



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

תאריך : ל בסיון תשעח
13.06.2018
מספר ערר : 140017001 / 08:46
מספר ועדה: 11743

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת:

קעל בעמ חברה פרטית [REDACTED]
חשבון לקוח: [REDACTED]
מספר חוזה: [REDACTED]
כתובת הנכס: [REDACTED]

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: קעל בעמ – אין נוכחות
יהודה הורנשטיין – אין נוכחות

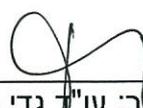
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: רחלי ברלינר

החלטה

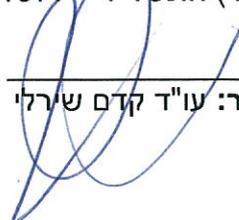
הדיון קבוע לשעה 09:00. השעה כעת 09:15 ואין הופעה מטעם העוררת או מי מטעמה. במעמד הדיון ביום 11.1.18 עדכן העורר את כתובתו לשליחת דואר ע"י הוועדה. הזימון לדיון נשלח לאותה כתובת וחזר כלא ידוע. מזכירת הוועדה ניסתה להשיג את העורר מספר פעמים וזה לא ענה לטלפון. ביום 4/6/18 מזכירת הוועדה השאירה הודעה במשיבון של העורר לגבי מועד הדיון, העורר בחר שלא להופיע לדיון הוכחות שנקבע זה מכבר. לאור האמור הערר ידחה והעורר יישא בהוצאות המשיב בסך 500 ₪.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 13.06.2018.

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 גדי טל


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

העוררת: גל מתש אחזקות בע"מ ח.פ. 514591981

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס המצוי ברח' יונה הנביא 2 תל אביב, הידוע בספרי העירייה כנכסים 2000140461 ו-2000140491 (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. הנכס דגן, המצוי באזור שבו מצויים בניינים לא מעטים, עזובים ומוזנחים, שימש לפני שנים רבות כמועדון ידוע, עד שנסגר והפך לחורבה עזובה ומצחינה.

2.2. הנכס הרוס משך שנים רבות, כאשר ברקע נעשות פעולות לקבלת היתר להקמת בית מלון.

2.3. מצב הנכס ידוע היטב למשיב, הן נוכח הבקשות שהוגשו למתן היתרי הבניה, והן מחמת שבעליו הקודמים של הנכס היו פטורים מארנונה לאור מצבו של הנכס.

2.4. החלת ההחלטה בערר זה על שנת 2017

2.4.1. בדיון שנערך ביום 15.3.2018, הורתה ועדת הערר לבי"כ העוררת להבהיר את עמדתו באשר לשנת המס 2017.

2.4.2. כפי שהבהיר בי"כ העוררת, במסגרת הבנות שהושגו בכתב ובעל פה עם בי"כ המשיב עו"ד ליטל דוידוב, סוכם, כי העוררת תמסור הבהרה בכתב, לפיה המצב העובדתי לא השתנה גם בשנת 2017, ובהתאם ההכרעה בערר זה תחול גם ביחס לשנת 2017.

2.4.3. דא עקא שלאחר הדיון מיום 15.3.2018, הודיע בי"כ המשיב עו"ד יניב טוירמן, כי המשיב אינו עומד מאחורי ההסכמות הנ"ל.

2.4.4. הוועדה מתבקשת להורות, כי בהתאם למוסכם תחול ההחלטה בערר דנא אף לגבי שנת 2017.

2.4.5. מבלי לגרוע מההסכמה דלעיל, למען הזהירות בלבד תטען העוררת, כי במצב שבו נכס הרוס, אין דרישה בדין להגיש בקשה לפטור לנכס הרוס מידני שנה. סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "סעיף 330"), קובע כי תוגש הודעה. למן מתן ההודעה, וכל עוד לא השתנה המצב בנכס הרי שמעמדו של הנכס הוא כנכס הרוס.

2.5. הגשת חו"ד מומחה

2.5.1. במסגרת הדיון שהתקיים בפני הוועדה ביום 15.3.2018, ביקשה העוררת להגיש חו"ד מומחה מטעמה. הוועדה סירבה לכך.

2.5.2. בנסיבות דנן ובהתאם לפסיקה, מקום שבו חוות הדעת היא ראייה חשובה לליבון המחלוקת, היה מקום לאפשר את הגשת הראייה, תוך שמירת זכותו של המשיב להגיב לה ו/או להגיש חוות דעת נגדית.

2.5.3. הדברים מקבלים משנה תוקף שעה שהמחלוקת המשפטית נמשכת לשנת 2018, וטרם התקבלו ההיתרים לבניה החדשה.

2.5.4. ככל שהוועדה הנכבדה תמצא שאין די בראיות שהונחו בפניה בכדי לקבוע שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, מתבקשת הוועדה, על מנת להגיע לחקר האמת, לשקול את החלטתה בשנית, ולאפשר לעוררת להגיש חוות דעת מטעמה, טרם שתינתן החלטה בערר, תוך שמירת זכויות הצדדים להגיש תגובות ו/או לקיים חקירה של המומחה, לרבות הגשת סיכומים משלימים.

ראו לעניין זה:

עמ"נ (ת"א) 23384-07-13 מכשירי תנועה ומכוניות (2004) בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו):

"אומר בזהירות, שבמצב שבו אין ספק שקיימת ראייה חשובה ורלוונטית לכאורה, שחסרונה עלול לפגוע באפשרות לברר את העובדות לאשורן, יש לעשות את המאמץ הנדרש על מנת לאפשר הבאתה בפני הוועדה.... במצב שנוצר במקרה שלנו, נפגעה לכאורה זכותה של המערערת להביא את ראיותיה בצורה המיטבית ולמצות את זכותה לשכנע את הוועדה בטענותיה, והיא הועמדה בפני שוקת שבורה בשלב הסופי."

2.6. עסקינן בנכס הרוס

2.6.1. מתצהיר עד העוררת מרציאנו עולה, כי הנכס הרוס מאז שהוא פונה בצו של בית משפט, כי התקרות וכל התאורה מפורקות, כי הנכס שבור ונמצא במצב של הרס וחורבן, וכי הוא אינו ראוי לשימוש.

2.6.2. כך עולה מעדותו של מרציאנו, כי מדובר בנכס שאינו מחובר למים וחשמל, רצפתו ומתקניו הרוסים, באופן שלא ניתן לעשות בו שימוש במצבו הנוכחי, ואין לקבוע אלא, כי מדובר בנכס שניזוק במידה שלא ניתן להשתמש בו ואין משתמשים בו.

- 2.6.3. עוד עולה מחקירת מרציאנו, כי מרציאנו מכיר היטב את הנכס עוד מזמן עבודתו אצל בעלת הנכס הקודמת, קרי טרם שנת 2016, וכי הוא מכיר את מצבו של הנכס גם במועד הנוכחי.
- 2.6.4. מרציאנו אישר בעדותו, כי התמונות שצורפו לתצהיר משקפות את מצב הנכס, כי יש חורים בחלקים שונים של רצפת הנכס ובמרצפות הנכס, כי מערכת הביוב לא טובה, וכי גם אם קיימים כלים סניטריים בנכס הם שבורים.
- 2.6.5. באשר לחיבור לחשמל, העיד מרציאנו, ברחל בתך הקטנה, כי "אני ניתקתי את החשמל תוך פניה לחברת החשמל... זה נעשה לפני 6 שנים".
- 2.6.6. מרציאנו לא נחקר בקשר לחיבור למים, ולא בכדי, שכן למשיב ידוע היטב שלא הייתה צריכת מים בנכס, והימנעות באת כוחו לחקור בעניין זה, נועדה להסתיר מעיני הוועדה הנכבדה את ידיעת המשיב אודות מצב הנכס. לאור האמור, יש לראות טענה זו כטענה שהוכחה ע"י העוררת.
- 2.6.7. דו"ח הביקורת של עד המשיב - טוילי, תומך בעדות העוררת. כך, צוין בדו"ח הביקורת, כי "הנכסים לא פעילים... מעט ציוד ישן ולא שמיש ופסולת..."; "כלים סניטריים במצב מוזנח, חלק קטן מהם פורק או נשבר"; רוב הנכס נמצא חשוך בעת הביקורת"; "לדברי רונן, מדובר במבנה שאינו פעיל כעשר שנים ואין חיבור למים וחשמל".
- 2.6.8. מחקירת טוילי עולה, כי הביקורת שעשה בנכס הייתה חלקית בלבד, שכן הוא לא בדק את כל הכניסות לנכס; לא עשה ולו פעולה אחת לבדוק אם הנכס מחובר לחשמל או למים; וכי על אף שהוא אישר שלא בכל הנכס יש מרצפות, הוא לא זכר את סוג הרצפה של הנכס.
- 2.6.9. התמונות שצורפו לתצהיר טוילי, רובן ככולן מושחרות, ולא ניתן ללמוד מהן דבר וחצי דבר. טוילי ו/או המשיב לא מצאו לנכון להציג את התמונות המקוריות במועד דיון ההוכחות, וגם לא כאשר נתנה להם הזדמנות לעשות כן, לאור שאלת יו"ר הוועדה.
- 2.6.10. עדות טוילי הייתה דלה והעידה, כי לא נעשתה בדיקה של ממש ו/או שנעשתה הצגה חלקית ומגמתית של המצב בנכס, על מנת להימנע מהסקת המסקנה, כי מדובר בחורבה העומדת בשימונה. אם הנכס היה חשוך, האם לא ניתן היה להצטייד בפנס??? והרי כיום בכל מכשיר סלולארי קיים פנס מובנה? ואם נעשה שימוש באמצעי תאורה, מדוע לא הוצגו התמונות שהתקבלו???
- 2.6.11. אין ללמוד מאופן העדות אלא, שהמשיב מנסה להטעות, ולהציג מצב כאילו מדובר לכל היותר בנכס ריק, שניתן לאכלוס בכל רגע, וזאת על אף שלמשיב אינדיקציות רבות שנים, על מצבו הרעוע מאוד של הנכס.
- 2.6.12. אין בעדות טוילי או בראיות המשיב בכללותן כדי לסתור ו/או לשלול את טענות העוררת.

2.6.13. על אף שהעוררת טענה לכל אורך הדרך, כי הנכס אינו מחובר למים וחשמל במשך שנים רבות, נמנע המשיב מלהציג ראיות סותרות ממחלקת המים ואו מהתאגיד שבבעלותה, פעולה פשוטה וזמינה עד מאוד למשיב. בעשותו כן העיד המשיב, כי יש במידע המדובר בכדי לסתור את טענותיו, ואף לתמוך בעמדת העוררת.

2.6.14. היות ואין מחלוקת כי בשנת 2016 נמסרה הודעה, על כי הנכס ניזוק באופן ניכר, והיות ועל פי נוסח לשון סעיף 330 יחולו הוראות הסעיף, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק, הרי שמאחר והמצב העובדתי לא השתנה, יש להחיל את הפטור לכל אורך התקופה.

2.6.15. השתת ארנונה על הנכס, מבקשת למעשה להטיל מס על בניין שאמור להיות פטור, ללא כל בסיס לכך בחוק, ובניגוד להלכה שנקבעה בבר"מ 5711/06 **חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו – מנהל הארנונה** (פורסם בנבו) (להלן: "**הלכת המגרש המוצלח**").

2.6.16. גם מבחינת תכלית דיני הארנונה אין לקבל את גישת המשיב. אף שלא קיימת זיקה ישירה בין סכום הארנונה לבין השירות הניתן תמורתה, זיקה כלשהיא חייבת להתקיים, שאם לא כן, נשמטת ההצדקה מתחת להטלתה של הארנונה על הנישומים (ראו: הלכת המגרש המוצלח).

2.6.17. ראוי להדגיש כי אי אפשר "להאשים" את העוררת בכך שהיא בוחרת להזניח את הנכס, שכן, כאמור, מדובר בנסיבות שאינן תלויות בעוררת, אשר ממתינה לקבלת היתרי בנייה לצורך הקמת בניין חדש.

2.6.18. בפסק הדין בעמ"נ 21629-06-10 **חי יעקוב נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב** (פורסם בנבו), מצא בית המשפט, בנסיבות דומות לכאן, להרחיב את הלכת המגרש המוצלח אף ביחס לנכס שהוגדר כ**נטוש** על מנת לזכות בפטור: "**בהינתן היות החנויות נטושות ובלתי ניתנות לשימוש מסחרי, המתחם שומם והמשיב עצמו אינו נותן להן שירותים, נשלל אחד הרציונלים המרכזיים להטלת ארנונה. אף בכך יש בכדי לחזק את המסקנה כי עקרונית יש מקום ליתן למערער את הפטור מארנונה לפי סעי' 330 לפקודה**".

וראו גם, עמ"נ (מרכז) 52341-1113 **בוטאניק לאב בע"מ נ' עיריית פתח תקווה** (פורסם בנבו), בו נקבע:

"לפיכך, סבור אני כי במצב שבו לא ניתן לעשות שימוש בנכס במצבו הנוכחי, די בכך לצורך מתן הפטור. אין למנוע את הפטור משום שהנישום נמנע מלבצע שיפוץ מסוים (או לסיים שיפוץ), מסיבותיו שלו".

וכן עמ"נ (ת"א) 29825-10-11 **גלגלי הפלדה 6 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה** (פורסם בנבו).

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. במסגרת הערר, שהוגש לוועדה ביום 27/11/16, ביקשה העוררת להקדים את הפטור שניתן לנכס בגין נכס ריק, כך שיחול מיום קבלת החזקה, קרי 4/5/16.
- העוררת הבהירה כי טענותיה בעניין שיפוץ הנכס לצורך השכרתו, עלו במסגרת פנייה נפרדת לעירייה. ודוק, העוררת לא טענה כי מצבו של הנכס, בעת הגשת הבקשה לפטור נכס ריק, הינו של נכס אשר אינו ראוי לשימוש.
- הנה כי כן, הטענה היחידה העומדת בפני הוועדה הנכבדה נוגעת למתן פטור נכס ריק לנכס, וכל טענה אחרת הינה בבחינת הרחבת חזית אסורה.
- די באמור כדי לדחות את הערר על הסף, במלואו.
- 3.2. סי' 330 קובע כי תחילתו תהא, לכל המוקדם, ממועד ההודעה בדבר מצבו של הנכס. מדובר בתנאי קונסטיטוטיבי שאין בלתו.
- ראו למשל: עמ"נ 46146-02-13 ליאורה מיכקשוילי נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו); עמ"נ 21629-06-10 חי יעקב נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם בנבו); עמ"נ 13547-11-15 מ. אליאנס חברה לבניין נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו); עמ"נ 312/07 טימרסט ניהול בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה (פורסם בנבו).
- היות ואין חולק כי המועד הראשון בו הוגשה השגה היה ביום 10/10/16, הרי אין מקום למתן פטור עובר למועד זה.
- טענת העוררת, כי לא הגישה השגה במועד קבלת החזקה בנכס, מכיוון שסברה כי הוא פטור, אינה יכולה להתקבל, הן מחמת שכאמור לא הוכח קיומו של פטור, והן מחמת שאין בכך כדי להצדיק היעדר הודעה כנדרש על פי דין.
- וידגש, טענת העוררת במהלך הדיון המקדמי, ואף בסיכומיה, כי תחת הבעלות הקודמת על הנכס, זכה הנכס לפטור, לא גובתה בכל ראייה, אף לא בתצהיר שהוגש מטעם העוררת.
- 3.3. אין גם מקום להחלה של החלטת הוועדה על שנת 2017 ואילך.
- אומנם, ניתנה הסכמת המשיב לעיכוב הליכי הגבייה, אך בכך אין כדי לפטור את העוררת מהגשת בקשה מסודרת לפטור כנדרש על פי דין.
- זאת ועוד, העוררת מעולם לא פנתה למשיב בבקשה לפטור אותה, ולכל הפחות לא הציגה פנייה כזו במסגרת הערר שלפנינו, מכאן, שגם בפנייתה מיום 10/10/16 לא היה כדי למלא את החובה שבהודעה לפי סי' 330.
- 3.4. גם לגוף העניין יש לדחות את הערר.
- 3.5. מר מרציאנו שהצהיר והעיד מטעם העוררת, כלל אינו קשור לעוררת, ונדמה כי היכרותו של הנכס היא יותר של שכן, ופחות כזו של בעלים או מחזיק אחר. העובדה שהעוררת לא טרחה להעיד איש מטעמה שלה עצמה הינה תמוהה.

3.6. עיון בראיות שהוצגו בפני הועדה. מעלה, כי הגם שמדובר בנכס מוזנח, אין מדובר בנכס הרוס או כזה שניזוק במידה שאינה מאפשרת לעשות בו כל שימוש, כמפורט להלן:

3.6.1. מר מרציאנו העיד כי הנכס "מקורה בצורה מלאה", וכי "לנכס יש קירות פנים וחוץ".

3.6.2. גם באשר לשאלה האם ברצפת הנכס פעורים חורים, לה השיב תחילה בחיוב, הודה מר מרציאנו, כי "מדובר במרצפות שבורות ולא בתור ברצפה". יצויין, כי על אף שמר מרציאנו הפנה לתמונה שסומנה א', קשה עד בלתי אפשרי לראות בה מרצפות שבורות. עד המשיב מר טוילי הבהיר, באשר למצב הרצפה, כי: "לא ראיתי מרצפות שבורות בנכס... כתבתי שיש רצפה, זה גם יכול להיות בטון מוחלק, אני לא זוכר איזו רצפה זו הייתה".

על כל פנים ברי כי הרצפה שלמה, ואין פעורים בה חורים.

3.6.3. לעניין הכלים הסניטריים, הרי שאלו מופיעים בבירור בתמונות המשיב, גם אם הן מעט חשוכות.

המשיב ביקש להעמיד את העד מטעם העוררת על דיוקם של דברים, אך מר מרציאנו קבע בפסקנות, מבלי לעיין בתמונות, ומבלי להציג תמונות נגדיות מטעמו: "לא אשנה את תשובתי כי גם אם קיימים כלים סניטריים הם שבורים".

הוועדה מופנית לכך, לנוסח ממצאי הביקורת, לפיו בנכס קיימים "כלים סניטריים במצב מוזנח, חלק קטן מהם פורק או נשבר". ניסוח זה מעיד על כי חלקם הגדול של הכלים הסניטריים דווקא תקין.

3.6.4. הנכס מצוי בבניין המחובר לתשתיות. ניתוק הנכס מחשמל או ממים באופן יזום על ידי העוררת ו/או מי מטעמה, אין בו כדי להצדיק פטור מתשלום. ראו: עת"מ 10-13-29631-29631 שמחה פרץ נ' עיריית נשר (פורסם בנבו); ערר 140014375 אלאולף יצחק.

יודגש ויצוין, מר טוילי הבהיר, כי אומנם לא בדק אם החשמל מחובר, "אבל יש שם לוח חשמל".

3.7. המצב העובדתי המתואר לעיל, אינו מצדיק מתן פטור לפי ס' 330, שכן די בכך שיוכת, כי נכס עומד על תילו ובר שימוש לאחת מבין תכליות השימוש שבצו הארנונה, על מנת שיהיה ניתן לחייבו בארנונה.

ראו לעניין זה:

הלכת המגרש המוצלח; ת.א. 96979/01 עיריית הרצליה נ' אדר אריה ואח'; בש"א 592/02 בת.א. 1422/01 אופיר כהן נ' עיריית חולון; עמ"נ (נצ') 1002/05 אספן נדל"ן בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית נצרת עלית; עמ"נ (י-ם) 41713-11-11 גור אייל נכסים והשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה, עיריית ירושלים; עמ"נ (חי') 23951-10-12 עו"ד אבנר כהן, כונס הנכסים על זכויות חב' מלונות פנינת נהריה בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית נהריה (פורסם בנבו); עע"מ 9130/11 יורשי המנוח יוסף סויסה ז"ל נ' עיריית רחובות (פורסם בנבו); עמ"נ 46146-02-13 ליאורה מיכקשוילי נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו).

- 3.8. גם אם נקבע כי הנכס מוזנח ואינו בשימוש, הרי שלא ניתן לקבל את הטענה, כי מדובר בנכס שנגרם לו הרס ממשי או נזק חמור, שמונע כל אפשרות שימוש בו.
- 3.9. לאור כל האמור, גם אם הייתה העוררת מבקשת במסגרת הערר את הפטור הקבוע בסעיף 330, לא היה מקום להעניק לה אותו.

4. תמצית סיכומי התשובה של העוררת

- 4.1. טענת העוררת, כי הפטור המבוקש הינו פטור מכח סעי' 330, הועלתה מפורשות בדיון שהתקיים בפני הוועדה הנכבדה ביום 19.4.2017, והמשיב לא התנגד להעלאתה.
- 4.2. גם במסגרת דיון ההוכחות לא טען המשיב כל טענה בעניין זה, וחקירתו אף התרכזה בשאלת היות הנכס הרוס.
- 4.3. משכך, יש לקבוע כי המשיב ויתר על כל טענה בעניין זה לרבות על הרחבת החזית.
- 4.4. לחילופין, ולשם הזהירות בלבד, היות וועדת הערר אינה כפופה לסדרי הדין, ובהתאם לעקרון הבטלות היחסית, בנסיבות העניין, מהם עולה כי העוררת, שלא הייתה מיוצגת, הציגה את טיעוניה בתום לב, אין להיצמד ללשון השגתה של העוררת, אלא לבחון את כוונתה, כפי שעולה בבירור מדבריו נציג העוררת בדיון שהתקיים ביום 19.4.17: **"...סברתי שגם אני לא צריך לשלם ארנונה מכיוון שהנכס לא ראוי לשימוש.... גם נציגי העירייה ידעו על המצב הרעוע של הנכס"**.
- 4.5. יש לדחות את טענת המשיב, כי מסירת הודעה בדבר נכס הרוס, היא תנאי "קונסטיטוטיבי". המשיב ידע היטב על מצב הנכס, הן מחמת שהוא נבדק טרם מתן הפטור לבעלי הקודמים, הן לאור ההליכים לקבלת היתרי בניה, והן לאור העובדה שהוא ביצע ביקורת בנכס לאחר קבלת הודעת העוררת, ואף זיכה אותה בפטור לנכס ריק, ולכן יש לקבוע כי המשיב מבקש לעצום את עיניו בחוסר תום לב, לשם גביית ארנונה שלא כדין.
- הועדה מתבקשת שלא ללכת שבי אחר טענות ב"כ המשיב, ולראות נכונה את מהלך הדברים. החיוב נולד עם החלפת הבעלות, ולא בעקבות שינוי במצב של הנכס.
- 4.6. יש לדחות את ניסיונו של ב"כ המשיב להתכחש להסכמה שניתנה ע"י עו"ד ליטל דוידוב, בע"פ ובכתב במסגרת שיחות שהתקיימו בין הצדדים, בהן עו"ד דוידוב ביקשה "רק מכתב פורמאלי" שהמצב העובדתי בנכס לא השתנה.
- הח"מ רואה בחומרה רבה את התנערות ב"כ המשיב מההסכמות, ובמידת הצורך מתבקשת הוועדה, טרם שתחליט בערר, להורות על הגשת תצהירים של עו"ד משה נבו ועו"ד ליטל דוידוב, ועל קיום דיון בפני הוועדה הנכבדה, על מנת לבחון האם אכן לא ניתנה הסכמה כנטען.
- לא למותר יהיה לציין, כי העובדה שלא חל שינוי כלשהו במצבו של הנכס עד היום, כפי שבוודאי ידוע למשיב לאור השגה וערר שהוגשו לשנת 2018, מעידה שעמדת המשיב פסולה.
- 4.7. אין כל מתום בהעדת מר מרציאנו. מדובר באדם המכיר את הנכס שנים רבות, יותר טוב מכל אדם אחר.

- 4.8. התמקדות המשיב בסיכומיו, במספר הרצפות שנשברו ו/או במספר הכלים הסניטריים השבורים וכיוצ"ב היא לעג לרש, ואין בה אלא כדי להתעלם מהתמונה הכוללת, לפיה מדובר בנכס שהינו הרוס ומוזנח בצורה מחפירה מזה שנים, אשר אין בו אלא שברי מתקנים, קירות, רצפות ופסולת.
- 4.9. דה פאקטו, הנכס כה הרוס עד כי נדרשת בנייתו ושיפוצו מחדש, אשר מעוכבים אך ורק בשל הליך קבלת ההיתרים.

5. דיון והכרעה

- 5.1. לאתר שבחנו את הראיות שהוצגו בפנינו, כמו גם את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר דחיה.

5.2. הרחבת חזית

- 5.2.1. אנו דוחים את טענות המשיב, כאילו טענות העוררת לזכות לפטור מכח סעי' 330 הינן בבחינת הרחבת חזית.

- 5.2.2. אכן, בעררה לא העלתה העוררת כל טענה בעניין הזכות לפטור מכח סעי' 330, וכל שטענה הוא לעניין המועד להחלת הפטור בגין היות הנכס ריק.

- 5.2.3. דא עקא, שכפי שטוענת העוררת, ובצדק, טענת העוררת, כי הפטור המבוקש הינו פטור מכח סעי' 330, הועלתה מפורשות בדיון שהתקיים בפני וועדת הערר ביום 19.4.2017, והמשיב לא התנגד להעלאתה. גם במסגרת דיון ההוכחות לא טען המשיב כל טענה בעניין זה, וחקירתו אף התרכזה בשאלת היות הנכס הרוס.

לאור האמור אין לנו אלא לקבוע, כי המשיב ויתר על הטענה, כי עסקינן בהרחבת החזית.

ראו לעניין זה:

רע"א 4712/08 מחמד עקילי נ' בנק לאומי לישראל בע"מ-סניף כפר קאסם (פורסם בנבו).

- 5.2.4. ויודגש, ספק בעניינו אם ויתור זה יכול היה להיות לו תוקף ו/או משמעות, מקום בו המשיב כלל לא דן בסוגיה זו, שהרי ועדת הערר אינה מוסמכת, אלא לדון בערר על החלטות של המשיב, ולכאורה משהמשיב לא נדרש לסוגיה מסוימת, ומאליו לא הכריע בה, אין לוועדת הערר כל סמכות לדון בה. דא עקא, שעיון בתשובת המשיב להשגת העוררת מעלה, כי המשיב דן מפורשות בשאלה אם הנכס ראוי לשימוש, וזאת בסעיף 3 להחלטתו.

- 5.2.5. אשר על כן אנו דוחים את טענת המשיב כי עסקינן בהרחבת חזית.

5.3 המועדים עליהם חל הערר

- 5.3.1 בסיכומיהם הכבירו הצדדים מילים בשאלה האם יש להחיל את תוצאות הערר על חיובי הארנונה בשנת 2017.
- 5.3.2 שני הצדדים כאחד התעלמו מהחלטת יו"ר הועדה בפניה נדונה בקשה זו, עו"ד שירלי קדם, מיום 13.9.17, בה נקבע מפורשות, כי הבקשה להחלת תוצאות ערר זה על חיובי הארנונה בשנת 2017 נדחית, וכי העוררת תהא רשאית להגיש בקשה נוספת בהתאם לתגובת המשיב.
- 5.3.3 העוררת לא הגישה כל בקשה נוספת, ואת טיעוניה בנושא שטחה רק בסיכומיה.
- 5.3.4 יצויין, כי לאור האמור בסיכומי העוררת, קראנו שוב ושוב את פרוטוקול הדיון מיום 15.3.18, וכי לא מצאנו בתיק כל זכר לטענת העוררת, כי, לכאורה, בדיון מיום 15.3.2018, הורתה ועדת הערר לב"כ העוררת להבהיר את עמדתו באשר לשנת המס 2017, כי, לכאורה, ב"כ העוררת הבהיר, כי במסגרת הבנות שהושגו בכתב ובעל פה עם ב"כ המשיב עו"ד ליטל דוידוב, סוכס, כי העוררת תמסור הבהרה בכתב, לפיה המצב העובדתי לא השתנה גם בשנת 2017, ובהתאם ההכרעה בערר זה תחול גם ביחס לשנת 2017, וכי, לכאורה, לאחר הדיון מיום 15.3.2018, הודיע ב"כ המשיב עו"ד יניב טוירמן, כי המשיב אינו עומד מאחורי ההסכמות הני"ל.
- 5.3.5 ויודגש, עמדת עו"ד טוירמן המצויה בתיק, היא ההודעה שהוגשה בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 6.9.17, אשר עליה נכתבה, ביום 13.9.17, החלטת כבוד יו"ר הועדה שדנה בבקשה, עו"ד שירלי קדם.
- 5.3.6 באשר לתכתובת בין ב"כ העוררת לעו"ד טוירמן, שצורפה על ידי העוררת כנספח 3 לסיכומיה, לא זו בלבד שאין בה כדי להעיד על האמור, אלא על הסכמת עו"ד ליטל דוידוב לעכב את הליכי הגביה לשנת 2017 במטרה לנסות ולהגיע להסכמות, אלא שמדובר במעשה שלא יעשה, בו צירפה העוררת לסיכומיה ראיות, ללא כל אישור ו/או הסכמה, ולכן גם אם היה בהן כדי לתמוך בטענות העוררת, ואין בהן, מן הדין היה שלא לקבלן.
- 5.3.7 בסיכומי התשובה מטעמה, ביקשה העוררת, לאפשר הגשת תצהירים נוספים, של עו"ד משה נבו ועו"ד ליטל דוידוב, ולקיים דיון נוסף בפני הוועדה הנכבדה, על מנת לבחון האם אכן לא ניתנה הסכמה כנטען.
- 5.3.8 העוררת שלא ניצלה את האפשרות להגיש בקשה מתאימה, איחרה את המועד להגיש בקשה בעניין זה.
- איננו מוצאים לנכון להיעתר לבקשה כאמור, בשלב שלאחר גמר מסכת הראיות, ואף לאחר הגשת סיכומי שני הצדדים.
- 5.3.9 לאור האמור לעיל, איננו מקבלים את טענת העוררת, כי יש להחיל את תוצאות הערר על שנת 2017, מכח הסכמה של המשיב.

5.3.10. לשם השלמת התמונה, אנו מוצאים לנכון לציין, כי לו היינו מגיעים למסקנה, כי עסקינן בנכס שאינו ראוי לשימוש, יתכן ונכון היה לקבוע, כי פטור זה צריך להמשיך להיות בתוקף, עד שיוכח שינוי במצב הנכס, או עד תום התקופה המקסימלית על פי דין, לפי המוקדם, ואולם לאור העובדה שדחינו את הערר, מהטעמים שיפורטו להלן, איננו מוצאים צורך לדון בשאלה זו, ואנו משאירים אותה בצריך עיון.

5.3.11. מחמת אותו טעם, איננו מוצאים צורך לדון בטענת העוררת, כי יש להחיל את תוצאות הערר קודם ליום 10.10.16, הוא מועד משלוח ההודעה מטעם העוררת.

5.4. האם עסקינן בנכס שאינו ראוי לשימוש

5.4.1. דחית בקשת העוררת להגשת חו"ד מומחה מטעמה, לאחר גמר מסכת ראיות הצדדים

5.4.1.1. ראשית, וקודם שנידרש לשאלה האם עסקינן בנכס שאינו ראוי לשימוש, אנו מוצאים לנכון להידרש לבקשת העוררת להגיש חו"ד מטעמה, כפי שעלתה בסיכומי העוררת.

5.4.1.2. בקשה כאמור התבקשה על ידי העוררת בתום שלב ההוכחות, ונדחתה על ידינו.

5.4.1.3. לא מצאנו כל סיבה, מדוע עלינו לעיין מחדש בהחלטתנו זו.

5.4.1.4. למניעת ספק, ולגוף העניין, גם אם היינו דנים בבקשה פעם נוספת, לא היינו רואים לנכון לשנותה.

5.4.1.5. כפי שפורט בהחלטתנו האמורה, אין מדובר באיחור בהגשת חו"ד גרידא. בקשת העוררת להגשת חו"ד מומחה מטעמה, התבקשה לאחר שהסתיים שלב שמיעת הראיות.

5.4.1.6. לו היתה העוררת מגישה בקשה כאמור לאחר הגשת תצהיר שני הצדדים, אך טרם חקירת העדים ניחא, אך הגשת בקשה בשלב כה מאוחר, לאתר שתמה מסכת חקירת העדים, מבלי שניתן ולו נימוק אחד המסביר מדוע לא הוגשה בקשה כאמור במועד, או למצער קודם למועד דיון ההוכחות, הינה בבחינת ניסיון לביצוע מקצה שיפורים, שאיננו יכולים להתירו.

ראו לעניין זה:

רע"א 517237 חוסיין ורדה נ' מינהל מקרקעי ישראל ואח'

"הכלל האוסר קבלת ראיות לאתר שלב ההוכחות אינו כלל זיוני גרידא, אלא הוא נועד גם להבטיח את זכויותיו של הצד שכנגד ושלא יפגע ניהולו התקין של המשפט. יש לשמור על האיזון העדין שבין הצדדים אשר עליו מושתתת השיטה האדברסרית המכתיבה את סדר ניהול ההליך, על עקרון סופיות הדיון ועל השאיפה לנהל משפט בצורה יעילה.

..... הפסיקה הצביעה על כמה מבחנים אשר עלינו להביא בחשבון בבחינת השאלה האם להתיר הגשת ראיה מסוימת באיחור או אם לאו.

..... בית המשפט יתחשב בין היתר בשלב בו נודע לצד המבקש הבאת הראיה דבר קיומה. במילים אחרות, האם הצד ידע או יכול היה לדעת על קיומה של הראיה בשלב מוקדם יותר".

5.4.2. לא הוכח בפנינו כי ניתן לנכס פטור מחמת היותו לא ראוי לשימוש בעבר

5.4.2.1. טענה נוספת בה נדון קודם שנבחן את השאלה האם הוכח בפנינו, כי עסקינן בנכס שאינו ראוי לשימוש, הינה, טענת העוררת, כפי שעלתה בסיכומיה, כי לנכס ניתן בעבר פטור מחמת היותו לא ראוי לשימוש.

5.4.2.2. טענה זו לא נטענה בערר, וגם בדיון המקדמי לא עלתה באופן מפורש, הגם שניתן, אולי, להבינה באופן משתמע, לאור טענת העוררת בדיון המקדמי, כי: "הסיבה שלא הגשתי את הבקשה לעירייה בזמן היא מכיוון שקניתי את המכס (כך בפרוטוקול, צ"ל – הנכס), במאי בידיעה שהמוכרים לא משלמים ארנונה וסברתי שגם אני לא צריך לשלם ארנונה מכיוון שהנכס לא ראוי לשימוש".

5.4.2.3. כבר יצויין, כי ספק בעינינו אם ניתן ללמוד מטענה זו של העוררת כי היא טענה לקיומו של פטור קודם לנכס, שכן בניגוד לטענת העוררת בדיון המקדמי, בהודעה ששלחה העוררת למשיב ביום 10.10.16, כתב מר גבי אלבו מטעם העוררת מפורשות, כי "לא ידעתי שבאפשרותי לקבל הנחה בגין נכס ריק ולא בשימוש".

5.4.2.4. מכל מקום, בין שטענה זו עלתה בדיון המקדמי ובין אם לאו, לא די בכך, מקום שעל אף שעסקינן בטענה מהותית, לא הביאה העוררת כל ראיה לטענה זו, ואף לא חזרה עליה בתצהיר העד מטעמה.

5.4.2.5. יש לזקוף לחובת העוררת את העובדה שלא הביאה כל ראיה לטענה זו, לאור הכלל ש"מעמידים בעל דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלוונטית שהיא בהישג ידו, ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת כנגדו".

ראה לעניין זה:

ע"א 548/78 שרון נ' לוי, פ"ד לה (1) 736.

כן ראה:

ע"א 9656/05 שוורץ נ' רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ (פורסם בנבו):

5.4.2.6. ויובהר, לא זו בלבד שכלל לא הוכח מתן פטור כאמור, אלא שלא הוכח מועדו. על מנת להידרש לטענה בעניין מתן פטור בעבר, היה על העוררת להוכיח את התקופה בגינה ניתן, על מנת שניתן יהיה לבחון שמא תמה תקופה הפטור.

5.4.2.7. בנסיבות העניין, איננו יכולים לקבל את טענת העוררת, כי ניתן לנכס בעבר פטור מחמת היותו לא ראוי לשימוש.

5.4.3. העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה הנדרש להוכיח כי הנכס עומד בתנאי הפטור של

סעיף 330

5.4.3.1. גם לגוף העניין, איננו מקבלים את טענת העוררת כי הרימה את הנטל להוכיח, כי הנכס אינו ראוי לשימוש.

5.4.3.2. 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.

5.4.3.3. בהלכת המגרש המוצלח, קבע בית המשפט העליון, כי 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 בגדר 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.

5.4.3.4. 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 2781 אחרים (פורסם בנבו);

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

5.4.3.5. מהראיות שהוצגו בפנינו, הגענו לכלל דעה, כי לא ניתן לקבוע, כי הנכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

5.4.3.6. בניגוד לעמדת המשיב, איננו מוצאים כל פגם בכך, שמר מרציאנו שהצהיר והעיד מטעם העוררת, אינו קשור לעוררת, דא עקא, שאין בעדותו כדי לשכנענו, כי הנכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

5.4.3.7. אכן, עסקינן בנכס מוזנת, אך לא הוכח בפנינו, כי הנכס הרוס או ניזוק במידה שאינה מאפשרת לעשות בו כל שימוש. כפי שהוכח בפנינו, הנכס מקורה; לנכס קירות פנים וחוף; הנכס מרוצף, גם אם חלק ממרצפותיו שבורות, טענה שלא הוכחה בתמונות, למרות שמדובר בראיה שנקל להציגה; בנכס כלים סניטריים, אשר גם אם חלקם שבורים, טענה שגם היא לא הוכחה בתמונות, למרות שמדובר בראיה שנקל להציגה, אין בכך כדי להפוך את הנכס לבלתי ראוי לשבת בו.

5.4.3.8. לא זו אף זו, הנכס נמצא בבניין המחובר לתשתית חשמל, ולא הוכח, כי יש מניעה כלשהי לחברו לתשתית חשמל. נהפוך הוא, כפי שהוכח בפנינו, ניתוק הנכס מחשמל נעשה באופן יזום על ידי הבעלים הקודם לעוררת ו/או מי מטעמה.

5.4.3.9. מממצאי הביקורות עולה באופן חד משמעי, כי מדובר בנכס בעל פוטנציאל שימוש, שלכל הפחות ניתן לעשות בו שימוש לצרכי אחסנה.

5.4.3.10. נטל ההוכחה להוכחת הטענות הנטענות בערר מוטל על הנישום הטוען כנגד השומה.

ראה לעניין זה:

עמ"מ (תל אביב יפו) 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שלידי עיריית תל אביב תק- מח 2003 (2) 33252 :

"פעולתה של רשות מס, המעוגנת בחוק, מוחזקת כפעולה שנעשתה כדין, והמעוניין בביטולו של הצו שהוציאה הרשות הוא הנישום המערער עליו. לכן, על הנישום רובץ הנטל לשכנע את בית המשפט כי יש לבטל את הצו או לשנותו. עם הוצאת הצו נוצר מצב מסוים, שאת שינויו מבקש המערער, ומי שמבקש את השינוי עליו נטל השכנוע, זאת זולת אם קיימת הוראת מיוחדת בחוק לעניין נטל השכנוע ו/או נטל הבאת הראיות".

ת"א (תל אביב יפו) 22282/94 עיריית תל אביב נ' טרכטינגוט תק של 97 : 2337(3)

"אני סבורה כי משהנתבע לא ערער על הנתונים שבספרי העיריה, ולא הוכיח כל טעות ממשית בחישובים או בבסיס להם, ולאור החזקה הקבועה בסעיף 318 לפקודת העיריות הוא לא הרים את הנטל שהוטל עליו ולכן אין לקבל את טענתו לפיה הוכח כי חישובי התובעת אינם נכונים".

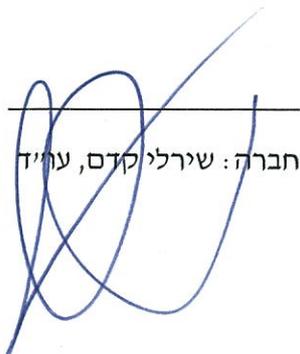
בר"ם 9205/05 מנהל הארנונה - עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991 בע"מ תק
על 2006 (4) 1520 :

"המשיבה היא שהשיגה על חיוב הארנונה שהוצא לה והיא זו שטענה כי יש לסווג את שטח המחסן, בו היא מחזיקה, בסיווג שונה מזה שבו סווג על ידי המבקש. לפיכך הנטל היה על המשיבה להראות כי מתקיימים לגביה התנאים לסיווג כמחסן על פי סעיף 11.1.1 לצו הארנונה, היינו להגיש ראיות לכך שהמחסן מאושר על פי היתר הבניה שהוצא למבנה הסופרמרקט או על פי היתר אחר כלשהו. דא עקא, המשיבה לא עמדה בנטל המוטל עליה ולא הביאה כל ביסוס לטענתה כי תנאי סעיף 11.1.1 לצו הארנונה מתקיימים בעניינה. באשר להיתר הבניה אף המשיבה עצמה, כאמור לעיל, אינה טוענת בבירור כי היתר הבניה שניתן לה מתייחס למחסן, אלא היא מנסה להטיל את הנטל לעניין זה על המבקש. משמצאנו כי הנטל האמור מוטל על המשיבה, אין מנוס מן המסקנה כי היא אינה עומדת בדרישה כי המחסן יהיה מאושר על פי היתר בניה".

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

6. אשר על כן ולאור האמור לעיל אנו דוחים את הערר.
7. בנסיבות העניין, אנו מחייבים את העוררת בתשלום הוצאות המשיב בסך 1,500 ₪.
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.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 13.06.2018


חברה: שירלי קדום, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

51611105ע

בין: אימונומי אינטראקטיב בע"מ

-נגד-

ל בין: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב

החלטה

1. עניינם של העררים שבכותרת, הינו נכס המצוי ברח' האומנים 10 בתל אביב, המסומן בספרי העירייה בשני חשבונות נפרדים, חן 2000284725 וחן 2000284715 (להלן: "הנכס").

2. תמצית טענות העוררת

2.1. העוררת הציגה ראיות התומכות בטענתה כי יש לסווג את הנכס בסיווג בית תוכנה, ובכלל זאת, טופס בקשה לסיווג בית התוכנה, בו מפורטות התוכנות אותן מפתחת העוררת; אישור רוי"ח כי מדובר בחברה תעשייתית, אשר הכנסותיה נצמחו ממכירות תוכנה; רשימת כוח אדם, לפיה 26 מתוך 45 עובדי העוררת עוסקים במו"פ באופן ישיר; תשריט הנכס בו מפורטת פעילות העוררת, וממנו עולה, כי מרבית השטח (בניכוי שטחים נלווים כגון שטח כניסה, שירותים, מטבח, מחסן, אזור אירועים, חדרי ישיבות), משמש למו"פ; אישור רשות המיסים מיום 19.8.15 המכיר בעוררת כ"מפעל תעשייתי", ממנו עולה, כי העוררת עסקה ועוסקת בפיתוח תוכנה, וכן דו"ח שנתי לשנת 2015, ומאזן בוחן לשנת 2016, מהם ניתן ללמוד כי עיקר עלויות העבודה של העוררת הינן בגין מחקר ופיתוח, וכן כתבות ומידע פרסומי.

2.2. עדות מנכ"ל העוררת, תומכת בטענות העוררת, שכן לפיה, הגם שמספר עובדי הפיתוח כיום ירד, הרי מבחינת היחס בין סוגי העובדים השונים (פיתוח, שיווק, הנהלה וכו'), חל גידול בחלקם היחסי של עובדי הפיתוח.

2.3. עוד העיד מנכ"ל העוררת, כי המודל העסקי של העוררת מראה כי כל הכנסות העוררת נובעות ממכירת המוצר על בסיס השימוש בו, כי יש מספר לקוחות שמשלמים על רישיון של התוכנה, כי המוצרים שלעת עתה בפיתוח, הם המוצרים שנמכרים על בסיס רישיון, וכי לעוררת אין הכנסות ממתן שירותי תמיכה למשתמשים בתוכנה.

2.4. בנוסף העיד מנכ"ל העוררת, כי רק חלק קטן מהפיתוח (פחות מ-10% מעלויות הפיתוח) נעשה ע"י קבלני משנה.

2.5. הביקורת שבוצעה על ידי פקח מטעם המשיב, נערכה כחודש לאחר כניסת העוררת לנכס כאשר היא הייתה עדיין בשלבי התארגנות, ובכל מקרה חלו שינויים מאז הביקורת כמתואר בתצהירה.

2.6. על פי ההלכה הפסוקה, במקרה של ספק פרשני יש להעדיף את הסיווג הספציפי על פני הסיווג השיורי.

ראה לעניין זה:

בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ (פורסם בנבו).

ה"פ 1241/97 חברת דסיון סיסטמס ישראל בע"מ נ' מועצה מקומית גבעת שמואל.

2.7. המודל העסקי של העוררת ואופן קבלת ההכנסות אינו רלוונטי לעניין הקביעה באם מדובר בבית תוכנה או לאו, והשאלה הקובעת היא האם עיקר הפעילות של העוררת בנכס היא ייצור ופיתוח תוכנה.

2.8. על פי מבחני הפסיקה כפי שיפורטו להלן, יש להכיר בעוררת כבית תוכנה:

2.8.1. עמ"נ 147/03 עיריית הרצליה נ' טאי מידל איסט בע"מ:

"כתיבת תוכנה, פיתוחה והפיכתה לכלל מוצר מוגמר שלקוחות עושים בו שימוש שעיקרו עסקי, הוא בבחינת דבר מוחשי חדש גם אם בסופו של יום הוא מותאם ללקוחות ספציפיים".

2.8.2. עמ"נ 186/07 (ת"א) גאו-דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו:

"המבחן הכלכלי הוא לטעמי המבחן המרכזי, שכן בימנו, לאור התפתחות הטכנולוגיה פעמים רבות ניתן יהיה למצוא פעילות ייצור שלא בבתי חרושת המסורתיים. למעשה, המשיב הכיר בכך, משהחיל את הסיווג של תעשייה גם על בתי תוכנה."

2.8.3. עמ"נ 13929-06-13 וויפי בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב:

"מן הראוי להתייחס לפעילות מנהלתית במסגרת עסק שרוב תכליתו ייצור או פיתוח או עדכון של תוכנה כחלק בלתי נפרד מפעילות הייצור או הפיתוח של הנכס."

2.8.4. עמ"נ 9977-09-15 ביסופט תוכנה בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו, בו נקבע כי עיקר פעילות המערערת הוא בפיתוח חדש של תוכנה, שיפורה ושדרוגה ולפיכך יש לסווגה "בית תוכנה".

2.8.5. עמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעירית תל אביב, בו נקבע כי לצורך סיווג בית תוכנה יש צורך שתתקיים בעיקר פעילות של ייצור תוכנה. נקבע כי המונח "בעיקר" מתייחס הן למבחן הכמותי והן למבחן המהותי. במסגרת המבחן המהותי יש לבחון את גודל השטח בו נעשית פעילות ייצורית לעומת גודל השטח בו נעשית פעילות אחרת.

2.8.6. ערר מס' 140006347 נס א.ט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעירית ת"א:

"אין צורך להוכיח שכל מ"ר ומ"ר מכלל השטחים הגדולים משמש רק את ייצור התוכנה. די שהתרשמנו שעיקר עיסוקה של העוררת והשימוש בשטחים משמש לצורך ייצור התוכנה."

כמו כן נקבע בערר זה, כי במקרה של שילוב תוכנה עם מערכת מחשב עדיין מדובר בבית תוכנה.

2.8.7. ערר 140009982 אפ מיי סושיאל בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א, בו נקבע כי חברה המפתחת פלטפורמה ומרבית עובדיה עוסקים בפיתוח, תסווג בתעריף של "בית תוכנה".

ראו גם:

ערר 140010967 נטומד בע"מ נ' מנהל הארנונה בעירית ת"א.

2.9. תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) מגדירות "תעשייה – לרבות מפעלי בניה, מחצבות, בתי תוכנה". לא ניתן לפרש בצמצום ניכר את פעילות התוכנה במסגרת צו הארנונה, דבר המנוגד להוראות תקנות ההסדרים כאמור.

2.10. בעניינו אין ולא יכולה להיות מתלוקת שהן מהבחינה המהותית והן מהבחינה הכמותית עסקינן בבית תוכנה. כפי שהובהר במסמכים שצורפו, העוררת עוסקת רק בפיתוח תוכנה, כמו כן מרבית עובדי העוררת עוסקים בפיתוח וכך גם לגבי מרבית שטח הנכס.

3. תמצית טענות המשיב

3.1. על אף ששטח הנכס הינו 556 מ"ר, הרי כעולה מדו"ח הביקורת, אשר ממצאיו נתמכו בעדותו של מנכ"ל העוררת, מרבית שטחי הנכסים אינם פעילים.

3.2. סיווג ספציפי דוגמת זה המבוקש על ידי העוררת הינו תלוי שימוש בפועל. מקום בו נמצא כי במרבית שטח הנכס לא נעשית כל פעילות, לא כל שכן פעילות ייצורית, יש לדחות את טענות העוררת, למצער ביחס לשטחים אלה.

3.3. לא בכדי העוררת הותירה את שאלת היקף השטח הפעיל מתוך כלל השטח המוחזק על ידה לוט בערפל, שכן שטחים שאינם פעילים לא נדרשת בגינם בחינה לעניין השימוש הנעשה בהם לצורך סיווג הנכס.

ראו לעניין זה:

עמ"נ 30703-05-14 ה.ה. משקיעים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית חיפה (פורסם בנבו):

- "טענת המערערת שהשימוש המותר לפי תכנית המתאר מאפשר גם פעילות עסקית של "בית תוכנה" או "מעבדה לתיקוני מחשב", שלהם יאה, בהתאמה, סיווג של תעשייה או מסחר, היא אמנם שובה את הלב אולם אינה מבוססת די הצורך. ראשית, מפני שכפי שבצדק טוען המשיב, וכך גם קבעה ועדת הערר, סיווג הנכסים בהקשר של פעילות כבית תוכנה או מעבדה לתיקוני מחשב הוא תלוי שימוש בפועל – ועל פי נסיבות קונקרטיות – ואינו ניתן להחלה על סמך שימוש רעיוני כזה או אחר."
- 3.4. גם מתוך השטח ה"פעיל" רק חלק קטן וזניח, חלק מקומת הגלריה בשטח של כ-174 מ"ר בלבד, משמש בפועל את אנשי הפיתוח.
- עיון בתשריטי הנכס מעלה כי שטח קומת הקרקע וקומה 2' מהוות את מרבית שטחי הנכסים, כאשר אף אחת מהן לא משמשת לצורך פיתוח תוכנה.
- קומה 2' משמשת את מחלקת השיווק ומחלקת הפיתוח העסקי של העוררת, ומרבית שטח הקומה אינו פעיל.
- 3.5. ניסיון העוררת לצייר תמונה לפיה ממצאי הביקורת משקפים את המצב נכון למועד עריכת הביקורת, שעה שהעוררת היתה במעין "תקופת התארגנות", הוכחה כלא נכונה במעמד דיון ההוכחות, אז הוברר כי השטחים שנמצאו ללא פעילות בעת הביקורת, עודם לא פעילים גם כיום. אף העובדה כי מספר עובדי העוררת פחת עם הזמן תומכת במסקנה זו.
- 3.6. קומה 2' משמשת בחלקה את מחלקת הפיתוח, אשר על סמך עדותו של מנכ"ל העוררת מונה 17 עובדים בלבד, מתוכם רק 8 מתכנתים. יתר שטח הקומה משמש את מחלקת המכירות וחלקו משמש כחדר ישיבות. העוררת לא פירטה האם עובדי הפיתוח מאיישים קומות נוספות ו/או מהו היקף השטח המשמש אותם ו/או מה מספר עובדי הפיתוח בכל אחת מהקומות.
- 3.7. מממצאי הביקורת והתשריטים שצורפו אליה עולה, כי עיקר השטח המשמש את מחלקת הפיתוח הינו חלק מקומת הגלריה (קומה 2') וככל שאנשי הפיתוח מאיישים קומות נוספות, הרי שמדובר במספר מועט ושולי של עובדים, כך גם ביחס לשטח המאויש על ידם.
- 3.8. העוררת לא הציגה מצבת כוח אדם עדכנית. הטענה כי מספר עובדי הפיתוח קטן, אך היחסיות שלהם אל מול שאר העובדים עלתה, לא הוכחה בראיות.
- 3.9. העוררת לא הוכיחה מהו שיעור הפיתוח שנעשה, על פי הודאתה, מחוץ לכותלי הנכס על ידי קבלני משנה ביחס לכלל מלאכת הפיתוח הנעשית על ידה.
- 3.10. לאור האמור לעיל, העוררת לא עמדה בנטל להוכיח כי מתקיים בעניינה המבחן הכמותי, וזאת הן ביחס להיקף השטח המשמש את אנשי הפיתוח והן ביחס למספרם של אלה מתוך כלל עובדי העוררת.
- 3.11. העוררת לא הציגה תעודות המעידות על השכלתם של עובדיה ולא הציגה דוגמאות להסכמים עם לקוחותיה, על אף שנתבקשה לעשות כן במסגרת בקשתה לסיווג הנכסים.

3.12. העוררת אף לא עמדה בנטל להוכיח כי מתקיים בעניינה המבחן המהותי, קרי כי פעילות ייצור התוכנה היא הפעילות העיקרית המתבצעת בנכס.

3.13. על מנת לבחון האם מתבצעת בנכס פעילות ייצורית, ניתן להיעזר במבחנים שנקבעו בפסיקה: (א) יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר; (ב) טיבו של החליך העסקי; (ג) היקף השימוש במוצר המוגמר; (ד) השבחת הנכס; (ה) מבחן על דרך ההנגדה – מרכז הגרביטציה.

ראו לעניין זה:

עמ"נ 186/07 גאו-דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א, תק-מח 2007(4);

ע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, פ"ד מח(1) 2000.

3.14. העוררת עוסקת בניתוח תוכן טקסטואלי באתרי אינטרנט שונים, והוספת תמונות ו/או פרסומות באופן אוטומטי המותאמות לטקסט. כעולה מאישור רשות המסים, העוררת מתקשרת עם בעלי אתרי אינטרנט ו/או רשתות פרסום אינטרנטיות, כאשר המודל העסקי שלה הוא אחוזים מהכנסות רשתות הפרסום העושות שימוש בתוכנה. קרי, עיקר הכנסות העוררת נובעות מן השימוש שעושות רשתות הפרסום בתוכנה, פר הקלקה, ו/או פר חשיפה (1,000 חשיפות), ו/או פר מכירה. כך ש"הרווח" המופק ע"י רשתות הפרסום נחלק בין העוררת לבין אתרי האינטרנט המיישמים את שירותי העוררת. חלק קטן בלבד מהכנסות העוררת נובעות ממכירת רישיון שימוש בתוכנה.

3.15. כך גם עולה מהפרטים שמסר מנכ"ל העוררת בראיון לאתר גיקטיים; מבקשת העוררת לסיווג בית תוכנה, שם נכתב, כי המוצר מיוצר עבור חברות פרסום המשלמות לפי שימוש בפועל במוצר, וכי הכנסות העוררת נובעות משימוש בתוכנה לפי ניצול בפועל; ומעדותו בפני הועדה.

3.16. מהאמור לעיל עולה, כי עיקר הכנסות העוררת אינו נובע מפיתוח התוכנה אלא מהצלחתה של התוכנה בדמות אחוזים מההכנסות של רשתות הפרסום ממנה, משל היתה העוררת רשת פרסום בעצמה, ולא חברה המייצרת תוכנה הנמכרת לציבור הרחב כמוצר מדף.

3.17. אופי התקבולים שהינם עיתיים, מתמשכים ותלויי הצלחה, בניגוד לתשלום חד פעמי בגין רכישת התוכנה עצמה, מעידים אף הם, כי אין מדובר בפעילות ייצורית.

3.18. מנכ"ל העוררת העיד בתצהירו כי העוררת שוקדת על פיתוחים חדשים שעניינם שדרוג התוכנות הקיימות. בחקירתו ציין מנכ"ל העוררת, כי העוררת מספקת תמיכה ללקוחותיה בגין השימוש בתוכנה, אשר לא ניתנת בגינה תמורה נפרדת, אולם יש בה כדי להעיד על אופי עבודתם של אנשי הפיתוח בעוררת. העוררת לא פירטה מהו שיעורם של אנשי הפיתוח העוסקים בנכס בפיתוחן של תוכנות חדשות לגמרי, להבדיל מהוספת שדרוגים ומתן תמיכה ושירות בגין התוכנות הקיימות.

3.19. עיקר עיסוקה של העוררת איננו ביצור התוכנה עצמה, אלא בשיווק התוכנות. אף אם מתקיים בנכס תהליך מינורי של שדרוג והוספת יישומים על גבי הפלטפורמות הקיימות, אזי בהתאם למבחן ההנגדה, שירותים אלה שוללים לגמרי את זכאותה של העוררת לסיווג בתעריף מוזל הקבוע בסעיף 3.3.3. בצו הארנונה היות והם בבחינת שירותים הניתנים ללקוח.

- 3.20. בענייננו אין במסמכים שצירפה העוררת כדי להעיד כי עיקר הפעילות המתבצעת בנכס הינה ייצור תוכנה.
- 3.21. עיון בדו"חות הכספיים מעלה, כי עיקר הוצאות העוררת נובעות מעלויות פרסום והקצאת שטחי פרסום, הוצאות שיווק ומכירה, והוצאות הנהלה וכלליות. הוצאות הפיתוח עומדות על כ-13% מתוך כלל הוצאות העוררת נכון לשנת 2015, ועל כ-15% מכלל ההוצאות נכון לשנת 2016. מדובר בשיעור נמוך המעיד כי עיסוקה העיקרי של העוררת אינו פיתוח תוכנה.
- 3.22. נתונים אלה עומדים בקנה אחד עם המסקנה, כי המודל העסקי של העוררת דומה למודל עסקי המאפיין רשת פרסום, ולא חברה לפיתוח תוכנות הנמכרות כמוצר מדף לציבור הרחב.
- 3.23. לאור האמור לעיל, העוררת לא הוכיחה את עמידתה במבחן הכמותי, במבחן המהותי ובמבחנים שנקבעו בפסיקה להוכחת פעילות ייצורית.

4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר ששמענו את הצדדים, עיינו בסיכומיהם, כמו גם באסמכתאות שהוגשו על ידם, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.
- 4.1. בית תוכנה מוגדר בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה כדלקמן:

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

- 4.2. דהיינו, שני תנאים מצטברים לקבלת סיווג כבית תוכנה לצרכי ארנונה:
- 4.2.1. בנכס מתבצע ייצור תוכנה.
- 4.2.2. ייצור תוכנה הוא העיסוק העיקרי בנכס.
- 4.3. על פי הדין והפסיקה לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה", על העוררת החובה להוכיח את קיומם של שני התנאים האמורים.
- ראה לעניין זה:

עמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 8.8.2011) (להלן: "עניין ווב סנס");

עמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 15.11.2007) (להלן: "עניין גאו דע").

עמ"נ 12244-07-11 אלעד מערכות נ' עיריית ת"א ואח' (נבו):

"לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" נדרש כי תתקיים בו בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה" הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה". המונח "בעיקר" מכוון, הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס

(עמ"נ 10-02-29761 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תא; עת"מ 239/08 טרווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א)

- 4.4. לאחר שבחנו את שני המבחנים האמורים, הגענו לכלל דעה כי בנכס לא מנוהל בית תוכנה כהגדרתו בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה.
- 4.5. מחומר הראיות שהונח בפנינו עולה, כי פעילותה של העוררת אכן כוללת מרכיב מסוים של פיתוח תוכנה. העוררת פיתחה תוכנה, העוסקת בניית תוכן ועל פי העדות שהוגשה מטעמה, ממשיכה בפיתוח תוכנות נוספות ובשדרוג תוכנת ניתוח התוכן.
- 4.6. מהראיות שהוצגו בפנינו עולה, כי המערערת אכן מייצרת תוכנה ולפיכך נחה דעתנו, כי העוררת עומדת בתנאי הראשון של 3.3.3 לצו הארנונה.
- 4.7. עם זאת, העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח את התנאי השני, הנדרש על פי צו הארנונה, והוא כי ייצור התוכנה הוא עיסוקה המרכזי של העוררת בנכס.
- 4.8. על מנת לקבוע כי ייצור התוכנה הוא העיסוק העיקרי בנכס, יש לערוך בחינה כמותית ומהותית של הפעילות המתבצעת בנכס. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית, לעומת גודלו הכולל של השטח. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות התעשייתית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.
- ראה לעניין זה:
- עניין ווב סנס ;
- עניין גאו דע.
- 4.9. העוררת לא עמדה לא במבחן המהותי ולא במבחן הכמותי.
- 4.10. העוררת לא הוכיחה, כי עיקר פעילותה הוא ייצור תוכנה, ו/או כי הפעילות הייצורית שהיא מבצעת בנכס, היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.
- 4.11. על פי תצהירו של עד העוררת, העוררת עוסקת בפיתוחים רבים, ובכלל זה שדרוג המערכות הקיימות, פיתוח פלטפורמה חדשה שמטרתה לתת מענה רחב לצרכי הלקוחות בתחום התמונות ופיתוח רכיבים חדשים נוספים בפלטפורמה המשפרים את השירות הקיים.
- 4.12. על פי חומר הראיות שהוצג בפנינו, העוררת עוסקת בניית תוכן טקסטואלי באתרי אינטרנט שונים, והוספת תמונות ו/או פרסומות באופן אוטומטי המותאמות לטקסט.
- 4.13. בממצאי ביקורת של חוקר החוץ מטעם המשיב נכתב מפיו של מנכ"ל העוררת, כי העוררת הינה "חברת שירות על ידי תוכנה" ומתאור המוצר עולה, כי מדובר במנוע חיפוש וניתור מידע, היודע לעבור על המלל ולהתאים לו תמונות, וכי העוררת מציעה ללקוחות להטמיע פרסומים על תמונות שקשורות למלל. בנוסף, העוררת עובדת על פיתוח אפליקציה לטלפונים והוספת סרטוני וידאו שתואמות מלל, ועל פיתוח חיצוני שידע לקשר בין המעוניין לפרסם לבין משכיר השטח באתר.

- 4.14. מפרופיל החברה שצורף לתצהירו של עד העוררת עולה, כי התוכנה כבר פותחה, וכי לקוחותיה הם חברות פרסום המשלמות לפי שימוש במוצר בפועל.
- 4.15. גם על פי עדותו של עד העוררת, המודל העסקי של העוררת הוא קבלת תגמול על בסיס השימוש בתוכנה: "כל הכנסות החברה נובעות ממכירת המוצר על בסיס השימוש בו. יש מספר לקוחות שמשלמים על רישיון של התוכנה, בנוסף המוצרים שברגע בפיתוח הם מוצרים שנמכרים על בסיס רישיון".
- 4.16. עיקר לקוחותיה של העוררת, על פי העוררת עצמה, הן חברות פרסום, המשתמשות בפלטפורמה של העוררת כדי להתאים תמונות למלל, ומשלמות לפי שימוש בפועל במוצר.
- 4.17. מהאמור לעיל עולה, כי פעילותה של העוררת אינה יצור תוכנה בלבד, וכי העוררת עוסקת בפעילויות מתחום השירותים, שאינן בגדר פעילות ייצורית.
- 4.18. העובדה שכאמור לעיל, העוררת לא מוכרת את הפלטפורמה, אלא גובה תמורה בגין השירותים שהיא נותנת על בסיס הפלטפורמה, מחזקת את המסקנה, כי העוררת עוסקת בעיקר במתן שירותי חיפוש, ניתוח נתונים והתאמה, על בסיס תוכנה.
- 4.19. גם העובדה שלקוחות העוררת משלמים לפי שימוש בפועל בתוכנה, מעידה על כי מהות ההתקשרות בין העוררת לבין לקוחותיה היא של מתן שירותים.
- 4.20. אופי התקבולים שהינם עיתיים, מתמשכים ותלויי הצלחה, בניגוד לתשלום חד פעמי בגין רכישת התוכנה עצמה, מעידים אף הם, כי אין מדובר בפעילות ייצורית.
- 4.21. העוררת לא הוכיחה בפנינו, מהו היחס בין היקף הפעילות שהינו בגדר מתן שירותים, לבין היקף פעילות פיתוח התוכנה. התרשמותנו מעיון במאזן הבוחן לשנת 2016, שצורף לתצהיר העוררת הינה כי מירב הפעילות המשתקפת מהעלויות המדווחות, אינה למחקר ופיתוח.
- 4.22. העוררת גם לא הוכיחה בפנינו, באיזה שטח משטח הנכסים מתבצע פיתוח התוכנה עצמו, ובאיזה שטח משטח הנכסים מתבצע מתן שירותים.
- 4.23. בניגוד למשיב שהציג בפנינו ראיה, בדמות דו"ח ביקורת, שעל פיו רק חלק קטן מהנכס – חלק מקומה 2ב', משמש את מחלקת הפיתוח, אשר מונה כיום, על פי עדות עד העוררת, 17 עובדים, מתוכם 8 מתכנתים. יתר שטח קומה 2ב' משמש את מחלקת המכירות וחלקו משמש כחדר ישיבות, העוררת לא הציגה כל ראיה בנדון, ועד העוררת אף העיד, כי לא מדד מהו גודל השטח המשמש את מחלקת מחקר ופיתוח.
- 4.24. משהעוררת לא הוכיחה, כי עובדי הפיתוח מאיישים קומות נוספות ו/או את היקף השטח המשמש אותם ו/או את מספר עובדי הפיתוח בכל אחת מהקומות, ברי כי היא לא עמדה בנטל להוכיח, כי עיקר הפעילות המתבצעת בנכס הינה פיתוח. אנו מפנים לתשובת המשיב מתאריך 6.4.2016.
- 4.25. יש לזקוף לחובת העוררת, את העובדה שהיא בחרה שלא לתמוך את טענותיה בעניין זה בעדותו של מי שידוע הנתונים מידיעה אישית, שכן על פי ההלכה הפסוקה "מעמידים בעל דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלוונטית שהיא

בהישג ידו, ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת כנגדו".

ראה לעניין זה:

ע"א 548/78 שרון נ' לוי, פ"ד לה (1) 736.

ע"א 9656/05 שוודץ נ' רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ (פורסם בנבו):

"לעיתים, הדרך שבה מנהל בעל דין את עניינו בבית המשפט הינה בעלת משמעות ראייתית, באופן דומה לראיה נסיבתית, וניתן להעניק משמעות ראייתית לאי הגשת ראיה. התנהגות כגון דא, בהעדר הסבר אמין וסביר - פועלת לחובתו של הנוקט בה, שכן היא מקימה למעשה חזקה שבעובדה, הנעוצה בהיגיון ובניסיון חיים, לפיה דין ההימנעות כדין הודאה בכך שלו הובאה אותה ראיה, היא הייתה פועלת לחובת הנמנע ותומכת בגרסת היריב. בדרך זו ניתן למעשה משקל ראייתי לראיה שלא הובאה".

4.26. עד העוררת שהעיד, כי העוררת מפתחת גם פלטפורמה חדשה, ציין בחקירתו, כי העוררת מספקת תמיכה לבעלי אתרים ומפרסמים שעושים שימוש בתוכנה, אשר הינה חלק מהשירות ואין הכנסות נפרדות בגינה. העוררת לא פירטה מהו שיעורם של אנשי הפיתוח העוסקים בנכס בפיתוחה של תוכנה חדשה, להבדיל ממתן תמיכה ושירות בגין התוכנות הקיימות.

4.27. לאור האמור לעיל, ומחומר הראיות שהוצג בפנינו, אנו למדים, כי עיקר עיסוקה של העוררת איננו ביצור התוכנה עצמה, אלא במתן שירותים על בסיס התוכנה. אף אם מתקיים בנכס תהליך מינורי של שדרוג והוספת יישומים על גבי הפלטפורמות הקיימות, אזי בהתאם למבחן ההנגדה, שירותים אלה שוללים את זכאותה של העוררת לסיווג בתעריף מוזל הקבוע בסעיף 3.3.3. בצו הארנונה היות והם בבחינת שירותים הניתנים ללקוח.

4.28. לכך יש להוסיף, כי כמפורט לעיל, עיקר הכנסות העוררת אינו נובע מפיתוח התוכנה אלא מהצלחתה של התוכנה על בסיס השימוש בה.

4.29. אופן הפקת הכנסותיה של העוררת, כאמור לעיל, ואופן ההתקשרות בין העוררת לבין לקוחותיה, שהוא קשר מתמשך, המאפיין מתן שירות (להבדיל מקשר חד פעמי, או קצר מועד, המאפיין עסק ייצורי), מהווים גם הם אינדיקציה לכך שעיקר עיסוקה של העוררת הוא מתן שירותים.

ראה לעניין זה:

עניין ווב סנס, עמ' 6:

"קשר מתמשך מאפיין מתן שירות, להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד, המאפיין עסק ייצורי".

4.30. האמור לעיל מביא אותנו למסקנה, כי המודל העסקי של העוררת דומה למודל עסקי המאפיין רשת פרסום, ולא חברה לפיתוח תוכנות הנמכרות כמוצר מדף לציבור הרחב.

4.31. לשם השלמת התמונה יצויין, כי התקשינו להיעזר בהחלטת רשות המיסים מיום 19.8.15 שצורפה לתצהיר העוררת בנושא "מפעל תעשייתי" לצורך קבלת החלטתנו בעררים שלפנינו.

החלטת רשות המיסים ניתנה למפעל העוררת ברמת גן. לא הוצגו בפנינו נתונים לגבי גודלו של הנכס ברמת גן לעומת הנכס מושא העררים. בנוסף, העוררת לא הציגה נתונים ו/או דוחות ו/או אישורים באשר לעמידתה בתנאי ההחלטה בשנים הרלוונטיות לעררים שבפנינו.

4.32. במצב דברים זה, ולאור העובדה כי נטל הראיה מוטל על העוררת, אנו קובעים, כי העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה, ולא הוכיחה כי עיקר פעילותה בנכס הוא ייצורי, כנדרש בצו הארנונה.

ראה לעניין זה:

עמ"נ 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל אביב-יפו (פורסם בנבו);

ע"ש 47/95, מפעל מתכת חניתה בע"מ נ' מנהל הארנונה שלומי, תק-מח 96(3) 825;

עת"מ 1055/06, ידידי טורו בישראל נ' משרד הפנים - הממונה על מחוז ירושלים, תק-מח 2007 (2) 1451.

4.33. מהטעמים האמורים, אין ולא ניתן לקבל את הטענה כי עסקינן בבית תוכנה ו/או במלאכה ו/או בתעשייה, ונכון עשה המשיב כשסיווג את הפעילות בנכס בהסתמך על אופייה השירותי.

4.34. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את העררים.

4.35. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

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 18/06/2018.



חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח



יו"ר: שלומיק ארליך, עו"ד

תאריך : ה בתמוז תשעח
18.06.2018
מספר ערר : 140017966 / 12:49
מספר ועדה: 11749

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

העוררים: ז'וריסט סטלה, לוי יוסף

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

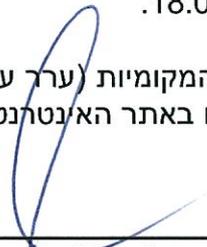
החלטה

בשים לעובדה המשמחת לפיה ועדת ההנחות בחנה את נסיבותיה האישיות של העוררת וביטלה את החיובים בגין דירת רפאים ומאחר ונבדק ונמצא כי אין עוד חיובים כאלה לשנים שלאחר מכן, הרי שאין עוד טעם כטענת העוררת לבירור הערר והערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.06.2018.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ה בתמוז תשעח
18.06.2018
מספר ערר : 140017721 / 13:21
מספר ועדה: 11749

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אבו סייף פיסל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לבקשת העורר, הערר יימחק. בשים לב לעמדת העורר שמצאה לנכון לקבל את המלצת הוועדה לאחר שהובהרה לו משמעות ההודעה של המשיב ולפנים משורת הדין יימחק הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.06.2018.

עם קבלת סיכומי הצדדים, יובא התיק למתן החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.06.2018.

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: כץ מנדל פישל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הנה נדרשים אנו שוב להכריע בערר נוסף מתוך השורה המתארכת של העררים שהובאו בפני ועדת הערר ואשר ענינו, כמו ענינם של יתר העררים, חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה המרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

ועדות הערר בהרכביהן השונים כבר נדרשו עשרות פעמים בשנתיים האחרונות להכריע בעררים אשר הוגשו על ידי עוררים שרכשו לפני עשרות שנים חנויות בתחנה המרכזית החדשה.

במסגרת הדיונים נשמעו העוררים, נשמעה עמדת המשיב ונשמעו עמדות נציגי התחנה המרכזית החדשה הן ביחס לסוגיות הפרוצדוראליות הנוגעות לזימון התחנה המרכזית החדשה כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת העדה והן לגופה של המחלוקת באשר לזהות המחזיק לצרכי ארנונה.

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

להחלטה זו מצורפת החלטתה הסופית של ועדת הערר בתיק 140014592 והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחלטתנו בתיק זה. הנימוקים וההכרעה בהחלטה בתיק 140014592 הנ"ל יחולו בהתאמה גם על תיק זה.

נוסיף, נציין ונפרט רק את הפרטים הספציפיים הנוגעים לתיק זה כדלקמן:

בכתב הערר שהוגש על ידי העורר ואשתו נכתב:

"...אנחנו בני 80... החנות הזו הייתה החסכוניות שלנו לעת זקנה, לא רק שהפסדנו את כספינו וגם היטל עלינו לשלם ארנונה על חנות שנמצאת במקום אטום, אין כניסה לשם ולא קיבלנו מפתח לעולם.... לא מבינים למה עלינו לשלם ארנונה במקום שאיש לא דורך ואי אפשר לראותו גם..."

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לבי"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים.

ביום 8.1.2018 התקיים דיון מקדמי בפנינו בו שב העורר על עמדתו ואמר בין השאר:

"החנות שלנו היא בקומה שלישית וסגורה לגמרי. אין גישה בכלל לחנות. מעולם לא קיבלתי מפתח. אני קניתי במקור ומעולם לא קיבלתי את החזקה. אף פעם לא נעשה שימוש בחנות, לא במסגרת בנק שכירויות ולא בשום מסגרת אחרת"

בדיון המקדמי בו נכח ב"כ המשיב והעורר הסכימו הצדדים להחלת ההסדר הדיוני אליו הגענו בתיקים קודמים של התחנה המרכזית החדשה גם על תיק זה וליתן החלטה בהתאם.

אפשרנו לצד השלישי להגיש ראיותיו במסגרת תיק מוצגים עד ליום 15.2.2018 וביום 19.2.2018 הארכנו ביוזמתנו מועד זה עד ליום 1.3.2018 תוך שאנו מציינים כי במידה ולא יוגש תיק מוצגים יועבר התיק למתן החלטה על סמך החומר בתיק.

תיק מוצגים על ידי הצד השלישי לא הוגש.

נותר לנו להסתמך על מוצגים שהוגשו בתיקים קודמים במסגרת ההסדרים הדיוניים על בסיסם ניתנו עשרות החלטות בעניינים דומים לרבות חוזה מכר וחוזה ניהול.

אנו מניחים מהראיות שהוגשו בתיקים אחרים ועמדת הצדדים בתיק זה כי גם במקרה זה שינה המשיב את רישום המחזיקים על פי פניות הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999 ושהעתק ממנו צורף לכתב התשובה לערר.

חזקה על הצד השלישי ועל המשיב שהיו מניחים בפני הוועדה ראיות אחרות במידה ומצב הדברים בתיק זה היה אחרת.

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת הודעת התחנה המרכזית ואף לא בדק את הנכס לאחר שקיבל את הודעת העורר כי לא ניתן לזהות את הנכס או לגשת אליו.

כאמור המשיב ביצע את חילופי המחזיקים, כך על פי הודעת מנהל הארנונה, בעקבות פנייתה של חברת התחנה המרכזית החדשה.

העורר כאמור טען כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לו, הוא הצביע למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

המשיב פעל בהתאם ל"הודעת" התחנה המרכזית החדשה משנת 1999 ורשם את חילופי המחזיקים מינואר 1999. המשיב הפנה לכך שיכול ומדובר בסכסוך בין מחזיקים.

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

חילופי המחזיקים לא בוצעו על פי הנחיות ונהלי המשיב לקיום הוראות סעיף 325-326 לפקודת העיריות.

לא נמסרה הודעה על חילופי מחזיקים או חדילת חזקה כנדרש על פי דין.

העורר לא החזיק בנכס.

כאמור לעיל את החלטה זו יש לקרוא יחד עם נימוקי ועדת הערר בהחלטתה הסופית מיום 3.8.2016 בתיק 140014592.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העורר לא החזיק בנכס בתקופות המיוחסות לו על ידי המשיב.

אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי.

החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישום העורר בערר זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 18.6.2018.

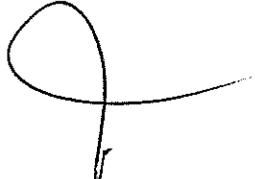
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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.

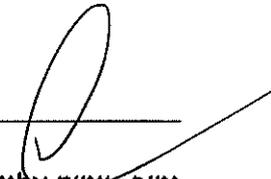


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העורר: בר חיים מיכל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הנה נדרשים אנו שוב להכריע בערר נוסף מתוך השורה המתארכת של העררים שהובאו בפני ועדת הערר ואשר ענייננו, כמו עניינם של יתר העררים, חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה המרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

ועדות הערר בהרכביהן השונים כבר נדרשו עשרות פעמים בשנתיים האחרונות להכריע בעררים אשר הוגשו על ידי עוררים שרכשו לפני עשרות שנים חנויות בתחנה המרכזית החדשה.

במסגרת הדיונים נשמעו העוררים, נשמעה עמדת המשיב ונשמעו עמדות נציגי התחנה המרכזית החדשה הן ביחס לסוגיות הפרוצדוראליות הנוגעות לזימון התחנה המרכזית החדשה כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה והן לגופה של המחלוקת באשר לזהות המחזיק לצרכי ארנונה.

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

להחלטה זו מצורפת החלטתה הסופית של ועדת הערר בתיק 140014592 והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחלטתנו בתיק זה. הנימוקים וההכרעה בהחלטה בתיק 140014592 הנ"ל יחולו בהתאמה גם על תיק זה.

נוסיף, נציין ונפרט רק את הפרטים הספציפיים הנוגעים לתיק זה כדלקמן:

בכתב הערר שהוגש על ידי העוררת נכתב:

יש לציין שאף פעם לא קיבלתי את החזקה בנכס זה כמעט 50 שנה מאחר והנכס אינו ראוי לשימוש ואף לא היה ..."

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותינו במסגרת תיק מוצגים.

ביום 16.4.2018 התקיים דיון מקדמי בפנינו בו שבה העוררת על עמדתה ואמרה בין השאר:

"אני ובעלי רכשנו את החנות לפני יותר מ 50 שנה. מעולם לא נמסרה החנות מעולם לא הייתה גישה לחנות. מדובר בקומה אטומה (קומה 5) הגשנו השגה ובנסיבות המיוחדות נבקש להאריך את המועד להגיש ערר ..."

בדיון המקדמי בו נכח ב"כ המשיב והעוררת הסכימו הצדדים להחלת ההסדר הדיוני אליו הגענו בתיקים קודמים של התחנה המרכזית החדשה גם על תיק זה וליתן החלטה בהתאם, יחד עם זאת שב המשיב על טענתו המקדמית ביחס לאיחור בהגשת הערר.

קיבלנו החלטה כדלקמן במועד הדיון המקדמי:

"בשים לב לנסיבות העניין ולאור עמדתנו כפי שנקבעה בתיקים אחרים מוארך המועד להגשת הערר עד ליום 4.12.2017... ההסדר הדיוני אליו הגיעו בעלי הדין בעשרות תיקים שנדונו באותו עניין יחול גם על תיק זה כך שהעוררת פטורה מהגשת תצהיר ועדותה תחשב כעדות ראשית. התמח"ת מוזמן להגיש תיק מוצגים מטעמו כמקובל בהסדר, אולם מאחר ולאחרונה אין התמח"ת מגיש את מוצגיו נקבע בתיק זה כי במידה ולא יוגש תיק המוצגים נראה בכך הודאה לפיה אין טענה כי בתיק זה בוצעה מסירה בפועל"

ביום 28.5.2018 ובהיעדר תיק מוצגים מטעם התמח"ת הועבר התיק למתן החלטה סופית.

נותר לנו להסתמך על מוצגים שהוגשו בתיקים קודמים במסגרת ההסדרים הדיוניים על בסיסם ניתנו עשרות החלטות בעניינים דומים לרבות חוזה מכר וחוזה ניהול.

אנו מניחים מהראיות שהוגשו בתיקים אחרים ועמדת הצדדים בתיק זה ומתשובת מנהל הארנונה להשגת העוררת כי גם במקרה זה שינה המשיב את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח מיום 6.7.1999 שנמסר לו מהצד השלישי אליו צורפה טבלת נכסים הנוקבת בין השאר בנכס נשוא הערר.

חזקה על הצד שהיה מניח בפני הוועדה ראיות אחרות במידה ומצב הדברים בתיק זה היה אחרת.

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת הודעת התחנה המרכזית ואף לא בדק את הנכס לאחר שקיבל את הודעת העורר כי לא ניתן לזהות את הנכס או לגשת אליו.

כאמור המשיב ביצע את חילופי המחזיקים, כך על פי הודעת מנהל הארנונה, בעקבות פנייתה של חברת התחנה המרכזית החדשה.

העוררת כאמור טענה כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לה, היא הצביעה למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

המשיב פעל בהתאם ל"הודעת" התחנה המרכזית החדשה משנת 1999 ורשם את חילופי המחזיקים מינואר 1999. המשיב הפנה לכך שיכול ומדובר בסכסוך בין מחזיקים.

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

חילופי המחזיקים לא בוצעו על פי הנחיות ונהלי המשיב לקיום הוראות סעיף 325-326 לפקודת העיריות.

לא נמסרה הודעה על חילופי מחזיקים או חדילת חזקה כנדרש על פי דין.

העוררת לא החזיקה בנכס.

כאמור לעיל את החלטה זו יש לקרוא יחד עם נימוקי ועדת הערר בהחלטתה הסופית מיום 3.8.2016 בתיק 140014592.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העוררת לא החזיקה בנכס בתקופות המיוחסת לה על ידי המשיב.

אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העוררת לבין הצד השלישי.

החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישום העוררת בערר זה.

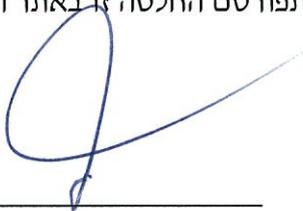
ניתן בהעדר הצדדים היום 18.6.2018.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (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 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.



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 : ח בתמוז תשעח
21.06.2018
מספר ערר : 140017823 / 13:46
מספר ועדה: 11739

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: רו"ח רונית מרמור
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: הורוביץ צילה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר עיון בתיק מתברר כי העוררת זומנה לדיון היום ולא התייצבה. אישור מסירה מצוי בתיק. מעיון בתיק מתברר כי יו"ר הוועדה עו"ד שירלי קדם דחתה את הדיון בשתי בקשות הנחזות שהוגשו ע"י צילה הורוביץ. אחת שנתקבלה ביום 28/2/18 והשנייה שנתקבלה ביום 15/5/18. אין מנוס מלמחוק את הערר שכן על פניו נראה כי העוררת זנחה את טענותיה והעובדה שאולי היא מצויה בחו"ל אינה סיבה מצדיקה לדחייה כמה פעמים.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 21.06.2018.

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 ורו"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : יב בתמוז תשעח
25.06.2018
מספר ערר : 140013163 / 07:41
מספר ועדה: 11702

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אלמלח יעקב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.

ההחלטה על חיוב המשיב בהוצאות מיום 13/5/18 מבוטלת.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.06.2018.

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

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : יב בתמוז תשעח
25.06.2018
מספר ערר : 140018103 / 13:43
מספר ועדה: 11702

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ארג'ומנדזדה אברהים

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כפי שהסברנו לעורר שמורה לו הזכות לפנות בהליך אזרחי כנגד השוכרת ולהיפרע ממנה את תשלומי הארנונה בגין התקופה ששהתה בנכס בניגוד להסכם השכירות ביניהם שילם הוא את הארנונה במקומה.
בנסיבות אלה יימחק הערר תוך ששמורות לעורר הזכויות להיפרע מהעוררת את חובותיה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.06.2018.

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

חבר: עו"ד טל גדי
שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

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

העורר: ליטל חמו

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר שהוגש על החלטת מנהל הארנונה שלא לסווג את הנכס בסיווג הקבוע בצו הארנונה ל"סטודיו לציור ופיסול".

עניינו של ערר זה יוכרע על בסיס הוראות סעיף 3.3.18 לצו הארנונה לשנת 2017 שכותרתו: חדר עבודה של אמן בתחום ציור, פיסול, צילום, וידאו ארט. בסעיף מפורטים 6 תנאים מצטברים שיש לקיימם על מנת לממש תנאי התעריף הנוכחית.

ביום 13.11.2017 התקיים דיון מקדמי בפני ועדת הערר בו הצהירה העוררת כדלקמן:

"אני לא מוכרת במקום ולא אמרתי שום דבר כזה, גם כשאני מוכרת את היצירות שלי זה נעשה בגלריה נפרדת או במקום ציבורי אחר ובחלל שמתאים לזה. זה לא חלל שמתאים לתצוגה ולמכירה. גם הסכם השכירות מגדיר את השימוש לסטודיו ואומנות...."

בתום הדיון קיבלנו ההחלטה הבאה:

"בטרם נמשיך בדיון ונקבל הכרעה ומאחר והעוררת טוענת כי הדברים שנרשמו מפיה אינם נכונים, נבקש מהמשיב לערוך ביקורת נוספת במסגרתה גם תיבחן שאלת חיוב השטח המשותף כפי שמופיע בממצאי הביקורת."

ביום 14.12.2017 הודיע המשיב כי נערכה ביקורת נוספת בנכס וצירף להודעתו את דו"ח ממצאי הביקורת הנוספת שנערכה.

בהודעתו קבע המשיב: **"המשיב סבור כי אופי השימוש הנעשה בנכס ואף תדירות השימוש בו, שוללים את התקיימותם של התנאים המצטברים המנויים בסעיף 3.3.18 לצו הארנונה ולפיכך עומד המשיב על דעתו כי אין להעניק לו סיווג זה"**.

בעקבות עמדת המשיב הורינו לזמן דיון מקדמי נוסף בפנינו.

ביום 11.6.2018 התקיים דיון בו הודיעה העוררת כי עזבה את הנכס בגלל החיוב בארנונה והוסיפה וטענה ביחס לתקופה בה החזיקה בנכס:

"מה שעשיתי בנכס בשישה החודשים שהייתי זה ציור כפי שאמרתי בביקורת וזו האומנות שלי. בגלל הארנונה נאלצתי לעזוב את המקום ולקחת סטודיו בראשל"צ. אני

סטודנטית למשפטים וכל האירוע הזה הכניס אותי למצב כלכלי מאד קשה. כל המבנה הזה מיועד לאומנות וכל מי שיושב שם הוא אומן וזה לא בניין של מגורים או עסקים. אני הנחתי את העבודות שיצרתי בסטודיו לכן הטענה על תצוגה היא מגוחכת."

בתום הדיון הודיעונו הצדדים כי אין להם התנגדות כי החלטה בתיק תינתן על סמך החומר שבתיק.

בפנינו שתי ביקורות שנערכו על ידי המשיב וכן עמדת העוררת כפי שבאה לידי ביטוי בכתב הערר ובדיונים בפנינו.

מוטל על וועדת הערר להכריע בשאלת עיסוקה של העוררת בנכס. האם יצירתה כפי שתיארה זו בפני ועדת הערר עונה על הגדרת ציור או פיסול.

אין חולק כי מטרת מתקין צו הארנונה הייתה חברתית וערכית וכיוונה להקלה בנטל המס המוניציפאלי המוטל על אמנים העוסקים באמנות בתחומי העיר תל אביב. כמו סעיפים אחרים בצו הארנונה המקלים עם העוסקים במלאכה, תעשייה או יצירת תוכנה כך גם בעניינם של ציירים פסלים, או שמא אמנים, התכוון מתקין הצו להקל עם הנישומים.

נכריע על סמך הראיות שהובאו:

בביקורת שנערכה ביום 6.8.17 נצפו הממצאים הבאים:

"נראו במקום מיטה, כלי מיטה ומצעים, ספה, מטבחון עם מקרר, מיקרו, קומקום, ארון, כוננית עם ספרים, בובות דיגום, מספר ציורים, כן ציור, חדר רחצה ושירותים עם כלי רחצה, מעט ציוד שונה..."

לביקורת צורפו תמונות שצולמו על ידי חוקר החוץ.

העוררת ציינה בפני החוקר כי היא מציירת במקום, מייצרת תכשיטים, עושה תלבשות להצגות ולומדת במוקם מיד פעם. לדבריה היא מציירת בחצר כדי לא ללכלך את המקום.

באותה הביקורת ציין החוקר מפי העוררת כי היא מציגה ומוכרת יצירותיה במקום.

כאמור ומצוטט לעיל העוררת הכחישה את המיוחס לה בדיון מיום 13.11.2017.

בביקורת מיום 3.12.2017 נצפו:

"...ציורים על הקירות, שני ציורים על כן, ציורים המונחים על הרצפה ועל השיש, מספר בובות דיגום. תצוגה, שתי ספות ושולחן קטן עם דפי נייר, קלמר, עכבר של מחשב ומנורות, במטבחון נראה קומקום חשמלי ומקרר קטן, כוורת עם ספרים וחברות ומספר ציורים מודפסים, במעבר שבין היחידות נראו מספר ציורים, כן ציור, מספר מתלים עם כביסה וכיסאות..."

גם לביקורת זו צורפו תמונות.

העוררת ציינה בפני החוקר בביקורת זו כי היא מציירת במקום, היא לא מגיעה כל יום אך היא מתכוונת להגיע למקום מדי יום..

בדיעבד ולאחר ששמענו את העוררת בדיון ביום 11.6.2018 מתברר כי בעת עריכת הביקורת בחודש דצמבר 2017 כבר עמדה העוררת לפנות את הנכס ולעזוב אותו ולהעתיק פעילותה לסטודיו בראשל"צ. היא הסבירה לנו כי בסוף שנת 2017 עזבה את הנכס.

לאחר שבחנו את דוחות ממצאי הביקורת, את עמדת העוררת כפי שהביאה במסגרת שני הדיונים ואת הימנעות העוררת מלהביא ראיות נוספות בכדי לתמוך בעמדתה הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

לא התרשמנו מהממצאים העובדתיים שהובאו בפנינו כי הנכס שימש אמן במסגרת עבודתו וכי הנכס לא שימש לשימוש נוסף פרט לציור.

מהתמונות שצורפו לדוחות ממצאי הביקורת לא נראה כי מדובר בסטודיו של צייר או אמן שזה השימוש הבלעדי הנעשה בו. גם עמדת העוררת כפי שנטענה בפנינו, אף שעמדה בסתירה לממצאי הביקורת ולגרסתה כפי שצוטטה על ידי חוקר החוץ, לא נמצאה כמשכנעת.

הוסף לכך את הסתירה בין מצב הנכס כפי שהוצג לפקח בביקורת השנייה לעומת גרסת העוררת כפי שנטענה בפנינו והרי שגרסת העוררת כי השימוש שהיא עשתה בנכס היה לציור בלבד (על אף שטענה כי ציירה מחוץ לנכס...) לא נמצאה כמהימנה.

כאשר ועדת הערר אינה משוכנעת כי השימוש בנכס אינו לשימושים נוספים פרט לעבודתו של האומן, כגון מגורים או לימודים או שימוש אחר כלשהו, הרי שאין מקום להתערב בשיקול דעתו של מנהל הארנונה.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

בשים לב לעובדה שהעוררת הפסיקה השימוש בנכס אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 25.6.2018.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (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 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 גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון עזיק

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

העורר: גואל דניאלי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר הגיש ערר בגין חיובים שהשית עליו מנהל הארנונה ביחס לנכסים ברחוב בן צבי 73 תל אביב.
העורר העלה שתי טענות עיקריות:

- העורר מחזיק בשטח מגורים של כ 90 מ"ר ושטח מחסן בשטח של כ 86 מ"ר, בגינם שילם ארנונה עד לשנת 2015. הוא אינו מחזיק ביתר הנכסים בגינם הנפיק מנהל הארנונה חיובים חדשים.
- עוד טוען העורר כנגד השתת החיובים החדשים באופן רטרואקטיבי משנת 2009.

בתשובתו להשגה ובכתב התשובה לערר טען מנהל הארנונה כי החיובים הם תוצאות מדידה שנערכה בנכסים וכי כלל הנכסים בהם חויב העורר הינם נכסים אשר על פי בדיקת המשיב מוחזקים ובשימוש של העורר.

המשיב טען כי טענות העורר כנגד השתת החיובים רטרואקטיבית הינן טענות שאינן מצויות בגדר סמכותה של ועדת הערר.

התיק נקבע על ידי המותב בראשות של עוה"ד אמיר לוי לשמיעת הוכחות .

העורר הגיש תצהיר בו חזר על טענותיו.

הוא טען כי המדידה שערכה העיריה בחודש אוגוסט 2014 הביאה לאיחוד ופיצול נכסים באופן שרירותי.

הוא פירט טענותיו ביחס לכל נכס על פי מספרי הנכסים החדשים:

נכס 2000378274:

מבנים 17 א', 17 ב' - יש לסווגם בסיווג מגורים ולא מחסנים.

מבנים 17ה', 17 ו' - לא קיימים ויש לבטלם

נכס 200410815 – קרקע תפוסה:

יש לבטל את החיוב, העורר טען כי אינו עושה כל שימוש בקרקע.

נכס 2000410815 – מחסן בשטח 230 מ"ר:

אין לחייבו בארנונה מדובר במבנה שאינו ראוי לשימוש .

נכס 200390771 (חלק ממבנה 21):

חלק מהשטח בסך של 90 מ"ר מוחזק על ידי העורר לשימוש מגורים.

ביחס ליתר שטחי השטח – לטענת העורר הוא מוחזק על ידי המחזיק אסאבן, כך גם ביחס לחשבונות ארנונה חדשים שנפתחו – כולם מוחזקים על ידי מר אסאבן

המשיב הגיש תצהירים מטעמו:

הגב' אביטל מרמלשטיין מפענחת תצ"א במחלקת המדידות של מנהל הנדסה הצהירה כי פענחה עבור המחלקה לחיובי ארנונה תצ"א תלת מימדי ביחס למבנים נשוא הערר.

לתצהירה צירפה עדת המשיב טבלה המפרטת ביחס לכל נכס ונכס מתי נצפה על פי התצ"אות כקיים וכפועל יוצא מכך נקבעה שנת הקמתו.

כמו כן צורפו לתצהירה תצלומי האויר מכוחן ביצעה את הפיענוח.

עד המשיב אפרים הר שמש העיד כי הוא חוקר פרטי שעובד במשרד החקירות "שוגון חקירות" המבצע סקרי ארנונה עבור המשיב.

הוא הצהיר כי ערך חמישה ביקורים בנכסים נשוא הערר וכי השטח שבחזקתו של העוררת הינו שטח מגודר בעל שלוש כניסות.

הוא הצהיר כי העורר אישר לו לבצע מדידות במתחמים בהם ערך את המדידות.

הוא תיאר את המתחם כפי שעלה מביקוריו בשטח וכן את התנהלותו מול העורר כמי שהוא לטענת עד המשיב בעל הזיקה הקרובה לנכסים ובעל השליטה במתחם כולו.

עד המשיב עידן תנעמי משמש כרכז חיובים במחלקת חיובי ארנונה והצהיר בתצהירו כך:

"בתאריך 16.2.2015 הופק מכתב חיוב לנכסים נשוא הערר וזאת חל מיום 15.10.2009 כאשר החיובים מסתמכים על ביקורות, תצלומי אוויר ומדידות שנערכו בנכס... קביעת המשיב כי גואל דניאלי הוא המחזיק בנכסים נשוא הערר וקביעת השימושים על ידי המשיב נעשתה בהסתמך על דוחות חקירת של חברת שוגון חקירות בע"מ".

ביום 12.6.2017 התקיימה ישיבת הוכחות בפנינו במסגרתה נחקרו עדי הצדדים על תצהיריהם.

העורר נחקר על תצהירו והמשיב הצליח לקעקע את גרסתו כאשר נמצאו סתירות רבות בין עדותו הראשית לתשובותיו בחקירה הנגדית.

ביחס למבנים 17 א ו 17 ב – שינה העד מגרסתו וטען כי מדובר במבנים שרופים שלא נעשה בהם שימוש. הוא הסביר כי כתב את שכתב בתצהירו כי התכוון לעשות בהם שימוש למגורים .

ביחס למבנים 17 ה ו 17 ו' שב העד על גרסתו כי המבנים אינם קיימים אולם כאשר עומת עם התצ"א מיום 10.8.02 אשר לכאורה מראה על קיומם ענה: **"הם נשרפו לפני 10 שנים, בתצלום שאת מראה לי זה נראה כמו התצלום היום."**

"כשאת אומרת לי שכל המבנים שמסומנים 17 נצפו, נמדדו וצולמו בשנת 2014 אני אומר לך שהם קיימים אך לא ראויים לשימוש. אין להם גג. אין להם קירות העירייה הכריזה עליהם כעל מבנה מסוכן"

בשלב זה של הדיון ביקש ב"כ העורר להצהיר כי:

" לגבי מבנים 17 א 17 ב 17 ה ו 17 ו שמחויבים בנכס מספר 200378274 בגודל של 65 מ"ר וזאת החל מיום פתיחת החיוב 15.10.2009, הטענה שלנו ביחס לנכסים אלה נוגעת לסיוג הנכס ממחסנים למגורים ולטענתנו כי הנכסים אינם ראויים לשימוש"

ב"כ המשיב התנגדה להרחבת חזית פסולה בטענה כי העילה של פטור על פי סעיף 330 עולה לראשונה בעת הדיון.

בהמשך חקירתו של העורר הוא נשאל על העובדה כי אישר לחוקרי ומודדי העירייה לקיים את המדידות בשטח והוא השיב כי לא נתן אישור ואינו יודע מדוע פנו אליו לקבל את האישור. על עמדתו, תשובותיו בהמשך חקירתו לימדו והצביעו על תמונה עובדתית אחרת בשטח:

"כשבא שוגון ואמר לי שהוא רוצה למדוד אמרתי לו, אתה רוצה למדוד. תמדוד"

הוא אישר כי לנכס 3 כניסות וזה וטען כי פנה לעיריית תל אביב יחד עם אסאבן לנושא העברת החזקה על שמו.

תשובותיו בנושא הכניסה והיציאה לשטח ותיאור פניותיו יחד עם אסאבן לעיריית תל אביב מלמדות על התנהלותו כבעל השליטה בשטח וכמי שבקיא בהתנהלות במתחם ומחליט למי להשכיר ו/או להתיר חזקה בשטח.

עד המשיב אפריים שמש נחקר על תצהירו ותיאר כיצד ועם מי היה בקשר ביחס למדידות ולביקורים שערך בנכס.

עדותו כפי שבאה לידי ביטוי בתצהירו לא נסתרה במסגרת חקירתו הנגדית.

הוא תיאר פגישות בשטח עם העורר או עם אחיו. הוא תיאר תמונה עובדתית לפיה אחיו של העורר פועל על פי הוראות העורר וכי בשעה שיש לתאם או לקבל רשות ביחס לביקור בשטח העורר הוא המחליט.

"הייתה לנו בעיה עם גיסו של העורר בנימין אסאבן. פעם אחת הוא תקף אותי ואת איגור המודד והתקשרתי לגואל שאמרתי לו שאני לא יכול בצורה כזאת לעבוד. העורר ביקש ממני לא להזעיק משטרה כי הוא מסכן ומסומם. הוא נותן לו לגור ביחידה בשטח. תאמנו מספר פעמים שהוא יגיע ולא הסתדר לגואל להגיע..."

עד המשיב הצביע בחקירתו על הכניסות והיציאות למתחם והוסיף ואמר :

"נוצר קשר טלפוני עם גואל. הוא אמר שאסאבן יאפשר לנו להיכנס. גואל אמר שכל השטח הוא שלו למעט בניין בקצה שהוא הציג אותו למגורי הבן"

לגבי האחזקה של אסאבן כפי טענתו על העורר השיב עד המשיב:

"למעט הקיוסק ובמבנה הסמוך אליו בנימין אסאבן לא מחזיק למיטב ידיעתי בעוד מבנים"

ביחס לשטח הקרקע השיב עד המשיב בחקירתו:

"לגבי שטח הקרקע בדרך שממנה אפשר ללכת למבנים הפזורים, הוא אזור מגודר, רק מי שנוהג מנהג בעלים יכול להיכנס אליו, זה כמו מסדרון של בית"

הוא המשיך וחיזק את גרסתו כפי שניתנה בתצהירו וסיפר כיצד התרשם כי גואל הוא הבעלים או המחזיק במבנים נשוא החיובים.

עד המשיב עידן תנעמי הסביר בחקירתו הנגדית כי רישום המחזיקים ביחס לכל נכס נעשה בהתאם לדוח של שוגון וכאשר פנה אסאבן למשיב וביקש לתקן הרישום ביחס לנכסים בהם הוא מחזיק נערכה ביקורת בשטח והרישום תוקן בהתאמה.

בתום דיון ההוכחות ביקש ב"כ העורר לזמן את מר אסאבן להעיד בפני הועדה.

אפשרנו לב"כ העורר לנסות ולזמן לדיון שייקבע לצורך כך אולם הוא לא הצליח ובהתאם להחלטתנו נקבע התיק לסיכומים ולמתן החלטה סופית.

בטרם נכריע בטענת העורר ביחס לחיובים הרטרואקטיביים עלינו להכריע בטענת "אינני מחזיק" של העורר אותה העלה בהשגתו ובכתב הערר.

מהראיות שהוצגו לנו, תצהירי עדי הצדדים וחקירותיהם הנגדיות בפנינו התרשמנו עובדתית ממצב הנכסים, האחזקה בהם, השליטה בשטח והזיקה לנכסים.

הגענו למסקנה כי עובדתית מדובר במתחם סגור ומגודר בעל שלוש כניסות אשר שליטה על הכניסה למתחם, כמו גם האישור לעריכת מדידות או ביקורות בשטח זה ניתנו על ידי העורר בעצמו.

הוכח כי העורר הוא שנתן לעד מר הר שמש את הרשות לערוך ביקורות, הוא זה שהיווה את הכתובת לפניותיו של עד המשיב ולפתרון בעיות שהתעוררו תוך כדי הביקורות.

התרשמנו מעדותו של העורר בפנינו כי הוא מכיר את השטח על כלל נכסיו, הוא שמחליט ביחס לאחזקה בנכסים והוא נוהג בו מנהג בעלים. ההתרשמות עולה מעדותו של העורר בעצמו כמו גם מעדות עד המשיב הר שמש.

לאחר שמיעת עדות העורר עולה כי טענותיו מחולקות לשתיים.

ביחס לחלק מהנכסים טען העורר כי הם מוחזקים על ידי אסאבן וכי על המשיב לראות בו מחזיק. הוא אף הוסיף ותיאר בקשות שהגיש למשיב להעברת החזקה על שם אסאבן.

עד המשיב הר שמש תיאר בעדותו תמונה לפיה אין ממש באחזקתו של אסאבן בנכסים למעט שני נכסים (אשר אין חולק כי המשיב רשם אותם על שמו).

התרשמנו מעדות עד המשיב, כמו גם מעדותו של העורר עצמו כי מר אסאבן אינו מחזיק בנכסים עליהם הצביע העורר כאילו הוא מחזיק בהם.

לו היה באמת מחזיק אסאבן בנכסים אלה חזקה על העורר ואסאבן שהיו מגישים למשיב את המסמכים והבקשות המתאימות בכדי לרשום הנכסים על שמו.

העובדה כי מר אסאבן לא הגיע בסופו של יום להעיד ולתמוך בגירסה זו עומדת לחובתו של העורר ותומכת בעמדת המשיב.

לסיכום הדיון בטענת אינני מחזיק הננו קובעים כדלקמן:

העורר לא הוכיח את טענתו כי אינו מחזיק בנכסים. במהלך חקירתו אף שב ביחס לחלק מהנכסים מטענתו כי אינו מחזיק בנכסים וטען כי הנכסים אינם ראויים לשימוש.

המשיב לעומת זאת הניח בפני ועדת הערר תשתית משכנעת ביחס למיקום הנכסים, גודלם, והאחזקה בהם.

דוחות החקירה של שוגון ומיפוי הנכסים בהתאם לתוצאות לא נסתרו על ידי העורר.

העורר גם לא הניח כל תשתית ראייתית לטענותיו ביחס למבנים בגינם ביקש לראשונה במהלך הדיון פטור על פי סעיף 330 נכסים, לא ראויים לשימוש.

- מבנים 17 א ו 17 ב: העורר חזר בו למעשה מטענתו כי המבנים אינם בשימוש ולא הוכיח כי אינו מחזיק בהם.
- מבנים 17 ה ו 17 ו. הטענה כי אינו מחזיק בנכסים אלה לא הוכחה. העורר חזר בו למעשה מהטענה כי מבנים אלה אינם קיימים והסביר כי טען שנכסים אלה אינם ראויים לשימוש.
- נכס 200410815- חיוב בקרקע תפוסה: העורר לא הניח כל תשתית עובדתית המוכיחה את טענתו כי אינו מחזיק בשטח זה ו/או כי אינו עושה שימוש בשטח זה. המשיב הוכיח כי שטח זה הינו בשליטתו של העורר וכי נעשה בו שימוש. לא מצאנו להתערב בהחלטת המשיב לסווג שטח זה בסיווג קרקע תפוסה.

- נכס מספר 2000410839 מבנה 17: (העורר מציין גם נכס זה כ- 2000410815) מחסן בשטח 230 מ"ר-זה הנכס היחיד שהעורר העלה למעשה בתצהירו טענה ביחס למצבו של הנכס כנכס שאינו ראוי לשימוש. העורר לא הצליח להציג במהלך הדיון ראיות ביחס להכרזתו של המבנה כמבנה מסוכן והשיב כי אין בידו את ההכרזה על המבנה כמבנה מסוכן. עד המשיב העיד כי אכן גשרף המבנה אך תחתיו, ממש כך, הוקם מבנה חדש והמבנה, אולי חלקו, שופץ לחלוטין. בשים לב לראיות העורר ולראיות המשיב הרי שאין ספק כי העורר לא הוכיח את טענתו כי מבנה זה אינו ראוי לשימוש ודין טענתו גם ביחס למבנה זה להידחות.
- נכס 2000390771, חלק ממבנה 21 – הטענה כי העורר מחזיק בשטח של 90 מ"ר ויותר השטח בסך של 81 מ"ר מוחזק על ידי אסאבן בנימין: מעדות עד המשיב ומהראיות שצורפו לתצהירי המשיב עולה כי מדובר במבנה הכולל בין ארבע לחמש דירות המושכרות בין השאר לשוכרים אחרים. לא הונחה תשתית עובדתית המוכיחה את טענת העורר כי הוא מחזיק רק בשטח של 90 מ"ר מסך המבנה הזה. העורר לא ידע להשיב מדוע לא פנה למשיב ביחס למחזיקים האחרים במתחם זה.
- כאמור טענות העורר ביחס לאחזקתו של צד ג אסאבן בנכסים:
- 2000410843, 20004401842, 2000410841, 2000410840, לא הוכחו, נטענו בעלמא והתרשמנו מהעדויות שהובאו בפנינו כי העורר הוא המחזיק בנכסים אלה ו/או כי לא פעל כנדרש על פי דין בכדי לרשום אצל המשיב את המחזיקים מטעמו בנכסים אלה.

מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר ככל שהוא מתייחס לטענת אינני מחזיק.

נציין כי אין בהחלטנו זו בכדי למנוע מהעורר לשוב ולטעון בפני מנהל הארנונה את טענותיו ביחס למצב הנכסים או חלקם ככל שהוא טוען כי הנכסים אינם ראויים לשימוש מאחר ובפני ועדת הערר לא הועלו טענות אלה (למעט ביחס למבנה שנשרף נכס מספר 2000410839 מבנה 17, שמוזכר ע"י העורר כמספר 2000410815) הרי שאין בהחלטתנו זו בכדי להוות הכרעה בפלוגתאות אלה.

לאחר שדחינו את טענת אינני מחזיק, נדון בטענת העורר כנגד החלת החיובים רטרואקטיבית.

כבר נדרשנו בעבר לסמכותה של הועדה לדון בטענות של נישומים כנגד חיובים רטרואקטיביים וקבענו כי במקרים מסויימים מוסמכת ועדת הערר לדון בתוקפם של חיובים רטרואקטיביים אגב דיון בשאלות ביחס לאחזקה ו/או היקף השימוש בנכסים.

האם מוסמכת הוועדה לדון במקרה שבפנינו בטענת העורר ביחס לחיובים הרטרואקטיביים ?

הננו סבורים כי המחלוקת בסוגית החיוב הרטרואקטיבי בנסיבות טענותיו של העורר אינה נתונה לסמכותה של הוועדה בשים לב לפסיקת בתי-המשפט המנהליים.

ועדת הערר מוגבלת בסמכותה לרשימת העניינים המנויים בסעיף 3 לחוק הערר לקביעת ארנונה, ובמקרה שבפנינו טען העורר כי אינו "מחזיק בנכס".

הוא אמנם העלה טענות כלליות ביחס לגודל הנכסים וכפועל יוצא מכך היקף החיובים, אלא ששאלת החיוב הרטרואקטיבי במחלוקת שבפנינו לא הייתה חלק בלתי נפרד מהסוגיות של ההחזקה בנכס או הטענות בדבר גודלו של הנכס – אשר אין חולק כי הן נתונות לסמכות הוועדה, אלא שאלת אגב.

עיקר המחלוקת בפנינו נגעה לטענותיו של העורר כי אינו מחזיק בנכסים בהם חוייב לראשונה ורטרואקטיבית.

לפיכך, ובהתאם לפסיקה המתייחסת לסמכויות שלובות אלה יש לקבוע במקרה זה כי ההכרעה בשאלת תוקפם של החיובים הרטרואקטיביים חורגת מגבולות סמכויות הוועדה

לעניין זה ראה עמ"ב (י-ם) 47425-12-11 ישיבת החיים והשלום נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים (1.4.12), בפסקה 12; שם נקבע כי שאלת החיוב הרטרואקטיבי שלובה בשאלת סיווג בתנאים מסויימים.

בשים לב לדיון בערר זה בשאלות הקשורות בטענת איני מחזיק בלבד ובהתייחס לכך שועדת הערר לא נדרשה טכנית לבירור עובדתי הקשור בשאלות הנוגעות לאחזקה בתקופות הקודמות למועד

הגשת הערר ו/או לשאלות הקשורות בסיבות לחיוב רטרואקטיבי הרי שהכתובת לבירור טענותיו המשפטיות של העורר כנגד עצם השתת חיוב רטרואקטיבי הינו בית המשפט לעניינים מנהליים .

ראה לעניין זה עמדתו של בית המשפט בדרך אגב בעת"מ (ת"א) 8708-05-13 מרום פאר נדל"ן נ' עירית תל אביב ופסקי דין נוספים.

מודעים אנו לכך ששאלת סמכותה של ועדת הערר לעסוק בבחינת סבירותם של חיובים רטרואקטיביים הינה שאלה שלא ניתנו לה תשובות חד משמעיות אך בשים לב לפסיקה ולאופי המחלוקת במקרה שבפנינו נדמה לנו שהכרעה של ועדת הערר בשאלה המשפטית של עצם החיוב הרטרואקטיבי תהווה הכרעה מחוץ לסמכויותיה של ועדת הערר שכן לא שלובות בה שאלות טכניות לבירור עובדתי.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות

משלא נתבקשנו לעשות כן, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 25.6.2018.

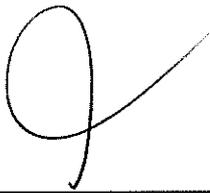
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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.



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

שליד עיריית תל אביב- יפו
בפני חברי ועדת הערר:

מס' עררים: 140014427
140017511

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

העוררת: חברת יעקב עובדיה פיתוח בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ביום 21.5.2018 השלמנו את החלטתנו הסופית בתיק זה.

במסגרת ההחלטה קבענו כך :

"בהעדר התייחסות מטעם המשיב כל שנתרו בפנינו הן הראיות שהוגשו לנו במהלך הדיונים .

עד העוררת האדריכל יובל צפנת הגיש תצהיר מפורט בעניין זה (ראה סעיף 10 לתצהירו ונספח 3) וצירף אליו תשריטים של כל קומה כאשר בכל קומה סימן בצבע צהוב את השטחים שנהרסו ובצבע וורוד את השטחים שנהרסו ושוחזרו.

בסעיף 10 לתצהירו סימן עד העוררת כ 1,000 מטרים שנהרסו.

בדיון ביום 3.4.2017 ויתר המשיב על חקירת עד העוררת.

בסיכום טענות העוררת ביקשה העוררת כטענה חלופית , שאם תידחה טענתה כי יש לפטור את כל הבניין מארנונה, תורה הוועדה לחייבה רק בשטח של 570 מ"ר שלא נהרס.

על פי הנתונים שבפני הוועדה מחויבת העוררת על פי החישוב הבא :

בגין נכס 2000275621 בשטח של 998 מ"ר.

בגין נכס 2000275626 בשטח של 921 מ"ר.

על פי סעיף 10 לתצהירו של עד העוררת צפנת יש להפחית מסך שטחים אלה 970 מ"ר.

שטח של 250 מ"ר (מעבר לסך 970 מ"ר) כבר הופחת בגין שטחים שנהרסו בקומת הקרקע.

אשר על כן הננו מורים למשיב להפחית מסך החיובים, מעבר לחיובים שכבר הפחית בגין קומת הקרקע סך 970 מ"ר אשר הם שטחים שנהרסו ואין עוד לחייבם בארנונה....."

ביום 28.5.2018 הגישה העוררת בקשה לתיקון טעות חישוב בהחלטתנו בנימוק שבהחלטת הוועדה נפלה טעות חישוב כדלקמן: "העוררת חישה שוב את השטחים שצוינו בסעיף 10 לתצהיר מר דפנה, בשטחים שנהרסו, והם מסתמכים בסך של 1,390 מ"ר ולא 970 מ"ר."

העברנו את הבקשה לתגובת המשיב וביום 7.6.2018 הגיב המשיב כדלקמן:

"במתן החלטתה הסופית של הועדה סיימה ועדת הערר הנכבדה את מלאכתה ויש להגיש ערעור מנהלי על ההחלטה אף כאשר מדובר בטעות חישוב. אולם המשיב, כרשות ציבורית אינו יכול להתעלם ממה שנראה כטעות סכימת שטחים בלבד ועל כן אין התנגדות מטעם המשיב לבקשה לתיקון טעות חישוב כך שהוועדה תחשב בשנית את השטחים שהיא סבורה שיש להפחית בהתאם להחלטתה"

סברנו בעבר כי נכון היה שהמשיב היה עורך, בכלים העומדים לרשותו את החישוב של השטחים שיש להפחיתם מסך השטח לחיוב אולם אין לנו אלא לשוב להפנות להחלטתנו מיום 21.5.2018 בעניין זה.

בחנו שוב את סעיף 10 לתצהירו של העד צפנת ואכן נמצא כי נפלה טעות חישוב בהחלטתה של הועדה.

סך השטחים עליהם הצביע העד צפנת כשטחים שנהרסו ולא נבנו עדיין עומד על 1,390 מ"ר. מסכום זה יש להפחית 250 מ"ר, שטח אותו כבר הפחית המשיב (אין על כך מחלוקת בין בעלי הדין)

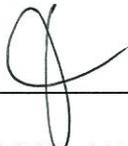
לפיכך הננו מורים על תיקון בהחלטתנו מיום 21.5.2018 באופן בו הננו מורים למשיב להפחית מסך החיובים מעבר לחיובים שכבר הפחית בגין קומת הקרקע שטח של 1,140 מ"ר אשר הם שטחים שנהרסו ואין עוד לחייבם בארנונה.

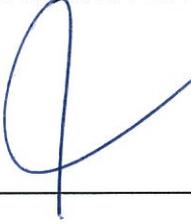
אין שינוי בשאר סעיפי החלטותינו מיום 1.1.2018 ומיום 21.5.2018.

ניתן בהעדר הצדדים היום 25.6.2018.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (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 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 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 : יג בתמוז תשעח
26.06.2018
מספר ערר : 140018154 / 13:38
מספר ועדה: 11751

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

העורר/ת: בירנצויג טורגמן עדי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

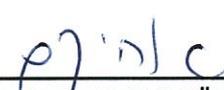
החלטה

נוכח הודעת המשיב הערר מתקבל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.06.2018.

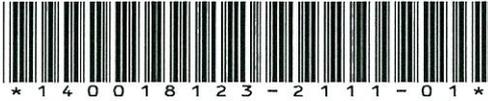
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשיות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד אהוד פלדמן


יו"ר: עו"ד רות פרינץ



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

תאריך : יד בתמוז תשעח
27.06.2018
מספר ערר : 140018123 / 12:02
מספר ועדה: 11741

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת:

זכריה משה טדי תעודת זהות 022405305, מירז אורי תעודת זהות
058505314, הוג פטריס אוליביה תעודת זהות 217780777
חשבון לקוח: 100550777
מספר חוזה: 745144
כתובת הנכס: 6

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : רחלי ברלינר

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: זכריה משה טדי, מירז אורי, הוג פטריס אוליביה
בורוכוף ברכה מרים – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: רחלי ברלינר

החלטה

השעה כעת 13:12. אין התייצבות לעוררת או מי מטעמה.
הודעה על מועד הדיון נשלח לעוררת בדואר רשום. הדואר לא נדרש.
מדובר בפעם שנייה בה לא מתייצבת העוררת לדיון. הדיון שהתקיים ביום 9/5/18 החליטה הוועדה כי
במידה והעוררת לא תתייצב לדיון הנדחה יימחק הערר.
לאור האמור הערר נמחק.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 27.06.2018.

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 גדי טל

חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : יד בתמוז תשעח
27.06.2018
מספר ערר : 140016751 / 10:59
מספר ועדה: 11741

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת: פלטרנספורט בעמ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו מברכים את הצדדים על שהשכילו להגיע להסכמות בתיק זה ונותנים להם תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.06.2018.

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: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: מיגדרו (ישראל) בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של ערר זה הינו נכס הידוע בספרי העיריה כנכס מספר 2000172065 ח-ן לקוח 10833180 ברחוב בן יהודה 23 בתל אביב יפו (להלן: "הנכס").

1. תמצית טיעוני העוררת

- 1.1. עמדת המשיב נובעת מבלבול בין המונח "ייעוד" ובין המונח "שימוש".
- 1.2. הפסיקה קובעת כי כאשר מדובר בנכס ריק יש להחיל את השימוש המותר הזול ביותר מבחינת הנישום, עע"מ 8804/10 חלקה 6 גוש 6950 בע"מ נ' עיריית ת"א.
- 1.3. פרשנות זו אינה מתיישבת עם התנהלות המשיב. לו היה היתר הבניה הפרמטר הרלוונטי היה מצופה כי המשיב ידרוש סיווג "בנק".
- 1.4. בעצם סיווג הנכס כ"משרד" למעשה השימוש בנכס מתאים גם לסיווג מסחרי או משרדי.
- 1.5. זאת ועוד, אילו השימוש היה רק בהתאם להיתר הבניה "בנק" לא היה מתאפשר להפעיל סופרמרקט בקומה הראשונה ללא שימוש חורג.
- 1.6. גם אם בהיתר הבניה מסומנת קומת המרתף כחלק מבנק, אין בכך לקבוע כי הייעוד הוא בנק בלבד.
- 1.7. ייעודו של הנכס נקבע בהתאם לתב"ע החלה עליו.
- 1.8. בהתאם לתב"ע 898א' השימוש התואם את הייעוד המקורי הוא לחניה ומקלטים בהתאם להוראות תכנית מתאר "ע".
- 1.9. בהתאם לתכנית מתאר "ע" השימוש העיקרי הוא "בנייני מסחר, תעסוקה (משרדים, תעשייה ומלאכה), בנייני ציבור ומבני נופש וספורט" בנוסף, השימוש בקומת המרתף ובקומה שמתחתיה הוא שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למסחר וכו.

- 1.10. כלומר, מחסנים הינו אחד הייעודים המותרים של הנכס.
- 1.11. כלל ידוע הוא כי "סיווג נכס לצורך חיוב בארנונה יעשה על פי השימוש המבוצע בו בפועל" ראו עמנ 15-05-46446 מנהל הארנונה בעיריית ת"א יפו נ' אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.

2. תמצית טיעוני המשיב

- 2.1. הועדה מתבקשת להכריע כיצד יסווג נכס ריק לאחר מיצוי הפטור, לפי הייעוד או לפי ההיתר.
- 2.2. מפנה לעמ"נ 15-05-46446 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו נ' אפריקה ישראל להשקעות בע"מ ובר"ם 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב שעודנו תלוי ועומד בפני בית המשפט העליון.
- 2.3. עמדת המשיב היא כי ייעוד תכנוני יקבע על פי דיני התכנון והבניה וכאשר יש היתר בניה לנכס, ייעודו התכנוני קבוע בהיתר הבניה.
- 2.4. בהתאם להיתר הבניה ייעוד הנכס הוא בנק.
- 2.5. על מנת לסווג נכס כמחסן, יש להמציא היתר בניה ספציפי. ראו בר"מ 6934/16 סמדר וינברג נ' מנהל הארנונה בת"א.
- 2.6. הנכס סווג כ"משרד" על מנת להקל על העוררת.
- 2.7. על מנת לעשות שימוש של מחסן יש להגיש בקשה לשימוש חורג.
- 2.8. כל עוד לא הוגשה בקשה לעשות בנכס שימוש של "מחסנים" וכל עוד לא אושר השימוש החורג, הרי שימוש מחסנים אינו חוקי ומהווה עבירה על דיני התכנון והבניה.
- 2.9. יש להמתין להכרעת בתי המשפט בסוגיה זו.

3. דיון והכרעה

- 3.1. בשורה של פסקי דין שיצאו מלפני בית המשפט העליון, נקבע כי אין מקום לפטור מארנונה נכס העומד ריק, לבד מהפטורים, המוגבלים בהיקפם, שנקבעו בחוק. כלומר, נקבע כי גם נכס ריק חייב בארנונה.
- 3.2. עם זאת, כדי שלא לפגוע בקניין של הבעלים יתר על המידה, נקבע, כי נכס ריק יסווג לצורך תשלום ארנונה על פי השימוש החוקי הזול ביותר המותר בו, היינו לפי פוטנציאל השימוש הזול ביותר האפשרי, כיון ששימוש בפועל – אין.

ראו לעניין זה:

- בר"מ 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שלייד עיריית חדרה, פ"ד נו (5) 302 (2003);
- בר"מ 10360/06 תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה של מועצה אזורית שער הנגב (2007)
- עע"ם 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו

3.3. על פי הפסיקה האמורה, אין מדובר בתעריף הנמוך מבין התעריפים שבצו הארנונה, אלא התעריף הנמוך בהתאם לשימושים החוקיים בנכס.

3.4. על פי הפסיקה אין צורך שהשימוש כמחסן יופיע מפורשות בתב"ע, כדי שניתן יהיה להכיר במחסן כבסיווג חוקי בנכס.

3.5. בעמ"נ 46043-04-14 ליאו בל (1986) בע"מ נ' עיריית תל אביב (להלן: "עניין ליאו בל"), נקבע מפורשות, כי סיווג "מחסנים" הינו מטבעו שימוש נלווה אפשרי לנכס, ויש לסווג כך נכס ריק אף אם שימוש זה אינו מופיע בתב"ע, ובלשון בית המשפט:

"אמנם, נכונה היא מסקנת וועדת הערר כי ככלל יש לסווג נכס בסיווג הזול ביותר המופיע בתכנית, אולם, המקרה שלפניי יהווה חריג למסקנה זו, שעה שמדובר בשימוש נלווה אפשרי לנכס. ככלל, נכון הוא, כי יש לבחון את רשימת השימושים המופיעים במפורש בתב"ע, כשימושים המותרים במקום. עם זאת, הדין שונה לעניין מחסן, שהוא מטיבו ומטבעו שימוש נלווה".

וראה גם:

עמ"נ 55466-01-15 בית ארלוזורוב (מפלגת העבודה) נ' עיריית תל אביב (להלן: "עניין בית ארלוזורוב"):

"שימוש בנכס כמחסן הינו שימוש לוואי לשימושים מסחריים ... במיוחד נכונים הדברים מקום בו השימוש הינו תיאורטי בלבד ולא נעשה שימוש בפועל, שאז היו נבחנים דיני התכנון והבניה לגופם".

3.6 העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס בסיווג המופחת של מחסנים. המשיב טוען כי היעוד של הנכס הינו בנק.

3.7 לא ברורה לנו טענת המשיב לפיה, ייעוד הנכס הוא בנק אך בחר להקל עם העוררת ולסווג את הנכס כ"משרד".

3.8 מדוע אם כן לא בחר להקל עם העוררת ולסווג את הנכס בסיווג הזול הניתן?

3.9 העוררת הציגה בפנינו את התכניות הרלוונטיות ולפיהן מצאנו כי ניתן לחייב את הנכס כמחסן. לאור האמור, אנו מקבלים את הערר.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 27.6.2018.

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.

| | | |
|--|---|---|
|  _____ חבר: פרופ' ז'י רייך, רו"ח |  _____ חבר: עו"ד גדי טל |  _____ יו"ר: עו"ד עיילי קדם |
| קלדנית: ענת לוי | | |

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: צבי אייזנברג

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הערר דן עניינו נכס המוחזק על ידי העורר ברחוב בנימין מטודלה 6 תל אביב יפו, והידוע בספרי העיריה כנכס מספר 2000197946 ח-ן לקוח 10226216 ונכס מספר 200041683 ח-ן לקוח 10823543 (להלן: "הנכס").
2. ראשית מצאנו שיש לדחות את הערר בשל איחור בהגשת הערר.
3. העוררת לא נתנה נימוק להגשת הערר באיחור.
4. תשובת המשיב נשלחה לעוררת ביום 4/9/16. הערר הוגש על ידי העורר ביום 24/1/17.
5. אין ספק, ובהעדר כל התייחסות מצד העורר בטענה זו, כי הערר הוגש באיחור ועל כן יש לדחות אותו מטעם זה.
6. ראו לעניין זה עמ"נ 325/07 רז לי נכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה "אני סבורה שיש לדחות את הערר משום שהוא הוגש באיחור...את הערר היה על המערערת להגיש במועד, ומשלא עשתה כן- דין הערר להידחות".
7. נציין כי גם לגופו של עניין מצאנו שיש לדחות את הערר.
8. המשיב הוכיח בפנינו כי בתאריכים הרלוונטיים לתקופת המחלוקת, ובהתאם לדו"ח הביקורת, שלא נסתר על יד העורר שהשטח נשוא הערר שימש לפעילות צהרון.
9. מצהיר המשיב ציין את דברי אשתו של העורר, בעת הביקור, בהתאם לדבריה שימש השטח שבנדון לפעילות צהרון.

10. יצוין כי המשיב ביטל את פיצולו של נכס מספר 2000197946 בהתאם לביקורת שבוצעה בנכס ביום 30/8/16 אשר ממצאיה העלו כי הופסקה הפעילות בצהרון.

11. אשתו של העורר טענה שיש בלבול בין הנכסים. מצאנו שלא היה בלבול. מצהיר המשיב נתן בתצהירו לגבי הנכס שבנדון והממצאים שהועלו בדו"ח הביקורת מטעמו הוכיחו כי הצדק עם המשיב.

12. נטל ההוכחה להוכחת הטענות הנטענות בערר מוטל על הנישום הטוען כנגד השומה.

ראה לעניין זה:

עמ"מ (תל אביב יפו) 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל אביב תק- מח 2003 (2) 33252 :

"פעולתה של רשות מס, המעוגנת בחוק, מוחזקת כפעולה שנעשתה כדין, והמעוניין בביטולו של הצו שהוציאה הרשות הוא הנישום המערער עליו. לכן, על הנישום רובץ הנטל לשכנע את בית המשפט כי יש לבטל את הצו או לשנותו. עם הוצאת הצו נוצר מצב מסוים, שאת שינויו מבקש המערער, ומי שמבקש את השינוי עליו נטל השכנוע, זאת זולת אם קיימת הוראת מיוחדת בחוק לעניין נטל השכנוע ו/או נטל הבאת הראיות".

ת"א (תל אביב יפו) 22282/94 עיריית תל אביב נ' טרכטינגוט תק של 97 (3) 2337 :

"אני סבורה כי משהנתבע לא ערער על הנתונים שבספרי העיריה, ולא הוכיח כל טעות ממשית בחישובים או בבסיס להם, ולאור החזקה הקבועה בסעיף 318 לפקודת העיריות הוא לא הרים את הנטל שהוטל עליו ולכן אין לקבל את טענתו לפיה הוכח כי חישובי התובעת אינם נכונים".

בר"ם 9205/05 מנהל הארנונה- עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991 בע"מ תק על 2006 (4)

: 1520

"המשיבה היא שהשיגה על חיוב הארנונה שהוצא לה והיא זו שטענה כי יש לסווג את שטח המחסן, בו היא מחזיקה, בסיווג שונה מזה שבו סווג על ידי המבקש. לפיכך הנטל היה על המשיבה להראות כי מתקיימים לגביה התנאים לסיווג כמחסן על פי סעיף 11.1.1 לצו הארנונה, היינו להגיע ראיות לכך שהמחסן מאושר על פי היתר הבניה שהוצא למבנה הסופרמרקט או על

פי היתר אחר כשלהו. דא עקא, המשיבה לא עמדה בנטל המוטל עליה ולא הביאה כל ביסוס לטענתה כי תנאי סעיף 11.1.1 לצו הארנונה מתקיימים בעניינה. באשר להיתר הבניה אף המשיבה עצמה, כאמור לעיל, אינה טוענת בבירור כי היתר הבניה שניתן לה מתייחס למחסן, אלא היא מנסה להטיל את הנטל לעניין זה על המבקש. משמצאנו כי הנטל האמור מוטל על המשיבה, אין מנוס מן המסקנה כי היא אינה עומדת בדרישה כי המחסן יהיה מאושר על פי היתר בניה".

13. העוררת, כאמור, לא הרימה נטל זה.

14. לאור האמור לעיל מצאנו שיש לדחות את הערר גם לגופו של עניין.

15. הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 28.6.2018.

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: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שגירלי קדיש

קלדנית: ענת לוי

תאריך : טו בתמוז תשעח
28.06.2018
מספר ערר : 140018258 / 10:04
מספר ועדה: 11754

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת: קוגן ישראל יצחק, קוגן בינה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

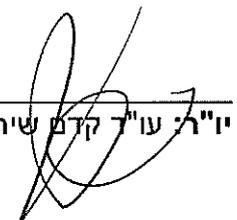
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.06.2018.

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

שם הקלדנית: ענת לוי


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

ליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: גוסטבו הפקות

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

ערר זה עניינו בנכס המוחזק על ידי העוררת הידוע בספרי העיריה כנכס מספר 2000285101 ח-ן לקוח 10150785 ברחוב ילין מור נתן 6 בתל אביב יפו (להלן: הנכס").

טענות העוררת

1. העוררת טוענת שיש לסווג את הנכס בסיווג "תעשייה". כי די ברמת הוכחה של מעל לכ- 50% בכדי להכריע את המקרה.
2. המשיב סומך החלטתו על הביקורת מטעם הפקח אשר לא העיד דבר מידיעתו האישית.
3. העוררת טוענת כי הנכס משמש לייצור, הפקה ועריכה של סרטי פרסומות, החל משלב כתיבת התסריט ועד לעריכתו. כאשר פעילות צילום ההפקה אינה מתבצעת בנכס.
4. המשיב דחה את ההשגה בהתעלמות מפס"ד ברודקאסט בר"ם 1676/15 (להלן: "ברודקאסט").
5. אין מחלוקת כי בנכס נעשה שימוש של הפקה ופעילות פוסט פרודקשן. בנוסף פעילות של קדם הפקה והפקה הן חלק משרשרת הייצור המזכה בסיווג תעשייה ומלאכה.
6. בנכס ישנם 5 עובדים קבועים: מנכ"ל, מנהלת משרד, מפיקה, מתאמת הפקה ומפיקת פוסט פרודקשן. בנכס מספר חדרים אשר משרתים את הפעילות הייצורית של החברה.

7. גם ההגדרה המילונית למונח "הפקה" תומכת בכך שפעילות הפקה מהווה פעילות ייצורית.
8. שלב "גמר הפקה" הוא השלב האחרון בתהליך הייצור המתחיל בשלב קדם ההפקה וההפקה. לא ניתן לנתק את שלבי הייצור.
9. מפנה לע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ (להלן: "פס"ד רעיונות"), עמ"נ דז פילמס בע"מ נ' מנהל הארנונה של ת"א, עמ"נ 11-05-27754 מאיר אשל נ' ועדת הערר בתל אביב (להלן: "פס"ד אשלי").
10. הפסיקה קובעת כי יש ללכת קדימה אל הטכנולוגיה המתחדשת ולא להתקבע על תפישות שעבר זמנן. כיום אין צורך בשטחים גדולים ומכונות על מנת להיחשב מפעל תעשייתי.
11. הפסיקה הכירה גם במפעלים העוסקים בחלק מסוים מתהליך הייצור ואפילו גמר הייצור ראו עע"מ 980/04 המועצה האזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונד רבע"מ. גם ועדות הערר דנו בעניינים דומים והכריעו בהתאם לעמדת העוררת ערר 140006457 דאבי דאב בע"מ נ' מנהל הארנונה בת"א, ערר 140005300 בועז שמעון לאון נ' מנהל הארנונה בת"א, 140007877 אתי ויזלטיר נ' מנהל הארנונה בת"א.
12. העוררת הוכיחה, באמצעות המצהיר מטעמה כי בנכס חמישה עובדים, כי מתבצעת פעילות ייצורית בכל חדרי הנכס וכן כי חדר נוסף משמש כמחסן תלבושות.
13. המפקח מטעם המשיב לא ידע אודות שימושיו בפועל של הנכס ולא ביצע כל חקירה, עדותו לא היתה תקינה והוא לא ידע דבר מידיעתו האישית.
14. העוררת הוכיחה טענותיה ועל כן יש לקבל את הערר. ולחייב את המשיב בהוצאות על ניהול הליך זה.

טענות המשיב

15. מתוך חמשת העובדים בנכס רק עובדת אחת קשורה לתחום שהוכר "תעשייה".
16. תשובת מצהיר העוררת לגבי הפעילות בנכס תיארה ותיאור כללי של הפעילות.
17. את הפירוט ניתן ללמוד מדו"ח הביקורת שהוגש מטעם מצהיר המשיב. מצהיר המשיב ציין את הפעילויות המתקיימות בכל חדר וחדר.
18. העוררת לא הציגה כל ראיה שהיה בה כדי לסתור את דברי מצהיר המשיב.

19. התיאור העולה מסעיף 10 לתצהיר העורר עומד בקנה אחד עם קביעות מצהיר המשיב.
20. ברוב שטח הנכס מתבצעת פעילות שאינה בבחינת פעילות ייצורית.
21. פס"ד ברודקאסט אינו דן בשאלת סיווגם של נכסים המקיימים את כל השלבים ביצירת תוכן. החלטת דומה התקבלה בערר 140014667 הוא מערכות תקשורת בע"מ נ' מנהל הארנונה ת"א.
22. פעולות כתיבה, עריכה, ליהוק וכו' לא הוכרו כפעילות ייצורית. ראו עמ"נ 15-11-24312 תכלת תקשורת בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א, בר"מ 2723/10 הוצאת ספרים עם עובד בע"מ נ' מנהל הארנונה ת"א, בר"מ 10569/08 מילים שירותי כתיבה ותרגום בע"מ נ' מנהל הארנונה ת"א.
23. גם פעילות לאחר תהליך הפוסט פרודקשן לא הוכרה כפעילות תעשייתית, ראו ערר 140014536 טרנס טייטלס.
24. פעילות קריאטיב אינה פעילות ייצורית, ראו עמנ 302/07 טמיר כהן 1999 בע"מ נ' מנהל הארנונה ת"א, עמנ (ים) לידור פרסום שיווק פרויקטים ונדל"ן בע"מ נ' מנהל הארנונה ים.
25. העוררת אינה עוסקת בייצור מוצר מדף בהיקף תעשייתי.
26. אין מדובר גם בבית מלאכה, עמ"מ 2503/13 אליהו זוהר נ' עיריית ים.
27. לאור האמור יש לדחות את הערר ולחייב את העוררת בהוצאות המשיב על ניהול ההליך.

דיון והכרעה

28. בהתאם לחומר הראיות שהונח בפנינו על יד הצדדים מצאנו כי יש לדחות את הערר.
29. עיקר פעילות העוררת בנכס הוא לא פוסט פרודקשן.
30. פסקי הדין, ובעיקר ברודקאסט אליהם התייחסה העוררת נוגעים לנכס, אשר פעילותו הייתה אך ורק פוסט פרודקשן ולא כל פעילות נלווית.
31. אין זה המצב בעניננו.
32. מצהיר העוררת וכן פקח המשיב, הצהירו בפנינו על הפעילות המתבצעת בנכס.
33. פסקי הדין שצירף המשיב, תומכים בטענתו כי שלבי ההפקה טרם ולאחר פעילות הפוסט פרודקשן אין בהם כדי לסווג את הנכס כפעילות ייצורית.

34. למעשה המחלוקת בין הצדדים אינה על הפעילות המבוצעת. הצדדים מסכימים לחלוקת החדרים, לפעילות המתבצעת בכל חדר, לעובדים שיש בנכס.
35. כל אחד מהצדדים מפרש את הפעילות בצורה שונה.
36. העוררת סבורה כי כל הפעילות בנכס קשורה ואינה נפרדת מפעילות הפוסט פרודקשן.
37. איננו מסכימים עם פרשנות זו.
38. המונח שירותים הוא המתאים והקרוב ביותר לפעילות העוררת על פי מאפייני מתן שירות אישי ללקוח על פי צרכיו ותנאי ההתקשרות עימו.
39. לסיועם, בבחינת מבחן הפעילות וחיפוש הליכה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה, אנו סבורים כי מרכז הכובד נוטה לתחום העסקי ולא לתחום התעשייה.
40. לאור האמור לעיל אנו קובעים כי יש לדחות את הרר.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 28.6.2018.

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..

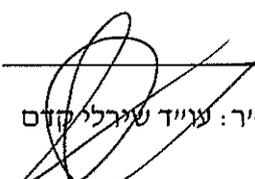
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שג'רלי קדם

קלדנית: ענת לוי

תאריך : טו בתמוז תשעח
28.06.2018
מספר ערר : 140018408 / 12:31
מספר ועדה: 11754

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת: גבריאלוב גבריאל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנחנו מברכים את המשיב על שהקשיב לעורר במקרה החריג הנדון והשאיר את ההחלטה לשיקול דעת הוועדה.

אכן מדובר במקרה חריג לפיו היה צורך בהתאמות מיוחדות שלא נדרשות בכל נכס רגיל. עד שלא הסתיימו התאמות אלה לא התאפשר לעורר לעבור לנכס שכן הוא לא היה ראוי למגורים לילדיו הנכים.

בנסיבות אלה מצאנו שיש לקבל את הערר ולתת לעורר את מבוקשו, כך שהנכס ימשיך לזכות בפטור לפי 330 עד ליום 15/7/17.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.06.2018.

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: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140015965

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

140016853

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: ש.מדנס נכסים בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

במסגרת ערר זה נדון עניינו של נכס המוחזק על יד העוררת ברחוב דיזינגוף 130 באביב יפו הרשום בספרי העיריה כנכס מספר 2000099694 אשר מחויב על ידי העיריה בסיווג של "בית מלון 5 כוכבים" העוררת טוענת כי יש לסווג את בית המלון בסיווג של "כוכב אחד לכל היותר קרי 1-0"

טענות העוררת

1. שיטת הכוכבים בוטלה לפני שנים רבות על ידי משרד התיירות.
2. חרף הביטול שימר צו הארנונה של עיריית תל אביב שיטה זו.
3. בהתאם לצו הארנונה סיווגם של בתי מלון חדשים ייקבע בהתאם לרמת השירות המקבילה במלונות קיימים.
4. בהתאם לתקנות שירותי תיירות (בתי מלון) התשע"ג 2013 קובעים אמות מידה לצורך קביעת רמת שירות.
5. מהאמור בתצהיר נציג העוררת בית המלון צבר 191 נקודות ומילא אחר 26 אמות מידה שנקבעו בדירוג של כוכב אחד וב-30 אמות מידה מבין אלו שנקבעו כחובה לדירוג של 2 כוכבים.

6. העוררת הוכיחה כי שירותי הלינה אינם כוללים שירותים שנקבעו כשירותי חובה לסיווג 5 כוכבים.

7. המשיב לא הפריך נתונים אלה.

8. דוחו"ת הביקורת של המשיב תומכים בטענות העוררת.

9. מדובר במלון דירות המעניק ללקוחותיו רמת שירות בסיסית.

10. במלון קיימת עמדה פעילה בין השעות 00:00-09:00 בניגוד למלונות בעלי רמת שירות גבוהה בה עמדת הקבלה פעילה כל שעות היממה.

11. החדרים מאובזרים בציוד בסיסי בלבד.

12. המשיב נמנע מלפרט את הקריטריונים שעל פיהם נקבעת על ידו רמת השירות.

13. בחינת תצהירו של חוקר השומה מגלה כי מדובר בתצהיר לאקוני הכולל תיאור שטחי של השירותים הניתנים בנכס. ראו לעניין זה עמ"נ 15-09-23476 קריגר ואח'י נ' עיריית ת"א יפו.

14. המשיב נמנע מלפרט מדוע סבור הוא שרמת המלון זהה למלונות אחרים המסווגים 5 כוכבים כגון קרלטון, קרון פלאזה וכד.

15. חוקר החוץ טען כי מדובר לכאורה במלון בוטיק הכולל 27 חדרי אירות אקסלוסיביים.

16. כשנתבקש להסביר קביעה זו השיב: "התרשמתי מהאווירה של המקום, נקיון ויפה"...

17. לאור האמור לעיל תתבקש ועדת הערר להורות על סיווג הנכס כבעל רמת שירות של 0-1 כוכבים לכל היותר.

תמצית טיעוני המשיב:

18. על העוררת הנטל להוכיח טענותיה. ראו רע"א 1436/90 גיורא ארד נ' מנהל מס ערך מוסף, עמ"נ 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל אביב, עמ"נ 269/04 אלי, רוני יוזמה ופיתוח בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית ראשלי"צ.

19. לא ניתן להסתמך על תצהירו של עדי מדנס.
20. מאתר האינטרנט אנו למדים, וכן מביקורת שבוצעה בנכס, שמדובר במלון בוטיק ייחודי.
21. המשיב יטען לאיחור בהגשת השגה לשנת המס 2016.
22. העוררת פנתה לראשונה ביום 8.9.16 וזאת לאחר שמחויבת בנכס החל משנת 2010 ועל כן לא ניתן לראות בפניה השגה לשנת המס 2016.
23. המשיב הבהיר בתשובתו שהפנייה אינה השגה כדין. העוררת לא טרחה להתייחס לטענות אלה.
24. ראו לעניין זה עמ"נ יורם דב בולקינד נ' מנהל הארנונה, עמ"נ 2178/04 רוזלינדה אינטרנשיונל קורפיישן נ' עירית תל אביב, עמ"נ רם חן חניונים נ' מנהל הארנונה ת"א, עמ"נ 167/07 פאנץ לין נ' מנהל ארנונה ת"א, עמ"נ 15918-12-09 רם חן חניונים בע"מ נ' עירית ת"א.
25. הנכס סווג כדין.
26. בהתאם לסעיף 3.3.6 לצו הארנונה המשיב הוא בר סמכא לקביעת סיווגו של הנכס. מסקנת העוררת לפיה סיווג יעשה בהתאם לתקנות לא עולה בקנה עם לשון הסעיף. עולה מהסעיף כי בבואנו לדרג מלון חדש יש לבחון את רמתו על פי קריטריונים של טיב ואיכות השירות הנהוגים במלונות בעלי רמה דומה.
27. הסעיף מבחין בין המונח "לפי דרגת שירות" לבין המונח "בהתאם לרמת שירות". ביטול שיטת הדירוג הובילה לאבחנה בין מלונות חדשים לישנים. מלונות שנבנו לפני 1992 מחויבים ע"פ מס' כוכבים ומלונות שהוקמו לאחר מכן מחויבים בהתאם לרמת השירות המוצעת בהם.
28. לאור העדרם של קריטריונים ברורים נקבע כי הסיווג יקבע בהתאם לרמת השירות המקבילה במלונות מתאימים. צו הארנונה אינו מאמץ באופן מוחלט את רמות הדירוג ואינו מכפיף את עצמו לחוזרי מנכ"ל. המשיב נעזר בדירוג לצורך ההבחנה בין רמות שירות של בתי מלון.
29. העוררת אינה טורחת לציין כי בסעיף 5 לתקנות שירותי תיירות נקבע כי "בעל מלון המעוניין בקביעת דרגה לבית מלון יגיש בקשה לממונה..." "כלומר לא מדובר בתקנות מחייבות.
30. בצו הארנונה מקל על עסקי המלונאות, גם במקרה של סיווג 5 כוכבים, הוא עדיין מקבל הנחה משמעותית מכל בית עסק אחר, שכן התעריפים זהים לתעריפים של מגורים ואף נמוכים מהם.
31. ככל שמדובר במלון דירות צו הארנונה קובע סיווג גבוה יותר.
32. מחומר הראיות עולה כי השימוש תואם את אמות המידה הקבועות בתקנות לרמת הדירוג הגבוהה.

33. העיר ת"א מאופיינת בנכסי תיירות מגוונים המעניקים מחד שירות יוקרתי ומפוארים בהם חדרי ישיבות, חדרי כושר וכו'.

34. בהתייחס לתצהירו של מר מדנס כי בית המלון צבר 191 נקודות, נדמה כי העורר שכח לציין אביזרים ושירותים רבים אותם מספקת העוררת.

35. מדובר בבית מלון העומד בסטנדרטים גבוהים של מלון בוטיק.

36. אין בעובדה שחלק מהשירותים ניתנים על ידי מיקור חוץ כדי לגרוע מכך שאלו שירותים שניתנים על ידי העוררת. ראו ערר מלונות הירדן 140010267 קריגר אהוד ואח'.

37. בקביעת רמת השירות המשיב מתחשב במיקומו, ברמת החדרים ובשירותים הניתנים בו. העוררת לא סתרה את עדות חוקר השומה מטעם המשיב.

38. לאור האמור קביעת סיווג הנכס נעשתה כדין.

סיכומי תשובה

39. טענת המשיב לסיווג כמלון דירות נטענה בהרחבת חזית אסורה.

דיון והכרעה

40. לגבי טענת המשיב כי הערר לשנת 2016 הוגש באיחור אנו קובעים כי הצדק עם המשיב.

41. העורר לא התייחס לכך בסיכומיו ולא הסביר מדוע פנה בתאריך זה.

42. לא ניתן לקבל את עמדת העוררת לפיה הערר חל על שנת המס 2016 לאור האיחור החריג בהגשת ההשגה.

43. לפיכך, אנו דוחים את הערר לשנת 2016 על הסף לאור האיחור בהגשת ההשגה.

44. לעניין טענת המשיב לסיווג כמלון דירות אנו קובעים שטענה זו נטענה בהרחבת חזית אסורה ועל כן דינה להידחות על הסף.

45. לעניין סיווג בית המלון קובע סעיף 3.3.6 לצו הארנונה כי :
"בתי מלון * (יסווגו לפי רמת שירות **) (מספר הכוכבים, כפי שנקבע בעבר ע"י משרד התיירות) ויחויבו בכל האזורים לפי התעריפים המפורטים.....
*... לרבות אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה...
**... בתי מלון חדשים יסווגו בהתאם לרמת השירות, בהתייחס לרמת השירות המקבילה במלונות קיימים".

46. עיננו רואות, כי סיווג בתי מלון יבוצע בהתאם להסתמכות להגדרות עבר, מטעם משרד התיירות, אשר פסו מן העולם, אך לא באה כל הגדרה חדשה תחתן. (תקנה 5 לתקנות שירותי תיירות (בתי מלון) התשס"א 2001).

47. דהיינו, הסיווג יעשה על פי תקנות שירותי תיירות (בתי מלון), תשע"ג 2013, וכפי שהוגדרו לעיל, "התקנות".

48. המשיב טוען כי התקנות הן עניין וולונטארי ואין כל רלוונטיות לאמור בהן.

האומנם?

49. לא מצאנו לכל אורך ההליך, ולא הוצג לנו לכל אורך ההליך, כל משנה סדורה לפיה ניתן ללמוד כיצד קובע המשיב את דירוג המלונות. המשיב גם לא נתן דוגמאות של מלונות אחרים, בדרגת שירות דומה מהם ניתן ללמוד כי החלטתו נכונה בנסיבות העניין.

50. המשיב טוען בפנינו, כי יש לו את המבחנים לפיהם הוא קובע את דירוג המלון ואין הוא מחויב לפעול בהתאם לתקנות.

מהם אותם מבחנים? כיצד קובע המשיב את הדירוג? גם בערר זה כמו בערר דומה שהחלטנו בו קלישר מלונות בוטיק ערר מספר 140015716, המשיב לא סיפק תשובות.

51. המשיב הציג מטעמו דו"ח ביקורת, באמצעות חוקר השומה. חוקר השומה הצהיר בפנינו כי הוא לא יודע את ההבדל בין המלון דנן לבין מלונות אחרים שמסווגים 5 כוכבים.

52. מנגד, מצהיר העוררת, ערך בדיקה מקיפה בהתאם לתקנות ובדק את שירותי המלון הניתנים על פי אמות המידה בתקנות.

53. לו היה מציג המשיב לוועדה בסיס כלשהו על פיו היה ניתן ללמוד מאיין שואב הוא את קביעת סיווג המלון היה ניתן לתת משקל לדבריו. אך, ההיפך הוא הנכון.

54. סעיף הצו קובע, ברחל ביתך הקטנה, כי על המשיב לבחון מבתי מלון חדשים (כך מגדיר המשיב את הנכס, בסעיף 3 לסיכומיו) בהתאם לרמת שירות מקבילה במלונות קיימים.

55. כלומר, בעוד בכל מקרה אחר, אין בסמכות ועדת הערר לבדוק ולעשות השוואות לנכסים דומים, במקרים אחרים, בטענת אפליה שאין בסמכותה, דווקא כאן, כאשר יש סמכות לוועדת הערר לבחון התאמה והשוואה למלונות אחרים, מנע המשיב זאת ממנה ולא הביא בפניה דוגמאות אשר יש בהן כדי ללמד על הסיווג במקרה דנן.

56. זאת ועוד, המשיב טוען כי הנכס הוא "מלון בוטיק" הממוקם בלב תל אביב. לא מצאנו בסעיף הצו שוני באזור בו נמצא המלון. הסעיף קובע כי הדירוג יבוצע לפי תעריפים ולא לפי מיקום המלון כך שאין חשיבות אם המלון נמצא וממוקם בלב תל אביב או בחלק אחר בעיר. בסוף, לא מצאנו עובדות או ראיות מטעם המשיב כי מדובר ב"מלון בוטיק".

57. מסכימים אנו עם המשיב כי המלון מציג את עצמו כמלון בוטיק. אף אחד מהצדדים לא ציין והסביר מהי משמעות הגדרת "מלון בוטיק". על פי ויקיפדיה מלון בוטיק הוא "מונח רווח ופופולרי בארצות המערב לתיאור בתי מלון קטנים יחסית המצטיינים באינטימיות, ייחודיות ומגע של יוקרה המונח בוטיק אומץ לתחום המלונאות לאפיון מלון קטן וייחודי המנסה להציג אנטיזה למלון סטנדרטי, אחיד ורשתי הדומה למלונות אחרים".

58. נדמה כי גם אם נסכים עם המשיב כי עסקינן במלון בוטיק אין לכך כל משמעות בהחלטתנו.

59. הוועדה אינה קובעת דירוגים של מלונות.

60. הוועדה מוסמכת לבדוק את החלטת המשיב ולבחון האם היא סבירה אם לאו.

61. בנסיבות העניין, אנו סבורים כי המשיב כשל ולא הוכיח בפני הוועדה כי החלטתו לקביעת הדירוג הינה סבירה.

62. כאמור, המשיב לא הסביר לוועדה כיצד נקבע סיווג 3 כוכבים ומה עומד מאחורי החלטתו. לעניין זה ראו עמ"נ 23476/09/15 קריגר אהוד נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו:

"...צו הארנונה קובע כי כאשר העירייה משיתה תשלומי ארנונה על בית מלון, בגין סיווג כוכבים, באם מדובר בבית מלון חדש עליה להתייחס לרמת שירות מקבילה במלונות אחרים בעלי אותה דרגת כוכבים שהיא מבקשת להשית על הנכס נשוא החיוב בארנונה. נראה כי בענייננו פעולות העירייה אינן עולות בקנה אחד עם האמור בצו. אין די בתאור קיומם של שירותים כאלה ואחרים כדי לקבוע שהמדובר במלון בדרגת 5 כוכבים, ולהשית עליו תשלומי ארנונה בהתאם. על הליך ההשוואה למלונות מקבילים להיות סדור ובהיר, ומצדיק קביעה כי המדובר ברמת שירות דומה. משנמנעה העירייה מלעשות כן, לא ניתן לקבל את מסקנתה כי המדובר במלון ברמת שירות של 5 כוכבים".

63. אנו מסכימים עם המשיב, כי הכלל הוא שהרמת נטל ההוכחה מוטל על העוררת. אך במקרה דנן כיצד יכולה העוררת להרים את הנטל כאשר אינה יודעת מהן דרישות העירייה וכיצד נבחן סיווג הנכס.

64. נציין עוד כי הוועדה סוברנית להחליט בכל מקרה לגופו. הוועדה אינה כפופה לוועדת ערר אחרת ולכן לא מצאנו בהחלטות של ועדות הערר השונות כדי לשנות החלטתנו כאן.

65. לאור האמור לעיל, אנו קובעים כי הצדק עם העוררת ויש לחייב את המלון בהתאם לסיווג של 0-1 כוכבים בצו הארנונה.

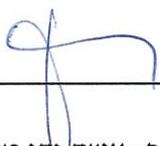
לאור התוצאה אליה הגענו מצאנו שיש לחייב את המשיב בהוצאות העוררת בסך 1,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 28.6.2018.

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.


חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד שידלי קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140015773

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

140017163

ליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: קפה רמת החייל בעמ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב הנחושת 3 תל אביב יפו ורשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000416706 ח-ן לקוח 10838425 (להלן: "הנכס").

תמצית טענות העוררת

1. העורר החל לפעול במהלך חודש פברואר 2016 והמשיב החל בחיוב קודם לכן, בחלקים מהנכס.
2. העוררת טוענת והמשיב לא סתר זאת, כי הנכס החל לפעול בחודש פברואר 2016 ועד למועד זה, חלקים מהנכס היו ריקים.
3. המשיב לא השיב לטענה זו במסגרת התשובה להשגה.
4. העוררת טוענת כי חיוב השטח החיצוני לבית הקפה בשטח של 154 מ"ר אינו מקורה ומהווה שטח חצר חיצונית.
5. המשיב לא סתר טענה זו במסגרת תצהירו.
6. העוררת טוענת כי יש לחייב 50% מהשטח כמפורט בסעיף 1.3.1 י' לצו הארנונה.
7. בעניין זה ראו עמנ 228/06 ספיר יוסף נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א, עמנ 175/08 יריב קפנטו בע"מ נ' מנהל הארנונה ת"א.

8. העוררת טוענת כי שטח בגודל 4.15 מ"ר אינו שייך לעוררת.
9. המשיב לא סתר טענה זו ואף ציין זאת בתצהירו.
10. העוררת טוענת כי שטח המחסן הינו 40.96 מ"ר.
11. המשיב לא השיב על טענה זו בתשובה להשגה ויש לקבל את הטענה מטעם זה.
12. העוררת הצהירה כי בהתאם לתשריט המשיב, חלק מהמחסן הושכר לעוררת וחלק אחר לא מוחזק על ידה.
13. תצהיר העוררת לא נסתר.
14. המשיב לא טרח לצרף תשריט של שטח המחסן ובדיון ההוכחות לא זכר אם בדק שטח מחסן.
15. העוררת חויבה בגין שטחים משותפים בשטח 5.62 מ"ר.
16. העוררת הצהירה כי אין מי שמחזיק 80% מהשטח הלא משותף בקומות בהן היא מחויבת ולכן אין לחייבה בשטח זה.
17. המשיב לא בדק ולא השיב על טענה זו במסגרת התשובה לערר או להשגה.
18. לפיכך, יש לבטל חיוב קודם ליום 1/2/16.
19. יש לחייב שטח של 154 בהתאם לסעיף 1.3.1 י' לצו הארנונה.
20. יש לבטל חיוב של 4.15 מ"ר.
21. יש לבטל חיוב העוררת בשטחים משותפים.

תמצית טיעוני המשיב

22. טענת העוררת כי מחזיקה בשטח של 200.26 מ"ר תמוהה כיוון שבהתאם להסכם בינה לבין תדהר השקעות היא שוכרת שטח של 235 מ"ר.
23. בדיון ההוכחות השיב מצהיר העוררת שהוא לא ביצע מדידה של השטח.
24. השטח אליו הגיעה העוררת נגזר מהפחתת שטחים שרירותית ללא הנמקה וללא אסמכתאות.
25. העוררת חויבה על סמך מדידה ואף קיבלה את תשריט המדידה.
26. המשיב השיב לכל טענות העוררת שעלו בהשגה. במסגרת התשובה להשגה השיב מנהל הארנונה כי העוררת מחויבת בגין שטח של 69.73 מ"ר אשר שימש את העוררת כמחסן.

27. לגבי תחילת החיוב עד לום 31/1/16 חויבה העוררת בגין שטח של 69.73 מ"ר אשר שימש את העוררת כמחסן ובגין חלק בשטח המשותף בקומה 1- העוררת אינה מתייחסת לשטח זה ולשימוש שעשתה בו.
28. שטח של 154 מ"ר משמש כמרפסת של בית הקפה, מוגבה ממפלס הרחוב, מקורה בשמשיה, מתוחם במעקה ברזל, מוצבים בו כסאות ושולחנות וקופה. מדובר בשטח מבנה המשמש את העוררת.
29. כך גם הצהיר מזהיר העוררת. מלבד הסכמתו כי השטח מקורה. בנוסף, ישנו שטח מדרגות המוביל לשטח זה.
30. לעניין זה ראו ברמ 3878/10 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' מנהלת הארנונה קרית ים, עמ"נ 419/01 רכבת ישראל נ' מנהלת הארנונה בעירית חיפה, עתמ 324/07 קו אופ נ' מנהל הארנונה בעירית ראשלי"צ.
31. העוררת מפיקה מהשטח תועלת כלכלית ברורה, השטח משמש אותה חלק בלתי נפרד מהמבנה.
32. כאשר מדובר בשטח ציבורי, נקבע כי יש לחייב בארנונה גם שטחים שנעשה בהם שימוש על ידי ציבור בלתי מסוים כאשר ניתן לאתר את הנהנה העיקרי.
33. לגבי שטח של 4.15, שטח זה הוא שטח אינטגרלי מבית הקפה ומימלא לא פירשה העוררת

סיכומי תשובה

34. אין רלוונטיות להסכם השכירות.
35. העוררת התייחסה לתשריט מטעם העיריה שהיווה בסיס לחיוב.
36. המשיב מתעלם מתשריט העיריה ובוחר להעדיף את הסכם השכירות.
37. העוררת מחויבת ב- 400 מ"ר וככל שהמשיב טוען שיש להפחית את החיוב לשטח של 235 מ"ר עליו לבצע זאת.
38. המשיב מתעלם במופגן מטענות העוררת לחיוב בהתאם לסעיף 1.3.1 י' לצו הארנונה.
39. ביחס לשטח של 4.15 מ"ר, גם המשיב טוען כי השטח אינו קיים. כך נאמר בדיון ההוכחות ולכן טענתו בדבר חדר מדרגות אינה ברורה.
40. המשיב לא טרח להתייחס לחיוב שטח המחסן ולשטחים המשותפים. ולפיכך יש לקבל את טענות העוררת בעניין.

דיון והכרעה

41. לאחר עיון בכתבי הטענות והסיכומים, שמיעת הצדדים בדיון ההוכחות ובדיקת כל המסמכים שהוצגו בפנינו הגענו לכלל דעה שיש לקבל את הערר.
42. לעניין חיוב העוררת בטרם תודש פברואר 2016.
43. העוררת טענה זו בהשגה.
- 43.1 המשיב לא טרח להשיב על טענה זו.
- 43.2 במסגרת דיון ההוכחות המשיב לא שאל אף שאלה בנושא, לא חקר את עד העוררת בעניין ועל כן ולמעשה לא סתר את טענות עד העוררת בעניין.
- 43.3 לפיכך בעניין זה אנו קובעים שהצדק עם העוררת ויש לחייב את הנכס החל מחודש פברואר 2016.
44. לעניין חיוב השטח החיצוני לבית הקפה.
- 44.1 העוררת טוענת שיש לסווג את הנכס בהתאם לסעיף 1.3.1 י"י לצו הארנונה.
- 44.2 המשיב לא התייחס לטענה זו.
- 44.3 המשיב שב וטוען כי השטח הוא שטח ציבורי ועל העוררת לשלם כיוון שמתמשת בשטח זה.
- 44.4 אין רלוונטיות לטענה זו של המשיב. העורר לא חלק על כך שהשטח משמש אותו.
- 44.5 אין מחלוקת שהעוררת משתמשת בשטח זה ועל כן לא ברורה התעלמות המשיב מבקשת העוררת.
- 44.6 לפיכך, ולאור עמדת המשיב, אי תשובתו בעניין אנו מוצאים שיש לקבל את טענות העוררת בעניין זה.
45. לעניין חיוב שטח של 4.15 מ"ר.
- 45.1 גם בעניין זה טענות המשיב אינן ברורות.
- 45.2 מצהיר המשיב טען כי "שטח של 4.15 מ"ר לא קיים, בפועל שטח חדר המדרגות משותף ללא גישה ישירה דרך בית הקפה".
- 45.3 בסיכומים, טוען המשיב כי חלק זה הוא אינטגרלי מבית הקפה.
- 45.4 טענת המשיב, אם כן, לא ברורה ולא הוכחה.

46 לעניין חיוב שטח המחסן וחיוב השטחים המשותפים בחר המשיב שלא להתייחס כלל ועל כן מצאנו שיש לקבל את טענות העוררת גם בעניין זה שכן המשיב לא הוכיח טענותיו והתעלם לחלוטין מטענות העוררת.

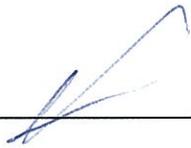
47 לאור האמור, מצאנו שיש לקבל את הערר.

48 המשיב ישא ב-1000 ₪ הוצאות לטובת העוררת.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 28.6.2018.

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.



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח
קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שמעון קדם