

תאריך : כח בחשון תשעו
10.11.2015
מספר ערר : 140012929 / 11:16
מספר ועדה : 11258

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מקורות חברת מים בעמ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

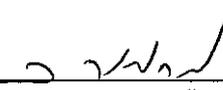
כמבוקש.

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.11.2015.

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

 חברה: עו"ד קדם שירלי	 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 : כח בחשון תשעו
10.11.2015
מספר ערר : 140012669 / 12:29
מספר ועדה : 11258

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

העורר/ת:
בן אדיר אמירה תעודת זהות 006328181, דותן דפנה תעודת זהות 010974335
חשבון לקוח: 10762381
מספר חוזה: 630592
כתובת הנכס: דיזנגוף 101

- נ ג ד -

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

העורר/ת: בן אדיר אמירה, דותן דפנה = אין נוכחות

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

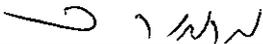
החלטה

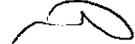
הדיון להיום נקבע לשעה 12:00. השעה כעת 12:30. אין הופעה לעוררים או מי מטעמם על אף שהודעה על דבר הדיון נמסרה להם כדין.
זו פעם שנייה שהעוררים לא טורחים להופיע לדיון וניתן להסיק מהתנהגות זו שהעוררים זנחו את הערר.
לפיכך אנו מורים על דחיית הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 10.11.2015.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כט בחשון תשעו
11.11.2015
מספר ערר : 140011557 / 08:49
מספר ועדה : 11255

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: נג'רית ארזים א.י. בע"מ - יהודה יוסף

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

במסגרת הערר טען העורר כי הנכס ברחוב שמעון בן שטח 9 בת"א – יפו בבעלותו והוגדר בעבר כבית מלאכה ושימש כנגרייה.

העורר טען כי לאור המצב במשק והשינויים שחלו מצב העסק הידרדר, הפעילות הואטה עד כדי סגירת העסק.

העורר טען כי המקום משמש למגורים וביקש לסווג את הנכס בסיווג מגורים. המשיב טען בכתב התשובה כי העורר מתגורר בנכס אחר אשר מסווג בסיווג מגורים וכי יש לדחות את הערר היות ובהתאם לביקורות שנערכו בנכס לא נמצאו סממני מגורים.

דיון מקדמי ראשון התקיים ביום 25/2/15, אולם העורר לא התייצב. בהעדר אישור מסירה נקבע כי התיק יקבע לדיון נוסף ויערך ניסיון נוסף לזמן את העורר. גם בדיון שנקבע ליום 2/6/15 לא התייצב העורר.

ב"כ המשיב מסרה כי שוחחה עם העורר שטען כי לא קיבל זימון וביקש להופיע בפני הוועדה. לאור זאת ולאור הטענות שהועלו במסגרת הערר קבענו כי העורר יזמן שוב לדיון בפני הוועדה, אולם ככל שלא יתייצב לדיון תינתן החלטה על סמך החומר המצוי בתיק.

ביום 5/8/15 התקיים דיון בנוכחות העורר. העורר טען כי בנכס מתגורר שוכר וכי יוכל להעביר את חוזה השכירות לעירייה, אולם טרם פנה בעניין. בהתייחס לביקורות שנערכו במקום הוא טען כי הוא התגורר במקום.

בהחלטה קבענו כי במהלך הדיון הובהר לעורר כי ככל שיש לו חוזה שכירות עם שוכר עליו לפנות לעירייה בבקשה מתאימה וכי טענות אלה אינן חלק מהערר.

לבקשת העורר נקבע התיק לדיון הוכחות וניתנו הנחיות להגשת תצהירי עדות ראשית. העורר נדרש להגיש תצהירי עדות ראשית בתוך 30 יום ממועד ההחלטה.

חרף ההחלטה שניתנה להגשת תצהירים, העורר לא הגיש תצהירי עדות ראשית מטעמו. העורר לא הגיש תצהירים על אף החלטה נוספת שניתנה ביום 21/10/15 במסגרתה ניתנה לו ארכה להגשת התצהירים עד ליום 1/11/15.

בנסיבות העניין תינתן החלטה על הסמך החומר המצוי בתיק.

לערר צורפו מספר תמונות שבהן ניתן לראות מטבחון קטן, שירותים, מקרר, מקלחת.
בביקורת שנערכה בנכס מטעם המשיב ביום 28/7/14 צוין כי לא נראו סממנים של מגורים.
בביקורת נוספת שנערכה בנכס ביום 30/7/14 צוין כי בחלק מהמקום מתבצעות עבודות כגון
בניית קירות גבס ואינסטלציה ובפועל לא נראו סממנים של מגורים.
נציין כי המשיב טען העורר רשום כמי שגר בנכס אחר בעיר אשר מסווג בסיווג מגורים.
בהתאם לפסיקה הביטוי מגורים משקף את מכלול הפעילות של האדם למגוריו ובכלל זה
לינה, אכילה וניהול משק בית. לא מדובר בהסדר לינה ארעי.
לא הוכח כי העורר מתגורר במקום. לא הוכח כי במקום רהיטים וחפצים המשמשים את
העורר לניהול משק בית פעיל.
גם הטענה של העורר היא העסק חדל להתקיים מטעמים כלכליים אינה רלבנטית לצורך
העניין.
בנסיבות העניין אין בפנינו עילה או בסיס כלשהו להתערב בהחלטת המשיב בה נקבע כי לא
מתקיים בעסק משק בית פעיל ונדחתה הבקשה לשינוי הסיווג לסיווג מגורים.
לאור האמור הערר נדחה.
בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן והודע בהעדר היום 11.11.2015.

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

חברה: ע"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: דר' רייך זו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כט בחשון תשעו
11.11.2015
מספר ערר : 140012963 / 11:42
מספר ועדה: 11259

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: ד"ר חו"ח רייך זיו
חבר: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת:
אנדר טקס בעמ אחר מהסבה 510596919
חשבון לקוח: 10478413
מספר חוזה: 344434
כתובת הנכס: אבן גבירול 132

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: אנדר טקס בעמ
מר יעקב אנדר – מנהל העוררת
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: רחל דיין

החלטה

במסגרת הערר טען העורר כי הוא חוייב בשטח של 14.36 מ"ר. על אף שלא חוייב בשטח זה בעבר. מדובר במדרגות ומרפסת המהוות גישה לנכס.

העורר טען כי לא מדובר בשטח מקורה וביקש לפטור אותו מארנונה בגין שטח זה.

לפי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר. וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה.

לפי דוח הביקורת שהוגשה מטעם העירייה והתמונות שצורפו, מדובר בשטח מוגבה מהמדרכה ותחום ומהווה כניסה לנכס וגם כמרפסת של הנכס. השימוש במרפסת הוא לשימושה הבלעדי של העורר ומהווה חלק מן הנכס.

גם מרפסות אינן מקורות עשויות להיות מחוייבות לפי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה. בהתייחס לטענת העורר כי לא חוייב בשטח זה בעבר, העירייה מוסמכת לערוך מדידה ולחייב בגין שטחים, אף אם לא חוייבו בעבר, ככל שהחייב הינו בהתאם לצו הארנונה.

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

המזכירות תשלח לעורר את החלטת הוועדה.

ניתן והודיע בנכסות הצדדים היום 11.11.2015.

אמיר לוי עו"ד
ד"ר רון רייך
חברת רון רייך
לענייני מנהלים
שלד ענייני מנהלים
שלד ענייני מנהלים

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

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

חבר: עו"ד קדם שירלי

חבר: ד"ר רון רייך זיו

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: רונית וסרמן

תאריך : כט בחשון תשעו
11.11.2015
מספר ערר : 140012754 / 12:41
מספר ועדה : 11259

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: עידה שאול תעודת זהות

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העוררת זומנה לדיון שנקבע ליום 2/9/15 אולם לא התייצבה לדיון על אף שעפ"י אישור המסירה הומצא לידיה. עם זאת, קבענו כי התיק יקבע לדיון נוסף לנוכח הגסיבות העולות בתיק הערר. הזמנה לדיון שנשלחה לעוררים חזרה עם ציון לא נדרש. נשלחה שוב בדואר רגיל ואף הושארה הודעה ע"י מזכירת הוועדה במשיבון של העוררים, אולם העוררים לא התייצבו לדיון. בערר נטען כי הנכסים סגורים ונאמר להם שאין צורך לשלם, אולם כעת דורשים מהם לשלם ארנונה בגין נכסים שהם סגורים ולא פעילים. הנימוק שהנכסים סגורים ולא פעילים אינו מספק למתן פטור לתשלום ארנונה. מעיון בכתב התשובה עולה כי בעבר ניתנה לנכס הנחת נכס ריק ובנסיבות העניין ובהתאם להוראות הדין לא ניתן להיעתר לבקשה. בנסיבות אין לנו אלא לדחות את הערר, אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 11.11.2015.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כט בחשון תשעו
11.11.2015
מספר ערר : 140013168 / 13:01
מספר ועדה : 11259

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: יונתן אהרון

- נ ג ד -

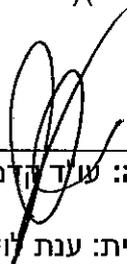
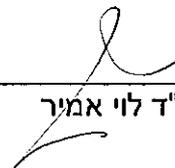
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לבקשת העורר הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.11.2015.

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

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

מספר ערר: 140011204

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: סמדר וינברג

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת ערר זה נתקפת החלטת המשיב מיום 23.4.14 בעניינם של שני נכסים: נכס בכתובת רח' יצחק שדה 34 ונכס בכתובת רח' הקונגרס 5 בתל אביב.
2. ערר זה נדון תחילה במאוחד עם ערר מספר 140010455. לאחר שקיימנו דיון בנוכחות הצדדים ביום 4.2.15, קבענו כי העררים ידונו בנפרד, כאשר במסגרת ערר מספר 140010455 נדון בעניין הנכס ברח' יצחק שדה 34 ובערר זה נדון בעניין הנכס ברח' הקונגרס 5. התיק הנוכחי נקבע לדיון הוכחות וניתנו הוראות בדבר הגשת תצהירים וראיות מטעם הצדדים. נעיר כי בהתייחס לנכס ברח' יצחק שדה 34 ניתנה החלטתו במסגרת ערר מספר 140010455 בכל הנוגע לסיווגו, לאחר שהוא הוסב על שמה של העוררת. עם זאת נותרה עדיין לדיון במסגרת ערר זה טענות העוררת ביחס לשינוי החזקה. בהתייחס לנכס ברח' הקונגרס 5, הדיון נסב סביב הטענה לעניין העברת החזקה, מתן פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות") וסיווגו בסיווג סטודיו לציירים ופסלים, בהיותו נכס ריק.
3. ביום 2.6.15 קיימנו דיון הוכחות שבסיומו אפשרנו לצדדים להגיש סיכומים בכתב ומשהוגשו התיק בשל להכרעה.

טענות העוררת

4. העוררת טענה כי המשיב לא הגיב לערר זה בתוך 30 יום בניגוד לאמור בתקנות הרשויות המקומיות ערר על קביעת ארנונה כללית (סדרי דין בועדת ערר) תשל"ז-1977 (להלן: "תקנות סדרי הדין") ולכן יש לקבל את הערר.

5. בהתייחס לנכס ברח' יצחק שדה 34, טענה העוררת כי הוא הושכר לחברת "קונספט רעיונות נפלאים בע"מ (להלן: "קונספט") על פי חוזה מיום 10.8.09. לטענתה, חרף האמור בחוזה והחזקה בפועל, הועבר הנכס ע"ש מר ראובן וינברג ביום 15.11.12, ללא ידיעתו והסכמתו. על כך הוגשה השגה שלא נענתה. בפועל, קונספט המשיכה להחזיק בנכס עד חודש אפריל 2013, כאשר המפתחות לנכס התקבלו רק בתחילת מאי 2013.

לטענת העוררת, שינוי החזקה בוצע בניגוד לדין. חותמת "נתקבל" אשר הוטבעה על הבקשה להעברת חזקה שהגישה קונספט הינה מיום 14.11.12 תאריך הבקשה תוקן בכתב יד ל-5.7.12 והבקשה לשינוי מבוקשת מיום 14.8.12. כן נטען כי מהבקשה עולה כי קונספט הייתה כביכול בפשיטת רגל ולא ברור תוקף חתימתה.

ביחס לנכס זה הוסיפה העוררת והעלתה טענות בנוגע לסיווגו של הנכס. לטענתה, יש לזכות אותה בגין ההפרש לכל הפחות על פי הסיווג מלאכה ותעשייה, שכן על פי עמדת העירייה, החל ממועד העברת הנכס ע"ש מר וינברג, הוא לא היה בשימוש, לא הושכר והיה ריק ומשכך יש לסווגו בסיווג הזול ביותר האפשרי, הוא הסיווג תעשייה ומלאכה.

נעיר כי בפתח דיון ההוכחות טענה העוררת כי ביחס לנכס זה נותרה לדיון רק הטענה בדבר הסבת שם המחזיק ע"ש מר וינברג מיום 15.11.12. ב"כ המשיב טענה כי טענה זו הועלתה באיחור.

6. בהתייחס לנכס ברח' הקונגרס 5, טענה העוררת כי בתאריך 14.10.10 הנכס הועבר ע"ש מר ראובן וינברג, וזאת חרף העובדה שמי שהמשיך להחזיק בו הוא השוכר מר אדוארד אדי. לטענתה, רק בחודש ספטמבר 2012 היא הצליחה לקבל את החזקה בנכס לאחר שפרצה אליו בסיוע המשטרה, מאחר ודמי השכירות לא שולמו על ידי השוכר ואבדו עקבותיו.

בסמוך לאחר מכן הוגשה בקשה ע"ש מר וינברג לקבלת הנחה מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות. הבקשה נדחתה לאחר שנערכה ביקורת ביום 27.9.12.

ביום 1.8.13 עת הועבר הנכס ע"ש העוררת היא זכתה לקבל פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות למרות שלא חל שינוי במצב הנכס.

העוררת טענה כי העברת החזקה ע"ש מר וינברג מהשוכר בוצעה באופן בלתי חוקי. לא השוכר ולא המשכיר/הבעלים נתנו הודעה לעניין זה. לטענתה, העובדה ששוכר לא משלם מיסי ארנונה וכי קיים קושי בגבייתם אינה מסמיכה את העירייה לשנות מחזיקים בנכס לצורכי ארנונה.

כן טענה העוררת כי הנכס היה זכאי לקבל פטור מתשלום ארנונה כבר מהמועד בו הועבר הנכס ע"ש מר וינברג לפי סעיף 330 לפקודת העיריות. הראיה לזכאות זו היא העובדה שהנכס זכה לפטור שכזה כשנה לאחר מכן למרות שלא חל שינוי במצב הנכס.

העוררת טענה עוד כי כל עוד הנכס ריק יש לסווגו לפי הסיווג הזול ביותר מבין השימושים האפשריים, כאשר העוררת מפנה לסיווג שחל על סטודיו לאומנים.

7. לסיכום טענה העוררת כי בגין הנכס ברח' יצחק שדה 34 יש לזכותה אותה מיום 15.11.12 ועד ליום 1.5.13 מחמת ביצוע שינוי מחזיק שלא דין ולסווג את הנכס בסיווג סטודיו לאומנים מיום 1.5.13. לחילופין וככל

שהטענה בעניין המחזיק לא תתקבל, ביקשה העוררת כי לאור החלטת הוועדה בערר 140010455 תקבע הוועדה כי שעה שמדובר בנכס ריק מיום 15.11.12 הוא יסווג בסיווג מלאכה ותעשייה.

בגין הנכס ברח' הקונגרס 5 נטען כי יש לזכות את העוררת מיום 14.10.10 ועד ליום 1.9.12 מחמת שינוי מחזיק שלא כדין וכן לזכות אותה מיום 1.9.12 ועד ליום 1.8.13 בטענה כי הנכס לא ראוי לשימוש. לחילופין וככל שהטענה לא תתקבל נטען כי יש לסווג את הנכס בסיווג סטודיו לאומנים מיום 15.11.12.

טענות המשיב

8. לעניין הטענה בדבר איחור בהגשת כתב תשובה לערר נטען כי כתב הערר הוגש במסגרת שני העררים שהוגשו על ידי העוררת ושאוחדו על פי החלטת הוועדה. רק לאחר מכן נקבע כי הדיון בעררים יפוצל.

9. בהתייחס לנכס ברחוב יצחק שדה נטען כי המשיב פעל על פי דין עת רשם את הבעלים כמחזיק על פי הודעת החדילה שהוגשה על ידי השוכרת. לעניין זה נטען כי לפי סעיפים 325-326 לפקודת העיריות על הרשות לפעול על פי האמור בהודעת החדילה מבלי להתערב בסכסוך שבין פרטים. המשיב טען כי אינו אמור להכריע בסכסוך בין משכיר לשוכר. עוד נטען כי העוררת לא הוכיחה שמר ראובן וינברג הגיש השגה על חיובו בארנונה וכי השומה הפכה לחלוטה.

בנוגע לעוררת, היא נרשמה כמחזיקה החל מיום 1.8.13 והנכס זוכה לפטור נכס ריק עד ליום 3.3.14 בגין התקופה המקסימלית על פי החוק.

לעניין הסיווג נטען כי ייעודו של הנכס על פי היתר הבניה הוא תעשייה והנכס סווג בהתאם בהיותו ריק.

10. בהתייחס לנכס ברח' הקונגרס 5 נטען כי המשיב פנה מספר פעמים למר ראובן וינברג בדבר חובות ארנונה ובדבר כך שבביקורת שנערכה בנכס הוא נמצא סגור. משכך, חיוב הבעלים נעשה כדין. לעניין זה הפנה המשיב לפסיקה לפיה העירייה רשאית לשנות את הרישום בספריה כאשר לא ניתנה הודעת חדילה ומבלי שהחזקה הועברה בפועל לבעלים וזאת בשים לב למשך הזמן בו לא שולמה הארנונה, גובה החוב, אופי הנכס ועוד.

לטענת המשיב, מתקיימות הנסיבות המתאימות בעניינו של הנכס לשינוי הרישום על שמו של הבעלים. לעניין הבקשה לפטור כנכס לא ראוי לשימוש נטען כי הפנייה לעניין זה מיום 19.9.12 נענתה בתשובת המשיב מיום 15.10.12 וכי על החלטה זו לא הוגש ערר. משכך, לא ניתן לדון בטענה.

בהתייחס לטענת העוררת לעניין הסיווג נטען כי ייעודו התכנוני של הנכס הינו מחסן ואין לסווג את הנכס בסיווג סטודיו לאומנים. המשיב טען בין היתר כי סיווג זה ניתן רק לנכס אשר משמש בפועל כסטודיו לאומנים.

מסגרת הדיון בערר

11. בדיון שקיימנו בנוכחות הצדדים ביום 4.8.14 טענה העוררת כי תקופת הערר הינה חודש אוגוסט 2013 והחל מיום 1.3.2014. המשיב טען מנגד כי בנוגע לחודש אוגוסט 2013 אין פניה מצד העוררת ואף לא הוכח כי הנכס היה ריק.

12. התיק נקבע לדיון הוכחות כאשר הצדדים נדרשו להתייחס גם למחלוקות האמורות לעיל.

13. מטעם העוררת הוגש תצהיר עדות ראשית והמשיב בחר שלא להגיש תצהיר מטעמו, כאמור בהודעה שהוגשה על ידו בתאריך 26.10.14. בתאריך 4.2.15 קיימנו דיון ושמענו את הצדדים. ב"כ המשיב ויתרה על חקירת העוררת.

14. לבקשת הצדדים ניתנה להם האפשרות להגיש סיכומים בכתב ומשהוגשו, התיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

איחור בהגשת כתב תשובה לערר

15. המשיב טען כי בהחלטת ועדת הערר הוארך המועד להגשת כתב התשובה עד ליום 1.11.14. כן טען המשיב כי הוגש כתב תשובה מטעמו לעררים המאוחדים ולאחר פיצול העררים הוגש כתב תשובה לערר זה. הדיון המקדמי שקיימנו נערך ביום 4.2.15 אולם כתב התשובה הוגש ביום 3.2.15. כך טענה זו אינה מבוססת.

16. המשיב התייחס לטענה וטען כי אי מתן תשובה לערר במועד הנקוב בדיון אינו גורר סנקציה כלשהי. על אף שלא מופיעה סנקציה בתקנות סדרי הדיון, כל צד מחוייב לפעול בהתאם לדיון ובכלל זה לפרוצדורה הקבועה בדיון ולעמוד במועדים. גם אם לא נקבעה סנקציה בדיון למצב בו לא מוגש כתב תשובה במועד, אין בכך בכדי לשמש עילה להתנהלות בניגוד לדיון ולא עמידה במועדים על פי הדיון. נציין עוד כי לפי תקנה 17 לתקנות סדרי הדיון, בשמיעת הערר לא תיזקק הוועדה לכל נימוק שלא צויין בכתב הערר או בתשובה אלא אם היא משוכנעת שהנימוק נשמט שלא באשמת בעל הדיון המבקש להיעזר בו או ששמיעת הנימוק דרושה למען הצדק.

17. בנסיבות העניין איננו סבורים כי יש לקבל את הערר על בסיס טענה זו כאשר כתב התשובה הוגש טרם התקיים הדיון המקדמי, לא כל שכן דיון ההוכחות, קיימנו דיון לגופו של עניין, שמענו את מלוא הטיעונים מטעם הצדדים והנימוקים הדרושים בנסיבות העניין לקבלת הכרעה לגופה. לפיכך הטענה בדבר קבלת הערר מחמת איחור בהגשת כתב התשובה נדחית.

הנכס ברח' יצחק שדה 4

18. עניינו של נכס זה נדון במסגרת ערר 140020455. בהחלטתנו מיום 13.5.15 קבענו כי לא נפל פגם בסיווגו של הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה וכי סיווג זה יקבע לנכס גם בחודש אוגוסט 2013. בהחלטה זו דחינו את הטענה שהעלתה העוררת לסיווג הנכס בסיווג סטודיו לציירים ופסלים.

19. לעניין החזקה, טענה העוררת כי הנכס הושכר לקונספט וחרף האמור בהסכם עימה, החזקה בפועל הועברה בחודש אפריל 2013, כאשר המפתחות לנכס התקבלו רק בתחילת מאי 2013.

20. המשיב העביר את הנכס ע"ש מר וינברג על פי הודעת החדילה שהוגשה על ידי קונספט בתאריך 14.11.12. כפי שנפרט להלן, המשיב לא הסתפק בכך וערך ביקורת בנכס טרם דחה את ההשגה שהוגשה בעניין.

21. העוררת טענה כי שינוי החזקה בוצע בניגוד לדיון, אולם לא הוכח כי הוגשה השגה במועד לעניין זה על ידי מר וינברג. לא הוכחה גם הטענה לפיה קונספט הייתה בהליך של פשיטת רגל וכי ההודעה לא נחתמה על ידי מורשה חתימה מטעם קונספט.

22. נציין עוד כי על פי הפסיקה והדין המשיב אינו צד למחלוקות בין שוכר ומשכיר. בנסיבות העניין המשיב אף ערך ביקורת בנכס ומצא כי השוכר אינו מחזיק עוד בנכס, בנוסף להודעת התדילה שהוגשה לו.

23. סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות קובעים את ההוראות בדבר מתן הודעה לעירייה וחילופי מחזיקים, כדלהלן:

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

326. נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס 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 לעיריה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו. בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה".

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

נאור:

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

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

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

26. זאת ועוד, בפסיקה נקבע כי עת קיים סכסוך בין מחזיקים הנתיב המינהלי אינו הנתיב הנכון לשם בירור סכסוך זה ואין להפוך את העירייה כצד למחלוקת (ר' עמ"נ 266/04 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' יצחק טרכטינגוט; בר"ם 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב). בענייננו התברר כי אכן התגלעה מחלוקת בין המשכיר לשוכר שהעירייה אינה צריכה להיות צד לה. ר' לעניין זה את האמור בין היתר במכתב העוררת לעירייה מיום 18.12.12 בו צויין כי השוכר חדל לשלם דמי שכירות ומצוי בטיפול משפטי; את מכתבו של עו"ד מסלם בשם מר דרור עטיה בו נטען כי חוזה השכירות הסתיים ביום 15.8.10 ולא התמלא התנאי המתלה הקבוע בהסכם לצורך מימוש תקופת האופציה, כך שהחברה ו/או מי מבעליה לא חייבים בתשלום כלשהו נוסף (הובהר בהמשך המכתב כי מר דרור עטיה אינו בעלים עוד של החברה).

27. לאור האמור אנו דוחים את טענת העוררת למתן זיכוי בגין התקופה מיום 15.11.12 ועד ליום 1.5.13 מחמת ביצוע שינוי מחזיק.

28. אנו דוחים גם את הטענה לסיווג נכס זה בסיווג מלאכה ותעשייה כנכס ריק בתקופת החזקה על ידי מר וינברג. לא הוכח בפנינו כי הוגשה השגה לעניין זה במועד, כי הנכס היה ריק וכי הוא עומד בתנאים לסיווג כפי שנקבע בערר 140010455 בהתייחס לתקופה שלאחר רישומה של העוררת כמחזיקה בנכס. נציין כי במסגרת ערר 140010455 העלתה העוררת טענות דומות, בהתייחס לתקופה שמתחילה בנובמבר 2012 ועד לאוגוסט 2013. בסעיף 17 להחלטתנו באותו ערר ציינו כי העוררת זנחה את הטענות בסיכומיה וממילא לא ניתן לדון בהן במסגרת ערר זה.

הנכס ברח' הקונגרס 5

29. בהתייחס לנכס זה, טענה העוררת כי הנכס הועבר ע"ש מר וינברג ביום 14.10.10 חרף העובדה שהנכס הוחזק באותה עת על ידי השוכר, מר אדוארד אדי לטענתה. על פי הסכם השכירות, השכירות הוארכה באופן אוטומטי והייתה אמורה להסתיים רק ביום 15.10.13. לטענתה רק בספטמבר 2012 הצליחה העוררת לקבל חזקה בנכס. בסמוך לכך ביקשה פטור נכס לא ראוי לשימוש והבקשה נדחתה לאחר שנערכה ביקורת ביום 27.9.12. ביום 1.8.13 עת הועבר הנכס ע"ש העוררת באותו מצב זכתה לפטור נכס לא ראוי לשימוש. משכך נטען כי יש לזכות את העוררת מיום 14.10.10 ועד ליום 1.9.12 מחמת שינוי מחזיק שלא כדין וכן

לזכות אותה מיום 1.9.12 ועד ליום 1.8.13 בטענה כי הנכס לא ראוי לשימוש. לחילופין וככל שהטענה לא תתקבל נטען כי יש לסווג את הנכס בסיווג סטודיו לאומנים מיום 15.11.12.

30. שינוי החזקה הודע למר וינברג במכתבה של הגב' ורדי לוי מיום 5.1.11. השגה שהוגשה על הודעה זו נדחתה כמפורט בהחלטת המשיב מיום 29.3.11. מר וינברג לא הגיש ערר על החלטה זו בהתאם להוראות הדין ומשכך היא הפכה לחלוטה ואין מקום לדון בה. לא הועלו נימוקים להגשת ערר באיחור ולא ניתנה ארכה לעניין זה. למעלה מן הצורך נציין כי שינוי החזקה בוצע לאחר שנערכו ביקורות בנכס והוא נמצא סגור, ובביקורת נוספת התברר כי השוכר, מר אדוארד אדי, אינו מחזיק עוד בנכס אלא אדם אחר. במכתב ניתנה למר וינברג אפשרות להציג מסמכים המאשרים את טענתו.
כפי שנקבע בעניין בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ:

"בהתקיים מספר נסיבות מצטברות תהא העירייה רשאית (ואף חייבת) לערוך בדיקה יסודית באשר לזהות המחזיק בנכס, כאשר לאור תוצאותיה של אותה בדיקה, תהא רשאית היא לשנות את שם המחזיק בנכס וזאת גם מקום שבו לא התקבלה הודעה על חדילת החזקה ומבלי שהחזקה הוחזרה באופן פורמלי לבעליו".

31. לאור האמור ובנסיבות העניין, אין מקום להתערב בהחלטת המשיב גם לגופה ביחס לשינוי החזקה ע"ש מר וינברג, שהיה הבעלים של הנכס.

32. ביחס לטענת העוררת בנוגע למתן פטור מתשלום ארנונה כנכס לא ראוי לשימוש לפי סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 1.9.12 ועד ליום 1.8.13, ניתנה החלטה של המשיב ביום 15.10.12. בהחלטה נקבע כי נערכה ביקורת בנכס ונמצא כי לא מדובר בנכס שנהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לעשות בו שימוש וניתן לעשות בו שימושים שונים כמחסן לדוגמא. עוד הובהר כי ייעודו המקורי ניתן לנכס ריק מכל אדם וחפץ אולם בביקורת נמצא כי הנכס לא ריק ולפיכך נותר סיווגו שירותים כללי (כאשר ממילא שינוי הסיווג לא ישפיע מבחינה כספית לפי צו הארנונה).
גם על החלטה זו לא הוגש ערר על ידי מר וינברג ומועד ובהתאם להוראות הדין.

33. איננו מקבלים את טענת העוררת כי הגיעה להסכמה עם נציגי העירייה שלא תגיש עררים עד למיצוי המגעים ביניהם. המועד להגשת ערר קבוע בדין וככל שהיו הסכמות כגון אלה שומה היה להעלותן בכתב ולהגיש אסמכתא מתאימה במסגרת בקשה להארכת מועד להגשת ערר. העוררת בחקירתה הודתה כי לא צירפה את התכתבויותיה עם נציגי העירייה ביחס לאותה הסכמה נטענת וטענותיה לא הוכחו.

34. נציין כי לא די בטענת העוררת כי לנכס הוענק פטור כנכס לא ראוי לשימוש לאחר שהוא הועבר ע"ש העוררת ממר וינברג וזאת על אף שלא חל שינוי במצבו לטענתה. במכתב המשיב מיום 23.4.14 הובהר כי בנכס נערכה ביקורת ביום 27.9.12 ונמצא כי הוא אינו עומד בקריטריונים של סעיף 330 לפקודת העיריות. בין היתר נמצא כי הנכס לא היה ריק ובו חפצים. זאת בשונה מביקורות שנערכו בשנת 2013. כך, מעבר

לכך שלא הוגש ערר על ההחלטה בעניין זה במועד, גם לגופו של עניין לא הוכח כי הנכס הרוס באופן שמזכה מתן פטור מתשלום ארנונה ולא הוכח כי מצבו של הנכס לא השתנה.

35. אין לנו אלא לדחות גם את טענת העוררת בנוגע לסיווגו של הנכס כנכס ריק. כאמור בהחלטה מיום 15.10.12 הנכס לא נמצא ריק ודי בכך כדי לדחות את הטענה. לא הוכח כי נערכה פנייה לאחר מכן, במסגרתה התבקשה העירייה לבחון את הנכס שוב לעניין זה וכי הנכס נמצא ריק. גם במסגרת ערר זה לא הוכח כי הנכס היה ריק.

36. למעלה מן הצורך נוסף כי על פי היתר הבניה שהוגש על ידי המשיב, הנכס מיועד לשמש כמחסן. העוררת לא סתרה עובדה זו. כמו כן, סעיף 3.3.18 לצו הארנונה שדן בסטודיו לציירים ולפסלים מתייחס לבניין המשמש לסטודיו בלבד עם מגבלות וסייגים כמפורט בצו.

37. בעניין עמ"ן (מחוזי ת"א) 255/07 השקעות כדאיות בע"מ נ' עיריית הרצליה פדאור 08(30)042 (2008) סיכם בית המשפט את הרציונל שעומד בבסיס ההלכה הנוגעת לחיוב נכס ריק לפי השימוש החוקי בתעריף הנמוך ביותר, כך:

"מטרתה של ההלכה בדבר סיווג הנכס על פי השימוש החוקי המסווג בתעריף הנמוך ביותר לא נועד לעקוף את חובתו של בעל הנכס לשלם ארנונה בגין נכסיו על פי מטרותיהם ושימושיהם, אלא להקל עליו במסגרת אותם שימושים הגיוניים וסבירים. הנחת המוצא שיש לזכור הינה כי גם בעל נכסים ריקים מחויב בתשלום ארנונה, ועם כל הרצון ללכת לקראת מי שאינו מפיק פירות מנכסיו והם עומדים ריקים, לא ניתן לעקוף הנחת מוצא זו באופן שאינו עולה בקנה אחד עם עקרונות החיוב בארנונה.

... האינטרס שיש לרשות המקומית בשימוש בנכסים שונים כמו גם מאפייניהם המיוחדים של אותם נכסים מהווים אף הם שיקולים לקביעת תעריפים נמוכים. סיווגו של נכס על פי שימוש שלא נעשה בו הלכה למעשה רק משום שתעריפו נמוך יותר, עלול להחטיא את המטרה לשמה נקבע בצו הארנונה תעריף נמוך. כך למשל נקבע בעמ"נ (תל-אביב-יפו) 203/05 אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ נ' מנהל הארנונה שלעיריית תל-אביב, תק-מח 2005(4), 8131, כי על אף שמבחינה תכנונית יכול נכס מסוים העומד ריק לשמש כ"בית תוכנה", אין לסווגו ככזה על פי צו הארנונה, מאחר שההטבות הניתנות לבית תוכנה באמצעות תעריף ארנונה נמוך במיוחד נועדו לתמרץ שימוש בפועל של בתי תוכנה באיזור.

... ולענייננו- ניתן להניח כי התעריף המופחת למקומות שעשועים נובע מהשטה הגדול עליו משתרעים נכסים מהסוג הנדון (בתי שעשועים מופיעים באותו הסעיף עם מגרשי משחקים ומגרשי ספורט). רציונל זה אינו רלוונטי לנכסים

הנדונים אשר כאמור נועדו מלכתחילה לשמש כנכסים למסחר ולשירותים
משרדיים שונים. " (הדגשה הוספה)

38. בנסיבות העניין בגין נכס ריק יש להשית ארנונה על פי היעוד שנקבע בהיתר הבניה של הנכס. אם היו שינויים בנכס שהיו שוללים ממנו את אופיו, נראה כי ניתן היה לחייבו לפי השימוש האחרון שאליו הותאם מבחינה פיזית. עת השימוש האחרון היה לא חוקי או מנוגד להיתר הבניה והשימוש נפסק, יש מקום לתזור לאחור על פי השימוש החוקי (ר' ה' רוסטוביץ ארנונה עירונית (2001) בעמ' 716). בענייננו, המשיב סיווג את הנכס בסיווג מחסנים על פי ייעודו התכנוני. העוררת לא הוכיחה ייעוד תכנוני שונה ולא די בהפנייה להוראות התב"ע שחלה על הנכס.

39. הטבות מסויימות ניתנו על מנת לקדם אינטרסים שונים כגון פעילות של בתי תוכנה בעיר כפי שנדון בפסק דין בעניין עמ"ן (מחוזי ת"א) 203/05 אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב תק מח 8131 (4)2005, או ביתס לסטודיו לאומנים.

איננו מקבלים את טענת העוררת כי די בעובדה שניתן להשתמש בנכס כסטודיו לאומנים כדי להעניק את הסיווג המופחת. לא חלה בנסיבות העניין התכלית שבהקלה שניתן לתת לנכס ריק, אלא על פי הייעוד התכנוני והוא מחסנים.

סיכום

40. לאור האמור, הערר נדחה.

41. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

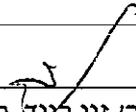
ניתן בהעדר הצדדים היום 11.11.2015.

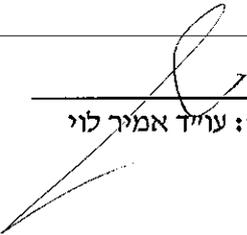
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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


חברה: עו"ד שירלי קדם

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' זיו ריקן, רו"ח


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

מספר עררים : 140011596
140013177
140013411

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: ריפלי טכנולוגיות וידאו בע"מ
נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. בפנינו עררים מאוחדים שהוגשו בעניינה של החלטת המשיב מיום 29.7.14 שניתנה בסוגיית סיווגו של הנכס שבחזקת העוררת ברחוב הברזל 7 בתל אביב.

2. בהחלטה זו נקבע כי השימוש שנעשה בנכס אינו בגדר ייצור תוכנה ומשכך, נדחתה השגה שהוגשה על ידי העוררת לסיווג הנכס לפי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה שעוסק בבית תוכנה. הסיווג על פיו חוייבה העוררת הינו לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה אשר עוסק בבניינים שאינם למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר.

טענות העוררת

3. במסגרת הערר טענה העוררת כי היא הוקמה בשנת 2011 והיא מפתחת תוכנות וכלים בתחום זוויות צילום והילוכים חוזרים לענף הספורט. היא מעניקה את שירותי הפיתוח עבור חברת האם אשר מקום מושבה בארה"ב. חברת האם עושה שימוש בתוכנות ומוכרת שירותים למועדוני ספורט ורשתות שידור בעולם. הכנסות העוררת הן מעבודות הפיתוח שהיא מבצעת עבור חברת האם. העוררת אינה עוסקת במכירות א/או בשיווק והסכמי ההתקשרות הינם בין חברת האם ללקוחות.

4. בנוסף טענה העוררת כי היא קיבלה אישור מאת המדען הראשי על ביצוע מחקר ופיתוח עבור חברת האם בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון.

5. לאור זאת ובהתאם לפסיקה טענה העוררת כי יש לסווגה בסיווג בית תוכנה.

טענות המשיב

6. בכתב התשובה טען המשיב כי מדובר בשטח של 114 מ"ר ובשטח של 63 מ"ר, אשר מוחזקים על ידי העוררת וסווגו לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה.

7. המשיב טען כי העוררת מעניקה שירותים לחברת האם וזו מעניקה שירותים ללקוחותיה. משתמשי הקצה אינם מצויים בקשר עם העוררת ואינם רוכשים ממנה תוכנה.

8. המשיב טען כי בהתאם למבחנים שנקבעו בפסיקה על העוררת להוכיח כי היא מפתחת ומוכרת תוכנה כסחורה וזאת במובחן מפעילות עסקית באופיה המבוססת על תשלום על בסיס שירות שנרכש למשל על ידי חברת האם של העוררת למתן תמיכה וכו'.

9. המשיב טען כי הפלטפורמה עצמה עליה עובדת העוררת נועדה לשימוש של חברת האם ולא למכירה ללקוחותיה. לכן התכלית העיקרית של הנכס הוא שיווק הפלטפורמה הקיימת ושימור לקוחות ולכן הסיווג צריך להיות לפי סעיף 3.2 לצו.

10. המשיב הוסיף וטען כי דרך ההתקשרות של העוררת עם לקוחותיה מעידה על כך שלא מדובר בבית תוכנה אלא בחברה אשר עוסקת במתן שירותים.

דיוני הוועדה ומסגרת הדיון בערר

11. לבקשת הצדדים קבענו את התיק לדיון הוכחות וניתנו הוראות להגשת תצהירים וראיות מטעמם. ביום 10.6.15 קיימנו דיון הוכחות במהלכו נחקרו העדים מטעם הצדדים על תצהיריהם. בתום הדיון נקבע כי הצדדים יגישו סיכומים בכתב ומשהוגשו התיק בשל להכרעה.

12. נציין כי הצדדים הגישו בקשות מוסכמות בדבר איחוד העררים שבכותרת.

דיון והכרעה

13. סעיף 3.3.3 לצו הארנונה מתייחס להגדרת בתי תוכנה כדלקמן:

"3.3.3 בתי תוכנה"

בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה, יחויבו ..."

14. מרכז הכובד בהגדרת סיווג בתי תוכנה הוא כי עיקר העיסוק בנכס הוא ייצור תוכנה ולא די כי העיסוק בנכס יהא בתחום התוכנה ובתחום המחשבים אלא כי עיקר העיסוק יהא בייצור תוכנה.

15. בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 29761-02-10 **וב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב- יפו** (ניתן ביום 8.8.11) (להלן- "**פס"ד ווב סנס**") נקבע כי לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" צריכה להתקיים בנכס בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה". נקבע כי המונח "בעיקר" כוונתו הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי - במסגרת המבחן הכמותי, יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת ואילו במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

16. בהתייחס למבחנים לפיהם ייקבע האם עסקינן בפעילות "ייצורית" של תוכנה, ראו עמ"נ (מחוזי ת"א) 275/07 **אינדקס מדיה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב - יפו** (ניתן ביום 30.6.10), בו נקבע כי יעשה שימוש במבחנים אשר משמשים בתחום סיווג התעשייה והמלאכה כפי שנקבע בעמ"נ 186/07 **גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו** (לא פורסם, ניתן ביום 15.11.07).

17. בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 147/03 **מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' טאי מידל איסט בע"מ** (פורסם ב"נבו" 13.7.04) עשה בית המשפט שימוש במבחן "ההנגדה" לפיו האם הפעילות בה אנו דנים "נמשכת" אל מרכז הגרוויטציה של פעילות ייצורית או של מתן שירותים. באותו עניין נדונה פעילות של ניהול מנויים של המערכת, עיסוק בניהול תכנים, רכש אלקטרוני, ניהול שרשרת אספקה וירטואלית, הפצת מידע, חילופי מסכים אלקטרוניים בין מערכות מידע. בבחינת ההנגדה, נקבע כי הנישומה אומנם מוכרת ומשווקת את מוצריה בתחום הסחר האלקטרוני על פי הזמנה אך פעילותה טומנת בחובה גם אלמנט ייצורי של פיתוח תוכנה, עליו שוקדים אנשי מחשוב ותוכניתנים. לאור מסקנה זו, דן בית המשפט המבחן העיקרי והוא מבחן יצירתו של "יש ממש" אחר" -

"האם פעילותה תורמת לפעילות ייצורית תעשייתית בהיותה יוצרת או מקדמת יצירתו של יש ממשי חדש או שמה כל פעילותה היא בבחינת אספקת שירות ללקוח שאין בה תוכן מוחשי חדש".

18. בבחינת העובדות שהובאו בפנינו תוך יישום המבחנים הנדרשים לסיווג הנכס, החלטנו לקבל את העררים לסיווג הנכס לפי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה כבית תוכנה.
19. העוררת מחזיקה בנכס החל משנת 2014 בשטח כולל של 177 מ"ר. היא מפתחת תוכנות וכלים בתחום זוויות צילום והילוכים חוזרים לענף הספורט. הפלטפורמה שפיתחה מאפשרת עיבוד תמונה ממוחשב על מנת להציג את ההליך החוזר בתלת מימד מכל זווית אפשרית. הפיתוח מתבצע על ידי העוררת עבור חברת האם אשר מקום מושבה בארה"ב – חברת REPLAY TECHNOLOGIES INC.
20. העוררת אינה עוסקת במכירות או בשיווק ועבודתה מתבצעת כקבלן עצמאי עבור חברת האם. העוררת ממומנת על ידי חברת האם אשר מכסה את הוצאותיה בתוספת של 7% (COST +7%).
21. העוררת קיבלה אישור מהמדען הראשי על ביצוע מו"פ עבור חברת האם בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון תשי"ט-1959. באישור המדען הראשי שצורף לתצהיר העוררת צויין כי האישור ניתן בהתבסס על כך שעיקר פעילותה מיום שנוסדה הינו פעילות מו"פ כהגדרתו בחוק לעידוד מחקר ופיתוח בתעשייה. המונחים 'מחקר' ו-'פיתוח' מוגדרים בחוק לעידוד מחקר ופיתוח בתעשייה כך:
- "מחקר" – חקירה מתוכננת במטרה לגלות ידע חדש מתוך ציפיה שידע זה יהא מועיל בפיתוח מוצר חדש או תהליך חדש או בשיפור מהותי במוצר או בתהליך קיימים;**
- "פיתוח" – יישום ממצאי מחקר או ידע אחר, המכוונים לייצור מוצר חדש או לפיתוח תהליך חדש או לשיפור מהותי במוצר קיים או בתהליך קיים, לרבות גיבוש קווי תכנית או בדיקות, הכנת תכניות ומדגמים, בניית אב-טיפוס והפעלת דגם ניסוי או מיתקן חצי-חרושתי;**
22. יש בכך בסיס לא מבוטל לראות בפעילות העוררת כמי שעוסקת בייצור תוכנה. נוסף כי מטרת חוק לעידוד מחקר ופיתוח בתעשייה הן:
- (1) יצירת מקומות עבודה בתעשייה וקליטת כוח אדם מדעי וטכנולוגי;
 - (2) יצירת תשואה עודפת למשק הישראלי; בחוק זה, "תשואה עודפת" - הגדלת התועלת הכלכלית למשק הנובעת ממחקר ופיתוח או מפירוטיהם, מעבר לתשואה שאמורה לצמוח למי שמעורב ישירות באותו מחקר ופיתוח;
 - (3) פיתוח תעשייה עתירת מדע תוך ניצול והרחבה של התשתית הטכנולוגית והמדעית ומשאבי האנוש הקיימים במדינה;
 - (4) שיפור מאזן התשלומים של המדינה על ידי ייצור וייצוא של מוצרים עתירי מדע שיפותחו בה;
- ההכל בדרך של עידוד מחקר ופיתוח בתעשייה.
23. סעיף 2 לחוק זה קובע מהן אמצעי ההגשמה להשגת מטרת אלה והם הענקת מענקים, הלוואות, פטורים, הנחות והקלות, על יסוד תכנית מאושרת, בהתאם להוראות החוק.
24. ביטוי לכך ניתן לראות בדוחות החשבונאיים שצורפו על ידי העוררת, כאשר ניתנות לעוררת הטבות במס מכוח חקיקת עידוד השקעות הון.
25. נוסף כי באישור המדען הראשי מופיע פירוט בדבר החדשנות שבפעילות העוררת, פירוט אשר מלמד ותומך בטיעוני העוררת בדבר כך שעיקר עיסוקה בפיתוח וייצור תוכנה.
26. העוררת מעסיקה 25 מתכנתים מתוך 35 עובדים בחברה. לאחרונה גוייסו 10 מתכנתים חדשים. כך גם בהיבט כמותי זה, ניתן לבסס את טענות העוררת לסיווג כבית תוכנה.

27. בניגוד לעמדת המשיב, מצאנו כי דווקא אופן פעילותה של העוררת וייחוד פעילותה לתחום המחקר והפיתוח בלבד, מחזק את טענתה לסיווג בית תוכנה בנסיבות הענין. העוררת אינה עוסקת בשיווק ובמכירות וכל כולה נתונה בעיסוק של מחקר ופיתוח התוכנות עליהן היא שוקדת. גם אופן מימונה מחברת האם תומך ומחזק את טענתיה ולא ניתן לראות בכך, כפי שטוען המשיב, כמתן שירותים לחברת האם. אומנם, אופן ההתקשרות כשלעצמו אינו יכול להכריע בעניין על פי מבחן השימוש (רי עניין ווב-סנס), אולם דווקא בנסיבות העניין יש בכך תמיכה בטענתיה לסיווג כבית תוכנה. לעניין זה ר' גם ערר 140010979 ויסיטה מערכות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (החלטה מיום 2.7.2015).

28. איננו מקבלים את טענת המשיב בסיכומים מטעמו כי העוררת נותנת שירותים עבור חברת האם. על פי מבחן השימוש, השימוש שנעשה בנכס הוא כבית תוכנה. גם אם בסופו של יום התוכנה שמפותחת ומיוצרת על ידי העוררת משווקת לציבור רחב באמצעות צד ג', בנסיבות מקרה זה הדבר אינו מאיין את העובדה כי השימוש שמתבצע על ידי העוררת הוא כבית תוכנה. איננו מקבלים גם את המסקנות שהסיק המשיב כמפורט בסעיף 11 לסיכומים מטעמו. מדובר במסקנות שלא מבוססות על התשתית העובדתית והן אף מתעלמות מעובדות מהותיות שהוכחו ושאינן חולק עליהם.

סמנכ"ל התפעול בעוררת הבהיר בעדותו כי החברה מחוייבת לחברת האם, לשפר את האיכות של המוצר כל הזמן, לפתח מוצרים לענפי ספורט חדשים שדורשים פיתוח תוכנה חדשה ולאחרונה אף הוגדל מספר המתכנתים בחברה.

29. המשיב הפנה לפסיקה בעניין פורמלי (עמ"ן 12-02-19893) אולם פסק דין זה אינו רלוונטי לענייננו, שכן שם מדובר בשירותים שניתנו על בסיס מכירת זכות שימוש בטפסים קיימים. לא כך בענייננו. גם עניין בזק (עמ"ן 13-11-34343) אינו רלוונטי לענייננו שכן באותו עניין המערערת לא הוכיחה כי עיקר הכנסותיה נובע מייצור תוכנה. בענייננו הדבר הוכח וזהו עיקר פעילותה של העוררת במימון חברת האם.

30. לאור האמור העררים מתקבלים. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 11.11.2015.

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.


חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח


חברה: עיריית תל אביב


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ד בכסלו תשעו
16.11.2015
מספר ערר : 140013023 / 11:54
מספר ועדה : 11261

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: קוזה עמית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

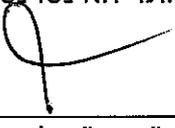
החלטה

לאור האמור לעיל הערר מתקבל באופן שהפטור לפי סעיף 330 לפקודה יימשך עד ליום 31/3/15.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 16.11.2015.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ד בכסלו תשעו
16.11.2015
מספר ערר : 140013093 / 11:53
מספר ועדה : 11261

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: מגנזי שאול

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

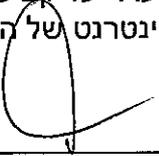
החלטה

ינתן פטור לבכס ריק לתקופה שמתחילה מיום 1/4/15 ומסתיים ביום 31/5/15.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 16.11.2015.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ד בכסלו תשעו
16.11.2015
מספר ערר : 140012340 / 12:36
מספר ועדה: 11261

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: קורן רחל

- נ ג ד -

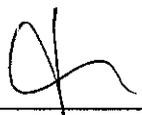
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

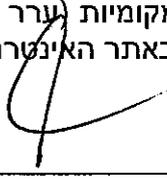
החלטה

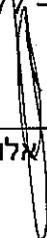
הצד השלישי זומן לדיון ולא הגיע כמו גם לדיונים הקודמים. העוררת הוכיחה כי לא החזיקה בנכס מיום 16/11/14 ועד ליום 14/1/15.
לפיכך מתקבל הערר שכן העוררת הוכיחה טענת אינני מחזיק.

ניתן והודע במוכחות הצדדים בלבד היום 16.11.2015.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: בירוקוב בוריס

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: מרכז החרש והאומן בע"מ

החלטה

העורר הגיש ערר בשל חיובו בארנונה בגין חלק מנכס שהיה בתזקתו ואשר לטענתו חדל להחזיק בו ביום 1.1.2015.

העורר טוען כי אינו מחזיק בנכס בתקופה המתחילה ביום 1.1.2015 ומסתיימת ביום 17.3.15. במועד זה ולאחר ביקורת נוספת שערך בנכס הסכים המשיב לקבל את הודעת ה"יחידלה" של העורר והעביר הרישום בחלק הנכס נשוא הערר של שם הבעלים על הנכס.

הנכס נשוא הערר הינו שטח של 20.66 מ"ר אשר היה עד ליום 1.1.2015 חלק מהשטח שהושכר לעורר על ידי הצד השלישי.

בכתב התשובה הסביר המשיב כי בעת פנייתו הראשונה של העורר למשיב לא נעתר המשיב לפנייתו שכן מביקור הפקח בשטח ביום 13.1.2015 נמצא כי השטח נשוא הערר אינו מופרד מיתר הנכס של העורר, כי יש מעבר בין שטחים אלה וזאת על אף שלשטח נשוא הערר קיימת גם כניסה מחוץ ליחידה.

המשיב הסביר בכתב התשובה כי לאחר פנייה חוזרת של העורר אליו נערכה ביקורת נוספת בנכס ביום 2.4.2015 ממנה ניתן היה ללמוד כי הכניסה לשטח שבמחלוקת אינה עוד משטח הנכס המוחזק על ידי העורר ולפיכך ניתנה הוראה לבטל החיוב בשטח שבמחלוקת וכך הופחת השטח בו מחויב העורר החל מיום 18.3.2015 לכדי 120 מ"ר.

ביום 13.7.2015 בעת הדיון המקדמי הראשון שמענו בהרחבה את העורר אשר הסביר כי השטח שבמחלוקת היה בעבר שירותים ציבוריים ששימשו את כל השכנים וכי לא ידע כי הוא מחויב בארנונה בגין שטח זה.

"בסוף שנת 2014 נגמר החוזה והחזרתי להם את המקום, ניקיתי אותו ובניתי קיר מעץ מיד וגם הודעתי לעירייה לבוא ולראות שהשטח נקי ואינני מחזיק בשטח זה".

בעת הביקורת שנערכה ביום 11.1.15 צילם הפקח מטעם המשיב את הנכס שבמחלוקת עליו הצביע העורר כמוצג מ1. העורר טען כי המעבר מהנכס שלו לשטח שבמחלוקת נותר פתוח בכוונה על מנת שיתאפשר לפקח מטעם המשיב להתרשם כי השטח פונה והוא נקי מחפצים.

עוד טען העורר בעת הדיון המקדמי בפנינו:

העורר הוא שיזם את הפנייה למשיב וביקש ממנו לערוך ביקורת בנכס מיד עם סיום תקופתה שכירות ביחס לנכס.

אין אזכור בדוחות ממצאי הביקורת לכך כי הנכס לא פונה מחפציו של העורר. (או כל עובדה אחרת התומכת בטענותיה של נציגת הצד השלישי בעניין זה).

ההסתייגות היחידה של המשיב בביקורת הראשונה שנערכה בנכס הייתה ביחס לחיבור בין הנכס נותר בחזקתו של העורר לבין הנכס ביחס אליו מסר הודעת חדילה.

הצד השלישי גם לא תמך את עמדתו זו בכל ראייה כדוגמת מכתב התראה או מכתב דרישה שנשלח לעורר בדרישה ממנו לפנות את חפציו מהנכס.

מצאנו את גרסתו של העורר לפיה פתח את דלת המעבר בין החלק שנותר בחזקתו לבין החלק לגביו הוציא הודעת חדילה בכדי לאפשר לנציג המשיב להתרשם כי פינה את הנכס נשוא הערר כגרסה מהימנה.

לא מצאנו בסיס מהימן לגרסת הצד השלישי לפיה העורר סירב לאפשר לצד השלישי לבנות קיר המפריד בין הנכס שנמסר לבין הנכס שנשאר בחזקתו במיוחד לאור העובדה שהמתלוקת המתוארת על ידי נציגת הצד השלישי נולדה רק לאחר שנבנה הקיר המשותף ולא יכולה הייתה להיות קיימת קודם לכן.

כפי שאמרה נציגת הצד השלישי: "אחרי שבנינו בעצה אחת עם בעל הנכס השני גילינו שנינו שהקיר נבנה שלא במקום הנכון".

הנה כי כן המחלוקת בין הצד השלישי לעורר נולדה לגרסת הצד השלישי לאחר שהצד השלישי בנה את קיר ההפרדה.

לא מצאנו סיבה לכך שהצד השלישי לא בנה את קיר ההפרדה לפני כן.

כן מצאנו בדברי הצד השלישי תימוכין לגרסת העורר לפיה הפסיק להחזיק בנכס ביום 1.1.2015.

טענותיו של הצד השלישי באשר למיקום קיר ההפרדה בנכס ו/או כל טענה אחרת כנגד השוכר אינן מעניינה או מסמכותה של ועדת הערר וממילא אין להן דבר וחצי דבר עם הטלת הארנונה על ידי המשיב.

מכל האמור לעיל הערר מתקבל ואנו קובעים כי העורר לא החזיק בנכס בתקופה המתחילה ביום 1.1.2015 ועד 17.3.2015. משלא נתבקשנו לעשות כך, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 16.11.15

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

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

מיום מסירת החלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: חברת יצמח בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ערר זה ענינו נכס אחד מתוך שני נכסים בבניין ברחוב נחלת בנימין 96 תל אביב. שני הנכסים הושכרו על ידי העוררת לחברת פוקוס תאורה בע"מ ואין חולק כי השוכרת החזיקה בנכסים אלה החל משנת 2008.

לאחר שבמשך תקופה ארוכה לא שולמה ארנונה בגין נכס מספר 2000098559 (נשוא הערר) בשטח של כ- 182 מ"ר הודיע המשיב לעוררת כי הוחלט להפסיק את החזקתה של פוקוס תאורה בנכס נשוא הערר ולרשום תחתיה את העוררת כמחזיקה וזאת מיום 7.2.2012. המשיב עשה זאת בין השאר מאחר ולטענתו העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר בהיותה הבעלים של הנכס.

על כך הגישה העוררת את הערר שבפנינו בענין הנכס בקומת המרתף, לטענת העוררת פוקוס תאורה בע"מ לא הפסיקה את החזקתה בנכס בתקופות החיוב נשוא הערר ועל המשיב היה לנקוט בצעדים לגביית הארנונה שלא שולמה כנגד פוקוס תאורה בע"מ ולא כנגד העוררת.

העוררת טוענת כאמור כי היא אינה המחזיקה בנכס וכי המחזיקה בנכס הייתה בתקופה שבמחלוקת חברת פוקוס תאורה.

המשיב טוען כי בעקבות אי תשלום חיובי ארנונה נערכו בנכס בדיקות וביקורות וכתוצאה ממצאי הביקורת שהעלו כי הנכס סגור ולא נכח בו איש הוחלט להסב את חיובי הארנונה על שם בעלי הנכס, היינו, העוררת.

ביום 17.9.2014 קיבלנו החלטה בטענתו המקדמית של המשיב אשר ביקש לדחות על הסף את הערר בשל איחור בהגשת ההשגה.

בהחלטתנו דחינו את עמדת המשיב וקבענו כי העוררת לא איחרה בהגשת ההשגה.

"אין מנוס מן הקביעה כי הודעת התשלום המתייחסת לתקופה נשוא ערר זה הגיעה לידי העוררת או לידיעתה בסמוך להגשת ההשגה בסוף שנת 2013 ועל כן בעת שהגישה העוררת את ההשגה נשוא כתב ערר זה טרם חלף המועד הקבוע בחוק להגשת השגה."

הצדדים הביאו ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית

העוררת הגישה את תצהירו של אלון דיסקין, אחד מבעלי מניותיה של העוררת, את תצהירו של יוסף פרנק מלכה המנהל חנות צעצועים בסמוך לנכס נשוא הערר ואת תצהירו של אליהן בן בסט המנהל חנות מכשירי כתיבה באותו הבניין.

המשיב הגיש את תצהירי חוקרי השומה אלמוג צוברי יהודה בן ישי וליאור מלכי.

יצוין כי ביום 4.5.15 נתקבלה החלטה על זימונה של חברת פוקוס תאורה בע"מ לדין בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה.

ביום 13.7.2015 התקיימה ישיבת ההוכחות אליה זומן הצד השלישי.

הצד השלישי לא התייצב לדין ומבירור שנערך נמצא כי הזימון לצד השלישי חזר בטענה כי הנמען "אינו ידוע".

בתחילת דיון ההוכחות הודיע הצדדים כי המחלוקת ביניהם הצטמצמה:

"מוסכם כי את הארנונה לחודשים אוקטובר - דצמבר 2013 ישלם השוכר פרנק יוסף מלכה... לפיכך נותרה המחלוקת מיום 1.2.2012 ועד 30.9.13".

עד העוררת יוסף פרנק מלכה העיד במהלך החקירה על תצהירו כי הוא שוכר את הנכס נשוא הערר "חופף אחרי שהוא עזב" מחודש אוקטובר 2013. (הנכס נשוא הערר נוסף לנכס קודם שהוחזק על ידי יוסף פרנק מלכה).

העד סיפר על מערכת יחסים בינו לבין הצד השלישי פוקוס תאורה בע"מ, בעיקר סביב העובדה שחלקו יחד מונה חשמל ושילמו יחד את חשבונות החשמל בגין שימוש של כל אחד מהם בחלקו. העד סיפר כי מדי פעם לא הייתה משלמת פוקוס תאורה את חלקה בדמי החשמל ואז היה מנתק אותה מאספקת החשמל.

העד הצביע על התמונות מ/1 ומ/2 אשר צורפו לדוח הביקורת של המשיב מיום 27.3.2012 כתמונות המתארות את השימוש בה עשתה פוקוס תאורה בנכס נשוא הערר במועד הביקורת.

"התמונות שצורפו לדו"ח הפקח מיום 27.3.12 (מסומנות מ/1 ומ/2) הן תמונות של החנות פוקוס תאורה. אני מצביע לבקשת הוועדה על גופי תאורה ועל ציוד של פוקוס תאורה".

בסעיף 16 לתצהירו העיד עד העוררת כי בסוף חודש ספטמבר 2013 ראה משאית ופועלים מפנים ציוד מהמרתף ולאחר כמה שעות נכנס אליו קרוימן ואמר לו כי פינה את הנכס. בחקירתו אמר כי הוא זוכר את התאריך "כי באותו מועד הוא החזיר המפתח והוא ביקש שאעביר אותו לאלון דסקין שהתקשרתי לאלון והוא בא לקחת את המפתח, אחרי זה הוא אחסן שם דברים ואני אמרתי שאני רוצה לקחת את הנכס ונחתם חוזה".

עד העוררת אלירן בן בסט נחקר אף הוא על תצהירו בישיבת יום 13.7.15 והעיד על הנכס נשוא הערר. הוא העיד כי פוקוס תאורה אחסנה בנכס את כל הציוד המוכן ולמטה הייתה מייצרת את הנברשות.

גם עד זה סיפר על הצבת גנרטור פנימי בבניין על ידי פוקוס תאורה בתקופות בהן מייחס המשיב לעוררת אחזקתה בנכס.

בסעיף 9 לתצהירו אמר מר בן בסט:

"בתקופת החגים בספטמבר 2013 עדיין ראיתי את עובדיה של פוקוס תאורה ואת המנהל זאב קריימן נכנסים ויוצאים מהמרתף".

כאשר ניסתה ב"כ המשיב להזים את גרסתו של העד בחקירתו הנגדית השיב העד:

"כשאת שואלת אותי על סעיף 9 לתצהירי אני מציין שבמקרה בחודש הזה התחתנתי ולכן אני זוכר. אני יודע שאחרי כל הבלאגן של הגנרטור הוא עוד היה שם תקופה מסוימת ולכן כך רשמתי, אני יודע גם שיכול להיות שהתאריכים לא מדויקים"

עד העוררת אלון דסקין נחקר גם הוא על תצהירו ובחקירתו התמקדה ב"כ המשיב בשאלה הנוגעת לכתובת שמסרה העוררת למשיב ואשר אליה נשלחו פניות המשיב לעוררת.

השאלה נסובה סביב כתובת העוררת אליה נשלח מכתבה של הגב' ורדי לוי מנהלת מחלקת שומה ב' לעוררת. מכתב הנושא את התאריך 16.2.2012 בו נשאלה העוררת מי המחזיק בנכס לאור העובדה שלא משולמים תשלומי הארנונה בגין הנכס.

במכתב זה הודיע המשיב כי **"באם לא תתקבל תשובתכם תוך 30 יום, יוסב החיוב על שמכם מתוקף היותכם בעלים ולפיכך בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס"**

העד אלון דסקין הסביר את גרסתו לפיה מכתב זה, נספח ב' לכתב התשובה של המשיב, לא הגיע לידי העוררת:

"הכתובת בדובנוב עמדה ריקה במועד זה. הדירה נמכרה לאחר מועד משלוח נספח ב', רו"ח חיים את חיים ייצג את החברה אולם זאת לא כתובתו, הוא ישב באותה עת ברמת החייל. אני אספתי דואר מהכתובת בדובנוב. מכיוון שאנחנו חברה בע"מ אנחנו לא צריכים להודיע לעירייה על שינוי כתובת, אלא לרשם החברות, בוצעו השינויים בעקבות פטירת אבי ברשם החברות... לרשם החברות נמסרה הכתובת בברקוביץ 4 תל אביב...אני לא קיבלתי מהעירייה את נספח ב' ואף מכתב שמתייחס לפוקוס תאורה או חוב כלשהו..."

"...כשהוועדה שואלת אותי מדוע לגבי נכס 2000098564 כן שילמנו במקום פוקוס תאורה את החוב אני מסביר שמבירור שערכנו עם פרנק מלכה, הרי בניגוד לנכס שנותר במחלוקת את הנכס הזה החזיק פרנק מלכה תקופה מסוימת ואף דיווח על כך ומאחר והיה שימוש ע"י פרנק מלכה אנחנו שילמנו את החוב והתחשבנו מולו"

בהתייחס להתקשרות העוררת עם פוקוס ענה עד העוררת:

"כשפוקוס שכרה את שני הנכסים היא שכרה אותם בהסכמים נפרדים ולכן לא היה צורך לשנות את הסכם השכירות שהיא עזבה את אחד הנכסים..."

הם שילמו לנו שכירות חלקית על המרתף.... בגין חלק מהתקופה לא שולמו דמי שכירות בשל קשיי גבייה.. לא פעלנו בהליכים משפטיים לגביית החוב משיקולים של כדאיות, הייתה ערבות אישית, לא חשבנו שניתן להפעילה משיקולים שאני מעדיף לא לפרט פה..."

עד המשיב יהודה בן ישי תיאר את נסיבות צילום מ/1 ומ/2 והשיב כי

"הייתי בחוץ, התריס היה חצי מורם ותמונות מ/1 ומ/2, צלמתי מחוץ לנכס, אך צלמתי את פנים הנכס. כשאתה שואל אותי אם זה נראה לי נטוש, אני טוען שלא ציינתי שמדובר בנכס נטוש."

"כשאתה שואל אותי עם מי דיברתי בנחלת בנימין 121, אני משיב שאינני זוכר, אך מה שכתבתי מדבר בעד עצמו. לפי זכרוני סתם שכן אמר לי שפוקוס תאורה כבר עזבו"

לאחר שעיינו בכתבי הטענות, תצהירי הצדדים, הראיות שהוצגו לנו וחקירת עדי הצדדים בפנינו הגענו למסקנה מהעובדות המתוארות לעיל ומהראיות שהובאו בפנינו כי השוכרת פוקוס תאורה בע"מ לא חדלה מלהחזיק בנכס בתקופה שבמחלוקת. בנסיבות אלה אין לראות בבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס באותה התקופה את הבעלים שכן החוק הסדיר משפטית את זהות המחזיק לצרכי ארנונה בנסיבות אלה גם אם המחזיק אינו נושא בתשלומי הארנונה בגין אחזקתו.

אין חולק כי השוכרת פוקוס תאורה לא הודיעה על חדילת חזקה וכי לא בוצעו חילופי מחזיקים יזומים על ידי השוכרת או העוררת, לא ניתן לבסס את החלטתו של המשיב על חדילת חזקת השוכרת על סמך דוחות ממצאי הביקורת שכן הדוח שערך חוקר השומה יהודה בן ישי, התמונות מ/1 ומ/2

ותשובותיו בחקירתו מלמדים כי בעת שערך את הביקורת מיום 27.3.12 מי שהחזיקה בנכס שבמחלוקת הייתה פוקוס תאורה ולא העוררת.

המשיב בחן את מצב הנכס לאחר שלא שולמה ארנונה בגינו תקופה ארוכה ולטענתו, בעקבות ממצאי בדיקתו.

אין חולק כי למשיב מסורה הסמכות, אולי אף החובה, המוטלות עליו על פי דין, להסב במקרים שכאלה את חיובי הנכס על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, כדוגמת הבעלים.

אלא שלאור המסכת העובדתית שנפרסה בפני ועדת הערר במהלך הדיונים הרי שלא ניתן להגיע למסקנה כי על פי סעיפים 325-326 לפקודת העיריות ניתן לחייב במקרה זה את הבעלים לשאת בתשלומי הארנונה שכן הוכח כי בתקופה שבמחלוקת השוכרת החזיקה בנכס.

אין זה מהמקרים בהם נחרוג מהמסגרת שהוגדרה בסעיף 326 לפקודה. מקום בו הוכח כי השוכרת עודנה מחזיקה בנכס ולא נמסרה הודעה על חדילת חזקה נדרשות נסיבות קיצוניות ביותר וראיות חותכות ביותר על חדילת חזקה בפועל בכדי שניתן יהיה להעביר את נטל תשלומי הארנונה על הבעלים על הנכס.

בתי המשפט התייחסו לסוגיה זו במספר מקרים ראה : בר"מ 867/06 **מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה בע"מ**, ע"א 8417/09 **עיריית ירושלים נ' ששון לוי**, עע"מ 1244/07 **עיריית ירושלים נ' שמי בר מקרקעין 1993 בע"מ**. בכל המקרים קבעו בתי המשפט כי תכלית סעיפים 326-325 היא להקל על העירייה בתהליך הגבייה של הארנונה – כך שאין היא צריכה לעמוד בעצמה על מצב הבעלות או ההחזקה בכל נכס בכל עת ועת. בתי המשפט שבו והדגישו כי אין בסעיפים אלה בכדי לפטור את בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס מאחריות לחיוב.

המשיב אף מפנה בעניין זה להחלטות ועדת הערר בעניין ערר מספר 140004981 אשר יצאה תחת ההרכב הנוכחי. אלא שאין מדובר במקרים דומים .

המסכת העובדתית שנפרסה בפניו במהלך הדיונים (בניגוד למסכת העובדתית שהוצגה בעניין ערר מספר 140004981 הנ"ל) מלמדת כי העוררת לא ידעה כי השוכרת מטעמה אינה מחזיקה עוד בפועל בנכס גם אם נתקלה בבעיות בגביית שכר הדירה.

נהפוך הוא, עדי העוררת תמכו בגרסתה לפיה בתקופה המיוחסת לה על ידי המשיב עדיין נעשה שימוש בנכס על ידי פוקוס תאורה.

עדי המשיב לא ביססו גרסה אחרת.

ב"כ המשיב מפנה בסיכומיה להחלטת בית המשפט העליון בעניין בר"מ 8462/11 **מנהל הארנונה בעיריית הרצליה נ' מירב פלקון**, שם עובדתית היו בידי מנהל הארנונה ראיות ברורות ומפורטות באשר למיהותו של המחזיק בנכס בפועל, והוא לא שינה את רישומו בהתאם. בית המשפט מצא כי היה על מנהל הארנונה לשנות את רישומו בהתאם לעובדות שהיו ידועות לו ביחס למיהות המחזיק בנכס.

כבוד השופט מלצר מתייחס בפסק דינו לפסק הדין בעניין דור אנרגיה הנזכר לעיל וקובע בין השאר :

"...שני חברי הסכימו, עם זאת, כי בנסיבות שבהן ישנה ידיעה פוזיטיבית של הרשות המוסמכת לגביית הארנונה בדבר שינוי זהות המחזיק בנכס בפועל – החלטתה להמשיך ולחייב את המחזיק היוצא הינה בלתי סבירה, ואיננה עולה בקנה אחד עם חובת ההגינות המוטלת עליה מכוח תפקידה כנאמן הציבור (עיינו: פסקאות 32-34 לחוות דעתו של חברי, השופט י' דנציגר, פסקה 10 לחוות דעתה של חברתי, השופטת ע' ארבל).

לעמדה זו הצטרף, בהמשך, גם חברי, השופט א' רובינשטיין ב-ע"מ 2611/08 בנימין נ' עיריית תל אביב (5.5.2010) (להלן: עניין בנימין), בציינו כך:

"...כשלעצמי סבורני, על פי השכל הישר, כי אם אכן ידעה אל נכון המחלקה הרלבנטית על השינוי למעשה, די בכך לצורך תחילת הפעלתו של המנגנון לשינוי, ולמצער לבדיקה נוספת. ער אני לעומס המוטל על העוסקים בגביית ארנונה, בודאי במקום רב נכסים ורב תחלופה... אך במקום שנפתח הפתח לבדיקה קלה יחסית נוכח ידיעתה הקונקרטיית של הרשות, יש מקום למאמץ מצידה..." (שם, בפסקה כה')."

אלא שלאחר שנשמעו הראיות במחלוקות שבפנינו אין פסק הדין הנ"ל בעניין פלקון תומך בעמדת המשיב.

בית המשפט בעניין פלקון מדבר על הסייג והחריג ועל האחריות הרובצת לפתחו של מנהל הארנונה לפעול בסטייה מההסדר הקבוע בחוק בשעה שהוא מחזיק בידיעה קונסטרוקטיבית באשר למחזיק בנכס.

מהעדויות שהובאו בפנינו אין חולק כי בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס בתקופה נשוא המחלוקת לא הייתה העוררת אף אם בעת שינוי השומה והטלת החיוב על העוררת סבר המשיב כי המידע שהיה בידי מנהל הארנונה ביחס למיחות המחזיק בנכס וביחס לחדילת חזקתה בפועל של השוכרת בנכס היה נכון לאותה עת.

מכל האמור לעיל הננו מקבלים את הערר ככל שהוא מתייחס לנכס מספר 200098559 מיום 7.2.2012 ועד ליום 30.9.2013.

המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך 1,500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 16.11.2015.

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

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

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

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ה בכסלו תשעו
17.11.2015
מספר ערר : 140012148 / 10:43
מספר ועדה: 11262

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

שנגין מיכאל תעודת זהות 320970692
חשבון לקוח: 10387967
מספר חוזה: 255775
כתובת הנכס: הנצי"ב 25

אפל זאב תעודת זהות 007960172
חשבון לקוח: 10421781
מספר חוזה: 288571

כתובת הנכס: הנצי"ב 25
ע"י ב"כ עו"ד : בן דוד תומר

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : נטלי שמואלי מעודי

נוכחים:

העורר/ת: שנגין מיכאל, אפל זאב – אין נוכחות
ב"כ העורר/ת עו"ד : בן דוד תומר – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: נטלי שמואלי מעודי

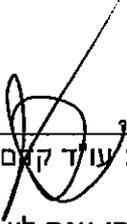
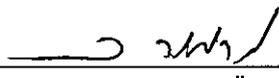
החלטה

1. הדיון להיום נקבע לשעה 10:30. השעה עתה 10:45. אין הופעה מצד העורר או מי מטעמו על אף שההודעה על דבר הדיון נמסרה להם כדין.
2. זאת ועוד, בעת הדיון הקודם שהתקיים בפנינו ביום 26/5/15 טען העורר שהוא יפעל על מנת להגיש בקשה מתאימה לביהמ"ש המוסמך בעניין נשוא הערר וזאת בתוך 45 יום וכי עותק מהבקשה יומצא לוועדה.
על אף התחייבות הנ"ל לא קיימו העורר או בא כוחו את ההתחייבות ולא המציאו לוועדה עותק מבקשה כלשהיא שהוגשה לביהמ"ש המוסמך ולא ברור אם בקשה כזאת הוגשה.
3. הגשת הערר נעשתה באיחור ניכר מהתקופה הקבועה בחוק לצורך הגשת עררים.

4. מהאמור לעיל יש להסיק שהעורר זנח את הערר דן.
5. מעבר לכל האמור לעיל המחלוקת נשוא הערר כלל אינה בסמכות הוועדה.
6. לפיכך בנסיבות העניין אנו מורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במכחות ב"כ המשיב בלבד היום 17.11.2015.

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

 חברה: עו"ד קרם שירלי	 חברה: רו"ח מרמור רונית	 יו"ר: עו"ד קניון אורה
שם הקלדנית: ענת לוי		

תאריך : ה בכסלו תשעו
17.11.2015
מספר ערר : 140012955 / 10:54
מספר ועדה: 11262

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: סופר-גיר בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

ניתן בזה תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.11.2015.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

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 : ה בכסלו תשעו
17.11.2015
מספר ערר : 140012066 / 14:15
מספר ועדה: 11262

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: מגידו מיכל, מגידו גאי

- נ ג ד -

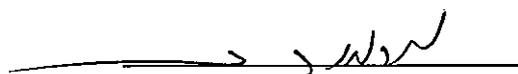
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

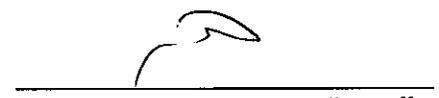
החלטה

1. הדין להיום נקבע כאמור לשעה 13:00. השעה עתה 14:20 ואין הופעה מצד העורר או מי מטעמו על אף שהודעה בדבר מועד הדין נמסרה לעורר כדין. ניתן להסיק מכך שהעורר זנח את הערר.
2. לגופו של עניין בערר מבקש העורר לקבל פטור לנכס ריק. הבקשה לקבלת הפטור הוגשה למשיב ביום 30/10/14 (מ/1) כאשר העורר מבקש לקבל פטור עד ליום 4/11/14. בסעיף 2 לכתב הערר טוען העורר שהנכס עומד ריק מיום 30/10/14 (מועד פנייתו של העורר למשיב) ועד ליום 4/11/14. דהיינו, העורר מבקש לקבל פטור מתשלום ארנונה לתקופה של 4 ימים בלבד.
3. סעיף 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) תשנ"ג-1973 קובע בסעיף (ד) שבו לעניין קבלת פטור לנכס ריק כי "במניין התקופה המצטברת לא תובא בחשבון תקופה הפחותה מ-30 ימים שבה עמד הבניין ריק ברציפות". כאמור הפטור המבוקש הוא לתקופה של 4 ימים – תקופה הפחותה מ-30 ימים ולפיכך לא זכאי העורר לקבלת הפטור המבוקש.
4. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 17.11.2015.

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


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : 18.11.2015
מספר ערר : 140011872 / 08:38
מספר ועדה : 11263

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: כהן אלון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

התיק קבוע לדיון להיום לשעה 9:30. השעה עתה 9:55. אולם העורר לא התייצב לדיון. עפ"י תרשומת של מזכירת הוועדה בתיק נערכה מול העורר שיחת תזכורת ואף נשלחה לו הודעת SMS בדבר הדיון. וזאת בנוסף לשליחת הזמנת הדיון בדואר גם בדיון שהיה קבוע ליום 8/10/15 לא התייצב העורר לדיון על אף שהזמנה נמסרה לידיו.

בדיון טען העורר כי השטח בגינו הוגש הערר הוא שטח של כ- 200 מ"ר המהווה גג של המרכז המסחרי. העורר טען כי רק 16 מ"ר מקורים וביקש לא להיות מחויב בגין כל שטח המרפסת. עפ"י החלטת המשיב העורר חויב בגין השטח בהתאם לסעיף 1.3.1 ב לצו הארנונה אשר קובע "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין לרבות יציאה וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה".

המשיב קבע כי לא מדובר במרפסת גג שכן גג הינו מכסה העליון של הבניין ולא מדובר בדירה הנמצאת בקומה הגבוהה ביותר בבניין, אלא בדירה נמצאת בקומה הראשונה. המשיב קבע כי מדובר בשטח אינטגרלי משטח הדירה והוא בר חיוב.

מעיון מדו"ח הביקורת שהוגש מטעם המשיב ניתן ללמוד כי מדובר בשטח שאליו יוצאים מהדירה עצמה, הוא מתוחם במעקה, חלקו מקורה וחלקו לא, ונראה כי נעשה בו שימוש של מרפסת לדירה. ניתן לראות צמחייה ועציצים, ריהוט גן וכדומה.

בפסק דינה המקיף של כב' השופטת אסתר קובו בעניין עמ"נ 217/07 חיימסון השקעות (1992) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל-אביב (15.1.2006) (להלן: "עניין חיימסון"), נקבע כדלקמן: "על מנת לקבוע האם שטח הגג הינו מרפסת, גג או כל צורת בנייה אחרת, וכיוצא בזה האם כלול הוא בשטח המחויב בארנונה אם לאו, יש לבחון את הנתונים העובדתיים המתייחסים לשטח הגג

... מה הופך שטח ל'מרפסת' במובחן מגג? ... ייעוד הבניין על פי התכניות הרלוונטיות, וכיוצא בזה ייעוד שטח הגג".

כב' השופטת קובו קבעה בפסק הדין בעניין חיימסון, כי היות שטח הגג מרוצף אינו הופך אותו מטעם זה בלבד ל'מרפסת'. מבין הקריטריונים שיש להתייחס אליהם בקביעת הסיווג המתאים או ההגדרה המתאימה ובהתאם הסיווג, נציין את ייעוד שטח הגג; האם שטח הגג מוצמד ליחידה מסוימת; האם השטח משרת את כל יחידות הדיור/המשרדים או יחידה אחת; מי הביא להתקנת אנטנות, מזגנים,

בשטח; מה קובע צו רישום הבתים המשותפים. בעניין חיימסון נקבע כי לא נשקלו נתונים עובדתיים כגון אלה ולכן, הוחזר התיק לדיון בפני המשיב.

המבחן הקובע לעניין סיווגו של נכס אינו מבחן מילולי כי אם מבחן פונקציונאלי (ר' עמ"נ (מחוזי ת"א) 30710-11-10 רו"ח (עו"ד) משה אהרוני נ' מנהל ארנונה בעיריית תל אביב (30/01/2013)).

בענייננו כאמור מדובר במרפסת ולא בגג. מדובר בשטח שהינו חלק מהדירה של העורר בקומה הראשונה בבניין. שטח זה מהווה מרפסת בדומה לכל מרפסת אחרת ואין בעובדה שמתחת לשטח זה מצוי מרכז מסחרי בכדי להפוך שטח זה לגג לעניין חיוב בארנונה. צו הארנונה קובע מפורשות כי מרפסות מחויבות בארנונה גם אם אינן מקורות.

ר' גם בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 106/09 יהודה טוניק ושות' - משרד עורכי-דין נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א (פורסם ב"נבו" 3.8.11):

"השטח שבמחלוקת מתוחם בקירות, מרוצף, ומקורה ברובו בפרגולה. במקום מוצבים מספר עציצים בסדר מכוון. אל הגג מובילה דלת זכוכית המשמשת כיציאה לשטח מן המשרד. מממצאי הועדה ומהתרשמותי הישירה מן התמונות, נראית לי מסקנת הועדה כי השטח שבמחלוקת הוא "מרפסת", לא רק מסקנה סבירה שאין להתערב בה, אלא כמסקנה המתבקשת מן הנסיבות. השטח הוא חלק אינטגרלי מן המשרד, הוא מקורה ברובו וככזה הוא בר חיוב כ"שטח" כהגדרתו בסעיף 1.3.1(ב)."

בקשת רשות ערעור על החלטה זו נדחתה, בר"ם 7095/11 יהודה טוניק ושות' משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם ב"נבו" 9.11.11).

לאור האמור אנו דוחים את הערר.

שקלנו לחייב את העורר בהוצאות, אולם בנסיבות העניין לא נטיל עליו הוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 18.11.2015.

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

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


חברת: עו"ד חנה קדוש שירלי


חברת: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : 18.11.2015
ובכסלו תשעו

מספר ערר : 140012033 / 10:41
140012271
140013240

מספר ועדה: 11263

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: חלקה 6 בגוש 6950 בעמ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים בדבר סיווג הנכס כאמור בפרוטוקול.
אין צו להוצאות.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 18.11.2015.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : 18.11.2015
מספר ערר : 140012943 / 11:17
מספר ועדה : 11263

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: ביידר שמעון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

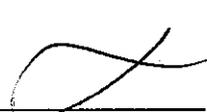
החלטה

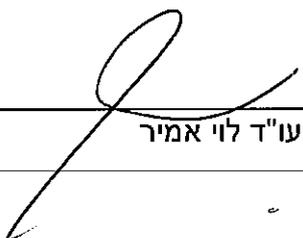
ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה רישום העורר כמחזיק בשטח החנות מספר 4827 יבוטל החל מיום 12/3/15.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.11.2015.

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


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


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

מספר עררים: 140009299
140010953
140012864

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: א.מ.צ.ע שירותי חניה בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

בעניין צד ג': החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

החלטה

1. במסגרת העררים שבפנינו הועלתה לדיון טענת העוררת בדבר חיובה בגין שטחים שאינם מוחזקים על ידה לטענתה, מבין שטחים ביפו העתיקה.
2. לדיון בתיק ערר זה צורפה החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ (להלן: "החברה לפיתוח יפו"). חברה זו צורפה לנוכח מהות הטענות שהועלו מצד העוררת שעניינן טענתה בדבר כך שאינה מחזיקה שטחים מסויימים ומחלוקות שהתעוררו בינה ובין החברה לפיתוח יפו, ביחס להסכם ביניהם.
3. לאור צירופה של החברה לפיתוח יפו ערכנו מספר דיוני הוכחות ואיפשרנו לצדדים להגיש ראיותיהם בהתאם. כן איפשרנו לצדדים להגיש סיכומים בכתב ומשהוגשו, התיק בשל להכרעה.

טענות העוררת

4. העוררת טענה כי היא מפעילה חניון ציבורי בשטח יפו העתיקה על פי הסכם הפעלה שנכרת בינה ובין החברה לפיתוח יפו, שהינה חברת בת של העירייה. ההסכם הינו משנת 2003.
5. העוררת טענה כי כתוצאה מהסדר שהושג בינה ובין המשיב להפחתת שטח החניון והשבת כספים שנגבו ביתר (הסדר שטרם אושר על פי האמור בסיכומי העוררת), החליט המשיב

- לחייב את העוררת בגין שטח נוסף שגודלו 503 מ"ר. חניון זה נקרא חניון המגדלור או חניון מחסן הערובה. (להלן: "חניון המגדלור", או "חניון הערובה", או "החניון" או "הנכס").
6. העוררת טענה כי חניון המגדלור מצוי בסמוך לתאטרון מיומנה, לא קיימת בו עמדת תשלום או שילוט, ובמקום מכולת אשפה.
7. העוררת טענה כי קריאה מדוקדקת של ההסכם בינה ובין החברה לפיתוח יפו משנת 1998 הוא אינו כולל את חניון המגדלור.
8. העוררת הוסיפה וטענה כי היא אינה מחזיקה בחניון המגדלור גם אם בוחנים את הדברים שלא מתוקף הסכם.

טענות המשיב

9. המשיב טען בסיכומים מטעמו כי החיוב הוטל על העוררת לאחר שנערכו במקום מספר ביקורות. המשיב דחה את טענת העוררת בדבר קיומו של קשר בין הטלת החיוב למחלוקות ביניהם ביחס לנכס אחר.
-
10. המשיב טען כי הצורך לצרף את החברה לפיתוח יפו עלה בעקבות ביקורת שנערכה במקום שתואמה עם העוררת ולאחר שהחל הדיון במסגרת ערר זה, לאור טענת העוררת כי החניון מוחזקת על ידי החברה לפיתוח יפו. המשיב טען כיצד זה לא צירפה העוררת את ההסכם שיש לה עם החברה לפיתוח יפו וטענתה הייתה כי אין לה את ההסכם ואין תשריט המגדיר את גבולות השטחים שמתפעלת העוררת. בנוסף נטען על ידי העוררת כי מאז שנת 1992 נעשו שינויים רבים בשטחים המוגדרים בהסכם וכי אין לה קשר לנכס.
11. המשיב טען כי בעקבות זימונה של החברה לפיתוח יפו לדיון הוצגו ההסכמים מהם ניתן ללמוד כי העוררת מחזיקה את כלל החניונים ביפו העתיקה, לרבות את הנכס נשוא הדיון בערר זה.
12. המשיב טען כי מנהל העוררת ידע כי לפי עמדת החברה לפיתוח יפו, העוררת היא זו שמחזיקה בחניון המגדלור לצורך תשלום ארנונה. המשיב טען כי בעקבות העובדות שהתבררו לאחר צירופה של החברה לפיתוח יפו לדיון בערר זה ניתנה לעוררת הזדמנות להגיש תצהיר משלים, אולם במסגרתו הועלו עובדות שהעוררת הייתה מודעת להן עוד לפני שהוגש התצהיר הראשון ולא היה צורך בתצהיר משלים או בכל הדיונים שהתנהלו בתיק.
13. המשיב טען כי מר ורמפלש לא הציג מסמך התומך בטענתו לפיה שטחי החניון השתנו בין ההסכמים השונים שנחתמו על ידי העוררת. כן נטען כי בדיון ההוכחות מיום 27.5.15 השיב נציג החברה לפיתוח יפו כי העוררת מקפידה לחסום את חניון המגדלור בכל יום בשעה 16:00 על מנת למנוע מכלי רכב לחנות במקום ללא תשלום ולגרום להם לחנות בחניון הראשי בתשלום על פי זכאותה של העוררת בהסכם. לעומת זאת בדיון ההוכחות מיום 27.5.15 טען

לראשונה מר ורמפלש כי קיימת כניסה נוספת אותה העוררת אינה יכולה לחסום. המשיב התנגד לטענה שלא הוכחה, לא כל שכן כאשר לא נטענה במספר הזדמנויות קודמות.

14. בכל מקרה מעדותו של נציג החברה לפיתוח יפו עלה כי ההסכם שנחתם עם העוררת מתייחס לכל השטחים על פי ההסכם המקורי ובהמשך לו.

15. המשיב טען כי הערר אינו המסגרת המתאימה להעלות טענות בעניין פרשנות חוזים וכוונת הצדדים.

16. עוד נטען מטעם המשיב כי העוררת מודעת לכך שהחזקה בחניון המגדלור נתונה לה אולם הטענה שהיא מעלה מתייחסת לכך שהיא לא רשאית לעשות בו שימוש ולגבות תשלום בעבור החניה במקום.

17. המשיב טען כי גם העובדה שהעוררת הציבה מחסום בכניסה לחניון מלמדת הן על חזקתה בנכס והן על בחירתה למנוע שימוש מאחרים ועליה לשאת בתשלום ארנונה בגין הנכס.

18. המשיב העלה טענה בדבר מהימנות עדותו של נציג העוררת והסתירות בעדותו וטענה כי העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה, נטל אשר מוטל על העוררת לנוכח העובדות שבידי המשיב לחיובה של העוררת בגין הנכס.

טענות החברה לפיתוח יפו

19. החברה לפיתוח יפו טענה בסיכומים מטעמה כי היא החוכרת לדורות של החניון. העוררת הינה המפעילה של החניונים בתקופה נשוא הערר והשליטה המלאה והבלעדית בחניון נתונה לה.

20. החברה לפיתוח יפו העלתה טענות ביחס לצירופה להליך והבהירה כי השאלה המועלית במסגרת הערר הינה חיובה של העוררת בתשלום ארנונה ולא אם חובת תשלום הארנונה חלה על החברה לפיתוח יפו או על גורם אחר.

21. מבחינה עובדתית טענה החברה לפיתוח יפו כי העוררת מפעילה את החניונים ביפו העתיקה (ואת החניון נשוא הערר) מכוח הסכם מיום 28.9.1998 שנחתם בינה ובין חברת אחוזות החוף בע"מ, שהייתה אז בעלת הזכות להפעלת כל החניונים והיא העבירה זכות זו בשנת 2003 לחברה לפיתוח יפו. משנת 2003 הפעילה העוררת את החניונים מכוח ההסכם שנחתם בין החברה לעוררת ביום 20.8.2003. בכל התקופה, כולל התקופה נשוא הערר, השליטה המלאה והבלעדית בחניון נשוא הערר היתה נתונה לעוררת והיא עשתה בו כרצונה.

22. ביום 21.1.14 התקיימה פגישה במשרדי החברה לפיתוח יפו בין מנכ"ל החברה לפיתוח יפו למנכ"ל העוררת. השתתפו בפגישה גם סמנכ"ל החברה והחשב שלה. הפגישה ביקשה העוררת לגרוע את חניון הערובה משטחי החניון שנמסרו לה בהסכמים הקודמים ובקשתה נדחתה.

23. העוררת הקפידה לחסום את חניון הערובה כדי למנוע חניה בו החל מהשעה 16:00 ללא תשלום, כפי שהיא היתה זכאית לעשות כן בהיותה בעלת השליטה בחניון הערובה.

24. החברה לפיתוח יפו שללה את טענות העוררת בסיכומיה והבהירה כי הוכח שההסכם משנת 2003 הוא המשך של ההסכם משנת 1998 ולחוזו המקורי ולכן לא היה צורך לתאר את שטחי החניונים וכי בכל מקרה העוררת הפעילה את החניונים, כולל את חניון הערובה.

25. החברה לפיתוח יפו טענה כי אין בעובדה שעובדי ניקיון מטעמה מנקים את החניון לתמוך בטענות העוררת וממילא עובדים אלה מנקים את כל המתחם, כולל את החניון שהעוררת טוענת כי הוא מופעל על ידה; עוד נטען כי אין בטענת העוררת לפיה עובדי "בית מיומנה" משתמשים בחניון כדי להושיע את העוררת; ביחס לסיכום הפגישה בין הצדדים מיום 21.1.14 הובהר כי הסיכום שהוגש הועבר בזמן אמת לעוררת והיא לא הגיבה עליו, ובכל מקרה אינה יכולה לטעון כי הוא אינו משקף את שנאמר בפגישה. החברה טענה כי העוררת היא זו שיזמה את הפגישה וברי כי לא היתה יוזמת פגישה זו אלמלא ידע מנכ"ל העוררת כי החניון מהווה חלק מהחניונים שנמסרו לה על פי ההסכמים והופעלו על ידה; גם ביחס לטענת העוררת כי אינה גובה תשלום עבור החניה בחניון הערובה, טענה החברה כי הדבר לא הוכח, כי היה באפשרות העוררת לגבות דמי חניה ובכל מקרה היא חסמה את הגישה לחניון וכך גרמה לגביית דמי חניה על דרך הפניית הרכבים לחניון בתשלום. מניעת החניה במקום מעידה על השליטה ורלוונטית לבחינת יסוד התזקה.

26. החברה לפיתוח יפו טענה כי העוררת הינה המחזיקה בפועל בחניון ובעלת השליטה בו ומשכך, יש לדחות את טענות העוררת.

סיכומי תשובה מטעם העוררת

27. במסגרת סיכומי התשובה מטעם העוררת נטען כי מקור הסכסוך בין העוררת לחברה לפיתוח יפו בהתייחס לחניון המגדלור נובע מהחלטה ייזומה של המשיב לחייב את העוררת ולכן הוא אינו רשאי לטעון כי מדובר בסכסוך שהוא אינו צד לו.

28. העוררת טענה כי החברה לפיתוח יפו לא מסרה עד היום כל הודעה הנוגעת לחילופי מחזיקים ביחס לחניון המגדלור ולכן ככל שיקבע כי המשיב אינו צד לסכסוך, יש לחייב את החברה לפיתוח יפו לשלם ארנונה ולא את העוררת.

29. העוררת טענה כי הצדדים התעלמו לחלוטין מכך שיש לחניון כניסה/יציאה נוספת.

30. ביחס לטענה שהועלתה כנגד העוררת כי בחרה לצרף ראיות בשלב מאוחר יותר בשל סתירות בעדותה, נטען כי העוררת לא יכלה לחזות שיועלו מפי החברה לפיתוח יפו טענות חדשות ולכן נאלצה להגיש תצהיר משלים.

31. ביחס לטענת החברה לפיתוח יפו לפיה העוררת יכזה לגבות תשלום בגין החניון וכי לה השליטה המלאה והבלעדית בו, נטען כי מדובר בטענה שעומדת בסתירה לעדותו של הסמנכ"ל מהחברה לפיתוח יפו אשר טען כי מדובר בחניון פתוח ללא תשלום במהלך שעות היו ועל פי ההסכם העוררת אינה רשאית לגבות תשלום בגין החניה בו גם לאר השעה 1:00.

32. העוררת טענה כי לא מתקיימים 2 היסודות – חזקה ושימוש ולא די בכל שימוש על מנת להצדיק גביית ארנונה בגין קרקע מסויימת.

דיון והכרעה

33. בפתח הדיון נתייחס לטענת העוררת בסיכומים מטעמה בדבר כך שזכויותיה בהליך נפגעו לאור כך שצד ג' מסר את גרסתו וראיותיו שלא באמצעות תצהיר וכי העוררת נאלצה להגיש תצהיר משלים מטעמה ואף היה צורך בעריכת דיון נוסף לחקירת מצהיר העוררת על ידי צד ג'. במסגרת הערר טענה העוררת כי אינה מחזיקה בנכס. העוררת לא פרסה את כל העובדות הנדרשות לעניין ובכלל זה את ההסכמים עליהם חתמה ואשר רלוונטיים לטענתה. היא אף לא התייחסה לעובדות מהותיות נוספות אשר היו בידיעתה ואשר רלוונטיות לבירור טענותיה. בהמשך התברר לנו כי עוד ההליך תלוי ועומד התקיימה פגישה בינה ובין החברה לפיתוח יפו במסגרתו ביקשה העוררת לגרוע את שטח החניון נשוא הדיון, אולם גם עובדה זו לא הובאה לידיעתנו ע"י העוררת. העוררת לא טרחה להתייחס לעובדות מהותיות בתצהירה שהוגשה ביום 28.5.14 ואף לא צורפו ההסכמים הרלוונטיים במלואם אלא רק שלושה עמודים מההסכם משנת 2003 בלבד.

התיק נקבע לשיבת קדם משפט ליום 26.3.14 אולם העוררת הגישה בקשה, בהסכמת המשיב, בה טענה כי הנושא מצוי בהליך מו"מ וכי הצדדים מבקשים לקבוע את התיק להגשת תצהירים ולדיון הוכחות. רק במסגרת הבקשה שהוגשה מטעם המשיב לצירוף החברה לפיתוח יפו כצד לדיון, הובהר כי מדובר בצד רלוונטי שעלול להיפגע מטענות העוררת. בעקבות כך, זימנו את החברה לפיתוח יפו לדיון.

מנימוקים שפורטו על ידי החברה לפיתוח יפו בהודעה שהוגשה מטעמה לפני דיון ההוכחות, היא לא התייצבה לדיון ולנוכח העובדות שהתבררו במהלך דיון ההוכחות קבענו כי יש לקבוע דיון נוסף אליו תוזמן החברה על מנת לאפשר לה להשמיע טענותיה וכן לשפוך אור בנוגע לעובדות הרלוונטיות להכרעה.

בדיון שערכנו בהשתתפות הצדדים, נתן עדות נציג החברה לפיתוח יפו ואף ניתנה לבי"כ העוררת אפשרות לחקור אותו בחקירה נגדית. ברי כי מרבית מהעובדות היו ידועות לעוררת ולא מדובר בעובדות ובמסמכים (עליהם תתומה) אשר זרים לה. יתרה מכך, בהמשך הוגש תצהיר מטעם החברה לפיתוח יפו וניתנה לעוררת הזדמנות לחקור את העד מטעמה של החברה על תצהירה בחקירה נגדית.

על אף שקבענו את התיק להגשת סיכומים בכתב, קיבלנו את בקשת העוררת להגיש תצהיר משלים וקבענו את התיק לדיון נוסף לחקירת המצהיר מטעמה.

במועד הדיון התברר כי העוררת לא המציאה את התצהיר המשלים לחברה לפיתוח יפו. לנוכח התנהלות זו איפשרנו לבי"כ החברה לפיתוח יפו לחקור את נציג העוררת בחקירה נגדית על

התצהיר המשלים במועד נוסף שנקבע לצורך העניין.
הינה כי כן, הדיון התנהל תוך מתן זכות טיעון לכל הצדדים, אפשרות להציג ראיות ולחקור בחקירה נגדית, מבלי לפגוע בזכויותיו של צד זה או אחר.

34. עוד בפתח הדיון נבחר ביחס לטענה שהעלתה החברה לפיתוח יפו, בנוגע לצירופה להליך ולשאלה המועלת לדיון, כי במסגרת הדיון דנה הוועדה רק בטענת "איני מחזיק" שהעלתה העוררת. הוועדה אינה מכריעה מיהו המחזיק בנכס. קבלת טענת "איני מחזיק" מחזירה למעשה את הנכס להחלטת העירייה בדבר הטלת שומה על גורם אחר. צירופה של העוררת הינה כצירוף כמשיב אשר עלול להיפגע מההתדיינות במסגרת ערר זה. אומנם נושא זה אינו מוסדר בחקיקת סדרי הדיון בעררים אשר נכונים בוועדות הערר לארנונה אולם מכוח כללי הצדק הטבעי ועקרונות המשפט המינהלי (השווה גם לתקנה 6 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), התשס"א-2000 בדבר צירוף כל מי שעלול להיפגע מקבלת עתירה מינהלית), ראוי ונכון לצרף צדדים שעלולים להיפגע מההחלטה להליך, או לכל הפחות לאפשר להם להעלות טענות בעניין.

בעניינינו צירופה של העוררת נבע גם מהטענות הישירות שהועלו מצד העוררת ביחס להסכמים שנחתמו בינה ובין החברה לפיתוח יפו ולטענתה כי מי שמחזיק בנכס הינה החברה ולא העוררת.

בכל מקרה, אין בהליך זה כדי לגרוע מזכויותיה של החברה לפיתוח יפו לנקוט בהליכים משפטיים לו תחוייב בתשלום ארנונה.

35. סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות [נוסח חדש] קובעים את ההוראות בדבר מתן הודעה לעירייה וחילופי מחזיקים, כדלהלן:

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

326. נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס 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 לעיריה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו. בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה".

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

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

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

38. ובהמשך:

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

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

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

40. זאת ועוד, בפסיקה נקבע כי עת קיים סכסוך בין מחזיקים הנתיב המינהלי אינו הנתיב הנכון לשם בירור סכסוך זה ואין להפוך את העירייה כצד למחלוקת (ר' עמ"נ 266/04 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' יצחק טרכטינגוט; בר"ם 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב).

41. בעניינינו התברר למשיב כי השטח אשר מוחזק על ידי העוררת צריך לכלול גם שטח נוסף, 503 מ"ר ולנוכח עובדה זו שהתבררה לו, חוייבה העוררת בגין שטח זה. אנו דוחים את טענת העוררת לפיה מכיוון שלא הוגשה על ידי החברה לפיתוח יפו הודעה בדבר שינוי מחזיק, לא ניתן לחייב אותה. לא נטען כי מעולם לא ניתנה הודעה בדבר שינוי מחזיק בגין שטחי החניה ביפו העתיקה על ההסכמים שהוגשו בפנינו. הראייה שהעוררת מחוייבת מזה זמן רב בארנונה בגין שטחי חניה שונים. מעבר לכך, המשיב מוסמך למדוד את השטחים אשר מוחזקים על ידי העוררת ולבחון את גודלם. מאחר והתברר לו כי העוררת מחזיקה בשטח שלא חוייבה בגינו בעבר, לא נפל כל פגם בהטלת חיוב זה.

42. בתצהירו של מנהל העוררת, מר ורמפלש, נטען כי העוררת לא שוכרת את הנכס והחווה עליו חתומה העוררת מתייחס אך ורק לחניון אחר. לתצהיר צורפו "העתק העמודים הרלוונטיים מהחווה". לשאלה שהציגה הוועדה למר ורמפלש בדיון, מדוע לא צורף כל ההסכם השיב כי אין הוא בידיו. טענה זו לא נטענה בתצהירו אלא רק צויין כי מצורפים העמודים הרלוונטיים. לא די בצירוף עמודים מהסכם בצורה חלקית, ומבלי לאפשר לבחון את כלל האמור בו. לבל תשכח העוררת כי הנטל להוכיח את טענת איני מחזיק מוטל עליה. מר ורמפלש טען בעדותו כי הוא משלם בעבור החניון "מהבוטקה עד ליציאה" וכי אין לו קשר לחניון המגדלור.

43. בתצהיר המשלים טען מר ורמפלש כי לעוררת הסכם אחד ויחיד עם החברה לפיתוח יפו העתיקה מיום 20.8.03. אומנם נחתם בשנת 1988 הסכם זיכיון להפעלת החניונים בין העוררת לחברת אחוזות החוף, כולל חניון המגדלור (בית הערובה) אולם הוא הועבר לבית מיומנה. לפיכך, כך נטען, החניון אינו חלק מהזיכיון ומההסכם לשנת 2003.

44. נציין כבר עתה כי אין בעובדות שהוצגו מטעם העוררת בכדי לתמוך בטענתה ולהוכיח כי אכן החניון אינו חלק מההסכם עליו היא חתומה. העוררת לא צירפה תשריט אשר נלווה להסכם ולא הציגה ראיות נוספות לעניין זה. יתרה מכך, הצהרתה עומדת בסתירה לכך שהיא פנתה לחברה לפיתוח יפו בבקשה לגרוע את החניון מהשטחים שבחזקתה (ככל הנראה לנוכח הטלת חיוב ארנונה עליה). ככל שחניון זה אינו חלק מהשטחים שבחזקתה על בסיס מה ולמה ביקשה לגרוע אותו? לא הוצג לכך כל הסבר מצד העוררת. נציין עוד כי לא הוכח על ידי העוררת כי החניון נגרע ממנה והועבר לבית מיומנה. מדובר בטענה חדשה שהועלתה רק בתצהיר המשלים על אף שמדובר באירועים שאירעו לכאורה לפני שנים והיו בידיעת העוררת. מר גדעוני מהחברה לפיתוח יפו שלל טענה זו והבהיר בעדותו כי מעולם לא נדונה עם החברה לפיתוח יפו טענה בדבר העברת החניון לבית מיומנה ואנו מקבלים את עדותו זו.

45. מר גדעוני אשר משמש כסמנכ"ל החברה לפיתוח יפו הצהיר כי ההסכם שנחתם ביום 20.8.03 התייחס להפעלת החניונים ביפו העתיקה לרבות חניון המגדלור. העוררת הפעילה את החניונים, לרבות את חניון המגדלור שנים לפני כן, על פי ההסכם מיום 28.9.1998. בדיון שערכנו ביום 7.1.15 הציג מר גדעוני את התשריט שצורף למכרז המקורי. בעדותו הבהיר כי החניון העיקרי הוא לאורך הכביש של יפו העתיקה וחניונים קטנים שצמודים לכביש. בנוסף

קיימים מספר חניונים שאינם קשורים לכביש הראשי למשל התניון העיקרי שהכניסה אליו מרח' הצורפים שמהווה גם חלק מאותו חוזה וכן התניון נשוא הדיון בערר וחניון קטן נוסף.

46. מר גדעוני צירף לתצהירו סיכום פגישה שנערכה ביום 12.1.14 עם מנהל העוררת, בה נכתב על ידו. על פי סיכום הפגישה, מר ורמפלש העלה טענות ביחס לחניון נשוא הערר וטען כי אינו משתמש בו ואף משלם עליו ארנונה. עמדת החברה היתה כי החברה אינה יכולה להשתחרר מחניון זה. על אף שלא נתקבלה בקשתו הוא מסר כי הוא מעוניין להמשיך את ההתקשרות הקיימת בחצי שנה בהתאם להצעת החברה.

47. איננו צריכים להכריע במחלוקת שמתעוררת בין העוררת לחברה לפיתוח יפו מבחינה חוזית ואין זו תפקיד הוועדה. ההליך המינהלי שבפנינו אינו מתאים לבירור הטענות ויש לברר בהליכים אזרחיים בין אותם צדדים. ר' עניין טרנטינגוט שם קבע בית המשפט העליון כך:
"אין להפוך את העירייה לצד לסכסוך בין משכירים ושוכרים. אלה הצדדיים האמיתיים ל"סכסוך", וצד הרוצה בכך יכול לנקוט בהליכים משפטיים ולהביא ראיות. זאת ועוד: המשכיר יכול היה, כמקובל בחוזה שכירות, להבטיח מראש בערבויות מתאימות את ביצוע חיובי השוכר לרבות תשלום הארנונה. אין להטיל על העירייה תפקיד של "שופט" בין הצדדים, ומותר היה לעירייה להסתמך על ההודעה בכתב שקיבלה".

48. אנו סבורים כי בבחינת העובדות שהוצגו, העוררת לא עמדה בנטל להוכיח כי היא אינה המחזיקה בנכס, או לכל הפחות, כי אין לה את מירב הזיקות לנכס. העוררת הודתה כי הנכס היה בחזקתה על פי ההסכם משנת 1998, ולא הוכח על ידה כי שטח זה או אחר, לא כל שכן חניון המגדלור נגרע ממנה. העוררת טענה כי אין בידיה תשריט חדש על אף שמדובר בנושא מהותי בהסכם להשכרת מקרקעין כך שגם העובדה שלא נערך תשריט חדש, תומכת בכך שההסכם הינו המשך להסכם משנת 1998, בהתייחס אליו העוררת לא חלקה כי חניון המגדלור נכלל במסגרתו.

49. לא הוכחה טענתה שנכבשה על ידה והועלתה רק לקראת תום ההליך, כי חניון המגדלור הועבר ל"בית מיזמנה". טענה זו עומדת גם בסתירה לטענת העוררת לפיה החניון בחזקת החברה לפיתוח יפו.

50. נעיר כי בעדותו הראשונה טען מנהל העוררת כי לא אמר לפקח העירייה כי העוררת החזיקה בעבר את הנכס וכי הוא אינו יודע מי בעל הנכס ורק הניח כי השטח שייך ליפו העתיקה. לא ניתן לקבל התנהלות מעין זו בהצגת עובדות שאינן מתיישבות אחת עם השנייה תוך שינוי גרסאות. נוסף כי בעדותו של מר ורמפלש בתיק ערר 140007043 (דיון שנערך ביום 19.6.13) הצהיר בפני הוועדה כי "התנאים שחלים היום על ההרשאה זהים לתנאים בחוזה המקורי בשנת 1992". הוא אף הפנה לחוזה המקורי וטען כי בו צוין מהו מספר החניות הכללי ואף

השיב כי אם יידרש הוא ימצא זאת. הינה כי כן, גם לגישת העוררת, החזקה בשטחי החניונים אינה במנותק מההסכם המקורי. זאת בניגוד לטענתו במסגרת ערר זה.

51. איננו מקבלים את טענת העוררת כי המשיב יצר מחלוקת זו ומשכך הוא אינו יכול לטעון כי מדובר בסכסוך שאינו נוגע לו. המשיב פעל על פי סמכותו לחיוב העוררת בגין שטח שנמצא בחזקתה. אין בעובדה זו כדי לערב את המשיב במחלוקת אזרחית חוזית בין העוררת לחברה לפיתוח יפו, כפי שטוענת העוררת.

52. נוסף עוד כי איננו מקבלים את טענת העוררת בדבר כך שניתן להיכנס לנכס משני מקומות ובכל מקרה היא אינה רלוונטית להכרעתנו בנסיבות העניין. העוררת לא הציגה ראיות לעניין זה במסגרת תצהירה, ובמיוחד בתצהיר הראשון ובכלל זה תשריטים ותמונות. נציג העירייה העיד בפנינו כי השטח מגודר במלואו ובזמן הביקורת המחסום היה פתוח. ביקורת שנערכה בערב הצביעה על כך שהשער היה סגור. לא הוכח מי אחראי לסגירת השער, אולם הטענה לפיה הדבר קשור לעיסוקה הכלכלי של העוררת, גביית דמי חנייה מהמבקרים מתיישבת עם כך שהיא זו ששולטת או לפחות אחראית על הכניסה לחניון. בעניין זה הצהיר מר גדעוני בתצהירו, והצהרתו לא נסתרה, כי העוררת מקפידה לחסום את החניון בכל יום מהשעה 16:00 כדי למנוע מבעלי כלי רכב לחנות ללא תשלום בחניון זה וכך לגרום להם לחנות בתשלום בחניון הראשי.

53. ביחס לטענת העוררת כי היא אינה גובה ואינה רשאית לגבות תשלום עבור החניה, אין בטענה זו כדי להזאיל. הובהר כי מדובר בשטח שמראש אינו בר גבייה ובכל מקרה, אין זו עילה למתן פטור מתשלום ארנונה.

54. העוררת הפנתה לפסק הדין בעניין עמ"י 12-09-368 סקום (ישראל) בע"מ נ' עיריית עכו וטענה כי גידור חלקה אינו מהווה שימוש. פסק דין זה דן בתנאים לסיווג קרקע תפוסה ותנאים אלה אינם רלוונטיים לנשוא הדיון בערר זה. החיוב נובע מכך שהחזקה בנכס נתונה לעוררת על פי הסכם הזיכיון עימה, ושאלת זכאותה לגבות תשלום בגין החניה בשטח אינה רלוונטית לצורך שאלת החיוב בארנונה.

55. נוסף כי חרף העובדה שבקשת העוררת לגרוע את החניון מהשטחים המוחזקים על ידה סורבה על ידי החברה לפיתוח יפו, היא ביקשה להמשיך את ההתקשרות בין הצדדים. בסיכומי העוררת נטען כי סיכום הפגישה אינו יכול לבוא במקום הסכם מחייב אולם, העוררת לא הכחישה ואף אישרה שהיא ביקשה להתנתק מחניון המגדלור, בקשתה סורבה וחרף כך ההתקשרות בין הצדדים המשיכה. אף עובדה זו עולה בקנה אחד עם מסקנתנו בדבר כך שהעוררת מחזיקה בחניון בניגוד לטענתה.

56. נציין כי מר ורמפלש טען בתצהירו כי לחלופין שטח הנכס שגוי והוא קטן יותר. הטענה אף הועלתה במסגרת הערר. פרט לתצלום אויר לא הוצגה מדידה של מודד מוסמך והטענה לא

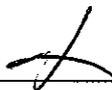
הוכחה כלל וכלל. ממילא נראה כי העוררת זנחה טענה זו והיא לא אוזכרה בסיכומים מטעם העוררת. גם את טענתה בדבר חיוב רטרואקטיבי זנחה העוררת ולא נומקה במסגרת הסיכומים מטעמה.

57. לאור האמור, אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין החלטנו לא לעשות צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 18.11.2015.

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

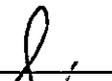
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח



חברה: ע"ד אירלי קדם



יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: מלכה איילת

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת ערר זה נתקפה החלטת המשיב מיום 13.8.2014 בנוגע לנכס שבחזקת העוררת ברחוב טבנקין יצחק 5 בעיר. ההחלטה דנה בהוספת שטח לחיוב העוררת על בסיס כך שנבנה דק בתצר ומשכך על פי האמור בהחלטה מדובר בשטח בנוי לפי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

טענות העוררת

2. העוררת טענה בכתב הערר כי הנכס הינו בית מגוריה, דירת קוטג' טורי אשר שטחו בחשבון הארנונה מתחילת החזקה היה 191 מ"ר. עת ביקשה העוררת אישור עירייה להעברת זכויות במרשם המקרקעין, תואמה עימה מדידה של הנכס. מדידה זו הראתה כי השטח הינו 160 מ"ר בלבד.

3. העוררת טענה כי ממצא זה היה למורת רוחם של היחידה לבחינת חיובים במגורים אשר החליטה לשלוח מודד/חוקר למדוד את הנכס בשנית למציאת שטחים ברי חיוב כביכול. המודד הונחה למדוד גם חצר מרוצפת ועוד. ואולם, גם ביקורת זו העלתה כי החיוב הינו בשטח גדול מהנדרש ויש להפחית שטח מרפסת של 6.86 מ"ר.

4. עם זאת, לא זו בלבד שהעירייה לא הפחיתה את שטח הנכס מ-191 מ"ר ל-153 מ"ר, הוגדל השטח המחוייב ל-208 מ"ר כאשר ההגדלה נבעה מכך ששטח החצר הפך להיות שטח מבנה מחוייב בארנונה. העוררת טענה כי בפגישה שערכה בעירייה נאמר לה כי החיוב אינו נובע מהגדרת החצר כמרפסת גן היות והחצר אינה עונה לקריטריונים לחיוב כגון זה, אלא כחלק מיחידת המבנה.

5. העוררת טענה כי מדובר בחצר פתוחה, עם דק שנבנה כתוצאה מהמחסור במים.

6. העוררת טענה כי היא לא פעלה בניגוד למצב התכנוני של הנכס, כאשר השטח נותר כחצר וכגינה, ולא נבנה עליו חדר או מחסן. גם מבחינה פונקציונלית, השימוש שנעשה בשטח הוא כחצר.
7. העוררת התייחסה גם לכך שבהתייחס לבתים אחרים העירייה אינה מחייבת בגין חצר, גם אם היא מרוצפת.
8. העוררת הבהירה כי לא מדובר במרפסת גן ושטח זה אינו עומד בקריטריונים הנדרשים לסיווג מעין זה.
9. לסיכום טענה העוררת כי יש לפטור אותה מהחויב בגין החצר. נציין כי הערר התייחס גם לחיובים נוספים (גרמי מדרגות, חצר אנגלית) אך במהלך בירור הערר נותרה בפנינו לדיון שאלת חיוב החצר בלבד.

טענות המשיב

10. בכתב התשובה טען המשיב כי הטענות בדבר חיוב בשנים קודמות לשנת 2014 אינן בסמכות ועדת הערר וכך גם טענות בדבר הפליה ובדבר חריגה מדיני ההקפאה.

11. המשיב טען כי שטחים מקורים (שטח גגון ושטח מרפסת) הם ברי חיוב. בהתייחס לשטח החצר נטען כי לו העוררת תבצע שינויים, תהרוס את הבניה בעץ ותציב דשא סינטטי, המשיב יבחן את החיוב בשנית.

12. יצויין עוד כי המשיב הבהיר בסיכומים מטעמו כי הוא לא טען בתשובה להשגה ולא בכתב התשובה לערר כי עסקינן במרפסת גן ואף הבהיר כי בנסיבות אלה לא ישיב לטענות העוררת שהועלו לעניין זה. לטענת המשיב מדובר במרפסת וזהו הנימוק בגינו מחוייב שטח זה.

מסגרת הדיון ודיוני הוועדה

13. לאחר שקיימנו דיון מקדמי ניתנו הנחיות להגשת תצהירי עדות ראשית והתיק נקבע לדיון הוכחות. בדיון זה הובהר כי השאלה שנוותרה לדיון היא שאלת חיוב החצר שמרוצפת בדק כאשר לטענת המשיב מדובר במרפסת.

14. לאחר שהוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם הצדדים וראיותיהם, קיימנו דיון הוכחות ביום 2.6.15. בתום הדיון נקבע כי הצדדים יסכמו טיעוניהם בכתב ומשהוגשו, התיק בשל להכרעה.

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

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

"(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.
(ב) השרים יקבעו בתקנות, סכומים מזעריים וסכומים מרביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים, וכללים בדבר עדכון סכומי הארנונה הכללית..."

17. סעיף 1.3.1ב' לצו הארנונה קובע:

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

18. מעיון בהחלטת המשיב נשוא הערר עולה כי החיוב נובע על בסיס הקביעה כי "מדובר בשטח בנוי לכל דבר ועניין המרוצף והמוגבה בדק עץ" (ס' 8 להחלטה). המשיב הבהיר בסיכומיו כי הבסיס לחיוב הינו קביעתו כי מדובר במרפסת.

19. העוררת תיארה בתצהיר מהו הרקע שהוביל לשינוי החיוב, כך שלראשונה חוייבה החצר רק בעקבות הברור שערכה שהעלה כי שולמו על ידה כספים ביתר. נעיר כי לו הסיבה לשינוי הסיווג של החצר וחויובה בתשלום ארנונה הינה העובדה שהתבררה לפיה במשך שנים חוייבה העוררת ביתר, הדברים חמורים ואין לקבלם. המשיב הכחיש את הדברים בסיכומים מטעמו ואף ציין כי הדברים נבחנים גם בראייה משפטית.

20. לגופו של עניין התברר לנו כי מדובר בחצר פתוחה בשטח של כ-40 מ"ר. לשטח זה יש יציאה מהסלון והוא גם מהווה שביל לכניסה הראשית לבית. היות והבית בנוי במפלס גבוה יותר ממפלס הרחוב, הוגבה גם המפלס של החצר, ולבית עולים באמצעות מדרגות, שתמיד היו

במקום. מעדותה של העוררת ומהתמונות שהוצגו ניתן לראות כי בשטח יש ריהוט גינה, מנגל, אופנים, עציצים.

21. בדוח הביקורת שהוגש מטעם המשיב צויין כי שטח 5 שסומן בתשריט (השטח נשוא החיוב) מתייחס למרפסת גן בעלת רצפת דק וכניסה לזילה על ידי עליה של מדרגות. לעניין זה נחזור על האמור כי המשיב הבהיר מפורשות כי לא מדובר במרפסת גן ומשכך, אנו לא נדרשים לדון בשאלה האם מדובר במרפסת גן.

22. משכך גם לא רלוונטית האסמכתא שצורפה לסיכומים מטעם המשיב - החלטה בערר 140008441 שטריקר נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (החלטה מיום 12.3.2014). בעניין זה נדונה דירה בקומת קרקע בבית משותף ולא בית פרטי כפי שבענייננו. שם נדונה בין היתר האבחנה בין זילות לדירות מגורים שאינן זילות בהתייחס לחיוב מרתפים. לעניין חיוב שטח המרפסת באותו עניין נקבע כי מדובר במרפסת גן. בענייננו השאלה הינה האם מדובר בחצר או במרפסת ולא במרפסת גן, כפי שהובהר שוב ושוב על ידי המשיב בטיעוניו.

23. בבחינת השאלה האם מדובר במרפסת או בחצר הגענו לכלל מסקנה כי מדובר בחצר ולא במרפסת ומשכך אנו מקבלים את הערר.

24. קביעה כי מדובר במרפסת אינה מתיישבת עם העובדות בנסיבות המקרה. בפנינו מבנה שהינו קוטג' טורי שלא ניתן לראות בחצר בקומת הקרקע כמרפסת של יחידת הדיור אלא כחצר.

25. גם בבחינת סעיף 1.3.1ב' לצו הארנונה אנו מגיעים לאותה מסקנה שכן הסעיף מתייחס לכל השטח שבתוך יחידת הבניין. מלשון הסעיף למדים כי כאשר ביקש מחוקק המשנה להוסיף שטחים מעבר לשטח שבתוך יחידת הבניין ניתנה לכך התייחסות מפורשת וזאת בהתייחס ל- " ... יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה". החרגות נוספות נכללו בצו הארנונה בהתייחס למשל למרפסת גן ופרגולה.

26. תוספת זו בלשון הסעיף והכללת שטחים נוספים מחוץ ליחידת המבנה עצמו, דווקא מלמדת כי לא הייתה כוונה לכלול שטחים מרוצפים מסיבה זו בלבד, אלא שטחים כפי שצויין לעיל – שטח מקורה, מרפסת, סככה ובריכת שחיה.

27. המשיב הפנה להגדרת המונח "בניין" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה. מדובר בהגדרה רחבה הנוגעת לרישוי ולתכנון שדווקא מחזקת את המסקנה אליה הגענו כאמור. ובמה דברים אמורים? המונח "בניין" מוגדר בחוק התכנון והבניה כך:
"בניין" - כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי ביטון,
טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר, לרבות –

- (1) כל חלק של מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע;
- (2) קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגוזרים או תוחמים, או מיועדים לגדור, או לתחום, שטח קרקע או חלל;

הרישוי והתכנון מתייחסים לבנייה כוללת, גם של גדרות למשל, שאינם מחוייבים בתשלום ארנונה.

יתר על כן, סעיף 1.3.1(ב) לצו הארנונה מתייחס באופן חד משמעי רק לשטחים שבתוך המבנה, ומטעם זה בנייה שמחוצה לו, גם אם היא מחוייבת בתכנון וברישוי על פי חוק התכנון והבניה, לא תחויב בארנונה, אלא אם מדובר בשטחים שעדיין מתוייבים בארנונה, על פי הסיפא של סעיף 1.3.1(ב) לצו והוראות צו הארנונה.

28. טענת המשיב כי מדובר במרפסת לא מבוססת ואינה מתקבלת על ידנו. הדברים מקבלים משנה תוקף בנסיבות הספציפיות של המקרה, בדבר כך שהדק נבנה לאחר שהגינה יובשה על פי פרסומים והנחיות של הגופים הציבוריים לחסכון במים. ייבוש הגינה אינו צריך להוביל לפגיעה בנישום, לא כל שכן כאשר הדבר מתבצע על פי הנחיות הגופים הציבוריים.

29. שטח החצר נותר כחצר, בין הם הוא חופה בדשא סינטטי, ובין אם הוא חופה באבני נוי או בדק. מבחינה תכליתית ופרשנות סבירה שיש להעניק להגדרת השטח בנסיבות העניין, אין אלא לקבוע כי השטח נותר כחצר.

30. לו היתה כוונה לכלול כל שטח שהינו מרוצף בחצר בניין, בשל עובדה זו בלבד, היה חובה לציין זאת מפורשות.

31. נוסף כי עלינו לפרש את המונח בניין ואת המונח חצר על בסיס תכלית החקיקה, ובשים לב ללשון הטבעית של בני האדם, תוך התייחסות לפירוש ההגיוני על פי הגיון פשוט של מונחים אלה. חיוב בארנונה מוטל על בניינים למגורים על בסיס המטרה והשימוש שנעשה בהם ואין דין חצר כדין המבנה עצמו אשר משמש למגורים. ברי כי הציבור לא מתייחס לחצר, גם אם היא מרוצפת כבית מגורים, הן מבחינת השימוש והן מבחינת הערך והתכלית. ובשיוך חצר מרוצפת כמרפסת או כחצר, נוטה הכף לשיוך השטח כחצר ולא כמרפסת. מרפסת, גוזזטרה, בנויה במבנים רבים כבליטה כלפי חוץ. לו הכוונה הייתה להגדיר כל חצר מרוצפת כמרפסת, הדבר היה צריך להתבצע בצורה ברורה ומפורשת. נראה כי הציבור אף אינו מודע לאבחנה בין חצר אשר מרוצפת בדק מעץ לבין חצר אשר מחופה בדשא, רגיל או סינטטי בכל הנוגע לשומת הארנונה, וככל שהעירייה מבקשת ליצור אבחנה מעין זו, הדבר צריך להתבצע בהליך חקיקתי מסודר ולא על דרך של הטלת שומה.

32. נעיר כי הדברים מקבלים משנה תוקף בענייננו, כאשר החיובים הוטלו רק בעקבות פניותיה של העוררת עצמה אשר העמידה את המשיב על טעותו ביחס לשטחים המחוייבים במבנה.

33. חיזוק לכך שעצם הריצוף, לא כל שכן בדק מעץ, אינו מספק לצורך חיוב בארנונה מצאנו גם בסעיף 1.3.1(ניג) לצו הארנונה, אשר מתייחס לחיוב שטח פרגולה. בבחינת סעיף זה עולה כי השטח מתחת הפרגולה, בין אם הוא מרוצף ובין אם לאו, לא יחוייב אלא אם הפרגולה עומדת בתנאים הקבועים בסעיף. יוצא איפוא, כי יתכן מצב ששטח יהיה מרוצף ואף מקורה אולם עדיין לא יהיה מחוייב.

34. כאשר חפצה העירייה להרחיב את השטח הכלול בהגדרת "בניין" היא קבעה זאת בצו עצמו "לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה". מרפסת גן, צוינה בנפרד בצו הארנונה כך שאין היא מתייחסת להגדרת בניין. וזאת כאשר ברור שמרפסת גן מעצם טיבה וטבעה מחוברת לבניין (ר' ע"ש (מחוזי ת"א) 2593/99 חניון י.א.ש. אחזקה ותפעול חניונים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב פ"מ סב(1) 703 (2002)). הינה כי כן, טענת המשיב כי מדובר במרפסת ומשכך יש לחייבה אינה מבוססת. גם מרפסת גן מרוצפת ומחוברת לבניין אולם חיוב שטח זה יתבצע רק אם מתמלאים התנאים שקבועים בצו.

35. המשיב טען כי ביחס לשימוש שנעשה בשטח שבמחלוקת טען המשיב כי השימוש מלמד כי לא מדובר בגינה היות ואין שטח אדמה, צמחים, מערכת השקיה או כל דבר המאפיין גינה. הדברים אינם מתקבלים על ידיו. ראשית, השאלה אינה אם מדובר בגינה אלא אם מדובר בחצר או במרפסת. נציין כי לו נהפוך מרפסת לגינה, עם חול, שתילים, דשא וכיוצ"ב, מרפסת זו לא תהפוך לחצר. שנית, העובדות מצביעות דווקא על קיומם של דברים רבים המאפיינים חצר ועל כך שהשימוש עצמו בשטח הוא כבכל חצר. במקום ריהוט גן, עציצים, מנגל, אופניים ועוד. נעיר כי גם הדק עצמו מאפיין חצרות בשונה מריצוף וחיפויים בתוך מבנים. עוד נציין כי השטח עצמו מהווה גם חלק משביל הכניסה לבית עצמו ואף עובדה זו מלמדת כי יש לראות בשטח כחלק מהחצר של היחידה.

36. אומנם הדק מוגבה ממפלס הרחוב, אולם הדבר נובע ממפלס הבניה שאושרה לפני שנים רבות ובניית המבנה עצמו בהתאם. לצורך יישור השטח והימנעות ממדרגות, הוגבה המפלס, אולם הדבר לא מוביל לכך שיש לראות בשטח הדק כחלק מהמבנה עצמו, לא כל שכן כשטח שבתוך יחידת המבנה או כמרפסת. נעיר, כי המשיב בעצמו ציין בכתב התשובה כי לו יפורק הדק ויונח דשא סינטטי הוא יבחן שוב את שאלת החיוב, כך שנראה כי גם לעמדת המשיב, עצם ההגבהה ממפלס הרחוב אינה הבסיס לשאלת החיוב, אלא רק החיפוי עצמו – דק או דשא סינטטי. לו היה מדובר במרפסת כפי שטוען המשיב, גם לו היה מונח על גביה דשא סינטטי, היא עדיין הייתה נשארת מרפסת.

37. פרשנות פיסקאלית צריכה להתבצע בצורה הגיונית, הגונה, עקבית ורציונלית ובנסיבות כלל העובדות שהתבררו בענייננו, אין מקום לחייב את שטח החצר כשטח המבנה ומשכך אנו סבורים כי יש לקבל את הערר.

38. בנסיבות העניין לא ניתן לראות בשטח החצר כשטח שבתוך יחידת הבניין ואין לראות בשטח זה כמרפסת מהיבטים רבים, לרבות מבחינת השימוש ומאפייני השטח, ואין מקום לקבל פרשנות לפיה שטח החצר יחוייב בתשלום ארנונה כפי שמחוייב המבנה עצמו אשר משמש למגורים.

39. לאור האמור, החלטנו לקבל את הערר כך שהשטח נשוא הערר, שטח החצר, יסווג כחצר ולא יהיה מחוייב בתשלום ארנונה.

40. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

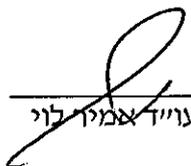
41. ניתן בהעדר הצדדים ביום 18/11/2015.

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

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


חברה: עו"ד עירלש קדם
שם הקלדנות: ענת לוי


חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח


יו"ר: עו"ד עמיר לוי

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

העוררת: הולמס פלייס בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. עניינו של הערר שבפנינו הוא בהחלטת המשיב מיום 9.4.14 שניתנה במסגרת השגה שהוגשה על ידי העוררת ביחס לחיובה בארנונה בגין נכס ברחוב דרך מנחם בגין 132 (במרכז עזריאל) המוחזק על ידה. במסגרת החלטה נדחתה השגה שהוגשה על ידי העוררת במסגרתה התבקש לסווג את הנכס (שסווג לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה (בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים-שירותים ומסחר), בסיווג לפי סעיף 3.3-17 לצו הארנונה, שעניינו מרכז-ספורט ונופש (קאנטרי קלאב).

טענות העוררת

2. במסגרת הערר טענה העוררת כי הסיווג הראוי ביותר לסווג את הנכס נשוא הערר הוא הסיווג אשר נוגע למרכז ספורט. נטען כי מדובר בנכס רחב ממדים בשטח של 2,377 מ"ר. בפועל משמש כקאנטרי קלאב מקורה ומצויים בו שטחים נרחבים של אולמות כושר, אולמות התעמלות, אולם ספינינג, בריכת שחיה גדולה, ג'קוזי, מגרשי ספורט, סאונות, אמבטיות עיסוי, מלתחות גדולות האופייניות למרכזי ספורט. כמו כן מתקיימים שיעורי התעמלות, מחול, ספינינג וחוגים שונים.

3. העוררת טענה כי בהיעדר קטגוריית שירותים ספציפית בצו הארנונה יש להעדיף את ההגדרה הפוזיטיבית ויש לשנות את הסיווג לסיווג של מרכז נופש וקאנטרי קלאב.

4. לחלופין נטען כי קיים בצו הארנונה סיווג ספציפי ל"בריכות שחיה", לפי סעיף 3.3.5 לצו ולכל הפחות יש לשנות את סיווג שטח הבריכה המקורה בגודל של 305 מ"ר לסיווג בריכת שחיה.

5. עוד טענה העוררת כי לפני מספר שנים היא חתמה על הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין לפיו 1,189 מ"ר מהנכס יסווג בסיווג מכון בריאות וספורט, 883 מ"ר יסווג בסיווג מרכז

ספורט ו-305 מ"ר יסווגו בסיווג בריכה במרכז ספורט ונופש. בהסכם נקבע כי ההסכמות יחולו גם לשנים הבאות אלא אם תשונה החקיקה או צו הארנונה. העוררת טענה כי ככל שהמשיב מבקש לחזור בו מההסכמות עליו לעמוד בתנאים הרלוונטיים לכך, לרבות מתן הודעה מוקדמת, סבירות ותום לב. לטענתה, היות ולא חלו שינויים בנסיבות, על העוררת לקבל אישור מבית המשפט לכך.

6. העוררת עתרה לסעד לפיו סיווג הנכס יתוקן לסיווג מרכזי ספורט ולחלופין לסווג שטח של 883 מ"ר בסיווג מרכז ספורט ושטח של 305 מ"ר בסיווג בריכה במרכז ספורט.

טענות המשיב

7. במסגרת כתב התשובה העלה המשיב טענה לפיה הערר הוגש באיחור. תשובת המשיב התקבלה במשרד העוררת ביום 4.5.14 אולם הערר הוגש רק ביום 9.6.14. המשיב טען כי אומנם מדובר באיחור של ימים בודדים אולם דין איחור ביום אחד כדין כל איחור.

8. בהתייחס לטענות העוררת בדבר קיומו של הסכם מחייב טען המשיב כי מדובר בטענה שאינה נמצאת בסמכות ועדת הערר. מעבר לכך נטען כי גם לפי האמור בהסכם עצמו עומדת הזכות לשינוי הסיווג שכן בשנת 2012 תוקן צו הארנונה והתווספה הגדרה לסעיף 3.2, שכוללת בין היתר שירותים.

9. בהתייחס לטענות העוררת לעניין סיווג הנכס נטען כי סעיף 3.3.17 לצו הארנונה חל על מרכזי ספורט בהם קיימים לפחות 3 אלמנטים: בריכת שחייה, מגרשי ספורט, אולמות ספורט. לטענת המשיב הנכס אינו עומד בתנאים הנדרשים לסיווג זה.

מסגרת הדיון בערר

10. לאחר שקיימנו דיון מקדמי בערר ביום 15.12.14 נקבע התיק לדיון הוכחות וניתנו הוראות להגשת תצהירים מטעם הצדדים.

11. ביום 13.5.15 קיימנו דיון הוכחות במהלכו נחקרו העדים מטעם הצדדים (המנכ"לית של העוררת וחוקר מטעם המשיב). בתום הדיון נקבע התיק להגשת סיכומים ומשהוגשו התיק בשל להכרעה.

12. נציין כי הצדדים הודיעו כי מוסכם עליהם שההכרעה בתיק תחול גם על שנת 2015 ללא צורך בהגשת ערר נפרד.

13. מבחינה עובדתית התבררו בפנינו העובדות הבאות:

- א. מדובר בנכס בשטח של 2,377 מ"ר. קומה ג' מורכבת מעמדת קבלה, משרדי הנהלה ומנהלי משמרת, שירותים, מלתחות, מקלחות הכוללות סאונה יבשה ורטובה, בריכת שחיה וג'קוזי, אולם ספינינג;
- קומה ד' מורכבת מסטודיו המשמש לאימוני פליאטיס, אירובי ועוד, מתחם הכולל 5 חדרים לטיפולי ספא הכולל טיפולי דיקור, עיסויים ועוד, חדר כושר, חדר ישיבות, חדר מנוחה של המדריכים במקום.
- ב. העוררת מפעילה מספר מועדונים בארץ. בתל אביב פועלים מספר מועדונים אך רק בגין הנכס נשוא הערר מבוקש הסיווג מרכז ספורט ונופש (קאנטרי קלאב). הדבר נובע מהבדלים שיש בין הנכס למועדונים אחרים בתל אביב מבחינת הגודל, משטרע על שתי קומות, השימוש בשטחים פתוחים וכאשר בנכס יש גם בריכה וגם ג'קוזי.
- ג. יש שטחים בצידי הקומה הראשונה בשטח של 150 מ"ר ששם עושים פעילות של יוגה, ספינינג ומתיחות. מנכ"לית העוררת לא ידעה להשיב האם בגין שטחים אלה משלמת העוררת ארנונה או דמי שכירות. למיטב ידיעתה מדובר בשטח שאינו כלול בחוזה השכירות. בשטח זה מתבצעת פעילות בתדירות של לפחות פעמיים בשבוע. הכניסה לשטח זה הינה דרך המועדון. עם זאת התברר כי הפעילות בחוף אינה מופיעה במערכת השעות. השימוש בשטח תלוי בכמות משתתפים בשיעור, במדריך ובמזג אויר.
- ד. אין בנכס מגרשי ספורט כגון כדורגל, כדור סל, טניס.
- ה. כאמור לעיל, העוררת מסתמכת על הסכם פשרה שנחתם בין הצדדים בשנת 2001 לפיו סווג הנכס בסיווג מכון בריאות וספורט, מרכז ספורט ובריכה במרכז ספורט ונופש.
- ו. העוררת מפעילת נכסים בגבעת שמואל, בראש העין ובמודיעין בשטחים של כ-7 דונם, כאשר שם יכולים להשתתף גם ילדים, בשונה מהמועדון בנכס נשוא הערר.

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

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

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

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

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

16. הטענה העיקרית שמועלית במסגרת הערר הינה בהתייחס לסיווג לפי סעיף 3.3.17 לצו הארנונה אשר קובע כדלקמן:

”מרכז ספורט ונופש (קאנטרי קלאב) (סמלים 093, 914)

מרכז ספורט שיש בו בריכת שחיה, מגרשי ספורט ואולמות ספורט (למעט העסקים הטעונים רישוי נפרד, עפ”י חוק רישוי עסקים) יחויבו בכל האזורים לפי התעריפים דלהלן: ...”

17. בהתאם להוראות הסעיף בצו הארנונה, הוא מיועד לחול על מרכזי ספורט כדוגמת קאנטרי קלאב ולא על כלל אולמות הספורט ומועדוני הספורט והכושר. הסעיף קובע מפורשות כי הנכס צריך להחיל בריכת שחיה, מגרשי ספורט ואולמות ספורט. גם בפירוט התעריפים קיימת אבחנה בין שטחים סגורים לשטחים פתוחים, שטחים מבונים ושטח הבריכה ואף כותרת הסעיף מכוונת למרכז ספורט ונופש ומבהירה מפורשות כי הכוונה לקאנטרי קלאב.

18. מקורו של המונח ”קאנטרי קלאב” הוא בארה”ב כאשר בדרך כלל מדובר במועדון לחברים, הכולל שטחים פתוחים נרחבים, לצד פעילות נופש, בריאות, כושר ופנאי. הסיווג לוקח בחשבון נכסים עתירי שטח התורמים לאיכות החיים של תושבי העיר, המהווים שטחים פתוחים גדולים לרווחת התושבים ועוד. המהות של קאנטרי קלאב היא לא רק פעילות כושר בדומה למהות של מכון/מועדון ספורט, ומדובר במועדון חברים, פנאי וספורט.

19. בענייננו, לא ניתן לראות בנכס נשוא הערר כנכס אשר עומד בתנאים לסיווגו כמרכז נופש וספורט – קאנטרי קלאב, מבחינת התנאים הקבועים בצו הארנונה.

20. בניגוד לטענות העוררת בסיכומיה, אין בנכס מגרשי ספורט ואף לא ניתן לראות בשטחים החיצוניים, בהם מתבצעת לעיתים פעילות חיצונית לנכס, כמגרשי ספורט. מדובר בנכס אשר מצוי בבניין משרדים. בניגוד לנטען בסיכומים, על פי עדות מנכ”לית העוררת, העוררת לא עושה שימוש בשטח החיצוני באופן קבוע אלא מעת לעת, שימוש שאינו תדיר. בכל מקרה גם לו היו שטחים אלה חלק בלתי נפרד מפעילות העוררת, ספק אם ניתן היה לראות בהן כמגרשי ספורט כמשמעותן בסעיף צו הארנונה כאשר הכוונה למגרשי טניס, כדורגל/כדורסל, וכדומה ולא בשטח שלעיתים ובהתאם למזג האוויר ומספר המשתתפים בשיעור, מתקיים השיעור בשטח זה במקום באולם, במרפסת לנכס.

21. בניגוד לנטען על ידי העוררת קיימת בסעיף בצו הארנונה אבחנה ברורה בין אולמות ספורט למגרשי ספורט ולא ניתן להתעלם מכך שבכס אין מגרשי ספורט כאמור. הדברים הובהרו גם מפורשות במהלך עדותה של מנכ"לית העוררת. כמו כן הסעיף בצו הארנונה מבחין בין שטח מבונה לשטח פתוח, וגם זאת מלמדינו על כך, שקיומם של שטחים פתוחים (ובכלל זה מגרשי ספורט) הינו חלק מתנאי הסעיף.

22. גם מבחינת פרשנות פשטנית של המונח קאנטרי קלאב, ומטבע הלשון של הציבור, לא ניתן לקבל את טענות העוררת לראות במועדון הספורט המופעל על ידה בכס כקאנטרי קלאב.

23. נציין עוד כי העוררת עצמה עושה אבחנה בין מועדונים אשר מופעלים על ידה ברחבי הארץ אשר מקוטלגים על ידה על פי מאפיינים שונים.

24. העוררת טוענת כי ברשויות אחרות בהן קיימים מרכזי ספורט, קיים בצווי הארנונה סיווג נפרד בתעריף מופחת בהתייחס למרכזי העוררת. לטענתה הסיווג לעסקים אינו מתאים לשימוש שנעשה בכס וכי עלות התפעול היקרה ובין היתר עלויות הארנונה הגבוהות, לטענתה הסיווג לעסקים אינו מתאים לשימוש שנעשה בכס וכי עלות התפעול היקרה ובין היתר עלויות הארנונה הגבוהות, כך מרכז הספורט בהפסדים. הסמכות לקבוע סיווגים שונים בצו הארנונה נתונה למועצת העיר בכפוף לאישור שר הפנים והאוצר ואין לוועדה סמכות להתערב בכך. משכך, טיעון זה אינו יכול להוות בסיס לסיווג העוררת בסיווג המבוקש ולקבלת טענותיה. כמו כן, כפי שהעוררת טוענת כי הסיווג העסקי אינו המתאים לשימוש בכס, תעמוד טענה זו גם בהתייחס לסיווג אחר בצו הארנונה לרבות ביחס לסיווג של קאנטרי קלאב, כאשר העוררת אינה עומדת בתנאים הרלוונטיים לו.

נוסיף כי טענות לעניין המצב הכספי אינן רלוונטיות לשאלת הסיווג, לא כל שכן כאשר הן מועלות בשלב של סיכומים.

25. העוררת התייחסה לכך שנחתם בין הצדדים הסכם פשרה בשנת 2001. אומנם בהסכם צויין כי ההסכמות יחולו גם לשנים הבאות אלא אם תשונה החקיקה הרלוונטית ו/או יעשה שינוי כדין בצו הארנונה אולם נראה כי לנוכח השינוי בצו הארנונה וחלוף הזמן, ובשים לב לתפקידו ולמחויבותו של המשיב לקבוע את הסיווג הראוי והנכון על פי מבחן השימוש, ההסכם אינו מבסס את הסיווג הנטען, ולא די בו בכדי לקבל את טענות העוררת. בכל מקרה הדברים נאמרים למעלה מן הצורך לנוכח כך שהטיעונים בעניין צריכים להיות מועלים בפני בית המשפט המוסמך בהליך משפטי מתאים ולא בפני ועדת הערר.

26. לעניין הטענה החלופית שהעלתה העוררת לסיווג 883 מ"ר מהנכס בסיווג מרכז ספורט (סמל 914-ו-305 מ"ר בסיווג בריכה במרכז ספורט (סמל 093), העוררת לא פרטה מהם אותם 883 מ"ר בגינם נטען לסיווג זה. לא הוצג תשריט ופירוט בדבר השימוש בנכס זה. כן לא הוצג בסיס לפיצול שטח זה מכלל שטח הנכס ובסיס לפיצולו בניגוד להלכה לפיה אין לפצל נכס המקיים מהות אחת, קרי נכס הומוגני, לנתחים קטנים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימושו (ר' ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון (9.2.2003)).

27. ממילא ולאור החלטתנו לדחות את הערר לסיווג הנכס בכללותו לפי סעיף 3.3.17 לצו הארנונה אנו דוחים את הטענה לסווג חלק מהנכס בסיווג זה לפי סמל 914 כנטען על ידי העוררת. נעיר עוד כי גם לפי סעיף 3.3.5 לצו הארנונה אליו מפנה העוררת ביחס לבריכת השחייה, השטחים המשמשים כחדר כושר, ספורט ועסקים אחרים יחויבו לפי שימושם כך שאין מקום לסווגם בסיווג שונה מכפי שסווגו על ידי המשיב.

28. לעניין סיווג בריכת השחייה, העוררת טוענת לסיווג זה בסמל 093 לצו הארנונה אשר נכלל במסגרת סעיף 3.3.17 לצו הארנונה. לנוכח החלטתנו כאמור לעיל אנו דוחים גם טענה לסיווג זה.

29. נציין כי העוררת מפנה אמנם בסיכומיה לסעיף 3.3.5 לצו הארנונה, אולם מדובר בסמלים אחרים. ביחס לסעיף זה קובע צו הארנונה כדלקמן:
3.3.5 בריכות שחיה (סמלים 097, 915)
בבריכות שחיה שאינן משמשות גם כמרכז ספורט ונופש (קאנטרי קלאב), שטח המבנים (סמל 915) יחויב לפי 51.40 מ"ר לשנה בכל האזורים.
יתרת השטח הפתוח (סמל 097) תחויב לפי התעריפים שלהלן:
עבור 500 מ"ר ראשונים: 18.72 ₪ למ"ר לשנה.
מהמ"ר ה- 501 ואילך: 4.28 ₪ למ"ר לשנה.

שטחים המשמשים כחדרי כושר וספורט ועסקים אחרים – הטעונים רישוי נפרד יחויבו לפי שימושם.

30. העוררת לא הציגה תשריט ביחס לשטח הבריכה שבנכס ולגודלה. איננו מקבלים את הטענה של העוררת ביחס לשטח הבריכה בהיקף של 305 מ"ר בהתבסס על ההסכם משנת 2001. ההסכם התייחס לסיווג לפי סעיף 3.3.17 ולא לפי סעיף 3.3.5 לצו.

31. כמו כן, לא הוצג הבסיס לפיצול שטח זה מכלל שטח הנכס ולסיווגו בנפרד.

32. אין המדובר בבריכה אשר משמשת אך ורק בריכת שחייה ואין המדובר בבריכה בשטח של קאנטרי קלאב לנוכח החלטתנו דלעיל.

33. אשר על כן החלטנו לדחות את הערר.

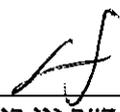
34. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

35. ניתן בהעדר הצדדים ביום 18.11.2015.

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

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


חברה: עו"ד שירלי קדם


חבר: די"ר זיו רינד, רו"ח


יו"ד: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי