

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

תאריך : יט בחשון תשעה
12.11.2014
מספר ערר : 140010091 / 10:15
140010842
מספר ועדה: 11077

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: בנטוב - ישרד בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים, לפיה מבלי להודות בטענות הצדדים ולצרכי פשרה בלבד, בגין מחצית מהתקופה שבמחלוקת "אוחדו הנכסים לצורך החיוב לפי סעיף 3.3.1 לצו הארנונה. בגין המחצית השנייה החיוב יישאר על כנו. החלטה זו ניתנת לאור הפשרה בין הצדדים והיא לא תוכל לשמש כעילה לטענה בגין חיוב בעבר או בעתיד, והיא תחול רק על התקופה נשוא הערר.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 12.11.2014.

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 לוי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

תאריך : יט בחשון תשעה
12.11.2014
מספר ערר : 140010724 / 11:58
מספר ועדה: 11077

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: דרור יוסף

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

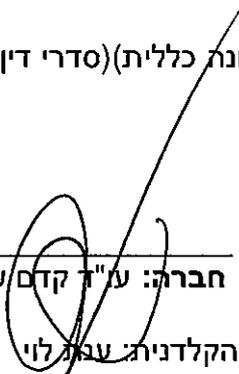
החלטה

לבקשת העורר הערר נמחק.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בטכחות הצדדים היום 12.11.2014.

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

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

העוררת: דוד מזרחי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת הערר דן משיג העורר על חיובו בתשלום ארנונה עירונית מתאריך 1.1.09 ועד ליום 31.12.13.

טענות העורר

2. במסגרת הערר טוען העורר כי בתאריך 11.9.11 הוא זה שפנה אל המשיב בבקשה להסדיר את תשלומי הארנונה. לטענתו המענה שנשלח על ידי המשיב ביום 10.10.11 לא התקבל על ידו.

3. העורר טוען, כי על אף האמור לא נשלחה אליו דרישת תשלום כלשהי ולכן דרישת התשלום שהתקבלה אצלו לאחר מכן, במסגרתה חויב בתשלום ארנונה מיום 1.1.09, צריכה להתבטל מהטעם שמדובר בדרישת תשלום רטרואקטיבי.

4. בדיון שקיימנו ביום 6.8.14 טען העורר בפנינו כי אינו חולק על סיווג הנכס, על גודל שטח הנכס ואף לא על העובדה כי הוא החזיק בנכס. הטענה היחידה אותה טען העורר הייתה כי לא נשלחה אליו דרישת תשלום ומשכך, יש לפטור אותו מתשלום ארנונה.

טענות המשיב

5. במסגרת כתב התשובה טען המשיב כי טענת העורר בדבר חיוב רטרואקטיבי אינה בסמכות ועדת הערר. נעיר כי בסיכומים מטעם המשיב צוין כי הערר כולו מתייחס לשאלת סמכות העירייה לחייב את העורר בארנונה באופן רטרואקטיבי לתקופה מיום 11.9.11 ועד ליום 31.12.13 ולא החל מיום 1.1.09.

6. לטענת המשיב, המקרה היחיד שבגינו ניתן לדון בעקיפין בחיוב רטרואקטיבי הינו כאשר ישנה מחלוקת בנוגע לחיוב השוטף ואז ההכרעה בערר ביחס לשומה השוטפת תשליך גם על נכונות החיוב הרטרואקטיבי.

7. מעבר לכך טען המשיב כי העורר חויב כדין לנוכח ידיעתו המתמשכת על קיומו של חוב והימנעות בידועין מהסדרתו. העורר אינו מכחיש כי קיבל התראות מהעירייה לכל המאוחר בשנת 2011 אולם בכל זאת הוא נמנע מלהסדיר את חובו.
8. המשיב טען כי חובת תשלום ארנונה חלה על מחזיק ממועד החזקה וכי מקרה זה הינו המקרה המובהק שבו ניתן להשית חיוב רטרואקטיבי, שכן העורר נהנה שנים ממגורים בנכס מבלי לשלם בגינו ארנונה כלל. זאת, תוך ידיעה ברורה על חובתו לשלם ארנונה והתעלמות מפניות העירייה בנושא. העורר אף אינו חולק כיום על נכונות החיוב ואף מביע נכונות לשלם.
9. בדיון שקיימנו הוסיף וטען המשיב בפנינו כי חובת התשלום נובעת מעצם החזקה בנכס ובמקרה דגן היא אינה מוטלת בספק ומשכך, לאור העובדה שלכל הפחות בשנת 2011 העורר ידע על כך שהוא חב בתשלום, אסור היה לו להסתפק בפנייה לעירייה ולהימנע מהסדרת הנושא.
10. המשיב טען כי מדובר במקרה מובהק שאינו חוסה תחת ההלכות לעניין אי חיוב באופן רטרואקטיבי.
11. עם זאת טען המשיב כי הוועדה מוגבלת בסמכותה לדון בערר רק לשנת 2014 ולא בהתייחס לשנים שחלפו.

דיון והכרעה

12. הצדדים לא חלקו על העובדות הנדרשות להכרעה בתיק ערר זה. לבקשתם אפשרנו להם להגיש סיכומים בכתב והתיק בשל להכרעה.
13. העורר לא חלק על העובדה שהוא החזיק בנכס בכל תקופת החיוב ואף מעבר לכך והטענה היחידה שהועלתה מצידו היתה כי אין לחייב אותו עד למועד בו קיבל הודעת חיוב.
14. ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים של נכסים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס הנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות והוא מהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשויות. רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחויבת היא לגבות "מס" ממי שנהנה מפעולותיה. כך בע"א 1130/90 **חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה**, פ"ד מו(4) 778, 785 (1992) אומר בית המשפט כי "[...]מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר [...]".
15. השתתפות רחבה ושוויונית של כלל הנהנים משירותי הרשות הינה על כן מאבני היסוד של החקיקה בתחום המיסוי המוניציפלי.

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

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

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

17. אין חולק כי העורר החזיק בנכס בכל תקופת החיוב ומחוייב הוא בתשלום ארנונה בגין הנכס.

18. בכל הנוגע לחיוב הרטרואקטיבי, העורר עצמו פנה בעניין זה בשנת 2011 כך שגם מבחינתו, הוא היה מודע לחובת התשלום לכל הפחות ממועד זה ומחוייב בתשלום ארנונה.

19. בכל הנוגע לחיוב לתקופה מיום 1.1.09, בחוק לא הוקנתה לעירייה סמכות מפורשת לחייב בתשלום ארנונה רטרואקטיבי. עם זאת, ההלכה הפסוקה התירה לעיריות לעשות כן, אך זאת לא בכל מקרה שהוא, אלא רק תחת התקיימות נסיבות מיוחדות. שכן, כאשר מדובר בשינוי רטרואקטיבי, ולא פרוספקטיבי, מתחזק מאוד אינטרס ההסתמכות והסופיות של הנישום. רק במקרים חריגים תוכל הרשות להטיל מס ארנונה למפרע, כאשר חשיבות רבה תינתן לשאלה האם הטעות נגרמה בשל הטעייה מכוונת מצד האזרח. במידה והתשובה על כך חיובית, תקום בד"כ ההצדקה להטלת חיוב רטרואקטיבי (ראו: רע"א 187/05 נעמה נסייר נ' עיריית נצרת עילית, (פורסם בנבו 20.6.10); עת"מ 255/07 איזוטופ בע"מ נ' עיריית אשדוד, (פורסם בנבו 22.5.08).

20. בעניין עת"מ 2835/08 מעונות מכבי – בית בלב בע"מ נ' עיריית רמת גן, (פורסם בנבו), נקבע כי על הנישום ליידע את העירייה בכל שינוי בנכס ושלא לסמוך על הרשות כי תגלה את התוספות לשטח המחוייב בארנונה בעצמה. עוד נאמר באותו פסק דין, כי כאשר מדובר בטעות הנובעת מאי חיוב בגין שטחים המחוייבים בארנונה, מותר לרשות המקומית לבצע את החיוב, אף מספר שנים לאחור. תיקון טעות בשומה והתאמת הרישומים בספרי הארנונה למצב העובדתי, אינם בגדר הטלת מס, באורח רטרואקטיבי. כאשר המדידה החדשה מתבצעת לגבי אותה שנת מס, הרי שמותר לרשות לתקן את שומת הארנונה לאותה שנה, ואין מדובר בחיוב רטרואקטיבי.

21. בע"א 4452/00 ט.ט.ט מטכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל, פ"ד נו(2) 773, התייחס כב' השופט אנגלרד לשאלת החיוב הרטרואקטיבי בארנונה, תוך בחינת סמכותה של העירייה לתקן את החיוב בארנונה לגבי שנות מס קודמות. כב' השופט אנגלרד ציין, כי:

”אין בדין הוראות בעניין תיקון רטרואקטיבי של שומת הארנונה, כאשר מתברר שנפלה טעות בשומה המקורית... למרות זאת, פתוחה בפני הרשות האפשרות לבצע שינוי בשומת הארנונה, וזאת בהתאם לעקרונות הכלליים בדבר שינוי החלטה מנהלית. הטעמים והשיקולים שיצדיקו שינוי בדרישת הארנונה יהיו דומים, אם כן, לטעמים המנחים בנוגע לשינוי של החלטה מנהלית ולשיקולים ולאינטרסים שעל הרשות לקחת בחשבון במקרה כזה... טעות של הרשות המנהלית יכולה להיות עילה טובה לשינוי או ביטול החלטה קודמת. כך לגבי טעות עובדתית, כך לגבי טעות משפטית, וכך לגבי טעות בשיקול הדעת. לעניין זה עשוי להיות הבדל בין טעות שנגרמה באשמת הרשות המנהלית לבין טעות שנגרמה באשמת האזרח. אמנם גם בטעות שנגרמה באשמת הרשות המנהלית ניתן לתקן את הטעות או לבטל את החלטה, אולם זאת רק בנסיבות מיוחדות או אם קיים אינטרס ציבורי מיוחד בתיקון הטעות, כגון, שכתוצאה מן הטעות עלול להיגרם לציבור נזק חמור... שונה המצב כאשר החלטת הרשות נפגמה באופן מהותי מחמת הטעייה או מרמה על ידי האזרח...”.

22. ועוד נאמר באותו פסק דין כי, רשות מקומית, השוקלת לשנות באופן רטרואקטיבי את חיובי הארנונה, צריכה להביא בחשבון, הן את האינטרס הציבורי בגביית מס אמת והן את האינטרס של הפרט:

”בין השיקולים שיבואו בחשבון בקבלת ההחלטה ניתן למנות את משך הזמן לגביו מבוצעת התחולה הרטרואקטיבית, מידת ההסתמכות מצד האזרח ומידת היעילות והצדק שבחיוב למפרע... לדעתי, ככלל, רק במקרים מיוחדים יש הצדקה לערוך שינוי רטרואקטיבי של שינוי ארנונה...”.

23. בענייננו ובשים לב לטיעון היחיד שהועלה על ידי העורר בדבר אי קבלת הודעת חיוב ובמקביל העדר הכחשה להחזקה בנכס, נראה כי יהא זה נכון, הוגן וראוי כי השומה תתוקן והעורר יחוייב בתשלום ארנונה בגין מלוא התקופה על פי חיוב העירייה. העורר עצמו בחר להימנע מלהסדיר במשך שנים רבות את סוגיית תשלום הארנונה ואין הוא יכול לנהוג כך ולאחר מכן לבוא בטרוניה כלפי העירייה כי היא לא שלחה לו הודעת חיוב ומשכך הוא פטור מתשלום (רי' האמור לעיל בעניין עת"מ 2835/08 מעונות מכבי – בית בלב בע"מ נ' עיריית רמת גן, (פורסם בנבו)). נוסף לעניין זה כי גם הנישום, האזרח, מחוייב בתום לב ובהגינות כלפי הרשות המינהלית.

24. לעניין החיוב הרטרואקטיבי, טען המשיב כי מדובר בטענה שאינה בסמכות ועדת הערר ואף לא בסמכות מנהל הארנונה. אולם, הטענה עומדת בניגוד לאמור בהחלטת המשיב מיום 3.3.14 אשר דן בתקופת החיוב והחליט בסוגיה זו במסגרת ההשגה.

25. מעבר לכך, טענה בדבר הסמכות לחייב נישום באופן רטרואקטיבי צריכה להיבחן בהתאם לנסיבות העובדתיות של המקרה. כך למשל בענייננו, אין מחלוקת עובדתית בשאלת החזקה בנכס כאשר העורר כלל לא כפר בעובדה שהוא החזיק בנכס החל מיום 1.1.09 ואף לפני כן. משכך, עולה השאלה האם בנסיבות העניין אין המדובר במחלוקת הנוגעת לנושאים עובדתיים טכניים וברורים המצויה בסמכות המשיב. נפנה לעניין זה לאמור בבג"צ 764/88 **דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא**, פ"ד מו (1) 793, עמוד 800-799:

"סמכותו של מנהל הארנונה מצומצמת היא ומוגבלת לנושאים עובדתיים, טכניים ברורים בלבד. לשאלות עקרוניות יותר, כמו הקריטריונים שנקבעו לאופן הטלת הארנונה, סבירות גובה הארנונה וכדומה, אין הוא רשאי להידרש. אם זה הדין בסמכותו של מנהל הארנונה, ממילא זהו גם הדין לגבי סמכותה של ועדת הערר והשופט המחוזי, שכן אלו מהוות ערכאות ערעור על החלטותיו של הנ"ל".

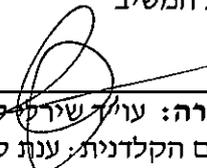
26. בכל מקרה, לאור התוצאה אליה הגענו אין אנו צריכים לקבוע מסמרות בעניין הסמכות ואין בהחלטה זו בכדי לקבוע את גדר סמכותה של ועדת הערר בסוגיית החיוב הרטרואקטיבי. בין אם הטענה אינה בסמכות הוועדה ובין אם היא נמצאת בסמכותה, אנו סבורים כי בנסיבות העניין ובשים לב לטיעונים שהועלו על ידי הצדדים ולעובדות שאינן במחלוקת, דין הערר להידחות.

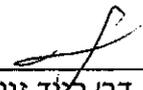
27. אשר על כן אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

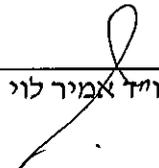
ניתן בהעדר הצדדים ביום 12.11.2014.

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

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


חברה: עו"ד שירי שקד
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' רותם זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: עו"ד שירלי קדם
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררת: ישי בית-און חברת עורכי דין

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. הערר עניינו חיובי ארנונה בנכס המוחזק ע"י העוררת ברח' הברזל 34 תל-אביב, הרשום בספרי העירייה כח-ן מס' 2000230821 בשטח של 361 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", להלן "הנכס".
2. העוררת מנהלת משרד עורכי דין בנכס נשוא הערר.
3. העוררת מודה בסיכומיה כי משיקולים כלכליים בעיקר שכרה את מלא השטח של 361 מ"ר והשכירה חלקים הימנו לגופים נוספים כמו: טבעון, עו"ד מיכל מוזס, עו"ד שמואל פינקו.
4. אין חולק כי הערר בפנינו נסב על החלטת מנהל הארנונה מתאריך 22.5.2011 בו הודע לעוררת על סירוב המנהל לרשום כמחזיקים בנכס "דיירי משנה" אשר שכרו מאת העוררת חלקים מתוך כלל השטח.
5. בהחלטתו נסמך המשיב על הקבוע בסעיף 327 לפקודת העיריות לפיה דייר משנה המחזיק בחלק מהנכס לא יירשם כ"מחזיק". רישום העוררת כמחזיקה בנכס מהיותה שוכר ראשי נותר בעינו.
6. המשיב ציין בפני העוררת כי על מנת לרשום שוכרי משנה בחלקים מתוך כלל הנכס, יש צורך שתהא הפרדה פיזית מלאה בין כל חלק וחלק וכמו כן יש להראות כניסות נפרדות לכל אחד מהמחזיקים.
7. על אתר יאמר כי העוררת לא הציגה בפנינו חוזי שכירות בינה לבין יתר הגופים שפורטו לעיל.
8. גם לא בא כל מענה מצד העוררת מדוע לא פעלה לא אז, [שנת 2008], ולא כיום לתבוע את אותם מחזיקים לשלם לידיה חלקם בארנונה, במיוחד שכבר משנת 2008 ידעה את עמדת המשיב המסרב לרשום את יתר עורכי הדין, פינקו ומוזס, ששכרו הימנה חדרים במושכר.
9. יודגש כי העוררת צירפה לסיכומיה כנספת "א" את תשובת המנהל מיום 3.8.2008 הימנה עולה כי העוררת סורבה, גם אז, לדרישה לפצל את הנכס המוחזק על ידה שכן דובר ביחידה אינטגרלית בעלת כניסה ראשית אחת כאשר חלקה מוחזק ע"י השוכרים השונים וחלקה מוחזק ע"י העוררת. כך צרפה העוררת לסיכומיה בפנינו כנספת "ב" עותק פנייתה לועדת ערר מיום 22.9.2008
10. מעיון במכתב הנ"ל עולה כי העוררת אמנם המציאה למשיב חוזים עם אותם גופים, ברם כאמור בקשתה סורבה.

11. צר לנו שהעוררת לא צרפה את החלטת הוועדה בראשות עו"ד יבין רוכלי מיום 5.3.2009 בערר 2008-098-072 שעניינו מענה לנספחים "א" ו- "ב" כך שבבירור עניינה נדון אז בוועדת הערר, ולא מצוי המידע בפנינו האם הגישה העוררת ערעור לבית המשפט המוסמך על החלטת הוועדה.
12. כני"ל, בייכ המשיב לא עדכנה אותנו כי ניתנה החלטת ועדה וציינה בסעיף 4 לסיכומיה שהעוררת בחרה שלא לערער [אז] על החלטת מנהל הארנונה.
13. לבקשתנו ממזכירות הוועדה נמצא תיק שנת 2008 שהעוררת הגישה, לרבות עותקים מחוזי השכירות שבין העוררת לבין עוה"ד פינקו ומוזס, וכן החלטת ועדת הערר מיום 5.3.2009.
14. עיון במסמכי התיק מעלה כי העוררת בהסכמיה עם עוה"ד הנ"ל, רשמה מפורשות שעלות השכירות כללה, בין היתר את הוצאות הארנונה. [נפנה לסייפת סעיף 2 להסכמי השכירות].
15. מיותר לציין כי החלטת הוועדה מיום 5.3.2009 נראית בעינינו, כפי שעובדות המקרה דאז לא הביאו לשינוי בהחלטת מנהל הארנונה, כך בעניינינו לא מצאנו כי נפל פגם בהחלטת מנהל הארנונה.
16. כעולה מסיכומי בייכ המשיב בערר שלפנינו, נפנה לסעיפים 3 ו- 4 דשם, הרי שטענתה המקדמית שאין לחזור ולדון כעת בטענות נגד שנות מס חלוטות, הינה במקומה לאור סופיות השומות שהוצאו דאז והפיכתן לשומות חלוטות שאין להתערב בהן.
17. מקובלת עלינו עמדת המשיב והסתמכותה על עמ"ן 1069-06-13 בולקינד נ' עיריית ת"א- יפו ויתר פסקי הדין שצוינו שם, שוועדת הערר כאן נעדרת סמכות עניינית לדון בשומות, עת בחרה העוררת שלא להגיש ערעור לבית המשפט המוסמך על ההחלטה הדוחה השגתה על חיובה בשנת 2008 ובשנים שלאחר מכן. בכך הופכת השומה לשומה חלוטה.
18. טיעון העוררת, לפיה הסכים המשיב לפצל נכס שהוחזק על ידה בכתובת משרדה הקודם ברחוב הארבעה 21 ת"א אינה יכולה להוות ראיה שהמשיב טעה בערר לפנינו עת סירב לתלוקה. העובדות שהיו אז אינן בפנינו ולא נוכל לקבל כראיה פיצול שם כמחייב פיצול גם כאן.
19. שיקולי המשיב בערר שלפנינו שלא לפצל את הנכס בין יתר המחזיקים, היא בשיקול דעתו וסמכותו ועל פי מצבו הפיזי של הנכס נשוא הערר ולא מצאנו לגופו של עניין שיש מקום להתערב בהחלטתו.
20. כאמור, בערר שלפנינו לא הציגה העוררת את חוזי השכירות בינה לבין השוכרים. לא הוכח לנו מה היו מועדי השכירות, תנאי השכירות, מה היו ההסכמות החוזיות בינה לבין השוכרים לעניין תשלום הוצאות צריכת החשמל, מים ניקיון וכו'. גם לא הוכח לנו מי שילם את דמי השכירות לבעלים, האם העוררת שילמה על מלא הנכס אותו שכרה או האחרים.
21. העובדה כי המצהיר מטעם העוררת השיב לשאלות היו"ר כי הוא שחתם על החוזים עם עוה"ד האחרים, באישור הבעלים והוא לא גבה דמי שכירות מהם או השתתפות בהוצאות התחזוקה, לא הוכחה במידה הנדרשת. זאת יאמר בזהירות מרבית שכן על סמך הראיות שבתיק ערר שנת 2008 מתגלית תמונה שונה לחלוטין. [ראה החלטת הוועדה מיום 5.3.2009 בסעיף 11].
22. נטל להוכחת העובדות להכרעה בערר שלפנינו, לא עמדה העוררת וכל שמצאה לנכון היה לומר לנו כי החוזים נמסרו למשיב בשנת 2008.
23. כאמור תנאיהם היו עלומים בפנינו ורק מעיון בתיק ערר 2008-09-072 עולה תמונה ברורה שאינה מסייעת לעוררת כלל וכלל. אין אנו מקבלים את טענת העוררת שדי בהצגת

- החוזים בשנת 2008 כדי להוות ראייה על הכתוב בהם ומענה הולם לדרישת הפיצול. העוררת משום מה נמנעה מלהציג בפנינו את החלטת ועדת הערר בענינו.
24. מעבר לנדרש נציין כי בשנים 2009 ואילך לא הוגש כל ערר על החלטות המשיב ולמעשה העוררת 'התעוררה' רק כעת לתקוף את החלטת המשיב שסרב לפיצול.
25. לגופה של החלטה ועל פי הממצאים העובדתיים כאן לרבות תצהירי החוקרים מטעם המשיב מר ליאור בארי וניר לוי, ועדותם בפנינו לא מצאנו כי נפל פגם בהחלטת המשיב.
26. החוקר ליאור בארי ערך ביקורת בנכס ביום 10.5.12 ; והחוקר ניר לוי ערך ביקורת בנכס ביום 10.5.2011
27. ממצאיו של החוקר ניר לוי ומעדותו לפנינו ומהמוצגים מש/3 ומש/4 מאשר מר לוי בזו הלשון: "בהתייחס לתמונות המסומנות מש/3 ו-מש/4 שאתה מציג לי, אני מאשר כי זה צילום של הכניסה לנכס. 6 השלטים הממוקמים בצד שמאל של הקיר והם ממוקמים לפני דלת הזכוכית המהווה את הכניסה הראשית לכל הנכס."
28. החוקר ליאור בארי רשם בתשריט שהוגש לנו, סומן בצבע ירוק, כי זו הכניסה הראשית לנכס ומציין כי לדברי 'נועה' [עו"ד נועה טלבי] המייצגת את העוררת, כל המחזיקים במתחם הנ"ל נכנסים דרך כניסה זאת בלבד. עוד נרשם כי חדר הישיבות סומן בצבע 'צהוב' [ראה תמונה 99] משמש כחדר ישיבות לכל המחזיקים.
29. אגב יוער כי לא היה צורך להתתים את 'נועה' על מה שאמרה לחוקר ונרשם מפיה ע"י החוקר - זאת כמענה לשאלת עו"ד ישי בית-און בחקירתו של העד.
30. כעובדה יודגש כי העוררת לא הוכיחה את הטענות כפי שהעיד עו"ד בית-און לפנינו לפיהן היו מצויים שטחים בהחזקתם הבלעדית והייחודית של יתר המחזיקים כדוגמת מטבח אחד אשר שימש אך ורק את העוררת ומטבח שני ששימש אך ורק את עו"ד פינקו ומוזס ומזכירותיהם. כך לא הוכח שהיו 2 חדרי מזכירות, שאחת שרתה את העוררת בלבד והשניה שרתה בלעדית את יתר המחזיקים.
31. בהעדר חוזי שכירות רלוונטים, בין העוררת והמשכירים ממנה לרבות תשריט ייחודי מה מוקצה להם ומה לא- לא ניתן לקבל כעובדה מוכחת שמדובר בנכסים שניתן לפצלם פיזית, או שיש הפרדה פיזית ביניהם בפועל.
32. למעשה כל מה שמבקשת העוררת להכיר כאן בחלוקה רעיונית בין דיירי המשנה של העוררת אשר הוכח בפנינו, בין היתר, משתמשים בחדר ישיבות משותף, וקיימת כניסה אחת לנכס.
33. מוטל על העוררת נטל כבד יותר בהוכחת טענותיה, מקום שידעה כי ניתנה החלטה דומה בעינינה כאמור לעיל.
34. בעמ"ן 137/07 רוסטוביץ גלעד נ' עיריית ת"א, נקבע בסעיף 14 לפס"ד כך :
- "אני מקבלת את טענת המשיבה לפיה "חלוקה לחדרים בנכס אינה הפרדה פיזית. הפרדה פיזית תוכר כאשר ישנן כניסות ויציאות נפרדות וכאשר אין אפשרות להיכנס מחלק אחד של הנכס לחלק אחר שלו, מבלי לעשות שימוש בדלת הכניסה של אותו חלק שאליו מעוניינים להיכנס. אין מחלוקת בין הצדדים כי במקרה דנן דלת כניסה אחת וכי יש מעבר חופשי בין החדרים דרך המסדרון".

35. העוררת לא שכנעה אותנו כי הנכס נשוא הערר אינו מהווה מתחם אחד. ההיפך, כל השטח הושכר ע"י העוררת בלבד והיא שערכה את ההסכמים בינה לבין ייתר המחזיקים.

36. העוררת לא השיגה בפני המשיב על הצורך בהפחתת שטחים טכניים והעלתה את טיעוניה כהרחבת חזית אסורה בעררה בלבד. ועדת הערר היא ערכאת ערעור על החלטות המשיב-מנהל הארנונה בלבד ומשכך משלא נטענה הטענה בהשגה עצמה, לא ניתן לערער עליה בפנינו. החלטת המשיב נושאת תאריך 22.5.2011 מדברת בעד עצמה ומגלה שאין כל החלטה לעניין שטחים טכניים או שטחים משותפים.

37. לאור הראיות בפנינו הגענו למסקנה כי לא נפל פגם בהחלטת המשיב שלא לבצע חלוקה בין העוררת לנישומים אחרים ולהחלטה שהעוררת היא המחזיקה בכל שטח הנכס נשוא הערר. עובדה היא שהעוררת עצמה השלימה עם החלטת ועדת הערר לשנת 2008 כך לא ראינו שהוגשו השגות בשנות המס 2009 – 2010 ועררה רק כעת על החלטתו.

סוף דבר

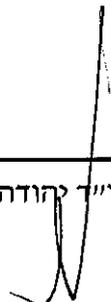
הערר נדחה.

בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את העוררת בהוצאות המשיב, למרות הדחיות שנתבקשו על ידה לאורך תקופה ארוכה.

ניתן היום, 13 בנובמבר 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), התשלי"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

		
חברה: עו"ד שירלי קדוש	חבר: עו"ד זרוע"ח אבשלום לוי	יו"ר: עו"ד יהודה מאור
קלדנית: ענת לוי		

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: אמיר פלדמן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ענינו של ערר זה נכס ברחוב עמרי 34 תל אביב ובו שטח המחויב כשטח מרפסת מקורה לפי שטח של כ 10 מ"ר .

העורר טוען כי השטח אינו בר תיוב בהיותו חלל ה"כלוא" בין גג הבית לגג המשופע ואשר הגישה אליו מוגבלת לטענת העוררת לצרכי תחזוקה בלבד ועל כן מבחינת טיבו, מיקומו ומבנהו אין לחייבו בארנונה.

העורר טוען כי בשל גובה החלל (150 ס"מ) לא ניתן לעשות בו שימוש פונקציונאלי ואף מפנה לשרטוט שצרף ומעיד על גובהו ומבנהו של החלל.

המשיב דוחה טענת העורר ועומד על כך שניתן לחייב הנכס שכן מדובר בנכס בנוי הנמצא בתוך יחידת הבניין.

בישיבת יום 13.8.2014 הופיע בפנינו העורר בעצמו וחזר על טענותיו, הוא אף הוסיף וטען כי במישור התכנון והבנייה התבקש על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה לקרות את השטח הזה ועל כן היד שביקשה ממנו לכסות שטח זה אינה יכולה לחייבו לשלם ארנונה לגביו.

מאתר והעורר לא היה מיוצג בדיון המקדמי אפשרנו לו לסכם טענותיו בכתב .

בסיכום טענותיו חזר העורר על טענותיו לפיהן מדובר בנכס שאינו בר חיוב שכן לא ניתן לעשות שימוש בנכס.

לאחר שבחנו את הנתונים שהוצגו לנו על ידי הצדדים, לרבות כתב הערר, כתב התשובה, הצילומים, השרטוט שערך העורר והנספחים לכתבי הטענות, הגענו למסקנה כי לא ניתן לקבל את טענת העורר לפיה מדובר בנכס שאינו בר חיוב. אין מדובר ביחידה נפרדת מהמבנה או ביחידה שתוכננה בנפרד כי אם ביחידה שנוצרה בבניין ומשמשת את המחזיק גם אם מדובר בשימוש מוגבל.

סעיף 1.3.1. ב' לצו הארנונה ברור ואינו מותיר שיקול דעת במקרה זה .

הוא קובע כי בשטח הבניין נכלל כל השטח בתוך יחידת הבניין לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר.

התרשמנו כי מדובר בשטח מתוך יחידת הבניין ולא בשטח נלווה או בחלק שאינו קשור ביחידת הבניין וזאת על אף טענותיו של העורר. העורר בעצמו מודה כי קיימת גישה לשטח זה אשר על אף גובהו ועל אף צורתו הבלתי רגילה משמש כמעבר לצרכי תחזוקה.

לא ניתן גם לקבל את טענתו של העורר לפיה יש להקיש מההסדר בצו הארנונה ביחס לפטור מחיוב יציע בבניין שאינו משמש למגורים. צו הארנונה (סעיף 1.3.1 י"א) מתייחס כאמור ל"בנינים שאינם למגורים" ועל כן אין לגזור מכך גזירה שווה אלא להיפך.

לפיכך הננו דוחים את הערר.

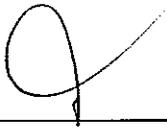
בנסיבות העניין אין צו להוצאות

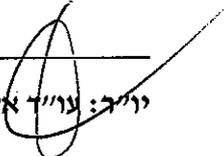
ניתן בהעדר הצדדים היום 17.11.2014.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ד: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

תאריך : כד בחשון תשעה
17.11.2014
מספר ערר : 140008115 / 09:12
מספר ועדה: 11079

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

העורר/ת: ברית טרומפלדור בארץ ישראל

- נ ג ד -

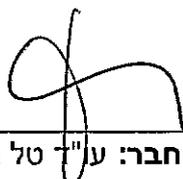
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

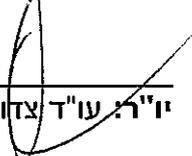
נכס מספר 2000188836 יהיה פטור מארנונה לפי סעיף 5 ג ה 7 לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין) (1938) להלן פקודת הפיטורין.
נכס מספר 2000188761 שטח של 40 מ"ר יחויב בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים ויתרת השטח תהיה פטורה בהתאם לסעיף 5 ג ה 7 לפקודת הפיטורין.
תוקף הסדר זה החל מיום 1.1.13, מובהר כי היה והעוררת תקבל פטור ממשד הפנים לפי סעיף 5 י' לפקודת הפיטורין יחול הפטור מיום תחולתו בהתאם להחלטת משרד הפנים גם אם יתייחס הפטור לתקופה נשוא ערר זה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.11.2014.

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 אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: ניסים סמו

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניין לנו בערר שהגיש העורר כנגד החלטת מנהל הארנונה להסב החיוב ביחס לנכס ברחוב הגדוד העברי 36 א תל אביב לתקופה המתחילה ביום 1.6.2000 ועד 28.2.2002.

החיוב הוסב על שמו של העורר בעקבות החלטת ועדת הערר בתיק 140007243 בעניין של העוררת יפה חנוכוב. (להלן: החלטת ועדת הערר בעניין יפה חנוכוב").

העורר הגיש השגה על החיוב ומנהל הארנונה השיב לו כי פעל בהתאם להחלטת ועדת הערר הנ"ל אשר קבעה כי הגברת יפה חנוכוב אינה המחזיקה בנכס בתקופות הרלבנטיות ולפיכך בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, היינו, הבעלים, חויב בארנונה בגין אותה תקופה.

בטרם יידון ערר זה לגופו של עניין עלינו להכריע בטענות המקדמיות של המשיב לפיהן עילות הערר נמצאות מחוץ לגדר סמכותה של ועדת הערר כפי שנקבעו בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו – 1976. (להלן: "חוק הערר")

העורר כאמור מלין לא רק על החיוב בארנונה בתקופה שבמחלוקת כי אם גם ביחס לחיוב רטרואקטיבי החל משנת 2000.

המשיב טוען כי טענות כנגד חיוב רטרואקטיבי ו/או התיישנות החיוב הינן טענות שוועדת הערר אינה מוסמכת לדון בהן.

עוד טוען העורר כי מנהל הארנונה קיבל למעשה את טענות העורר שכן לא התייחס בתשובתו להשגה לגופן של הטענות ו/או לא העלה בתשובתו להשגה את טענותיו המקדמיות כפי שעלו בכתב התשובה לערר ועל כן דין ההשגה להתקבל.

המשיב טוען בעניין זה כי לא קיימת סנקציה חוקית המבססת את בקשתו של העורר לקבל את ההשגה בשל פגם במידת הפירוט בתשובת המשיב. עוד טוען המשיב כי מנהל הארנונה אינו חייב להתייחס בתשובתו לנימוקים משפטיים כי אם לעובדות ולפרטים טכניים בלבד. ככלל טוען המשיב כי מרגע שמנהל הארנונה השיב להשגה במועד, הרי שאין עוד מקום להפעיל את הסנקציה החמורה הקבועה בחוק ואשר קובעת כי דין ההשגה להתקבל בהיעדר תשובה ממנהל הארנונה. (סעיף 4 ב' לחוק הערר).

עוד טוען המשיב בסיכומיו כי למעשה לא הייתה בפני מנהל הארנונה השגה שכן השגה ניתן להגיש בעילות המנויות בחוק הערר ואילו העורר מבסס את השגתו על נימוקים משפטיים אשר אינם בסמכותו של מנהל הארנונה ו/או ועדת הערר כמו חיוב רטרואקטיבי ו/או התיישנות.

לאחר שעיינו בכתב הערר על נספחיו , כתב התשובה על נספחיו , פרוטוקול הדיון המקדמי , סיכומי הצדדים והחלטת ועדת הערר בעניין יפה חנוכוב הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות על הסף מהטעמים שיפורטו להלן :

אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים ביחס לכך שמדובר בחיוב רטרואקטיבי. חיוב העורר בארנונה לתקופה נשוא המחלוקת בא לעולם בעקבות החלטת ועדת הערר בעניינה של יפה חנוכוב.

זה המקום לציין כי בכתב הערר מתייחס העורר בלשון רפה בלבד לשאלת זהות המחזיק בנכס בתקופות שבמחלוקת או ביחס לממצאי ועדת הערר כפי שבאו לידי ביטוי בהחלטת ועדת הערר בעניינה של יפה חנוכוב.

בטרם הכרענו בעניין הטענות המקדמיות עיינו בפסקי הדין אליהם הפנה העורר ביחס לסמכותה של ועדת הערר בכלל ובעניין המגמה השיפוטית כפי שעולה מפסקי הדין אליהם הפנה ב"כ העורר ואשר מחייבת להרחיב את היקף סמכויותיה של ועדת הערר.

לא מצאנו בפסקי הדין האלה הסמכה או הרשאה לוועדת הערר לדון בטענות אי חוקיות חיוב ו/או טענות כדוגמת התיישנות החוב.

אכן, במקומות שונים הביע בית המשפט את דעתו כי אין לצמצם את סמכויותיה של ועדת הערר ואף כי יש להרחיב את היקף פעולותיה , בעיקר אמורים הדברים במקרים בהם במקביל לבירור העובדתי עלו גם שאלות משפטיות.

אין זה המקרה שבפנינו. בתי המשפט בפסקי הדין אליהם מפנה העורר מדברים על סמכות בדיקה מקיפה של ועדת הערר. הערר כפי שהוגש במקרה זה יקום ויפול על פי ההכרעה ביחס לחוקיות החיוב ולא ביחס לבדיקת הממצאים העובדתיים . לא מצאנו אסמכתא או פסיקה המקנה לוועדת הערר סמכות לדון בטענות כגון דא.

עמ"נ 13-10-67598 מאה ארבעים ואחת ניהול בע"מ נ' עיריית תל אביב, עליו מצביע ב"כ המשיב בסיכומיו מיטיב לסכם את הסוגייה המתוארת לעיל וחוזר על פסיקה קודמת הקובעת את גדר סמכויות מנהל הארנונה וכפועל יוצא מכך באילו עילות רשאי המשיג לפנות למנהל הארנונה ועל מה צריך מנהל הארנונה להתייחס בתשובתו.

משאלה הם פני הדברים ברור כי העורר מבסס את הערר על הטענות הנוגעות לחיוב רטרואקטיבי פסול ו/או חיוב שהתיישן ו/או טענה לפיה דין ההשגה להתקבל בהעדר התייחסות לנושאים אלה בתשובת מנהל הארנונה. עולה מכך כי העורר אינו טוען לאחת העילות בהן הוסמכה על פי חוק הערר ועדת הערר לדון ולהכריע כדוגמת : טענת איני מחזיק או טעות בסיווג.

ועדת הערר מוסמכת לדון בטענות הקשורות בסעיפים 325-326 לפקודת העיריות אולם דיון כזה נעשה אגב דיון והכרעה בטענות של נישום שטוען איני מחזיק וכך נעשה בעת הדיון בעניינה של העוררת יפה חנוכוב.

לא מצאנו כי מנהל הארנונה טעה בנסיבות המתוארות לעיל כאשר בחר שלא להתייחס בתשובתו לפניית העורר הנוגעת לטענות ביחס לחיוב רטרואקטיבי פסול ו/או התיישנות .

בסעיף 3 לתשובת מנהל הארנונה מיום 9.10.2013 מציין מנהל הארנונה כי החלטתו היא פרי החלטת ועדת הערר בעניין יפה חנוכוב והוא פועל על פיה. בכך למעשה השיב מנהל הארנונה גם לטענות בדבר אי חוקיות החיוב.

הכתובת לבירור הטענות המשפטיות של העורר בעניין זה אינה ועדת הערר.

ועדת הערר סיימה את מלאכתה בשעה שביררה את העובדות הנוגעות לשאלת החזקתה של יפה חנוכוב בנכס בתקופות הרלבנטיות לערר זה.

ממילא , לא הביא העורר בהשגה ו/או בכתב הערר עובדות חדשות אשר יש בהן בכדי לשנות מהחלטתה הקודמת של ועדת הערר.

גם אם היה מקום לדון בטענותיו של העורר כנגד המחזיקה יפה חנוכוב הרי שאין לקיים דיון שכזה בפני ועדת הערר כי אם הערכאה המתאימה לכך במישור האזרחי.

מנהל הארנונה לא שגה בעת שהשית את החיוב על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

באשר לשאלת חוקיות החיוב , או התיישנות החיוב, הרי שאין ועדת הערר מוסמכת לחוות דעתה בעניין זה ו/או לדון בסוגיה זו.

אשר על כן הננו מקבלים את הבקשה לדחייה על הסף של הערר.

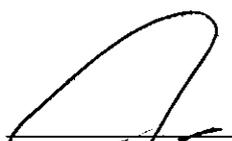
לא מצאנו מקום לחייב את העורר בהוצאות במקרה זה.

ניתן והודע בהיעדר הצדדים.

ניתן בהעדר הצדדים היום 17.11.2014.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד בחשון תשעה
17.11.2014
מספר ערר : 140011282 / 11:59
מספר ועדה : 11079

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: שאלתיאל יעקב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

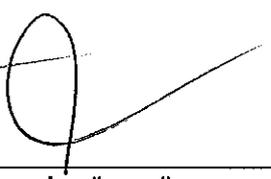
החלטה

בכפוף להצהרות העורר ניתן תוקף החלטה להסדר לפיו הערר התקבל חלקית באופן שיינתן פטור
לנכס שאינו ראוי לשימוש מיום 1/5/14 ועד ליום 31/12/14, אלא אם יחול שינוי במצב הנכס או אם
יחול שינוי בהחזקה או בבעלים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.11.2014.

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 ור"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כו בחשון תשעה
19.11.2014
מספר ערר : 140011179 / 12:59
מספר ועדה: 11081

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: כהן אברהם

- נ ג ד -

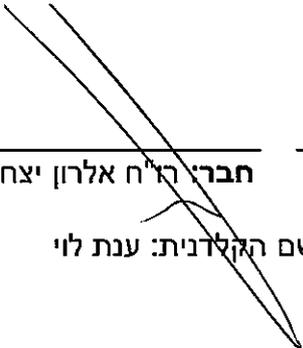
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במכוחות הצדדים היום 19.11.2014.

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: רו"ח אלרון יצחק שם הקלדנית: ענת לוי	 חבר: עו"ד ריחאן סעיד	 יו"ר: עו"ד גרא אהוד
--	---	--

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כו בחשון תשעה
19.11.2014
מספר ערר : 140010661 / 13:22
מספר ועדה: 11081

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: בשן בניה זהות 012720371

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

לאחר שקראנו את כל הטענות הכתובות של הצדדים, את הדיונים שנערכו לפני מותב אחר, ולאחר ששמענו את הצדדים היום, אנו מחליטים כדלקמן:

1. העורר יקבל השלמת פטור בגין נכס ריק עבור 18 מ"ר לתקופה של 11/9/13 ועד ליום 30/11/13.
2. העורר יקבל פטור לפי סעיף 330 לנכס שאינו ראוי לשימוש מיום 1/12/13 ועד ליום 31/1/14.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 19.11.2014.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 19.11.2014.

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.

יו"ר: עו"ד גרא אהוד
חבר: עו"ד ריחאן סעיד
חבר: רו"ח אלרון יצחק
שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: אביליטי תעשיית מחשבים ותוכנה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

ביום 12.9.13 הגישה העוררת ערר על החלטת המשיב מיום 30.7.13 שדחה את ההשגה שלה. בכתב התשובה, המשיב העלה טענה מקדמית בדבר איחור במועדים להגשת השגה

העובדות וטענות הצדדים

1. העוררת מחזיקה בנכס מס' 2000198908 המצוי ברח' יד חרוצים 14 בשטח של 400 מ"ר, אשר סווג ע"י המשיב כ"בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר". [להלן 'הנכס'].

2. ביום 6.1.13 ניתן לעוררת פטור מתשלום ארנונה לתקופה שבין 25.12.12 ועד ליום 31.1.13, כנכס ריק שאינו ראוי לשימוש, עקב שיפוצים שבוצעו בנכס.

3. ביום 8.7.13 פנתה העוררת בהשגה, לשיטתה, לגבי שני עניינים:
א. העוררת השיגה על משך תקופת הפטור ומבקשת להאריכה בעוד חודש ימים, עקב התארכות השיפוצים;
ב. העוררת מבקשת כי סיווג הנכס, נוכח השימוש שלו ל"ייצור ופיתוח מוצרים ביטחוניים", ישונה מ"בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר..." ל"בתי מלאכה ומפעלי תעשייה".

4. המשיב משיב לעוררת ביום 30.7.13 כי הוא אינו רואה בפנייתה של עוררת מיום 8.7.13 השגה כדין, משום שהמועד החוקי להגשת השגה עבר זה מכבר.
5. לגופו של עניין, המשיב דוחה את בקשת העוררת להאריך את הפטור באופן רטרואקטיבי עד ליום 28.2.13, וכן הוא דוחה את בקשתה לשינוי סיווג, ומותיר אותו בתעריף של "בניינים שאינם משמשים למגורים...".
6. ביום 12.9.13 הגישה העוררת ערר על החלטת המשיב המפורטת לעיל, ובה היא חוזרת על טענותיה.
7. בתשובה לערר, המשיב טוען שהועדה אינה מוסמכת לדון בערר מהסיבה שהעוררת איחרה בהגשת "השגה" כמשמעותה בסעי' 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו 1976, הקובע כי "מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה.... "
8. ביום 26.2.14 נערך בוועדה דיון מקדמי, שבסופו היא דחתה הסדר דיוני שהצדדים הגיעו אליו לדון בטענות לגופו של עניין, והחליטה להקדים ולהחליט בטענה המקדמית.

דיון

9. מהתומר שהוצג לוועדה עולה, כי העוררת השיגה ביום 24.6.13 על תשובת המשיב מיום 6.1.2013, משמע חודשים ארוכים לאחר קבלת תשובת המשיב.
10. כאמור, הדין מחייב "מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה....". במקרים חריגים, בהם ניתן טעם משכנע לאיחור קצר, ניתן להקל עם משיג ועורר, אך במקרה דנן, האיחור ארוך ולא ניתן לו כל טעם מניח את הדעת.

מסקנות

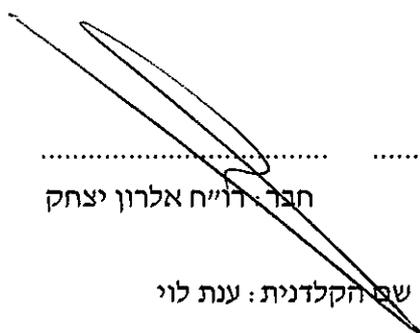
11. משכך, אנו סבורים שראוי לקבל את הטענה מקדמית של המשיב, ולדחות את הערר. עם זאת, אין בכך להביע מטעמנו על סיכוייו של ערר אם יוגש לגבי הטענות שהועלו לגופו של הסיווג.

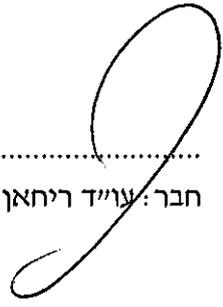
לסיכום, אנו מחליטים לדחות את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 19.11.2014 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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


.....
חבר: דו"ח אלרון יצחק


.....
חבר: עו"ד ריחמן סעיד


.....
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

27

ערר מס': 140007856

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: ליבו חנה, ליבו אברהם עזר

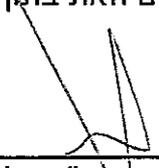
- נ ג ד -

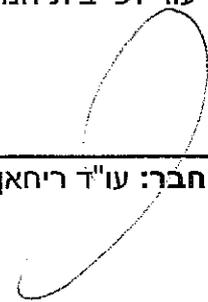
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

ביום 7.10.13 קבלנו החלטה לדחות את הערר מהטעם שלא הוגש תצהיר עדות ראשית במועד.
לבקשת הצדדים ביטלנו, באופן חריג את ההחלטה, לאחר שהם הודיעו על כוונתם למצות הליכי משא ומתן.
המשא ומתן בין הצדדים לא צלח. ביום 30.9.14 החליטה הועדה לקבוע את התיק להוכחות, וכי על העוררת להגיש תצהיר עדות ראשית 45 יום מיום 30.9.14.
ההחלטה נמסרה לב"כ העוררת שנכח בדיון ואף נשלחה בפקס לעוררת.
למרות זאת, לא הוגש עד היום 19.11.14 תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת.
אנו מחליטים לדחות את הערר, ומטילים על העוררת לשאת בהוצאות המשיב בסך 400 ₪.
ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 19.11.2014.

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


חבר: רו"ח אלרון יצחק


חבר: עו"ד ריחאן סעיד


יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית ענת לוי

ערר מס' 140009138

ערר מס' 140010978

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה

כללית שליד עיריית תל אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחאן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: בני מוס ייצור ושיווק בע"מ

נגד

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו,

החלטה בעררים

כללי

1. עניינם של העררים הוא חיובי ארנונה בשתי שנים בגין נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב מנורת המאור 4. מספר הנכס הוא 2000396949 ח-ן לקוח 10631636, ושטחו 161 מ"ר.
2. שני העררים מתייחסים לאותה מחזיקה, בגין אותו נכס והמחלוקות בעררים דנן הינן זהות. לפיכך ובהסכמת הצדדים העררים אוחדו ויידונו יחד.

טענות העוררת

3. עיקר טענתה של העוררת הוא, כי שגה המשיב עת סיווג את הנכס נשוא העררים כ"משרדים". לטענתה, הפעילות המתקיימת בנכס הינה פעילות התואמת את הסיווג "בית מלאכה/ תעשייה".
4. לדבריה, הנכס משמש לפיתוח וייצור "פטנטים" מנייר וכוללים פעולות של חיתוך, קיפול, הדבקות, בדיקת טיב, עיטוף ואריזה. עוד נטען בערר, כי בנכס עומדות מכוונות לחיתוך נייר, סוגי ניירות.
5. עוד נטען, כי העוררת עומדת בכל המבחנים שנוצרו מכוח הפסיקה, ואשר באים לבחון אם פעילות מסוימת המתקיימת בנכס נופלת בגדר הגדרה של "ייצור" או של "פעילות ייצורית".

6. עוד נטען, כי המשיב שערך ביקורת בנכס נוכח בעצמו כי במקום קיימות עמדות גרפיקה, עמדת חיתוך, עמדת קיפולי נייר ואריזה, ומשכך יש לסווג את הנכס כמלאכה / תעשייה.

טענות המשיב

7. המשיב טוען מצידו, כי על אף שבעבודת העוררת כרוך אלמנט מסוים של חיתוך וקיפול, לא ניתן לומר כי מדובר בפעילות ייצורית, ומשכך, לא ניתן לסווג את העוררת בסיווג של מלאכה/ תעשייה. זאת במיוחד לאור ההבהרה שהתווספה לצו הארנונה בסעי' 3.2 [סיפא]: "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר." לשיטת המשיב, פעילות העוררת נוטה לכיוון שירותי - מסחרי.

8. לסיכום נטען כי "העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה להוכיח שעיקר פעילותה הוא בייצור".

דין

9. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית מטעמם, וביום 12.3.14 נחקרו על תצהיריהם.

10. בחקירתו ציין מנכ"ל העוררת, בין היתר, כי "אנו קונים חומר גלם, שולחים לבית דפוס מאוד איכותי, אז הנייר המודפס, היריעות מגיעות אלינו. אנחנו בנכס, חותכים, מקפלים, אורזים ושולחים. אנו מומחים לחיתוכים מיוחדים, הדבקות מיוחדות". מאידך, הוא הצהיר גם כי "ההדפסות נעשות בבית דפוס", "אחד העובדים שלי הולך להשגיח בבית דפוס".

11. חוקר מטעם המשיב הצהיר בעדותו כי "נשים עסקו שם בקיפול, במארזים או משהו כזה..."

12. הצדדים הגישו את סיכומיהם לוועדה.

13. עיינו בכל החומר שהוגש לנו והגענו לכלל מסקנה כי דין העררים להתקבל.

14. נוכחנו לדעת, כי בנכס מתבצעת גם פעילות עסקית אומנם, אולם מתבצעת שם גם עבודת כפיים של ממש, לרבות עם מכונות. עיינו גם בנספח ז' לתצהיר עדות ראשית של מנכ"ל העוררת, שבו מפורטים שמות העובדים בנכס, והוצהר שם כי רובם הם עובדי ייצור.

15. השתכנענו כי במקום מתבצעת פעולת חיתוך, קיפול ואריזה. אומנם נכון שהמקום שאין מדובר במפעל עתיר שטח, אולם בהחלט ניתן ללמוד גם מדוח הביקורת שאוזכר בהחלטת המשיב מיום 12.6.13 [נספח א' לערר], שם נכתב כי: "בביקורת שערכנו בנכס נמצא כי בנכס נמצאו משרדי ניהול, ועמדות גרפיקה, עמדת חיתוך, עמדת קיפולי נייר ואריזה."

16. בסעי' 11 לסיכומי המשיב, הוא טוען כי "אין מחלוקת כי בנכס מתקיימת פעילות של קיפול ואריזת המוצרים ואף חיתוכם ואכן זה סוג של עבודת כפיים. יחד עם זאת, המשיב יטען, כי אלמנט העבודה הפיזית הינו הנדבך המרכזי בהגדרה, ואילו בעבודתה של העוררת אלמנט העבודה הפיזית אינו האלמנט העיקרי! האלמנט העיקרי הינו פיתוח המוצרים על ידי ביצוע עבודת גרפיקה, והדפסת המוצר אשר מתבצעת מחוץ לנכס נשוא הערר."

17. איננו מקבלים את מסקנתו זו של המשיב. אילו היינו מבודדים את פעולת החיתוך של הנייר, את פעולת הקיפול ואת פעולת האריזה, היינו נשארים עם משרדי המנהל והמזכירה בלבד.

18. נוכח כל האמור לעיל, השתכנענו כי בנכס מתקיימת פעילות העונה על הגדרת בית מלאכה, ולפיכך אנו קובעים כי דין העררים להתקבל, ויש לסווג את העוררת בסיווג בית מלאכה.

19. בנסיבות העניין, איננו מחייבים את הצדדים בהוצאות.

ניתן והודע ביום 19.11.2014 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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


חבר: רו"ח אלרון יצחק
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד רימאן סעיד


יו"ר: עו"ד גורא אהוד

2

ערר מס': 140010336

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

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחאן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העורר: צבי קפלן, עו"ד [בעצמו]

נגד

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו,

החלטה בערר

מבוא

1. הערר הוגש על החלטת המשיב לחייב את העורר בארנונה על נכס ברח' דניאל פריש 4 [או 6 כפי שמצוין בחלק מהמסמכים בתיק] הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000221329 [ח-ן לקוח 10163919].

טענות העורר

2. בערר טוען העורר שאין לחייבו בתשלום ארנונה בגין שטח של משרד לעריכת דין שמתנהל מתוך דירת המגורים שלו, כפי שקבע המשיב. "המשרד" לטענת המשיב הינו בשטח של 57, ואילו לטענת העורר שטחו 19-23 מ"ר בלבד.

3. לפיכך טוען העורר כי יש לסווג חלק מהנכס בסיווג "מגורים".

4. בנוסף, העורר מעלה טענות בגין פגיעה בזכויותיו כפרט, כאזרח, וטענות אחרות.

טענות המשיב

5. המשיב העלה בתשובתו טענה מקדמית והיא שיש לדחות על הסף את הערר מהטעם שהוגש באיחור.

6. לגופו של עניין, המשיב טוען כי לא ניתן לאמוד את מצב הנכס ואת שטח המשרד בעת הזו, מאחר ובשנת 2014 בוצעו מספר ניסיונות לבקר בנכס, ללא הצלחה, נוכח סירובו

של העורר לאפשר זאת. לפיכך נטען, כי למשיב לא נותר אלא להסתמך על ביקורות שנערכו בשנים קודמות, ולחייב את הנכס בארנונה על סמך הרישומים שיש ביד המשיב.

דין

7. תחילה נידרש לטענת הסף שהעלה המשיב. תשובת המשיב נשלחה לעורר ביום 2.2.14. חזקה עובדתית שלא נסתרה היא שהעורר קיבל את התשובה במועד סמוך למועד המשלוח שלה.

8. הערר הוגש רק ביום 26.3.14.

9. בכתב הערר ציין העורר כי תשובת המשיב התקבלה אצלו ביום 27.2.14. פרט לאמירתו זו, העורר לא הציג כל אסמכתא לכך.

10. איננו יכולים לקבל את גרסתו זו של העורר. ברגיל, דבר דואר מגיע לנמענו בתוך מספר ימים. לדעתנו, אין זה סביר כי תשובת המשיב שנשלחה ביום 2.2.14, והגיע אל העורר רק ביום 27.2.14.

11. כפי שהחלטנו לא אחת, וועדה זו אינה מוסמכת לדון בעררים שהוגשו באיחור. במקרה דנן אין ספק שהערר הוגש באיחור. האיחור לא נומק בפנינו ואף לא נתבקש ליתן ארכה.

12. לפיכך, אנו קובעים כי העורר לא עמד במועדים הקבועים בחוק להגשת ערר ויש לדחות את הערר על הסף.

13. לדעתנו, גם לגופו אין לערר על מה לעמוד. בערר מוצגות שתי שאלות עיקריות:

א. האם העורר מקיים משרד לעריכת דין בתוך דירת מגורים? ואם כן;

ב. מהו שטח המשרד?

14. אין מחלוקת שהעורר מקיים בביתו גם משרד לעריכת דין. גם עיון באתר אינטרנט של לשכת עורכי הדין, שהוצג במהלך הדיון מעלה כי העורר הינו עורך דין שמנהל את משרדו בנכס נשוא הערר.

15. מהו אם כן, שטח המשרד שבנכס? ראשית נזכיר, כי לדברי העורר, הנכס הוא אחת מדירות המגורים. בנוסף נציין כי בביקורות קודמות מצא המשיב כי השטח עומד על 57 מ"ר. העורר חולק על קביעה זו.

16. מעיון בתיק הערר אנו למדים, כי במהלך שנת 2014 נעשו לא פחות מחמשה ניסיונות לערוך ביקורת בנכס, על מנת לבדוק את השימוש שנעשה בו. כל הניסיונות כשלו, בעטיו של המשיב.

17. משכך, ומאחר שהעורר מסרב ליתן למשיב להיכנס לנכס, ובנוסף הוא גם לא הציג כל ראייה הסותרת את הנתונים שיש בידי המשיב ביחס לשטח הנכס ולשימוש בו, לא הותיר העורר ברירה אחרת למשיב, אלא לחייב את שטח המשרד בארנונה בגין 57 מ"ר.

18. אנו לא מצאנו כל פגם בהחלטת המשיב, ומשכך, הערר נדחה בזה לא רק על הסף אלא גם לגופו.

לסיכום, אנו מחליטים לדחות את הערר. בנוסף, נוכח האיחור בהגשת הערר ומניעת הביקור בנכס, אנו מחייבים את העורר בתשלום הוצאות בסך 2,000 ₪.

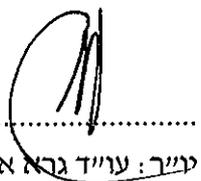
ניתן והודע ביום 19.11.2014 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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


.....
חבר: ח'יה אלרון יצחק
קבדנית: ענת לוי


.....
חבר: עוי"ד ריחאן סעיד


.....
יו"ר: עוי"ד גרא אהוד

ערר מס' 140007995

ערר מס' 140008286

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה

כללית שליד עיריית תל אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחאן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: אינטר – צ'ק (וינבאום רציף 1993) בע"מ

נגד

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו,

החלטה בעררים

כללי

1. בהחלטה זו איחדנו את הדיון וההכרעה בשני עררים, לשנים 2012 ו-2013. ההחלטה תחול גם לשנת 2014, לגביה לא יוגש ערר.

טענות העוררת

2. העוררת הגישה ערר לשנת 2012 על החלטות המשיב בהשגה שהגישה ביחס לנכסי העוררת ברח' יצחק אלפסי 2 [להלן 'הנכסי'] המשיב כמפורט בערר:
 - יחידה א' - ח-ן 10333273 – בית דפוס בשטח 201 מ"ר;
 - יחידה ב' - ח-ן 10333284 – משרדים בשטח 82 מ"ר;
 - יחידה ג' - ח-ן 10421756 – משרדים בשטח 90 מ"ר;
 - יחידה ד' - ח-ן 10604009 – משרדים בשטח 169 מ"ר.
3. לטענת העוררת יחידות א', ב', וד' משמשות ביחד ובמשולב כבית דפוס, ו"אין לבצע פיצול מלאכותי" שלהן. העוררת מנמקת בהרחבה את טענתה זו.
4. בנוסף טוענת העוררת [כתב הערר בסעי' 22 ואילך] כי הפיצול טומן בחובו חיוב רטרואקטיבי אסור. העוררת מנמקת בהרחבה גם את טענתה זו.
5. ביחס ליחידה ב' טוענת העוררת [שם בסעי' 32] כי זו יחידת מגורים לכל דבר, והיא עוררת על סיווגה כמשרדים.

תשובות המשיב

6. המשיב מצידו ביקש לתזור ולדחות את טענות העוררת.
7. בין היתר הוא טען כי ההשגה, למצער לגבי שלוש מארבע היחידות, הוגשה באיחור, כי וועדה זו אינה מוסמכת לדון בחוקיות החיוב. וכי בנכס מתבצעת פעולה של הדפסת שיקים לפי הזמנה, שרק חלקה [בקומת הקרקע באמצעות מכונה אחת] הוא פעולת הדפסה ועוד.
8. הטענה על כך שיש לסווג את יחידה ד' כדירת מגורים נדחתה על יסוד ממצאים עובדתיים של המשיב. בסיכומיה תזרה בה העוררת מתביעתה זו. היא הסבירה שהנכס שימש למגורי המנהל בעת ההקמה, אך לא עמדה עוד על תביעתה. היא בקשה שגם נכס זה יסווג כבית דפוס.

בירור הערר

9. ביום 13.5.13 התקיים דיון מקדמי בערר. בסיומו החליטה הוועדה לקיים בו שלב הוכחות.
10. ביום 23.5.13 החליטה הוועדה לאחד את העררים לשנים 2012 ו-2013.
11. כפי שפורט בסעי' 1 לעיל, החלטתנו זו תחול גם על שנת 2014, לגביה לא יוגש ערר.
12. לאחר עיכובים הוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם הצדדים, וביום 8.1.14 נחקרו המצהירים בפני הוועדה.

דיון ומסקנות

13. לאחר ששקלנו את מכלול העובדות שהוצגו בפנינו, את התצהירים ואת תשובות המצהירים בחקירה, את הסוגים השונים של נכסים וסמליהם, החלטנו לקבל את הערר ולהורות למשיב לסווג את הנכס על כל חלקיו כבית דפוס.
14. לאחר שמיעת חקירות נגדיות קצרות, השתכנענו שכל השימושים של הנכס בכל חלקיו מהווים מכלול אחד שנועד לבצע ולשרת את פעילות הדפוס המתמחית והמשוכללת שמתבצעת בו. במקביל השתכנענו בכך שלנכס אין כל שימוש אחר מלבד הפקת מוצרי דפוס וכל מה שמשרת אותה.
15. כשם שלא יעלה על הדעת לפצל מפעל תרופות הומוגני בגלל שיש בו משרדים, מחלקת הזמנות ומחסנים, בנוסף לאולמות ייצור, כך אין מקום לפצל את בית הדפוס שלפנינו.

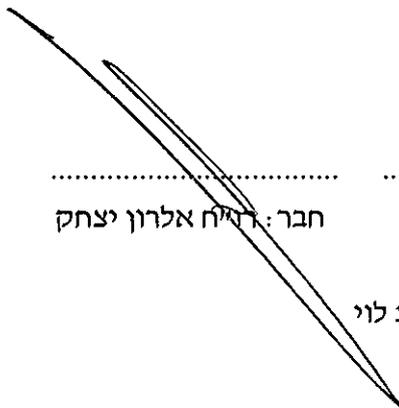
16. קבלת הערר מייתרת את הצורך לקבל החלטה בשאלת הרטרואקטיביות.

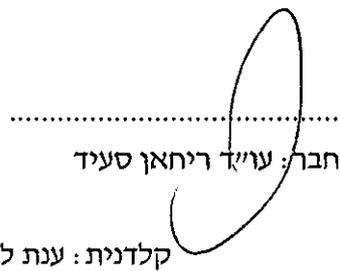
לסיכום, אנו מחליטים לקבל את הערר ללא צו להוצאות, ולהורות שהנכס יסווג כבית דפוס בגדר הגדרת "בתי מלאכה". החלטתנו זו תחול על השנים 2012, 2013 ו-2014.

ניתן והודע ביום 19.11.2014 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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


.....
חבר: ד"ר אילרון יצחק


.....
חבר: עו"ד ריחמן סעיד


.....
יו"ר: עו"ד גורא אהוד

קלדנית: ענת לוי

2
ערר מס' 140009110

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

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחאן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העורר: דר' אלי מאיר ת.ז. 045615630

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

1. הערר הוגש על החלטת המשיב לחייב את העורר בארנונה על נכס ברח' בוגרשוב 30 [פנינת חובבי ציון] הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000100857 [ח-ן לקוח 10127775] בשטח של 60 מ"ר.

2. העורר הינו רופא שיניים אשר מנהל בנכס את מרפאת השיניים שלו.

3. הערר הוגש ביום 8.7.13 על תשובת המשיב שניתנה ביום 12.6.13 והועברה לעורר ביום 17.6.13.

טענות העורר

4. העורר טוען בערר כי הוא פרוד מאשתו, ועל כן משתמש בנכס 'שימוש מעורב' המותר לפי הדין: גם למרפאת שיניים, וגם למקום מגוריו של העורר. משכך, מבקש העורר כי החיוב יפוצל ל-30 מ"ר מרפאה, ו-30 מ"ר מגורים.

5. נטען, כי העורר מתגורר דרך קבע בחלק מהנכס, ועל כן, יש לחייב חלק זה בסיווג של "מגורים". להוכחת טענתו, העורר אף צירף פסק דין בגין שימוש חורג בניגוד להיתר בנייה [עפא 080219/03 (מחוזי תל אביב) בערעור על הכרעת הדין בת.פ. 01/00/0007572 בית משפט לעניינים מקומיים] שבו פסקה כבי' השופטת עינת רביד כי היא מאמינה שהנאשם [העורר בענייניו] עושה בנכס שימוש מעורב ולא שימוש ייחודי למרפאה.

6. העורר טוען כי לאחר סיום ההליך המשפטי בשנת 2005, החליט מנהל מח' בחינת חיובים [סע' 12 לערר] על הפיצול היחידה לשתיים.

7. העורר טען כי מאז ומדי שנה בוצעו ביקורות בנכס, אולם לא נמצא כי נעשה שינוי כל שהוא בשימושים בנכס.

8. משכך, מלין העורר על חיובו בגין 60 מ"ר כ"בניינים שאינם משמשים למגורים", וטוען כי ממצא זה אינו תואם את המציאות בשטח.

טענות המשיב

9. המשיב דוחה את טענות העורר. המשיב ביצע ביקורת בנכס ביום 26.2.13 ומצא כי בחלק אשר נטען שהוא משמש למגורים "נראתה מיטה, טלוויזיה, מטבחון, וכן עמדת עבודה הכוללת מחשב, טלפון וכסאות ובה ישבה פקידת קבלה" [ההדגשות במקור בתשובה לערר בסעי' 6].

10. לשיטת המשיב, "לא יעלה על הדעת שחדר העבודה ובו נראתה פקידה, חומר משרדי ועמדת עבודה יסווגו בתעריף 'מגורים' כאשר זה מכיל מטבחון ומיטה למנוחה".

11. המשיב טוען כי המדובר הוא בפירת מנוחה לכל היותר, ולא למקום המשמש כמגורי קבע לעורר.

הביקור ברח' הקוממיות

12. במהלך הדיון שנערך בערר ביום 12.11.13 העלה בא כוחו טענה כי המשיב ערך ביקור בביתה של אשתו בנפרד של העורר ברח' הקוממיות 35 בשכונת אפקה, והלין על כך שדבר הביקור וסיכומו לא נמסר לו, וגם לא הוגש לוועדה. ב"כ המשיב טענה בתגובה לעניין זה כי לא ידוע לה על כך. ביום 9.3.14 ב"כ המשיב שבה והודיעה לוועדה כי "גם בדיקה חוזרת זו, שוב, לא העלתה כי נעשו ביקורות המקושרות ישירות למר אלי מאיר".

13. העורר טוען בסעי' 3 לסיכומיו כי תגובת המשיב כפי שהובאה לעיל היא 'עלבון לאינטליגנציה'.

דיון

14. ראשית, יש להתייחס לטענה המקדמית של המשיב כי העורר חרג מהיקף הסיכומים שקבעה לו הועדה.

15. ביום 26.2.14 התקיים דיון בערר, שבסופו קבעה הועדה בצורה מפורשת ושאינה משתמעת לשתי פנים מועדים וכללים להגשת סיכומים. לעניין ההיקף נקבע כי "היקף סיכומי הצדדים לא יעלה על 3 עמודים".

16. העורר לא הקפיד על ההיקף שנקבע לו, תוך זלזול מוחלט בהחלטת הועדה. העורר אף לא ביקש מהוועדה אישור לחרוג מההיקף, ואף לא ציין בסיכומיו כי חרג מההיקף שנקבע לו.

17. משכך, ומאחר והעורר לא פעל לפי צו הוועדה, ועשה דין לעצמו, אנו מחייבים את העורר לשלם הוצאות בסך 500 ₪.

לגופו של עניין

18. העורר הצהיר במשך שנים וממשיך להצהיר גם בפנינו שהוא מתגורר בדרך קבע בנכס נשוא הערר.

19. הוצגו בפנינו תמונות של השטח נשוא המחלוקת. כפי שכבר נאמר, ישנם מטבחון, מיטה, ארון. כמו כן, ידוע לנו כי יש בנכס שירותים ומקלחון.

20. בשוקלינו את ראיות הצדדים אלה מול אלה אנו מוצאים כי העורר הרים את נטל הראיה והשכנוע. זאת בפרט לאחר שהמשיב לא הצביע על כך שהעורר מתגורר במקום אחר, לרבות בכתובת בה מתגוררת אשתו בנפרד של העורר.

21. משכך, אנו מקבלים את הערר וקובעים כי הארנונה תשולם בעד שימוש מעורב בנכס : 30 מ"ר יסווגו כ"בניינים שאינם משמשים למגורים" ו-30 מ"ר יסווגו ל"מגורים".

22. בנסיבות העניין, איננו מחייבים את הצדדים בהוצאות, למעט 500 ₪ שהטלנו על העורר בגין חריגה מהיקף הסיכומים כאמור לעיל.

ניתן היום 19.11.2014 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

.....
חבר: עו"ד ריחאן סעיד
חבר: רוי"ח אלרון יצחק
קלדנית: ענת לוי
.....
חבר: עו"ד גיא אהוד

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: ניניו רחל [בעצמה]

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בעררטענות הצדדים

1. עניינו של הערר הוא חיוב ארנונה בנכס הנמצא ברח' המחרוזת 26 אשר משמש כמכולת, ושמשפרו בפנקסי העירייה 2000295759 ח-ן לקוח 10339746 המסווג כ-"בניינים שאינם משמשים למגורים" וגודלו – 87 מ"ר [להלן 'הנכס'].
2. המשיב טוען טענה מקדמית והיא שדין 'הערר' להידחות מהטעם שהוא הוגש באיחור מהמועד הקבוע בחוק.
3. בטרם נדון לגופו של עניין, ברצוננו להתייחס לטענה המקדמית שהעלה המשיב בכתב התשובה לערר.

ציר הזמן

4. ביום 20.8.13 קיבלה העוררת הודעה מהמשיב על כך שהחיוב של הנכס בארנונה יעודכן החל מיום 1.1.13 לפי 87 מ"ר ולא לפי 75 מ"ר, מאחר שנוספה לו סככה.
5. בסיפא להודעת המשיב מאותו יום [בסעי' 3], נכתב כי לעוררת הזכות להגיש השגה בכתב למנהל הארנונה בתוך 90 ימים.
6. ביום 12.11.13 התקבלה השגתה של העוררת במשרד המשיב, והמשיב השיב לעוררת ביום 28.11.13 בתשובתו הוא דוחה את השגה. עוד נכתב שם, כי לעוררת הזכות להגיש ערר על

ההחלטה בתוך 30 יום. בדיון שהתקיים ביום 7.4.14 העוררת אישרה בפנינו כי היא קיבלה את הודעת המשיב מיום 28.11.13, קרוב לוודאי ימים ספורים, לכל היותר, לאחר משלוחה.

7. ביום 15.1.14 הגישה העוררת ערר לוועדה, שנוסחו הוא אותו המכתב שהוגש כהשגה. משמע, שהערר הוגש כשבועיים לאחר המועד האחרון שהיה על העוררת להגישו. עוד יצוין, כי העוררת לא הגישה בקשה לקבלת ארכה, היא גם לא ציינה כל טעם לאחור, וכן, 'כתב הערר' שהגישה, בהיותו חזרה על ההשגה, לא הצריך זמן להכנתו.

8. נוכח כל האמור לעיל, אין ספק כי שעוררת אחרה בהגשת הערר, לאחר שלא עמדה במועדים הקבועים בחוק להגשתו.

החלטה

9. לפיכך, דין הערר להידחות על הסף מאחר שהעוררת לא עמדה במועדים הקבועים בחוק להגשת הערר.

10. בנוסף, מוצאת הוועדה רואה לנכון לציין, לגופו של הערר, כי אלמלא האיחור, לא מן הנמנע שטענתה של העוררת על חיוב כפול, פעם על השטח המרוצף ופעם נוספת על הסככה, הייתה נשמעת על ידנו. משכך, אנו סבורים שעל המשיב, לשקול מחדש את עמדתו לפנים משורת הדין.

11. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 עומדת לצדדים זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

ניתן בהעדר הצדדים ביום 14.1.14.

.....
חבר: ד"ר יצחק אלרון
קלדנית: ענת לוי

.....
חבר: עו"ד סעיד ריחן

.....
יו"ר: עו"ד אהוד גרא

2
עדר מס': 140009895

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה
כללית שלייד עיריית תל אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: תומר יזמות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

כללי

1. עניינו של הערר הנו חיובי ארנונה בנכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב יצחק שדה 28.

מספרי הנכסים נשוא הערר הם

2000386966

2000196253

2000196328

2000385428

סדר הגשת התשובה להשגה והערר – ציר הזמן

2. מהנתונים שהוצגו בפנינו עולה כי כתב הערר הוגש ביום 2.1.14 על תשובת המשיב

שהוכנה ביום 16.6.13 ונשלחה לעוררת רק ביום 26.6.13.

3. כאמור, הערר, כפי שעולה מחומר שהוצג בפנינו הוגש רק ביום 2.1.14 – משמע באחור של

כששה חודשים.

טענת הסף של המשיב

4. בתשובה לערר, טוען המשיב כי יש לדחות את הערר על הסף, מאחר והעוררת לא הגישה

את הערר במועדה קבוע בחוק, וזאת על אף שהמשיב כתב זאת בתשובה במפורש.

דיון ומסקנות

5. לאחר בדיקת המועדים הרינו לקבוע כי הדין הוא עם המשיב. הערר הוגש כחצי שנה לאחר המועד האחרון להגשתו לפי החוק.
6. כידוע, קצובים למשיג לפי סעי' 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, 30 ימים בלבד להגיש ערר. הדבר גם צוין במפורש על ידי המשיב בתשובה להשגה.
7. כפי שהחלטנו לא אחת, וועדה זו אינה מוסמכת לדון בעררים שהוגשו באיחור, ולא ניתנה לכך ארכה מסיבה ראויה. במקרה דנן, אין ספק שהערר הוגש באיחור ניכר. האיחור נומק בדרך אגב ברישא לערר במילים "העתק מהחלטת מנהל הארנונה הנושאת תאריך 16.6.13 אשר הגיעה אל ב"כ העוררת ביום 18.12.13..." לא יכול לעמוד לעוררת ולב"כ. גם בתגובת העוררת לעניין טענת חוסר הסמכות היא מנמקת את אי-העמידה בזמנים וטוענת, בסעי' 1, כי "כתב תשובה להשגה נשלח למשרדיו הישנים של ב"כ העוררת ..". גם טענה זו לא מקובלת עלינו ומוטב היה אילולא נכתבה.

לגופו של הערר

כפי שיפורט להלן, גם אלמלא דחינו את הערר על הסף, היינו דוחים אותו לגופו. מפאת השאלות שהוא מעלה, נפרט להלן את עמדתנו.

איחוד נכסים

8. העוררת מבקשת בערר איחוד של נכסים הרשומים על שמה בפנקסי העירייה, והמתחייבים לפי התעריף הקבוע לתעשייה ומלאכה. במילים אחרות, היא מבקשת שכל הנכסים הריקים אשר עומדים "בין שכירות" יאוחדו וסיווגם יהיה אחד; וכן, מאחר והיא בעלת הנכס, יש לראות בכל היחידות בבניין הרשומות על שמה כיחידה אחת, אלא אם מדובר בסיווג שונה.
9. המשיב טוען בתשובה לכך, כי איחוד נכסים אינו בגדר סמכותה של הוועדה, וכי שיקול הדעת בעניין איחוד נכסים מסור למשיב. המשיב אף מביא אסמכתאות שונות התומכות בטענתו.
10. טענתו של המשיב, למצער ביחס לסמכויות של ועדה זו נכונות. סמכויותיה של הוועדה מנויות אחת לאחת בסעי' 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 יחד עם סעי' 5 [שם]. אין לוועדה אלא סמכויות שניתנו לה במפורש.

גג או מרפסת?

11. טענה נוספת אותה מעלה העוררת היא, כי יש לפטור אותה מתשלום ארנונה בגין חלק משטחו של הנכס 2000196328 בשל היותו שטח משותף ו/או נכס שאינו בר-חיוב בארנונה.

12. העוררת טוענת, כי הנכס הוא גג שמהווה חלק מהרכוש המשותף, וממילא הוא אינו בר-חיוב בארנונה.

13. המשיב מצידו טוען, כי העובדות הן הפוכות. כי המדובר במרפסת ולא בגג, וכי העוררת מחזיקה בשטח המרפסת. הכניסה היחידה למרפסת מתאפשרת רק מתוך נכס השייך לעוררת, ורק לה יש את מפתחות הכניסה למרפסת.

14. סעיף 1.3.1 לצו ארנונה קובע, כי "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכך גם מרפסות, סככות וברכות שתייה.

15. לדעתנו, גם בעניין זה הדין הוא עם המשיב. אנו סבורים כי המדובר במרפסת שמוחזקת על ידי העוררת, כפי שהדבר עולה גם מהתמונות המצורפות לתיק הערר.

16. לסיכום, אנו מחליטים לדחות את הערר על הסף ולגופו ולחייב את העוררת בהוצאות בסך 1,000 ש"ח.

ניתן והודע ביום 14.11.19... בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

.....
חבר: רו"ח אלרון יצחק
קלדנית: ענת לוי

.....
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

.....
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

2

ערר מס' 140008362

ערר מס' 140010338

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה

כללית שליד עיריית תל אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחאן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העורר: אילן יעקובזון

נגד

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בעררים

1. החלטתנו דלהלן ניתנת בשני עררים: ערר מס' 140010338 וערר מס' 140008362 שהגיש העורר. העררים הוגשו לשתי שנות מס והדיון בהן אוחד.
2. הנכס נשוא העררים [להלן 'הנכס נשוא העררים' או 'הנכס'] נמצא בשדרות בן ציון 31 ושטחו 74 מ"ר.
3. העורר מקיים בנכס סטודיו להוראה ולתרגול של שיטת 'פלדנקרייז' הנודעת.

ערר מס' 140008362

4. ביום 8.5.11 התקבלה אצל המשיב בקשתו הראשונה של העורר "לשנות את הארנונה בנכס הנ"ל ממטרת מגורים לארנונה עסקית" המשיב ערך ביקורת בנכס ביום 15.5.11 וסיווג את הנכס לפי ישירותים כללי.
5. ביום 23.1.13 פנה העורר בהשגה למשיב וביקש לסיווג הנכס המשמש כ"סטודיו טיפולי בשיטת פלדנקרייז" כ"בית מלאכה לטיפול בשרירים ובשלד".
6. ביום 26.2.13 נתן המשיב תשובה בה הסביר כי בצו הארנונה לא נקבע תעריף ספציפי לפעילות אשר מתוארת בהשגה.
7. ביום 11.4.13 הוגש ערר על תשובת המשיב.

8. העורר נימק את הסיבה לאיחור בהגשת הערר בכך שהוא עבר ניתוח דחוף, ואף הציג אישורים רפואיים על כך.

9. למרות החובה החלה על הועדה לדחות על הסף ערר שמוגש לה שלא לפי המועדים הקבועים בחוק, הועדה החליטה לדון בעררים, לפני משורת הדין.

טענות העורר

10. העורר הינו בעל הנכס מכוח ירושת אביו. הוא הסב חלק מדירת המשפחה לסטודיו שבו מתקיימת פעילות של לימוד ותרגול שיטת פלדנקרייז. לפיכך, העורר מבקש שיהלכת המספרות' או 'הלכת מישל מרסיה תופעל גם בנכס נשוא הערר, ותוענק לו הנחה בגובה הארנונה כשם שמקובל בנכסים המשמשים לפעילות במקצועות אחרים שמהותם עזרה לזולת. עוד מבקש העורר כי הנכס יסווג כבית מלאכה מהסיבה שהנכס מהווה –בית מלאכה לטיפול בשרירים ובשלד" [לשון ההשגה] ויסווג לפי סעי' 3.3.1 לצו הארנונה.

11. בהמשך הדרך זנת העורר במידה מסוימת את דרישתו שהנכס יסווג לפי סעי' 3.3.1 ומאידך, הוא הוסיף וטען טענות חדשות ונוספות, לרבות טענה כי יש לסווג את הנכס לפי סיווג 3.3.24 "גני ילדים, בתי ספר, מוסדות להשכלה או מוסדות להכשרה מקצועית" [סעי' 18 לתצהיר ע"ר], וטען כי יש לסווג את הנכס לפי סיווג זה מאחר והוא מהווה מקום בו מתקיימת הוראה.

12. העורר הגיש בקשות שונות ורבות, וביניהן אף בקשה להעיד את מנהל הארנונה, שנדחתה על ידינו.

טענות המשיב

13. המשיב דוחה את טענות העורר וטוען בסעי' 7 לכתב תשובה לערר כי מאז תקדים 'מישל מרסייה' שבו נקבע כי יש להעדיף סיווג ספציפי על פני סיווג שיורי, שרי הפנים והאוצר נתנו לעירייה אישור לתקן את סעי' 3.2 לצו הארנונה, ולכלול בסעיף את ההבהרה "בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר". לפיכך, טוען המשיב, מאחר והנכס נכנס בתוך הגדרה של מתן "שירותים" יש לסווג את הנכס תחת סעיף זה.

14. עוד נטען כי הנכס אינו עומד בתנאים שעל פי הם ניתן לסווגו כ-בית מלאכה.

15. עוד טוען המשיב כי העורר גם לא הוכיח את טענתו המאוחרת כי ניתן לסווג את הנכס לפי סעי' 3.3.24 מאחר ולא הציג כל אישור ממשרד החינוך או משרד הכלכלה על הכרה מעין זו, וממילא טענתו זו של העורר מהווה הרחבת הזית אסורה, מאחר וטענה זו כמו גם האחרות, לא נטענו בערר.

16. בהודעת המשיב מיום 21.10.13 מפרט המשיב בהרחבה מה הם המבחינים שעל העורר לעמוד בהם על מנת שניתן יהיה לסווג את הנכס לפי סעי' 3.3.24 לצו הארנונה. עוד נטען כי העורר לא הרים את נטל ההוכחה בעניין זה, וכי ממילא הטענה הועלתה במועד מאוחר יותר, ומאחר שהיא מהווה הרחבת חזית אסורה, העורר מושתק מלהעלותה עתה.

17. בסיכומיו, המשיב טוען כי כל טענותיו של העורר שלא הוזכרו בהשגה, אלא שהועלו רק בשלב מאוחר יותר במסגרת תצהירים, דיונים בפני הועדה, וסיכומי העורר, דינן להידחות על הסף מאחר והן מהוות הרחבת חזית אסורה כאמור לעיל.

ערר 140010338

18. בערר שהוגש ביום 27.3.14 מעלה העורר אותן הטענות כמו בקודמו, שלא נחזור ונפרטן כאן. העורר ממקד את הערר בטענה, כי יש לסווג את הנכס לפי 3.3.24. לראיה הוא מציג התחייבות שלטונית משנת 1958 שצורפה גם לערר הראשון, המחייבת לטענתו את משרד החינוך והתרבות לראות במוסד ללימוד שיטת הפלדנקרייז כמוסד להכשרה מקצועית.

דיון

19. נקדים ונאמר, כי בעררים נטענו טענות שונות, גם כאלה שלא נטענו מלכתחילה כאמור לעיל, הוגשו בהם בקשות שונות ורבות, ותצהירי עדות ראשית, והתקיימו מספר ישיבות בהן נערכו חקירות לצדדים. המשיב גם ערך מספר ביקורות בנכס. בדיון שהתקיים ביום 31.10.13 טען העורר כי הביקורת עליה הסתמך המשיב בוצעה בשוגג בנכס אחר. הנכס האחר הוא מכון לפילאטיס שאינו שייך לעורר, אלא נמצא צמוד פיזית לנכס נשוא הערר, ועל כן, נטען כי מסקנות הביקורת מוטעות. לפי הוראותינו, ערך המשיב ביקורת נוספת בנכס, אולם, בסופו של יום ממצאיו לא השתנו.

20. שתי הטענות המרכזיות שהועלו בעררים [ולא נתייחס כרגע למועד שבו הן הועלו] הן:

- א. יש לסווג את הנכס כבית מלאכה לפי סעי' 3.3.1
- ב. יש לסווג את הנכס לבית ספר לפי סעי' 3.3.24.

21. נקדים ונאמר שמקובלת עלינו טענתו של המשיב לפיה אין לסווג את הנכס תחת סיווג של 'תעשייה ומלאכה' מאחר ולא מתקיימת בו פעילות ייצורית כלשהי.

22. גם מקובלת עלינו טענת המשיב [בסעי' 9 לכתב התשובה] כי בנכס מתקיימת בנוסף להוראה ולימוד גם פעילות 'עסקית' שכן, התלמידים נרשמים לקורסים, משלמים ומקבלים הדרכה בתמורה.

23. סעי' 3.3.24 שכותרתן גני ילדים, בתי ספר, מוסדות להשכלה גבוהה או הכשרה מקצועית קובע כדלקמן:

"גני ילדים ובתי ספר ללימוד שיטתי לילדים ונוער הניתן ב-12 שנות לימוד, וכן כל מוסד אחר המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ועוסק בהכנה לבחינות בגרות. מוסדות המוכרים ע"י המועצה להשכלה גבוהה, וכן כל מוסד אחר ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה, המקנה הכשרה ו/או השכלה, שמטרתה הנפקת תעודה מטעמו, מטעם שירות התעסוקה או משרד החינוך והתרבות, ולמעט מוסדות כאמור שאינם פתוחים לציבור הרחב."

24. לשיטת המשיב, מתקין הצו קבע סיווג ספציפי לנכס העונה על הקריטריונים הבאים, כאמור בסעי' 3.3.24 לצו:

1. גני ילדים - העורר לא עומד בתנאי זה;
 2. בתי ספר ללימוד שיטתי לילדים ונוער הניתן ב-12 שנות לימוד - העורר אינו עומד בתנאי זה;
 3. מוסד המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ועוסק בהכנה לבחינות בגרות (שני תנאים מצטברים) - העורר אינו עומד בתנאי זה;
 4. מוסדות המוכרים ע"י המועצה להשכלה גבוהה - עיסוקו של העורר אינו מוכר ע"י המל"ג;
 5. מוסד לימודי שיטתי והכשרה מקצועית המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה המקנה הכשרה ו/או השכלה שמטרתו הנפקת תעודה מטעמו והנפקת תעודה מטעם שירות התעסוקה או משרד החינוך והתרבות ולמעט מוסד שאינו פתוח לציבור הרחב.
25. העורר הציג מכתב כוונות משנת 1958 בחתימת ראש הממשלה דאז דוד בן גוריון שניתנה לדרי' משה פלדנקרייז, ושלשיטתו מחייבת את משרד החינוך והתרבות לראות במוסד ללימוד שיטת פלדנקרייז כמוסד להכשרה מקצועית [להלן 'המכתב'].
26. בכל הכבוד איננו סבורים כי העורר יכול להסתמך על המכתב כבסיס לטענותיו בפנינו. לא נמנה את כל הטעמים שמצאנו לכך. די אם נאמר שהמכתב נועד לדרי' פלדנקרייז, ולא לעורר; וכן, שהמכתב התייחס למעמדו של מוסד להנחלת שיטת פלדנקרייז שכפי הנראה היה בכוונתו של דר פלדנקרייז להקים אז, לפני יותר מיובל שנים. כוונה שלא התממשה.
27. לפיכך, המכתב אינו יכול לשמש בסיס שיחייב את המשיב כיצד לסווג את עסקו של העורר. לכל היותר וככל שהעורר מבקש לקבל הכרה מתוקף קריטריון מספר 5, הרי

שעליו לפנות למשרדים המנויים שם על מנת להסדיר את מעמדו. רק לאחר שיעבור בהצלחה את השלב הזה הוא יוכל לכאורה לבקש את שינוי הסיווג של הנכס.

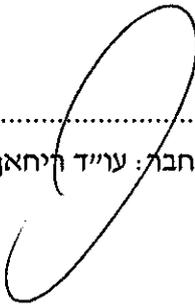
28. משכך, אנו קובעים כי בעת הזו הנכס נשוא הערר אינו עומד בקריטריונים של סיווג לפי סעי' 3.3.24 לצו הארנונה, ולפיכך אנו דוחים את העררים וקובעים כי חיוב הנכס על ידי המשיב- בדין יסודו.

בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 19.11.2014 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

		
חבר: דו"ח אלרון יצחק	חבר: עוי"ד היחאן סעיד	יו"ר: עוי"ד גרא אהוד
קלדנית: ענת לוי		

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כז בחשון תשעה
20.11.2014
מספר ערר : 140010217 / 11:31
140010388
מספר ועדה: 11062

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: לשצ'נקו ארקדי, גראי קטרין

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

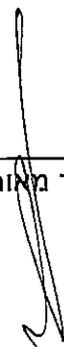
ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 20.11.2014.

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 ורו"ח לוי אבשלום


חברה: עו"ד קדם שירלי


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

ערר מס' 140007596
140008748
140009145

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

בפני חברי ועדת ערר:

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

העוררת: זטה וורקס בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

הערר דגן עניינו חיוב נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב הנצי"ב 16 בתל אביב, הרשום בפנקסי העירייה כ-חן מס' 2000387114 המחויב בשטח 37 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר" (להלן: "הנכס"). לטענת העוררת, יש לסווג את הנכס, בסיווג "בית תוכנה" על פי התעריף הקבוע בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה.

הצדדים הסכימו כי החלטתנו תחול גם על שנת המס 2014.

טענות הצדדים.

1. העוררת טוענת כי היא בית תוכנה המתמחה בפיתוח אפליקציות אינטרנט, המאפשרות פתרונות משולבים לחשיפת הלקוח באינטרנט. לטענתה היא מתכננת ומייצרת פתרונות אפליקטיביים פרטניים לצרכי הלקוח וכי אין מדובר בפעילות מסחר ושיווק אינטרנטי כי אם פיתוח וייצור תוכנות בתחום הפרסום, הנוכחות והשיווק האינטרנטי.
2. לטענת העוררת, מן הראיות שלה עצמה ומראיות המשיב, עולה כי העוררת הינה בית תוכנה המפתחת תוכנות וכותבת קודים לבניית אתרי אינטרנט חכמים, החל מבניית אתרים פשוטים וכלה באתרי מסחר מורכבים בהם נדרשים גם פיתוח אפליקציות נוספות, לרבות אפליקציות לתהליכי סליקה.
3. מדובר לדברי העוררת בתוכנות המאפשרות ללקוחות לפרסם ולשווק את עצמם – אך אין מדובר בשיווק ומסחר מטעם העוררת.

4. העוררת טוענת כי אישור רואה החשבון אשר צרפה מאשר כי עיקר פעילותה העסקית הינו פיתוח וייצור תוכנה. כמו כן מציינת העוררת כי היא מעסיקה עובדים העוסקים בפיתוח תוכנות מתקדם.
5. העוררת מפנה בסיכומיה להחלטת ועדת ערר בעניין אוקר אינטראקטיב ומצטטת: "הן יצירת אתרי אינטרנט והן יצירת מצגות מולטימדיה אינטראקטיביות מחייבות כתיבת תוכנה. הכתיבה תואמת את הגדרת תוכנה בחוק המחשבים". עוד מצטטת העוררת מהחלטת ועדת הערר בעניין סי.פי.או פיתוח אתרי אינטרנט בע"מ: "אתר אינטרנט הינו מוצר שנדרשת תוכנה לפתחו".
6. לטענת העוררת, יש להבחין בין עסק הנותן שירות כדוגמת עסקים לשירותים פיננסיים, משרדי רו"ח לבין עסק בו מתקיימת פעילות ייצורית על פי דרישת לקוחות.
7. לבסוף טוענת העוררת בסיכומיה כי לחילופין אף אם העוררת אינה נכנסת בדיוק תחת סיווג "בתי תוכנה" הרי שמבחינת שני הסיווגים – זה אשר סיווג המשיב לפיו וסיווג בית תוכנה, הרי שהסיווג של בית תוכנה קרוב ומתאים לפעילותה של העוררת ולתיאור השימושים שהיא עושה בנכס בטח כאשר אל מול סיווג זה נמצא סיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (ציטוט מסיכומי העוררת).
8. המשיב טוען כי מביקורת שנערכה בנכס ובהתאם לפרופיל העוררת, ניתן ללמוד כי עיסוקה העיקרי הינו התאמת הפלטפורמה לבניית אתרי אינטרנט אשר פיתחה העוררת בעבר ללקוחותיה השונים על פי דרישותיהם המיוחדות וכי העוררת מעניקה ללקוחותיה מכלול שירותים נלווים כגון: מערכות אחסון, גיבויים, עדכונים שוטפים וכן שדרוגים ותמיכה טכנית באופן תדיר.
9. המשיב טוען כי מהמסמכים אשר התבקשה העוררת להציג במהלך דיון ההוכחות בפנינו, ניתן לראות כי ההצעות לפיתוח ללקוחות העוררת כוללות תשתית טכנית תוך ביצוע התאמות עיצוביות/איפיוניות מינוריות המאפשרת גמישות עתידית לביצוע שינויים כגון תחזוקה ועדכון האתר אשר יבוצעו על ידי העוררת בעתיד.
10. כן מציינ המשיב כי מרבית החשבוניות שצורפו על ידי העוררת, מעידות על קשר מתמשך המסופק ללקוחות על ידי שירותים שונים כגון: פרויקט שיפורים עתידי, מעבר דומיין לאתר חדש, הזנת תכנים חדשים, אחסון האתר לשנה וכדומה, אשר כולם אינם מהווים פעילות ייצורית.

11. המשיב טוען כי הרשות המקומית מטילה את הארנונה מכוח סמכותה המעוגנת בחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 שמכוחו הותקנו תקנות המגדירות את סוגי הנכסים. התקנות הרלוונטיות לענייננו הן תקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) תשס"ז-2007 אשר מגדירות תעשייה כד: "לרבות מפעלי בניה, מחצבות, בתי תוכנה".

12. המשיב מפרט, כי בשל הגדרה לאקונית זו, נקבעו מבחנים בדבר קיומה של פעילות ייצורית, אשר היתה ונתרה תנאי בלעדיו אין לצורך הזכאות לסיווג כתעשייה וכפועל יוצא לסיווג בתי תוכנה. בעניין זה מפנה המשיב לע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ (להלן: "רעיונות") ומצטט: "המחוקק בא ליתן הטבות לפעילות ייצורית, וזו, על פי עצם טיבה, מנוגדת היא לפעילות של מתן שירותים... יש לשאול... אם הפעילות שבה מדברים אנו נמשכת אל מרכז הגרוויטציה של פעילות ייצורית או אל זה של מתן שירותים".

13. המשיב מפנה לעת"מ 239-08 טרווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (להלן: "טרווליסט") ומצטט כי "בצדק שם המשיב את הדגש על המודל הכלכלי שבו פועלת המערערת, ובצדק קיבלה הוועדה את עמדתו".

14. עוד מפנה המשיב לעמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (להלן: "ווב סנס") שם נקבע כי במסגרת המבחן המהותי יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס. כן מציין המשיב, אימץ בית המשפט בעניין ווב סנס את "מבחן הקשר המתמשך" ומצטט: "קשר מתמשך מאפיין מתן שירות, להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד המאפיין עסק ייצורי... במבט כולל על הפעילות העסקית של המערערת, בניית האתר ללקוח, הוא חוליה אחת, ראשונית, בשרשרת הפעילות של המערערת".

15. המשיב טוען כי יישום מבחן הקשר המתמשך בענייננו יביא למסקנה כי דין הערר להידחות. כן טוען המשיב כי אף אם בעבר עסקה העוררת בפיתוח פלטפורמה לבניית אתרים, שעליה מושתת המודל העסקי המאפשר לה להתאים את הפיתוח לדרישותיהם הספציפיות של הלקוחות – הרי שהליך זה הסתיים ועיקר הכנסותיה של העוררת נובעות מהשירותים הנלווים אותם היא מעניקה ולא מפיתוח תוכנה ומכירתה כסחורה.

16. המשיב טוען כי העוררת לא הצליחה להרים את נטל ההוכחה המוטל עליה ולהוכיח כי הפעילות הייצורית היא תכליתה ומטרתה העיקרית של הפעילות העסקית בנכס.

17. בעניין טענת העוררת לעניין העדפת בית המשפט לסיווג ספציפי על פני הסיווג השיווי, מציין המשיב כי העוררת מסתמכת על פסק דין בעניין דיסיזן סיסטמס משנת 1998, כאשר פסק הדין המרכזי בעניין זה הינו בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ (להלן: "מישל מרסייה") בו קבע בית המשפט העליון כי כאשר קיימת הגדרה פוזיטיבית וספציפית בצו הארנונה יש להעדיפה על פני ההגדרה השיווית.

18. אולם, מציין המשיב, כשניתן פסק הדין היה נוסחו של סעיף 3.2. בצו הארנונה "בניינים שאינם משמשים למגורים" ואילו בעקבות פסק הדין, התווספה הבהרה לסעיף, כך שיתאים לאופן החיוב של העירייה במשך השנים, ונוסחו כיום הינו "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר".

דין

19. סעיף 3.3.3 לצו הארנונה של עיריית תל אביב לשנת 2012 קובע:
"בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה, יחויבו ב – 147.88 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים."
בצו הארנונה לשנת 2013, עודכן סכום החיוב הנ"ל ל: 151.28 ₪.

20. **בוב-סנס** נפסק כי לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" נדרש לפי סעיף 3.4.3 לצו הארנונה (היום 3.3.3 – הערה שלנו), כי תתקיים בו בעיקר פעילות ייצורית של ייצור תוכנה. הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה".

21. המונח "בעיקר" על פי **בוב סנס**, מכווין הן למבחן כמותי במסגרתו יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של שטחים המשמשים לפעילות אחרת והן למבחן מהותי במסגרתו יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

22. בנוגע ל"פעילות ייצורית" נפסק **בוב סנס** כי יש להיעזר בחמישה מבחנים אשר מהווים אינדיקציות לפעילות ייצורית המבוצעת בנכסים – מבחן "ייצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", מבחן "טיבו של ההליך העסקי", מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", מבחן "השבחת הנכס" ומבחן "על דרך ההנגדה".

23. **"בוב סנס"** נפסק כי (ההדגשות שלנו):
"השאלה בערעור זה היא, איפוא, שאלה פרשנית המצריכה התייחסות להוראות צו הארנונה. עדותה של הגבי יופה, כי החלק העיקרי של הכנסות המערערת ניתן לה בתמורה לתוספות טכניות לאתרים ותחזוקתם, כמו גם צורת התשלום המשולם לה באופן שוטף מידי תקופה (ריטיינר), מעידה על קשר ממושך של המערערת עם לקוחותיה. קשר מתמשך מאפיין מתן

שירות, להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד, המאפיין עסק ייצורי. בניית אתרי האינטרנט כרוכה בכתיבת תוכנה, וככזו עשויה לענות על מבחני הפסיקה באשר לפעילות ייצורית. אך אין די בכך כדי להיכנס לגדרי סעיף 3.4.3 (סעיף 3.3.3 בצו הארנונה הרלוונטי לענייננו – תוספת שלנו) לצו הארנונה הדורש כי "עיקר" הפעילות תהיה "פעילות ייצורית" של ייצור "יתוכנה". ממצאי הוועדה מלמדים, כי בניית האתר ללקוח לפי דרישתו היא חלק מתוך הקשר המתמשך של מתן השירות ללקוח".

24. בטרוליסט בית המשפט חזר על אותן קביעות מפרשת **ווב סנס**, תוך כדי דגש על כך שפיתוח

תוכנות המיועדות לשימוש עצמי של החברה איננה פעילות ייצורית:
"במקרה זה, טענה המערערת, כי 15 מתוך 20 עובדיה הינם מתכנתים ומכך ביקשה להסיק כי עיקר שטחו של הנכס משמש לפיתוח מנוע חיפוש באינטרנט לצורך איתור מוצרי תיירות בארץ ובעולם. תכליתו של מנוע החיפוש, הוא, ליצור "שוק משוכלל" באינטרנט, שבו כלל ההצעות והאפשרויות הקיימות בשוק, כל רגע נתון, מוצגות בפני הגולש בזמן אמת... עיסוקם של 15 מתכנתים בעיסקה של המערערת, עשוי לטעת את הרושם כי מהבחינה הכמותית, עיקר העיסוק של המערערת הוא בפיתוח, בתחזוקה ובשדרוג של מנוע החיפוש. זאת משום, שעיסוק כזה, כרוך בפיתוח קודים ושימוש בכלים ובשפות תוכנה. דא עקא שהבחינה הנדרשת היא גם מהותית. המערערת אינה מייצרת תוכנות (מנועי חיפוש) למכירה, אלא עוסקת במתן שירות מתמשך ללקוחותיה באמצעות "מנוע החיפוש האינטרנטי" שפתחה".

העובדות שבפנינו:

25. ביום 24.9.2012 נערכה ביקורת בנכס ע"י החוקר יוסי שושן מטעם המשיב (להלן: "הביקורת הראשונה"). כמפורט בממצאי הביקורת, אשר הוגשה כתצהיר עדות ראשית מטעם המשיב:

- "...חברת DATA WORKS קיימת כשנתיים ועוסקים בבניית אתרי אינטרנט חכמים ואתרים למוצרי מובייל ובונים כלים לרשת ה-WEB למטרות שיווק לפי צרכי לקוח כלומר: לחברה קיים כלי שיווק בשם סקריפר – הכלי נבנה עבור אתר לינקדין (רשת חברתית לחיפוש עבודה בתחומי הייטק) ובאמצעות הסקריפר ניתן לאסוף מידע על פרופיל המשתמשים באתר ולפי הגדרות הלקוח ובמידע הרב ניתן לעשות שימוש רב".
- "בנוסף לדברי יניב החברה בונה אתרי אינטרנט חכמים ודינאמיים למשל אתר TUTITU שזהו אתר אנימציה שמבוסס על סדרת טלויזיה לילדים ובאתר ישנם פונקציות חכמות שיוועות למשל למשוך סרטונים מיו טיוב, לספור צפיות של גולשים באתר, ואתר זה כיום מתורגם ל- 10 שפות. בחלק מן האתרים והכלים שנבנים משתמשים בחלקי קוד שכבר נכתבו ובחלק מן הפרויקטים כותבים קוד חדש".

26. בהמשך לממצאי הביקורת הראשונה, מציין החוקר כי השיווק נעשה על ידי הבעלים ומנכ"ל החברה מהנכס עצמו. מספר העובדים על פי ממצאי הביקורת הראשונה עומד על 4: הבעלים והמנכ"ל, מנהל מוצר, מפתח WEB ומפתח בכיר.

27. לממצאי הביקורת הראשונה צורפו צילומי מסך מתוך אתר האינטרנט של העוררת, מתורגם באמצעות גוגל. בין השאר, מופיעים השירותים שניתנים על ידי העוררת, בהם: אופטימיזציה למנועי חיפוש, שיווק במנועי חיפוש, שיווק מדיה חברתית.

28. ביום 2.5.2013 נערכה ביקורת נוספת בנכס, ע"י החוקר יוסי שושן מטעם המשיב (להלן: **"הביקורת השנייה"**). בממצאי הביקורת השנייה מפורט:

- "חברת DATA WORKS קיימת כשנתיים וחצי, ולחברה קיימות מספר פלטפורמות ויישומים טכנולוגיים לשיווק מוצרים שונים עבור לקוחות החברה כאשר חלק מהכלים משמשים כמוצרי מדף ונמכרים ללקוחות החברה, ובחלק מן היישומים משתמשים לצרכי החברה עצמה..."

29. לממצאי הביקורת השנייה מצורפים שוב תצלומי מסך מתוך אתר האינטרנט של העוררת, הפעם לא מתורגמים בכל דרך שהיא. יוער כי חלק ה - About us מתוך אתר העוררת אינו ברור בממצאי הביקורת שבפנינו, אך להלן יובא חלק זה כפי שמופיע באתר האינטרנט של העוררת:

"Data works is a new kind of online agency...

We have a unique blend of great business skills alongside state of the art online expertise.

The company's leading team holds vast experience in business strategy planning and is highly focused on driving real business results.

Our team of online experts allows us to deliver an integrated solution and serve as a true online powerhouse for our clients"

30. בחקירתו בפנינו ביום 16.1.2014 ציין מר ניר ויינר, מטעם העוררת, כי הקשר עם הלקוח לא מסתיים אחרי שהאתר עולה לאוויר. לדבריו, יש כאלה שכן מסתיים, אך לרוב הקשר לא מסתיים כי הלקוח מצפה לקבל תמיכה ופיתוחים נוספים לאתר, התאמה למובייל, עדכונים, אחסון האתר. עוד ציין בפנינו כי העוררת אינה נתמכת על ידי המדען הראשי או גופים אחרים.

31. כן נתנו רשות למר ויינר בדיון בפנינו להמציא חשבונות יחד עם חוזים בין העוררת לבין לקוחותיה ובד בבד ניתנה למשיב הזכות להגיש תגובה על אותם מסמכים שתצרף העוררת.

32. בין מסמכים אלה קיים מסמך "הצעה לפיתוח אתר – הגל החדש" אשר הינו מעין הזמנה לתומה על ידי הלקוח של העוררת ומפרט מהי העבודה הנעשית על ידי העוררת. במסמך זה, ניתן להיווכח כי "האתר יפותח על בסיס תבנית Wordpress תוך ביצוע התאמות עיצוביות/איפיוניות מינוריות. תשתית ה - Wordpress מאפשרת גמישות עתידית לביצוע שינויים והתאמות נוספות וכן יכולת עתידית של מתכנת אחר המתמצא ב - Wordpress לקחת בעלות על תחזוק ועדכון האתר וזאת בניגוד למערכות סגורות אחרות המעגנות את הלקוח לשירותיו של ספק יחיד שפיתח את המערכת האמורה".

33. כן מצורפות מספר חשבוניות מס, ללא החוזה הקשור בהן, כך שלא ניתן להסיק מהן הפעולות אשר נעשו על ידי העוררת במסגרתן.

34. עוד מצרפת העוררת דו"ח רווח והפסד. בולטת בדו"ח זה העובדה כי רכיב עלויות "רכישת מדיה" מתוך סך ההכנסות מגיע לשיעור הקרוב לכ- 60%.

35. יצוין כי העוררת לא צרפה מצבת עובדים עדכנית, הכוללת פירוט בדבר הכשרתם של עובדיה.

מסקנות:

36. מפירוט העובדות אשר הוצגו בפנינו, הן מהביקורות שנעשו בנכס הן מהתצהיר מטעם העוררת ומחקירתו בפנינו של מר ויינר, ואף הן מהמסמכים הנוספים אשר הורשתה העוררת לצרף, עולה כי אין העוררת עוסקת **בעיקר** בייצור תוכנה ואין היא עונה על המבחנים אשר הוגדרו בפסיקה לפעילות שכזו.

37. הן בחינה כמותית והן בחינה מהותית של עיסוק העוררת מלמדות כי עיקר עיסוקה במתן שירות ללקוחותיה, כפי שטען המשיב ומרכז הכובד של עיסוקה איננו בייצור תוכנה.

38. התפלגות ההכנסות של העוררת כמשתמע מדו"ח רווח והפסד שלה מחזקות את דעתנו כי אין מדובר בחברה אשר עיקר עיסוקה הינו בייצור תוכנה.

39. אין אנו מקבלים את טענתה של העוררת כי יש לסווגה "בית תוכנה" שכן הסיווג הינו "קרוב יותר" לפעילותה מאשר ה"סיווג השירותי". טענה זו עלתה לראשונה בסיכומיה של העוררת וקיבלה התייחסות בסיכומי המשיב ובשל כך התייחסותנו כאן.

40. נוסח צו הארנונה הכללית קובע בסעיף 3.2 לצו כך :

'הארנונה הכללית לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3 בצו הארנונה'.

41. העוררת אינה עונה על המבחנים להיחשב כ"בית תוכנה" כאמור לעיל והתרשמותנו היא כי עיסוקה ייחשב כ"שירותים ומסחר".

42. נציין כי במישל מרסייה נקבע כי כאשר קיימות בצו הארנונה שתי קטגוריות רלבנטיות: קטגוריה שירית או הקטגוריה הספציפית של "בית מלאכה", נוטה הכף לעבר הגדרה פוזיטיבית וספציפית הקיימת בצו מאשר לקטגוריה שירית שבו, אשר בצידה תעריף גבוה שאינו מתחשב בטיבם ובמהותם הייחודית של הנכסים. זאת, ככל שהלשון, התכלית של סיווג ספציפי והשכל הישר, מאפשרים זאת. בית המשפט ציין, כי תוצאה זו מתחייבת גם ממידת ההגינות.

43. ברם, ענייננו נבדל מעניין מישל מרסייה בכך שקיימת קטגוריית שירותים ומסחר. לדעתנו הוכח כי מרבית הפעילות הנעשית בנכס הינה פעילות של מתן שירותים.

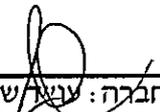
סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את העוררת בהוצאות המשיב.

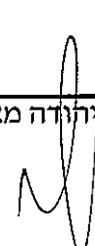
ניתן היום, 20 בנובמבר 2014, בהעדר הצדדים.

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.


חברה: ענף שירלי קדם
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור