צד כלשהו המחזיק
לטענתה בשטחים אלה. ולא בכדי.

מהתרשמותנו מהעדויות שנשמעו בפנינו, עדי המשיב, עד העוררת ודוחות ממצאי הביקורת
שהוגשו לנו למדנו כי העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה לשטחים בגינם היא העלתה טענת איני
מחזיק. העוררת היא שהזמינה את המשיב לערוך ביקורות בשטחים אלה, עמדה על כך
שהביקורות תתואמנה איתה, הצביעה בפני עדי המשיב על השטחים ואף פתחה בפני נציגי המשיב
מחסנים שהיו נעולים .

מכל האמור הרינו לקבוע כי העוררת לא הוכיחה את טענתה כי אינה מחזיקה בשטח נכס
2000215885 . הוכח כי העוררת הינה המחזיקה בשטח זה ולכל הפחות הינה בעלת הזיקה
הקרובה ביותר לנכס זה.

לאור האמור לעיל נדחה הערר של העוררת ככל שהוא מתייחס לנכס מספר 2000215885 .

בסיכומיה שבה העוררת על טענתה ביחס לנכס בשטח של 54 מ"ר שאינו ראוי לשימוש לטענתה
וזאת על אף הודעתה מיום 13.3.2012 .

על פי 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.

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

מצווים אנו להכריע , האם ניתן לאמר בצורה אובייקטיבית כי נכס זה, ביחס אליו טוענת העוררת
כי הוא שטח ריק , ללא ריצוף ומצוי בשלב השלד "נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

לא כל בניין מוזנח ולא כל נכס שאין משתמשים בו נכנס בשעריו של המבחן האובייקטיבי וזוכה לפטור בשל נכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו ודאי לא במקרה בו לא מובאת בפנינו שום ראייה המעידה על מצבו של הנכס .

עורר המבקש פטור על פי סעיף 330 לפקודה ובקשתו נדחתה על ידי מנהל הארנונה מביא בפניה של ועדת הערר תמונות , חוות דעת מקצועיות , עדויות וראיות נוספות שיעידו על מצבו האובייקטיבי של הנכס.

העוררת לא הביאה כל ראיה בעניין זה.

גם בין הראיות שהגיש המשיב לא מצאנו תימוכין לטענתה זו של העוררת. גם אם אישר עד המשיב כי מדובר בנכסים שלא נעשה בהם שימוש אין בכך בכדי לעמוד בכל תנאי סעיף 330 לפקודה ואין בכך בכדי להניח תשתית אובייקטיבית התומכת בטענת הפטור.

לא בכדי זנחה ככל הנראה העוררת טענה זו בעת שנתנה הודעתה לוועדה ביום 13.3.2012 .

בנסיבות אלה יש לדחות את הערר ככל שהוא מתייחס לטענת העוררת ביחס לשטח של 54 מ"ר שאינם ראויים לשימוש.

סוף דבר ,

מהומה רבה על לא דבר.

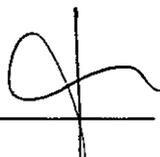
דין הערר להידחות.

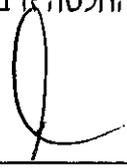
בשים לב להתנהלות העוררת במהלך השנים כמפורט לעיל העוררת תישא בהוצאות המשיב בגין העררים שבנדון בסך 5,000 ₪.

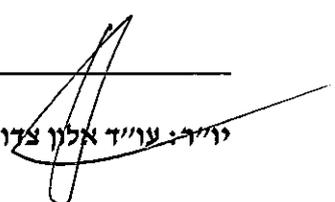
ניתן בהעדר הצדדים היום 9.11.2015.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ד: 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

העוררת: נעלי נזרית בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניין לנו בערר בגין נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב יסוד המעלה 39 תל אביב בשטח 174 מ"ר.

העוררת טענה כי יש לפטור מארנונה את הנכס מאחר ולא היה ראוי לשימוש, ויש להמשיך ולנהוג כפי שנהגו בנכס ובבקשות העוררת משנת 1999 ולהחיל את הפטור ביחס לחלק זה של הנכס גם לשנת המס 2015.

ביום 22.2.2015 דחה מנהל הארנונה את השגת העוררת מיום 13.1.2015 ופרט כדלקמן:

"בבדיקה שערכנו במקום ב 19.1.2015 מצאנו כי השטח מתוחם בעל שער ברזל, 2 מכונניות חונות ומשטחי עץ, לפיכך לא ניתן לבטל החיוב".

העוררת הגישה כתב ערר וכתב ערר מתוקן.

בכתב הערר המתוקן פורסת העוררת עילות שונות לתמיכה בערר – טענה כי הנכס הינו רחוב או דרך, טענה כי יש לסווג הנכס כקרקע תפוסה שלא נעשה בה שימוש, טענה כי שינוי סיווג הנכס על ידי המשיב נעשה בניגוד ל"חוקי ההקפאה" וטענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש ויש לפטור אותו מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

לכתב הערר צורפו שלל פניות של העוררת למשיב בתחילתה של כל שנת מס, הראשונה מיום 23.6.1999, פניות בהן העוררת באמצעות דוד נזרית פונה למשיב ומציינת כי בנכס נשוא הערר לא נעשה שימוש והיא מבקשת לאשר לה פטור מארנונה בגין נכס שאינו ראוי לשימוש.

לכתב הערר צורפו תשובות המשיב שנעתר לכל פניות העוררת בעניין זה.

בכתב התשובה לערר העלה המשיב טענה מקדמית לפיה יש לדחות על הסף את אותם חלקים בערר אשר העוררת לא העלתה בהשגה שהגישה בפני מנהל הארנונה.

לטענת המשיב השגת העוררת כללה רק השגה בעניין הפטור המבוקש לנכס לפי סעיף 330 לפקודת העיריות ואילו לטענות האחרות אין זכר בהשגה.

המשיב גם התייחס לגופן של הטענות וצרף לכתב התשובה את שתי הביקורות האחרונות שנערכו בנכס. האחת מיום 15.1.2014 והשנייה מיום 18.1.2015 אליה גם צורפו תמונות.

ביום 13.7.2015 התקיים דיון מקדמי בפנינו.

ב"כ המשיב שבה על הטענות המקדמיות ועל עמדת המשיב לפיה החל משנת 2015, בעקבות ממצאים שהראו כי נעשה שימוש בנכס החלה העוררת להיות מחויבת בגין הקרקע נשוא הערר.

ב"כ העוררת טען בדיון :

"אנחנו לא טוענים לפטור ע"פ סעיף 330 לפקודה אלא לאי שימוש בקרקע תפוסה".

נציג העוררת שנוכח בדיון אמר :

"...זאת דרך הגישה היחידה לנכס ואיננה לשימוש לפריקת סחורות. איני פורק סחורות, אבל מידי פעם אני עושה שימוש להחנות את הרכב שלי כי זה המחסן שלי כי אין לי מקום אחר להשתמש לחניה הרכב לא נמצא שם כל הזמן, הרכב כשמגיע מעמיסים עליו סחורה מידי פעם והוא יצא לפזר אותה. בעבר היו סככות ולאחר פירוקן קיבלנו פטור".

בסיום הדיון המקדמי קיבלנו החלטה כדלקמן :

"למעשה אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים אלא מחלוקת הנוגעת להיסטוריית החיוב של הנכס ולשינוי שחל בעמדת המשיב לאור ממצאי הביקורת האחרונה.

הצדדים יסכמו את טענותיהם בכתב וככל שב"כ העוררת יעמוד על טענת הסיווג כרחוב יתייחס גם לטענה בדבר הרחבת חזית פסולה המתייחסת גם לסוגיית הסיווג".

מאחר ובסיכומי העוררת שבה העוררת על טענותיה בעניין הסיווג מצוים אנו להכריע ראשית לכל בטענתו של המשיב כי יש לדחות על הסף את אותם החלקים בערר הנוגעים לטענות שלא הועלו בהשגה כפי שהוגשה למנהל הארנונה.

בהתייחס לטענת המשיב בדבר הרחבת חזית פסולה טען ב"כ העוררת בסיכומיו כי טענותיה הנוספות של העוררת לעניין שאלת הסיווג הינן שאלות מהותיות להכרעת הועדה בכתב הערר ועל כן אין לאפשר לרשות להסתתר מאחורי טענה פרוצדורלית בכדי לחסום טענות מהותיות.

המשיב שב וטען כי בהשגת העוררת עלתה טענה אחת – נכס שאינו ראוי לשימוש.

המשיב טוען כי בהתאם לפסיקה ולהלכה בדבר הרחבת חזית פסולה אין ועדת הערר מוסמכת להידרש לטענות שלא עלו בהשגה ומועלות לראשונה בפני ועדת הערר.

עוד טען המשיב למען הזהירות כי לוועדת הערר אין סמכות לדון בטענות בדבר טענות הקשורות לאי חוקיות הנוגעת לחריגה מחוקי ההקפאה.

אכן, העוררת לא טענה בהשגתה כל טענה למעט הטענה בדבר בקשתה להמשיך ולהעניק לנכס פטור בעילה של נכס שאינו ראוי לשימוש וטענותיה האחרות עלו כאמור לראשונה בכתב הערר.

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

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

לפיכך, דין טענות הערר כי הנכס הינו רחוב או דרך ואו כי יש לסווג הנכס כקרקע תפוסה שלא נעשה בה שימוש ואו כי שינוי סיווג הנכס על ידי המשיב נעשה בניגוד ל"חוקי ההקפאה", דין טענות אלה להידחות על הסף שכן העוררת לא העלתה טענות אלה בהשגה.

חסד נעשה עם העוררת ונתעלם מהצהרת בא כוחה בדיון המקדמי לפיה **"אנחנו לא טוענים לפטור ע"פ סעיף 330 לפקודה אלא לאי שימוש בקרקע תפוסה"**.

בפנינו השגתה של העוררת, תשובת מנהל הארנונה והערר עליה, ובכך נדון להלן.

העוררת טוענת כי הנכס מותזק על ידה כבר 16 שנים ומדי פעם הייתה מקבלת את הפטור בשל "אי שימוש בקרקע התפוסה".

בדיון המקדמי טענה העוררת כי למעשה לא ידעה כי בקשותיה עניינן פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש.

בהתייחס לטענת המשיב כי בנכס נעשה שימוש טוענת העוררת כי היא לא עושה שימוש למעט פריקת סחורה באופן חד פעמי.

עיון בפניות העוררת למשיב משנת 1999 ובכל שנה ושנה עד השנה האחרונה סותר את עמדת ב"כ העוררת כאמור לעיל.

בכל פניותיה למשיב חוזרת העוררת ומבקשת לאשר לה "פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש".

כלומר – טענת העוררת כאילו לא ידעה שהנכס פטור מארנונה במסגרת סעיף 330 לפקודה נמצאה בלתי מהימנה.

העוררת אף מפנה בכל פניותיה לכך שבשנה שקדמה לפנייתה אושר לנכס פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש ומן הסתם גם בתשובות המשיב נמסר לה כי **" בהסתמך על ביקורת שנערכה במקום הריני להודיעך כי לנכס שפרטיו רשומים לעיל אושר פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש"**.

גם בשנת 2015, השנה הרלבנטית לערר הנדון בפנינו פנתה העוררת ביום 13.1.2015 למשיב, לאחר שקיבלה את החיוב השנתי בארנונה וביקשה להשיג עליו וכך כתבה :

"מדובר בחצר שבעבר הרחוק היה גגון עליה וסולק ואינו ראוי כלל לשימוש ואושר פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש מ 1.7.99 ועד היום הזה"

כבכל שנה, גם הפעם שלח מנהל הארנונה את נציגיו לערוך ביקורות במקום בטרם השיב להשגת העוררת.

אלא שבשנה זו כאמור נמצאו ממצאים עובדתיים אחרים:

"בבדיקה שערכנו במקום ביום 19.1.2015 מצאנו כי השטח מתוחם בעל שער ברזל, 2 מכוניות חונות ומשטחי עץ, לפיכך לא ניתן לבטל החיוב".

עיינו בכתב הערר על נספחיו, בכתב התשובה על נספחיו ובכל הראיות שצורפו אליו. שמענו את דברי הצדדים ונציג העוררת כפי שנאמרו בפנינו בעת הדיון המקדמי ומצאנו כי אין מקום לקבל את הערר ולסטות מהחלטתו של מנהל הארנונה.

אין חולק כי אחד התנאים המצטברים למתן פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות הינו כי **"...ואין יושבים בו"**.

הוכח בפנינו כי העוררת עושה שימוש בנכס.

ראה דוחות ממצאי הביקורת, התמונות שצורפו אליהם ודברי נציג העוררת ובא כוחה בדיון המקדמי.

בדוח ממצאי הביקורת מיום 19.1.2015 (בניגוד לדוחות קודמים) נאמר :

"בצידו הפנימי של הקרקע נראו שני משטחי עץ שבורים. בעת הביקורת נראו 2 רכבים שחונים במקום, כמו כן נראה כי קיים שער ברזל ממתכת בכניסה למקום שהיה פתוח"

בתמונות שצורפו נראה שטח חנייה בלתי מקורה ורכב חונה בו.

נציג העוררת אמר בדיון ביום 13.7.15 **"..אינני פורק סחורות אבל מידי פעם אני עושה שימוש להחנות את הרכב שלי כי זה המחסן שלי כי אין לי מקום אחר להשתמש לחניה. הרכב לא נמצא שם כל הזמן. הרכב כשמגיע מעמיסים עליו סחורה מידי פעם והוא יוצא לפזר אותה..."**

הנה כי כן הדברים מדברים בעד עצמם. למעשה מודה נציג העוררת כי היא עושה שימוש בנכס.

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע תנאים מצטברים :

"נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הפקודה, או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו."

משהוכח כאמור לעיל כי בנכס נשוא הערר שבפנינו יושבים היינו, נעשה בו שימוש, הרי שגם אם מדובר בשימוש שאינו רציף, העוררת אינה עומדת בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות.

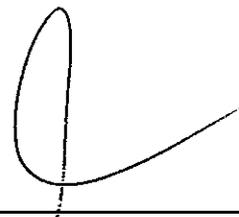
מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

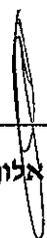
אין באמור לעיל בכדי לחסום את העוררת מלהעלות יתר טענותיה בשנות המס הבאות והכל במסגרת החוקית המתאימה.

משלא נתבקשנו לעשות כן, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 9.11.2015.


חבר: ע"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי