

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

העורר: דגמי אברהם

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' יסוד המעלה 42 תל-אביב.
הנכס מכיל קומת קרקע בשטח כ- 169 מ"ר וגלריה בשטח כ- 240 מ"ר.
השטח המחויב בארנונה הוא השטח שבקומת הקרקע, כאשר הגלריה לא מחוייבת בארנונה, מאחר שגובהה הוא 1.67 מ', דהיינו פחות מהגובה בר החיוב בגלריות. החלטתנו זו נוגעת איפא לקומת הקרקע בלבד.
המחלוקת בין הצדדים נסבה על סיווג הנכס.
עד 13.8.12 סווג הנכס בסיווג "תעשייה" בסמל תעשיית נעליים. ב- 13.8.12 הודיע המשיב לעורר כי סיווגו של הנכס ישונה לסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" וזאת בתוקף מיום 1.1.12.
2. העורר טוען, כי שינוי סיווג הנכס נעשה שלא כדין מאחר שהוא משמש לתעשיית נעליים, ושינוי הסיווג רטרואקטיבית מיום 1.1.12 הוא חיוב רטרואקטיבי אסור.
3. המשיב טוען כי בעבר עסק העורר בייצור מוצרי הנעלה בהיקף נרחב, אולם עתה הנכס משמש לשיווק, מכירה והפצה של מוצרי הנעלה, והתאמתם לצורכי הלקוח. לכן לא מתקיימים לגבי הנכס המבחנים שנקבעו בפסיקה ל"פעילות ייצורית", וסיווגו שונה כדין.
עוד טוען המשיב כי טענות בדבר חוקיות של החלטות העירייה, ובכלל זאת טענות המתייחסות לשאלת רטרואקטיביות השומה, אינן בסמכות ועדת הערר.

דיון ומסקנות

סיווג הנכס

4. העורר העיד כי בעבר הוא עסק בייצור מוצרי הנעלה בהיקף נרחב. לשם כך הועסקו על ידו בעבר כ- 30 פועלים:
"אבל, בגלל היבוא מסין העבודה ירדה אצלנו והיום אנחנו לא מצליחים לייצר הרבה".
על פי עדותו, היום מועסקים בנכס 3 עובדים. לטענתו הייצור מהווה בין 40% ל- 50% מהעיסוק, ורובו של העיסוק הוא יבוא מסין, ושיווקו מכירתו והפצתו לסיטונאים, או לבעלי חנויות. לדבריו:

- "המצב האמיתי הוא שחלק מהנכס משמש למשרדים ושיווק המוצרים וחלק לייצור".
 לגבי מהות הייצור העיד העורר :
- "לא מדובר בייצור המוני, אלא ייצור ספציפי לפי דגמים. פעם היה לנו מפעל לייצור המוני ואז הייתה לנו מכונת הזרקה שהיינו מייצרים בעבר כ- 1000 זוגות ליום, נעלי ספורט ועוד. בגלל הייצור הסיני מכרנו את המכונה הזאת ועברנו לייצור לפי דרישה מעורות. אני מעצב את חלק מהדגמים וגם אנחנו מעתיקים איזה דגם שראינו בחנויות אחרות. כשבעל חנות אומר לי על דגם מסויים שהוא נדרש אני קונה זוג ומעתיק אותו".
5. המשיב ערך בנכס שלוש ביקורות, מהן ביקורת אחת (ביום 12.12.12) שתואמה מראש עם העורר, ושתי ביקורות לא מתואמות. בביקורת הלא מתואמת מיום 6.9.12 נמצא כי בנכס קיים שטח המשמש לפעילות משרדית ובכלל זאת היו בו שני שולחנות משרדיים, שני מחשבים, מדפסות, פקס וציוד משרדי. בשטח אחר של הנכס היתה תצוגה של נעלי נשים מסודרות על גבי מדפים.
 שטח נוסף, משמש ברובו לאיחסון ונראו בו קרטונים וקופסאות נעליים, ובו נצפו גם מכונת שיוף, מכונת השחזה, מעט כלי עבודה ידניים ושלושה גלילי בדים-עור.
 "בזמן הביקורת לא נראו במקום מכונות עבודה בפעולה, ולא נראו אנשים עובדים".
 הביקורת הלא מתואמת מיום 27.12.12 העלתה תמונה עובדתית זהה לזו מיום 6.9.12. בביקורת המתואמת מיום 12.12.12 נראו בנכס "מכונות תפירה, מכונה לחיתוך עורות, מכונות למתיחת עורות, גלילי עורות ובדים".
 בשאר הנכס היו קרטונים של נעלים ארוזים ומסודרים בערימות.
 חוקר השומה העיד כי במועד זה של הביקורת היו בנכס מספר עובדים.
6. בהתייחס לפעילות "הייצור" בנכס ונוכחות העובדים, הסביר העורר בעדותו כי פעילות הייצור נעשית רק עפ"י דרישה של לקוחות המבקשים לרכוש מוצרי הנעלה מעור.
 העורר הוסיף והעיד :
 "אם בשבוע הזה לא היה מספיק הזמנות, אני מוציא את הפועלים לחופשה ליומיים שלושה, אני מרכז את ההזמנות ואז מזמין שוב את הפועלים לעבודה".
7. מהאמור לעיל עולה כי מדובר בנכס המשמש בעיקר לצורך ניהול העסק של העורר, שהוא יבוא מוצרי הנעלה, שיווקם והפצתם. זאת ועוד, לעורר אין משרדים בנכס אחר, וגם זה מלמד על כך שפעילות הניהול והתיפעול של עיסקו, מתבצעת מהנכס נשוא הערר.
8. עלינו לבחון האם מתקיימים לגבי הנכס המבחנים שהותוו בפסיקה לשם סיווגו של נכס בסיווג "תעשייה" עפ"י סעיף 3.3.1 לצו הארנונה.
 (ראה ע.א. 1960/90 פקיד השומה ת"א 5, נ. חברת רעיונות בע"מ).
 מן הבחינה המהותית, ככל שמתבצעת בנכס דנן פעילות של "ייצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", היא מצומצמת. בכל שלושת המועדים שבהם נערכה ביקורת בנכס, לא נצפה כל תהליך ייצור שהוא וגם לגרסת העורר הפועלים האמורים לייצר נעלים, מובאים לנכס רק ככל שמתקבלות הזמנות.

היקף השימוש במוצר המוגמר לא מיועד לקהל הרחב אלא ללקוח ספציפי על פי דרישה.

9. העורר טען באופן סתמי כי הפעילות הייצורית מהווה בין 40% ל- 50% מהיקף העיסוק שלו בנכס, אולם הוא לא הוכיח על מה מתבססת אמירה זו. אומנם העורר הגיש חשבוניות מס המעידות על רכישת חומרי גלם לייצור נעליים בשנת 2013 אולם, העורר לא הביא ראיות על כלל היקף עסקיו המתנהלים בנכס, לפיכך לא ניתן ללמוד איזה שיעור מהווה הפעילות הייצורית מכלל הפעילות בנכס. משכך, לא הרים העורר את נטל הראיה המוטל עליו.

10. גם מן הבחינה הפיזית לא נסתרה טענת המשיב כי מכונת השיוף, מכונת ההשחזה וכלי העבודה הידניים שנצפו במקום, תופסים רק שטח קטן ביותר מכלל שטח הנכס. אין מחלוקת כי רוב רובו של השטח משמש למשרדים, לשיווק והפצת התוצרת ולאחסון. בנסיבות אלה שוכנענו שעיקר הפעילות בנכס נמשכת אל זו של מתן שירותים ולא של פעילות ייצורית, וכי הנכס משמש בעיקר למשרדים, שירותים ומסחר ולכן היא גם לא עומדת במבחן "על דרך הנגדה".

11. בעת הדיון שהתקיים בפנינו הועלתה השאלה האם ניתן לפצל את הנכס לצורך סיווג כל חלק בנפרד.

העורר לא התייחס בסיכומיו לשאלה זו, והמסקנה היא שהוא זנח אותה, וכבר מטעם זה דינה להידחות.

עם זאת, יצויין כי גם לגופו של עניין שוכנענו כי הנכס לא עומד בדרישות הפסיקה לסיווג נכס כ"מתקן רב תכליתי".

בפסה"ד בעניין עופר שערים אוטומטיים בע"מ (שהוזכר לעיל) קבע ביהמ"ש לעניין "מתקן רב תכליתי" כדלהלן:

"מתקן רב תכליתי", כשמו כן הוא, הוא מתקן המשמש למספר תכליות שונות שאין קשר ביניהן, ובהתקיים תנאי זה, ניתן להפריד בין חלקיו השונים ולסווגם בנפרד, בהתאם לשימוש והתכלית של כל אחד מחלקי הנכס.... ההלכה מורה כי נכס יוגדר כ"מתקן רב תכליתי" במקרים בהם מדובר בנכס רחב ממדים, בעל שימושים מגוונים שניתן להפריד בין חלקיו השונים, כאשר בין תכליתה של יחידה אחת ליחידה אחרת לא מתקיימת זיקה, וכאשר שימוש באותו חלק אותו מבוקש לפצל, אינו הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו".

בענייננו לא מתקיימים התנאים לפיהם ניתן להפריד בין חלקיו של הנכס.

מדובר בשטח הומוגני אחד המקיים את פעילותו של העורר. השטח שבו מוצבות המכונות הוא מעין פרוזדור, הוא לא מופרד מכלל שטח הנכס, והוא משמש את העורר גם לאחסון.

למעלה מכך, העורר לא הגיש תשריט להוכחת גודלו של השטח בו מצויות המכונות. קביעת השטח האמור מהווה תנאי בסיסי לצורך פיצול הנכס לסיווגים שונים, ומקום שבו לא הוכח גודלו של שטח זה, לא מתקיים תנאי בסיסי נוסף המאפשר את פיצול סיווגו של הנכס.

סמכות לדון בטענות חיוב רטרואקטיבי

12. משהגענו למסקנה כי דין הערר להידחות בכל הנוגע לסיווגו של הנכס, נותר לנו להכריע בשאלה האם הועדה מוסמכת לדון בטענת אי חוקיות חיוב רטרואקטיבי.

סעיף 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר") קובע כדלהלן:

"מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על ייסוד טענה מטענות אלה:

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באיזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

(2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו;

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.

(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס".

13. הלכה שנקבעה בשורה של פסקי דין היא, כי סמכותה של ועדת ערר לדון בנושאים עובדתיים וטכניים בלבד. כך לדוגמא בע"מ 5640/04 מקורות חברת המים בע"מ נ' מועצה איזורית לכיש ואח' קבע כבוד השופט גרוניס:

"מה הדין כאשר הטענה אותה מבקש החייב בארנונה להעלות אינה נמנית על הטענות המפורטות בסעיף 3 (א) לחוק הערר? במקרים אלה על החייב ללכת במסלול שונה. עליו להגיש עתירה לבית המשפט לעניינים מנהליים ובגדרה יוכל הוא לתקוף את החיוב בארנונה בכל נימוק שאינו ממין אלה שבסעיף 3 (א) לחוק הערר... במקרה שבפנינו, הטענה העיקרית המועלית ע"י המערערת נגד חיוב הארנונה שהוצא לה הינה כי החיוב אינו חוקי... השאלה בה עלינו להכריע במקרה דנא הינה מהו המסלול הנכון שבו צריכה לילך המערערת, שעה שהיא מעלה טענותיה נגד חיובה בארנונה. לטעמי, התשובה לשאלה הניצבת בפנינו הינה פשוטה בתכלית הפשוטות. הטענות שמעלה המערערת בנוגע לשומה הארנונה שהוצאה לה אינן נמנות עם הטענות אותן ניתן להעלות בהליך ההשגה המנהלית לפי סעיף 3 (א) לחוק הערר... נחזור ונציין בהקשר זה את ההלכה שקבעה כי סמכותו של מנהל הארנונה מוגבלת לעניינים טכניים-עובדתיים".

14. הלכה דומה נקבעה בעת"מ (ת"א יפו) 1905/05 החברה להגנת הטבע נ. עיריית ת"א, ע"י כב' השופטת קובו:

"במקום אחר סברתי כי יש לפרש בהרחבה את סמכויות ועדת הערר והיא מוסמכת לדון גם בטענת אי חוקיות הנוגעת לעניינים המנויים בסעיף 3(א) לחוק הערר. (ראו ע.א. (תל אביב-יפו) 2600/00 עיריית הרצליה נ' חבס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ... אלא, שמספר פסקי דין שנפסקו לאחרונה בביהמ"ש העליון חיזקו את הגישה כי הסמכות הנתונה לגוף זה הינה מצומצמת לעניינים טכניים עובדתיים הקבועים בסעיף 3 (א) לחוק הערר, ואינה כוללת את הסמכות לדון בסוגיות משפטיות מובהקות".

ממשיכה כבוד השופטת קובו וקובעת:

"לאור פסקי דין אלה... אני קובעת כי הסמכות לדון בעתירה זו הינה לבית משפט זה בהליך של עתירה מנהלית..."

15. לא רק זו אלא, שבבקשת רשות ערעור על פסק הדין שניתן בע.א. 2600/00 שהוגשה לבית המשפט העליון- רע"א 10643/02 חבס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ ואח' נ' עיריית הרצליה, קבעה כבוד השופטת ארבל בעניין סמכות ועדת הערר:

"... בינתיים, ככל שמדובר בוועדות ערר על חיוב בתשלום ארנונה לא רק שלא הורחבה סמכות ועדת הערר, אלא שזו צומצמה. מקריאת סעיף 3 עולה כי המחוקק הסמיך את המנהל לדון בעניינים ספציפיים בלבד המפורטים בס"ק (א). ס"ק (ב) בא להבהיר, על פי פשוטם של דברים, כי המנהל אינו מוסמך לדון בטענות של אי חוקיות בכלל הנוגעות לתשלום ארנונה, וסמכות זו תועבר לבית המשפט. על פירוש זה ניתן ללמוד אף מההיסטוריה החקיקתית. סעיף 3(ב) תוקן במסגרת חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשל"ג 1992. בדיוני הכנסת בקריאה שניה ושלישית לאישור החוק, אמר יו"ר ועדת הכספים, ח"כ גדליה גל את הדברים הבאים:

"הכנסנו תיקונים בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו (1976). התיקון העיקרי בא להבהיר כי למנהל ולוועדת הערר ברשויות המקומיות לא תהייה סמכות לטפל בהשגות ובעררים על מעשי המועצה שעילת הגשתם היא אי חוקיות יסודית".

יצוין כי סמכותו של מנהל הארנונה נידונה ע"י בית משפט זה עוד בטרם חקיקתו של סעיף 3(ב) ונפסק כי הסמכות "מצומצמת היא ומוגבלת לנושאים עובדתיים, טכניים בלבד. שאלות עקרוניות יותר כמו הקריטריונים שנקבעו לאופן הטלת הארנונה, סבירות גובה הארנונה וכד', אין הוא רשאי להידרש" (בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים נ' עיריית קריית אתא)

16. בדומה לכך קבע ביהמ"ש העליון כי אין לוועדת הערר סמכות לדון בטענות משפטיות עקרוניות כגון רטרואקטיביות.

בע.א. 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ. עיריית טירת הכרמל (מפי כבוד השופט אנגלרד) מיום 6.2.2002, נקבע:

" חברת ט.ט. קבלה בבית המשפט המחוזי גם כנגד חיובה הרטרואקטיבי בתשלומי ארנונה, בהתאם למדידה שבוצעה בשנת 1997.... מדובר בטענה

משפטית שהיא בעלת אופי עקרוני גם אם היא נכנסת לגדר סעיף 3 (א) (2) לחוק הערר – ואיני משוכנע כי היא אכן נכנסת לגדרו – ראוייה היא לברור בבית המשפט האזרחי.”

17. הלכה דומה נקבעה בעת"מ 8708-05-13 מרום פאר נדליין בע"מ נ. עיריית תל-אביב. ביהמ"ש קבע:

”בעילה של פסלות חיוב רטרואקטיבי, אשר איננה אחת מעילות הערר המצויינות בחוק הערר עצמו, התקיפה היא בביהמ"ש לעניינים מינהליים ולא בועדת הערר, ואילו את העילות הנוגעות לזהות המחזיקים סווג הנכס ושטחו (המנויות בסע' 3 לחוק הערר) יש לתקוף בועדת הערר.”

כך גם נקבע בעת"מ 14848-02-13 עופר שערים אוטומטיים בע"מ נ. עיריית ראשון לציון: ”... דעתי היא כי הסמכות לדון בשאלת גבייה רטרואקטיבית נתונה לבית המשפט המינהלי, ולו בלבד, כמו גם יתר הטענות החותרות תחת שורש חוקיות דרישת תשלומי הארנונה. על כן צדקה ועדת הערר בקביעה כי אינה מוסמכת לדון בשאלה זו”. לפיכך לא נדון בטענת הרטרואקטיביות שהועלתה ע"י העורר.

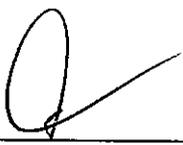
סוף דבר

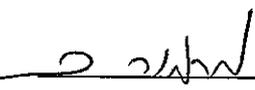
18. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 10.6.14

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.


חברה: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח רונית מרמור


יו"ד: עו"ד אורה קניון

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : יב בסיון תשע"ד
10.06.2014
מספר ערר : 140009459 / 12:11
מספר ועדה : 11001

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אסותא מרכזים רפואיים בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.06.2014.

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



חברה: עו"ד קדם שירלי



חברה: רו"ח מרמור רונית



יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יב בסיון תשע"ד
10.06.2014
מספר ערר : 140009707 / 13:00
מספר ועדה : 11001

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

לוי שלמה תעודת זהות 004404265
חשבון לקוח: 10309895
מספר חוזה: 236383
כתובת הנכס: ס"א 6

לוי שלמה תעודת זהות 004404265
חשבון לקוח: 10309900
מספר חוזה: 236388
כתובת הנכס: ס"א 6

לוי שלמה תעודת זהות 004404265
חשבון לקוח: 10309906
מספר חוזה: 236393
כתובת הנכס: ס"א 6

לוי שלמה תעודת זהות 004404265
חשבון לקוח: 10309888
מספר חוזה: 236378
כתובת הנכס: ס"א 6

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : תהילה גלעד ועו"ד שגב שביט

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: לוי שלמה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: תהילה גלעד ועו"ד שגב שביט

פרוטוקול

הצדדים מודיעים כי הגיעו ביניהם להסכמה לפיה החיוב של העורר יבוטל.
לפיכך הערר דנן של העורר יתקבל.
עם זאת ככל שיש בידי העורר מידע אודות המחזיקים הנוכחים הנמצאים במקום העורר יעביר מידע
זה לידי העירייה מוקדם ככל האפשר.
הצדדים מבקשים ליתן תוקף של החלטה להסכמה דלעיל.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יב בסיון תשע"ד
10.06.2014
מספר ערר : 140009707 / 13:00
מספר ועדה : 11001

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: לוי שלמה

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

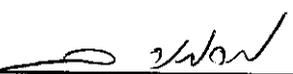
החלטה

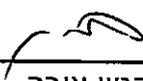
כמבוקש.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 10.06.2014.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : יב בסיון תשעד
10.06.2014
מספר ערר : 140009870 / 12:18
מספר ועדה : 11001

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: זכריש מתיתיהו

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

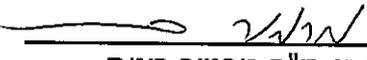
החלטה

כמבוקש, החלטתנו בערר קודם שהוגש ע"י העורר שמספרו 140006701, תחול גם על הערר דנן בכפוף לנוסח המעודכן של סעיף 330 לפקודת העיריות, ולמועדים הקבועים בו.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.06.2014.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: רו"ח רונית מרמור

חבר: עו"ד שירלי קדם

העוררת: תקוות אחינו נתניה – ע.ר.

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא בקומה ראשונה של המבנה שברח' דיזינגוף 36 ת"א, ושטחו 168 מ"ר.
קומת הקרקע של המבנה משמשת כבית כנסת ובתור שכזאת נהנית מפטור מתשלום ארנונה עפ"י סעיף 5(ה)(א1) לפקודת מסי עירייה ומסי ארנונה (פיטורין) 1938 להלן "פקודת הפיטורין".
הנכס נשוא הערר זכה גם כן לפטור עבור בתי כנסת לפי פקודת הפיטורין, עד מועד תחילת החזקתה של העוררת בנכס – ינואר 2013.
ממועד תחילת החזקתה של העוררת בנכס, הוא סווג ע"י המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".
2. העוררת מבקשת לקבל פטור מתשלום ארנונה כפטור שניתן לבתי כנסת בנימוק ... שהנכס נועד לפעילות קהילתית, חינוכית ותרבותית לתגבור התפילות ולימוד התורה. עוד טוענת העוררת כי משהתברר לה שהמשיב מחייב אותה בתשלום ארנונה בגין הנכס, היא עזבה אותו ביום 7.8.13, והודעה על כך נמסרה למשיב ביום 20.11.13. מאחר שהיא עזבה את הנכס, יש לטענתה לפטור אותה מתשלום ארנונה, בכל מקרה מיום עזיבת הנכס 7.8.13. לטענתה גם בתקופה שבה היא החזיקה בנכס, היא לא עשתה בו שימוש. העוררת מוסיפה שהיא פועלת כעמותה ללא כוונת רווח ולכן גם לפני משורת הדין יש לפטור אותה מתשלום הארנונה.

3. המשיב טוען כי רק גופים שנתקיימו בהם הקריטריונים הקבועים בפקודת הפיטורין זכאים לפטור מארנונה. העוררת, לטענת המשיב, לא עומדת באף אחד מהתנאים המנויים בפק' הפיטורין ולכן אינה זכאית לפטור. באשר למועד עזיבת הנכס, טוען המשיב כי עפ"י סעיפים 325, 326 לפק' העיריות יש למסור הודעה בכתב על חדילת חזקה, וזו תכנס לתוקפה ממועד מסירת ההודעה בכתב. ההודעה למשיב נמסרה ביום 20.11.13, לכן זהו המועד הקובע לחדילת החזקה שלה בנכס.

4. בעת הדיון שהתקיים בפנינו ביום 18.3.13 הוברר שאין מחלוקת עובדתית בין הצדדים אלא מחלוקת משפטית בלבד, ולפיכך לא התקיימה שמיעת הוכחות, והורינו לצדדים להגיש סיכומים בכתב.

דיון ומסקנות

סיווג

5. סעיף 5(ג)ה (א1) לפק' הפיטורין קובע כדלהלן:
"בית כנסת, לרבות מבנה או חלק ממבנה שיעודו העיקרי הוא קיום תפילה, והשימושים הנוספים בו, ככל שישנם, הם ללימוד תורה או לצרכים הנובעים מקיום התפילה ומלימוד התורה, ושאינן בו פעילות עסקית".

על מנת שנכס יהיה פטור מתשלום ארנונה לפי הסעיף הנ"ל, עליו לעמוד בשלושה תנאים מצטברים:

- (1) הנכס משמש כבית כנסת.
- (2) יעודו המקורי הוא קיום תפילה.
- (3) לא מתקיימים בנכס שימושים נוספים, מלבד לימוד תורה או צרכים הנובעים מקיום התפילה ולימודי התפילה.

6. לדברי מנכ"ל העוררת, העוררת לא עשתה שימוש בנכס גם בתקופה שהוא היה בחזקתה. כבר מטעם זה עולה שלא התקיימו בנכס התנאים שפורטו לעיל.

7. מנכ"ל העוררת הצהיר בפנינו שהקומה נשוא הערר "היא לא בית כנסת" וכי העמותה לא מפעילה בית כנסת. מטרת העמותה הייתה לתגבר את התפילות ולימודי התורה, ולקיים בין היתר הרצאות ודיונים במסורת ישראל. קיום הרצאות ודיונים במסורת ישראל לא נמנים על התנאים המפורטים בפק' הפיטורין.

8. תימוכין לכך שהמקום אינו עונה על התנאים המפורטים בפק' הפיטורין, ניתן למצוא גם בדו"ח הביקורת מיום 7.7.13 שערך המשיב במקום, לפיו קומה 1 משמשת ליימשרדי הפעילות של המרכז לחשיבה יהודית", דהיינו של עמותת תקוות אחינו. ממצא זה של המשיב, לא נסתר ע"י העוררת.

9. מהאמור לעיל עולה שהעוררת לא עומדת בתנאים המצטברים המנויים בסעיף 5(ה)ג(א1) לפקי הפיטורין.

10. בקשת העוררת לפטור אותה מתשלום ארנונה, לפני משורת הדין, לא תוכל להיענות על ידינו. הן המשיב והן הועדה אינם רשאים לפטור נישום מתשלום, אלא עפ"י היתר שנקבע בחוק ובהתאם למגבלות הקבועות בו.

ראה בעניין זה בג"צ 8791/96 חיים מאור נ. מדינת ישראל ואח' ביהמ"ש פסק: "רשות ציבורית אינה רשאית להטיל היטלי חובה על האזרח והתושב – ובהיטלי חובה כוללים אנו כל תשלומי חובה למיניהם, לרבות מיסים, אגרות וכיוצא באלה – אלא בחוק או על-פיו... כך בהטלת תשלומים על האזרח והתושב וכך בפטור הניתן לפלוני מחובת תשלומי היטלים המוטלים על כלל הציבור: כשם שאין מטילים תשלומי חובה אלא על-פי חוק – ובמגבלות הקבועות בחוק – כן אין רשות ציבורית מותרת לפטור את פלוני מתשלום היטל שכלל הציבור חייב בו. אלא על-פי היתר הקבוע בחוק – או על-פי חוק – ובמגבלותיו של אותו היתר".

עקרון שלטון החוק מזכה רשות ציבורית לגבות מיסים רק על-פי היתר בחוק או על-פיו, ואותו עקרון עצמו מזכה רשות ציבורית לפטור פלוני מתשלום מיסים המוטלים על כלל הציבור, רק על-פי היתר בחוק או על-פיו".

מועד שינוי החזקה

11. סעיפים 325, 326 לפקי העיריות [נוסח חדש] קובעים כדלהלן: סעיף 325 לפקודת העיריות קובע:

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

ואילו סעיף 326 לפקודה קובע:

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

ועדת הערר, כערכאה שיפוטית, כבולה בהוראות החוק.

12. הוראות החוק ברורות, ולפיהן המועד הקבוע לחדילת החזקה בנכס הוא מועד מסירת ההודעה בכתב.

טענת העוררת כי היא הפסיקה להחזיק בנכס מיום 7.8.12 לא תעמוד לעוררת נוכח העובדה שהודעת העוררת על חדילת החזקה בנכס נמסרה למשיב רק ביום 20.11.13. אין זו אלא שעל העוררת להלין רק על עצמה, על שהשתתה במסירת ההודעה.

לאור האמור לעיל אנו קובעים כי מועד חדילת החזקה של העוררת בנכס הוא 20.11.13.

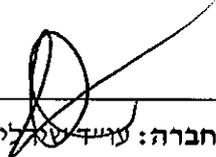
13. סוף דבר

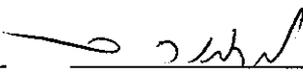
מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 10.6.2014.

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


חברה: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: ג'לי באטן גיימס בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' קיבוץ גלויות 23 ת"א, ושטחו 143 מ"ר. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לסיווגו של הנכס. הצדדים הגיעו להסכמה דיונית לפיה החלטת הועדה בערר דנן המתייחס לשנת 2012, תחול גם על השנים 2013, 2014. להסכמה זו ניתן תוקף של החלטה ביום 2.10.13, וביום 8.5.14.
2. העוררת טוענת כי היא עוסקת ביצור תוכנה בלבד. היא פיתחה ומפתחת משחקי רשת ובכלל זאת את המשחק "CASH KING", המיועדים ליחידים וקבוצות לשימוש באמצעות טלפונים ניידים, רשת האינטרנט ורשתות חברתיות, בעיקר רשת FACEBOOK. פעילות העוררת נעשית באמצעות מודל שנקרא FREE TO PLAY, לפיו היא מאפשרת ללקוחותיה להתקין את המשחקים שפיתחה כשהמשחק הבסיסי הוא חינם, ולבצע באמצעותם רכישות מקוונות של תוכן וירטואלי. פעילות זו לטענתה היא ייצור תוכנה בלבד ולכן יש לסווג את הנכס בסיווג "בתי תוכנה".
3. המשיב טוען שעיקר עיסוקה של העוררת אינו ביצור תוכנה אלא במכירת שירותים לשחקנים על גבי פלטפורמה קיימת. לטענתו משחקי הרשת שאליהם מכוונת העוררת הינם תוכנה שפותחה זה מכבר באמצעות סטודיו לעיצוב גרפי הקשור לעוררת, וחלק מעובדיו אף יושבים בנכס, והתוכנה כבר פעילה וקיימת ומשמשת את העוררת לצורך פעילות עיסוקית גרידא.

דין ומסקנות

4. אין מחלוקת שהעוררת עוסקת בין היתר בפיתוח תוכנה.
השאלה הדורשת הכרעה בענייננו היא האם הפעילות של העוררת בנכס עונה על דרישות צו הארנונה והפסיקה, לשם סיווגו של הנכס בסיווג "בתי תוכנה", או שאין היא עונה על דרישות אלה ויש לסווג את הנכס בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".
5. סעיף 3.3.3 לצו הארנונה שכותרתו "בתי תוכנה" קובע כי מי שיכנס בגידרו הם: "בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה...".
6. התנאים לסיווג נכס כבית תוכנה נדונו בפסק הדין בעניין עמ"נ 29761-02-10 וזב סנס בע"מ נ. עיריית תל אביב-יפו (להלן "זב סנס") בית המשפט קבע כי סעיף 3.3.3 כולל שלושה תנאים מצטברים: "בעיקר" "ייצור" ו"תוכנה". כלומר: העוררת נושאת בנטל להוכיח כי בנכס מתקיימת "בעיקר" "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה".
7. נקבע כי המונח "בעיקר", מכוון הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי והמבחנים מצטברים. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.
8. ביה"ש סוקר את מבחני הפסיקה לצורך קיומה של "פעילות ייצורית" בנכס, וקובע כי מדובר בחמישה מבחנים, המהווים אינדיקציות לפעילות ייצורית המבוצעת בנכסים: מבחן "ייצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", מבחן "טיבו של הליך העסקי", מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", מבחן "השבת הנכס" ומבחן "על דרך ההנגדה". בנוסף למבחנים אלה, לצורך ההבחנה בין פעילות עסקית – שירותית לבין פעילות ייצורית, קבע בית המשפט את "מבחן הקשר המתמשך" לפיו "קשר מתמשך מאפיין מתן שירות, להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד, המאפיין עסק ייצורי".
9. בפס"ד "זב סנס" קבע ביהמ"ש כי החברה שהעניקה שירותי בניית אתרים באינטרנט שמרה על קשר ארוך טווח ומתמשך עם לקוחותיה.
בהתאם לכך, קבע בית המשפט כי למרות שהמערערת עסקה בפיתוח תוכנה של בניית אתרי אינטרנט, עיקר פעילותה היתה עסקית באופייה (כלומר: מתן שירותי תוספות טכניות לאתרים ותחזוקתם). בשל כך הגיע בית המשפט למסקנה כי העוררת איננה זכאית לסיווג כבית תוכנה.
10. בעת"מ 239-08 טרווליסט בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית תל אביב חזר בית המשפט על הדברים.

באותו עניין טענה המערערת כי עיסוקה העיקרי הוא פיתוח "מנוע חיפוש אינטרנטי" לחיפוש והשוואת מוצרי תיירות.

המערערת טענה, כי 15 מתוך 20 עובדיה הינם מתכנתים וביקשה להסיק מכך כי עיקר שטחו של הנכס משמש לפיתוח מנוע חיפוש באינטרנט. עמדתה נדחתה על ידי בית המשפט בציינו כך: "עיסוקם של 15 מתכנתים בעיסוקה של המערערת, עשוי לטעת את הרושם כי מהבחינה הכמותית, עיקר העיסוק של המערערת הוא בפיתוח, בתחזוקה ובשידרוג של מנוע החיפוש. זאת משום, שעיסוק כזה, כרוך בפיתוח קודים ובשימוש בכלים ובשפות תוכנה. דא עקא, שהבחינה הנדרשת היא גם מהותית. המערערת אינה מייצרת תוכנות ("מנועי חיפוש") למכירה, אלא עוסקת במתן שירות מתמשך ללקוחותיה באמצעות "מנוע החיפוש האינטרנטי" שפתחה".

ביהמ"ש ממשיך וקובע: "... אין המערערת מייצרת תוכנות או מנועי חיפוש למכירה כסחורה. עיקר עיסוקה הוא במתן שירות מתמשך, אשר במהותו נועד לקשר בין לקוחותיה ובין המבקשים לרכוש מוצרי תיירות במרחב האינטרנטי... גם אם אקבל את טענות המערערת כי פיתוח מנוע החיפוש ושדרוגו הם פעילויות שוטפות שהתבצעו ומתבצעות בנכס, אין בכך די כדי להיכנס לגידרו של סעיף 3.4.3 לצו הארנונה של העירייה, הדורש כי "עיקר" הפעילות תהיה "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה". ממצאי הועדה ומסקנותיה, מלמדים, כי מנוע החיפוש נועד לשרת באופן רציף ומתמשך את לקוחותיה ולקשר בינם ובין לקוחותיהם, וזאת בתמורה לתשלום עבור כל קישור המתבצע דרך מנוע החיפוש. בנסיבות אלה, החלטת הועדה היא סבירה וראויה ואין מקום להתערב בה".

11. על דברים אלה חזר בית המשפט לאחרונה בפסק הדין שניתן בעמ"נ 12-02-19893 פורמלי מערכות טפסים חכמים בע"מ נ. עיריית תל-אביב-יפו שדן בחברה שפיתחה מערכת שבאמצעותה היא מספקת ללקוחותיה פתרונות כוללים לניהול ידע ולשיפור תהליכי עבודה.

12. המשותף לפסקי הדין דלעיל הוא כי בכולם לא היתה מחלוקת שהמערערות עוסקות גם בפיתוח תוכנה. יחד עם זאת, הערכאות השונות קבעו כי כאשר רכיב הפיתוח אינו הרכיב המהותי במסגרת הפעילות העסקית, אין לסווג את הנכס בסיווג המבוקש. עמד על כך בית המשפט גם בפסק הדין שניתן בעמ"נ 11-07-12244 אלעד מערכות בע"מ נ. עיריית תל אביב יפו, בציינו "אין חולק כי המערערת עוסקת בייצור תוכנה. השאלה שהייתה נתונה להכרעת וועדת הערר היא האם הפעילות הייצורית היא תכליתה ומטרתה העיקרית של הפעילות העסקית בנכס... נטל ההוכחה במצב עניינים זה מוטל על המערערת...".

13. עלינו לבחון עתה האם העוררת עומדת במבחנים הנ"ל של הפסיקה.

14. במהלך שמיעת ההוכחות הוברר בחקירה נגדית של מנכ"ל העוררת מוטי נובוסלסקי שהעוררת פועלת בנכס יחד עם חברת האם שלה "סטודיו חמוצים", שאין מחלוקת

שאינה עוסקת בפיתוח אלא עוסקת במתן שירותים של עיצוב מוצר וליווי של פיתוח המוצר.

סטודיו חמוצים מחזיקה ברוב המניות של העוררת.

15. באשר לעובדי החברה, עולה מתצהירו של העד, שהעוררת מעסיקה 11 עובדים (ובכללם העד עצמו), שרשימה שמית שלהם צורפה לתצהיר. אולם מעדותו עולה שעובדת אחת בשם מאיה עוסקת במרקטינג וסנכרון בין הגורמים השונים. עוד עולה מעדותו שחלק מנושאי המשרה של "סטודיו חמוצים" יושבים בנכס נשוא הערר, ובכללם אחד ממנהליה, מעצב, קבלן אחד שהוא מאייר במקצועו, ומנהלת אדמינסטרטיבית שהיא משותפת לשתי החברות ומקבלת את משכורתה "מסטודיו חמוצים". בנוסף, מנהל "סטודיו חמוצים" מר מור שני, עובד אצל העוררת כמתכנת, וכך גם אלון לב והעד עצמו, שהם שותפים ב"סטודיו חמוצים" ועובדים אצל העוררת. עוד הוברר כי לסטודיו חמוצים ולעוררת יש לקוחות משותפים. האמור לעיל מלמד על הקשר ההדוק בין החברות הן בעובדים המועסקים ע"י שתי החברות, הן במהות העיסוק שלהן והן במקום מושבן הפיזי שהוא הנכס נשוא הערר.

16. נציג העוררת אמנם הצהיר ביום 23.4.13 כי העוררת "עוסקת בייצור ופיתוח תוכנות משחקים לפלאפונים, לרשת הפייסבוק ולמחשבים אישיים" אולם בהמשך תצהירו (סעי' 5) הוא פרט שורה של משחקים שפותחו בעבר ע"י החברה. לא צויין בתצהיר כי קיימים משחקים המפותחים עתה ע"י החברה. האמור בתצהיר זה תואם את האמור בדו"ח הביקורת של המשיב מיום 29.6.12, המפרט גם הוא את שורת המשחקים שכבר פותחו בעבר ע"י העוררת (תחת הכותרת "תוכנות פעילות") ורק משחק אחד היה אותו מועד בשלב של פיתוח "ZOMBITE", משחק אשר בתצהירו של נציג העוררת (שנערך כשנה לאחר מועד הביקורת) כבר נכלל ברשימת המשחקים המפותחים.

17. כך גם העיד נציג העוררת בחקירתו הנגדית שנערכה ביום 10.12.13, כי כשבוע לפני כן השיקה החברה משחק חדש שעל פיתוחו היא שקדה בחצי השנה האחרונה. דהיינו, עסקין בפיתוח של משחק אחד לעומת רשימה של משחקים שפיתוחם הסתיים זה מכבר, והחברה עוסקת בשיווק שירותים בגינם.

18. האמור לעיל מלמד כי "עיקר" פעילותה של העוררת היא פעילות עסקית - שירותית של עיצוב מוצר וליווי לקוחות, כאשר מרבית התוכנות, דהיינו משחקי הרשת המקוונים, פותחו בעבר ע"י סטודיו חמוצים או העוררת, והם פועלים ונמצאים בשימוש שוטף של לקוחות העוררת זה זמן רב.

פעילות זו של העוררת נעשית בשיתוף פעולה עם חברת האם: סטודיו חמוצים, העוסקת במתן שירותים בלבד.

לעומת זאת רק חלק מפעילות העוררת היא של פיתוח תוכנות חדשות.

19. הלכה היא כי בערעורי מס הנישום הוא בגדר המוציא מחברו ולכן נטל הראיה מוטל עליו. הלכה זו חלה גם בענייני ארנונה. ראה בעניין זה בין היתר: עמ"נ (ת"א יפו) 143/02 יעד פרזול (1984) בע"מ נ מנהל הארנונה שליד עיריית ת"א; ע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ. עיריית פתח תקוה; עמ"נ (ת"א) 269/04 אלי רוני בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ראש"צ; על אף זאת, העוררת נמנעה מלהגיש דוחו"ת כספיים שילמדו על הרכב הכנסותיה.

20. ההלכה החלה על המנעות צד מלהביא ראיות נקבעה על ידי בית המשפט העליון בשורה של פסקי-דין. בין היתר בע.א. 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בעמ"נ טלקראר חברה בע"מ פד"י (4) 595 בע"מ 602:

"...כלל הנקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל-דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת נגדו".

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

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

"כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראיה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי-הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה".

ע.א. 548/78 שרון ואח' נ. לוי פד ל"ה (1) 736 בע"מ 760, ע"א 2275/90 לימה נ. רוזנברג פ"ד מז (2) 606

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

כדין הודאה בכך שלו הובאה אותה ראייה, היא הייתה פעולת לחובת הנמנע ותומכת בגרסת היריב. בדרך זו ניתן למעשה משקל ראייתי לראייה שלא הובאה".

הלכה זו חלה גם בענייני ארנונה, ראה:

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

21. כל שהמציאה העוררת היה אישור רו"ח מטעמה, שאישר כי מירב ההוצאות בחברה הינן עבור פיתוח תוכנה (ההדגשה אינה במקור. א.ק.).

אמירה זו אינה יכולה לבוא במקום הצגת דוחות כספיים. היא גם אינה יכולה ללמד על הרכב הכנסותיה של העוררת, ואין בה כדי להוכיח את טענת העוררת כי עיקר הכנסותיה נובעות מפיתוח מוצרים.

22. לכך יש עוד להוסיף כי העוררת לא עמדה גם במבחן הקשר עם הלקוחות. כאמור, עסק ייצורי מאופיין בקשר קצר מועד עם הלקוחות, בעוד שקשר ארוך טווח מאפיין שירות. בענייננו הקשר של העוררת עם לקוחותיה הוא קשר מתמשך, כאשר התקבולים מהלקוחות מתקבלים מתשלום מתמשך עבור קבלת שירות, ולא תשלום חד פעמי עבור רכישת תוכנה.

23. מהאמור לעיל עולה שהעוררת לא הוכיחה כנדרש, שעיקר פעילותה היא פעילות ייצורית של ייצור תוכנה, וכי עיקר הכנסותיה נובע מפיתוח תוכנות ומכירתן, ולא מהפעלת הפלטפורמה שהיא פיתחה בעבר.

24. העוררת הוסיפה וטענה כי יש להעדיף את הסיווג הספציפי של "בית תוכנה" על הסיווג השיורי של סעיף 3.2 לצו הארנונה. גם טענה זו של העוררת דינה להידחות. בעקבות פס"ד בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית ת"א נ. חברת מישל מרסייה בע"מ, תוקן בשנת 2012 (בתחולה מ- 1.1.12) צו הארנונה, כך שהסיווג בסעיף 3.2 הורחב, ולמילים "בנינים שאינם משמשים למגורים" הוספו המילים "לרבות משרדים שירותים ומסחר". תוספת זו בסעיף 3.2 לצו מגדירה סיווג ספציפי למשרדים, שירותים ומסחר, ולא מדובר עוד לגביהם על סיווג שיורי.

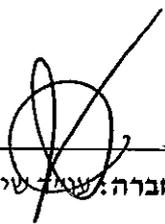
סוף דבר

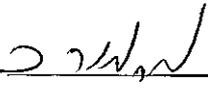
25. מכל המקובץ שוכנענו כי עיקר פעילותה של העוררת הוא בהפעלת הפלטפורמה למסחר מקוון שהיא פיתחה בעבר, וכי עיקר הכנסותיה נובע מהפעלתה של אותה פלטפורמה, ולא מפיתוח תוכנות ומכירתן.
לפיכך אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 10.6.2014.

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


חברה: עייד שירלי קדם


חברה: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עייד אורה קניון

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140003745
140004667

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: רו"ח רונית מרמור

חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: וויפי בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. העוררת מחזיקה בנכס הנמצא ברח' פנחס רוזן 72 ת"א. בעבר החזיקה העוררת בחלק קטן יותר של הנכס והוא סווג ע"י המשיב בסיווג "בתי תוכנה". בשנת 2010 בעקבות התרחבות עיסוקיה של העוררת, שכרה העוררת באותו מבנה, שטח נוסף של 182 מ"ר, והיא פנתה אל המשיב בבקשה לאחד את שני השטחים לשטח אחד, ולסווג את השטח המאוחד בסיווג "בתי תוכנה". המשיב נענה לבקשת העוררת לאיחוד השטחים, לשטח מאוחד של כ- 446 מ"ר, אולם הורה לסווג את השטח כולו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
2. העוררת עררה בפנינו על סיווג הנכס, וטענה כי יש לסווג את הנכס כולו בסיווג "בתי תוכנה".
3. החלטתנו בערר ניתנה ביום 9.4.13, ועל פיה החלטנו שיש להחיל על הנכס את הלכת "הנכס הרב תכליתי" ולפצל את סיווגו לצרכי תשלום ארנונה, באופן ששטח של 252.80 מ"ר ממנו יסווג בסיווג "בתי תוכנה", ואילו שטח של 182.12 מ"ר ממנו, יסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". על החלטתנו זו הגישה העוררת ערעור לביהמ"ש המחוזי בת"א בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים.

4. טענתה העיקרית של העוררת הייתה, שהחלטה להורות על פיצול סיווג של הנכס התקבלה ע"י הועדה, בלא שמי מהצדדים ביקש להורות על פיצולו של הנכס ועל הכרזתו כנכס רב תכליתי, וכי העוררת סבורה שאין לפצל את סיווגו של הנכס כאמור, אלא יש לסווג את הנכס כולו בסיווג "בתי תוכנה".

5. בפסק הדין שניתן בערעור, החליט כב' ביהמ"ש להחזיר את התיק לוועדת הערר ש"תבחן את המשמעות של הפעילויות הנעשות בנכס לצורך סיווג הארנונה, מתוך הנחה שמדובר בנכס אחד".

ביהמ"ש ממשיך וקובע:

"מבלי לקבוע מסמרות נטועים, אעיר אך זאת: מן הראוי להתייחס לפעילות מינהלתית במסגרת עסק שרוב תכליתו ייצור או פיתוח או עדכון של תוכנה כחלק בלתי נפרד מפעילות הייצור או הפיתוח של הנכס".
אנו נדרשים עתה איפוא ליתן החלטתנו כאמור.

6. ביהמ"ש פסק כאמור כי עלינו לבחון את משמעות הפעילויות הנעשות בנכס בהתחשב בשני קריטריונים:

האחד, שאין מדובר בנכס רב תכליתי, אלא עסקינן בנכס אחד שאין לפצל את סיווגו. השני, שיש להתייחס לפעילות מינהלתית הנעשית בעסק שרוב תכליתו ייצור או פיתוח, כחלק בלתי נפרד מפעילות הייצור או הפיתוח המבוצעת בנכס.

7. בחינת הפעילות הנעשית בנכס דנן תוך התייחסות אליו כנכס הומוגני אחד, מובילה למסקנה שמן הבחינה הכמותית, עיקר הפעילות הנעשית בנכס היא פעילות ייצורית של פיתוח תוכנה. מסקנה זו מתבקשת מן העובדה שלגבי השטח של 252 מ"ר, כבר קבענו בהחלטתנו הקודמת שהוא משמש את העוררת לפיתוח תוכנות. באשר לשטח של 182 מ"ר, קבענו בהחלטתנו הקודמת כי חלקו משמש כמקום פעילות למתכנתים של העוררת. צורף חלק הנכס המשמש לפיתוח מתוך השטח של 182 מ"ר, לשטח הגדול יותר של 252 מ"ר, מוביל למסקנה כי עיקר השטח של הנכס המאוחד משמש לפיתוח תוכנה.
לכך מצטרפת העובדה כי כ- 30 מתוך 34 עובדי החברה הם אנשי מקצוע טכני, מתכנתים, אלגוריתמים, אנשי פיתוח, בדיקה, ואיפיון המוצר.
המסקנה העולה מהאמור לעיל היא שהפעילות המבוצעת בנכס עונה על דרישת המבחן הכמותי של המונח ב"עיקר" שבצו הארנונה, לגבי סיווגו כ"בית תוכנה".

8. כך גם באשר למבחן המהותי. שוכנענו כי הפעילות הייצורית היא תכליתית ומטרתה העיקרית של פעילות העוררת בנכס. בעניין זה אנו מפנים לסעיף 8 בהחלטתנו הקודמת, ואנו סבורים שיש להחיל את האמור בו על כלל הנכס המאוחד.

לכן יש להוסיף את העובדה שכאמור הונחנו ע"י ביהמ"ש, להתייחס לפעילות המינהלתית המתבצעת בנכס שרוב תכליתו פיתוח או עדכון של תוכנה, כחלק בלתי נפרד מפעילות הפיתוח.

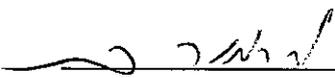
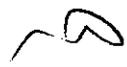
לפיכך אנו קובעים כי הפעילות המבוצעת ע"י העוררת בנכס עונה גם על דרישת המבחן המהותי של המונח "בעיקר" שבצו הארנונה, לגבי סיווגו כ"בית תוכנה".

9. מכל המקובץ אנו מחליטים לקבל את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 10.6.2014.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יב בסיון תשע"ד
10.06.2014
מספר ערר : 140009763 / 14:45
מספר ועדה : 11001

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

העורר/ת:
לבב יפעת תעודת זהות 038554879
חשבון לקוח: 10644368
מספר חוזה: 510849
כתובת הנכס: יהודה הנשיא 23

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : תהילה גלעד
נוכחים: העורר/ת: עו"ד לבב יפעת – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: תהילה גלעד

החלטה

הדיון להיום נקבע לשעה 13:45. השעה עתה היא 14:45. אין הופעה מצד העוררת או מי מטעמה על אף שהודעה על מועד הדיון נמסרה לה כדין.

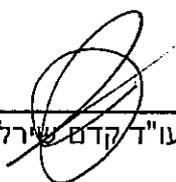
זו הפעם השנייה שהעוררת לא טורחת להופיע לדיון בכלל זאת היא לא הופיע לדיון הקודם שנקבע בפנינו ביום 8/4/14.

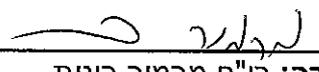
בנסיבות אלה ניתן להסיק שהעוררת זנחה את הערר ולפיכך אנו מורים על דחיית הערר.

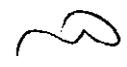
ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 10.06.2014.

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

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


חברה: עו"ד קדם שירלי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר :

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

העוררים: 1. צבי כהן

2. מ.ר. מיכאל רחמים חומרי בניין והובלות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הערר דן מתייחס לשני נכסים המצויים בדרך שלמה 41 ת"א. האחד מחוייב בשטח 1,706 מ"ר בסיווג "קרקע תפוסה" והשני מחוייב בשטח 105 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".
2. העוררים טוענים בין היתר כי יש לשנות את סיווג הנכסים ולהפחית משטחם. עוד טוענים העוררים כי העורר 1 לא החזיק בנכסים בתקופה נשוא הערר, וכי מי שהחזיק בהם הייתה העוררת 2.
3. המשיב העלה בכתב התשובה לערר טענות מקדמיות ובכללן טען כי הערר הוגש באיחור ולכן יש לדחות אותו על הסף. עוד טען המשיב כי הודעה על חדילת חזקה הוגשה ע"י העורר רק ב- 23.1.14, ועל פיה שונה שם המחזיק בנכסים לשמה של העוררת 2, מיום 1.1.14.
4. משהועלו טענות מקדמיות לפיהן יש לדחות את הערר על הסף, עלינו להיזדרש להן תחילה, בטרם נדון בערר לגופו. לפיכך הורינו לצדדים להגיש סיכומים בשאלות המקדמיות והחלטתנו זו נוגעת איפוא רק לשאלות אלה.

דיון ומסקנות

מיהו המחזיק בנכסים בתקופה נשוא הערר

5. בענייננו ישנה חשיבות לשאלה מיהו המחזיק בנכסים נוכח העובדה שתשובת מנהל הארנונה להשגה נשלחה לעורר 1.
6. העוררים טוענים כי העורר 1 היה המחזיק הקודם של הנכסים וכי מי שהחזיק בפועל בנכסים בתקופה נשוא הערר הייתה העוררת 2.
עם זאת, מודים העוררים כי רק ביום 23.1.14 הוגשה למשיב בקשה לשינוי שם מחזיק מהעורר 1 לעוררת 2.
7. המשיב טוען כי מי שהחזיק בנכסים עד סוף שנת 2013 היה העורר 1 וכי בקשתו לשינוי שם מחזיק הוגשה למשיב ביום 23.1.14 ולפיה שונה שם המחזיק בנכסים משמו של העורר 1 לשמה של העוררת 2.
8. אין מחלוקת כי עד 31.12.13 היה העורר 1 רשום ברישומי העירייה כמחזיק בנכסים.
עוד אין מחלוקת שהודעה על חדילת חזקה נשלחה ע"י העורר 1 לעירייה רק ב- 23.1.14, ובעקבותיה שינה המשיב ברישומיו את שם המחזיק לשמה של העוררת 2, החל מ- 1.1.14.
9. מהתנהלות העורר 1 עולה, שגם הוא ראה עצמו כמחזיק בנכסים, שכן העורר 1 היה מי שהגיש את ההשגה ואת הערר דנן.
10. עפ"י סעיפים 325 326 לפקי העיריות, החובה להודיע בכתב על חדילת חזקה מוטלת על המחזיק שחדל להחזיק בנכס, ומיום מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים.
לפיכך פעל המשיב כדין כאשר שינה את שם המחזיק רק מיום 1.1.14.
אם החזקה בנכס שונתה במועד מוקדם יותר כטענת העורר 1, אין לעורר 1 אלא להלין על עצמו, לאחר שהוא בחר להודיע על שינוי החזקה רק בינואר 2014.

מועד קבלת תשובת המשיב להשגה

11. כאמור העורר 1 הוא מי שהגיש את ההשגה ואת הערר.
התשובה להשגה נשלחה לעורר ביום 27.10.13, והיא נשלחה הן לכתובת מגוריו של העורר 1, והן לכתובת הנכס.
12. העוררים טוענים שכתב התשובה נשלח לעורר 1 המחזיק הקודם של הנכס ולא לעוררת וכי זו לא נשלחה בדואר רשום, אלא בדואר רגיל.
עוד טוענים העוררים, כי העורר 1 קיבל את כתב התשובה בסוף נובמבר 2013 והוא העבירו לטיפול העוררת 2.

- העורר 1 מודה שאין בידי אישור קבלה או אישור אחר המוכיח שהתשובה הגיעה לידי רק בסוף נובמבר 2013, והוא אף אינו יכול לנקוב במועד המדויק להגעת התשובה לידי. אולם לטענתו נטל ההוכחה למועד מסירת התשובה מוטל על המשיב.
13. המשיב טוען כי העורר 1 היה רשום כמחזיק בנכס, הוא זה שהגיש את ההשגה ואת הערר, ולכן התשובה להשגה נשלחה כדין לעורר 1.
- המשיב מוסיף כי תשובתו לעורר 1 נשלחה ב- 27.10.13 וחזקה שהיא הגיעה לידי מספר ימים לאחר מכן. לכן הערר שהוגש ביום 3.9.13, הוגש לאחר חלוף המועד הקבוע בחוק להגשתו.
14. אנו סבורים כי בנסיבות העניין נוכח העובדה שהעורר 1 הודיע למשיב רק בינואר 2014 על חזירת החזקתו בנכסים, ונוכח העובדה שהוא מי שהגיש את ההשגה ואת הערר, פעל המשיב כדין בשלחו את התשובה להשגה, לעורר 1 ולא לעוררת 2.
- ראוי להדגיש כי התשובה נשלחה על ידי המשיב הן לכתובת המגורים של העורר 1 והן לכתובת הנכס.
15. עפ"י הפסיקה בערעורי מס, הנישום הוא בגדר תובע המוציא מחברו ולכן נטל הראיה מוטל עליו. פסיקה זו חלה גם בענייני ארנונה.
- (ראה בעניין זה בין היתר עת"מ (ת"א) 143/02 יעד פרזול (1984) בע"מ נ. מנהל הארנונה שלייד עיריית ת"א, עת"מ (ת"א) 269/04 אלי רונן בע"מ נ. מנהל הארנונה עיריית ראש"צ, עת"מ (ת"א) יוסף לוי נ. מנהל הארנונה בעיריית חיפה
- בנוסף לנטל הראיות הכללי החל על הנישום, קיימת למשיב חזקת התקינות המינהלית לרבות בהליכים מנהליים כגון מסירת תשובה להשגה, לפיה גם לעניין זה נטל הראיה מוטל על מי שמבקש לסתור אותה.
16. התשובה להשגה נשלחה לעורר 1 כאמור הן לכתובת מגוריו והן לכתובת הנכס.
- העורר מודה שהוא אינו יכול לנקוב במועד קבלת התשובה להשגה, ואין לו אישור קבלה, או אישור אחר לפיו הוא קיבל אותה רק בסוף חודש נובמבר 2013.
- בנסיבות אלה לא הרים העורר 1 את נטל הראיה המוטל עליו.
17. איננו סבורים שעל המשיב חלה החובה לשלוח את התשובה להשגה בדואר רשום עם אישור מסירה.
- מקום שהמחוקק סבר שיש לחייב משלוח הודעות בדרך מסוימת ובכלל זאת משלוח בדואר רשום עם אישור מסירה, הוא קבע כך במפורש, כך לדוגמא בסעיף 344 לפק' העיריות, לפיו:

"מבלי לפגוע בהוראות הפקודה או כל חוק עזר שהותקן לפיה כל אימת שלפי הפקודה יש רשות או חובה ליתן לאדם הודעה או ידיעה אחרת, יראו אותה כנתונה לו כראוי אם ניתנה באחת הדרכים האלה..."

בהמשך מפרטת הפקודה 4 דרכים למתן ההודעות.

סעיף זה עפ"י נוסחו חל רק כל אימת שלפי פקודת העיריות יש ליתן הודעה. אולם בענייננו, חובת מנהל הארנונה ליתן תשובה להשגה אינה נובעת מהוראות פקודת העיריות אלא מסעיף 4 של חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976. חוק הערר אינו מחייב משלוח הודעות בדרך מסוימת כגון דואר רשום עם אישור מסירה או במסירה אישית.

המסקנה העולה מכך היא שתשובת מנהל הארנונה שנשלחה לעורר 1 בדואר רגיל, נשלחה כדין, מאחר שלא שוכנענו כי העורר 1 הרים את נטל ההוכחה למועד קבלתה, אנו קובעים כי היא התקבלה על ידי העורר, ימים מספר לאחר שנשלחה.

18. לפיכך, הגשת הערר ביום 3.9.13, נעשתה לאחר חלוף המועד הקבוע בחוק להגשתו.

איחור בהגשת ערר

19. סעיף 6 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 קובע כדלהלן:

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

בענייננו הערר שהוגש כאמור ביום 4.12.12, הוגש איפוא לאחר חלוף המועד הקבוע בחוק להגשתו.

20. ביהמ"ש העליון, ביהמ"ש המחוזיים בשבתם כבימ"ש לעניינים מינהליים כמו גם ועדות הערר, הכריעו פעמים רבות בשאלה המשפטית הנוגעת לאיחור בהגשת הערר. ההלכה העוברת כחוט השני בכל פסקי הדין וההחלטות היא, כי לאחר חלוף המועד להגשת הערר הופכת השומה לחלוטה, ודין הערר להידחות על הסף.

בין היתר נקבע ע"י כב' השופט ביין ע"ש (חיפה) 57/95 הד הקריות בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית חיפה.

בעניין הד הקריות קובע כב' השופט ביין:

"קביעת מועד לערעור בחיקוק, כמוהו כקביעת תקופת התיישנות, יש בה להגן על הציפיות של הצד שזכה בהחלטה שיפוטית או מנהלית או מתן החלטה מינהלית, כי עם חלוף המועד לערעור, חוסנה זכותו ואינה צפויה עוד לתקיפה, לביטול או לשינוי (השווה גם בג"צ 122/73 עבאדי נ. שר הפנים פד"י כ"ה (2) 253 בעמ' 270, וראה בעיקר ע"א 22/56 כהן נ. קצין התגמולים פד"י ל"ג (1375, 1383).

כדי שניתן יהיה לפגוע בציפיות זו, חייבת להתקיים הוראה מפורשת של המחוקק או מחוקק המשנה".

מוסיף כב' השופט ביין וקובע כי בענייננו ההוראה היחידה הנוגעת להארכת מועדים, מצויה בסעיף 4(ב) לחוק, הנוגעת לסמכות ועדת הערר להאריך למנהל הארנונה את המועד להגשת תשובה להשגה.

מהעובדות שזהו הסעיף היחיד המאפשר להאריך מועד יש ללמוד הסדר שלילי שאין לוועדת הערר סמכות להאריך מועדים אחרים הקבועים בחוק. "עוסקים אנו בסוגיית הארכת מועדים הקבועים בחיקוק. ענין זה הוא כמוסבר מתחום סדרי הדין ותחום זה מוסמך להסדיר מחוקק המשנה בלבד. ומכאן שבהעדר הסכמה מפורשת "אין סמכות לבית המשפט להאריך מועד הקבוע בחיקוק" ואם לגבי בתי משפט כך, קל וחומר שזהו הדין לגבי טריבונל מינהלי".

כב' השופט גרסטל בפס"ד ויתקין מרקט בע"מ מצטטת מתוך ע.א. 267/68 יחיאל עוזרי נ. עיריית ראשון לציון (פד"י כב (2) 711, 717) כדלהלן:

"זכותו של האזרח לערור על חיובו במס הוגבלה ע"י המחוקק בזמן. ומכלל הן אתה שומע לאו שאחרי עבור הזמן הקבוע לכך בחוק שוב אי אתה יכול להישמע בערר על חיובך במס".

לא רק זו אף זו, כב' השופט גרסטל קובעת, כי תשובת או החלטת מנהל הארנונה להשגה, אינה מרפאת את הפגם שנפל בהגשה באיחור, ואינה עוצרת את מנין המועדים. מוסיפה כב' השופטת: "הגבלתו של האזרח בזמן הגשת עררו על חיובו במס, פירושה – מבחינת הרשות המקומית – משעבר זמנה של הגשת הערר, ולא הוגש ערר, זכאית הרשות המקומית לראות את השומה כסופית. ועל כן יש לראות באי הגשת ערר במועדו הקבוע בחוק, משום הודעה מכללא מצד האזרח שנדרש לשלם, בחבותו לשלם".

הלכה דומה נקבעה בעמ"נ 325/07 רז לי נכסים בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית הרצליה.

21. העוררים טענו עוד כי בטרם הגשת הערר הם ניהלו מו"מ עם המשיב במטרה לפתור את המחלוקת בדרך של פשרה. לטענתם ניהול מו"מ מהווה עילה למתן אורכה להגשת ערר, וכי עסקינן בענייני פרוצדורה וסדרי דין, שלוועדת הערר סמכות טבועה עפ"י דין לסטות מהם.

22. טענות אלה של העוררים לא עולות בקנה אחד עם הפסיקה שצוטטה לעיל. אין אנו עוסקים בענייני פרוצדורה גרידא, אלא בעניין מהותי. כאמור בהעדר הסמכה מפורשת בחיקוק, אין לביהמ"ש, ובוודאי לא לוועדת הערר, סמכות להאריך מועדים הקבועים בחוק. מועד הגשת הערר קבוע בחוק הערר. משעבר המועד להגשת ערר, הפכה השומה לשומה סופית, והנישום איבד את זכותו לערור עליה.

סוף דבר

23. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר על הסף.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 10.6.2014.

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


חבר: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד טירל-קדם


יו"ר: עו"ד אורה קניון

שם הקלדנית: ענת לוי

ערר מס' 140008394

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

העוררים:
1. גב' קרולינה ויזרקר
2. מר מרטין ויזרקר

- נ ג -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל-אביב יפו

- נ ג -

הצד השלישי: גימל על המיס בע"מ

החלטה

1. עניינו של הערר הינם חיובי ארנונה בגין נכס הנמצא ברח' אבשלום חביב 3 בתל אביב, הרשום בספרי העירייה כנכס מסי' 2000390002, ת-ן לקוח 10551157 (להלן: "הנכס").

2. בהתאם להחלטתנו מיום 28.1.2014, ולאור טענות שהועלו בעניין זה הן על ידי המשיב והן על ידי הצד השלישי, הגישו הצדדים סיכומיהם בשאלה המקדמית בדבר סמכות הוועדה להתערב בסכסוכים בין מחזיקים שונים.

3. תמצית טענות העוררים

3.1. טענת הצד השלישי, כי הכרעה בערר זה תהווה הכרעה בסכסוך אחר בין העוררים לבין הצד השלישי, הינה טענה חדשה שלא בא זכרה בתגובת הצד השלישי לערר, ומשכך מהווה הרחבת חזית אסורה.

3.2. האמירה הכללית של הצד השלישי בתגובתו בדבר ההליכים הנוספים המתנהלים בין הצדדים הינה טענה שנכללה בסעיף סל, שלא יכולה להוות עילה להרחבת חזית.

3.3. לגופם של דברים, בהתאם לסעיף 3(א)(3) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו 1976 (להלן: "חוק הערר"), לוועדה סמכות לקבוע מי המחזיק בנכס, בפרט עת עסקינן במחזיק ראשון בדירה.

3.4. עניינים של ההליכים התלויים ועומדים בין הצדדים הם נפילת דוד מים והנזקים שנגרמו בעטית, ולא כל טענה אחרת, ודאי שלא טענה בדבר מסירת החזקה בנכס.

3.5. בר"ם 1006/06 טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו) (להלן: "עניין טרכטינגוט") אינו רלבנטי לעניינו, שכן בעניין טרכטינגוט נדון סעיף 325 לפקודת העיריות, שעוסק בהודעה על חדילה להיות בעלים או מחזיק של קרקע, ואילו במקרה דנן הצד השלישי לא הודיע כי חדל להיות בעלים או מחזיק של הנכס, אלא המשיב טוען, כי העוררים הם המחזיקים הראשונים בדירה.

3.6. לא הוצגה כל הודעה שניתנה למשיב בדבר חילופי מחזיקים ולא הוגש טופס הצהרה בדבר שינוי שם המחזיק בנכס.

3.7. היות ולא הצד השלישי הוא שמסר בעצמו את התזקה לעוררים, אלא חברת בילד אפ, הרי הצד השלישי לא יכול להעיד על מסירת התזקה ואו לטעון בעניין זה.

3.8. הבירור העובדתי בעניינו איננו מסובך, שכן העוררים יפעלו לקבלת תצהיר מטעם חברת בילד אפ, לתמיכה בטענותם שהחזקה בנכס נמסרה להם רק ביום 13.1.13.

4. תמצית טענות הצד השלישי

4.1. טענת העוררים כי הודעת הצד השלישי למשיב בדבר חילופי מחזיקים ניתנה שלא כדין הינה הרחבת חזית אסורה, המנוגדת להודאת העוררים בכתב הערר, לפיה הצד השלישי דיווח למשיב על העברת החזקה בדירה בדיווח חד צדדי.

4.2. טענות הצד השלישי בדבר ההליכים המשפטיים התלויים ועומדים בין הצדדים אינן בבחינת הרחבת חזית.

- 4.3. על פי חובת תום הלב היה על העוררים לפרט בכתב הערר כי מתנהלים הליכים משפטיים בינם ובין הצד השלישי, וכי אחת הפלוגתאות במסגרת אותם הליכים הינה מועד מסירת החזקה בדירה.
- 4.4. גם אם הצד השלישי לא היה מזכיר בתגובתו את קיומם של ההליכים המשפטיים המתנהלים בין הצדדים, עדיין היתה עליו החובה להציג בפני וועדת הערר את ההליכים המשפטיים המתנהלים בין הצדדים.
- 4.5. לא מדובר בטענה משפטית או עובדתית חדשה שיכולה להוות בסיס לטענה בדבר הרחבת חזית.
- 4.6. מכל מקום, טענה זו איננה רלבנטית לשאלה שבה התבקשו הצדדים להציג את טיעוניהם, שעניינה סמכות הוועדה להכריע בסכסוך בין שני מחזיקים.
- 4.7. העובדות בכל הקשור לדיווח על החלפת מחזיקים אינן שנויות במחלוקת.
- 4.8. המשיב קיבל דיווח מהצד השלישי על מסירת החזקה בנכס וקיבל על כך אישור מהעוררים, ולפיכך אין לו אלא לרשום את העוררים כמחזיקים בדירה.
- 4.9. לאור ההלכה בעניין טרכטינגוט, לוועדה אין סמכות לפסוק בסכסוך בין העוררים לבין הצד השלישי.
- 4.10. ככל שוועדת הערר תחליט לברר את העובדות ולהכריע בפלוגתא, הרי שיהיה עליה להתיר לצד השלישי לזמן עדים שאינם בעלי דין להוכיח טענותיו. טענות העוררים בעניין זה מחזקות את הצורך בשמיעת עדים שאינם בעלי דין, שהרי העוררים מאשרים שמי שמסר להם את החזקה בפועל היו עובדי בילד אפ.

5. תמצית טענות המשיב

- 5.1. המשיב קיבל מהצד השלישי (המחזיקה הקודמת בנכס) בקשה לרישום העוררים כמחזיקים בצירוף פרוטוקול מסירת דירה, ובעקבות כך ביצע את חילופי המחזיקים.
- 5.2. המשיב פעל כדין עת רשם את העוררים על סמך ההודעה.
- 5.3. סעיפים 325-326 לפקודת העיריות קובעים נורמה פוזיטיבית סטטוטורית לפיה על הבעלים והמחזיקים של נכסים להודיע על חילופי מחזיקים, ותכליתם להקל על מאמצי העירייה לגבות כספים לטובת הקופה הציבורית (ע"א 739/89 משקשפיי נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991), עמ' 775).
- 5.4. מנהל הארנונה אינו צד ליחסים שבין מחזיקים ובעלים של נכסים שכן הוא גוף מנהלי ללא סמכויות שיפוט, והוא אינו אמור להכריע בעניינים שהם במובהק מתחום המשפט הפרטי (עת"מ 594/02 אנגל מרפזי מסחר בע"מ נ' עיריית חיפה, דינים מחוזי כרך לד (1) 418; ת"א 214192/02 עיריית הרצליה נ' פרוזנפר). לעניין זה משנה חשיבות לגבי עיריות שבתחום שיפוטן המוניציפאלי עשרות אלפי נכסים ברי חיוב כמו עיריית תל אביב.

5.5. לעניין חובת הרשות לפעול בהתאם להודעת חדילת החזקה שהתקבלה במשרדיה ראה עת"מ 37332-11-11 הרשקוביץ נ' עיריית נהריה, תק-מח 2012(2) 12080, 12087.

5.6. משכך הם פני הדברים, הרי שהמשיב אינו צד למחלוקות בין הצדדים, ואין לו הכלים לפתור סכסוך שכזה. ככל שקיימת מחלוקת בתחום המשפט הפרטי בין העוררים לבין הצד השלישי, יש לפתור אותה בכלים המשפטיים שמעמיד המשפט הפרטי לרשות הצדדים.

6. דיון והכרעה

6.1. אנו מקבלים את טענות המשיב והצד השלישי, כי הליך של ערר אינו ההליך המתאים לבירור סוגיות שעניינן סכסוך בין מתזיקים, וכי את המחלוקת באשר לזהות המתזיק בנכס במועד הרלבנטי לערר, על הצדדים החלוקים ביניהם לברר במסגרת הליך אזרחי.

ראה לעניין זה:

עניין טרביטנגוט:

"הלכה היא שתכלית סעיף 325 לפקודת העיריות הינה ליצור מנגנון חובת הודעה המעביד את נטל זיהוי המחזיק מן הרשות האחראית על גביית האנונה אל בעלי היחס לנכס (ראו: ע"א 739/89 מיכשויילי נ' עיריית תל אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991)). המבקש מבקש להעביר לידי הרשות המנהלית את ההכרעה בסכסוך החוזי שלו עם השוכר. ואולם מסעיף 325 אנו למדים שהנתב המנהלי אינו הנתב הנכון לשם בירור סכסוך זה, ... מקובלת עלי קביעת בית המשפט המחוזי ולפיה אין להפוך את העירייה לצד לסכסוך בין משכירים ושוכרים. אלה הצדדים האמיתיים ל"סכסוך", וצד הרוצה בכך יכול לנקוט בהליכים משפטיים ולהביא ראיות. אין להטיל על העירייה תפקיד של "שופט" בין הצדדים, ומוותר היה לעירייה להסתמך על ההודעה בכתב שקיבלה"

עע"מ 2611/08 שאול בנימין נ' עיריית תל אביב:

"..... ככל שיש בפי המערער טענות כלפי בעלי הנכס, אם בטענת זיוף ואם בטענה אחרת, האכסניה המתאימה לטענות אלה היא במסגרת תביעה אזרחית אל מולם. בשונה מן האמור לגבי ידיעה קונקרטי של העירייה באשר לשינוי בהחזקת הנכס, מסופקני אם יש להטיל על העירייה בכלל דא, מקום שבטענה בלבד עסקינן, מועקב אם אכן חוזה הידוע לה נסתיים או שמא הוארך, אחרת מותחים אנו יתר על המידה את חובותיה".

עת"מ 37332-11-11 הרשקוביץ נ' עיריית נהריה, תק-מח 2012(2) 12080, 12087:

"במקרה מעין זה, בו קיימת מחלוקת באשר לזהות הבעלים על הנכס, אל לה לעירייה או לרשות המנהלית לשמש טריבוטל שיפוטי ולהכריע במחלוקת המשפטית העולה בין הצדדים. זאת מקום ואין לה הכלים לעשות כן. אלא שעל העירייה להיצמד להוראות פקודת העיריות ולפעול על פיהם."

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

ראת:

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

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

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

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

6.3. במצב דברים זה, ונוכח ההלכה שנקבעה בעניין טרכטינגוט, אין להתיר לעוררים להעביר לפתחו של המשיב, וממילא לפתחה של וועדת הערר, את הסכסוך החוזי שבינם ובין הצד השלישי, ודי למשיב שהסתמך על הדיווח שקיבל מהצד השלישי אודות מסירת החזקה בנכס, בצירוף טופס מסירת דירה למשתכן, ובפרט נוכח העובדה שהעוררים עצמם הודו בפני המשיב בחתימתם, כי קיבלו את מפתח הדירה ביום 1.4.2012 והתחילו בעבודות גמר, כגון התקנת פרקט, מטבח וכו' (נספח "9" לכתב הערר).

6.4. בהקשר זה יוער, כי איננו מקבלים את טענת העוררים כי ההלכה שנקבעה בעניין טרכטינגוט איננה רלבנטית לענייננו. מבלי לגרוע מכל טענה אחרת, הרי בניגוד לטענת העוררים, המשיב אינו טוען כי העוררים הם המחזיקים הראשונים בדירה (ראה החלטת המשיב מיום 20.6.2012 ועמדת המשיב בערר דנן).

6.5. ממילא, גם אם היו העוררים נרשמים כמחזיקים ראשונים בדירה, לא היה בכך כדי לשנות מהחלטתנו, שכן שלאור ההלכות הנזכרות לעיל, ההלכה שנקבעה בעניין טרכטינגוט יכולה להתאים גם לענייננו.

6.6. איננו מקבלים גם את טענת העוררים, כי לא הוצגה הודעה שניתנה למשיב בדבר חילופי מחזיקים ולא הוגש טופס הצהרה בדבר שינוי שם המחזיק בנכס, שכן עובדה זו לא היתה שנויה במחלוקת בערר דנן (ראה הודאת העוררים בסעיף 18 לערר) והעלאתה בשלב הסיכומים מהווה הרחבת חזית אסורה.

6.7. מכל מקום, המשיב הבהיר, כי קיבל מהצד השלישי את הבקשה לרישום העוררים כמחזיקים, בצירוף טופס מסירת דירה למשתכן.

6.8. בנסיבות המקרה דנן, נכון עשה המשיב כשהסתמך על הדיווח שהתקבל מהצד השלישי, כמפורט לעיל, ועל הודאת העוררים בדבר מועד קבלת המפתח.

6.9. נוכח האמור לעיל, ככל שיש מחלוקת בין העוררים לבין הצד השלישי באשר למועד מסירת החזקה בנכס, הרי שעל הצדדים לברר את המחלוקת בפני בית המשפט האזרחי.

6.10. החלטתנו דלעיל מקבלת משנה תוקף, לאור העובדה ששני הצדדים הבהירו, כי הם יזדקקו לזימונם של עדים שאינם בעלי דין (עובדי חברת בילד אפ). העדרה של סמכות לזימון עדים לדיוני הועדה, מחזקת את דעתנו, כי דיוני הועדה אינם האכסניה הראויה לקיומם של הליכים אלה.

6.11. בהקשר זה יוער, כי מהחומר המונח לפני הוועדה עולה, כי בין העוררים לבין הצד השלישי אכן מתנהל הליך בבית משפט השלום בכפר סבא, במסגרתו עלתה, בין היתר, פלוגתא בנוגע למועד המסירה והעברת החזקה בנכס.

גם נוכח העובדה שישנו הליך תלוי ועומד בפני בית המשפט, במסגרתו יכריע בית המשפט הנכבד, בין היתר, בשאלה העומדת לפתחה של וועדת הערר, הרי שאין זה ראוי כי וועדת הערר תדון בטענה זו, באופן שעלול להביא להכרעות סותרות בין החלטת הוועדה לבין החלטת בית המשפט הנכבד בעניין זה.

7. לאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הטענה המקדמית, ודוחים את הערר.

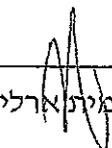
8. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימות זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

9. 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.

10. ניתן בהעדר הצדדים ביום 11/01/14.


חברה: שירלי קדוש, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלום יואל ארליך, עו"ד

29811105W

ערך 140007414

בפני ועדת הערך לקביעת ארנונה כללית

ערך 140008667

שליד עיריית תל אביב - יפו

אלגרה בבלי בע"מ חפ/514068766

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערר הינו נכס מספר 20002229000; ח-ן לקוח: 10251173; המצוי ברח' הרצוג 24, ת"א, ששטחו 2,050 מ"ר (להלן: "הנכס").

2. ביום 05.08.2013 חזרה בה העוררת מטענותיה בנוגע לשטח הנכס.

לאור הודעת העוררת נמחקו טענות העוררת באשר לשטח הנכס תמחקנה מכתב הערר, והשאלה היחידה שנתרה במחלוקת בערר זה, הינה האם יש להעניק לנכס פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות (להלן: "סעיף 330").

3. תמצית טיעוני העוררת

3.1 הנכס עומד ריק, עזוב, רעוע ומוזנח, ללא תשתיות חשמל ומים וללא שימוש, דהיינו במצב שאינו ראוי לשימוש בכלל, מזה שנים רבות.

3.2 בשל מצבו הירוד והעזוב של המבנה, נדרשת השקעה בסיסית גבוהה ביותר להכשרתו המינימלית וזאת לשם שיפוצים כלליים ויסודיים הכוללים הריסת קירות פנימיים, התקנת מרצפות, התקנת אינסטלציה, החלפת הצנרת וכן שיפוץ כללי ובנייה מהיסוד של תשתיות החשמל, הביוב והמים.

3.3 ביום 23.08.2009 נחתם הסכם פשרה עם המשיב, שקיבל תוקף של החלטה, לפיו בין היתר ניתן לנכס פטור בגין היותו לא ראוי לשימוש החל מיום 01.04.2008 ועד ליום 31.12.2011.

3.4 כשלושה חודשים לאחר חתימת הסכם הפשרה, ניתן פס"ד של בית המשפט העליון בעניין בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נגד עיריית תל אביב יפו (להלן: "הלפת המגרש המוצלח") אשר בין היתר שינה את הדין בסוגיית הגבלת תקופת פטור מתשלום ארנונה וקבע כי פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש אינו מוגבל בזמן, והנו שריר ותקף כל עוד לא השתנה מצבו הפיזי של הנכס.

3.5 לאחר ביקורת נוספת שערכה העירייה בנכס, העניק המשיב לנכס פטור בגין היותו ריק למשך שישה חדשים, לתקופה שמיום 01.01.12 ועד ליום 30.06.12.

3.6 לאור שינוי הדין בהלכת המגרש המוצלח, ביחס להגבלת תקופת הפטור, יש להאריך את משך הפטור לנכס החל מה- 1.7.2012 ועד להשמשתו בהתאם לתיקון סעיף 330 לפקודת העיריות.

3.7 אף לגופו של עניין ובשל מצבו הפיזי הנוכחי, הנכס אינו נחשב "בניין" בר חיוב. הגדרת "בניין" לפי סעיף 269 לפקודת העיריות נבחנת לפי סעיף 330 לפקודה, וזו האחרונה קובעת כי "בניין" הוא זה שניתן לשבת בו או שהוא ראוי לשימוש.

3.8 כפי שניתן להיווכח מעדויות העדים שהעידו בפני ועדת הערר ומהתמונות שהוצגו בפני הועדה, מצבו הפיזי של הנכס הוא כזה שלא ניתן לעשות בו כל שימוש, הוא עזוב, רעוע, ללא תשתיות בסיסיות כגון חשמל ומים, והוא סובל מפגמים פיזיים ופונקציונאליים רבים שאינם מאפשרים שימוש. מדובר בחוסר מוחלט של כל המערכות הנדרשות לצורך שימוש בנכס, ועלות השמשתו הינה משמעותית ביותר. למעשה הנכס הינו במצב מעטפת פגומה.

3.9. בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בהלכת המגרש המוצלח וכן בפסק דינו של בית המשפט העליון בבר"ם 42/12 עיריית הרצליה נגד חברת גב ים לקרקעות בע"מ, נכס במצב מעטפת אינו מהווה בניין לצורך החיוב בארנונה.

3.10. מצבו הפיזי של הנכס גרוע יותר ממצבו של נכס חדש במצב מעטפת, שכן בנכס אין כלל מערכות חשמל ותשתיות מים.

4. תמצית טיעוני המשיב

4.1. בשנת 2009 נחתם בין הצדדים הסכם פשרה לפיו ניתן לנכס פטור, לצרכי פשרה בלבד, ובכפוף לכך שהחל מתאריך 1.1.2012 יחויב הנכס במלואו לפי סעיף 3.4.7 לצו הארנונה.

4.2. בכתב הערר השמיטה העוררת את התחייבותה בהסכם הפשרה בנסותה להסיט את הדין והעדיפה לתאר מצג תמים לפי לנכס מגיע המשך הפטור מאחר ולא השתנו העובדות בנכס.

4.3. לאחר שקצרה את פירות ההסכם ונהנתה מהפטור מאז שנת 2008 מתעלמת העוררת כליל מהתחייבותה שהנכס יחויב במלואו החל משנת המס 2012 ומבקשת ליהנות מכל העולמות. לאור הסכמתה המפורשת של העוררת מנועה העוררת לפנות בבקשה לפטור, וכבר מטעם זה דין הערר להידחות.

4.4. בטרם פסיקת "המגרש המוצלח" נעשה, לא אחת, שימוש בסעיף 330 לפקודה כאמצעי להשגת פשרה בין מנהל הארנונה לנישום. הצדדים הסכימו על מתן פטור "נכס לא ראוי לשימוש" לתקופה מוגבלת על מנת לאפשר לבעל הנכס לפעול להשמשותו, מאחר והיה מדובר בפשרה לתקופה מוגבלת לא תמיד נבחן מצבו של הנכס בהתאם למבחנים שנקבעו בפסיקת "המגרש המוצלח", ואשר על כן אין בעובדה שהמשיב הסכים ליתן לעוררת פטור, כדי להעיד על כי הנכס זכאי לפטור, ויש לבחון את מצבו הפיזי של הנכס ואת העמידה בתנאי סעיף 330 נכון להיום בהתעלם מהפטור שניתן בעבר, כאילו הוגשה הבקשה לראשונה.

4.5. במקרה דנן, הנכס במצבו הפיזי הנוכחי אינו עונה על המבחנים שנקבעו בפסיקת "המגרש המוצלח".

4.6. ממצאי הביקורות שנערכו בנכס בשנים 2012-2013 הצביעו כולם על כי עסקינן בנכס העומד על תילו כולל, דלתות, חלונות, מדרגות ואף אפשרות למעבר בין מפלסיו השונים.

4.7. הימצאות פסולת, סימני רטיבות ואף היעדר תאורה אין בהם כדי להעיד כי המדובר בנכס הרוס אשר חדל מלהיות בניין.

4.8. פסק הדין בעניין המגרש המוצלח אמנם הבהיר כי אין עוד לעשות שימוש במבנה הכלכלי לצורך בחינת מצב הנכס, ועל כך אין מחלוקת, אולם בד בבד הובהר שם כי הנזק שיידרש לצורך כניסתו של נכס לגדר הפטור מכח הסעיף הינו נזק משמעותי.

4.9. העובדה שחשמל ומים אינם מחוברים אין בה כדי להפוך נכס לבלתי ראוי לשימוש. סביר כי כל בניין העומד ריק מנותק ע"י בעליו ממערכת המים והחשמל, שאין כל טעם להיות מחוברים אליהם בהיעדר שימוש פעיל בנכס. זה ודאי שלא יכול להיחשב כנוק משמעותי שהופך את הנכס לבלתי ראוי לשימוש, שאחרת כל נכס במדינה יכול להפוך כהרף עין עם ניתוקו ממים וחשמל לנכס פטור, לא כל שכן כל נכס ריק. ברור שלא זו הייתה כוונת סעיף 330.

4.10. זאת ועוד! ספק רב אם מערכות אלה כולן או חלקן הינן בכלל חלק חיוני לצורך כל סוג של שימוש בנכס, שכן להבדיל משימוש בנכס למגורים שאין ספק שמצריך מערכות אלה, בהחלט קיימים שימושים עסקיים או מסחריים, כמו אחסנה, שאינם מצריכים דווקא את קיומן.

5. דיון והפרעה

5.1. העוררת מנועה מלתקוף את הסכם הפשרה, לאחר שנהנתה מפירוטיו

5.1.1. אין מחלוקת בין הצדדים (למרות שהעוררת התעלמה ממצב דברים זה בעררה), כי בהסכם הפשרה שנכרת בין הצדדים הוסכם מפורשות, כי ניתן לנכס פטור בכפוף לכך שהחל מתאריך 1.1.2012 יחויב הנכס בארנונה, לפי סעיף 3.4.7 לצו הארנונה.

5.1.2. לא יכול להיות חולק על כי כחודש לאחר חתימת הסכם הפשרה, ניתן פסק דין המגרש המוצלח, אשר בין היתר שינה את הדין בסוגיית הגבלת תקופת פטור מתשלום ארנונה וקבע כי פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש אינו מוגבל בזמן, והנו שריר ותקף כל עוד לא השתנה מצבו הפיזי של הנכס.

5.1.3. אין חולק כי העוררת מיצתה את מלוא תקופת הפטור שנקבעה בהסכם הפשרה, ואף נהנתה מפטור נוסף בגין היות הנכס ריק למשך 6 חודשים נוספים, וכי רק כשנתיים ומחצה לאחר שנקבעה הלכת המגרש המוצלח, ולאחר שהעוררת מיצתה את מלוא זכויותיה מכח הסכם הפשרה, ביקשה היא להתנער מהתחייבויותיה היא על פיו.

5.1.4. אם סברה העוררת כי יש בהלכת המגרש המוצלח כדי לשנות זכויותיה ולהטיב עימה, וכי יש בו כדי לזכותה בביטולו של הסכם הפשרה, היה על העוררת לפעול לביטול הסכם הפשרה בסמוך לפרסומו של פסק הדין, ולא להמתין למעלה כשנתיים ומחצה, לאחר שמיצתה את כל ההטבות מכוחו של ההסכם שכרתה עם המשיב, אשר הוענקו לה על דרך של פשרה.

5.1.5. הן השיהוי בו נקטה העוררת, והן העובדה כי ניצלה את כל ההטבות מכוחו של הסכם הפרה אשר כיום מנסה היא להתנער מההסכמות הגלומות בו, מונעים מהעוררת מלהעלות טענותיה שבערר זה, וכבר משום כך יש לדחות את הערר.

5.1.6. לא זו אף זו, עסקינן בהסכם פשרה שקיבל תוקף של החלטה של וועדת ערר. כל עוד לא בוטלה החלטה, הריהי שרירה וקיימת ומחייבת, על כל רכיביה, את שני הצדדים להליך, הן מכח דיני החוזים והן מתמת מעשה בית דין.

5.1.7. אין חולק על כי ניתן, מטעמים כבדי משקל, לבטל הסכם פשרה, גם אם ניתן לו תוקף של החלטה, אך זאת ניתן לעשות אך ורק על דרך של בקשה לביטול החלטה.

ראה לעניין זה:

ע"א 2495/95 בן לולו נ' אטראש ואח', פ"ד נא(1)577, 592-593. רע"א 4976/00 בית הפסנתר נ' מור ואח', פד"י נו(1)577.

עע"מ 3081/10 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' מועצה אזורית חוף אשקלון (פורסם בכ"ב)

5.1.8. מבלי להביע עמדה באשר לסיכויי עתירה כזו, לו היתה מוגשת, בין השאר לאור השיהוי והמניעות הנזכרים לעיל, הרי כבר לנוכח העובדה שלא הוגשה כל בקשה לביטול ההחלטה, ואפילו בערר לא עתרה העוררת לסעד של ביטולה, יש לדחות את הערר מוחמת מעשה בית דין.

5.1.9. אגב אורחא נציין, כי אין אנו מופתעים מכך שהעוררת לא עתרה לביטולו של הסכם הפשרה, שכן ברי כי לו היה הסכם הפשרה מבוטל, סביר להניח שהעוררת חששה שאם תטען לביטול הסכם הפשרה היא עלולה להידרש להשבת הפירות אותן קצרה, שכן עם ביטול הסכם הפשרה היה מבוטל גם הפטור שניתן לעוררת מכוחו.

5.2. **בכל מקרה הנכס אינו ראוי ליום לפטור מכח סעיף 330**

5.2.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ולשם שלמות התמונה, נציין, כי בחינת טענות הצדדים לגוף העניין, היתה מביאה אותנו לתוצאה זהה.

5.2.2. סעיף 330 קובע כדלקמן:

"נהרס בניין, שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסוד מהזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים"

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

5.2.4. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש... העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו. המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי וכדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.

.....

השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אפירנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר".

5.2.5. עוד נקבע בהלכת המגרש המוצלח, כי "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי", וכי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו, אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו, על מנת לקבוע כי הנכס אינו זכאי לפטור על פי הסעיף.

ראה גם:

עתי"מ (בי"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב ו2781 אחרים (פורסם בנבו);

עתי"מ (תי"א) 279/07 א.ב.גילדן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו).

5.2.1. העוררת לא הציגה בפנינו כל חוות דעת מקצועית אלא ביקשה שנסתמך על עדויות העדים שהוצגו בפנינו, על הערכותיה ותמונות מטעמה.

5.2.2. המצאות פסולת, סימני רטיבות, העדר תאורה מסודרת, ואף נוסף: הימצאות לכלוך והעדר חיבור מים וחשמל, אין בהם בלבד כדי לקבוע כי מדובר בנכס הרוס אשר חדל להיות בנין ובכלל זה נכס שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי שהוא.

5.2.3. מהראיות שהוצגו בפנינו, לרבות ובמיוחד עדי המשיב, אשר עדותם היתה מהימנה עלינו, הגענו לכלל דעה, כי הנזק שהוצג בפנינו, שהינו בעיקרו סדקים בקירות, טחב ורטיבות, אינו כזה המאפשר קביעה כי הנכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי.

5.2.4. לאור האמור לעיל החלטנו, אנו קובעים, כי העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה הנדרש להוכחת זכותה לקבלת פטור לפי סעיף 330.

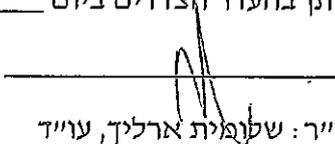
6. אשר על כן ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

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

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

9. ניתן בהעדר הצדדים ביום 11/6/14.





תברה: שירלי קדם, עו"ד חבר: אבשלום לוח, עו"ד ורו"ח יו"ר: שלום ארליך, עו"ד

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

תאריך : יג בסיון תשע"ד
11.06.2014
מספר ערר : 140010161 / 11:19
מספר ועדה: 11009

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ספיר מרים

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק כמבוקש.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.06.2014.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

עגריס 140003034 ,140003580

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

מנו גוס רפב 2010 בע"מ

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינם של עררים אלה הינם נכסיהם 2000252246, 2000252261, 2000252256, המצויים ברחוב ונושיה 3 בתל אביב.
2. ביום 13.1.14 הגישה העוררת סיכומים מטעמה.
3. ביום 6.4.14, לאחר מספר אורכות שהתבקשו על דעת העוררת, הגיש המשיב סיכומים מטעמו.
4. ביום 27.4.14, הגישה העוררת בקשה להגשת סיכומי תשובה לסיכומי המשיב.
5. ביום 30.4.14 התרתי לעוררת להגיש סיכומי תשובה מטעמה.
6. ביום 25.5.14 הגישה העוררת בקשה נוספת להגשת סיכומי תשובה, ותוך שהיא מדגישה כי היא מבקשת להגיש סיכומי תשובה באורך של עמוד אחד, תוך שהיא אינה מתייחסת לעובדה שכבר הגישה בקשה דומה וכי כבר ניתנה לה הרשות לעשות כן.
7. תוך טעות לסבור כי מדובר בבקשה ראשונה בעניין, ניתנה לעוררת הרשות להגיש סיכומי תשובה בפעם השניה.
8. הגם שנתייחס להלן לסיכומי התשובה שהוגשו בפנינו, התנהלות העוררת כמפורט לעיל תבוא לידי ביטוי בהוצאות.
9. תמצית טיעוני העוררת
 - 9.1. העוררת הינה יבואנית של חלקי חילוף לרכבים. בנכסיה מושא הערר נמצאים מחסנים המשמשים לאחסון ארגזים ובתוכם חלקי חילוף לרכב.
 - 9.2. סמכות הוועדה לדון בחיוב רטרואקטיבי
 - 9.2.1. היות ועל פי הדין רשאית העוררת להגיש השגה על השומה שהוצאה לה, הרי העוררת רשאית להשיג במסגרת השגתה, וממילא לערור במסגרת הערר, כנגד החיוב הרטרואקטיבי שהושת עליה.
 - 9.2.2. משהטיל המשיב על העוררת חיוב רטרואקטיבי, הרי שאין לשלול את סמכות הוועדה לדון בחיוב זה, שהרי, אם מנהל הארנונה מוסמך להנפיק שומה רטרואקטיבית ודאי שהוא מוסמך לדון בה, קל וחומר, החלטה זו נתונה לשבט ביקורת של ועדת הערר.
 - 9.2.3. הן לביהמ"ש והן לוועדת הערר סמכות מקבילה לדון בסוגיה זו, ולו מתוך רצון שלא לפצל את הדיון לשתי ערכאות משפטיות.
 - 9.2.4. טענת המשיב בדבר העדר סמכות הוועדה לדון בטענת החיוב הרטרואקטיבי הינה בגדר הרחבת הזית, שכן טענה זו לא נטענה כלל בתשובתו להשגת.
 - 9.2.5. יתר על כן, הן בסעיף 6 למכתבו של המשיב מיום 03.09.2012 והן בסעיף 9 לתשובתו להשגה מיום 03.01.2013 הודיע המשיב לעוררת על זכות הערר, מבלי לסייג את החיוב הרטרואקטיבי מזכות זו.

9.2.6. אין לקבל את טענת המשיב, כי "שינוי הסיווג והשטח אינו מהווה חילוף רטרואקטיבי, אלא תיקון טעות והתאמת הנתונים שנמצאו בפועל", בהיותה סותרת את הלכות בית המשפט העליון.

9.3. יש לסווג את הנכס בסיווג מהחסנים

9.3.1. ממצאי דוח הביקורת והתמונות מהנכס שצירף המשיב, מעלים כי השימוש בנכס הוא למחסנים.

9.3.2. העוררת נדרשה על ידי אגף הרישוי של עיריית ת"א, להוציא רישיון למחסן. הרישיון לא ניתן רק מחמת שיקולי בטיחות, והעירייה הוציאה לנכס צו סגירה.

9.3.3. החלטת מנהל הארנונה כי אין המדובר במחסן סותרת את החלטת אגף רישוי עסקים של עיריית ת"א שהטיל צו סגירה על הנכס, כיוון שהעוררת עוסקת "בעסק של אחסנת חלקי רכב משומשים ומכירתם" ללא רישיון להפעלת המחסן.

9.3.4. עמדה זו של המשיב סותרת את הדין.

ראה לעניין זה:

ה"פ (ת"א) 527/92 שאול קרשין נ' עיריית רמת גן (פורסם בנבו), (ס'6):

"לשיטת המשיבה (עיריית ר"ג), היא רשאית מחד גיסא, להגביל את השימוש בנכס למגורים בלבד, ומאידך גיסא, לחייבו בארנונה עבור מלאכה ותעשייה. אולם הואיל ופרור גם למשיבה כי מדובר בסתירה שאיננה מתיישבת עם שורת ההיגיון, הפתרון הוא לדעתה בהגשת בקשה לשימוש חורג, כלומר, אליבא ד'משיבה, האזרה הוא זה שצריך לכתת רגליו בין רשויות התכנון השונות, על מנת ליישב את הסתירה הפנימית במדיניותה של המשיבה, ועל מנת למנוע עצמו מהשלום ארנונה בסכומים הגבוהים פי חמישה, מאלה שהוא סבור שעליו לשלם. תוצאה מביכה זו איננה מתקבלת על דעתי, והפתרון המוצע על ידי המשיבה, לאו הפתרון הוא".

ע"א 739/89 אהרון י' מיפקשוילי נ' עיריית תל אביב יפו, פ"מ מה(3) 769 (פורסם בנבו), (בסיפא לסי' 7 ע"י 775):

"...לכאורה אין זה צודק, שעירייה המנוע מבעלים להשתמש בנכסו מחד גיסא, ומאידך גיסא תחייב אותו בתשלום ארנונה. אם במקרה כזה לא תיענה העירייה לבקשה לפטור את הבעלים, לפחות חלקית, מתשלום ארנונה על אותו נכס, כי אז תחיה למחזיק עילה טובה לתקוף את עבודת העירייה מן הטעם של חוסר סבירות".

9.3.5. בקבעו את הקריטריונים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה, ביקש מחוקק המשנה להבחין בין מחסן עסקי המהווה חלק אינטגרלי מהעסק, דהיינו, הוצאה של סחורה באופן שוטף על פי דרישת הלקוח (כמו בחנות נעליים בה לאחר בהירת הדגם מהתצוגה המוכר מוציא את הפריט מהמחסן) לבין מחסן המשמש לאחסנת חלפים או מוצרים לטווח ארוך.

9.3.6. המשיב ייחד סיווג נפרד ל"מחסן", בתעריף מופחת ביחס לסיווג השיווי, בכדי להקל על בעלי מחסנים הנזקקים לשטחי אחסון גדולים, אשר אינם משמשים למכירה פרטנית ליחידים.

ראה לעניין זה:

עמ"נ 11006-06-10 ה' ס'ח' יצוא ויפוא בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו

9.3.7. אין ספק שמדובר במחסן יבואן הדומה במהותו למחסן ערובה, שהרי העוררת יכלה להשאיר את הטובין במחסן ערובה בנמל ולמכור ישירות לסיטונאים, ובכך היתה חוסכת הוצאות לוגיסטיקה וארנונה. אין המדובר במחסן לצורכי מכירה ללקוח פרטני מהמלאי שבחנות.

9.3.8. הן מדו"ח החוקר מטעם המשיב, והן מחקירתו של מנהל העוררת עולה כי המכירה ליחידים הינה זניחה ומהווה כ 1.2%-1.3% מסך מכירות החברה.

9.3.9. בנכס לא מתבצעת פעילות סדירה של מכירה ליחידים, אין במקום קופה רושמת, סממן מובהק לפעילות קמעונאית. כפי שהוסבר בתצהיר, לעיתים לקוח זקוק באופן מידי ובדחיפות לתק כזה או אחר, המבקר מטעם המשיב ראה כפי הנראה שליח של לקוח כזה המגיע ל"משוך" את המוצר, מדובר בפעולה חריגה ושונה.

9.3.10. אין כל פעולת שיווק בנכס, שכן פעילות השיווק והמכירות מתבצעת מחוץ לכותלי הנכס אצל הלקוחות עצמם באמצעות 4 סוכני שטח. אין במקום מרכז הזמנות וסוכני מכירות אינם יושבים בנכס.

9.3.11. כל הקומות בנכס משמשות כמחסן וב"משרדים" מבצעים פעולות נלוות ותומכות לפעילות במחסן, אלו נגזרות מכלל הפעילות הלוגיסטית הכרוכה בניהול פעילות מחסן, ובוודאי במחסן בשטח 1,556 מ"ר. ודאי שאין כל ערך עסקי ל"משרדים" אלו (אשר שטחם עולה כדי 6.2% משטח הנכס!!) ללא המחסן. ודאי שאין להפוך את השטח השולי הני"ל לעיקר אשר אחריו ילכו כל 94% הנוספים של הנכס, הדבר אינו מתאיב עם שורת ההיגיון.

9.3.12. המדובר במחסן חלפים אשר אינו יכול להתקיים באופן עצמאי ללא מערכות תומכות. כל ההליך הלוגיסטי נעשה באמצעות מחשבים, וכל הפעילות הנעשית במשרדים אלו קשורה לפעילות במחסנים, איתור, רישום מאות הפריטים והכנתם בנדרש על פי ההזמנה, זה האופן בה מתבצעת אספקת הטובין המאוחסן במחסן. ואין המדובר בפעילות שיווק.

9.3.13. מן האמור לעיל עולה, כי הנכס עומד בקריטריונים של סעיף 3.3.2 לצו הארנונה, ואינו משמש למכירת חלקי הילוף לרכב ולשיווקם, כי אם אך לאחסונם, וכפועל יוצא, אספקתם.

10. תמצית טיעוני המשיב

10.1. לועדת הערר אין סמכות לדון בטענת חיוב רטרואקטיבי

10.1.1. כפי שנקבע בשורה של פסקי דין ובהתאם להלכות מחייבות שיצאו תחת ידי בית המשפט העליון, סמכויות ועדות הערר לענייני ארנונה הינן מצומצמות לעילות המפורטות בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התש"ל – 1976 (להלן: "חוק הערר"), היינו לעניינים טכניים – עובדתיים בלבד.

10.1.2. המסקנה היא, כי סמכות מנהל הארנונה מוגבלת לנושאים עובדתיים – טכניים בלבד, בעוד נושאים כגון הקריטריונים שנקבעו לאופן הטלת הארנונה, סבירות גובה הארנונה, או טענות בדבר הטלת ארנונה הנגועה באי חוקיות, שלא בשל אחד העניינים המפורטים בסעיף 3(א) לחוק הערר – אינם בסמכותו.

10.1.3. הדין: שאלת כשרות חיוב רטרואקטיבי עוסקת בתקיפתה של החלטה ושיקול דעת מנהליים, אשר על מנת להכריע בה יש לקבוע מהו האיזון הראוי בין האינטרס הציבורי לתשלום מס אמת לעומת אינטרס הפרט שלא להיות מחויב למפרע. לשם כך על הערכאה השיפוטית לקבוע מהו מקור הטעות – האם נגרמה הטעות בשל רשלנותה של הרשות או שמא נגרמה מפאת רשלנות או הטעה של האזרח אשר ביקש להשתמש מתשלום מס, מהי משך התקופה בגינה מתבקש התשלום למפרע, מהי מידת הסתמכות הפרט על אי החיוב בארנונה, מהו הנזק שנגרם או עלול להיגרם לפרט עקב החיוב הרטרואקטיבי, ובנוסף גם בחינת חובתם של הנישומים לשלם מיסי ארנונה אף מכח חוק עשיית עושר ולא במשפט, התש"ל – 1979.

10.1.4. היות והשאלות להן יש להידרש לצורך בחינת חוקיות החיוב למפרע הן, שאלות משפטיות טהורות מורכבות וכבדות משקל, הרי לא זו בלבד שלועדת הערר אין כל יתרון בהכרעה בהן, אלא להיפך – מן הראוי כי בית המשפט יכריע בהן.

10.1.5. לאור האמור לעיל, טענה זו של הטלת ארנונה בלתי חוקית למפרע, לכאורה, היה על העוררת להפנות לפורום המתאים – בית המשפט לעניינים מנהליים בדרך של עתירה מנהלית, זאת במסגרת המועדים שנקבעו לכך בחוק.

10.1.6. העובדה שהמשיב לא התייחס בתשובה להשגה לשאלה האם מדובר בחיוב רטרואקטיבי אם לאו, ואם כן האם הוא מוצדק, נובעת מכך שהעניין אינו מהווה עילה להשגה, ועל כן אינו מצוי בסמכותו העניינית.

10.1.7. המשיב אינו מכחיש את סמכותה של הועדה הנכבדה לדון בעצם הסיווג ביחס לכל התקופה שבמחלוקת, זאת מבלי לפגוע בטענתו המקדמית.

10.2. הנכס אינו מהווה "מחסן" בהגדרתו בצו הארנונה של עיריית תל אביב יפו

10.2.1. העוררת מנהלת בנכס נשוא הערר עסק לייבוא ושיווק של חלקי חילוף לרכב.

10.2.2. בהתאם לתצהיר המשיב, שלא נסתר, שטה הנכס הינו אינטגרלי ורציף, כאשר בין כל הקומות מחברות מדרגות פנימיות!

10.2.3. בקומת הקרקע נראה, בין היתר, דלפק מכירה ועובד המשרת לקוחות המגיעים למקום וקונים במזומן.

10.2.4. מעל קומת הקרקע ממוקמת קומת משרדי ההנהלה – משרדי העסק, ביתר הקומות מאוחסנת הסחורה המהווה את המלאי העסקי של החנות וכן משמשות גם כמחסן הפצה ללקוחות.

10.2.5. העוררת מודה כי בנכס מתבצעת מכירה, בדומה לחנות, אולם טוענת כי מדובר באחוזים שוליים בלבד מהמכירות.

10.2.6. העוררת מודה כי העסק כולו יושב בנכס מושא הערר.

10.2.7. מכאן, שהיחידות בהן מאוחסנת הסחורה מהוות חלק בלתי נפרד מהנכס, כאשר בין קומות העסק אין כל הפרדה והן מחוברות באמצעות מדרגות פנימיות.

10.2.8. כלומר, ה"מחסן" הנטען הינו חלק אינטגרלי לפעילות העסק הן מבחינה פיזית והן מבחינה פונקציונאלית וזאת בנוסף לכך ששטח זה נמצא בקומה רצופה לעסק המכיל אף משרדים ושטחי ממכר וקבלת לקוחות.

10.2.9. לאור האמור לעיל, אף לא מתקיימים יתר התנאים המצטברים הקבועים בסעיף 3.3.2 לצו. מאחר שמדובר בתנאים מצטברים די כי אחד מן התנאים אינו מתקיים על מנת שהנכס לא ייכנס להגדרת "מחסן" בצו.

10.2.10. המסמכים הנוספים שהגישה העוררת יום לפני דיון ההוכחות, מלמדים דווקא כי העוררת לא קיבלה רישיון עסק לשימוש ל"מחסן", דבר התומך בטענות המשיב כי אין מדובר במחסן! ועל כן יש לסווג את הנכס בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". מכל מקום יטען המשיב כי אין במסמכים אלו כדי לשלול את השימוש העסקי הנעשה בנכס.

10.2.11. כמו כן הלכה ידועה היא כי מקום שנעשה שימוש בפועל בנכס יש לקבוע את סיווגו לצרכי ארנונה בהתאם לשימוש זה ולא בהתאם למגבלה משפטית או תכנונית ביחס לשימוש המותר בנכס ראה למשל: בשי"א 3839/04 בן לב בע"מ נ' עיריית פתח תקווה, דינים שלום, כרך לט, 107, בעמ"נ (תי"א) רז"ח (עו"ד) פושה אהרונז' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב; ע"א 110/96; 110/97 עיריית נתניה נ' י.ב. ניר בנייה והשקעות (פורסם בספרו של הנריק רוסטוביץ, פסקי דין, כרך ג', בעמ" 635); ע"ש 752/87 יצחק ארוזין רונן נ' ועדת הערר לענייני ארנונה, עיריית נתניה, דינים מחוזי, כרך לב (4) 209; בשי"א 1194/04 עיריית רמלה נ' סוסן רות, דינים שלום כרך כז 609.

11. תמצית הגובלתה הראשונה של העוררת לסיכומי המשיב

11.1. בסעיף 21 לסיכומים, המשיב מגדיר את המחסן בקומת הקרקע "החנות". אולם מעולם לא נטען כך ע"י המשיב ולא הובאו כל ראיות לא ע"י המשיב ובוודאי שלא ע"י העוררת כי קומת הקרקע מהווה חנות.

11.2. בסעיף 23 לסיכומים, המשיב עצמו מצטט מתצהירה של העוררת, כי העוררת מפיצה חלקי חילוף לכ- 250 תנויות חלפים ברחבי הארץ. אם העוררת מהווה "חנות" מה הטעם בהפצה לכ-250 מתחריים?

11.3. מהראיות שהוצגו ע"י המשיב עצמו עולה, כי מלבד קומת הקרקע כל הסחורה מאוחסנת בארגזים סגורים ולטווח ארוך. זאת בניגוד גמור לאמור בסעיף 25 לסיכומים. במקרה דנן, המדובר במחסן "עורפיי" אין כל גישה לסחורה המאוחסנת בה באופן יומיומי ושוטף ובוודאי שאין כל גישה ללקוחות.

11.4. הטענה העולה בסעיף 27, עולה כי אבסורד של ממש. העוררת נדרשה ע"י העירייה!!! לקבל רישיון עסק לשימוש כמחסן וזאת נוכח העובדה שהנכס אכן משמש כמחסן הדורש הוצאת רישיון עסק לשם עיסוק זה (כעולה מחוק רישוי עסקים). העובדה שהעוררת לא עמדה בכל דרישות החוק ונשללה ממנה האפשרות לקבל רישיון לעסוק כמחסן תומכת בעמדת העוררת. העירייה, מחד גיסא, מחייבת את העוררת להוציא רישיון לעסק מחסן ומאידך גיסא, רוצה לחייבה בתעריפים אשר אינם מתאימים לשימוש שהיא דורשת ושאכן מתנהל בפועל בנכס.

11.5. עצם הדרישה להוצאת רישיון עסק כמחסן היא המעידה כאלף עדים על השימוש בפועל כמחסן. לא יתכן כי העירייה תדבר אל האזרח בשני קולות, הסותרים זה את זה. ולעניין זה ראו ע"א 6971/93 עיריית רמת גן נ' שאול קרשין פ"ד נ(5) 478, ע' 482:

"בצדק הצביע השופט קמא על הסתירה שבעמדת העירייה, שמה"ז גיסא מגבילה את השימוש בנכס למגורים בלבד ומאידך גיסא מחייבת בארנונה בעבור מלאכה ותעשייה, ואם לא די בכך, הרי שבהיותה בסתירה שבין השניים, מציעה היא פתרון בהגשת בקשה לשימוש חורג. על כך אומר השופט קמא:

"... אליבא ד'משיב האזרח הוא זה שצריך לכתת רגליו בין רשויות התכנון השונות על מנת ליישב את הסתירה הפנימית במדיניותו של המשיב ועל מנת למנוע עצמו מהשלום ארנונה בסכומים הגבוהים פי המישה מאלה שהוא סבור שעליו לשלם. תוצאה מביכה זו איננה מתקבלת על דעתי והפתרון המוצע על ידי המשיב לאו פתרון הוא"

12. תמצית הגובהתה השנייה של העוררת לסיכומי המשיב

12.1. המשיב אוחז במקל בשני קצותיו. מחד גיסא, המשיב שולח לנישום מכתב המתיימר להיות שומת ארנונה מתוקנת, הטומנת בחובה חיוב רטרואקטיבי מיום 01.01.2012 מאידך גיסא, טוען הוא כי לוועדת הערר אין סמכות להטיל ביקורת שיפוטית על מעשיו! להווי ידוע, כי סמכות וועדת הערר הינה נגזרת מסמכות המשיב.

12.2. הנישום הגיש השגה על הודעת השומה, בין היתר, על מועד תחולתה של השומה אשר מהווה חלק מרכיבי השומה. אם מכתב העירייה מיום 05.08.2012 מהווה הודעת שומה כדין הרי שהודעה זו כוללת גם את מועד זה.

12.3. בתשובת המשיב, פורטת בסעיף 5 זכות ההשגה ונדך 90 יום, וזאת מבלי לסייג את זכות ההשגה לתלק ממרכיבי השומה, ומבלי להחריג את סעיף 3 (המודיע על החיוב הרטרואקטיבי) מזכות ההשגה.

12.4. לפיכך, יש בכך לכל הפחות כדי להטעות את הנישום על זכות ההשגה העומדת לו. אילו רצה המשיב לסייג את זכות ההשגה היה עליו לציין מפורשות, כי השגה לעניין החיוב הרטרואקטיבי יש להגיש רק לבית המשפט לעניינים מנהליים במסגרת עתירה מנהלית.

12.5. מכל מקום, הפסיקה קובעת שלכל הפחות על הועדה לדון ברכיבים העובדתיים: האם התקיימו נימוקים כבדי משקל המצדיקים את עצם החיוב הרטרואקטיבי.

13. קיימת מגמת פרשנות מרחיבה לסמכויות וועדות הערר המאפשרת דיון שלם וכולל בכל טענות חיוב הארנונה.

14. דיון והפרעה

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

14.2. אנו מקבלים את טענות המשיב, כי הטענות שמעלה העוררת בדבר חיובה באופן רטרואקטיבי הן טענות שלוועדת הערר אין סמכות לדון בהן שכן אלו טענות משפטיות שאינן מסוג העילות המנויות בסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר").

14.3. על פי הדין והפסיקה, סמכות הוועדה מוגבלת לאותם עניינים טכניים עובדתיים המפורטים בס"ק 3(א) האמור, אשר טענת אי חוקיות הטלת חיוב באופן רטרואקטיבי אינה נכללת בהם.

14.4. ויודגש, אכן, גם אם המשיב הטיל את החיוב באופן רטרואקטיבי, מוקנית לוועדה סמכות לדון בטענות העוררת בקשר עם חיוב זה, אך זאת אך ורק ככל שעסקינן בטענות המנויות בסעיף 3(א) לחוק הערר. אין בעובדה שהמשיב הטיל את החיוב באופן רטרואקטיבי כדי להקנות סמכות לוועדה לדון בסוגית הרטרואקטיביות.

14.5. גם את טענות העוררת בדבר סיווג הנכס, החלטנו לדחות.

14.6. נקדים ונבהיר כי אין בידינו לקבל את טענת העוררת כי אין המשיב יכול לחייבה בסיווג אחר מאשר מתסנים, לאור העובדה כי מחלקת רישוי עסקים של העירייה, התייחסה לפעילות בנכס כאל מחסן, ולא התירה את השימוש בו כמחסן אך ורק משיקולי בטיחות.

14.7. על פי הדין והפסיקה, ייתכן גם ייתכן כי לצרכי חוק ו/או תכלית מסוימת יסווג נכס כמחסן, ולתכלית אחרת לא יוגדר כמחסן, וכבר נקבע כי מונח זהה המופיע בהוראות חקיקה שונות יכול לקבל פרשנות שונה.

ראה לעניין זה:

ע"א 657/76 הרשות המוסמכת נ. חיים חסדאי:

"... משמעותו של אותו מונח יכולה להיות שונה, באשר הוא מופיע בחוקים שונים, הכל לפי תכנו של החוק ומגמתו הכללית."

דג"צ 4601/95 חי יוסף סרוסי נ' בית-הדין הארצי לעבודה

"מונחו של ביטוי נקבע עפ"י תכליתו, והתכלית המונחת ביסוד חוקים שונים היא שונה, על-כן לביטויים זהים המופיעים בחוקים שונים עשויים להינתן מונחים שונים."

14.8. לא זו אף זו, מלשונו המפורשת של סעיף 3.3.2 לצו הארנונה, ברי כי ישנם מחסנים בעיר תל-אביב, אשר לא יזכו בתעריף המוזל הקבוע בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה.

סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע כדלקמן:

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

14.9. לשון הצו אינה גורסת כי כלה מחסן מכל מין וסוג שהוא יסווג בסיווג "מחסנים" לצרכי ארנונה. נהפוך הוא. בני המשפט קיבלו את עמדת המשיב, לפיה מחוקק המשנה בעיר תל-אביב ביקש לייחד את התעריף המיוחד והזול של "מחסנים", רק לסוג מסוים מאוד של מחסנים – מחסנים "קלאסיים", שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, עובדיו ו/או לקוחותיו ואשר מטבע הדברים מתאפיינים בשטח גדול מימדים. זו גם הסיבה לכך שהתעריף שנקבע ל"מחסנים" הינו תעריף מוזל.

בעניין זה קבעה כב' השופטת אסתר קובו בעת"מ 1710/08 ד.ג.ש פורי פרטס בע"מ נ' עיריית תל-אביב יפו ואח', (פורסם בנבו) כדלקמן:

"24. ניתן להיווכח, כי תכלית העמדה ביסוד חקיקת צו הארנונה, הינה לקבוע תעריף מופחת למחסנים "קלאסיים" אשר אינם משמשים באופן שוטף את העסק העיקרי, ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק ולקוחותיו, כלומר הכוונה הינה לכלול בתוך ההגדרה מחסנים המשמשים לצורך אחסנה בלבד, ואשר אינם ממוקמים בצמוד לעסק אותו הם משרתים, ואינם מהווים חלק אינטגרלי ממנו". (ההדגשות אינן במקור – הח"מ)

ראה לעניין זה גם:

עמ"נ 50496-07-10 חברת סבן ניסים מטהר פנימי נ"י עיריית תל אביב – יפו.

14.10. אין חולק כי גם מחסן שיווק מחסן הוא, ואין חולק כי מחסן המצוי בקומה רציפה לנכס מחסן הוא. מחסנים אלה, על אף שמחויבים ברישיון עסק כמחסן, ויגל אף שיהיו עמידה בתקני בטיחות מחמירים, יחויבו בארנונה, שלא על פי סעיף 3.3.2 לצו.

14.11. ולענייננו, אין חולק כי שטח נכבד מהנכס משמש כמחסן, ואין חולק כי עליו לעמוד בתקני בטיחות כמחסן, השאלה העומדת לדיון בערר זה הינה האם השימוש בנכס ו/או בחלקו כמחסן מזכה את העוררת בסיווג על פי סעיף 3.3.2 לצו הארנונה.

14.12. לאחר שבהנו את טיעוני הצדדים ואת הראיות שהוצגו בפנינו, הגענו לכלל דעה, כי אין השימוש בנכס תואם את דרישות סעיף 3.3.2 לצו הארנונה, וזאת בין מחמת שהנכס אינו משמש לאחסנה בלבד, בין מחמת ששטח המחסן נמצא בקומות רצופות לעסק ובין מחמת שהנכס משמש לשיווק והפצה.

14.13. מהעדויות שהובאו בפנינו שוכנענו כי הנכס מהווה חלק אינטגרלי מעסקה של העוררת, כי הוא משמש באופן שוטף את העסק העיקרי.

14.14. העסק אותו מפעילה העוררת הינו עסק לייבוא, שיווק והפצה של חלפים לרכב. על פי הודאת העוררת, אין כתובת אחרת לעסק.

14.15. לאור האמור, אין בידינו לקבל את טענת העוררת כי המשרדים המצויים בנכס נועדו לניהול המחסן בלבד, ואנו קובעים, כי לאור הודאת העוררת, כי אין כתובת אחרת לעסק, ולאור העובדה כי עסקינן בעסק לייבוא שיווק והפצה של חלפים, כי משרדי העסק כולו מתנהלים בנכס.

14.16. היות ואין מחלוקת בין הצדדים כי קיים מעבר בין קומה לקומה בנכס, וכי קיימת אך כניסה אחת לנכס, הרי ברי כי הנכס אינו עומד בתנאי ששטח המחסן לא ימצא בקומה רצופה לעסק.

14.17. אם לא די בכך, הרי מן האמור לעיל עולה, כי לא ניתן לקבל גם את הטענה כי לא נעשית פעילות שיווק בנכס.

14.18. הגם שיתכן ומרבית פעילות השיווק נעשית על ידי אנשי מכירות אשר אינם יושבים בנכס, הרי לאור הודאת העוררת, כי העסק כולו מתנהל מהנכס, לא ניתן לקבל את הטענה כי חלק מעבודת השיווק, ולו, למשל, בדמות ריכוז עבודת אנשי המכירות, אינה נעשית מהמשרדים המצויים בנכס, כאמור "בקומה רצופה לעסק".

14.19. אם לא די באמור לעיל, הרי לא ניתן לקבל את טענות העוררת, גם מחמת שעל פי הודאתה היא בנכס מתבצעת פעילות של מכירה, ולו מזערית כטענת העוררת, וכי לקוחות, ואפילו מעטים כטענת העוררת, מגיעים לנכס.

14.20. בעניין זה מצאנו לנכון להפנות את העוררת למסמכים הנוספים שהוגשו על ידה, ובכלל זאת ההתראה שקיבלה ביום 13.3.13, לפי חוק רישוי עסקים, בה בצד הקביעה כי עסקינן במחסן חלפים לחלקי רכב, תואר בסעיף "ממצאי הביקורת", כי בנכס "יש דלפק ובו מוסרים את הציוד לשליחים אשר מגיעים למקום עבור הזמנו טלפונית", כי בנכס נראו "8 עובדים שעסקו במסירת ציוד ללקוחות" וכי "במקום נמצאו 3 לקוחות".

14.21. הנה כי כן, העובדה שלקוחות נצפו בנכס בעת שבוצעה הביקורת מטעם המשיב, אינה חריגה, כטענת העוררת, אלא מדובר בפעילות שבשגרה, שהתנהלה באופן דומה, ואולי ביתר שאת, גם בעת ביצוע הביקורת מטעם אגף רישוי עסקים של העירייה.

14.22. משכך, וגם אם עיקר שטח הנכס משמש למחסן, והשטח שנועד לשימושים האחרים - משרדי העסק, המכירות והאספקה ללקוחות מזדמנים, הוא קטן יחסית לשטח האחסון, הרי די בכך, כדי שהנכס לא עמוד בתנאי סעיף 3.3.2 לצו הארנונה.

14.23. אם לא די באמור לעיל נוסף, כי הלכה פסוקה היא שביחס לדיני הארנונה יש להכריע על פי "מבחן השכל הישר או ההיגיון הבריא והפשוט של חיי המציאות".

ראה לעניין זה:

ע"א 8838/02 אב"י גולדהמיר נ' עיריית חיפה, פסקה 4 (נבו, 20.9.06).

14.24. הפעלת מבחן השכל הישר או מבחן ההיגיון הבריא והפשוט של חיי המציאות, מובילה למסקנה, כי לא ניתן להגדיר את הנכס, שהוא הנכס היחיד המשרת עסק של יבוא שיווק והפצה של חלפים, כ"מחסן" גרידא.

ראה לעניין זה:

עמ"נ (נצרת) 107/02 הריבוע הכחול נ' מנהלת הארנונה בעיריית עפולה, תק- מח (2003) 2): 7181

"..... אין המדובר באחסון סחורה לשם אחסון אלא רק החזקת סחורה במעין "עמדת המתנה", כשהיא זמינה בכל זמן לשמש כסחורה בעסק עצמו, זו סחורה המיועדת לממכר בלי זמן נתון ואין מדובר בסחורה המיועדת לאחסון.....".

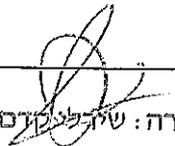
עמ"מ (נצרת) 1064/05 הנזפת העמק ושות' נ' מנהלת הארנונה בעיריית עפולה, תק- מח (2005) 4): 8923

"מכלל האמור, הגעתי למסקנה אליה הגעתי גם בעמ"נ (נצרת) 107/02 ריבוע כחול נ' מנהלת הארנונה בעיריית עפולה, תק- מח (2003) 2): 7181, כי נכס המאחסן בתוכו סחורה שלא לשם אחסון ככזה אלא במעין "עמדת המתנה" לממכר בכל זמן נתון, הגם שיועדה לממכר סיטונאי, אין לסווגו כמחסן אלא כ"עסק" לכל דבר ועניין, וזאת הגם שבאן בניגוד לעמ"נ 107/02 הנ"ל מיקום הימצאו של המחסן שונה (אין מדובר בענייננו כאן במחסן הצמוד לרשת שיווק). משהגעתי למסקנה כאמור, (גם כאשר ראוי, עדיף ונכון היה לפרט בצווי הארנונה הגדרות כהלכתן ומוטב שהמשיבה אכן תנהג כך) אין לומר כי החלטת הרשות בסיווג הנכס נגועה בחוסר סבירות קיצוני, המצדיקה התערבות של בית המשפט".

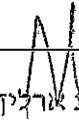
עמ"נ (חיפה) 304/03 המשפ"ד לצדפן ישראל בע"מ (בהקפאת הליכים) נ"ע ירידת פרמיאל תק-
 מה 2549 (1)2006 :

"שטחי המחסנים של המועדעות אינם נכסים עצמאיים ואוטונומיים, שתכליתם אחסון,
 ובהם מוחזקות סחורה לתקופת אחסון ארוכה, אלא הם קיימים כחלק ממכלול עסקי
 המורכב משטחי מכירה ושטחי אחסון".

15. אשר על כן ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.
16. בשים לב להתנהלות העוררת בקשר עם הגשת הבקשות הכפולות להגשת סיכומי תשובה, אנו
 מוחייבים את העוררת בהוצאות בסך 1,500 ₪.
17. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות
 הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת
 החלטה.
18. 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.
19. ניתן בהעדר הצדדים ביום 17-6-2014.


 חברה: שילב סקס, עו"ד


 חבר: רותאן סעיד, עו"ד


 יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

299111051

תאריך : יד בסיון תשע"ד
12.06.2014
מספר ערר : 140009556 / 10:44
מספר ועדה : 11010

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד
חבר: עו"ד ריחאן סעיד
חבר: רו"ח אלרון יצחק

העוררת: ישי טובה

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר שלפנינו עוסק באופן סיווגם של 4.5 מ"ר שמהווים מבואה של נכס ששימש בתקופה הרלבנטית בחלקו (77%) כדירה ובחלקו (23%) כמשרד. העוררת טוענת שדין המבואה כדין הדירה ואילו המשיב טוען כדין המבואה כדין המשרד. יצוין שבתקופה הנדונה חלק הדירה שבנכס היה מושכר ואילו העוררת החזיקה ביתרת הנכס. להשלמת התמונה יוסף כי העוררת ניהלה עסק במשרד ברחוב אבן גבירול. לאחר חיסול העסק היא העבירה את תכולה שלו לדירה. עבודתה כמתורגמנית רובה ככולה התבצעה אצל לקוחות. החלטנו לקבל את הערר בחלקו. המבואה בשטח של 4.5 מ"ר תתחלק כך: 3.5 מ"ר ממנה יחויבו כנכס מגורים ואילו 1 מ"ר ממנה יחויב כמשרד. החלוקה תואמת את השימוש שנעשה בפועל בשני חלקי הנכס ובהתאם למדידות ולעדויות שהוצגו בפנינו.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 12.06.2014.

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

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

חבר: 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 : יד בסיון תשע"ד
12.06.2014
מספר ערר : 140010176 / 12:55
מספר ועדה : 11010

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

העורר/ת: לחמן פול רותי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לא מצאנו ממש בערר. ככל הנראה מדובר בקומת מרתף בבניין מגורים אשר העירייה מתנגדת שיעשה בו שימוש כדירת מגורים ודיירי הבניין מתנגדים שהוא יושכר לבעל מקצוע חופשי למטרת משרד. עם זאת הנכס לדעתנו תקין וראוי לשימוש בהתאם לשימושים הקבועים בתוכנית בניין עיר, בהיתרים וכו'.

לא השתכנענו כי לא ניתן לעשות בנכס שימוש חוקי, ואיננו סבורים שזכותה של העוררת שהשימוש בנכס יניב לה הכנסות.

מטעמים אלה ומטעמים נוספים שנטענו ע"י ב"כ המשיב אנו דוחים את הערר ללא צו של הוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 12.06.2014.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

תאריך : יד בסיון תשע"ד
12.06.2014
מספר ערר : 140010184 / 13:15
מספר ועדה: 11010

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד
חבר: עו"ד ריחאן סעיד
חבר: ה"ח אלרון יצחק

העורר/ת: ירימי אורי (נאור)

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

החלטנו לדחות את הערר. לשון החוק בסעיף 330 היא חד משמעית והפטור ניתן " עם מסירת ההודעה " ולא לפני כן.

מאחר ומדובר בשטח של 21 מ"ר ותקופה של כ-5 שבועות נראה כי העורר הצליח שלא להיפגע באופן ממשי מאי מסירת ההודעה במועד, עובדה שהיא מודה בה. העורר יוכל מן הסתם לפנות אל הכונס בתביעה שהכונס יישא בארנונה בתקופה הנטענת או בחלקה.

ניתן בהעדר הצדדים, היום 12.06.2014.

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

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

חבר: ה"ח אלרון יצחק

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד ור"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: ברנס רפאל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העורר הגיש ערר על חיוב נכס שבחזקתו ברחוב הרב קוק 12 תל אביב בשתי סוגיות. האחת סיווג הנכס בתקופה שמתחילה ביום 1.1.13 ומסתיימת ביום 3.11.13 (לטענת העורר יש לסווג הנכס בתקופה זו בסיווג מלאכה ותעשייה). השנייה שאלת חיוב הנכס מיום 3.11.13 ואילך אשר העורר סבור כי אין לחייב הנכס בארנונה מאותו מועד ואילך.

ואלו העובדות בגינן אין מחלוקת:

בסמוך לנכס נשוא המחלוקת מצוי עסקו של העורר הידוע בשם "רדיונית".

כפי העולה מהתמונה 1/ הנכס נשוא המחלוקת הסמוך ל"רדיונית" הינו שטח מקורה בסככה אשר העורר חצה אותו בקיר ויצר שני חלקים לנכס. (לאחר 3.11.2013 הרס העורר את הקיר החוצץ).

בעבר היה מדובר בעסק פעיל יותר, אשר בשל שינויים בענף הרכב הצטמצמה פעילותו למינימום ועיקר הפעילות היום הינה לתיקונים.

שני הרכבים שנראו חונים בצילום שצורף לדוח ממצאי הביקורת בחלק מהסככה הם רכבי בניו של העורר.

השאלות שבמחלוקת נוגעות לשימוש שהעורר עשה בחלק מהנכס לטענתו בין 1.1.2013 ל 3.11.2013. וכן ביחס לתקופה שלאחר 3.11.2013 שכן מאותו מועד טוען העורר כי אין עוד כל שימוש בסככה ומאחר ובעבר שימש שטח זה כחנייה המשמשת את יחידות המגורים שבצידה. יש לפטור אותו מארנונה. **"אני הודתי את הקיר כי הפסקתי לעבוד בכלל בנכס ואני טוען שהכל מהווה חניה למגורים כך שאקבל פטור על כלל הנכס".**

ביחס לטענת הסיווג המתייחסת לתקופה שעד ליום 3.11.2013 הוצגו בפנינו הראיות הבאות:

דוח ממצאי הביקורת מיום 25.6.2013 קובע: **"בשאר השטח נראו שולחן עבודה ומכולת ציוד עם כלי עבודה שונים כגון מכונת ליטוש, מברגות, קטרים, צבתות, חוטי חשמל ואביזרים לרכב. מקום לחניית רכבים לצורך תיקון או התקנת מערכות שמע ומיגון לרכב..."** **"בשאר השטח מתקין ומתקן מערכות שמע ומיגון לרכב..."**

בתצהיר העורר לא הובאו ראיות הסותרות את דו"ח ממצאי הביקורת או ראיות התומכות בטענת הסיווג לפיה במקום מתבצעת פעילות ייצורית או פעילות שראוי להגדירה תחת סיווג מלאכה ותעשייה.

יתרה מזו, בחקירתו על תצהירו השיב העורר: "משנת 2008 קטנו הפעולות של התקנת רזין ומערכות ברכבים חדשים ומוקד הפעילות פונה לתיקונים בלבד. ...בנכס הצבוע בורוד שאינו קשור לנכס נשוא הערר השכרתי כ-16 מ"ר למכירת טלפונים..."

בהתחשב באמור לעיל הננו קובעים כי השימוש בנכס על ידי העורר מיום 1.11.2013 ועד ליום 3.11.2013 נעשה להתקנת מערכות שמע או מיגון ו/או לתיקון מערכות כאלה.

דיון בטענת העורר ביחס לסיווג בראי הפסיקה הנוגעת למבחנים על פיהם יש להכריע באם הפעילות בנכס הינה פעילות למלאכה ותעשייה ו/או פעילות ייצורית מביא למסקנה כי אין מדובר בענייננו בפעילות שניתן לסווגה תחת סיווג מלאכה ותעשייה. המבחן שאומץ בפסיקה בכדי להכריע האם יש לסווג נכס תחת סיווג מלאכה ותעשייה מפנה למבחנים לזיהויה של פעילות ייצורית: מבחן יצירת יש מאין, מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר, המבחן הכלכלי, מבחן ההנגדה או מבחן מרכז הפעילות. (ע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ), פעילות לתיקון מערכות שמע או מיגון כמו גם התקנתם אינה עונה על אף אחד מהמבחנים הנ"ל ואף אינה עונה על המבחנים שנקבעו בפסק הדין בעניין מישל מרסייה לשאלת נישום העוסק למטרת בית מלאכה.

ב"כ המשיב מפנה בסיכומיו לפסק הדין בעניין עמ"נ 10-03-32584 אלקטרוניקס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים.

בעניין זה עלתה סוגיית סיווגו של עסק שעוסק בהתקנת מונים ומכשירי קשר למוניות לצורך חיובו בארנונה.

בעניין אותו עסק קבע בית המשפט: "בעבודת המערעות אין משום יצירה מהותית חדשה אלא מתן שירות לבעלי המונים, אין מדובר במוצר מוגמר לציבור הרחב אלא בלקוח ספציפי המבקש שירותים מלווים להפעלת המונה..."

ברי כי גם בפעילות אותה תיאר העורר כפעילות אותה הוא מבצע בנכס אין משום "יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר" ואין מדובר ביצירת מוצר חדש.

הנה כי כן, על סמך הראיות שהובאו בפנינו, ובהתייחס לפסיקה הרינו לקבוע כי במקרה זה דין הערר בשאלת הסיווג להידחות שכן אין הפעילות בנכס זה עונה על הדרישות לסיווג תחת סיווג מלאכה ותעשייה.

טענתו השנייה של העורר נוגעת לבקשתו לפטור אותו מארנונה החל מיום 3.11.2013 ועד לסוף שנת 2013. לטענת העורר הרי שכפי שהמשיב צמצם את שטח החיוב של הנכס פעמיים קודם לתקופה זו בעקבות צמצום שטח פעילות העסק מתחת לסכמה המקורה והסבתו בחזרה לחניה למגורים הרי משהפסיק את פעילות העסק כליל ופרק את הקיר החוצץ בין שטח העסק לשעבר, ליתר שטח הסככה יש לפטור אותו מארנונה בגין כלל שטח הנכס.

בחקירתו התייחס לכך העורר:

"אנחנו חונים בנכס ואני מאפשר גם לדיירים אחרים לחנות ללא תמורה. שטח החניות עם העמודים לא משמש לצרכי העסק."

התמונה שהוצגה בחקירת העורר (ע/1) ורישיונות הרכב של שני הרכבים שצולמו חונים על ידי המשיב בעת הביקורת תומכים בטענת העורר כי בסככה נעשה שימוש כחנייה לדיירי יחידות המגורים.

בביקורת שנערכה ביום 5.11.2014 זיהה המפקח מטעם המשיב מכונית בעת ביצוע התקנה אך לא בשטח הנכס. הנכס צולם על ידי עד המשיב ונראים בו שני רכבים החונים בנכס.

בחקירתו השיב עד המשיב "ולפי ביקורת מיום 5.11.2013 חניה מקורה, אין מכולה, ראיתי שתי מכוניות, לא ראיתי שעובדים בשטח".

לאור האמור לעיל השתכנענו כי החל מיום 5.11.2013 ועד ליום 31.12.2013 לא נעשה שימוש בשטח הנכס למסחר ואו שירותים וכי על המשיב להגדיל את השטח אשר לגביו החליט ביום 9.7.2013 שאין לחייבו מאחר ובשטח נעשה שימוש לחנייה למגורים לכלל שטח הנכס. מאחר וזו הייתה החלטת המשיב ביחס לחלק מהשטח, יש להרחיבה וזאת מבלי לקבוע עמדה בשאלת הפטור לנכס דוגמת נכס זה.

העורר ביקש ביום 10.3.2014 להחיל החלטה זו גם על שנת המס 2014 אולם לאור התנגדות ב"כ המשיב החלטנו ביום 17.3.2014 כי על העורר להגיש השגה נפרדת לגבי שנת המס 2014.

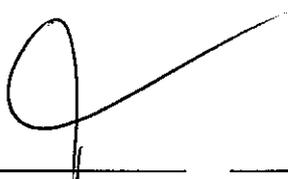
הואיל ודין הערר להתקבל חלקית בלבד אין צו להוצאות.

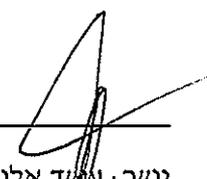
ניתן והודע, ביום 16.6.2014, בהיעדר הצדדים.

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 לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה..

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: מאיפורם

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ביום 10.2.2008 ניתן תוקף החלטה בתיק ערר 2008-09-037 להסכם אליו הגיעו הצדדים.

על פי ההסכם נקבעו סיווגי השטחים שבמחלוקת מיום "1.1.2008 ואילך וכל עוד אין שינוי בשטח, בשימוש או בדין".

המשיב שינה בהחלטתו מיום 25.8.2013 את סיווגי השטחים נשוא הערר באופן שהשטח שסווג למלאכה ותעשייה צומצם מ 92 מ"ר ל 59 מ"ר ואילו השטח שסווג לשימוש משרדים עלה מ 136 מ"ר ל 170 מ"ר.

בכתב הערר טענה העוררת כי המשיב מנוע מלשנות את החיובים וזאת בהתאם להסכמתו בערר 2008-09-037 ובהתאם להחלטת הועדה באותו התיק.

ביום 10.3.2014 בעת הדיון המקדמי הסבירה ב"כ המשיב כי הביקור שנערך בנכס ביום 23.7.13 מלמד כי הסיווג הקודם צריך להשתנות לאור השינוי בצו הארנונה ועל כן אין כאן למעשה מעשה בית דין.

בהתאם להחלטתנו מאותו היום סיכמו הצדדים את טענותיהם ביחס לשאלת מעשה בית הדין בכל הקשור להחלטת הועדה מיום 10.2.2008.

הצדדים הרחיבו בטיעוניהם, התייחסו לפסיקה הנוגעת לסוגיית מעשה בין דין בסוגיות של ארנונה או יחסים מול רשות אך לא התמקדו או דנו בהרחבה בנוסחתו המילולי של הסעיף הרלוונטי בהחלטה מיום 20.2.2008. הקובע כי: חיובים אלה היו מיום 1.1.2008 ואילך כל עוד אין שינוי בשטח, בשימוש או בדין.

הכרעתנו בסוגיה המקדמית תקום וטיפול סביב השאלה הפשוטה- האם חל שינוי בדין מיום החלטת ועדת הערר משנת 2008.

אין תולק כי צו הארנונה שונה בסעיף 3.2 לצו ובעיקר עקב הוספת המילה "שירותים" להגדרות שבסעיף זה.

המשיב מזכיר זאת בתשובת מנהל הארנונה להשגת העורר ובכתב התשובה לערר, אך אינו מתמקד בכך בסיכום טענותיו. העוררת טוענת כי השינוי הנייל אינו רלבנטי לשימוש שהיא עושה בנכס ולפיכך המשיב אינו יכול להיתלות בשינוי זה כשינוי המצדיק סטייה מהסדר הפרשה שקיבל תוקף של החלטה בשנת 2008. האם השינוי בצו הארנונה מצדיק את הסטייה מההסדר אליו הגיעו הצדדים בשנים קודמות ואשר ועדת הערר אישרה ?

במקרה דנן אין חולק כי חל שינוי משפטי בצו הארנונה, המחלוקת נוגעת לשאלת הרלבנטיות של השינוי להחלטת ועדת הערר משנת 2008. ועל כן דין הטענה למעשה בית דין להידחות.

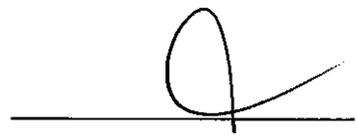
לאור האמור לעיל נאפשר לצדדים לקיים דיון לגופו של עניין ולברר את טענות העוררת כנגד החלטת המשיב מחד ואת עמדת המשיב מאידך תוך שיינתן משקל להחלטת ועדת הערר משנת 2008 ולנימוקים המצדיקים סטייה מהחלטה זו.

הצדדים יגישו תצהירי עדות ראשית, העוררת בתוך 30 יום מקבלת החלטה זו והמשיב בתוך 30 יום מקבלת תצהירי העוררת.

המזכירות תקבע את התיק להוכחות.

ניתן והודע, ביום 16.6.2014, בהיעדר הצדדים.


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד רוי"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ערר מס': 140008503

שליד עיריית תל אביב-יפו
בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: דונה ויקטוריה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בפנינו ערר על חיוב נכס בשטח של 207 מ"ר מתוך כלל הנכס של העוררת ברחוב דרך בן צבי 84 א תל אביב (307 מ"ר) בסיווג " בנינים שאינם משמשים למגורים"

העוררת טוענת כי הסיווג הראוי לשטח של ה 207 מ"ר הנ"ל הינו "מחסנים".

בהשגתה ובכתב הערר מבקשת העוררת להמשיך ולחייבה בהתאם להוראות הסכם הפשרה מיום 23.4.2007 אשר לפיו לטענתה חויבה במשך השנים בשטח של 207 מ"ר בסיווג מחסנים ושטח של 100 מ"ר בסיווג של " בנינים שאינם משמשים למגורים".

המשיב דוחה את עמדת העוררת וטוען כי תוקפו של הסכם הפשרה פג ולא ניתן עוד להאריכו. עוד טוען המשיב כי מאחר ובחלק מהשטח נעשה שימוש לאחסנה ובחלק אחר למשרדים אין השימוש בנכס עונה על תנאי סעיף 3.3.2 לצו הארנונה.

הצדדים הסכימו כי ההכרעה בערר זה תחול גם על שנת המס 2014.

בכתב התשובה מוסיף וטוען המשיב כי מביקורת שנערכה בנכס ביום 10.1.2013 נמצא כי בנכס קיימים משרדי העוררת ובהם משרד המנכ"ל, מזכירות והנהלת חשבונות וכי בנכס קיימת סחורה רבה המשוקת לחנויות העוררת ברחבי הארץ.

העוררת טוענת כי הפעילות המתוארת בדוח ממצאי הביקורת של המשיב עונה על התנאים המפורטים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה שכן המחסן משמש לאחסנה בלבד, לקוחות אינם מבקרים בו והוא אינו משמש לשיווק או הפצה. כמו כן טוענת העוררת כי המחסן אינו משמש את העסק שבאותה קומה שכן אין זיקה בין הפעילות במשרד לבין הפעילות במחסן.

הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית וביום 11.3.2014 נשמעו הראיות.

ב"כ העוררת ויתר על תקירת עד המשיב ולפיכך יש לקבל את תצהירו.

חומר הראיות של המשיב בעצמו, יחד עם התמונות שהוצגו וצורפו לדוחות ממצאי הביקורת ויחד עם תצהירו ועדותו של עד העוררת מלמדים כי אומנם על הפרדה מסוימת בין המשרדים המצויים בנכס לבין שטח האחסון, אולם עצם העובדה כי קיים מעבר פיזי בין המשרדים למחסן מהווה ראיה לכך שמדובר במחסן הנמצא בקומת העסק, עובדה שאינה שנויה במחלוקת ולפיכך עומדת בסתירה ללשון צו הארנונה סעיף 3.3.2, הקובע כי תנאי לסיווג נכס כמחסן הינו בין השאר כי לא יימצא בקומת העסק אותו הוא משרת.

העובדה שאין הפרדה פיזית מוחלטת בין הנכסים אף מוסיפה לתמוך בטענה כי הנכס משרת ולו חלקית את העסק שנמצא בסמוך לו.

התנאים הקבועים בצו הארנונה לשם סיווגו של נכס תחת סיווג אחסנה הינם תנאים מצטברים.

מהתשתית הראייתית שהונחה לפנינו עולה כי העוררת אינה עומדת בכלל התנאים המצטברים הקבועים בצו הארנונה, שכן הנכס נמצא בקומת העסק. כמו כן הונחה בפנינו תשתית ראייתית התומכת בטענה כי הנכס, ולו בחלקו, משרת את העסק.

לעניין זה ראה עדותו של עד העוררת:

"יש מעבר פיזי בין המשרדים למחסן. שלושת חדרי המשרדים נמצאים בכניסה. סחורה שמגיעה לנכס בתחילת עונה ומשווקת במהלך כל העונה כשלושה ארבעה חודשים. יש גם סחורה שיוצאת תוך שבוע שבועיים.."

הנה כי כן, מהאמור לעיל עולה כי בנכס הסמוך לנכס בגינו מבקשת העוררת להכירו כמחסן מתבצעות בין השאר פעולות השיווק של המוצרים המאוחסנים בשטח של ה"מחסן" ולפיכך לא ניתן לראות בנכס נשוא המחלוקת מחסן שאינו משרת את העסק הסמוך לו.

בסיכומי מעלה המשיב טענה שלא העלה קודם ושעניינה סיווג תחת הסיווג "מחסן שיווק" בהתאם לסיווגים הקבועים בצו ארנונה של ערים מקבילות.

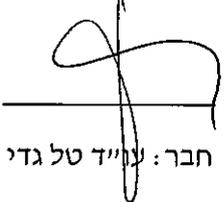
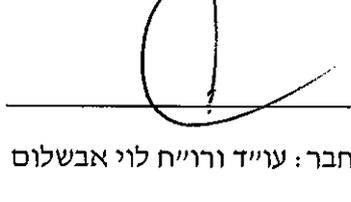
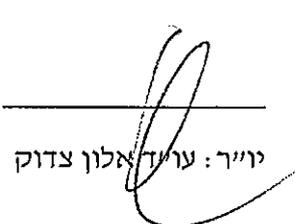
מובן שאין לקבל את טענות העוררת בעניין זה שכן סמכות המשיב להטיל ארנונה שאובה מצו הארנונה של עירית תל אביב אשר אינו כולל סיווג ספציפי למחסן שיווק.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות בכל הקשור לסיווג 207 מ"ר מהנכס תחת סיווג מחסנים.

לאור העובדה שבעבר הגיעו הצדדים להסכמה השונה מתוצאות הדיון כעת לא מצאנו מקום לחייב את העוררת בהוצאות ערר זה.

ניתן והודע, ביום 16.6.2014, בהיעדר הצדדים.

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

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

2 א"ר

ע"ר מס': 140008503

שליד עיריית תל אביב-יפו
בפני חברי ועדת הע"ר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד ור"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: דונה ויקטוריה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בפנינו ערר על חיוב נכס בשטח של 207 מ"ר מתוך כלל הנכס של העוררת ברחוב דרך בן צבי 84 א תל אביב (307 מ"ר) בסיווג " בנינים שאינם משמשים למגורים"

העוררת טוענת כי הסיווג הראוי לשטח של ה 207 מ"ר הנ"ל הינו "מחסנים".

בהשגתה ובכתב הערר מבקשת העוררת להמשיך ולחייבה בהתאם להוראות הסכם הפשרה מיום 23.4.2007 אשר לפיו לטענתה חויבה במשך השנים בשטח של 207 מ"ר בסיווג מחסנים ושטח של 100 מ"ר בסיווג של " בנינים שאינם משמשים למגורים".

המשיב דוחה את עמדת העוררת וטוען כי תוקפו של הסכם הפשרה פג ולא ניתן עוד להאריכו. עוד טוען המשיב כי מאחר ובחלק מהשטח נעשה שימוש לאחסנה ובחלק אחר למשרדים אין השימוש בנכס עונה על תנאי סעיף 3.3.2 לצו הארנונה.

הצדדים הסכימו כי ההכרעה בערר זה תחול גם על שנת המס 2014.

בכתב התשובה מוסיף וטוען המשיב כי מביקורת שנערכה בנכס ביום 10.1.2013 נמצא כי בנכס קיימים משרדי העוררת ובהם משרד המנכ"ל, מזכירות והנהלת חשבונות וכי בנכס קיימת סחורה רבה המשוקת לחנויות העוררת ברחבי הארץ.

העוררת טוענת כי הפעילות המתוארת בדוח ממצאי הביקורת של המשיב עונה על התנאים המפורטים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה שכן המחסן משמש לאחסנה בלבד, לקוחות אינם מבקרים בו והוא אינו משמש לשיווק או הפצה. כמו כן טוענת העוררת כי המחסן אינו משמש את העסק שבאותה קומה שכן אין זיקה בין הפעילות במשרד לבין הפעילות במחסן.

הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית וביום 11.3.2014 נשמעו הראיות.

בי"כ העוררת ויתר על חקירת עד המשיב ולפיכך יש לקבל את תצהירו.

חומר הראיות של המשיב בעצמו, יחד עם התמונות שהוצגו וצורפו לדוחות ממצאי הביקורת ויחד עם תצהירו ועדותו של עד העוררת מלמדים כי אומנם על הפרדה מסוימת בין המשרדים המצויים בנכס לבין שטח האחסון, אולם עצם העובדה כי קיים מעבר פיזי בין המשרדים למחסן מהווה ראיה לכך שמדובר במחסן הנמצא בקומת העסק, עובדה שאינה שנויה במחלוקת ולפיכך עומדת בסתירה ללשון צו הארנונה סעיף 3.3.2, הקובע כי תנאי לסיווג נכס כמחסן הינו בין השאר כי לא יימצא בקומת העסק אותו הוא משרת.

העובדה שאין הפרדה פיזית מוחלטת בין הנכסים אף מוסיפה לתמוך בטענה כי הנכס משרת ולו חלקית את העסק שנמצא בסמוך לו.

התנאים הקבועים בצו הארנונה לשם סיווגו של נכס תחת סיווג אחסנה הינם תנאים מצטברים.

מהתשתית הראייתית שהונחה לפנינו עולה כי העוררת אינה עומדת בכלל התנאים המצטברים הקבועים בצו הארנונה, שכן הנכס נמצא בקומת העסק. כמו כן הונחה בפנינו תשתית ראייתית התומכת בטענה כי הנכס, ולו בחלקו, משרת את העסק.

לעניין זה ראה עדותו של עד העוררת:

"יש מעבר פיזי בין המשרדים למחסן. שלושת חדרי המשרדים נמצאים בפניסה. סחורה שמגיעה לנכס בתחילת עונה ומשווקת במהלך כל העונה כשלושה ארבעה חודשים. יש גם סחורה שיוצאת תוך שבוע שבועיים.."

הנה כי כן, מהאמור לעיל עולה כי בנכס הסמוך לנכס בגינו מבקשת העוררת להכירו כמחסן מתבצעות בין השאר פעולות השיווק של המוצרים המאוחסנים בשטח של ה"מחסן" ולפיכך לא ניתן לראות בנכס נשוא המחלוקת מחסן שאינו משרת את העסק הסמוך לו.

בסיכומי מעלה המשיב טענה שלא העלה קודם ושעניינה סיווג תחת הסיווג "מחסן שיווק" בהתאם לסיווגים הקבועים בצו ארנונה של ערים מקבילות.

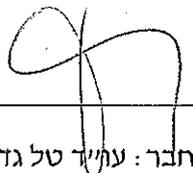
מובן שאין לקבל את טענות העוררת בעניין זה שכן סמכות המשיב להטיל ארנונה שאובה מצו הארנונה של עיריית תל אביב אשר אינו כולל סיווג ספציפי למחסן שיווק.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות בכל הקשור לסיווג 207 מ"ר מהנכס תחת סיווג מתסנים.

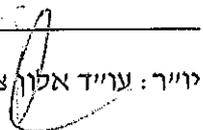
לאור העובדה שבעבר הגיעו הצדדים להסכמה השונה מתוצאות הדיון כעת לא מצאנו מקום לחייב את העוררת בהוצאות ערר זה.

ניתן והודע, ביום 16.6.2014, בהיעדר הצדדים.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

תאריך : יח בסיון תשע"ד
16.06.2014
מספר ערר : 140009857 / 13:41
מספר ועדה: 11013

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: סורטיס בע"מ

נ ג ד

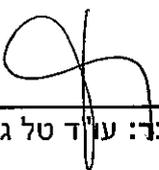
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

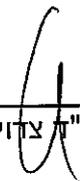
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 16.06.2014.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי