



ערך 140008107

בפני ועדת הערך לקביעת ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב - יפו

העורך: רונלד כהן

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל אביב - יפו

החלטה

1. עניינו של הערר הינו חיובו של נכס העורר שבשד' רוטשילד 1, מס' 2000381324 ח-ן לקוח 10499153 בשטח 584 מ"ר בסיווג "מגורים" (להלן: "הנכס"), החל מיום 3.10.2010 ועד ליום 18.1.2013 (להלן: "תקופת המחלוקת").

2. תמצית טיעוני העורר

2.1. הדירה נמסרה לעורר ברמת מעטפת ולא הייתה ראויה למגורים עד יום 18.1.2013 עת הסתיימה הבנייה.

2.2. כל עוד לא נסתיימה הבנייה אין לחייבו בתשלום ארנונה בגינה.

ראה לעניין זה:

בר"ם 42/12 עיריית הרצליה נ' חברת גב ים לקרקעות בע"מ (פורסם בנבו, 05.05.2013):

2.3. למשיב הועבר פרוטוקול המסירה של הדירה לעורר.

2.4. על סמך פרוטוקול המסירה נרשמה הדירה בארנונה על שם העורר.

2.5. היות והדבר נכתב במפורש בפרוטוקול המסירה, הרי המשיב ידע בזמן אמת, כי הדירה נמסרה ברמת מעטפת בלבד.

2.6. לא זו בלבד שפרוטוקול המסירה נמסר למשיב בזמן אמת, אלא שמחליפת המכתבים שהומצאה ע"י ב"כ המשיב עולה כי המשיב היה ער למצב הדירה.

2.7. בטענות העורר תומכים תצהירים מטעם הארכיטקט ומטעם הקבלן, אשר לא נסתרו והמצהירים לא נחקרו ולפיכך יש לקבלם כלשונם, ותצהירה של הגב' הרוש, שנחקרה ועדותה לא נסתרה.

2.8. יש לדחות את טענות המשיב כי העורר איתר בהגשת הערר ו/או ההשגה.

2.9. הודעות התשלום שנשלחו לעורר לא התקבלו אצלו במועד, מאחר ולא גר בדירה אשר כאמור הייתה בבנייה, ותיבת הדואר לא נפתחה. משנפתחה תיבת הדואר, והתגלה דבר קיומם של חיובי הארנונה טיפל בכך העורר מידינית.

2.10. העורר לא יכול היה לדמיין כי הינו מחויב בארנונה על דירה שבנייתה לא הסתיימה ואין היא ראויה למגורים.

2.11. המועד הנכון להגשת ההשגה הוא 90 יום מן המועד בו התקבלה אצל העורר הודעת התשלום הראשונה, זאת אירע עת נפתחה תיבת הדואר על ידי הגב' מרי הרוש, מנהלת משק הבית של העורר, בחודש ינואר 2013.

2.12. העורר לא יכול היה לעדכן כתובתו מאחר ומלכתחילה לא ידע כי הכתובת רוטשילד 1 מצויה בידי המשיב ולשם נשלחות הודעות ארנונה, וכי הינו מחויב בארנונה בגין נכס שאינו ראוי למגורים ואשר אינו מתגורר בו.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. העורר טוען כי הוא לא גר בנכס, ולכן הודעת התשלום לא התקבלה אצלו. מבדיקה שנערכה באגף הגביה עולה כי לא התקבלה הודעה מהעורר או מי מטעמו, לפיה הכתובת למשלוח דואר היא כתובת אחרת שאינה כתובת הנכס. משלא התקבלה הודעה אחרת בדבר כתובת למשלוח דואר, הודעות התשלום נשלחות לכתובת הנכס.
- 3.2. חובת הגשת הבקשה לשינוי הכתובת למשלוח הודעות תשלום מוטלת על הנישום. משלא הוכיח העורר כי פנה למשיב בבקשה לעדכן את הכתובת למשלוח דואר ומשלא הציג בקשה שכזו, התרשל העורר בהוכחת טענתו, ויש לדחותה.
- 3.3. זאת ועוד, חובת תשלום הארנונה נגזרת מצו הארנונה ולא מהודעת התשלום, הודעות תשלום הינן דקלרטיביות בלבד, ואין הן יוצרות את החיוב המתגבש עם התקנת צו הארנונה (המהווה את האקט הקונסטיטויטיבי של החיוב).
- 3.4. נטל ההוכחה להוכיח כי בכל תקופת רישומו כמחזיק לא ידע על חיובו בארנונה, מוטל על הנישום.
- 3.5. המשיב יטען, כי במקרה דנן, נשלחו הודעות התשלום לכתובת שעודכנה בספרי העירייה ככתובת למשלוח דואר, העורר בחר משיקוליו שלו להתעלם מהודעות אלו שנשלחו אליו, במקרה זה הפכו השומות בגינם טוען העורר, לשומות חלוטות עליהן לא ניתן להשיג עוד.
- 3.6. טענות המועלות ע"י העורר בהתייחס לשנות המס הקודמות לשנת המס הנוכחית, אינן בסמכותו של מנהל הארנונה.
- 3.7. על פי חוק הערר היה על העורר להגיש השגה ביחס לכל שנת מס, תוך 90 יום מיום הודעת החיוב לאותה שנת מס.
- 3.8. משחלף המועד החוקי להגשת השגה על חיוב בארנונה, הופכת השומה לחלוטה, והנישום מאבד את זכותו להשיג על חיובו בארנונה. משאבדה הזכות אין לעורר סמכות להגיש ערר.
- 3.9. הביטוי בו עשה העורר שימוש לא הוא אשר יחרוץ גורלה של "ההשגה", כביכול. העובדה כי העורר מכנה את פנייתו לראשונה בינואר 2013. "השגה", אין בה כדי להעניק למשיב ולוועדת הערר סמכות אשר לא הוענקה להם בחוק המסמך.
- 3.10. בתגובת המשיב (לאחר דיון ההוכחות) הציג המשיב התכתבות עם חברת חבס, המעלה כי לבניין ניתן טופס 4 וכי ממועד רישום העורר כמחזיק בנכס, ניתנה לעורר הזכות להגיש השגה בהתאם למועדים הקבועים בחוק הערר.
- 3.11. לעניין טענת העורר, כי הנכס נמסר לעורר ברמת מעטפת ולכן אינו בר חיוב בארנונה, יפנה המשיב לסעיף 330 לפקודת העיריות, המחייב מסירת הודעה בכתב.
- 3.12. הפסיקה קבעה כי התנאי בגין מסירת ההודעה הוא קונסטיטויטיבי והפטור מוחל (ככל שיש עמידה בשאר תנאי הסעיף) מיום מסירת ההודעה בלבד. ההודעה היא מהותית על מנת לאפשר לבחון בזמן אמת את הטענות בדבר הנזק והשיפוצים.

4. דיון והפרעה

- 4.1. לאחר שבתנו את טענות הצדדים הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר.
- 4.2. סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו – 1976 (להלן: "חוק הערר"), קובע כהאי לישנא:
"מי שהיב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה..."
- 4.3. משחלף המועד החוקי להגשת השגה על חיוב בארנונה, הופכת השומה לחלוטה, והנישום מאבד את זכותו להשיג על חיובו בארנונה.
ראה לעניין זה:
- עמ"נ (ת"א) 241/08 רם- חן הניונים נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, (פורסם בנבו);
"... לגישת בית המשפט העליון, משחלף המועד להגשת השגה, הופך החיוב לחלוט, ולא ניתן עוד לערר עליו. מדובר – לאור גישה זו – במקרה הדומה יותר ל"התיישנות מהותית" (ולא דינונית) – בה הזכות של הנישום (לחלוק על חיובי הארנונה שלו), מתבטלת עם חלוף המועד להגשת השגה."
- בר"מ 6333/09 רם הניונים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם בנבו);
 ע"א 367/85 מדינת ישראל נ קיטאי, פ"ד מא (3) 398, 401;
 בר"מ 9179/05 המקום של שמחה נ' מנהל הארנונה, תק- על 2006 (3) 1517.
- 4.4. אכן כטענת המשיב, מסירת הודעת שומה אינה תנאי להתגבשות החיוב בארנונה, וגם מי שלא קיבל שומה, אינו פטור מחובת תשלום הארנונה, עם זאת, מנין תשעים הימים להגשת ההשגה מתחיל ביום קבלת הודעת התשלום.
ראה לעניין זה:
- ת"א 177/92 עיריית תל-אביב - יפו נ' בוקסנבוים ואח'.
- 4.5. ככל שנודע לנישום על חיובי הארנונה רק במועד מאוחר, ובענייננו, עת פתח לראשונה את תיבת הדואר בנכס, כי אז אין לראות בהשגה שהגיש בעקבות כך, ובלבד שהוגשה בתוך תקופת 90 הימים מהיום בו הגיעו הודעות השומה לידי, כהשגה שהוגשה באיחור, ודינה להישמע, וזאת לרבות במקרה בו עניינה שנים עברו.
- 4.6. בענייננו, לאחר ששמענו את טיעוני הצדדים השתכנענו, כי העורר, לא קיבל לידי את הודעות השומה שנשלחו לנכס, קודם למועד בו נפתחה תיבת הדואר על ידי מנהלת משק הבית שלו.
- 4.7. משקבענו, כי העורר לא קיבל הודעות שומה קודם למועד בו נפתחה תיבת הדואר על ידי מנהלת משק הבית שלו, הרי ברי כי השגת העורר הוגשה בתוך המועד הקבוע בס' 3(א) לחוק הערר.
- 4.8. גם את טענת העורר לגופה אנו מקבלים.

4.10. העורר הציג בפנינו ראיות מהימנות על כי הדירה היתה ברמת מעטפת בכל התקופה שבמחלוקת.

4.11. המשיב היה מודע לכך שהדירה הינה ברמת מעטפת בלבד, וזאת כעולה מפרוטוקול המסירה, אשר נמסר לו בזמן אמת.

4.12. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, על פי הדין והפסיקה, כאשר מדובר בחיוב ראשון בארנונה, לגבי נכס הנמצא בהקמה, הרי שהנטל להוכיח כי בניית הנכס הושלמה מוטל על העירייה, ולא על הנישום המחזיק בנכס.

ראו לעניין זה:

בר"ם 42/12 עיריית הרצליה נ' חברת גב ים לקרקעות בע"מ (פורסם בנבו, 05.05.2013):

"כל עוד עמד הנכס במצב של מעטפת... לא הייתה רשאית המשיבה [המבקשת כאן – ח"מ] לחייב בארנונה, שכן אין מדובר 'בבניין', בהגדרתו בסעיף 269 לפקודת העיריות.

..... כשמדובר בבניין שטרם הסתיימה בנייתו וכל עוד אין הוא בשימוש ואין הוא ראוי לשימוש אין מחלוקת כי לא מוטלת עליו ארנונה בבניין...

אציין כי מקובלת עליי המסקנה לפיה כאשר מדובר בחיוב ראשון בארנונה, לגבי נכס הנמצא בהקמה, הרי שהנטל להוכיח כי בניית הנכס הושלמה מוטל על העירייה, ולא על הנישום המחזיק בנכס... "

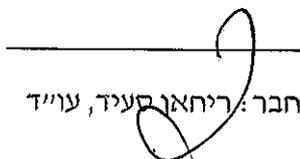
4.13. אשר על כן ולאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר.

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

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

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 12-3-2014.


חברה: עירלי סדום, עו"ד


חבר: ריחאן סעיד, עו"ד


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

02/20/20

ערך 140009183

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

ליאו בל (1986) בע"מ

העוררת:

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערר נכס המצוי ברח' מונטפיורי 41 הרשום בספרי העירייה במס' 2000136116 ח-ן לקוח 10008301 (להלן: "הנכס").

2. יצוין, כי הערר התייחס לנכס נוסף, ואולם היות ובדין שהתקיים בפנינו ביום 11.11.13 חזר בו המשיב מעמדתו ביחס לנכס זה, הצטמצמה המחלוקת לעניין הנכס בלבד.

3. תמצית טיעוני העוררת

3.1 הנכס נרכש על ידי העוררת ביום 1.5.07 ומאז עד היום הוא עומד ריק וללא שימוש.

3.2 יש לחייב את הנכס לפי הסיווג הזול ביותר מבין השימושים המותרים על פי דין קרי "מחסנים".

3.3 עיון בתוכנית בנין עיר 897א החלה על הנכס מגלה שהשימושים המותרים בנכס הינם: "בנקים, אולמות תצוגה, סוכנויות, חברות ביטוח, משרדים ותכליות דומות שתאשר הועדה המקומית".

3.4 מן האמור עולה, כי אין כל מניעה תכנונית לעשות בנכס שימוש כמחסן משרדי.

3.5 מחסן בבניין משרדים הוא חלק מהשימושים המותרים והשלובים בהגדרה משרדים – כך שאין לראות בשימוש אותו מבקשת העוררת כחורג.

3.6 מלשון סעיף 3.3.2 לצו הארנונה הרינו למדים, על מנת שנכס יוכר כמחסן עליו למלא אחר התנאים המצטברים:

א. הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה רצופה לו.

ב. הנכס אינו משמש לשיווק והפצה.

ג. לקוחות אינם מבקרים בנכס.

ד. הנכס משמש לאחסנה בלבד.

3.7 כל התנאים האמורים לעיל מתקיימים בענייננו.

3.8 הפרשנות המחמירה של המשיב, אינה מתיישבת עם הפסיקה הקובעת שיש להעדיף את הפרשנות המטיבה עם הנישום, וגם אינם מתיישבת עם ההיגיון ולפיו דווקא לאחר תחילת השימוש בנכס כארכיב או מחסן של המשרדים בקומות שאינן רצופות לנכס יפחת התעריף.

3.9 גם לפי השימוש בפועל יש לסווגו בסיווג "מחסנים", שכן מבדיקת המשיב (נספח ג' לכתב התשובה לערר) עולה כי במקום ישנם חפצים זרוקים כגון: ארון, ספריה פלטות עץ וכו'. יוצא אפוא שאף לשיטתו של המשיב הנכס משמש בפועל לצרכי מחסן!

4. תמצית טיעוני המשיב

4.1 בתיק דנן לא נשמעו הוכחות. המשיב אימץ לצרכי הדיון בערר את עמדת העוררת, לפיה הנכס ריק ולא נעשה בו שימוש.

- 4.2. בסיכומיה טענה העוררת, כי יש לסווג את הנכס בסיווג "מחסן" בהתאם לסעיף 3.3.2 לצו הארנונה, שכן הייעוד המקורי "משרדים" כולל את הייעוד "מחסן" ולא נדרש שינוי ייעוד או היתר לשימוש חורג, וזנחה את הטענות הנוספות שטענה בכתב הערר, האחת היא שהסיווג הראוי לנכס הוא סטודיו והשנייה היא שהסיווג הראוי לנכס הוא "נכס אחר" כהגדרתו בתקנות ההסדרים.
- 4.3. בהתאם לממצאי הביקורת, נמצא כי בנכס ישנם ארונות, ספריות, פלטות עץ וזכוכית וכן חפצים שונים, ומשכך, הנכס אינו ריק. משהנכס אינו ריק, אין מקום לשנות את סיווגו לפי הייעוד.
- 4.4. גם אם הנכס ריק וללא שימוש – הלכה פסוקה היא כי נכס ריק יסווג לפי ייעודו המקורי, בהתאם לשימושים אפשריים ע"פ הדין.
- 4.5. במקרה שבפנינו, ייעודו התכנוני של הנכס הקבוע בהיתר הבנייה הינו משרדים, כעולה ממכתבה של גב' ברטה לוסטיג ממנהל הנדסה שצורף לסיכומים כנספח א.
- 4.6. על הנכס חלה תכנית בניין עיר מס' 897א, ולפיה השימושים המותרים בנכס הם: "בנקים, אולמות תצוגה, סוכנויות, חברות ביטוח, משרדים ותכליות דומות שתאשר הועדה המקומית" (ראו ס' 2 לסיכומי העוררת, התב"ע צורפה לכתב הערר).
- 4.7. כל השימושים המצוינים בתכנית הבניין הם שימושים משרדיים.
- 4.8. על מנת לעשות שימוש בנכס כמחסן, יש להגיש בקשה לשימוש חורג בפני הועדה המקומית לאחר פרסומים כדין ודיון בהתנגדויות אם תוגשנה.
- 4.9. כל עוד לא הוגשה בקשה לעשות בנכס שימוש של "מחסן" וכל עוד לא אושר השימוש החורג, הרי מדובר בשימוש שאינו חוקי המהווה עבירה על דיני התכנון והבניה.
- 4.10. למעלה מן הצורך, המשיב יטען שעל מנת שנכס יסווג בסיווג של "מחסן", נדרש כי בנכס ייעשה שימוש של אחסנה ונדרש כי המחסן ישמש בית עסק עיקרי ועוד. במקרה שבפנינו לא נטען בהשגה או בערר כי הנכס משמש לאחסנה ואף לא הוכח כי הנכס משמש לאחסנה.
- 4.11. העוררת טוענת בסיכומיה, כי יש לחייבה לכל היותר בהתאם לשימוש הנמוך ביותר בצו הארנונה. טענה זו נדחתה בפסיקה.
- 4.12. העוררת מפנה בסעיף 1 לסיכומיה לפסקי דין מהם היא מבקשת ללמוד כי יש לסווג את הנכסים לפי הסיווג האפשרי בנכסים. המשיב יטען שפסקי הדין המוזכרים בסעיף 1 לסיכומי העוררת אינם רלבנטיים לענייננו ואסביר.

5. תמצית טיעוני הגובת העוררת לטיעוני המשיב

- 5.1. המשיב צירף לסיכומיו, לראשונה, ראיות חדשות אשר לא בא זכרן בערר קודם לכן. המשיב לא ביקש ולא קיבל כל היתר להגשת ראיות בשלב הסיכומים, ועל כן מתבקשת ועדת הערר הנכבדה להורות על הוצאת הראיות שצורפו לסיכומי המשיב.

- 5.2. הנכס עומד ריק במשך כ-5 שנים, ובתקופה זו היא שילמה ארנונה שבשיעור של כחצי מיליון ₪. חיוב הנכס ריק וללא שימוש בארנונה מלאה כאילו נעשה בו שימוש הינו בלתי מוסרי ואף נוגד ההיגיון והפסיקה. יש בכך פגיעה בלתי מידתית בקניין, הלאמה איטית של הנכס לטובת העירייה וזאת בנוסף לנזקים שנגרמים לעוררת בהפסד דמי שכירות. ודוק היטב: הנכס עמד ריק וללא שימוש בשל אי יכולתה של העוררת להכשיר את הנכס לשימוש כלשהו ולהשכירו.
- 5.3. בסעיף 2 לסיכומי המשיב, מציין הוא מפורשות כי הוא "מאמץ את גרסת העוררת, לפיה הנכס ריק ולא נעשה בו שימוש". אשר על כן, אין מקום לשעות לטענתו הסותרת של המשיב כי הנכס אינו ריק.
- 5.4. אין כל מניעה תכנונית והמשיב אף לא הצביע על מניעה לפיה הנכס אינו יכול לשמש לאחסון של תיקים או קלסרים של המשרדים בבניין. כמעט בכל בנין משרדים יש מחסנים והטענה כאילו רוב המשרדים בתל אביב מבצעים שימוש חורג – אינה מתקבלת על הדעת; "שימוש חורג" כשמו כן הוא, היינו הוא אינו עולה הקנה אחד עם התכנית ועם צפייתם הסבירה של בני המקום" (בגץ 389/87 אברהם סלומון נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, אזור המרכז פי"ד מב(4) 30), ברי כי אין כוונה למחסן בבנין משרדים!
- 5.5. העוררת לא זנחה את טענתה כי יש סיווגים זולים יותר שמתאימים לחיוב הנכס. משלא הייתה מחלוקת בעניין זה היא לא נדרשה לכך בסיכומיה, אולם היא סבורה כי ניתן לסווג את הנכס כסטודיו וכי אין כל מניעה תכנונית לכך.
- 5.6. במקרה דנן, ברשימת השימושים המותרים בנכס לפי תכנית א897 מצוין כדלקמן: "בנקים, אולמות תצוגה סוכנויות, חברות ביטוח, משרדים, ותכליות דומות שתאשר הועדה המקומית". אין ספק כי שימוש של סטודיו ולחלופין של מחסן למשרדים אינם מהווים שימושים החורגים באופיים משימושים אלו, ואף אם היה ספק, הרי שהוא פועל לטובת הנישום.
- 5.7. זאת ועוד, ככל שמנהל הארנונה טוען שהנכס משמש לאחסנה של ריהוט מוזנח ונטוש – דבר שכאמור אינו מגיע כדי שימוש כלל ועיקר – הרי שהדבר תואם את הסיווג מחסן.

6. דיון והכרעה

- 6.1. לאחר שבחנו את טענות הצדדים הגענו לכלל דעה, כי יש לדחות את הערר.
- 6.2. ההסכמה הדיונית כי הנכס ריק, אשר באה לידי ביטוי בסעיף 2 לסיכומי המשיב, עמדה ביסוד הסכמת הצדדים למתן החלטה בערר ללא חקירות, ואשר על כן לא נידרש לטענות מי מהצדדים שעניינם אחסון מיטלטלין בנכס.
- 6.3. אין בידינו לקבל את טענת העוררת, לפיה אם הנכס שבבעלותה עומד ריק, מכל סיבה שהיא, הרשות המקומית צריכה להיגרע מתקציבה.
- כפי שהרשות אינה נהנית מן התשואות של העוררת מן הנכס, כך הרשות אינה נוטלת חלק בהפסדיה. הארנונה היא מס שאינו קשור לתוצאות ההכנסה מן הנכס.

6.4. על פי ההלכה הפסוקה, נכס ריק יחויב לפי התעריף הקבוע לסיווג הזול ביותר מבין השימושים המותרים בנכס לפי ייעודו התכנוני-חוקי.

ראה לעניין זה:

בר"מ 5045/02 מאלק סלומון נ' מנהל הארנונה של עיריית הדרה, בעמודים 305-306.

6.5. אין מחלוקת בין הצדדים כי על פי תכנית בנין עיר 897א החלה על הנכס השימושים המותרים בנכס הינם: "בנקים, אולמות תצוגה, סוכנויות, חברות ביטוח, משרדים ותכליות דומות שתאשר הועדה המקומית".

6.6. מקבלים אנו את עמדת המשיב, כי על מנת שנכס יסווג בסיווג של "מחסן", נדרש כי המחסן ישמש בית עסק עיקרי, ולא כשימוש הנלווה למשרד.

6.7. מקבלים אנו גם את עמדת המשיב, כי על מנת לעשות שימוש של מחסנים, כעיסוק עיקרי, יהא על העוררת להגיש בקשה לשימוש חורג, וכי כל עוד לא אושר השימוש החורג, הרי מדובר בשימוש שאינו חוקי, וכבר משום כך, יש לדחות טענת העוררת לסיווג הנכס בתעריף "מחסן".

6.8. יתירה מכך, סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב), תשנ"ג – 1992, קובע, כי ארנונה תוטל לפי השימוש שנעשה בנכס. קרי - השימוש שנעשה בו בפועל. אם לא נעשה שימוש בנכס של מחסנים, מדוע יקבל הנכס סיווג מיוחד זה?

בהעדר שימוש בנכס, באה הלכת מלק סלומון וקבעה, כי הנכס חוזר למצבו הייעודי התכנוני עפ"י דין, והחויב בארנונה יקבע לפיו.

6.9. במקרה שבפנינו לא נטען ו/או הוכח כי הנכס משמש בפועל לאחסנה, נהפוך הוא, הוסכם מפורשות בין הצדדים כי יש להתייחס לנכס כאל נכס ריק, ועל כן, גם מטעם זה, יש לדחות טענת העוררת לסיווג הנכס בתעריף "מחסן".

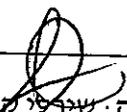
ראה לעניין זה:

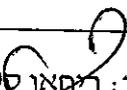
עמ"נ 255/07 (ת"א) השקעות כדאיות בע"מ נ' עיריית הרצליה:

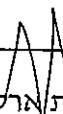
".....הנחת המוצא שיש לזכור הינה כי גם בעל נכסים ריקים מחויב בתשלום ארנונה, ועם כל הרצון ללכת לקראת מי שאינו מפיך פירות מנכסיו והם עומדים ריקים, לא ניתן לעקוף הנחת מוצא זו באופן שאינו עולה בקנה אחד עם עקרונות החיוב בארנונה. יתר על כן, יש לזכור את המטרות העומדות בבסיסם של הסיווגים המגוונים נכסים כפי שהם מופיעים בצו הארנונה. לתעריפים השונים לסיווגים המופיעים בצו הארנונה יש תכליות שונות. כך למשל יכול להיקבע תעריף נמוך באופן יחסי לנכס המשמש למטרה מסוימת משום שיש ברצונה של הרשות המקומית לעודד את השימוש בנכס למטרה זו. 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 של עיריית 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 לתמוץ שימוש בפועל של בתי תוכנה באזור".
(ההדגשה שלנו – הח"מ)

7. אשר על כן ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.
8. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת החלטה.
9. 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.
10. ניתן בהעדר הצדדים ביום 12-3-2014.


חברה: שירי קדוש, עו"ד


חבר: רימון סעיד, עו"ד


יו"ר: שלומיץ ארליך, עו"ד

27511105w

ערך 140008075

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

עזבון חבני יוסף ז"ל ת.ז. 005257977

העורר:

באמצעות הגב' רות חבני

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו הנכס המצוי בדרך חיים בר לב 190 (להלן "הנכס").

2. תמצית טיעוני העורר

- 2.1 ביום 10/1/13 הודיע העורר למשיב, כי הנכס אינו ראוי למגורים, וכי הנכס הינו פנוי מכל אדם וחפץ, וזאת עוד משנת 2002.
- 2.2 ביום 24/1/13 ביצע מר פז וברמן, נציג המשיב, ביקורת בנכס.
- 2.3 הביקורת נערכה בחופזה ובאופן שטחי. התמונות שצורפו לדו"ח צולמו באופן מגמתי ואינן משקפות את מצבו האמיתי של הנכס. מר פז וברמן אף סירב לצלם ליקויים בבית כבקשתו של העורר.
- 2.4 לאור האמור, לא ניתן להסתמך על ביקורת זו, וכל הקביעות במכתב לעניין מצבו של הנכס אינן נכונות ואינן משקפות כלל ועיקר כפי שיפורט להלן.
- 2.5 ביום 17/6/13, ולאור החלטת ועדת הערר, בוצעה ביקורת נוספת בנכס על ידי מר אלמוג צוברי.
- 2.6 בממצאי ביקורת זו נראו ליקויים משמעותיים בנכס שלא נראו בביקורת הראשונה, למרות שכבר בגין הליקויים האמורים, ניתן לקבוע באופן חד משמעי כי הנכס אינו ראוי למגורים, גם בביקורת זו ישנם ליקויים ש"נעלמו" מעיניו של מר אלמוג צוברי.
- 2.7 לראייה, בפרוטוקול חקירתו טען מר אלמוג צוברי: "אם את מציגה לי תמונה של סדקים מחוץ לבית בחלק העליון, אני משיב שלא צילמתי סדקים מחוץ לבית ואני לא מזהה את הסדקים של התמונות שהיא מציגה לי...".
- 2.8 דו"ח הביקורת מטעם אלמוג צוברי, מעיד כי טענות העורר באשר לביקורת הראשונה שבוצעה ע"י מר פז וברמן, נעשתה באופן רשלני ובניגוד לכלל דין.
- 2.9 גם בביקורתו של מר אלמוג צוברי ישנם ליקויים נוספים שלא נראו על ידו, ואשר הוכחו בתמונות שהוצגו על ידי העורר.
- 2.10 מצבו של הנכס אינו מאפשר כל שימוש בו. כעולה מהתמונות שהציג העורר, קירות הנכס אינם שלמים, ישנם סדקים רבים ומשמעותיים לרבות בחיבורים בין הקירות לתקרה, כמו כן נפער חריץ של ממש בתקרת הנכס, אשר דרכו ודרך הסדקים הרבים חודרים מים אשר גורמים להצפות ולרטיבות בדירה.
- 2.11 ישנם חלונות שבורים בנכס אשר מסגרתם רקובה וכן ישנן רשתות קרועות. המטבח אינו ראוי לשימוש משום שארונותיו רקובים לחלוטין ומתפוררים, עניין זה אף מצוין בדוח הביקורת של מר אלמוג צוברי. כמו כן לא ניתן לעשות שימוש בשירותים וזאת משום שהם ישנים מאוד, שבורים ואינם מתוברים לביוב.
- 2.12 בנוסף ישנם אריחי ריצוף שבורים וישנים מאוד וכן חיפויי העץ לרבות בחדרים ובתקרות הינם רקובים ומתפוררים. זאת ועוד הנכס אינו מחובר לחשמל ומים וכי גם אם היה מחובר, צנרת הנכס ישנה והרוסה וספק רב אם מערכת החשמל בדירה תקינה. ספק אם שעון החשמל

- 2.14. ברי כי אדם סביר לא יכול להתגורר בנכס אשר בקירותיו סדקים וחריצים אשר גורמים להצפות ורטיבות בדירה, שצנרת רקובה, חלונותיו שבורים ורקובים, מטבחו רקוב ואינו מאפשר שימוש, כליו הסניטריים שבורים ולא שמישים ושאר מערכות הנכס אינן תקינות.
- 2.15. יש לזכות את העורר בסכומי הארנונה החל משנת 2002, שכן הנזקים המדוברים, שאינם מאפשרים שימוש סביר בנכס נגרמו במרוצת השנים והנכס פנוי מכל אדם וחפץ עוד משנת 2002.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. אמנם בנכס יש קילופי טיח וסדקים ורשת קרועה, אך אין לומר כי נגרם לנכס נזק כה משמעותי ונרחב העונה על הקריטריונים הנקובים בסעיף 330 לפקודה, החלים על מקרים קיצוניים, עד כי עסקינן בנכסים שחדלו לחלוטין להיות 'בניין' ולא הוכח כי הנכסים אינם ראויים לשימוש לכל סיווג חוקי שהוא.
- 3.2. במקרה דנן מדובר בנכס העומד על תילו, תקין בעיקרו, ואין מדובר כי עסקינן בנכס שחדל להיות 'בניין', ולפי המבחן שנקבע בעניין "המגרש המוצלח" לא ניתן לקבל הטענה כי הוא אינו ראוי לשימוש.
- 3.3. לא הוכחה טענת העורר בדבר מסוכנות המבנה. כאשר עדת העורר נשאלה בדיון מדוע הצהירה כי היא סבורה שהנכס מסוכן, השיבה כי מדובר במסקנה שהגיעה אליה לבדה ו"היא איננה אדם מקצועי". בנוסף, כאשר נשאלה עדת העורר האם פנתה למנהל הנדסה בבקשה להכריז על הנכס כמבנה מסוכן, השיבה בשלילה.
- 3.4. לא הוכח כי הנכס סובל מהצפות או רטיבות. באשר לטענת העורר כי הגשם מציף את הדירה והדירה סובלת מרטיבות הרי שבביקורת שנערכה בינואר 2012 ע"י מר פז לא נראתה הצפה או רטיבות וביקורת שנערכה ביוני 2012 ע"י מר אלמוג, נראו סימני רטיבות ישנים רק בחדר אחד, כאשר בזמן הביקורת עצמה הרצפה הייתה יבשה;
- 3.5. לא הוכח כי הסדקים שלהם טוען העורר הינם סדקים עמוקים. מר פז שבקר בדירה בחודש ינואר, לא ציין בדות הביקורת שלו כי יש סדקים בקירות הנכס וגם בתמונות שצרף לא נראים סדקים; בנוסף, כאשר נשאל מר פז לגבי התמונה המסומנת ע/4, השיב כי רואים בתמונה "טיפה טיח מתקלף, אני לא תמיד מתייחס לזה"; מר צוברי שביקר בנכס בחודש יוני הצהיר כי נראו סדקים בקירות המבנה הפנימיים, ובקירות החיצוניים נראה טיח מתקלף. בנוסף, כאשר נשאל על סדקים מחוץ למבנה הנכס, הפנה לתמונות בתצהירו שסומנו מ/2 ו- מ/3.
- 3.6. התמונות המצורפות לביקורת מלמדות כי הנכס נשוא הערר הינו תקין בעיקרו שקירותיו עומדים על תילם, לנכס יש דלת שנפתחת ונסגרת, קיימים קירות ותקרה, יש ריצוף, הנכס כולל תריסים חלונות, יש מטבח, שני חדרי שירותים עם אסלות וכיורים, ואף יותר מזה.
- 3.7. לאור האמור, ברי הוא כי אין מדובר בבניין שחדל להיות "בניין", ואין מדובר בנכס שהגיע לרמת חידלון. נהפוך הוא – מדובר בנכס שהוא כלל לא הרוס.

3.8. למעלה מן הצורך, המשיב מכחיש את כל טענות העורר לפיהן, תוקרי השומה שביקרו בנכס עשו עבודתם לא נאמנה, באופן שסירבו לצלם מקומות שנתבקשו לצלם וכיוצ"ב. לתשומת לב הועדה, כאשר נשאל מר פז לעניין זה, השיב: "אני לא זוכר שביקשת ממני משהו לצלם ולא צילמתי". ועוד הוסיף כי כאשר נתבקש לציין בדוח הביקורת שישנה רטיבות בנכס, רשם זאת, "לדברי רות, ישנה רטיבות..." על אף שהוא עצמו לא ראה רטיבות.

4. דין והכרעה

4.1. לאחר שבחנו את טענות הצדדים הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.

4.1. סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "סעיף 330"), בנוסחו במועדים הרלוונטיים לערר, קבע כדלקמן:

"נהרס בניין, שמשלתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים".

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

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

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

.....

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

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

ראה גם:

עתי"מ (בי"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב ו278 אחרים (פורסם בנבו);

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

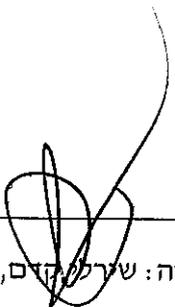
4.6. מהראיות שהוצגו בפנינו, לרבות ובמיוחד עדי המשיב, אשר עדותם היתה מהימנה עלינו, הגענו לכלל דעה, כי הנזק שהוצג בפנינו, שהינו בעיקרו סדקים בקירות, טחב ורטיבות, אינו כזה השולל שימוש מכל סוג שהוא בנכס.

4.7. אשר על כן ולאור האמור לעיל אנו דוחים את הערר.

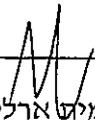
5. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

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

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום _____.


חברה: שירל קדוש, עו"ד

חבר: ריחאן סעיד, עו"ד


יו"ר: שלומיט ארליך, עו"ד

ערר 140007985

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

יורשי כהן משה ז"ל 047490115

העוררים:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערר נכס המצוי ברח' אמזלג 12 תל אביב.

2. תמצית טיעוני העוררים

- 2.1. הנכס בו עסקינן הינו שטח, המהווה חלק משביל מרוצף לאורך הבניין, המשמש כדרך לדיירים כמעבר לדיירותיהם.
- 2.2. עקב ריבוי של הפריצות והגניבות שהיו בעבר הרכיבו העוררים, שער בתוך השביל, הגובל בשטח המשמש כמעבר לבית העסק. כעבור זמן הותקן שער בכניסה לשביל.
- 2.3. מיום התקנת השער הראשי, השער שהותקן על ידי העוררים אינו נעול והוא פתוח לכולם כל הזמן.
- 2.4. השטח האמור משמש כמעבר לכל הדיירים ולמעשה מתפקד כשטח ציבורי ולאיש אין חזקה ייחודית בו.
- 2.5. הציוד שהיה מונח בשביל, במועד ביצוע הביקורת על ידי המשיב, היה מונח שם באופן זמני בלבד עקב עבודת ניקיון שעשה העורר בעסקו. עם תום הניקיון פונו הדברים מהמעבר והשטח נשאר נקי וללא דברים כלשהם ששייכים לעוררים.
- 2.6. כיום אין שום דבר השייך לעוררים בשטח הנכס, מושא המחלוקת.
- 2.7. העוררים אינם יודעים למי שייכים האופניים והסולם הנראים בתמונה שהציג המשיב, כנראה שייכים לאחד השכנים, אשר הניח את הדברים שם, היות ומדובר בסוף השביל, על מנת למנוע הפרעה למעבר.
- 2.8. לאורך כל שביל המעבר הנייל, כ-30 מטרים, עד לשער שהתקינו העוררים נמצאים דברים וחפצים של הדיירים וזאת לאורך תקופה ארוכה. למרות כל זאת אין המשיב מחייב את הדיירים הנייל בארנונה כלשהי ולא דורש מהם לפנות את החפצים.
- 2.9. המעבר היחידי שהינו נקי מכל דבר הוא המעבר הגובל בשטח העסק – מושא המחלוקת.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. מדובר בשביל המוביל בלעדית למבנה בו מחזיקים העוררים. שטח הקרקע מתוחם על ידי קיר אבן, והגישה אליו היא דרך שער אותו התקינו העוררים.
- 3.2. מדובר על כן בשטח קרקע מתוחם ומובחן, בו יכולים העוררים, והם בלבד, לעשות שימוש.
- 3.3. העובדה שהשער אינו נעול וכל החפץ בכך יכול להיכנס לשטח הנכס, אינה מעלה ואינה מורידה מכך שהעוררים הם בעלי השליטה האפקטיבית בנכס, שכן ככל שהעוררים מעוניינים בכך, יכולים הם לנעול את השער בכל עת ולמנוע כניסה לשטח הנכס.
- 3.4. יכולת השליטה על השער, הזיקה הבלעדית לשטח, מצביעים שניהם על כך שהעוררים הם הנהנים העיקריים מהנכס, ולמעשה הבלעדיים.
- 3.5. לצורך מענה לשאלה מיהו המחזיק בנכס פלוני עלינו לבחון מיהו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. מכלול הראיות העומדות לפנינו מצביעות באופן ברור על כך שהעוררים הם בעלי הזיקה

3.6. אין מדובר בשטח קרקע רחב ידיים, אלא שביל צר המוביל לבית העסק של העוררים. במצב דברים זה בו מוצבים בשטח זה חפצים שונים השייכים לעוררים, ומשמש אותם באופן בלעדי לצורך מעבר לבית העסק, הרי שלא ניתן לטעון כי הם אינם עושים שימוש בשטח.

3.7. מר כהן הצהיר כי הציוד היה מונח בשטח משך כשבוע ימים ולא יותר.

טענות אלו עומדות בסתירה ברורה לדו"חות הביקורות שהציג המשיב, ואשר לא נסתרו על ידי העורר.

לא יכולה להיות מחלוקת כי במקום מוצבים שולחנות וכסאות; לא יכולה להיות מחלוקת כי בנכס מוצב פח המשמש את עסק העוררים; לא יכולה להיות מחלוקת כי בנכס מוצבת, במספר הזדמנויות שנצפו, עגלת משא, אשר ככל הנראה משמשת את העוררים; לא יכולה להיות מחלוקת כי הכניסה לעסק של העוררים היא דרך שטח הקרקע נשוא הערר.

במצב דברים שכזה, אין מנוס אלא מלקבוע כי העוררים עושים שימוש בפועל בנכס.

4. דיון והכרעה

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

4.2. השתכנענו מהעדויות שהוצגו בפנינו, כי שטח המעבר מושא המחלוקת אינו בחזקתו הבלעדית של העורר, כי הוא חלק משביל המעבר של הבניין, וכי הוא משמש כמעבר וגישה לכל דיירי הבניין, הגם שכנראה בחלקו האחרון עושה העורר יותר שימוש שכן עסקו מצוי בקצה הבניין.

4.3. בדיוק כפי שאין המשיב מחלק את השביל לחלקיו השונים וקובע כי הנהנה העיקרי ממנו הוא הדייר אשר הכניסה לנכסו צמודה לשביל, כך איננו רואים לנכון לקבוע כי יש להתייחס לחלק האחורי של השביל באופן אחר.

4.4. עדותו של העורר, כי שכנים בבניין עושים בשביל שימוש ומאפסנים שם חפצים שלהם היתה מהימנה בעניינינו, ואנו מקבלים אותה.

4.5. אשר על כן ולאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר.

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

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

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 6/3/14


חברה: שירלי קדם, עו"ד


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

ערר מס' 140007482

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

אברהם פרסום בע"מ, ח.פ. 513310136

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל אגף הארנונה בעיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו שטח המוחזק ע"י העוררת ברחוב אמזלג 11 בתל אביב (להלן: "הנפס").

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. אין ממש בטענת המשיב, כי השטח הנמצא בכניסה לנכס, משמש את העוררת לחניית רכביה ורכבי לקוחותיה, וכן כמקום ישיבה ומנוחה לעובדיה.

2.2. התנהלות המשיב בתיק זה חמורה. המשיב ו/או מי מטעמה הסתירו מהועדה הנכבדה ומהמעוררת את העובדה שמדובר בבית משותף ושהעוררת אינה האוחזת הבלעדית בנכס, ואף העלימו מסמכים במטרה להטעות והכל בחוסר תום לב קיצוני.

2.3. העוררת אינה אוחזת בלעדית בשטח שבמחלוקת

2.3.1. מר דרור עיני נציג המשיבה העיד במפורש כי כשביצע את החקירה הוא יכול היה לבדוק מי המחזיקים בנכס וכי כך הוא עשה.

2.3.2. במהלך החקירה הנגדית, חשף מר עיני מסמך, שלטענתו צורף לדוח הביקורת שלו הנקרא בפיו "תדפיס מחזיקים", בהעידו כדלקמן:

"אני מעיין במסמך שצורף לדוח הביקורת ובו תדפיס מחזיקים ואני מאשר שנכס 004 אינו קשור לביקורת הספציפית".

2.3.3. תדפיס המחזיקים לא צורף לדוח הביקורת שהוגש לוועדה ו/או לעוררת!!!

2.3.4. תדפיס המחזיקים מעלה כי בבניין הנדון קיים אוחז נוסף – משרד אדריכלים פלמוני, המחזיק בשטח של 88 מ"ר, וכי קיים חשבון ארנונה נוסף על חשבון אורה רענן.

2.3.5. נתונים אלו, מרוקנים מתוכן את דרישת הארנונה של המשיבה.

2.3.6. החלטת הועדה מיום, 4.2.2013 שעניינה "הרחבת חזית אסורה", הינה החלטה שגויה. על הועדה לשוב ולדון בה ולדחותה, מכל הטעמים שפורטו בסיכומי העוררת.

2.4. המשיבה לא הוכיחה את דרישתה

2.4.1. חלק גדול מהרחבה כלל לא יכול לשמש כחניה ובכל מקרה יש להפחית את השטח באופן משמעותי, ולכן יש לקבוע כי המשיב לא הוכיח את טענתו כי שטחו של השטח שבמחלוקת הוא 84 מ"ר.

2.4.2. בשטח יש אגף המשמש כגינה עם שולחן ישיבה, אשר לגביו אישר חוקר העירייה כי לא ביקש כלל להגדירו כ"חנייה": "אם אתה שואל אותי למה אנו מבקשים לחייב את שטח זה כחנייה אני משיב שהשטח הנ"ל מוגדר כקרקע תפוסה ולא כחנייה..."

אם אתה טוען שהמשיב חייב את השטח הזה כחנייה אני משיב שאני לא לוקח החלטה באשר לסיווג הנכס".

2.4.3. זאת ועוד, השטח העיקרי, הינו מלבן צר, אשר יכול לשמש לחנייה של 2 רכבים בטור, אחד לאחר השני, כמפורט בחוות דעת אדריכלית מטעם העוררת שלא נסתרה.

2.4.4. יתירה מכך, עד המשיב אישר בעדותו כי הכניסה לנכס 004, כמו גם הכניסה לנכסים המוחזקים על ידי העוררת, הינה מתוך הרחבה, וברור כי לא ניתן לייחס שטח זה כ"חנייה".

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. בכתב הערר טענה העוררת לראשונה כי השטח מוחזק ע"י שוכרים שונים המוחזקים במבנה בו מצוי הנכס.
- 3.2. הועדה דחתה טענה זו מחמת הרחבת הזית בהחלטתה מיום 4.2.13, אשר אושררה בדיון ההוכחות שהתקיים ביום 15.10.13.
- 3.3. העוררת התעלמה לחלוטין מהחלטה זו, ובפועל מיקדה דווקא בה את סיכומיה, וביחס לשאלה העיקרית (והיחידה) שתלויה ועומדת: סיווג השטח, הסתפקה בטענה הלאקונית שלפיה "המשיבה לא הוכיחה את דרישתה".
- 3.4. בניגוד לטענת העוררת, על פי הדין והפסיקה, הנטל להוכיח כי השטח לא חויב כדין רובץ לפתחה של העוררת ולא לפתחו של המשיב.
- 3.5. "חוות הדעת" מטעם האדריכלית, הינה בפועל תשריט ערוך באופן המחשב חניית מכוניות בלבד, ואינה "חוות דעת" כלל ועיקר, הן מחמת שלא ברור על סמך מה נערך החישוב, ומה הופך אדריכל למומחה בדיני ארנונה, והן מחמת שהאדריכלית לא הגישה תצהיר לצורך הוכחת טענתה.
- 3.6. כנגד טענותיה בעלמא של העוררת, עומדות ביקורות המשיב.
- 3.7. גם לשיטת העוררת וגם על פי "חוות הדעת" מטעמה, אין מחלוקת כי לפחות חלק מהשטח משמש לחניה. גם אותו שטח שאינו משמש לחניה, משמש את העוררת – ומדובר במתחם מגודר ומתוחם שהעוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לפולו.
- 3.8. גם אם רק חלק מהשטח משמש לחניה, אין די בכך כדי להפחית מחיוב השטח כולו – שכן השטח כולו מחויב בסיווג "מגרש חניה", ובדומה לכל מגרש חניה מדובר גם בשטח החניות עצמן וגם בשטחי המעברים.
- 3.9. במקרה שלפנינו ממילא העוררת מודה כי גם השטחים שאינם משמשים לחניה משמשים אותה ואת עובדיה, לשימושים מגוונים. במסגרת דיון ההוכחות הובהר לעוררת כי לאור טענותיה היא, ניתן יהיה לחייבה בגין השטח כולו בסיווג "קרקע תפוסה" (שתעריפו גבוה יותר מהתעריף שבגינה היא מחויבת כיום), אולם העוררת התעקשה להמשיך בקו הטיעון הנ"ל, ומשכך גם המשיב יבחן את האפשרות לשנות את החיוב בהתאם לסיווג "קרקע תפוסה".
- 3.10. כעולה מדיון ההוכחות, השטח משמש באופן מובהק כחניה. מר דוד כץ עד העוררת העיד כי בשטח קיים שער תשמלי שהותקן ע"י העוררת וביזמתה, וזאת במיוחד לאור העובדה כי ברחוב קיימת מצוקת חניה ואורחים בלתי קוראים החנו שם את רכבם. כלומר, העוררת הציבה את השער הן על מנת לאפשר חניה לעובדיה ולקוחותיה והן על מנת למנוע שימוש מאחרים.

- 3.11. כן הודה עד העוררת, כי השער סגור במשך היום והוא נפתח כאשר לקוחות העוררת מבקשים להחנות את רכבם.
- 3.12. מבלי לגרוע מטענות המשיב, כי הנכס משמש בפועל לחניה, הרי גם מניעת שימוש מאחרים מהווה אינדיקציה לרכיב ה"שימוש" הנדרש לצורך חיוב קרקע. גם אם מדובר בשימוש נדיר טענה המוכחשת, עדיין יכולת השימוש בשטח נתונה באופן בלעדי לעוררת, והיא זו שיכולה לפתוח את השער לצרכי חניה בהתאם לצרכיה.
- 3.13. התשריט שהגישה העוררת מתעלם לחלוטין מהאפשרות שהשטח ישמש לחנייה של יותר משני כלי רכב כאשר הוא משמש בפועל לצורך חניה של כלי רכב דו גלגלי שנצפה בו במועדים שונים, ובנוסף הוא מתעלם מדרכי הגישה והמעברים לשטחי החניה הנטענים.
- 3.14. במסגרת דיון ההוכחות אישר עד העוררת מר כץ, כי אין כל מניעה להשתמש בשטח כדרך גישה לנכס גם כאשר חונים בו כלי רכב. הגם שמר כץ הוסיף כי נוצרת בעיה כאשר חונים במתחם יותר מכלי רכב אחד, לא הציגה העוררת תמונות שיכולות לתמוך בעמדתה, הסותרת ממצאים עובדתיים שהוצגו לוועדה ובכלל זה ביקורת המשיב על צרופותיה. בנוסף, הבחירה כמה מכוניות יחנו במתחם נתונה לשליטתה הבלעדית של העוררת.
- 3.15. טבלת הנכסים הושמטה מדו"ח הביקורת שהומצא לוועדה, לא בכוונה להטעות, כעולה מעצם העובדה שמדובר בראיה שהוצגה ע"י המשיב מיוזמתו שלו מבלי שנדרש לכך ובוודאי שאינו מחויב לעשות כן.
- 3.16. גם העובדה שהשטח הנדון משמש ככניסה לשטח הנכס אינה מעלה ואינה מורידה. ראשית יובהר כי שטח הכניסה (המופיע בתשריט כשטח "מעבר כניסה לנכסים מקורה ומתוחם") הינו חלק מהשטח ה**בנוי** לחיוב, ואינו מצוי במחלוקת.
- שנית, העובדה כי מדובר בשטח הצמוד לשטח הכניסה לנכס מחזקת את זיקת העוררת לשטח, שכן גם שימוש ככניסה וכיציאה מנכס העוררת מהווה שימוש – בייחוד כאשר מדובר כגישה וככניסה הבלעדית לנכס, ומשכך העוררת מפיקה תועלת כלכלית משטח זה (וברור כי יכולתה של העוררת להקצות מקומות חניה ללקוחותיה, או אף לעובדיה, היא יכולת בעלת משמעות כלכלית ניכרת, בייחוד באזור שבו שוררת מצוקת חניה).

4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר שבחנו את טענות הצדדים הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.
- 4.2. לא מצאנו לנכון להידרש להחלטותינו מיום 4.2.13 ומיום 15.10.13, בהן דחינו את ניסיונה של העוררת להרחיב את חזית הטיעון, הן מחמת שאיננו יושבים כערכאת ערעור על החלטותינו, והן מחמת שגם לגוף העניין, סבורים אנו כי העוררת לא זכאית להרחיב את חזית הטיעון.

ראה לעניין זה:

עמ"נ (ח"י) 09-08-4219 תשתיית נפט ואנרגיה בע"מ נ' עיריית חיפה (נבו, 10.6.10):

"..... הטענה הועלתה לראשונה רק לפני ועדת הערר, ולפיכך, מהווה הרחבת חזית אסורה. ממילא, לא הייתה צריכה ועדת הערר להידרש לטענה זו, וראוי היה לדחותה על הסף.:

ה"מ (חיפה) 820/95 מנהל הארנונה בעיריית חיפה נגד אליעזר ומרים שוורץ:

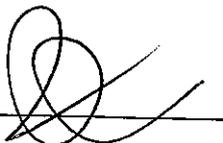
"(הנישום) מנוע מלהעלות בכתב הערר טענות ונושאים אשר לא נכללו בהשגה שהוגשה על ידו. בנושא זה לא הייתה צריכה לדון הוועדה כלל, שכן המשיב לא העלה אותה בהשגתו. הדרך לתקוף את הארנונה עוברת תחילה בהשגה ומשיג שאינו מרוצה מההחלטה בהשגה, רשאי הוא לערור לוועדת הערר באותו נושא. אין להעלות בוועדת הערר נושאים שלא פורטו ולא נטענו בהשגה שהוגשה".

ע"ש (ת"א) 1814/97 אהים עופר נ' עיריית הרצליה, [פורסם בנבו];

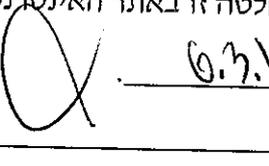
עמ"נ (ת"א) 114/02 מנהלת הארנונה נ' הידרה [פורסם בנבו, 25.3.03];

בר"ם 793/08 ריבוע כחול ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה [פורסם בנבו, 6.11.08].

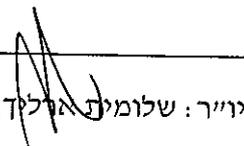
- 4.3. לאור האמור לעיל, אין לנו אלא להידרש לטענותיה האחרות של העוררת, לפיהן לכאורה השטח מושא המחלוקת אינו משמש כולו לחניה.
- 4.4. ראשית נדגיש, כי גם לשיטתה של העוררת, למצער חלק מהשטח משמש, למצער, חלק מהזמן לחנייה.
- 4.5. שנית, שוכנענו מהעדויות שהובאו בפנינו, כי העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר הן לשטח המשמש לחניה, והן לשטח שאינו משמש לחניה.
- 4.6. צודק המשיב, כי גם אם עסקינן בקרקע תפוסה, הרי לא זו בלבד שלא יהא בכך כדי לפטור את העוררת מתשלום ארנונה, אלא שהחויב שיושת על העוררת יגדל.
- 4.7. לאור כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר.
5. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.
6. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.
7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 06.7.14



חברה: שירלי קדם, עו"ד



חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח



יו"ר: שלומית אוליד, עו"ד

263\1\105\w

Handwritten signature or mark.

ערך 140008441

בפני ועדת הערך לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

העוררים:

1. עופר שטריקר

2. לילך גיפש שטריקר

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן נכס ברח' הררי 8 תל אביב, המופיע בספרי העירייה כנכס מס' 2000237800 בסיווג מגורים בשטח העומד על 209 מ"ר (להלן: "הנכס").
2. במסגרת הערר דנן מעלים העוררים שלוש סוגיות. האחת, כי יש לערוך הפרדה בנכס, כך שהשטח הישן בדירה, בטרם שופצה והורחבה, לא יחויב לפי תעריף דירות מעל 140 מ"ר, וכך גם החלק החדש שלטענת העוררים יש לחייבם לפי תעריף דירות עד 140 מ"ר (נוכח הפחתה הנדרשת לטענתם בגין המרתף); השנייה, כי יש לחייב את החלק החדש של הדירה המהווה מרתף בחיוב מופחת לפי סעיף 1.3.1 ה' לצו הארנונה והשלישית, כי אין לחייב בארנונה את השטח המרוצף בחצר הבית.

3. תמצית טענות העוררים

3.1. החיוב בתעריף דירות מעל 140 מ"ר

- 3.1.1. הנכס נשוא הערר הינו דירת מגורים משנות ה-50, בקומת קרקע של בית משותף, בגודל מקורי של 53 מ"ר, ששופצה והורחבה בשנים 2010-2012, על ידי תוספת בנייה, הן בקומת הקרקע, והן בדרך של חפירת מרתף מתחת לאותה דירה, תוך חיבור שתי הקומות במדרגות פנימיות.
- 3.1.2. סעיף 9 א(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג – 1992 (להלן: "חוק ההסדרים") נועד לעודד שיפוץ מבנים ישנים, הן על ידי הקביעה, ששיפוץ ללא הוספת שטח לא יגרור התייקרות כלשהי של הארנונה, והן על ידי הקביעה, שגם אם השיפוץ כלל הרחבה של הנכס, הרי שרק השטח הנוסף, יחויב בארנונה לפי "סיווג המשנה המתאים לאחר השיפוץ", ואילו השטח הישן המקורי לא יחויב לפי סיווג המשנה המתאים שלאחר השיפוץ.
- 3.1.3. מטבע הדברים, עשויים להיווצר מצבים, שבהם מטר רבוע בנוי כלשהו, השתייך במקור לדירת מגורים שנפלה בגודלה מ-140 מ"ר, אך עקב שיפוץ והרחבה, החל להשתייך לדירת מגורים שעולה בגודלה על 140 מ"ר. לשם הגשמת תכליתו של חוק ההסדרים יש לקבוע, כי במצב של שיפוץ והרחבה כאמור, אין לראות את המטרים הרבועים הישנים "כמשתייכים" למטרים הרבועים החדשים.
- ממילא, באותו אופן, גם את המטרים הרבועים החדשים יש להחשיב כמהווים יחידה נפרדת מאשר תא השטח שמכיל את המטרים הרבועים הישנים.
- 3.1.4. לאור כל זאת, יש לראות את המטרים הרבועיים הישנים, כיחידה בפני עצמה, ואת המטרים הרבועיים החדשים, כיחידה נוספת בפני עצמה, ולהימנע מהפרדה שכזו, רק במצב הטיפוסי והשכיח, שבו, כל המטרים הרבועיים ה"כלואים" במעטפת של אותה דירה, הינם מאותה התקופה.

3.2. החיוב בלין המרתף

- 3.2.1. בצו הארנונה של שנת 1992 (סעיף 9), בשונה מאשר בצווי הארנונה של שנים קודמות הופיעה לראשונה הוראה מקילה, לפיה "שטח מרתף בוילות יחויב ב- 75% משטחו".
- 3.2.2. התשובה לשאלה, מה הייתה כוונת מועצת העירייה בשנת 1992, עת התקינה לראשונה את ההוראה המקלה המדוברת, צריכה להיות הבסיס לפרשנותה של אותה הוראה מקילה גם בצווי הארנונה של כל השנים שבאו לאחר מכן.
- 3.2.3. פשיטא, שלפחות בשל היות המרתף מאוורר פחות ומואר פחות מאשר שטחים בקומות העל קרקעיות (להלן: "השטחים העיליים"), הרי שמחזיקו נהנה ממנו פחות ממה שהוא נהנה מהשטחים העיליים, וממילא ראוי להביא עובדה זאת לידי ביטוי במישור של חיובי הארנונה. ברם, רציונל זה אמור להיות נכון ביחס לכל מרתף שנבנה בתוך וכחלק מבית מגורים, ולא רק כאשר הוא נבנה בתוך וכחלק מבית מגורים מסוג "וילה", וממילא שבה ועולה השאלה, מדוע, לפי לשון צו הארנונה, יוחדה הקלה זו למרתפים בוילות בלבד.
- 3.2.4. תשובת המשיב במענה להשגה משנת 2012, כאילו יוחדה ההקלה לוילות משום שמתזיקי וילות משלמים על השטחים העיליים תעריף מוגדל – לאו תשובה היא. זאת, משום שהתעריף לכל מטר רבוע של שטחים עיליים של וילות, הינו שווה לתעריף של כל מטר רבוע של שטחים עיליים בדירות גדולות (קרי, דירות מעל 110 מ"ר לפי צו שנת 1992, ודירות מעל 140 מ"ר לפי צו שנת 2012 למשל), ובכל זאת, גם לגבי מרתפים של דירות גדולות כאמור, לא הוחלה ההוראה המקלה הנ"ל, אלא יוחדה כאמור (לפי לשונה) לוילות בלבד.
- 3.2.5. הרציונל להוראה המקלה של שנת 1992 הינו, איפוא, אחר. במועד שבו הופיעה לראשונה הוראת ההקלה הנ"ל (כאמור, בשנת 1992), עמדה בתוקף תכנית בניין עיר בשם "ע מרתפים", אשר חלה על כל התחום המוניציפלי של העיר, ואשר הסדירה את הנורמות התכנוניות החלות על הקמת מרתפים ועל השימוש בהם. התכנית הבדילה בין שני סוגים של בנייני מגורים, קרי, בין "בתי דירות", מצד אחד, לבין "בתים בודדים" מצד שני.
- 3.2.6. לגבי בתי דירות למגורים, בשונה מאשר ביחס ל"בתים בודדים", נקבע בטבלה הנ"ל, כי ניתן להקים מתחת להם קומת מרתף, אך זאת, לטובת השימושים הבאים בלבד: "חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מיתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים, לשימוש הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, ובתנאי שיירשמו בציון השימוש כרכוש משותף". דהיינו, על פי המצב התכנוני שחל ברחבי העיר, הרי ככל שמדובר היה בבית מגורים שהינו דירת מגורים בבית משותף, לא ניתן היה להרחיב אותו על ידי הפירת מרתף מתחתיו, ועל ידי חיבורו הפנימי אל אותו מרתף.

3.2.7. לעומת זאת, ביחס לבית מגורים שהינו "בית בודד", קרי, בית אשר בא בגדר הביטוי הפופולרי "ווילה", לא נקבע בתכנית "ע מרתפים" איסור שכזה, וניתן היה לבצע הקמה של מרתף תוך חיבורו הפנימי לבית המגורים שמעליו. יוצא, איפוא, כי על פי המצב התכנוני ששרר ברחבי העיר, לרבות בשנת 1992, לא אמורים היו להימצא בתי מגורים, זולת ווילות, שבתוכם וכחלק מהם, בנוי מרתף.

3.2.8. לאור זאת, לו היה "הטרדן המתערב" פונה באותה ישיבה אל חברי מועצת העירייה, ושואל אותם כיצד יש לנהוג, במקרה שלאחר אותה ישיבה חל שינוי במצב התכנוני, בכל הנוגע לסוגי בתי המגורים שבתוכם וכחלק מהם ניתן להקים מרתף ברחבי העיר, כך שהתאפשר לבנות, ונבנה, מרתף המהווה חלק מבית מגורים מסוג אחר (להלן: "מרתף אחר"), הם היו משיבים, כי פשיטא, שיש להחיל את הוראת ההקלה גם על מרתף אחר כאמור.

3.2.9. לא מדובר, איפוא, ב"הסדר שלילי", שבא למנוע הקלה כאמור ממרתפים בדירות אחרות, אלא בלקונה, "חסר", הזועק למילוי לפי "אומד דעת" חברי המועצה באופן הני"ל.

3.2.10. יוצא, איפוא, כי בהתאם לכללי הפרשנות הנקוטים בידי בתי המשפט, מתחייבת מסקנה פרשנית בדבר החלת ההוראה המקלה גם על מרתף שכזה, ואין לנקוט בכללי פרשנות שונים לעניין זה, רק משום שמבחינה דיונית, מדובר בהליך המתנהל בפני ועדת ערר, ולא בדיון בפני בית משפט רגיל.

3.3. החיוב בגין "שטח מרוצף, מרפסת"

3.3.1. הוראת סעיף 1.3.1.ב' לצו הארנונה, שהופיעה גם במסגרת צווי הארנונה של כל השנים שקדמו לצו הארנונה של שנת 2012, ממסה גם שטח שמחוץ ליחידת המבנה, ככל שהוא בבחינת "מרפסת".

3.3.2. הדיבור "מרפסת" אינו זוכה להגדרה באיזה מצווי ארנונה אלה.

3.3.3. לפי ההגדרה שבדברי חקיקה פיסקליים אחרים, שטח בקומת קרקע, הפונה לחוץ, שהינו נטול קירות מלאים, והצמוד לבניין, ייחשב כ"מרפסת" (והודות לכך, כ- "מרפסת גן"), רק אם יש מעקה על כל השוליים שלו (קרי, על כל השוליים, למעט השוליים המכוסים בקיר ממש).

3.3.4. כפועל יוצא, מכך, די בעובדה, שבחלק מהפאה המערבית של השטח החיצוני שבענייננו, אין מעקה, ומבחינה מעשית, אין מכשול המונע גישה לאותו שטח הני"ל, כדי שבהקשר של אותם דברי חקיקה אחרים וממילא, בהיעדר ראיה לסתור, גם בהקשר לדיני הארנונה, אותו שטח לא ייחשב ל- "מרפסת", וכפועל יוצא מכך, גם לא ייחשב ל- "מרפסת גן".

3.3.5. בצו הארנונה של שנת 1994, הוספה לראשונה הוראה שלפיה, "מרפסת גן תחויב במלואה במידה והינה מקורה או בעלת מעקה או קיר בשלושה צדדים של היקפה".

3.3.6. ככל שבצו הארנונה של שנת 1994 היה נעשה שינוי שמשמעותו, כי ימוסו שטחים חיצוניים, גם אם אינם מוקפים בשלמות במעקה, הרי שהיה בכך משום ייקור של הארנונה בהשוואה לארנונה שחלה על פי צו הארנונה של שנת 1993, וממילא, מהווה הדבר הפרה של חקיקת ההקפאה.

בהתאם לעקרון שלפיו יש להעדיף פירוש לחקיקת משנה התואם את החקיקה הראשית על פני פירוש המתנגש עימה, הרי שככל שניתן לפרש את הוראת סעיף 1.3.1. יא' הנ"ל, ככזו שלא באה למסות שטחים חיצוניים שאינם מוקפים בשלמות במעקה, הרי שיש לעשות כן, ולמצער, לנקוט בפירוש הפוך רק בהקשרים מצומצמים.

3.3.7. מטעם זה, הרי שיש לפרש ולומר, כי בכל הנוגע לרצפה חיצונית אשר איננה "מקורה", הדיבור "מעקה או קיר בשלושה הצדדים של היקפה", פירושו, מעקה (או קיר בגובה חלקי המשמש כמעקה), אשר ניצב לכל אורך שלוש מצלעותיה של אותה רצפה (למעט על הצלע הרביעית, שמהווה את קו ההשקה שבינה לבין הבניין עצמו). פירוש שכזה, מונע מהרצפה החיצונית שבענייננו מלהיחשב כ"מרפסת גן", וממילא, מונע ממנה מלהיות מחויבת הארנונה.

4. תמצית טיעוני המשיב

4.1. החיוב בתעריף דירות מעל 140 מ"ר

4.1.1. עיון בהיתר בניה שמספרו 07-0904 מעלה, כי בכתובת הנכס ניתן היתר כדלהלן: "היטת 5 דירות בכניסה מס' 2 ובנייתן מחדש בצורה מורחבת, כאשר 2 דירות בקומת הקרקע עם מרפסות קרקע, 2 דירות בקומה שניה ודירה אחת בקומה השלישית, הקמת מרתף והצמדתו לאחת הדירות בקומת הקרקע ומחסן דירתי לדירה בקומה השנייה...".

4.1.2. אין מחלוקת בין הצדדים כי כתוצאה משיפוץ הנכס, שטח הדירה גדל ב- 156 מ"ר.

4.1.3. במקרה שלאחר שיפוץ הנכס, גדלה דירת המגורים והפכה להיות דירה מעל 140 מ"ר, יש מקום שתעריף החיוב בארנונה יהיה גם כן גבוה יותר, ויש לפנות לסעיף הספציפי בצו הארנונה במתייחס לקביעת תעריף דירות בהתאם לשטח הדירה.

4.1.4. קיים רציונאל בחיוב דירות ששטחן גדול יותר בתעריף גבוה יותר, שכן דירות מגורים בעלות שטח גדול מטבען הינן יוקרתיות יותר ומחירן גבוה יותר. העובדה שהנכס שופץ והורחב בהכרח שיפרה את מצב הנכס, את ההנאה ממנו ואת מחיר השוק שלו, ומשכך אין מקום להתייחס לגודלו של נכס בעבר. צו הארנונה קובע במפורש, כי התעריף שייקבע לדירות מגורים הינו נגזרת של שטח הדירה. זאת בשונה ממקרה בו בעלים החליט לשפץ דירה שבבעלותו, ושטח הדירה נותר כפי שהיה בטרם השיפוץ בדירה.

4.1.5. עמדת העוררים כי יש לחלק בין שטחי הדירה לצורך קביעת תעריף החיוב בארנונה, יש בה משום חלוקה מלאכותית שכלל אינה קיימת בפועל בשטח הדירה, והיא נוגדת את הוראות צו הארנונה.

4.1.6. יש לראות את הנכס כדירה אחת בשטח של 209 מ"ר, שתעריפה ייקבע בהתאם לסעיף הספציפי בצו הארנונה הקובע כי תעריף החיוב בארנונה ייגזר משטח הדירה.

4.2. חיוב שטח המרתף

- 4.2.1. הנכס נשוא הערר מצוי בקומה הראשונה מעליו דירות מגורים נוספות בבניין.
- 4.2.2. עינינו הרואות, כי על פי ההגדרה בצו, "וילה" מוגדרת כבנין אשר בו לכל אחת מיחידות הדיוור כניסה נפרדת שלא דרך הדר המדרגות המשותף. העוררים עצמם לא טענו מעולם כי קיימת כניסה נפרדת לכל אחת מן הדירות בבניין בו ממוקם הנכס וכפועל יוצא אף לא הביאו ראיה לכך.
- 4.2.3. לאור העובדות בתיק הערר דנן, לפיהן עניין לנו בדירה בבניין מגורים בעל כניסה משותפת אחת, כבכל בניין מגורים משותף, אין מקום להחיל במקרה דנן את הוראות סעיף 1.3.1 ה' המדבר עם שטח מרתף בוילות ולא בבניין מגורים משותף.

4.3. חיוב שטח המרפסת

- 4.3.1. שטח המרפסת נשוא הערר הינו שטח מרוצף, מסביבו מעקה ברזל בגובה כ- 1.0 מטר, המרפסת בנויה כך ששטחה מוגבה משטח הקרקע.
- 4.3.2. שטח המרפסת הינו בר חיוב בארנונה לאור הוראת סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה, וגם לאור סעיף 1.3.1 יב' לצו הארנונה כמרפסת גן בעלת מעקה או קיר בשלושה צדדים.
- 4.3.3. חיוב העוררים בגין שטח המרפסת תואם את הגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה") הקובע כדלהלן: "בניין" – כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה, למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו".
- 4.3.4. לפיכך לאור הממצאים העובדתיים בהתייחס לשטח המרפסת שבמחלוקת, חיוב המרפסת בנכס נשוא הערר נעשה כדין.
- 4.4. טענות העוררים העולות כדי טענת אפליה או טענה כנגד חוקיות צו הארנונה דינן להידחות על הסף.

5. דין והפרעה

- 5.1. לאחר שבחנו את טענות הצדדים הגענו לכלל דעה כי דין הערר להתקבל חלקית, כמפורט להלן.
- 5.2. החיוב בתעריף דירות מעל 140 מ"ר
- 5.2.1. אין מחלוקת, כי הנכס נשוא הערר הינו דירת מגורים משנות ה-50, המצויה בקומת קרקע של בית משותף, שגודלה המקורי היה 53 מ"ר, ואשר שופצה והורחבה בשנים 2010-2012, על ידי תוספת בנייה.
- 5.2.2. כמו כן, אין מחלוקת, כי כיום שטחה של הדירה הינו 209 מ"ר (כולל מרתף ומרפסת).

5.2.3. חוק ההסדרים קובע בסעיף 9 א(א), כי "לא תשנה מועצה סיווג משנה של נכס שנעשה בו שיפוץ, באופן שיש בו העלאה של סכום הארנונה שהיה מוטל על אותו נכס לפי חוק זה אילולא השיפוץ".

5.2.4. בסעיף 9א(ב) לחוק ההסדרים נקבע, כי "נוסף לנכס שטח עקב שיפוץ שנעשה בו, רשאית המועצה, על אף האמור בסעיף קטן (א) ובכפוף להוראות חוק זה, להטיל ארנונה על השטח הנוסף לפי סיווג המשנה המתאים לאחר השיפוץ".

5.2.5. כפי שעולה מלשון החוק, מדברי ההסבר לתיקון החוק, ומפרשנות בתי המשפט לסעיף זה, כוונת המחוקק בסעיף 9א לחוק ההסדרים היתה לעודד שיפוץ בתים וחזותם החיצונית, וזאת באמצעות הטבה, לפיה אין לשנות את תעריף הארנונה עבור נכסים ששופצו מבלי להוסיף שטח.

לגבי נכסים להם נוספו שטחי בנייה, אלו אינם באים בגדרי "שיפוץ" לעניין סעיף 9א(א) לחוק ההסדרים, ולגביהם ניתן להעלות את תעריף הארנונה (לגבי השטח הנוסף).

ראה לעניין זה:

עת"מ (ת"א) 1234/07 וינברג נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 16.5.2007):

"בסעיף 9 א' לחוק ההסדרים נאמר מפורשות שאין לשנות סיווג משנה של נכס שנעשה בו שיפוץ ולהעלות את סכום הארנונה בגין השיפוץ וזאת להבדיל ממקרה בו נוסף לנכס שטח עקב השיפוץ שאז רשאית המועצה להטיל ארנונה על השטח הנוסף לפי סיווג המשנה המתאים לאחר השיפוץ.

כוונת חוק ההסדרים היתה לא להטיל ארנונה על נכס שנעשה בו שיפוץ ולראות במועד השיפוץ את מועד הסיום של הבניין וזאת כדי לא לתת תמריץ שלילי לעריכת שיפוץ בבניינים קיימים ולעודד שיפוצים. לכן נקבע בחוק ההסדרים, שאין להטיל על בנין ארנונה גבוהה יותר בשל כך שנעשה בבניין שיפוץ שאין עמו הגדלת של הנכס (הצ"ח ההסדרים 2269 מיום 26.4.94 נספח י' לתשובת המשיבה).

5.2.6. איננו מקבלים את טענת העוררים, כי על פי התכלית החקיקתית של סעיף 9א לחוק ההסדרים אין לראות את השטחים המקוריים כ"משתייכים" לשטחים החדשים, ואף אין בסעיף 9א לחוק ההסדרים כל התייחסות לסוגיה זו. אנו מקבלים את טענת המשיב בהקשר זה, כי צו הארנונה של עיריית תל אביב לא עורך הבחנה בין שטחי דירות, ומתייחס לדירה כמכלול אחד וכשטח אחד שתעריפה ייקבע בהתאם.

כך אף בנסיבות המקרה דנו, שעה שחלוקה בין שטחי הדירה לצורך קביעת תעריף החיוב בארנונה, יש בה משום חלוקה מלאכותית שאינה קיימת בפועל.

5.2.7. ויודגש, גם העוררים אינם טוענים, כי מדובר בשתי יחידות נפרדות שקיימת ביניהם "חציצה פיזית", וכל שהם טוענים הוא, שהעובדה ששני השטחים נבנו בהפרש של עשרות שנים הינה בבחינת חריג, ולפיכך לא חלה על הנכס הנורמה הרגילה.

- 5.2.8. דא עקא, שהעוררים אינם מסבירים מדוע נסיבות אלו מחריגות את המקרה דנן מן הנורמה הרגילה, והם אף לא הוכיחו כי עובדתית מדובר שתי יחידות נפרדות, שיש הצדקה להפריד ביניהן בחישוב שטח הדירה.
- 5.2.9. מסקנתנו זו עולה בקנה אחד עם האמור בעמ"נ (ת"א) 20420-07-12 חרחס נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו (פורסם בבנו, 31.1.2013):
- "... פרשנותו של המשיב, לפיה שטח המרתף הינו חלק בלתי נפרד משטח הנכס כולו, שכן הוא מהווה חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים, מתיישבת עם ההלכה הפסוקה, לפיה אין לפצל נכס המקיים מהות אחת, קרי נכס הומוגני, לנתחים קטנים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימוש (ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון (9.2.2003))."
- 5.2.10. במצב דברים זה, יש לראות את הנכס כיחידה אחד ששטחה 209 מ"ר.
- 5.2.11. לאור לשונו של סעיף 9א(ב) לחוק ההסדרים, לפיו ניתן "להטיל ארנונה על השטח הנוסף לפי סיווג המשנה המתאים לאחר השיפוץ" (הווה אומר, בניגוד לשטח החדש, עליו ניתן להטיל ארנונה לפי הסיווג החדש, לגבי השטח הישן - לא ניתן להטיל ארנונה גבוהה מזו שהוטלה עליו טרם השיפוץ), הרי על אף שהנכס הינו יחידה אחת שגודלה 209 מ"ר, עמדתנו היא כי יש לחייב את השטח הישן לפי שנת בניה 1956 ולפי גודל דירה הנמוך מ-140 מ"ר, ואילו את השטח החדש לפי שנת בנייה 2012 ולפי גודל דירה הגבוה מ-140 מ"ר.
- 5.2.12. העובדה כי המשיב חייב באופן שונה את השטח הישן והשטח החדש בהתאם לשטח הבנייה, מצביעה גם היא על כך שגם לשיטתו, אין מניעה לחייב יחידה אחת בשני תעריפי חיוב שונים.
- 5.2.13. פרשנותו של המשיב כאילו העידוד בשיפוץ הבניין כך שלא תוטל ארנונה גבוהה יותר בשל השיפוץ מותנית בכך שלא היתה הגדלת שטח של הנכס מתעלמת מהוראות סעיף 9א(ב) לחוק ההסדרים. המשיב גם אינו מסביר כיצד חיוב מלוא השטח בסיווג שונה, של דירה מעל 140 מ"ר, עולה בקנה אחד עם לשונו של סעיף 9א(ב) הנ"ל.
- 5.2.14. מקובלת עלינו עמדת המשיב, כי בבסיס ההוראות הרלבנטיות בצו הארנונה קיים רציונאל בחיוב דירות ששטחן גדול יותר בתעריף גבוה יותר, נוכח היות דירות אלו יוקרתיות יותר ומתירן גבוה יותר. ברם, המשיב אינו מסביר מדוע רציונאל זה מחייב בהכרח חיוב של מלוא שטח הדירה בחיוב הגבוה, בניגוד לחיוב השטח הנוסף בלבד בחיוב הגבוה, והוא גם אינו מסביר מדוע הרציונאל האמור גובר, כביכול, על הרציונאל של סעיף 9א לחוק ההסדרים, בדבר הטבה שמטרתה עידוד שיפוץ מבנים.

5.2.15. לאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר בנוגע לחיוב השטח הישן (53 מ"ר) וקובעים, כי יש לחייב שטח זה בהתאם לתעריף בו חויבו העוררים טרם השיפוץ, קרי – לפי שנת בנייה 1956 ובסיווג של דירה שגודלה נמוך מ-140 מ"ר. ביחס לשטח הנוסף – ייוותר החיוב לפי שנת בנייה 2012 ובסיווג של דירה שגודלה גדול מ-140 מ"ר.

5.2.16. בשולי הדברים יצוין, כי עיון בהיתר בניה שמספרו 07-0904 מעלה, כי ההיתר שניתן בקשר עם הנכס הינו ל"הריסת 5 דירות בכניסה מס' 2 ובנייתן מחדש בצורה מורחבת...". מנוסח ההיתר עולה, כאילו הנכס נהרס לחלוטין ונבנה מחדש, ולא כי הוא שופץ ונוסף לו שטח.

מכיוון שעניין זה לא נטען בפנינו, וממילא לא הוכח, איננו מכריעים בשאלה האם אכן מדובר בנכס חדש, או בשאלה האם במקרה של נכס חדש יש לחייב בגין כל הנכס לפי שנת בנייה 2012 ובסיווג של דירה שגודלה גבוה מ-140 מ"ר.

5.3. חיוב שטח המרתף

5.3.1. סעיף 1.3.1 ה' לצו הארנונה קובע, כי "שטח מרתף בוילוח, המשמשות למגורים בלבד, יחויב ב-75% משטחו בלבד". אין הוראה דומה ביחס לשטח מרתף בבניין מגורים.

5.3.2. בצו הארנונה מוגדרת "וילה" כ-"בנין המכיל יחידת מגורים אחת או יותר ולכל אחת מהן כניסה נפרדת שלא דרך חדר מדרגות משותף".

5.3.3. צו הארנונה מגדיר "מרתף" כ"חלק פנימי של בנין הנמצא ברובו מתחת לפני הקרקע, לפי הכניסה הראשית ליחידה".

5.3.4. אין מחלוקת בין הצדדים, כי הנכס של העוררים הינו מרתף כהגדרתו בצו הארנונה, אך אינו וילה כהגדרתה בצו הארנונה.

5.3.5. העוררים טוענים, כי קיימת לקונה בצו הארנונה, וכי בהתאם לכללי הפרשנות, ובשים לב להיסטוריה החקיקתית, מששונה המצב התכנוני החל ברחבי העיר, והתאפשרה בנייתם של מרתפים גם כחלק מדירות מגורים שאינן וילות, הרי שיש לקרוא את הוראת ההקלה שבצווי הארנונה כאילו קיים בה תנאי מכללא המאפשר החלת ההקלה גם על דירות אחרות שאינן וילות.

לפיכך, כך לטענת העוררים, יש לחייב גם את שטח המרתף בנכס שלהם ב-75% משטחו בלבד.

5.3.6. אין באפשרותנו לקבל את טענות העוררים בעניין זה.

5.3.7. לשונו של צו הארנונה ברורה, ואינה מאפשרת החלת ההקלה החלה על מרתפים בוילות, גם על מרתפים בדירות שאינן נכנסות בגדרי הגדרת "וילה" שבצו הארנונה (כאמור, אין מחלוקת, כי הנכס של העוררים איננו עונה להגדרת "וילה" בצו הארנונה, והעוררים לא טענו אחרת).

ראה לעניין זה:

עמ"נ (ת"א) 116/05 איזן נ' עיריית תל אביב יפו (פורסם בבנו, 26.5.2005):

"העובדה שאין הסדר לתעריף מיוחד למרתף בבית דירות, אינה אומרת שניתן על דרך היקש להשוות את התעריף לזה של מרתף בוילה. מאידך גיסא ברור שהמרתף הוא חלק מזירת המגורים של המעוררת ומכאן שיש לכלול אותו בחישובי הארנונה על פי שטחו. אין מקום כמובן, לפטור מכל תשלומי ארנונה בגין המרתף בשל כך שאין הסדר לתעריף מיוחד עבורו. בהעדר הסדר, כאמור, נחשב המרתף לחלק משטח הבניין הכלול בתוך היחידת הבניין הספציפית".

עמ"נ (ת"א) 20420-07-12 חרחס נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו (פורסם בבנו, 31.1.2013) נקבע, כי:

"...העובדה שמדובר "בבניין רכבת" מוסכמת על המעוררת עצמה שאף העידה בפני הועדה כי לא מדובר בוילה, כי המעוררת לא הופיחה עמידה בקריטריון, לפיו לכל אחת מיחידות הדיור בבניין כניסה נפרדת שלא דרך חדר המדרגות המשותף וממילא, אין להחיל ההגדרה על הנכס של המעוררת, שכן הוא אינו מהווה "וילה" לפי הלשון השגורה ולפי הגדרות הצו. לכל הניטען, יש להוסיף, כי אין זה נכון להרחיב את הגדרת המונח רק בשל הרצון לעמוד בקריטריון ההפחתה בחיוב בארנונה למרתפים המצויים בוילות, הקבוע בסעיף 1.3.1 ה' לצו הארנונה. ובלשון אחר, הקביעה אם נכס כזה או אחר נכנס תחת הגדרת מונח בצו הארנונה, צריכה להיעשות על פי העמידה בקריטריונים שנקבעו ולא להיגזר מתוך השאלה אילו הפחתות בחיוב בארנונה יכולות להתקבל מכוח הסיווג שיקבע".

5.3.8. במצב דברים זה, נוכח לשון החוק ונוכח הפרשנות שניתנה לו בפסיקה, אין באפשרותנו להחיל את ההוראה המקלה שבסעיף 1.3.1 ה' לצו הארנונה, גם על המרתף של העוררים.

5.3.9. לשם השלמת התמונה נציין, כי גם אם יש ממש בטענת העוררים כי עסקינן בלקונה, הרי מנהל הארנונה לא היה מוסמך להשלימה ולקבוע קריטריונים נוספים להענקת ההקלה גם על מרתפים של דירות בבניין.

ראה לעניין זה:

בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים נ' עיריית קרית אתא, מו(1) 793.

5.3.10. מכיוון שוועדת הערר יונקת את סמכותה מסמכותו של מנהל הארנונה, הרי שגם לוועדת הערר אין סמכות, להשלים את הלקונה, ככל שקיימת. כמובן, שבאפשרות העוררים לתקוף את התעריף של מרתפים בבניין מגורים בערכאות המשפטיות המתאימות.

5.3.11. נוכח האמור לעיל, הרי שאנו דוחים את הערר בגין חיוב שטח המרתף.

5.3.12. בשולי הדברים נוסף, כי מקובלת עלינו טענת העוררים, כי הרציונאל להפחתה בחיובי הארנונה בגין מרתף נובע מההנאה הפחותה של מחזיק המרתף ביחס לשטחים בקומות העל קרקעיות, וכי אין הצדקה בהקשר זה להבחנה בין מרתף של וילה לבין מרתף הצמוד לדירה בבניין מגורים.

אנו אף ערים לעמדה שהושמעה בפסיקה, לפיה אין הצדקה ליחס מיטיב כלפי מרתפים של בעלי וילות אל מול מרתפים בבנייני מגורים, ואשר קראה לעיריית תל אביב לתקן את צו הארנונה בעניין זה.

ראה בהקשר זה:

עת"מ 273/06 אייזן נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו, 18.1.2009);

עת"מ (ת"א) 31495-03-13 חרחש נ' עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 8.1.2014).

5.3.13. דא עקא, שחרף האמור, ומהנימוקים שפורטו לעיל, אין באפשרותנו לקבל את הערר בנקודה זו.

5.4. חיוב שטח המרפסת

5.4.1. מקובלת עלינו עמדת המשיב, כי יש לחייב את שטח המרפסת, וזאת בהתאם לסעיף 1.3.1 יב' לצו הארנונה, לפיו "מרפסת גן תחויב במלואה במידה והינה מקורה או בעלת מעקה או קיר בשלושה צדדים של היקפה".

5.4.2. אין מחלוקת, כי המרפסת המרוצפת המצויה בנכס הינה בעלת מעקה בשלושה צדדים של היקפה. לא נסתרה טענת העוררים, כי המעקה אינו שלם בצלע אחת של המרפסת.

5.4.3. המשיב טוען, כי היות ומסביב לשטח המרוצף קיים מעקה בשלושה צדדיו, הרי מדובר במרפסת גן כהגדרתה בצו הארנונה.

5.4.4. העוררים טוענים מנגד, כי הדיבור "מעקה או קיר בשלושה הצדדים של היקפה", פירושו "מעקה (או קיר בגובה חלקי המשמש כמעקה), אשר ניצב לכל אורך שלוש מצלעותיה של אותה רצפה (למעט על הצלע הרביעית, שמהווה את קו ההשקה שבינה לבין הבניין עצמו)".

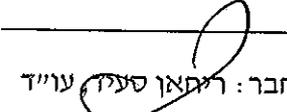
5.4.5. במחלוקת זו דעתנו כדעת המשיב, שכן פרשנותו המצמצמת של העורר, אינה נתמכת בלשון החוק, והיא נעדרת בסיס.

5.4.6. לאור האמור לעיל, אנו קובעים, כי השטח המרוצף הינו מרפסת גן, וכי בדין הטיל המשיב חיוב ארנונה בגין שטח זה.

5.4.7. העוררים תוקפים את העובדה שהמשמעות של הוספת ההגדרה של מרפסת גן בצו הארנונה של שנת 1994 הינה, כי ימוסו שטחים היצוניים, גם אם אינם מוקפים בשלמות, ולפיכך יש בכך, כביכול, משום ייקור הארנונה בהשוואה לצו הארנונה של שנת 1993 ולפיכך הפרה של דיני ההקפאה (עובדה שלטענת העוררים מביאה לבטלותה של התוספת האמורה).

- 5.4.8. אנו דוחים טענה זו.
- 5.4.9. אנו מקבלים את עמדת המשיב, כי בהתאם להגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (אליו מפנה חוק ההסדרים, בסעיף 7) ובסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה, ולאור הוראות סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה, לפיו יש להטיל ארנונה על שטח הבניין, לרבות מרפסת, ממילא היה בהוראות בסעיף 1.3.1 ב' כדי לחייב מרפסת גן, כגון זו של העוררים, בארנונה.
- 5.4.10. לפיכך, אין בתוספת בשנת 1994 כדי להביא לשינוי בעניין זה.
- 5.4.11. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומכל מקום, טענות העוררים בדבר הפרה של דיני ההקפאה ובטלותה של התוספת האמורה בדבר מרפסת גן, ממילא אינן בסמכותה של ועדת ערר זו (ראה סעיף 3(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976), וגם אם סברנו כי צודקים העוררים בטענותיהם בעניין זה, לא היינו יכולים להידרש להן.
- 5.4.12. נוכח האמור לעיל, הרי שאנו דוחים את הערר בנוגע לחיוב בגין "שטח מרוצף, מרפסת".
- 5.5. לסיכום אנו קובעים כדלקמן:
- 5.5.1. אנו מקבלים את הערר בנוגע לחיוב השטח הישן (53 מ"ר) וקובעים, כי יש לחייב שטח זה בהתאם לתעריף בו חויבו העוררים טרם השיפוץ, קרי – לפי שנת בנייה 1956 ובסיווג של דירה שגודלה נמוך מ-140 מ"ר. אנו דוחים את הערר, ביחס לשטח הנוסף, וקובעים כי החיוב בגינו יותר לפי שנת בנייה 2012 ובסיווג של דירה שגודלה עולה על 140 מ"ר.
- 5.5.2. אנו דוחים את הערר בגין חיוב שטח המרתף.
- 5.5.3. אנו דוחים את הערר בנוגע לחיוב בגין "שטח מרוצף, מרפסת".
6. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.
7. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.
8. ניתן בהעדר הצדדים ביום 72-3-2014.


חברה: שרלי קדוש, עו"ד


חבר: יחזקאל סעיד, עו"ד


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

ערר 140008291

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

ברליץ (ישראל) בע"מ

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערר נכס הנמצא ברחוב חשמונאים 100 תל אביב, מושא חשבון ארנונה מס' 2000165718 (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. בקומת הקרקע של הנכס קיימות כיתות לימוד ובקומת גלריה יושב צוות הנהלה של הסניף, מוקד טלפוני ועוד. חלק מהמשרדים משמשים גם כמשרדי מטה. בקומת הגלריה מצויות גם כיתות.

2.2. העוררת צירפה אישור של משרד החינוך לפיו הפעילות בנכס, מוכרת על ידו, בין היתר לאור אישור ע"פ חוק חיילים משוחררים, התשנ"ד 1994 (להלן: "אישור חוק חיילים משוחררים" ו"חוק חיילים משוחררים", בהתאמה), לאור תכנית הלימודים בקורסים להכנה לבחינות הבגרות, מבחני אמיר, הכשרה מקצועית לקראת עבודה ועוד.

2.3. העוררת עומדת בכל התנאים שקבע מתקין צו הארנונה על אף שבניגוד לטענת המשיב אין מדובר בתנאים מצטברים:

2.3.1 תנאי ראשון – מוסד ללימוד שיטתי

הנכס משמש כבית ספר ללימודי שפות ומופעלות בו תכניות לימוד שונות בהתאם לגיל התלמיד ומטרת הלימוד בכ- 500 קורסים שונים.

תכניות לימוד אלו נבחנו ונבדקו על ידי משרד החינוך, והוכרו על ידו.

אם במשרד החינוך, הגוף האמון והיחיד בארץ המוסמך לכך, מכיר בנכס של העוררת כ"בית ספר", דהיינו שעסקינן במוסד ללימוד שיטתי.

2.3.2 תנאי שני – מוסד להכשרה מקצועית

הלימודים הם מסוג הכשרה מקצועית בתחום השפות.

משניתנו לקורסים המועברים במוסד שמפעילה העוררת אישור על ידי משרד החינוך המכיר בנכס כ"מוסד אחר להכשרה מקצועית", בהתאם לחוק חיילים משוחררים, הרי שבתכרו קורסים אלה מוכרים כקורסים להכשרה מקצועית על פי משרד החינוך.

2.3.3 תנאי שלישי – מוכר על ידי משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה

כאמור, העוררת הציגה את אישור חוק חיילים משוחררים שניתן על ידי משרד החינוך.

בעמ"נ 42163-12-10 ג'יג'י אקדמי נ' עיריית תל אביב נקבע כי יש לראות באישור חוק חיילים משוחררים כאישור המקנה הכרה על ידי משרד החינוך, וככזה המקיים את הוראות סיווג בתי ספר.

2.3.4 תנאי רביעי – מקנה הכשרה ו/או השכלה

משעסקינן במוסד להכשרה מקצועית, המקיים תכניות לימוד שיטתיות ומוכר על ידי משרד החינוך, הרי ברי כי הוא מקנה הכשרה ו/או השכלה. יודגש כי אישור חוק חיילים משוחררים ניתן לנכס מסוים ולא כאישור גורף למוסד.

2.3.5. תנאי המישי ושישי – הנפקת תעודה מטעמו או מטעם שירות התעסוקה או משרד

החינוך

הגם שמטרת הלימודים במסגרת אישור חוק חיילים משוחררים היא לימודי שפות לקראת מבחנים ו/או לימודים ואין נפקות לתעודה עצמה, הרי בסיום הלימודים העוררת מעניקה תעודה מטעמה לבוגר שעמד בתנאים הפדגוגיים.

2.3.6. תנאי שביעי – למעט מוסד שאינו פתוח לקהל הרחב

אין מחלוקת כי העוררת מנהלת נכס הפתוח לקהל הרחב.

2.4. העוררת הוכיחה, כי היקף הקורסים בהם משתתפים תלמידים העושים שימוש באישור חוק חיילים משוחררים, הוא מהותי ומהווה רכיב נכבד ביחס הכולל של פעילותה בנכס. לעיתים, בתקופות מסוימות (בעיקר לפי הבחינות) מגיע היקף הפעילות עד כדי 60% מנפח הפעילות הכולל, וביחס לפעילות השנתית הכוללת, מדובר בכ- 30% מהתלמידים.

2.5. המחוקק רצה וכך זה בא לידי ביטוי בצו הארנונה, כי מוסדות לימוד המוכרים על ידי משרד החינוך יזכו בתעריף ארנונה מופחת על סמך הקריטריונים שפורטו לעיל. העוררת מילאה אחר כוונת המחוקק במלואה והגדילה עשות עת קבעה שכר לימוד מופחת, בשיעור משמעותי, לחיילים משוחררים (שכר הלימוד לחייל משוחרר עומד על כ- 50% משכר לימוד של תלמיד רגיל).

2.6. המחוקק קבע הגדרה ברורה ונהירה, עם כללים ברורים. דווקא המשיב מבקש ליטול לעצמו סמכות לא לו, ונותן פרשנות לחוק תוך שהוא חוטא לתפקידו ופוגע בזכויות העוררת.

2.7. מבלי לגרוע מעמדת העוררת, כי הסיוג המבוקש הוא הנכון בענייננו, הרי גם אם לשיטת המשיב קיימת אפשרות סיווג אחרת, הרי בית המשפט העליון קבע מסמרות בעניין זה עת נקבע כי כאשר נדרשת הכרעה דיכוטומית בין סיווג שיווי לבין סיווג ספציפי, יש לבחור בסיווג שלפיו "יש לקיים הרמוניה חקיקתית, באופן שהפידוש שיינתן לדבר חקיקה יישזר נאמנה עם רקמת החקיקה ויהא לגוף אחד, שלם, עמה" (בר"ם 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ).

3. תמצית טיעוני המשיב

3.1. דין הערר להידחות על הסף

3.1.1. העוררת מעלה את אותן הטענות שנדחו זה מכבר, בהתבסס על אותן העובדות, באופן הנחזה להיות ניסיון להחזיר את הגלגל לאחור.

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

3.1.3. בסיכומיה, התעלמה לחלוטין מהחלטת הוועדה, ולמעשה לא התיימרה להציג הצדקה מבוררת לשוב ולדון בשנית בעניין שנדון והוכרע.

3.2 דין הערר להידחות גם לגופו של עניין

- 3.2.1 העוררת היא רשת בולטת בתחום לימודי השפות הזרות ובעלת סניפים בארץ ובעולם.
- 3.2.2 במסגרת פעילותה המתוארת, העוררת מציעה תכנית לימודים קדם-אקדמית לחיילים משוחררים אשר הוכרה על ידי משרד החינוך לעניין הגדרת "בית ספר חיצוני" בהתאם לחוק קליטת חיילים משוחררים, התשנ"ד – 1994.
- 3.2.3 מחומר הראיות עולה כי עיקר פעילות העוררת בנכס הוא לימודי השפות הזרות במסגרת סדנאות הן לציבור הרחב והן למגזר העסקי ולנוער. לא הוצגו ראיות של ממש שיכולות ללמד על הכנסות הנובעות מתכניות לימוד לחיילים משוחררים, ובהקשר זה העידה המצהירה מטעם העוררת כי לשיטתה מדובר במידע עסקי שאין ברצונה לחשוף. במצב דברים זה קמה התזקה כי אילו הוצגו דו"חות אלה היה בהם כדי לפגוע בגרסתה של העוררת.
- 3.2.4 עם זאת עדת העוררת הודתה כי היקף הפעילות בתכניות המתייחסות לחיילים משוחררים אינו עולה על 30% מכלל הפעילות בנכס, וכי אין בנכס כיתות ייעודיות לתוכניות לימודים לחיילים משוחררים, וכי היקף הלימודים לחיילים משוחררים הוא נתון תקופתי שמשתנה בסמוך למועדי בחינות קדם אקדמיות.
- 3.2.5 העובדה שעלות קורס לחייל משוחרר נמוכה בכ-60% מעלות אותו הקורס ללקוח רגיל, מחזקת את המסקנה כי העוררת אינה מבססת את פעילותה על החיילים המשוחררים, שכן הם נמנים על הלקוחות הכי פחות רווחיים שיש לעוררת.
- 3.2.6 אין משמעות מיוחדת לעובדה שפעילות שולית של הכנת חיילים משוחררים למבחנים קדם אקדמיים הוכרה על ידי משרד החינוך, מקום שבנכס מתקיימת פעילות בהיקף רחב יותר שאיננה מוכרת על ידי משרד החינוך או שירות התעסוקה, והעוררת אינה יכולה להצביע במדויק על היקף הפעילות המוכרת או על שטח ייעודי המשמש פעילות זו.
- 3.2.7 הגם שבסיכומיה טענה העוררת כי היא מעניקה תעודה לבוגרים, לא הוצגו תעודות שמנפיקה העוררת, ומחדל זה יש לפקוד לחובתה.
- 3.2.8 אין ממש בטענת העוררת, כי לא מדובר בתנאי מצטבר, אולם הדברים אינם מתיישבים עם פסק הדין עליו היא מבקשת להסתמך בעניין ג'יג'י אקדמי.

4 תגובת העוררת לסיכומי המשיב

- עם קבלת סיכומי המשיב ביקשה העוררת להגיב לסיכומי המשיב וטענה כדלקמן:
- 4.1 בדיון ובהחלטה מיום 30.7.13 נדחו טענות הסף של המשיב, וזו הסיבה מדוע העוררת לא התייחסה לטענה זו.
- 4.2 טענת מעשה בית דין נדחתה על ידי בימ"ש לעניינים מנהליים בעניין 41787-12-10 רשת משחקיות פעלטון נ' עיריית רמת גן (להלן: "עניין רשת פעלטון").

4.3. המשיב התעלם מהחלטה אחרת של ועדת הערר, שהתייחסה לנכס הקודם של העוררת, אשר קבעה כי מדובר ב"בית ספר".

5. תגובה המשיב לתשובת העוררת

המשיב השיב לסיכומי התשובה של העוררת כדלקמן:

- 5.1. החלטת ועדת הערר מיום 30.7.13 מתייחסת אך ורק לנושא איחור בהגשת הערר.
- 5.2. אין לאפשר לעוררת לתקן בדיעבד את מחדל התעלמותה מהטענה המקדמית האמורה.
- 5.3. ההחלטה בעניין רשת פעלטון דווקא תומכת בעמדת המשיב.
- 5.4. ההחלטה האחרת אליה מתייחסת העוררת, עניינה נכס שונה, כפי שציינה העוררת עצמה, מה גם שהעוררת כלל לא טרחה לצרף את ההחלטה האמורה, ואפילו לא ליתן פרטים בסיסיים מינימליים, כגון מספר החליך.

6. דיון והכרעה

- 6.1. לאחר שבחנו את טענות הצדדים הגענו לכלל דעה, כי יש לקבל את טענת המשיב כי העוררת מושתקת מלהעלות טיעוניה מחמת מעשה בית דין.
- 6.2. בעניין זה נקדים ונציין, כי צר לנו על טיעוניה הלא מדויק, בלשון המעטה של העוררת, באשר להחלטתנו מיום 30.7.13.
- 6.3. כעולה מלשונה המפורשת, החלטתנו מיום 30.7.13 התייחסה אך ורק לנושא איחור בהגשת הערר, ולא היה בה כדי לגרוע מטענת המשיב לעניין השתק פלוגתא.
- 6.3. לגוף העניין נפנה להליכים קודמים שהתקיימו בעניינה של העוררת, בהם קבעה ועדת הערר הנכבדה, כי תכנית הלימודית הקדם – אקדמית לחיילים משוחררים שמציעה העוררת בנכס עונה אמנם על התנאים הנדרשים בדין, ואולם היות ומדובר בפעילות שולית לעומת עיקר הפעילות בנכס, שאיננה מאושרת ע"י משרד החינוך והתרבות או שירות התעסוקה, הרי אין לשנות את סיווג הנכס.
- 6.4. על פי הדין והפסיקה, אין להתעלם מהכלל שענייננו מעשה בית דין, כאשר התקיים בעבר דיון נוסף בין הצדדים, המתבסס על אותן העובדות ואותן הטענות.

ראה לעניין זה:

תא"מ 45514-03-13 ירון צבי נ' עיריית ת"א (נבו), 30.9.13

- 6.5. על פי הדין והפסיקה, ככל שהעוררת היתה מעוניינת כי נשנה את החלטת ועדת הערר שניתנה בעניינה, היה עליה לנמק באופן ענייני כיצד שונה המצב העובדתי היום יחסית למצב לגביו ניתנה ההחלטה.

ראה לעניין זה:

ע"א 59970-12-12 מועצה מקומית מעלה אפרים נ' דינרמן חברה לפניין ופיתוח בע"מ (נבו), 30.6.13;

עמ"נ 41787-10-12 רשת משחקיות פעלטון בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית דמת גן [נבו],
19.12.13).

6.6. העוררת לא הציגה כל עובדות שתשכנענו כי המצב העובדתי כיום שונה, ותירצה זאת בתואנה כי עסקינן במידע עסקי שאין ברצונה לחשוף.

6.7. לא זו בלבד שכבר משום האמור לעיל, ברי כי העוררת לא הרימה את הנטל לשכנענו כי יש לסטות מהחלטתה הקודמת של ועדת הערר, אלא שבמצב דברים זה קמה החזקה כי אילו הוצגו דו"חות אלה היה בהם כדי לפגוע בגרסתה של העוררת.

ראה לעניין זה:

ע"א 8151/98 שטרנברג נ' ד"ר צייצ'יק, פ"ד נו(1), 539, 549;

ע"א 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ' טלקאר בע"מ, פ"ד מד(4), 595, עמ' 602.

6.8. באשר לטענת העוררת כי בהחלטה אחרת של ועדת ערר שדנה בנכס אחר של העוררת שונה הסיווג כמבוקש עכל ידה, נציין, כי לא זו בלבד שעסקינן בנכס אחר, ולא זו בלבד שמדובר, כפי הנראה, בהחלטה הקודמת להחלטה שהוצגה על ידי המשיב, אלא שהחלטה זו כלל לא הובאה בפנינו, ולא יכולנו להידרש אליה.

חזקה על העוררת כי לו סברה שהחלטה זו צריכה להשפיע על הכרעתנו בערר דנא, היתה מציגה החלטה זו בפנינו.

6.9. לשם השלמת התמונה וכאמרת אגב נוסף, כי גם אם היינו בוחרים לדון בשאלה בהתעלם מהחלטה הקודמת בעניין נכס זה, הרי סביר כי מחומר הראיות שכן הוצג בפנינו, ובמיוחד מהודאת עדת העוררת כי היקף הפעילות המאושרת הינו כ- 30% מכלל פעילותה של העוררת, היינו מגיעים למסקנה דומה להחלטת ועדת הערר שדנה בערר הקודם, שכן על פי ההלכה הפסוקה, לצורך הסיווג המבוקש, יישקל משקלם של הקורסים המוכרים ביחס להיקף הפעילות.

ראה לעניין זה:

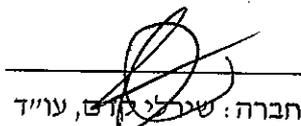
עמ"נ 42163-12-10 גייגי אקדמי בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו [נבו], 2.8.12.

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

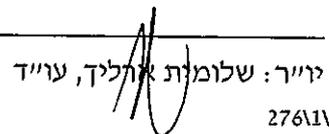
8. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

9. 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.

10. ניתן בהעדר הצדדים ביום 72-3-2014


חברה: שיר גיון, עו"ד


חבר: ריתאן סעיד, עו"ד


יו"ר: שלומית אלוני, עו"ד

27611105x

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: שמעון ויצמן

נגד

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

טענות הצדדים

1. השגתו של העורר נדחתה על ידי המשיב במכתב מיום 10.6.13. במכתבו כתב המשיב "בעת הביקורת במקום נראתה פעילות מובהקת של משרד לעיצוב פנים, ולא עלו כל ממצאים אשר יש בהם כדי להעיד כי במקום מתנהל משק בית פעיל למטרת מגורים". ההשגה נדחתה, והמשיב ציין בפני העורר כי זכותו להגיש ערר בפנינו בתוך 30 יום.
2. ואכן, ביום 10.7.13 הגיש העורר ערר על החלטת המשיב. בערר הקצר שהגיש, חזר העורר על טענתו כי הנכס משמש אותו למגורים, וכי בעת הביקורת התבצעו בנכס "עבודות שיפור תנאי המגורים", ועל כן, לטענת העורר נעדרו ממנו חפציו. הוא ערר גם על הכללת שטח המרפסת הלא מקורה, וביקש שתיערך במקום ביקורת נוספת, שתתואם עמו מראש בשל היעדרויותיו התכופות.
3. בכתב התשובה שלו חזר המשיב על טענותיו, והתבסס על ביקורת שנערכה בנכס ביום 5.5.13. בנוסף, טען המשיב כי אתר האינטרנט של העורר מעיד על כך שהמקום משמש לסטודיו לעיצוב פנים. עוד הוסיף, כי בעת הביקורת עבד במקום אדם נוסף.

4. על טענת העורר בעניין המרפסת הוא השיב כי זו מהווה הרחבת חזית אסורה [ביחס להשגה], ובנוסף הוא טען כי בדין חויבה המרפסת בארנונה.

דיון

5. הערר הובא בפנינו לדיון מקדמי ביום 26.11.13 בהרכב חסר בהתאם לתקנות. בדיון השתתפו, יו"ר הוועדה ועו"ד סעיד ריחאן חבר הוועדה וכן ב"כ המשיב. העורר נעדר מהדיון, למרות שהזמנה לדיון נמסרה לו.

6. מעיון בתיק הערר ונוכח חילוקי הדעות העובדתיים שעולים ממנו, החליטה הוועדה לקבוע את התיק להוכחות. המזכירות התבקשה לוודא שהחלטה תגיע לידיו של העורר.

7. למרות מאמציה של המזכירות, לא היה מענה במספר הנייד של העורר [050-8583241]. לעומת זאת, משלוח החלטה לעורר, לפי מספר הפקס' שלו [שמופיע גם באתר והוא 6915154] עלה יפה, ובתיק יש אישור על שיגורו המוצלח.

8. לאחר שהמועד בו היה על העורר להגיש את תצהירי העדות הראשית שלו חלפו עברו ולא הוגש דבר, לא תצהיר ולא בקשה לארכה, החליטה הוועדה, באמצעות היו"ר, כי החלטה בערר תינתן על-פי החומר שבתיק.

9. טרם נפרט את החלטתנו, נציין כי לעורר ניתנה הזדמנות מלאה להוסיף ולטעון בפני הוועדה, בכתב ובעל פה, אך הוא לא ניצל אותה. אין לעורר להלין על כך אלא על עצמו, ולנו אין אלא לקבל החלטה על-פי החומר שנמצא בפנינו, הגם שאנו מוסמכים, בנסיבות אלה, לדחות את הערר על הסף.

סיכום ומסקנות

10. החלטתנו לדחות את הערר. העדויות המצולמות שבתיק, עמדות המחשב שבכס והעובד הנוסף שהיה במקום, והפרטים באתר האינטרנט, מחד גיסא, והעדר סממנים של דירת מגורים, מאידך גיסא, תומכים את עמדת המשיב, כי במקום מתנהל משרד לעיצוב פנים, ולא דירת מגורים, ובדין הוא החליט לדחות את ההשגה.

11. העורר, כאמור, למרות שניתנה לו ההזדמנות המלאה לנסות ולהפריך את אלה, לא עשה כן. משכך, לצדו של המשיב העומדת לא רק חזקת התקינות של החלטותיו, אלא גם הראיות החד משמעיות שהוצגו בפנינו.

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד ור"ח אבשלום לוי

העורר: שמעון פריאנטה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

עניינו של ערר זה הוא בקשתו של העורר לקבלת פטור מתשלום ארנונה בגין נכס לא ראוי לשימוש על פי סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה"), על נכס אשר נרשם כמותק על ידי העורר ואחרים החל מיום 1.2.2008 ועד ליום 31.09.2008, ברחוב המסגר 53 בתל אביב, הרשום בספרי המשיב כנכס מס' ח-ן ישן: 0054-1200-210-38; בשטח 567 מ"ר; בסיווג: "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").

טענת העורר, כי הנכס היה בשיפוצים ולא מאוכלס בתקופה שבין פברואר לאוגוסט 2008 ועל כן זכאי לפטור על פי סעיף 330 לפקודה.

טענת המשיב היא כי אין מדובר בערר כשמשמעו על פי הדין, זאת בהיעדר תשובת מנהל הארנונה להשגה.

דיון

1. ביום 16.10.2012 ניתנה תשובתו של מר אלברט גולבר, מנהל מחלקה אצל המשיב, לפנייתו של העורר. תשובה זו מעלה כי העורר פנה ביום 5.11.2008 למשיב לבקשת פטור מכוח סעיף 330 לפקודה ונענה בשלילה במכתב מיום 6.11.2008 – זאת בשל עיתוי בקשתו לפטור שכזה, אשר נעשתה בתום תקופת השיפוצים.

2. הערר שבפנינו הוגש ביום 27.2.2013 על פי אורכה שניתנה לעורר ומתייחס כאמור לתקופה בשנת 2008.

3. ביום 27.5.2013, במהלך דיון מקדמי בפנינו, בנוכחותו של העורר, ניתנה החלטה לפיה על העורר להודיע תוך 40 יום האם ברצונו למחוק את הערר או לקיים בו דיון ובהתאם להודעתו ייקבע המשך הדיון בערר זה.
4. באותה ישיבה הודיע ב"כ המשיב, לאור המלצת הוועדה, כי יבחן את טענות העורר לגופו של עניין.
5. משלא נתקבלה הודעה מצד העורר, ניתנה לו אורכה בת 10 ימים למסור הודעה מטעמו כאמור, [החלטת מיום 25.7.2013]. למרות זאת לא נתקבלה הודעתו.
6. לדיון שנקבע בפנינו ליום 16.1.2014, אליו זומן העורר באמצעות הודעה שנשלחה אליו בדואר רשום ונתקבלה אצלו ביום 16.12.2013 לא התייצב העורר.
7. ב"כ המשיב ציין בפנינו במעמד זה כי לא נמצא שיש מקום לפטור את העורר מתשלום בגין התקופה שבמחלוקת וכי המשיב עומד על טענותיו המקדמיות.
8. מצאנו לקבל את עמדת המשיב ואת טענותיו המקדמיות. כפי שצוין לעיל, בקשתו של העורר לפטור נבחנה ונדחתה כבר ביום 6.11.2008.
9. העורר טוען כי בשל שהותו הארוכה בחו"ל והיותו תושב חוזר, לא ידע את זכויותיו ומחדלו נעשה בתום לב.
10. נציין, כי בהחלטה מיום 6.11.2008, מופיע מספר טלפון כ"מענה טלפוני לביורורים" כך שאם חפץ בכך העורר, יכול היה לקבל מידע כבר אז בנוגע לזכויותיו.
11. אי התייצבותו של העורר על אף זימונו ואי המצאת הודעה מטעמו בניגוד להחלטתנו בדיון, אשר ניתנה בפניו ואף אי המצאת הודעה שכזו בתום תקופת האורכה שניתנה לו – מחזקים את עמדת המשיב כי יש להורות על סילוק הערר על הסף.
12. מעבר לנדרש, נציין שאף לגופו של עניין היינו דוחים את הערר.
13. סעיף 330 לפקודה קובע כי כאשר בניין נהפך ל"ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" ימסור המחזיק הודעה לעירייה, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים. הרציונל מאחורי סעיף זה, הוא לאפשר לעירייה לבחון את מצבו העובדתי של הנכס.

14. אין ולא הייתה בידי המשיב כל אפשרות לבדוק רטרואקטיבית את טענותיו של העורר. הסתבכותו של העורר עם שותפיו עם כל הצער שבדבר שהביאו לקריסה כלכלית אינה יכולה לסייע כעת לבדיקה אמיתית של השיפוצים והימשכותן מחודש פברואר 2008 עד אוגוסט 2008.

15. גם מפי העורר עצמו, ניווכח לדעת שהוא פנה אישית לעירייה ב- 5.11.2008 ומסר להם את המכתב שצורף כנספח ב' לכתב התשובה לערר, בה ביקש רטרואקטיבית פטור בגין שיפוץ תוך שמציין שבאפשרותו להמציא עדות מהקבלן המשפץ.

16. העורר מציין כי נאמר לו במקום: "... שעל פי הכוח העומד בידיהם אין להם את האפשרות למחוק או לוותר על חוב זה".

17. גם ממועד זה לא נקט העורר בשום פעולה כנגד המשיב. ממסמכי המשיב עולה בבירור כי העורר פנה לראשונה לאחר סיום השיפוץ שנערך לטענתו בנכס. משקיבל תשובה שלילית המתין תקופה ארוכה, כ- 4 שנים ופנה שוב בתאריך 15.10.2012.

18. לכל אורך הדרך העורר התרשל ולא שמר על זכויותיו ככל שאלה בכלל עומדים לרשותו מכוח סעי' 330 לפקודה; ועם כל ההבנה למציאות הכלכלית בה נקלע לא נוכל לסייע בידו.

סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות המקרה לא חייבנו את העורר בהוצאות.

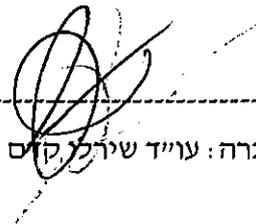
ניתן היום, 13 במרץ 2014, בהעדר הצדדים.

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

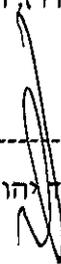
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי
קלדנית: ענת לוי



חברה: עו"ד שירל לוי



יו"ר: עו"ד יהודה מאור



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

תאריך : יא באדר-ב תשעד
13.03.2014
מספר ערר : 140008814 / 10:11
מספר ועדה: 10972

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

ינקוביץ יואש תעודת זהות 027278662
חשבון לקוח: 10464068
מספר חוזה: 329508
כתובת הנכס: שדרות הר ציון 108

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: ינקוביץ יואש

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

פרוטוקול

ינקוביץ יואש לאחר שהוזהר כדין משיב לשאלות ב"כ המשיב:

ת: הנכס הוא אולם אחד שלמעשה מחולק לשניים. אני מפנה לתשריט שהוגש ע"י המשיב עצמו ולפיו מסומנים בקומה אחת, שני מלבנים נפרדים. ומפנה לתמונות המסומנות ע"י הוועדה כ- 1/ע ו- 2/ע.

ת התמונות ע1, ע2 אני מאשר שצולמו לפני כמה חודשים. אחרי שהוגש הערר.

ת קיר הגבס מגיע כמעט עד התקרה. יש מרווח של 30 ס"מ לאוויר.

שירן אקוע לאחר שהוזהר כדין משיב לשאלות הוועדה:

ת: אני מאשר כי בנכס אשר סומן בתמונה שלי כ- מש1 קיים קיר עליו ניתן לראות תמונה תלויה ואני מאשר כי הקיר אינו עד לסוף התקרה ויש מעבר פתוח בין שני החלקים. ב- מש2 יש מטבחון, ספות, סולם, מקרר בצד שמאל.

ת: לא ראיתי צבעים, לא מכחולים ולא כלי עבודה.

העורר: אין לי שאלות לעד מטעם המשיב.

ב"כ המשיב: אני ממשיכה לחקור את העורר.

המשך חקירה:

ת: בהתייחס לתמונה המסומנת מש/2, המטבחון – במטבחון יש כיור ויכול להיות שגם משתמשים בו גם מהעסק, אין בו שהייה. בעיקר אני עושה בו שימוש.

ת: עובד איתי עוד מישהו במשרד. העובד איתי עושה שימוש לעיתים רחוקות במטבח.

ת: בהתייחס לתמונה המסומנת כתמונה מש/3, זו תמונה שצולמה בתוך אותו חלק קטן המשמש אותי כסטודיו והתמונה שברקע זהה לתמונה שצילמתי וסומנה ע/1. ניתן לראות במש/3 שישנם שני "חמורים", סטנד ציור.

ת: בהתייחס לתמונה מש/2, בזמן הביקורת אני מאשר שעל סטנד הציור לא היה ציור.

ת: תמונה מש/3 היא תמונה שזהה ל- ע/1.

ת: אני חבר בארגון האומנים של קריית המלאכה.

ת: התמונה כפי שמוצגת בתמונות לוקח לי לבצע במשך חודשים רבים. לפעמים היא תלויה ולפעמים לא.

ב"כ המשיב: אין לי שאלות נוספות.

לשאלת הוועדה:

ת: בזמן הביקורת לא ציירתי. ממראה עיני מהתמונות של המשיב אני לא יכול להראות חומרי ציור או כלי פיסול מאחר שהתמונות צולמו ממרחק.

ת: כשאיני מציין או מפסל אני מאחסן את כלי הציור או הפיסול במדפים המותקנים בנכס.

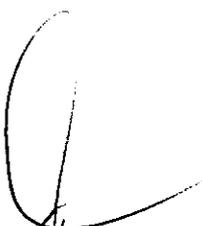
ת: אני מאשר כי אני משתמש לאומנות אך ורק בשליש מהנכס והיתר אינו משמש אותי לאומנותי. אין לי מקום אחר שבו אני יכול לבצע את הפיסול ו/או תמונות, אלא בחלק מהשטח נשוא הערר. אני אוסף תמונות שאני עושה לתערוכת יחיד. השתתפתי בשתי תערוכות קבוצתיות.

ת: שמי המלא הוא יואש ינקוביץ ושמי מופיע על אותה חוברת.

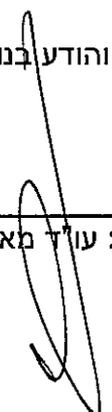
החלטה

אנו קובעים את התיק לסיכומים כדלקמן:
העורר יגיש סיכומים בכתב תוך 30 יום מהיום.
המשיב יגיש סיכומיו בכתב תוך 30 יום ממועד קבלת סיכומי העורר.
ימי פגרת הפסח לא יימנו במניין הימים.
היקף סיכומי הצדדים לא יעלה על 3 עמודים.
הסיכומים יוגשו במזכירות הוועדה ב- 4 עותקים ולא בפקס.
עם קבלת סיכומי הצדדים, יובא התיק למתן החלטה.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 13.03.2014.


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: עו"ד קדם שירלי


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

ערך 140007791

ערך 140007986

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

שרגא שמעון ת.ז. 043408731

העוררת:

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערר הינו נכס ששטחו 1107 מ"ר, המצוי ברח' יפת 42, ת"א.
2. התקופה שמחלוקת הינה מיום 1.5.12 ועד ליום 4.11.12, כאשר, לטענת העורר, בשלושת החודשים הראשונים (להלן: "התקופה הראשונה") לא היה הנכס ראוי לשימוש, ובשלושת החודשים האחרונים בתוספת ארבעה ימים (להלן: "התקופה השנייה"), שימש הנכס כמחסן עבור נכסי העורר שבסביבה.
3. המשיב חולק על טענותיו אלה של העורר, וטוען כי לאורך כל התקופה שימש הנכס למטרת "מסחר".
4. **תמצית טיעוני העורר**

4.1. התקופה הראשונה – טענת נכס לא ראוי לשימוש

- 4.1.1. הנכס סווג כ"לא ראוי לשימוש" לאורך שנים ע"י המחזיק הקודם מר מנחם דן.
- 4.1.2. המחזיק הקודם מר מנחם דן, פנה לראשונה למשיב למתן הצהרה על החלפת מחזיקים רק ביום 15.8.2012. על אף שנוהל מקובל, נהוג וחיוני של המשיב, אותו הוא מפרסם לציבור באתר האינטרנט הרשמי שלו, להחיל את שינוי המחזיקים מיום מתן ההצהרה על כך, בעניינו ביצע המשיב את החילוף רטרואקטיבית.
- 4.1.3. לו היה מר מנחם פונה למחלקת ארנונה בתחילת חודש מאי 2012 או לו היה המשיב בודק בעצמו את הנכס בתקופה זו כלל לא הייתה נוצרת מחלוקת בין העורר למשיב משום שהאחרון היה שולח בוחן חוץ בעת שהעורר שיפץ את הנכס והיה מכיר בעובדות בשטח, כי הנכס היה במצב לא ראוי לשימוש.
- 4.1.4. לא יתכן כי נכס שעמד מספר רב של שנים כ"נכס לא ראוי לשימוש" יהפוך בן לילה לעסק פעיל של רהיטים, על אחת כמה וכמה כאשר מדובר בנכס בגודל של 1107 מ"ר הזקוק לשיפוץ.
- 4.1.5. לחלופין ומבלי לגרוע מהאמור, עומד העורר על טענתו כי שלח הודעה למשיב ואין זה ראוי לצפות ממנו לתעד ולאשר כל פקס שנשלח מבית העסק.
- 4.1.6. התמונות מיום 20.8.2012 אין בהן לסתור את עמדת העורר לעניין טענת "נכס לא ראוי לשימוש" שכן מדובר בתקופה השנייה, במהלכה לעולם לא טען העורר כי הנכס היה לא ראוי לשימוש, אלא כי השיפוץ הסתיים כבר 20 ימים קודם לכן והנכס שימש כמחסן.
- 4.1.7. העורר המציא פירוט הוצאות נכבדות בגין שיפוץ הנכס בתאריכים הרלוונטיים, לרבות כרטסת שיפוצים מאושרת ע"י רו"ח מטעם העורר, ממנה ניתן להיווכח כי העורר השקיע עשרות אלפי שקלים במהלך התקופה הראשונה בשיפוץ הנכס לשם השמשתו כמחסן ראוי ופעיל.

4.2. התקופה השנייה – יש להיב את הנכס לפי סיווג של מחסן

- 4.2.1. בחזקת העורר שלוש תנויות מסחריות למכירת רהיטים ברחוב מקביל לרחוב בו מצוי נכס נשוא ערר זה, דהיינו בכתובות יהודה מרגוזה 14,25,24. העורר מחויב בגין הנכסים הנ"ל לפי סיווג "מסחר" ומשלם את חיובי הארנונה בזמן וכחוק.

- 4.2.2 הפעילות שנוהלה בפועל בנכס לאחר תום תקופת השיפוץ הייתה פעילות של אחסנה בלבד של רהיטים הנמכרים בנכסיו הסמוכים.
- 4.2.3 אף אם כוונתו הראשונית של העורר הייתה להפעיל חלק קטן משטח הנכס כתצוגה, לפי מבחן המציאות, הפעילות היחידה שחלה בנכס הייתה והינה פעילות של אחסנה.
- 4.2.4 לכתב התשובה לערר צורף דוח הביקורת עם תמונות ממוזערות ולא ברורות עליהן מודפסות המילים "באיכות נמוכה". לאחרונה השיג ב"כ העורר ממתלקת חיובי ארנונה (קבלת קהל) מספר תמונות מדוח הביקורת של מר מאיר באיכות מצינית.
- בחינה ראויה של התמונות הנ"ל מעמידה בספק גדול את מסקנת מר מאיר לגבי פעילות המכירה בנכס.
- בתמונה הראשונה והשנייה ניתן לראות בבירור שמדובר במתסן בו רוב הרהיטים עטופים עדיין בניילונים. כמו כן בתמונות השלישית הרביעית והחמישית ניתן להיווכח ללא ספק, כי מדובר באחסנה של רהיטים לרבות ערימות של מזרונים למיטות.
- באף אחת מתמונותיו של חוקר החוץ מטעם המשיב (בין אלו באיכות הטובה או אילו ב"איכות הירודה") לא ניתן לראות לקוחות בנכס ו/או מחשב ו/או משרד ו/או מזכירה אשר יעידו, ולא במעט, על פעילות של מכירה בנכס.
- 4.2.5 תמונות הנכס מעידות בעד עצמן כי בנכס חלה אחסנה בלבד ולא חלה בו שום מכירה.
- 4.2.6 המשיב עצמו נוכח בטעות שעשה ושינה את סיווג הנכס ל"מתסן" החל מתאריך 04.11.12.

5. תמצית טיעוני המשיב

- 5.1 התקופה הראשונה – יש לדחות את טענת נכס לא ראוי לשימוש
- 5.1.1 בית המשפט העליון קבע כי תכליתה של ההוראה הקובעת כי פטור לפי סעיף 330 הנ"ל לא יחול לגבי תקופה שקדמה למסירת ההודעה היא להבטיח שהנישום יעמוד בנטל ההודעה שמוטל עליו וזאת על מנת להקל על העירייה בתהליך הגבייה של הארנונה ולמנוע מצב שבו תצטרך העירייה לעמוד בעצמה על מצבו של כל נכס ונכס המצוי בתחומה. מדובר בחובה מהותית הפוסלת אפריורית בקשה לפטור ביחס לתקופה שקדמה לה.
- 5.1.2 העורר טען כי ביום 16.5.12 מסר לעירייה הודעה שתוכנה הוא בקשה לפטור מארנונה עקב "שיפוצים ושיפורים" שעתידיים להתבצע בנכס. אולם למרות שהוצג העתק של מסמך שלכאורה נמסר לעירייה, העורר לא הצליח להציג כל אסמכתא המעידה על מסירתו של המסמך, ולא הוכיח כי הפקס שנשלח לעירייה אכן התקבל אצלה.
- 5.1.3 בנושא זה עומדת לעירייה חזקת התקינות המנהלית וניתן בהחלט להניח לטובתה כי אכן הייתה מקבלת אצלה פנייה, הייתה נפתחת "הודעת שירות" באופן שהנושא היה מועבר לגורמים הרלבנטיים.

- 5.1.4. העובדות המתוארות בתצהיר העדות הראשית מטעם מר דן מנחם (להלן – **מנחם**), אינם מלמדים על היותו של הנכס הרוס ובלתי ראוי לשימוש, לכל הפחות, לצורכי אחסנה.
- 5.1.5. גם דו"ח ביקורת המשיב שנערך ביום 20.8.12 בו תיאר חוקר העירייה כי ביקור שנערך בנכס במהלך חודש אוגוסט העלה כי הוא משמש כחנות למכירת רהיטים, אינו תומך בטענה כי בתקופה הראשונה היה הנכס בלתי ראוי לשימוש.
- 5.1.6. העורר נמנע מלהציג הסכם שיפוצים, קבלות או חשבוניות שיכולות ללמד על הריסת קירות או כל שינוי פיזי בנכס המלמד כי הנכס נהרס במהלך התקופה הראשונה. כמו כן, העורר נמנע אפילו מלהביא לעדות את אביו שלטענתו ביצע את השיפוצים.
- 5.1.7. כרטיס השיפוצים שהציג העורר לא מוכיחה כי מדובר בשיפוצים ההופכים בניין מ"לא בניין" אלא שיפוצים שאינם אלא צביעת קירות ותיקונים קוסמטיים שאינם משנים את מצבו הפיזי של הבניין. יתר על כן, חלקם הגדול של שיפוצים אלה נעשה מתוך לנכס.
- 5.1.8. לא הוכח שבנכס לא ישבו בפועל מיום שהושכר לעורר. למעשה, לא ברור ולא הוכח אם העורר אחסן סחורה בנכס במהלך שהתקיימו בו "שיפוצים ושיפורים".
- 5.1.9. טענתו המרכזית של העורר, לפיה היה על העירייה לדעת שהנכס אינו ראוי לשימוש משום שבעבר ניתן פטור לכלל שטח הבניין, איננה מתיישבת עם התלכה שלפיה העירייה איננה יודעת וממילא איננה חייבת לדעת בכל זמן נתון אם כל הנכסים בתחומה ראויים לשימוש אם לאו, והאחריות למשלוח הודעה כאמור בסעיף 330 לפקודת העיריות חלה על המחזיק בנכס.
- 5.2. התקופה השנייה – יש לחייב את הנכס לפי סיווג מסחר**
- 5.2.1. די אם נפנה לפרוטוקול דיון ההוכחות, במסגרתו העיד העורר כי הצהיר שבמהלך תקופה של 30 ימים שימש הנכס לצורך מכירת רהיטים כחלק מניסיון למכור בו "מוצרים יד שניה". כפי שהתברר במסגרת חקירתו הנגדית של העורר, עדותו זו נמצאה בלתי מהימנה והוא התקשה להתמודד עם השאלה כמה זמן נמשך ניסיונו הנטען – כלומר כמה זמן שימש הנכס בפועל לצורך מכירת רהיטים. העורר לא הצליח להשיב לשאלה זו באופן פשוט וברור, אלא השיב כי התקופה איננה זכורה לו במדויק היות שיתכן שמכירת הרהיטים התבצעה ממש לאחר השיפוצים, או "חודש – תודשיים" לאחר מכן. ברי כי מדובר בעדות כבושה ובניסיון להסתיר את העובדה כי הנכס שימש לצורך מכירת רהיטים במהלך התקופה שניה – ראו בהקשר זה בדו"ח ביקורת המשיב שם צוין הדבר במפורש (עוד יצוין כי עובדה זו מלמדת שהעורר אינו יודע בוודאות אף מתי הסתיימה תקופת השיפוצים הנטענת, בשילוב עם התמונות שצירף העורר עצמו ובהן ניתן לראות ציוד בפועל בנכס ובהתחשב בגודלו של הנכס (1,107 מ"ר), אין מניעה כלל כי בחלק מהנכס בוצעה מכירת ריהוט "יד שנייה" במהלך שתי התקופות וחלקו עבר שיפוץ בדרגה כזו או אחרת). יובהר כי מקום בו כל התקופה השנייה מתייחסת לשלושה חודשים, כאשר מדובר ב"חודש תודשיים" שתקופתם אינם ידועה במדויק,

ברור כי העורר לא עמד בנטל ההוכחה, ומנגד אין זה הגיוני כי דווקא ביום בו נערכה ביקורת החליט העורר במפתיע למכור בנכס וסיים מיד לאחר מכן.

5.2.2. אף אם נקבל את טענת העורר ששלח לעירייה את המכתב מיום 17.10.12, הרי שבנוסף לעובדה שנשלח לחבר מועצת העיר ולא לאגף הארנונה, מדובר במכתב שנשלח (לכאורה) בסמוך לתום התקופה ולא מיד לאחר עריכת הביקורת שבה אין חולק שנערכה מכירה. יש להניח כי דווקא בשל העובדה שהעורר מחזיק נכסים רבים באזור במשך שנים, הוא מודע לכך כי עליו לפנות בהקדם לצורך בקשה לשינוי סיווג, והעובדה שלא פנה עד ליום 17.10.12 (לכל המוקדם) מלמדת על כך כי עד לתאריך זה עדיין התקיימה מכירה בנכס, שכן אף סביר להניח כי יש להיערך בהתאם לשינוי השימוש בנכס והפיכתו מחנות למחסן.

5.2.3. כידוע, לצורך הסיווג המבוקש ביחס לתקופה שניה, קרי הסיווג הקבוע בצדו של סעיף 3.3.2 בצו הארנונה, יש להוכיח כי מדובר במחסן "קלאסי" ובנכס שאינו משמש לצורך מסחרי (ראו למשל עמ"נ 50496-07-10 חברת סבן ניסים מסחר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (נבו, 29.4.12)).

5.2.4. היות שפניית העורר בהקשר זה התקבלה בעירייה ביום 4.11.12, שונה סיווג הנכס לסיווג המבוקש, וזאת משנמצא בביקורת שנערכה בנכס ביום 30.11.12 כי הוא חדל מלשמש לצורכי מסחר. הסיווג שונה החל מיום פנייתו של העורר בעניין זה – קרי מיום 4.11.12 וזרי כי לא ניתן ליישם החלטה זו ביחס לתקופה שלגביה קיימת ביקורת המלמדת כי הנכס משמש למסחר בפועל. ככל שהעורר סבור כי יש להתעלם מממצאיה העובדתיים של העירייה, עליו לבסס את התשתית הראייתית הנדרשת – דבר שלא נעשה בענייננו, ולו לכאורה – וכל עוד לא עשה כן עומדת לעירייה חזקת התשתית התקינות המנהלית ואין הצדקה להתערב בהחלטה.

5.2.5. העורר טוען כי גם לעניין שינוי הסיווג בנכס נמסר פקס לעירייה שגם ממנו היא התעלמה. דומה כי מסירת פקסים שלא נענים לעירייה והסתמכות עליהם ללא המצאת אישור מסירה הוא מוטיב חוזר בהליך דנא, ולמעשה מהווה פתרון לצורך ההוכחה של כל טענה. אלא שלא כך הוא, ופקס שנשלח ללא אישור מסירה כמוהו כפקס שלא נשלח כלל, בייחוד כאשר מדובר בהתנהגות סדרתית. כך שגם לגבי נושא זה אין לעורר להלין אלא על עצמו, ולמעשה אין בנמצא ולו ראשית ראייה שיכולה לסתור את דו"ח המשיב שבו נמצא כי במהלך חודש אוגוסט שימש הנכס למכירת רהיטים – באופן המצדיק לחייבו לפי שימוש זה לכל הפחות עד יום פנייתו של העורר, קרי 4.11.12, בו הודיע העורר לראשונה על השינוי בשימוש שנעשה בו.

6. דיון והכרעה

6.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר.

6.2. התקופה הראשונה – יש ליתן לנכס פטור בגין היותו לא ראוי לשימוש

6.2.1. צודק העורר, כי המשיב אינו נוהג לשנות את שם המתזיק לפני מועד קבלת הודעה בדבר חילופי מחזיקים. לא זו אף זו, המשיב אף נוהג להיתלות בפסקי דין, ולטעון כי הפסיקה אחידה בקביעה, כי כל עוד לא הודיע המתזיק הודעה כדין ובכתב – יהא חייב בתשלום ארנונה אף אם חדל בפועל מלהחזיק בנכס.

6.2.2. הגם שבעניינים המתאימים, איננו רואים מניעה להחיל את החיובים החל ממועד החזקה בפועל, קרי מועד מוקדם למועד ההודעה על חילופי המחזיקים, הרי איננו יכולים לקבל את ניסיונו של המשיב ליהנות מכל העולמות, להטיל את החיוב על העוררת קודם למועד ההודעה, קרי ממועד חילופי המחזיקים, ומאידך גיסא לטעון כי לא ניתן ליתן פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "סעיף 330"), מחמת שההודעה לא נשלחה במועד.

6.2.3. גם אם לא היה בעובדה שהמשיב חייב את העורר בארנונה באופן רטרואקטיבי, כדי ליכות אותו לקבל הפטור למפרע, היינו מוצאים לנכון להעניק לעורר את הפטור המבוקש, וזאת לאור הוראות הדין לפיהם במקרים בהם למשיב ידיעה פוזיטיבית כי נכס אינו ראוי לשימוש ניתן להקל בדרישת ההודעה.

ראה לעניין זה:

עע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב;

ערר 140001158 ב.ת.א. החזקות נ' עיריית ת"א;

רוסטוביץ, ארנונה עירונית, ספר ראשון, בעמ' 595.

6.2.4. בענייננו, כאשר עובר לחילופי המחזיקים, הוענק לנכס, מזה תקופה ארוכה פטור מכח סעיף 330, ולאור הראיות שהוצגו בפנינו בדבר השיפוצים שנערכו בנכס בתקופה הראשונה, שוכנענו, כי יש להאריך את הפטור שניתן לנכס מכח סעיף 330, וזאת לאורך התקופה הראשונה כהגדרתה לעיל.

6.2.5. צודק העורר, כי לא ניתן להעלות על הדעת שנכס שעמד מספר רב של שנים כ"נכס לא ראוי לשימוש" יהפוך בן לילה לעסק פעיל של רהיטים.

6.2.6. לאור קביעתנו שלעיל, לא מצאנו לנכון להידרש לשאלה האם הרים העורר את הנטל להוכיח כי שלח הודעה מתאימה למשיב אם לאו.

6.3. התקופה השנייה – יש להייב את הנכס לפי סיווג של מחסן

6.3.1. לאחר שבחנו את הראיות שהוצגו לנו על ידי שני הצדדים, הגענו לכלל דעה, כי יש לסווג את הנכס בתקופה השנייה בסיווג מחסן, בדיוק כפי שסווג הנכס בכל התקופה שמתום התקופה השנייה ואילך.

6.3.2. שוכנענו מעדויות העורך שנשמעו והוצגו בפנינו, ונראות כמהימנות בעינינו, כי הפעילות שנוהלה בפועל בנכס לאחר תום תקופת השיפוץ הייתה פעילות של אחסנה בלבד של רהיטים הנמכרים בנכסיו הסמוכים של העורך.

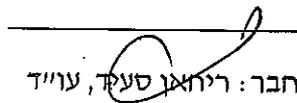
7. אשר על כן ולאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר.

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

9. 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.

10. ניתן בהעדר הצדדים ביום 20/3/22.


חברה: שירי בן-זור, עו"ד


חבר: ריחאן סעיד, עו"ד


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

277\1\105\ט

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

העורר: זוראקסם בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בשטח של 160 מ"ר אשר מפוצל לשני חיובים : 64 מ"ר בסיווג "בתי תוכנה" ויתרת השטח בשטח של 96 מ"ר מחויב בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים".

העוררת טוענת כי יש לחייב את כלל השטח בסיווג של "בית תוכנה".

לטענת המשיב פעילות החברה בנכס אינה מהווה עוד ייצור תוכנה וכי עיקר עיסוקה של העוררת הינו שיווק התוכנה הקיימת, המתבסס על פלטפורמה קיימת ומתן שירות ותמיכה ללקוחות קיימים . המשיב מצוין בסעיף 11 לכתב התשובה כי בהתאם למבחן ההנגדה שירותי תפעול התוכנה והתמיכה, שוללים לגמרי את זכאותה של העוררת לסיווג בתעריף המוזל הקבוע בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה בהיותם בבחינת שירותים הניתנים ללקוח .

על אף האמור לעיל מצוין המשיב בסעיף 15 לכתב התשובה כי "לפנים משורת הדין" פיצל המשיב את שטח הנכס ל 64 מ"ר מכלל הנכס וסווגו כ"בית תוכנה", כאשר יתרת הנכס סווגה בהתאם לפעילות המתבצעת בפועל כגון משרד מנכ"ל , משרדי הנהלה, חדרי ישיבות ושירות לקוחות.

העוררת טוענת כי הנכס משמש אותה בעיסוקה היחידי כחברת פיתוח תוכנה.

בערר כמו גם במסגרת הבאת הראיות, התמקדה העוררת בתהליכים המאפיינים את השימוש בנכס ודחתה את עמדת המשיב.

בכתב הסיכומים התמקדה העוררת בין השאר בטענה לפיה אין לפצל את החיוב בנכס כעמדתו של המשיב וכי יש לנהוג על פי ההלכה הקובעת כי השימוש הטפל הולך אחר השימוש העיקרי ולפיכך יש לראות בכל הנכס בית תוכנה.

נקדים ונאמר כי בדרך כלל, דווקא המשיב הוא זה אשר טוען בפנינו כנגד פיצול נכסים על פי שימושים שונים ומתריע מפני פיצול אשר יביא לחלוקה שרירותית או מלאכותית.

לאור החלטת המשיב לראות בחלק מהנכס "בית תוכנה" אין לקבל את עמדתו לפיה החלטה זו נעשתה לפנים משורת הדין. חזקה על המשיב כי משעה שהחליט כ יש לסווג נכס מסוים תחת סיווג בית תוכנה עשה זאת לאחר ששקל שיקולים ענייניים ומצא כי בחלק זה של הנכס נעשה תהליך ייצורי המצדיק סיווג הנכס תחת סיווג לבית תוכנה.

לאור החלטת המשיב לסווג חלק מהנכס תחת סיווג בית תוכנה, הרי שנותרה בפנינו הכרעה בשאלה האם ביתר חלקי הנכס עושה העוררת שימוש לבית תוכנה כטענתה, או שבחלק העיקרי מכלל הנכס עושה העוררת שימוש לבית תוכנה. מוטל עלינו לבחון האם הניח המשיב תשתית עובדתית המצדיקה את פיצול השימושים בנכס.

העוררת הגישה את תצהיר מנכ"ל החברה איל מאור.

מר מאור העיד כי המשיב מציג תפיסה שגויה ביחס לפעילות העוררת בנכס. לטענתו אין לקבוע כי בכך שגרסת התוכנה של העוררת פועלת תמה עבודת הפיתוח. הוא מתאר בסעיפים 5-6 לתצהירו את תהליך ייצור התוכנה המאפיין את פעילות העוררת בנכס.

המשיב הגיש את תצהירו של יוסי שושן.

לתצהיר עד המשיב צורף דוח ממצאי ביקורת חוץ (בתי תוכנה) שנערכה בנכס.

ביום 1.1.2014 נשמעו הראיות בפנינו.

עד העוררת נחקר על תצהירו וענה בהרחבה ביחס לפעילות העוררת בנכס.

עד העוררת השיב כי פעילות העוררת מהווה יצירה חדשה, גם כאשר מדובר בפיתוח קוד חדש התומך בתוכנה קיימת: **"אני מגדיר יצירה חדשה כפיתוח קוד חדש שנועד לתמוך ולייצר פונקציונאליות חדשה בתוכנה וכולל יכולות חדשות וכן תיקונים של פגמים קיימים. מוצר חדש מבחינתי מבוסס על קוד קיים ובחלקו קוד חדש שמטרתו להוסיף דברים חדשים ולתקן ולייעל דברים שפותחו. למשל עדכון גרסה של תוכנה של מכשיר סמרטפון אינו שירות אלא יצירה חדשה"**.

דומה שזו ליבת המחלוקת בין הצדדים.

עד העוררת אמר בעדותו: יש לי לקוחות חדשים כל הזמן שקונים את המוצר החדש עם הפונקציונליות שלו ובשבילם נועדה התוכנה. מעדותו עולה כי לקוחות קיימים המעוניינים לצרוך תוכנה קיימת רוכשים מהעוררת את הפונקציה החדשה ואז מתבצעת התקנה של תוכנה חדשה המוחקת את התוכנה הקיימת.

גם ביחס לטענת המשיב לפיה הטמעת התוכנה אצל הלקוח או תמיכה טכנית בלקוח מהווה שירות, התייחס עד העוררת ואמר:

"אני לא מקבל את ההנחה שלך שמדובר בשירות אלא שכחלק מרכישת התוכנה אחריותנו היא לוודא שהתוכנה עובדת בסביבת הלקוח. אם אני מוכר מוצר אני צריך לדאוג שהוא יעבוד אצל הלקוח. אני פותח את המחשב שלו ומתכנת קישוריות לתוכנה שלו ... אני לא נותן עזרה להפעלה, אני יוצר כאן תהליך נוסף של תכנות".

עד העוררת התייחס גם לטענות המשיב ביחס לחלוקה הפונקציונאלית של הנכס לשירותים/בית תוכנה ואמר:

"מתוך 15 האנשים בחברה יש לנו רק בן אדם אחד באדמיניסטרציה וכל השאר כמפורט בנספח ב"עוסקים בפיתוח ותכנות"

עד העוררת אף הסביר כי חדר הישיבות ואנשי תמיכת הלקוחות משמשים כחלק מתהליך הייצור ופיתוח התוכנה. מעדות עד המשיב עולה כי הסכימה שצורפה לדו"ח הפקח בהתייחס לתאור השימוש בנכס תומכת בעמדת העוררת לפיה עיקר השטח משמש לייצור תוכנה.

עד המשיב נחקר רק ביחס לסכימה ששרטט ביחס לחלוקה הפונקציונאלית של חלקי הנכס לפי שימושים כפי שנחזו בביקורו בנכס. עד המשיב לא התייחס עניינית לשאלה שבמחלוקת וכל שנתר הוא לעיין בדוח ממצאי הביקורת ולנסות להבין ממנו מה הן הראיות שהביאו את המשיב להגיע להחלטה כפי שהגיע.

עולה מהראיות שנטענו והוצגו כי הפונקציה היחידה שאינה עוסקת בייצור הינה מנהלת המשרד והאדמיניסטרציה.

בסיכום טענותיו שב המשיב על הטענה כי העוררת אינה מקיימת את שלושת התנאים המצטברים בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה: בנכס מתבצעת פעילות ייצור תוכנה, בנכס מיוצרת תוכנה, מדובר בעיסוק העיקרי של הנישום.

בתצהיר מטעם העוררת כמו גם בחקירת העד מטעמה הניחה העוררת תשתית, המציגה מצג עובדתי שיש בו בכדי לענות על שלושת התנאים המצטברים בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה: מנהל העוררת תיאר בפירוט, גם בתצהירו וגם בתשובותיו במהלך חקירתו, את תהליך ייצור התוכנה בנכס, ואף חזר על התהליכים של ייצור התוכנה ומכירתה ללקוחות החברה, מהם עולה כי מדובר בעיסוק העיקרי של החברה.

מעדות עד המשיב לא התרשמנו כי עיקר פעילות העוררת בנכס מתאפיין במתן שירות שכן חלק מעבודתה מתאפיין בקשר חד פעמי או קצר מועד המאפיין עסק ייצורי (ולא הוכח שעיקר פעילותה נוגע לקשר מתמשך בעל מאפיינים שירותיים).

כאמור, בחקירתו הנגדית לא נסתרה עדותו של מנהל העוררת אלא להיפך. גם עיון בדוח ממצאי הביקורת מחזק את עמדת העוררת ומביא למסקנה לפיה עיסוקה של העוררת, גם אם הוא מתמקד בפיתוח תוכנה קיימת ושדרוגה, עדיין מהווה המשך תהליך הייצור של תוכנה.

המשיב לא הניח תשתית עובדתית או מקצועית המשכנעת כי יש לראות התהליך אחרת וכן לא הניח תשתית עובדתית המשכנעת כי עיקר הפעילות בנכס הינה מתן שירותים ולא ייצור תוכנה. החלוקה עליה הצביע המשיב באמצעות הסכימה שצורפה לתצהיר עד המשיב אינה עולה בקנה אחד עם הראיות שהניחה העוררת בפני הועדה והיא מביאה למסקנה כי מדובר בחלוקה ערטילאית ומלאכותית.

לפיכך יש לקבוע כי מהראיות שהביאה העוררת ואשר לא נסתרו עולה כי העוררת מייצרת בנכס תוכנה. יש לקבוע כי הענקת שירותים משלימים ללקוחות העוררת הרוכשים את התוכנה או רישיון שימוש בה אין בהם כדי לשנות מן הקביעה כי עיקר פעולותיה של העוררת בנכס הינו ייצור תוכנה.

לפיכך, ובהתבסס על הראיות שנשמעו בפני ועדת הערר הננו קובעים כי יש לקבל את הערר באופן שכל הנכס יסווג לפי סיווג "בית תוכנה".

העוררת עותרת לחיוב המשיב בהוצאות ואילו ב"כ המשיב מתייחסת בסיכומיה לבקשה זו.

איננו מצטרפים לעמדת ב"כ המשיב. הטלת הוצאות בתום הליך לבקשת צד מן הצדדים נשקלת לאור תוצאות ההתנהלות, דרך ההתנהלות וההוצאות שנגרמו בפועל לצדדים.

במקרה זה, צריך היה המשיב להביא בין יתר שיקוליו בעת קביעת השומה גם את החיוב האפשרי בהוצאות במקרה בו תתקבל טענת העוררת בפני ועדת הערר. הדברים נכונים גם בשעה שמוגשת השגה שנדחית על ידי מנהל הארנונה וכאשר הערר נדחה.

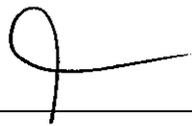
יחד עם זאת מאחר והערר מתייחס רק לחלק מהנכס והמשיב הכיר בחלק מהנכס כ"בית תוכנה", החלטתנו להימנע מהשתת הוצאות במקרה זה.

ניתן והודע, ביום 17.3.2014, בהיעדר הצדדים.

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



חבר: עו"ד טל גדי



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : טו באדר-ב תשע"ד
17.03.2014
מספר ערר : 140003769 / 12:38
מספר ועדה : 10973

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

העורר/ת: מגדל השעון ביפו בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

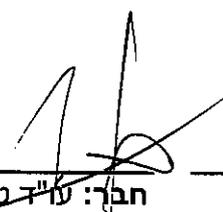
החלטה

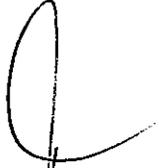
ניתן תוקף החלטה להסדר בין הצדדים.

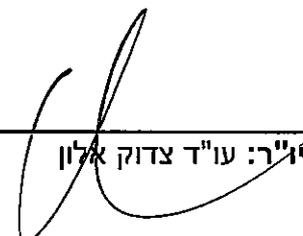
תיק זה התברר מסיבות שאינן ברורות במשך זמן רב ומובהר בזאת לצורכי גביה ולהשלכות הנובעות מהליכי אכיפה כי הדין בערר לא הסתיים אלא היום. מחלקת הגביה תעשה שימוש בהחלטה זו בעת שתחשב את יתרת חובה העדכנית של העוררת.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.03.2014.

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


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

העוררת: בונלי בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. שלושת הנכסים נשוא הערר מצויים ברח' הרכבת 42 ת"א, וכוללים:
נכס 2000171777 (להלן: "נכס 777") בשטח של 247 מ"ר.
נכס 2000171752 (להלן: "נכס 752") בשטח של 380 מ"ר.
נכס 2000171767 (להלן: "נכס 767") בשטח של 31 מ"ר.
בפנקסי המשיב רשומה העוררת כמחזיקה בשלושת הנכסים והם סווגו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".
התקופה נשוא הערר היא 1.4.2009 עד 1.8.2012.
הצדדים חלוקים באשר לזהות המזיקים בנכסים וסיווגם, כמו גם בשאלה האם עסקינן בטענות על חיוב רטרואקטיבי שדינו להידחות על הסף מחוסר סמכות.
המחלוקות נובעות מהחלטת העירייה מיום 8.8.12 לשנות את סיווג הנכסים למפרע, בעקבות ביקורת שנערכה בהם, והעובדה שהעוררת עסקה בהשכרת הנכסים החל מ-1.4.09.
2. העוררת אינה חולקת על עצם החיוב הרטרואקטיבי אלא על תיקון סיווג הנכסים לגבי תקופות העבר, וטוענת שיש לשנות את שמות המחזיקים בחלק מתקופות העבר.
העוררת מוסיפה כי משהחליטה העירייה לתקן רטרואקטיבית את שומות העבר, רשאית העוררת להעלות טענות כנגד שומות אלה כאילו הוצאו בזמן אמת.
3. לעצם העניין טוענת העוררת כי הנכסים מאוחדים ונמצאים באותו מבנה, ולכן יש לחייבם לפחות מיום 1.4.2009 כנכס מאוחד אחד בשטח של 658 מ"ר, ולסווגו בסיווג "מלאכה ותעשייה".
עוד טוענת העוררת כי חלקים מהנכסים הושכרו בהדרגה לאורך השנים מיום 1.4.2009 ואילך, וכי יש לחייב בארנונה את השוכרים, כל אחד עפ"י חוזה השכירות שלו בהתאם לשטח חלק הנכס שהושכר לו, תקופת השכירות והשימוש שהוא עשה בנכס.

4. טענתו הראשונה של המשיב היא שיש לדחות את הערר על הסף בשל חוסר סמכות של הוועדה לדון בטענות על חיוב רטרואקטיבי. לטענתו על העוררת היה להביא לבירור המצב העובדתי במועד הראוי, קרי סמוך לקבלת הודעות התשלום, שאז ניתן היה בזמן אמת, לברר את טענותיה העובדתיות לעניין הסיווג ושינוי החזקה. מוסיף המשיב וטוען כי גם אם ניתן לכאורה לערר על חיובי הארנונה משנת 2009 ואילך, הרי שנושא זה טעון החלטה באשר לסמכותה של העירייה וחוקיות החלטתה. שאלה זו לטענתו אינה בסמכות ועדת הערר.

5. המשיב טען עוד כי השומה הרטרואקטיבית כללה רק פן אחד והוא שינוי הסיווג, אולם במסגרת הערר מבקשת העוררת להוסיף פן נוסף והוא שינוי רטרואקטיבי של שמות המחזיקים. נושא זה לא עלה מעולם במסגרת השומה נשוא הערר, ולכן לא ניתן לדון בו במסגרת הערר דן. העוררת היא זו שבחרה שלא לידע את העירייה מיד עם ההשכרה הנטענת של הנכסים לגורמים שלישיים, ואין כל אפשרות לשנות עתה את שמות המחזיקים, למפרע משנת 2009.

6. לעצם שאלת החזקה בנכס, טוען המשיב כי הלכה פסוקה היא שעפ"י סעי' 325, 326 לפקי העיריות מוטלת על בעלים של נכס החובה להודיע בכתב על שינוי שם מחזיק. כל עוד לא נמסרה הודעה כאמור, יחויב בארנונה אותו מחזיק, או הבעלים של הנכס. העוררת לא פעלה עפ"י האמור ולא מסרה בזמן אמת הודעה על שינוי שמות מחזיקים, תוך שהיא בוחרת במודע שלא לדווח על כך, מאחר שהיא נהנתה מחיוב בחסר של התעריף הזול ביותר האפשרי עפ"י יעוד הנכס. לשם כך גם דאגה העוררת לקבוע בחוזי השכירות שהשוכרים יעבירו את תשלום הארנונה אליה והיא זו שתשלם את הארנונה לעירייה.

7. שאלת איחוד הנכסים, לטענת המשיב, מסורה לסמכותו הטבועה של המשיב, ואינה בסמכות הוועדה.

דיון ומסקנות

רטרואקטיביות

8. ככלל עפ"י הדין אין לוועדת הערר סמכות לדון בטענות אי חוקיות של חיוב רטרואקטיבי, שכן טענות אלה אינן כלולות בסעיף 3 (א) לחוק הערר, המפרט את רשימת הטענות הסגורות שעל יסודן רשאי הנישום להשיג בפני מנהל הארנונה, ולערר לוועדת הערר. סעיף 3 (ב) לחוק הערר שולל מפורשות את סמכות הוועדה לדון בטענות אי חוקיות של מעשה המועצה או הרשות המקומית. אולם, בענייננו העוררת לא חולקת על עצם החיוב הרטרואקטיבי אלא טוענת כי אם זכאי המשיב לחיובה בשומה רטרואקטיבית, יש במקביל להכיר בזכותה של העוררת לנקוט בהליכי השגה באותו מועד, גם לגבי שנים עברו.

9. בעניין זה דעתנו כדעת העוררת.
ביהמ"ש פסק כי כאשר עירייה מתקנת רטרואקטיבית את שומות העבר, רשאי הנישום להשיג על שומות אלה, כאילו הוצאו בזמן אמת.
כך נפסק בעת"מ (ת"א-יפו) 20696-02-10 ש.י.מ. שריג נכסים בע"מ נ. עיריית ראשון לציון. ביהמ"ש פסק:
"אנו מקבלים את טענת העוררת לפיה משהחליטה העירייה לתקן רטרואקטיבית את שומות העבר של הארנונה, רשאית העוררת להעלות טענות כנגד שומות אלה, כאילו הוצאו בזמן אמת, כמצוין בסעיף 3 לחוק הערר".
באותו עניין שונה סיווג הנכס רטרואקטיבית מ"תעשייה" ל"משרדים, מסחר ושירותים", כמו בערר דנן.
(כך עולה גם מהחלטת ביהמ"ש העליון בערעור, עע"מ 2476/11 עיריית ראשון לציון נ. ש.י.מ. שריג נכסים בע"מ)
הלכה זו אינה סותרת את ההלכה שאינה במחלוקת בענייננו, לפיה שאלת חוקיות הטלת החיוב הרטרואקטיבי עצמו, נמצאת בסמכות ביהמ"ש לענייניים מנהליים.

החזקה בנכסים

10. "החובה של הבעלים לשאת במיסי ארנונה שרירה, קיימת וראשונית, כאשר אין גורם חוצץ בצורת שוכר, ברשות או מחזיק באופן אחר, שזיקתו לנכס לצורך החובות והזכויות עפ"י פקודת העיריות קרובה יותר מזו של הבעלים, ואזי מעמד כזה של "מחזיק" דוחק את זכותו של הבעלים להיות "בעל הזיקה הקרובה לנכס" מבחינה מעשית". (כך נקבע בפס"ד בעניין ש.י.מ. שריג נכסים בע"מ, שהוזכר לעיל).

11. כאשר מבקש הבעלים ל"השתחרר" מהחובה האמורה בשל קיומו של "מחזיק" אחר בנכס, עליו לנקוט בהליך המפורט בסעיפים 325, 326 לפק' העיריות, הקובעים כדלהלן:
סעיף 325 לפקודת העיריות קובע:
"חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים, אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה".

ואילו סעיף 326 לפקודה קובע:

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

כל עוד לא נמסרה לעירייה הודעה כאמור, יחויב בארנונה אותו מחזיק או בעלים של הנכס. (ראה בר"מ 1008/06 טרכטינגוט נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א).

12. העוררת לא פעלה לפי הסעיפים הנ"ל של העיריות, ולא הודיעה למשיב בכתב בזמן אמת על שינויים שחלו במחזיקים בנכסים. בנסיבות אלה אין לה אלא להלין על עצמה. העוררת אינה זכאית לדרוש את שינוי שם המחזיקים בדיעבד. כאמור עפ"י הוראות פקודת העיריות והפסיקה, שינוי שם המחזיק יחול מיום מסירת ההודעה על כך בכתב לעירייה. כבר מטעם זה דין הערר להידחות ככל שהוא מתייחס לשינוי שמות המחזיקים.

13. יש עוד להוסיף כי העוררת רשאית להשיג רטרואקטיבית רק על הנושא שבגינו שינה המשיב רטרואקטיבית את השומה. בענייננו השומה הרטרואקטיבית שונתה אך ורק לגבי סיווג הנכסים, נושא חילופי המחזיקים בנכסים אינו כלול בשומה הרטרואקטיבית המתוקנת.

לפיכך זכותה של העוררת להשיג על השומה הרטרואקטיבית קיימת רק ככל שהיא מתייחסת לסיווג הנכסים. לא כך באשר לנושא המחזיקים בנכסים. בנושא זה היתה העוררת רשאית להשיג רק במועדים הרלבנטיים בזמן אמת, בכל אחת מהשנים נשוא הערר.

(ראה ע"מ 2476/11 שהוזכר לעיל)

עולה מכך שגם מטעם זה דין הערר להידחות ככל שהוא מתייחס לחילופי מחזיקים.

סיווג הנכסים

14. הנכסים סווגו בעבר עפ"י תעריף זול של תעשייה ומלאכה, זאת לבקשת העוררת שביקשה לסווגם עפ"י ייעודם המקורי בנימוק שהנכסים ריקים.

סיווג נכס עפ"י ייעודו התכנוני הינו בבחינת החרג לכלל הקובע כי נכס יסווג בהתאם לשימוש הנעשה בו, ונדרש בין היתר שהנכס ריק וללא שימוש. העוררת המשיכה ליהנות שלא כדין מהסיווג המופחת, גם כאשר איכלסה את הנכס והשכירה חלקים ממנו.

בנסיבות בהן העוררת עצמה העידה שהנכסים לא היו ריקים, מאחר שהיא השכירה אותם בתקופה נשוא הערר, לא ניתן לסווג את הנכס לפי ייעודו התכנוני.

15. מעדותו של יואב ברקאי שהוא מנהל ושותף בחברה, עולה כי החברה הוקמה בשנת 2007 למטרת קניית הנכסים וכי היא עוסקת בניהול והשכרת הנכסים. לפעילות זו של החברה אין ולא כלום עם סיווג של "מלאכה ותעשייה".

16. עפ"י חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשנ"ג-1993, ארנונה תשולם בידי המחזיק בנכס ותחושב לאותו מחזיק בנכס עפ"י סוג הנכס, שימוש, ומיקומו.

העוררת נמנעה מלרשום את השוכרים כמחזיקים בנכס. משבחרה העוררת להיות המחזיקה היחידה הרשומה, יש לבחון את השימוש שהיא עשתה בפועל בנכסים. השימוש שעשתה העוררת בנכס הוא השכרת הנכסים וניהולם, ויש לסווג את הנכס עפ"י שימוש זה שהיא עשתה בנכסים, דהיינו השכרת הנכסים וניהולם. הסיווג הנכון לשימוש זה הוא "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר". בנסיבות אלה סווגו הנכסים כדין ודין הערר להידחות ככל שהוא נוגע לסיווגם של הנכסים.

איחוד נכסים

17. כפי שכבר קבענו לעיל העוררת רשאית להשיג רטרואקטיבית רק על הנושא שבגינו שינה המשיב רטרואקטיבית את השומה. בחלוף המועד החוקי הקבוע בחוק הערר, לא ניתן להשיג על נושאים שאינם בעלי זיקה לחיוב הרטרואקטיבי. שאלת איחוד הנכסים, אינה נובעת מהשינוי הרטרואקטיבי של שומת הארנונה, לפיכך כבר מטעם זה דין טענת העוררת להידחות.

18. טענת העוררת כי יש לאחד את הנכסים נטענה כטענה בעלמא, ללא נימוק כלשהו.

19. הדרישה לאחד את הנכסים לנכס אחד תמוהה ביותר ואינה מתיישבת עם טענות העוררת על כך שהנכסים חולקו על ידה לחלקים קטנים לא מעטים, שהושכרו על ידה לשוכרים שונים. בנסיבות אלה כלל לא ברורה הרציונליות בדרישת העוררת לאחד את הנכסים לנכס מאוחד אחד.

סוף דבר

20. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

21. בשולי ההחלטה, איננו יכולים שלא להתייחס להתנהלות התמוהה של העוררת, שבחרה במהלך השנים להציג בפני העירייה מצג לפיו הנכס ריק ולכן יש לסווג עפ"י ייעודו התכנוני בסיווג הנמוך של "מלאכה ותעשייה". כדי להשיג מטרה זו בחרה העוררת שלא לדווח לעירייה בזמן אמת על שינוי מחזיקים ושינוי השימוש שנעשה בנכס, כל זאת במטרה לחמוק מתשלום ארנונה כדין וליהנות מסיווג מופחת. רק כאשר נתגלתה לעירייה האמת על הפעילות והשימוש הנעשים בנכסים, מצאה העוררת לנכון להודיע על השכרה של חלקים מהנכסים, וגם אז לא היססה להשיג על סיווגו של הנכס. לפיכך אנו מחייבים את העוררת לשלם למשיב הוצאות בסך של 1,500 ₪.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 18.3.2014.

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


חבר: עו"ד עיאל שלב


חבר: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : טז באדר-ב תשע"ד
18.03.2014
מספר ערר : 140009743 / 09:26
מספר ועדה: 10974

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

העורר/ת: וינברגר שמעון, וינברגר אסתר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

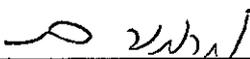
1. מודגש בזאת כי אין לוועדה סמכות לדון בעררים המתייחסים לשנים קודמות ובכלל זאת גם אין לוועדה סמכות לדון בתביעות השבה של כספים לשנים עברו. אשר על כן ככל שהערר מתייחס לתקופה המסתיימת ביום 31/12/12 או מורים על מחיקתו על הסף מחוסר סמכות של הוועדה לדון בו. החלטתנו זו דנה איפוא רק בשנת 2013.
2. עובדות המקרה מעלות כי העוררת הגישה בקשה לפטור לנכס ריק בקשה שהתקבלה אצל המשיב ביום 29/9/13. בביקורת שנערכה בנכס בעקבות בקשה זו ביום 2/10/13 הוברר שלא ניתן להיעתר לבקשה למתן הפטור, אולם המשיב הוסיף כי במועד הביקורת נערכה ע"י המשיב מדידה יזומה והוברר ששטח הנכס לחיוב בארנונה כללית צריך להיות 88 מ"ר במקום 98 מ"ר. הודעה על כך נשלחה לעוררת ביום 15/10/13 ונאמר בה בין היתר כי תיקון חיוב הארנונה עפ"י השטח המופחת יחול מתאריך 2/10/13 בלבד שהוא מועד עריכת הביקורת.
3. בהסתמך על הודעה זו הגישה העוררת את הערר דן. בנסיבות המיוחדות הנ"ל של המקרה או סבורים שאין לדחות על הסף את הערר ככל שהוא מתייחס לשנת 2013.
4. מאחר שנמצא ששטח הנכס הוא 88 מ"ר בלבד ולא 98 מ"ר כפי שהנכס חויב בעבר ע"י המשיב או סבורים שוב בנסיבות המיוחדות של המקרה כי יש לחייב את העוררת עפ"י השטח המעודכן מתחילת שנת 2013, דהיינו מיום 1/1/2013, וכך או מורים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.03.2014.
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום
מיום מסירת ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת
ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קנין אורה

תאריך : טז באדר-ב תשע"ד
18.03.2014
מספר ערר : 140009856 / 11:04
מספר ועדה: 10974

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: ויאצ'סלב קומרוב

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

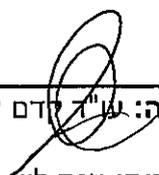
החלטה

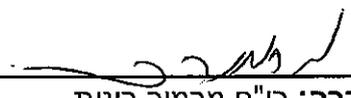
בערר דגן מעלה העורר טענת אינני מחזיק לשנים 1995-1996. דעתנו כדעת המשיב על כך שלוועדה אין סמכות לדון בערר דגן שהוגש בגין שנים קודמות וזאת מהטעמים שפורטו בהרחבה לבקשת המשיב לסילוק הערר על הסף. בנסיבות אלה אין מנוס אלא להורות על מחיקת הערר על הסף מחוסר סמכות של הוועדה לדון בו וכך אנו מורים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 18.03.2014.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניין אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : טז באדר-ב תשע"ד
18.03.2014
מספר ערר : 140009490 / 11:21
מספר ועדה : 10974

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: פורטגייט קומיוניקיישן בע"מ

נ ג ד

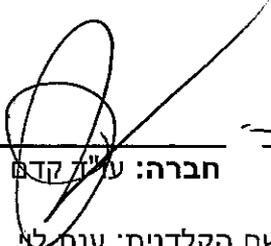
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזה תוקף של החלטה להצהרת המשיב לפיה השטחים יאוחדו החל מיום 1/8/13 והחל ממועד זה כל השטח המאוחד כאמור יסווג בסיווג "בית תוכנה".

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 18.03.2014.

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


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


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

תאריך : טז באדר-ב תשע"ד
18.03.2014
מספר ערר : 140009680 / 12:34
מספר ועדה : 10974

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

נ ג ד
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

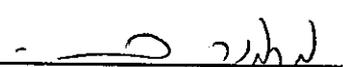
החלטה

העורר פנה למשיב בבקשה לפטור את הנכס מתשלום ארנונה בנימוק שהנכס הוא ריק, ובנוסף לכך נערכים בו שיפוצים ועל כן הוא לא ראוי למגורים.
טענות אלה נדחו ע"י המשיב והעורר הגיש לוועדה ערר הכולל טענות דומות הן בעניין היות והנכס ריק והן לכך שהוא אינו ראוי למגורים.
הוברר הן מדו"ח הביקורת שערך המשיב במקום והן מדברי העורר בפנינו שהנכס לא היה ריק מכל חפץ כנדרש לשם מתן פטור לנכס ריק.
עוד הוברר שהנכס לא עמד בדרישות סעיף 330 לפקודה לשם קבלת פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש.
בנסיבות אלה אנו דוחים את הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.03.2014.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : טז באדר-ב תשע"ד
18.03.2014
מספר ערר : 140009875 / 13:44
מספר ועדה : 10974

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: סיטה כיתת אומן לבישול בע"מ

נ ג ד

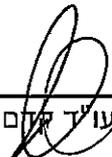
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

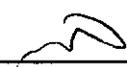
1. כאמור לעיל העוררת לא טרחה להופיע לדיון שנקבע להיום על אף שההודעה בדבר מועד הדיון נמסרה לה כדין.
2. לעצם העניין דעתנו כדעת המשיב. מדו"ח הביקורת שנערכה לפני דצמבר 2013 עולה שהעוררת לא עומדת בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות למתן פטור מארנונה לנכס שאינו ראוי לשימוש. רק בביקורת נוספת שנערכה בנכס ביום 26/12/13 נמצא שבנכס מבוצעות פעולות שיפוץ המזכות אותו בפטור עפ"י סעיף 330 לפקודה. בעקבות זאת אכן הוענק לנכס פטור כזה מיום 25/12/13 ועד ליום 14/3/14.
3. בנסיבות אלה אנו דוחים את הערר.
4. אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 18.03.2014.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140009217

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: רו"ח רונית מרמור

חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: ברויקוב דניס

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' יצחק שדה 34 ת"א, שטחו 33 מ"ר והוא סווג לצרכי ארנונה בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". הצדדים חלוקים בשאלת סיווגו של הנכס.
2. העורר טוען כי יש לסווג את הנכס בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה". לטענתו מדובר בנכס המשמש לייצור ומיחזור ראשי דיו וטונרים למדפסות. איש מלבד העורר והטכנאי העובד עימו אינו רשאי ואינו נכנס לנכס. העורר מוסיף כי ב-4 השנים הקודמות היה העסק שלו ממוקם בכתובת אחרת, והוא עבר לכתובת הנכס דן בגלל סיום תקופת השכירות שלו. הנכס הקודם סווג בסיווג תעשייה ומלאכה. הפעילות והשימוש הנעשים בנכס דן זהים לאלה שהיו בנכס הקודם, ולא היה מקום לשנות את הסיווג בנכס הנוכחי.
3. המשיב טוען כי לא נמצא שמרכז הכובד של הפעילות בנכס הוא בפעילות ייצורית. לכל היותר הדבר נעשה באופן חלקי, במיחזור של מוצרים קיימים, תיקונים והשמתם. לטענתו מרכז הכובד של העסק הוא בפן השירותי, ובמכירה של המוצרים אותם מציע העסק ובכללם טונרים ממוחזרים. לטענתו פעילותו המרכזית של העסק היא מכירה טלפונית.
4. חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג-1992, (התקנות שהותקנו מכוחו, כמו גם צו הארנונה, לא הרחיבו בהגדרות המונחים "מלאכה ומפעלי

תעשייה", ולפיכך נדרשו הערכאות השונות לפרשם לא אחת. למותר לציין כי יש לבחון כל מקרה עפ"י עובדותיו.

דיון ומסקנות

5. העורר הצהיר כי כ- 2 מ"ר בכניסה לנכס משמשים לאחסנה של טונרים וראשי דיו שהם מייצרים במקום, ולעמדת מחשב. חלקו האמצעי משמש למטרות אריזה, בדיקה של טונרים וראשי דיו, וחלקו האחורי משמש כמעבדת ייצור ומיחזור של הטונרים, כמו גם לאיחסון חלקים שונים של הטונרים וכלי עבודה, ולייצור ראשי דיו. בחקירתו הנגדית העיד העורר:

"אנחנו לא עוסקים במילוי טונרים אלא במיחזור, אני לוקח לדוגמא טונר ריק שמגיע מהלקוח שמזמין אותו, אני בא אל הלקוח למשרד, ואם הוא אומר לי שהוא צריך טונר אני לוקח ממנו טונר ריק ומביא אותו למעבדה שלי ושם הוא עובר תהליך של מיחזור ומילוי מחדש".

העורר הוסיף כי הוא גם מוכר מדפסות או טונרים חדשים עפ"י הזמנה. אולם, אלה לא מגיעים לנכס, אלא שכאשר מתקבלת הזמנה הוא נוסע לספק, לוקח אותה ומביא ישירות ללקוח.
6. עדותו של העורר לא נסתרה. תימוכין לעדותו של העורר ניתן למצוא הן בתשריט שצורף לחוות דעת חוקר השומה מטעם המשיב, והן בתמונות שצורפו לתצהיר חוקר השומה כמו גם לתצהירו של העורר. בתמונות נראים כלי עבודה, שולחנות עבודה, ומדפים לחומרי גלם שונים.

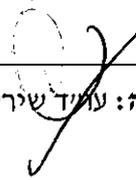
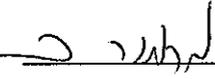
מהעדויות עולה כי רוב שטחו של הנכס משמש כמעבדה לייצור ומיחזור הטונרים. אנו סבורים כי הפעילות המבוצעת בנכס עונה על מבחני הפסיקה בכל הנוגע לסיווגו של הנכס בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה", וכי הפעילות הייצורית מהווה את עיקר הפעילות המבוצעת בנכס. בכלל זאת מרכז הכובד של הפעילות המבוצעת בנכס היא פעילות "ייצורית" ולא מתן "שירותים".
7. לקוחות אינם מבקרים בנכס והתקשורת עם הלקוחות נעשית באמצעות הטלפון. העובדה כי בסופו של יום הטונרים המתוקנים נמכרים, אינה שוללת בעניננו את סיווגו של הנכס כ"בית מלאכה", שכן גם בעל מלאכה שמייצר מוצרים, מוכר אותם בסופו של דבר לצורכי פרנסתו.
8. שוכנענו כי מכירת טונרים חדשים מהווה רק חלק קטן מפעילות העורר, וברובה אינה מתבצעת בנכס עצמו. התקשורת לצורך כך מבוצעת בטלפון, אך אקט המכירה מבוצע מחוץ לנכס כאשר העורר לוקח את הסחורה מהספק ומעביר אותה ישירות ללקוח. לא מצאנו כי פעילות מוגבלת כאמור שוללת את סיווגו של הנכס כבית מלאכה.

9. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר, וקובעים כי יש לסווג את הנכס כ"בית מלאכה".

אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 18.3.2014.

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


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

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: רו"ח רונית מרמור

חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: ורדה כרמלי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא בסמטת מזל אריה 20, יפו העתיקה, ושטחו 55 מ"ר. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לסיווגו של הנכס. העוררת טוענת שיש לסווגו בסיווג "סטודיו של ציירים ופסלים", ואילו המשיב טוען שיש לסווגו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
2. משנת 2006 ועד שנת 2013, שהיא השנה נשוא הערר, סווג הנכס בסיווג "מגורים" ובשנה הנוכחית שונה סיווגו לסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". העוררת מודה שהנכס אינו משמש למגורים ומבקשת לסווגו כאמור בסיווג "סטודיו של ציירים ופסלים".
3. העוררת טוענת שהיא אמנית רב תחומית, והנכס משמש אותה לעיסוקה בתחום האומנות הפלסטית ובכלל זאת: ציור, הדפס, מייצב, צילום, שילוב של ציור וצילום, כתיבה ועוד. עבודותיה נמכרות בירידי אומנות ובערוכות בחו"ל, והנכס אינו משמש לצרכי מכירת העבודות. רוב הזמן הנכס סגור לקהל, אך פעם או פעמיים בשבוע למשך כשעתיים הוא נפתח לקהל המבקרים ברובע האומנים ביפו העתיקה.
4. לטענת המשיב, בחינת השימוש של העוררת בנכס מלמדת כי העוררת אינה זכאית לסיווג המבוקש, מאחר שהיא לא עומדת בתנאים המפורטים בסעיף 3.3.18 של צו הארנונה, הקובע תעריף מופחת ל"סטודיו של ציירים ופסלים". בכלל זאת הנכס משמש לצורך הצגת מוצגי העוררת, המהווים בעיקר צילומים. בנוסף מקיימת העוררת בנכס תערוכות הכוללות הצגת מוצגים של אומנים אחרים, ותערוכות צילומים שלה.

הנכס גם נפתח לקהל הרחב בימים קבועים והוא מעוצב כגלריה בה מוצגות עבודות שונות.

במשך שנים נהנתה העוררת מחיוב מופחת ושגוי כאשר הנכס סווג בסיווג "מגורים" ולפנים משורת הדין לא שונה סיווג הנכס רטרואקטיבית.

דיון ומסקנות

5. סעי' 3.3.18 לצו הארנונה קובע תעריף מופחת ל"סטודיו של ציירים ופסלים" כדלהלן:
"בניין המשמש לסטודיו בלבד, של ציירים ופסלים, ואינו משמש לתצוגה, למכירה או להוראת אמנות הציור או הפיסול וכיוצא באלה, יחויב בכל האזורים לפי התעריפים...."
סעיף זה קובע מספר תנאים מצטברים לשם סיווגו של נכס בסיווג זה:

(1) יש להוכיח כי הנכס משמש לסטודיו בלבד.

(2) יש להוכיח שהנכס משמש לציור או פיסול בלבד.

(3) יש להוכיח שהנכס אינו משמש לתצוגה.

המטרה העומדת בבסיס התעריף המופחת הנ"ל בצו הארנונה, היא להעניק הקלה בנטל תשלומי הארנונה לסטודיו המשמש לציירים או פסלים, העוסקים אך ורק בציור או בפיסול.

הצו מחריג במפורש נכסים שמתקיימות בהם פעילויות אחרות, גם אם הן מתחום האומנות.

עוד מודגש בצו כי הסטודיו צריך לשמש אך ורק כמקום עבודתו של הצייר או הפסל. נכס המשמש לצורך שימושים נוספים, כגון תצוגה, אינו נכלל בהגדרה זו, ואינו זכאי לתעריף המופחת הקבוע בצו הארנונה.

6. מעדותה של העוררת עולה כי עיקר פעילותה מתמקדת בצילום ולא בציור או בפיסול. פעילות זו אינה עולה בקנה אחד עם דרישות צו הארנונה לכך שהנכס ישמש לציור ופיסול בלבד.

העובדה שחלק מעבודותיה של העוררת משלבים צילום וציור והגדרתה "כאומנית רב תחומית" אינה גורעת ממסקנה זו. עדותה של העוררת מוצאת תימוכין בעדות נציג המשיב שלפיה היו במקום צילומים ולא נצפו בעת הביקורת עבודות שהיו בתהליך של יצירה וציור.

7. עוד עולה מעדותה של העוררת שהנכס משמש לצורך הצגת עבודותיה של העוררת, כמו גם להצגת עבודות של אומנים אחרים.

זאת ועוד, גם לגרסת העוררת, הנכס פתוח לקהל הרחב במועדים קבועים פעמיים בשבוע. פעילות זו בנכס עומדת בסתירה לדרישות צו הארנונה לכך שהנכס ישמש כסטודיו בלבד, ולא ישמש לתצוגה.

בענייננו לא רק שהוצגו ומוצגים בנכס עבודותיה של העוררת, אלא שהוא גם משמש לתצוגה של אומנים אחרים.

בנסיבות אלה הנכס אינו משמש את העוררת כנדרש כסטודיו בלבד, אלא משמש אותה לצורך קידום פעילותה ושיווק עבודותיה, אף אם עבודות אלה לא נמכרות בפועל בנכס עצמו.

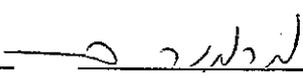
8. העוררת מעידה כי היא "אומנית רב תחומית" והיא סבורה כי חברתה באיגודים מקצועיים ובכללם אגודת הציירים והפסלים והאיגוד המקצועי של האומנים הפלסטיים בישראל, יש בהם כדי לזכות אותה בסיווג המופחת האמור.
טענה זו של העוררת דינה להידחות. על הנישום להוכיח, שהוא עומד בכל התנאים המצטברים הנקובים בצו הארנונה.
מנוסח הסעיף בצו הארנונה עולה כי אין משמעות לאופן שבו מגדיר עצמו הנישום מבחינה מקצועית, או לחברתו באיגוד מקצועי של אומנים.
9. טענות העוררת ביחס למרפסת נטענו לראשונה בתצהירה, והן מהוות הרחבת חזית אסורה. טענות אלה גם נזנחו ע"י העוררת בסיכומיה. לפיכך לא נדרש להן.
10. העוררת הודתה שהנכס אינו משמש למגורים, לפיכך כל טענה שהועלתה על ידה לגבי קיומם בנכס של מטבח, מקלחת וכיוצ"ב, אינן רלבנטיות לערר דנן ואין אנו נדרשים להן.
11. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר וקובעים כי סיווגו של הנכס בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", נעשה כדיון.

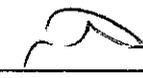
אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 18.3.2014.

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


חברה: עו"ד שירלי קדם


חברה: רו"ת רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: רו"ח רונית מרמור

חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: שמחה שטקלוב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

- הנכס נשוא הערר נמצא ברח' טבנקין יצחק 21 ג' ת"א, הוא מוחזק ע"י העוררת ומסווג בסיווג "מגורים". הנכס חוייב ע"י המשיב עפ"י 234 מ"ר.
1. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשטח הנכס לחיוב.
2. העוררת טוענת כי חלה טעות במדידת שטח הנכס, וכי יש להפחית ממנו את השטחים המפורטים להלן:
- (1) 3.57 מ"ר במרתף, שהם שטח ממ"ד משותף ומסדרון המוליך לממ"ד, המהווים רכוש משותף לדירת העוררת ולדירה הסמוכה לה.
 - (2) 0.91 מ"ר נוספים במרתף.
 - (3) 1.78 מ"ר בקומת הקרקע ובקומה הראשונה.
 - (4) 1.34 מ"ר בקומה העליונה.
- בסה"כ 7.6 מ"ר.
- לטענת העוררת את שטח הממ"ד והמסדרון יש להפחית בגין היותם שטחים משותפים, ואת שאר השטחים, בגין טעות שנפלה במדידת השטח.
- בשלב ההוכחות והסיכומים חזרה בה העוררת מטענות נוספות שהועלו בערר, ולפיכך לא נדרש להן.

3. לגבי הממ"ד טוען המשיב כי נעשה בו שימוש לאיחסון חפצים, והעוררת הוייבה רק במחצית שטחו. הוא צמוד לנכס, וסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה אינו פוטר מחיוב חדרים המוחזקים במשותף, במיוחד כשהם צמודים לנכס; עפ"י מדיניות העירייה פטור לשטח מקלט ניתן כשהוא משותף לכל דיירי הבניין ומשמש אך ורק כמקלט.

מוסיף המשיב כי השטח של 3.75 מ"ר מתייחס הן לשטח הממ"ד שהוא 2.38 מ"ר והן לשטח המעבר אליו, מעבר המשמש אך ורק את העוררת, כאשר לדירה הסמוכה ישנו מעבר המשמש רק אותה.

4. באשר לשאר טענות העוררת, טוען המשיב שהעוררת, להבדיל מהמשיב, לא מבססת את טיעוניה על מדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך, אלא רק על חישובים שערכה בעצמה. בנוסף, גם לפי עדות העוררת, נערכו בנכס מספר שינויים ובכללם נהרסו גם קירות, שינוי שאפשר שממנו נובעים הפרשי השטחים.

דיון ומסקנות

הממ"ד

5. הבית המשותף שבו נמצאת דירת העוררת מכיל 4 דירות. בצו בבית המשותף, הממ"ד והמסדרון המוביל אליו רשומים כהצמדה משותפת לדירת העוררת (המסומנת כחלקת משנה 3) ולדירה הצמודה לה, (המסומנת כחלקת משנה 4).

6. העוררת העידה כי הממ"ד והמסדרון המוביל אליו משמשים בפועל במשותף את הדירה שלה ואת הדירה הסמוכה. עדותה של העוררת מוצאת תימוכין בדו"ח הביקורת של המשיב מיום 10.10.12, לפיו: "שטח הממ"ד והמסדרון המוביל אליו הינם משותפים למחזיקים ולשכנים הצמודים אליהם בעורף...".

7. חוקר השומה שערך את הביקורת מטעם המשיב, לא ציין בחוות הדעת ולא העיד אם הממ"ד הכיל חפצים כלשהם. העוררת העידה שהיא לא מאחסנת חפצים בממ"ד ושהיא כלל א נכנסת לשם. בעדותה היא הוסיפה שכאשר היא נכנסה לגור בית היו בממ"ד חפצים של השכנים, אולם אלה פונו לבקשתה "כשהתחילו האזעקות". לפיכך שוכנענו שהעוררת אינה משתמשת בממ"ד לאחסון חפצים. ככל שבממ"ד מאוחסנים חפצים של הדירה הסמוכה לדירת העוררת, עובדה שאף היא לא הובררה, הרי אין בכך כדי לשלול מהעוררת את קבלת הפטור המבוקש.

8. בנסיבות אלה, אנו סבורים כי יש לראות בממ"ד שטח משותף לדירת העוררת ולדירה הסמוכה לה, ויש לפטור את העוררת מחיוב בארנונה בגינו לפי סעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה הקובע:

"שטח משותף בבניין שרובו משמש למגורים בו שני מחזיקים או יותר, לא יחוייב, למעט שטחים המשמשים לבריכת שחיה, לחדרי משחקים וכד', וכן למעט שטחים משותפים במלון דירות".

9. אנו סבורים, כי יש לפטור את העוררת מתשלום ארנונה לא רק בגין הממ"ד אלא גם בגין המסדרון המוביל אליו, לאחר ששוכנענו כי שניהם מהווים את השטח המשותף לשתי הדירות. העוררת העידה:

"ביחס לממ"ד השטח משותף לנו ולדירה הסמוכה לנו. לכל אחת משתי הדירות יש דלת מהדירה שלה שמובילה למסדרון ואח"כ יש דלת אחת, דלת מקלט, שדרכה אנחנו והשכנים הצמודים לנו יכולים להיכנס לממ"ד".

משמע גם המסדרון הוא משותף, ודלת אחת בלבד ממנו מובילה לממ"ד. עדות זו של העוררת מוצאת תימוכין בחוות הדעת מטעם המשיב, שצוטטה לעיל, לפיה כאמור "שטח הממ"ד והמסדרון המוביל אליו הינם, משותפים...".

שטחים נוספים שבמחלוקת בכל 4 קומות הבית

10. הלכה היא שנטל ההוכחה בערר מוטל על הנישום הטוען כנגד השומה (ראה בעניין זה בין היתר עמ"נ (ת"א-יפו) 143/02 יעד פרזול (1984) בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א). הדברים מקבלים משנה תוקף נוכח חזקת התקינות המינהלית הקובעת כי ניתן להניח לטובתה של הרשות שנהגה כדין, וכי מקום שקיימת מחלוקת בין המשיב לבין הפרט, מוטל נטל השכנוע על מי שמבקש לסתור את טענות הרשות.

11. העוררת אמנם העידה על עצמה שהיא מהנדסת במקצועה, אולם היא אינה מודדת מוסמכת. כל טענותיה לגבי הפרשי השטחים בקומות הבית מתבססות על מדידות שהיא עצמה ערכה, על השערות סברות ומסקנות, שלא נסמכות על מדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך. למעשה השערותיה אינן נתמכות בתשריט או בראיה חיצונית אוביקטיבית כלשהי.

לא רק זו אלא שהעוררת עצמה העידה, כי במסגרת שיפוץ שנעשה בנכס נהרסו ונוספו קירות במרבית קומות הבית. המחלוקת בין הצדדים מסתכמת במטרים ספורים בלבד, ובנסיבות אלה אפשר שהשטחים שהתווספו נובעים מהריסת הקירות בבית.

ככל שהעוררת עומדת על טענותיה היה עליה להמציא חוות דעת ותשריט של מודד מוסמך, דבר שכאמור לא נעשה.

בנסיבות אלה יש לדחות את טענת העוררת בכל הנוגע לשטחים שיש להפחית מהשטח לחיוב, למעט שטח הממ"ד כאמור לעיל.

סוף דבר

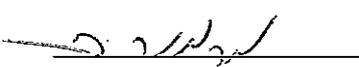
12. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר בכל הנוגע לממ"ד ולמסדרון המוביל אליו, וקובעים כי יש להפחית 3.57 מ"ר משטח הנכס המחוייב בארנונה. לעומת זאת, אנו דוחים את הערר ביחס ליתרת השטחים שהיו במחלוקת (4.03 מ"ר) וקובעים כי חיובם בארנונה נעשה כדין.

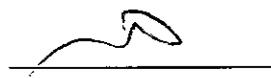
אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 18.3.2014.

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


חברה: עו"ד שגור לי קדם


חברה: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: תירוש (1998) הוצאה לאור בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' הגר"א 17 ת"א. שטחו 152 מ"ר והוא סווג החל מיום 1.1.2012 בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים, ומסחר". ביום 7.5.12 אוחדו לבקשת הצדדים, שני העררים שבכותרת, המתייחסים לשנות המס 2012, 2013. ענינו של הערר הוא בסיווג נכס העוררת המשמש לצורך עיסוקה בעריכה, עיצוב, פרסום, שיווק והפצה של עיתונים וכתבי עת.
2. העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס בסיווג "בתי מלאכה מפעלי תעשייה", מאחר שמתקיימת בו פעילות של "הוצאה לאור" המצדיקה סיווג זה. לטענתה בנכס מתבצעות כל הפעילויות הדרושות להוצאה לאור והן: כתיבה, עריכה, עימוד, עיצוב, צביעה, סינון, הגהה, גרפיקה, ציור, סריקה ועוד, למעט הדפסה או כריכה, המבוצעים בחברת תירוש דיגיטל הפועלת בנכס נפרד המצוי בסמוך לנכס שלה, או בבתי דפוס חיצוניים אחרים. אומנם במסגרת פעילותה היא עוסקת במכירת שטחי פרסום בכתבי העת, אך פעילות זו לא עולה על היקף של 20% - 35% מתוכן העיתון עצמו.
3. מוסיפה העוררת וטוענת כי חברת צורי גיבוי בפרסום שכרה ממנה שטח של 24 מ"ר מהנכס, וגם היא עוסקת במכירת שטחי פרסום בעיתון ומתן שירותי עריכה וגרפיקה, ויש לראותה כחלק אינטגרלי מפעילות העוררת ולהחיל את עקרון הולך הטפל אחר העיקר.
- לבסוף טוענת העוררת כי חיובה מיום 1.1.12 עפ"י הודעה שנשלחה אליה ב- 5.8.12, מהווה חיוב רטרואקטיבי פסול.
4. המשיב טוען כי פעילותה של העוררת בנכס מתמצה במתן שירותי כתיבה, עריכה ופרסום והיא עוסקת בין היתר בשיווק שטחי הפרסום בכתבי העת שאותם היא עורכת עבור לקוחותיה. היקף שטחי הפרסום שנמכרים מגיע עד 40% מכתבי העת ולמעלה מכך.

לטענת המשיב מדובר בפעילות של מתן שירותים ולא בפעילות ייצורית, ופעילות זו אינה מזכה בסיווג המבוקש.

5. לגבי חברת צור גיבוי בפרסום טוען המשיב כי היא חברה עצמאית ונפרדת העוסקת במכירת שטחי פרסום, ומתן שירותי עיצוב, וגם היא אינה זכאית לסיווג המבוקש, ובהיותה חברה נפרדת אין אפשרות להחיל לגביה את הלכת הולך הטפל אחרי העיקר.

דיון ומסקנות

6. סעיף 3.2 לצו הארנונה תוקן בשנת 2012 כאשר הוספו לו המילים: "משרדים, שירותים ומסחר" ונוסחו החדש הוא כדלהלן:
"הארנונה הכללית לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים וסיווגם שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3."
סעיף 3.3.1 קובע תעריף מיוחד, מופחת, לעסקים המסווגים כ"בית מלאכה, מפעלי תעשייה".
צו הארנונה לא קובע סיווג מיוחד לנכסים המשמשים להוצאה לאור.

7. בהעדר הגדרה מפורטת של המונח "תעשייה" כמו גם בהעדר הגדרה מיוחדת לנכסים המשמשים הוצאה לאור, התלבטו לא אחת בביהמ"ש, בשאלת הסיווג של נכסים אלה. מגמת הפסיקה בשנים האחרונות היא שיש להתייחס למונח "ייצור" במובנו הקלסי, ולמעט בפרשנות רחבה ויצירתית של מונח זה. בהתאמה ההלכה שנקבעה בשנים האחרונות היא כפי שיפורט להלן, שכאשר פעילות ההדפסה והכריכה נעשות מחוץ לכותלי הנכס נשוא הערר, אין לראות כפעילות יצירתית, פעילות של שירותי כתיבה, עריכה ועיצוב הנעשית בנכסים המוחזקים ע"י הוצאה לאור.
בענייננו העיד מנהל העוררת כי פעילות ההדפסה והכריכה נעשית בחברה אחרת (תירוש דיגיטל) הפועלת בנכס נפרד מחוץ לנכס שלה, כמו גם בבתי דפוס חיצוניים אחרים.

8. בפסה"ד שניתן ע"י כב' השופטת קובו בעת"מ ת"א-יפו 193-09 הוצאת ספרים עם עובד בע"מ נ. עיריית ת"א, דן ביהמ"ש בנכס שהוחזק ע"י הוצאה לאור של ספרים שהפעילות בו היתה עריכת כתבי יד, הגהה, עימוד ועיצוב גרפי, כאשר פעולות ההדפסה והכריכה נעשו מחוץ לנכס נשוא הערר.

כב' השופטת קובו קובעת:
"לא מצאתי מקום בנסיבות העניין להתערב בהחלטת הוועדה. על פי הקביעות העובדתיות בנכס הספציפי מתקיים עסק של מתן שירותים שעיקרם שירותים של סינון, עריכה, עיצוב, שיווק, הפצה ויחסי ציבור. כל אלה הם שירותים רעיוניים, עסקיים, שאין בינם לבין תעשייה דבר. פעילות ההדפסה והכריכה של הספרים נעשית מחוץ לנכס, בבתי דפוס חיצוניים אשר הקשר בינם לבין המערערת הוא התקשרות חוזית לביצוע פעולות הדפוס..."

כדי להיכלל בסיווג "תעשייה ומלאכה" יש צורך לקיים פעילות ייצורית. משמע יצירת יש מוחשי בנכס מיש מוחשי אחר. סינון כתבי יד, עריכה, הגהה, שיווק והפצה אינם יצירת "יש מוחשי בנכס מיש אחר". משום כך, ביקשה המערערת לראות את בית הדפוס כזרועה הארוכה. אין הפסיקה מכירה בזרוע ארוכה שכזו. בעניין זה ראוי להפנות גם לע"א 798/85.... שם נקבע כי סידור של חומר, שינויים מבחינת הצורה אך לא מבחינת המהות איננו בגדר "יש חדש" במהותו. ואשר על כן פעילות כזו איננה פעילות ייצורית..."

יוער כי בקשת רשות ערעור שהוגש על פס"ד עם עובד, בר"מ 2723/10, נדחתה ע"י ביהמ"ש העליון.

בפס"ד אחר בעניין עמ"נ 257/06 מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו נ. מילים שירותי כתיבה ותרגום בע"מ, התייחסה כב' השופטת קובו לפס"ד קודם שלה:

עמ"נ 183/04 מנהל הארנונה של עיריית ת"א-יפו נ. דרורי שלומי ארועטי פרסומאים בע"מ, וקבעה כי בחלוף השנים מאז נכתב היא הרהרה בפה"ד והגיעה למסקנה שיש להשאיר את המושג "ייצור" כהגדרתו הקלסית ולהמעט בפרשנות "יצירתית" למונח זה.

9. בע"א 798/85 פקיד השומה ירושלים נ. חברת ניקוב שירותי מחשב ירושלים (1997) בע"מ: קבע כב' השופט לוי:

"העובדות מצביעות על כך, שמבחינת מהות העשייה הייצורית אין אנו זוכים בסוף התהליך ליש מעשי חדש במהותו, אלא לצורה נאותה ומסודרת יותר, ערוכה היטב, של נתונים ומידע שסופקו למחשב בתחילתו של התהליך... העיבוד, הטיפול והעיצוב, תוך כדי עבודות הדפסה וכריכה משוכללות, לא הגיבו ולא הצמיחו בסופו של דבר "יש חדש" מבחינת המהות, אלא מבחינת הצורה בלבד. חומר הגלם קיבל צורה מתוקנת ומסודרת יותר, אך מבחינת תוכנו והמידע האצור בו, מהווה הוא גם את המוצר המוגמר: לתהליך הוכנסו טפסים, המכילים נתונים שונים בכתב יד, ובסופו של התהליך המורכב נתקבלו אותם נתונים המצויים בטפסים אך הפעם כשהם מודפסים, מסודרים, ערוכים, מעוצבים וכרוכים, באיכות גבוהה, לנוחיות הלקוח ולצרכיו. אין לנו במקרה דנן עניין בתעשייה ייצורית, אלא בתעשיית שירותים, בצורה ולא במהות".

10. העוררת עוסקת בנכס במכירת שטחי פרסום. מנהלה העיד שכל ההכנסות שלהם נובעות ממכירת הפרסום.

בעמ"נ 724/09 לידור פרסום ושיווק פרויקטים ונדל"ן בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ירושלים, דן ביהמ"ש בנכס ששימש להפקה וייצור בתחום המדיה והפרסום, שבו קיימה המערערת פעילות של "ייצור חומרים פרסומיים מסוגים שונים, החל משלבי עריכה, עימוד, הגהות וייצור המוצר הסופי". באותו עניין טענה המערערת שיש לסווג את הנכס לפי סעי' 3.3.1 לצו הארנונה, בהסתמך על פס"ד שלומי דרורי שהוזכר לעיל.

ביהמ"ש דחה את טענות המערערת בקובעו בין היתר כי פס"ד שלומי דרורי בוטל בהסכמה בערעור שהוגש לביהמ"ש העליון, ואינו יכול להוות פס"ד מנחה.

11. יוער כי פסקי דין אלה ניתנו לפני תיקון סעיף 3.2 לצו הארנונה, והדברים מקבלים משנה תוקף היום, כשנוסח הצו השתנה והוא כולל במפורש: "משרדים, שירותים ומסחר".

12. טענות העוררת ביחס לחברת דור גיבוי בפרסום לא מוצאות ביטוי בערר, ובהעלתן יש לראות הרחבת חזית אסורה. כבר מטעם זה דין טענות אלה להידחות. מעבר לכך שוכנענו כי כמו העוררת גם חברת צור גיבוי בפרסום אינה זכאית לסיווג המופחת של "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה". עסקינן בחברה שונה ועצמאית העוסקת בפעילות של מכירת שטחי פרסום ומתן שירותי עיצוב בעד תשלום, פעילות שאינה ניתנת לסיווג לפי סעיף 3.3.1 לצו הארנונה.

13. טענות על חיוב רטרואקטיבי אינן בסמכות ועדת הערר ועל כן לא נדרש להן. ראה בעניין זה בין היתר:

ע.א. 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ. עיריית טירת הכרמל.

לא כל פניה לרשות הינה בגדר השגה. הלכה היא שאין לראות כ"השגה" פניה הכוללת טענות שאינן מנויות בסעיף 3 (א) לחוק הערר, ובכלל זאת טענת רטרואקטיביות. אם אין מדובר ב"השגה" ממילא היא לא תראה כהשגה שהחליט מנהל הארנונה לקבל. בנסיבות אלה בהעדר הנמקה בתשובת מנהל הארנונה לדחיית הטענות על חיוב רטרואקטיבי, לא תופעל הסנקציה הקבועה בסעיף 4 (ב) לחוק הערר, ואין בכך כדי להביא לקבלת ההשגה באופן אוטומטי.

ראה בין היתר 1024/10 מאיר מלכא נ. מועצה מקומית כפר קמא.

ביהמ"ש העליון קבע:

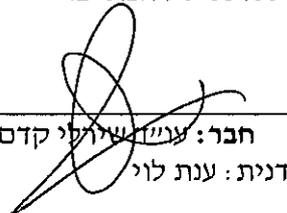
"כאשר אין מדובר בהשגה העומדת בדרישות סעיף 3 לחוק הערר ... לא רואים את ה"השגה" כהשגה שהחליט מנהל הארנונה לקבל עקב העדר תשובה במועד".

14. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 18.3.2014.

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


חבר: עניין שילי קדם
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: רו"ח רונית מרמור


יו"ד: עו"ד אורה קניון