



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

תאריך : כז בשבט תשעה
16.02.2015
מספר ערר : 140011183 / 12:33
מספר ועדה: 11134

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

מעודד אלעזר תעודת זהות 058253121
חשבון לקוח: 10144074
מספר חוזה: 6276
כתובת הנכס: לה גוארדיה 76

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: מעודד אלעזר – אין נוכחות

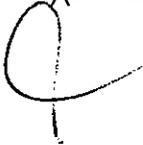
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ענבל בשן

החלטה

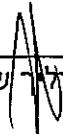
העורר לא התייצב לדיון ובשיחה עם מזכירת הוועדה הבהיר כי שכח מקיומו וכי אין בדעתו להתייצב וזאת על אף שהובהר לו כי תינתן החלטה בהעדרו. לאחר שעינו בתיק ומאחר שטענות העורר הינן טענות עובדתיות שלא ניתן לקבלן בהעדר ראיות, אנו דוחים את הערר.

ניתן והודע במוכחות ב"כ המשיב בלבדהיום 16.02.2015.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: עו"ד קדם שירלי


יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כח בשבט תשעה
17.02.2015
מספר ערר : 140011397 / 08:53
מספר ועדה : 11135

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: בראון יוראי, שני יניר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

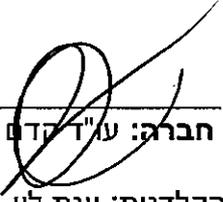
החלטה

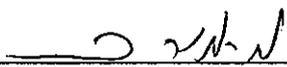
בנסיבות העניין אין בליבנו ספק כי השימוש שעשו העוררים בנכס נשוא הערר מתאימה לפעילות המוגדרת בסעיף 3.3.18 לצו הארנונה לשנת 2014 אשר אושר בישיבת מועצת העירייה מיום 27/1/14 וקיבל את אישור השרים.
לפיכך אנו מקבלים את הערר ומורים כי הנכס נשוא הערר יסווג בסיווג: "חדר עבודה של אומן בתחום של ציור, פיסול, צילום, ווידאו ארט (סמל 896).

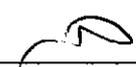
אין צו להוצאות.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 17.02.2015.

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


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


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: חיים ליבוביץ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' השומר 2 ת"א, שטחו 13 מ"ר והוא סווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר".
2. עניינו של הערר הוא בקשת העורר מיום 6.10.13, לקבל פטור מתשלום ארנונה לתקופה 1.1.13 עד 30.7.13, עפ"י תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) תשנ"ג-1993, בנימוק שהנכס היה ריק בתקופה הנ"ל.
3. ב- 12.8.14 הגיעו הצדדים להסכמה דיונית לפיה לא ישמעו הוכחות אלא יוגשו סיכומים בלבד באשר למחלוקת המשפטית. להסכמה זו ניתן תוקף של החלטה.
4. עלינו להתייחס תחילה להסכמה הדיונית שהושגה בין הצדדים. בסיכומים טוען העורר כי הסכמת הצדדים הייתה לכך שאין ביניהם מחלוקת עובדתית על כך שבתקופה נשוא הערר היה הנכס ריק סגור וללא שימוש, וכי המחלוקת המשפטית נסבה סביב השאלה האם יש בסיס חוקי לדרישת המשיב שיש להגיש את הבקשה לפטור מארנונה בגין נכס ריק, רק בתוך התקופה נשוא הערר. מנגד מבקש המשיב להדגיש כי לא הייתה הסכמה או הודאה על כך שהנכס היה ריק בתקופה נשוא הערר, וכי המחלוקת המשפטית היא האם ניתן לחייב את המשיב לבחון בקשה למתן פטור לנכס בגין היותו ריק, מקום שהבקשה מוגשת בדיעבד לאחר התקופה נשוא הערר, כאשר למשיב לא ניתנה האפשרות לבחון את מצבו של הנכס בזמן אמת.
5. בעניין זה דעתנו כדעת המשיב. העובדות עליהן לא הייתה מחלוקת בין הצדדים היו אלה שנוגעות לטענה המקדמית בלבד לפיהן שהבקשה לקבלת הפטור הוגשה על ידי העורר לראשונה ביום 6.10.13, דהיינו לאחר סיום התקופה שבגינה התבקש מתן הפטור.

הסכמה זו עולה גם מכתבי הטענות של הצדדים: כתב הערר וכתב התשובה לערר, והיא זו שניתן לה ביטוי בהסכמה הדיונית.

טענת המשיב היא שמאחר שההודעה הוגשה באיחור, לא התאפשר למשיב לבדוק את מצבו של הנכס בזמן אמת.

המשיב לא הביע את הסכמתו או אישורו לכך שהנכס היה ריק ולא נעשה בו שימוש בתקופה נשוא הערר. הסכמה כזו, אם הייתה ניתנת, הייתה צריכה להיות מפורשת והיה בה כדי לסיים את כל המחלוקת נשוא הערר, שכן, אילו היה המשיב מסכים לכך שמצבו של הנכס אכן איפשר את מתן הפטור, היה מתייתר הצורך לבדוק את הנכס בזמן אמת.

6. גדר המחלוקת המשפטית בענייננו הוא איפוא האם כטענת המשיב, הבקשה למתן פטור לנכס ריק, צריכה להיות מוגשת בזמן אמת, על מנת לאפשר למשיב לבדוק אם מצבו של הנכס עומד בקריטריונים המפורטים בתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה; או כטענת העורר, אפשר שהבקשה תוגש גם לאחר חלוף התקופה שלגביה מבוקש הפטור, כל עוד היא מוגשת בסמוך לתקופת אי החזקה.

דיון ומסקנות

7. תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה קובעת כדלהלן:
"הנחה לבניין ריק

(א) מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למתזיק של בניין ריק שאין משתמשים בו במשך תקופה מצטברת, כמפורט להלן:

(1) עד 6 חודשים – 100%"

סעיף 1.5.1 לצו הארנונה קובע: "מחליטים לאשר את ההנחות בשיעורים המירביים הקבועים כיום בתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) 1993, למעט בתקנה 14. בתקנה 13 תחול רק פסיקה (א)(1)".

8. הלכה היא כי על מנת לזכות בפטור המבוקש יש לקיים שני תנאים מצטברים:

האחד שהנכס ריק מכל אדם וחפץ, והשני שאין משתמשים בו.

ראה בעניין זה ע"ש 261/92 ת"א דניה סיבוס, חברה לבנין בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א, שם נקבע:

"העובדה שהמחוקק בחר במילים "בניין ריק שאין משתמשים בו" מלמדת אותנו כי יש לתת למונח "ריק" פרשנות עצמאית משלו, וללא כל קשר למילים, "שאינ משתמשים בו"; המילים הללו לא באו להסביר או לפרש את המילה "ריק". עלינו לתת לביטוי "ריק", את המשמעות הנודעת לו בלשונו. במילה "ריק" התכוון המחוקק לקבוע שהנכס יהיה ריק מכל חפץ באופן מוחלט. ואכן הפירוש של המילה "ריק" במילון אבן שושן הוא: "שאינ בתוכו כלום או שהוצא כל מה שהיה בו".

ראה גם את החלטת בית המשפט בעניין עמ"נ 36528-03-12 יעקב לב נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב:

"אחסון של שני שולחנות נירוסטה גדולים ומזרן זוגי ישן מהווה שימוש בפועל של אחסון. השימוש לצורך אחסון הוא בעל משמעות כלכלית עבור המערער ומשום כך אין המדובר בנכס ריק".

9. בתי המשפט פסקו כי על מנת לאפשר למשיב לבדוק את מצבו של הנכס, על בקשת הפטור להיות מוגשת בזמן אמת.

כך בין היתר נקבע בה"פ (ת"א) 785/89 חברת מצות ישראל נ. עיריית פתח תקוה, שם נקבע כי הבקשה למתן הפטור צריכה להיות מוגשת במועד שיאפשר לעירייה לבדוק אם אכן הנכס זכאי לפטור. בקשה המוגשת לאחר מועד סיום החזקה בנכס, מונעת מהעירייה את בדיקת נכונות טענותיו של הנישום ומשמיטה את הבסיס לבקשתו.

הלכה דומה נקבעה בתא (ת"א-יפו) 175107-09 עיריית חולון נ. טרי צדוק ואח'. ביהמ"ש קבע: "אמנם, המחזיק נכס ריק (מרכוש ואדם) שאין משתמשים בו במשך תקופה רצופה שאינה עולה על שישה חודשים, יהיה זכאי לפטור מתשלום הארנונה, אולם כאמור, מדובר בתקופה בת שישה חודשים לכל היותר.

כמו כן, על מנת להיות זכאי לפטור שכזה, יש להגיש הודעה בכתב למחלקת הגביה, עם תחילת התקופה, ובהמשך - להציג חשבונות מים וחשמל לתקופה האמורה, והנתבעים לא פעלו כאמור.

יתר על כן, הנחה כאמור לא תינתן רטרואקטיבית, ומשכך, אין מקום להעלותה כעת, משלא הועלתה "בזמן אמת".

לעניין זה פסק בית המשפט המחוזי בבאר שבע בת.א. 2105/96 מועצה מקומית נתיבות נגד מ.ל. השקעות בע"מ ואח' (לא פורסם) שטענה בגין נכס ריק יש להעלות בזמן אמת מאחר והעלאת טענה כזו לאחר שנים שוללת מהרשות המקומית את האפשרות לבדוק העניין".

10. בענייננו אין כאמור מחלוקת כי בקשת העורר לקבלת הפטור הוגשה מספר חודשים לאחר חלוף התקופה שבגינה מבוקש הפטור לנכס ריק.

אין לקבל את טענת העורר כי הוא יצא ידי חובתו בכך שהגיש את הבקשה למתן הפטור, בסמוך לתקופה שבגינה מבוקש הפטור. מדובר בבקשה שהוגשה בדיעבד ולפיכך נמנעה מהמשיב האפשרות לבדוק את הנכס בזמן אמת ולוודא ולאמת את טענת העורר שהוא היה ריק מכל אדם ותפץ ולא נעשה בו שימוש.

11. העורר נמקם את העובדה שהבקשה לפטור הוגשה בדיעבד, בכך שהוא המתין למתן פסק דינו של בית הדין לשכירות, שניתן ב- 17.6.13, ובו נקבע שעליו לפנות את הנכס, ואת דמי הפינוי שהיה על בעל הבית לשלם לו. לטענתו מאחר שהוא לא ידע מראש מתי ינתן פסה"ד, הוא לא ידע גם מתי הוא יפנה את הנכס.

טענה זו אינה מובנת, ולא ברורה הרלבנטיות של מתן פסק הדין לבקשת הפטור.

העורר טוען שהנכס היה ריק מיום 1.1.13. היה עליו איפוא להגיש את הבקשה לפטור ביום 1.1.13 או בסמוך לו, ולאפשר לעירייה לבדוק את מצבו של הנכס בסמוך למועד זה. פסק הדין כשלעצמו אינו מלמד על היותו של הנכס ריק מכל חפץ וללא שימוש, אלא רק קובע כי העורר יחזיר את החזקה בו לבעליו, כשהוא נקי מכל אדם וחפץ. עוד יצוין כי הבקשה לפטור בגין נכס ריק הוגשה ע"י העורר כאמור רק ב- 6.10.13, דהיינו חודשים מספר לאחר מתן פסק הדין שניתן כאמור ביום 17.6.13.

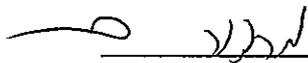
12. מכל המקובץ, אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 17/08/2015.

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

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


חבר: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד עילי קדם


יו"ד: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

תאריך : כח בשבט תשעה
17.02.2015
מספר ערר : 140011510 / 14:10
מספר ועדה: 11135

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

העוררים: מזרחי משה, מזרחי לואיז

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. העורר טוען שיש להעניק לנכס הנחת נכס ריק מתאריך 21/5/14 ועד 9/7/14. את הבקשה לקבלת הפטור הגיש העורר ביום 17/7/14 והוא מבקש להחיל את הפטור רטרואקטיבית מיום 21/5/14.
2. בתי המשפט פסקו כי על מנת לאפשר למשיב לבדוק את מצבו של הנכס, על בקשת הפטור להיות מוגשת בזמן אמת.
כך בין היתר נקבע בה"פ (ת"א) 785/89 חברת מצות ישראל נ. עיריית פתח תקוה, שם נקבע כי הבקשה למתן הפטור צריכה להיות מוגשת במועד שיאפשר לעירייה לבדוק אם אכן הנכס זכאי לפטור.
בקשה המוגשת לאחר מועד סיום החזקה בנכס, מונעת מהעירייה את בדיקת נכונות טענותיו של הנישום ומשמיטה את הבסיס לבקשתו.
הלכה דומה נקבעה בתא (ת"א-יפו) 175107-09 עיריית חולון נ. טרי צדוק ואח'. ביהמ"ש קבע:
"אמנם, המחזיק נכס ריק (מרכוש ואדם) שאין משתמשים בו במשך תקופה רצופה שאינה עולה על שישה חודשים, יהיה זכאי לפטור מתשלום הארנונה, אולם כאמור, מדובר בתקופה בת שישה חודשים לכל היותר.
כמו כן, על מנת להיות זכאי לפטור שכזה, יש להגיש הודעה בכתב למחלקת הגביה, עם תחילת התקופה, ובהמשך - להציג חשבונות מים וחשמל לתקופה האמורה, והנתבעים לא פעלו כאמור.
יתר על כן, הנחה כאמור לא תינתן רטרואקטיבית, ומשכך, אין מקום להעלותה כעת, משלא הועלתה "בזמן אמת".
לעניין זה פסק בית המשפט המחוזי בבאר שבע בת.א. 2105/96 מועצה מקומית נתיבות נגד מ.ל. השקעות בע"מ ואח' (לא פורסם) שטענה בגין נכס ריק יש להעלות בזמן אמת מאחר והעלאת טענה כזו לאחר שנים שוללת מהרשות המקומית את האפשרות לבדוק העניין".
3. בענייננו אין מחלוקת כי בקשת העורר לקבלת הפטור הוגשה לאחר חלוף התקופה שבגינה מבוקש הפטור לנכס ריק ולכן נמנע מהעירייה לבדוק את מצבו של הנכס בזמן אמת, ולאמת את טענת העורר שהנכס אכן היה ריק מכל אדם וחפץ ולא נעשה בו שימוש. בנסיבות אלה עפ"י הדין אין מגוס אלא לדחות את הערר.

לפיכך אנו דוחים את הערר.

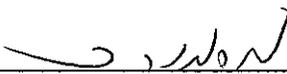
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 17.02.2015.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

מס' ערר: 140008530

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

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

העוררת: עליזה גרינברג

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בנכס ברחוב מיכאל גאמן 12 תל אביב.

ענינו של ערר זה מתמקד בהוראות תקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג – 1993 (להלן: "התקנות").

העוררת נרשמה על ידי המשיב כמחזיקה בנכס ביום 13.9.2012 ולבקשתה זכתה לפטור מארנונה בגין נכס ריק לתקופה של 6 חודשים על פי תקנה 13 לתקנות.

העוררת פנתה למנהל הארנונה וביקשה לראות בה המחזיק והבעלים הראשון של הבניין החדש והריק ולפיכך זכאית היא לטענתה לשישה חודשים נוספים של הנחה /פטור מהארנונה.

המשיב קבע כי העוררת אינה הבעלים הראשון של הנכס ועל כן אינה זכאית להנחה הקבועה בתקנה 12 לתקנות.

הצדדים הביאו ראיות מטעמם וביום הדיון שנקבע לשמיעת ראיות הודיעו לוועדה כי אין מחלוקת עובדתית ביניהם ולפיכך התבקשה הוועדה להכריע על סמך חומר הראיות שבתיק והטיעונים המשפטיים שיוגשו על ידי הצדדים במסגרת שלב הסיכומים. (הועדה התעלמה בהחלטתה מנספח ב אשר צורף לסיכומי המשיב ולא לתצהיריו).

העוררת פרסה את טיעוניה המלומדים במסגרת הסיכומים והערר.

למעשה מבקשת העוררת לראות בה את הבעלים הראשון של הבניין לצרכי ארנונה ומבססת את טיעוניה על כך שרכשה את זכויותיה בנכס עוד קודם למועד בו נדרשה ארנונה בגין הנכס הגמור על ידי המשיב.

מקובל כי תקנה 12 לתקנות נועדה להסדיר את מערכת היחסים בין הרשות מחד והקבלן היוזם ובונה את הבניין מאידך.

איננו סבורים שיש לקרוא את תקנה 12 במנותק ממערכת חיובי הארנונה בכלל, שכן בטרם נסתיימה בנייתה של הדירה הוסדרו החיובים ו/או ההנחות בגין המקרקעין ו/או הדירה שנבנתה עליהם בין המשיב לבין המחזיק שבנה את הדירה.

העוררת לא הצליחה להוכיח מבחינת דיני הארנונה כי היא המחזיק והבעלים הראשון של הנכס, כמצוות תקנה 12 לתקנות.

אין חולק כי החברות: אזורים בנין (1965) בע"מ ואזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ (להלן: "המוכרות") נרשמו כמחזיקות בנכס, ורישום זה היה תקף גם לאחר מועד רכישת הזכויות על ידי העוררת.

נדמה כי גם העוררת לא כפרה בכך, שכן פנייתה הראשונה למשיב לפטור בגין נכס ריק נעשתה מכוח תקנה 13 ולא תקנה 12 לתקנות.

חזקה על העוררת כי לו הייתה רואה את עצמה כמחזיקה הראשונה בנכס הייתה מתנגדת לרישום המוכרות כמחזיקות עוד ממועד רכישת הנכס על ידה ופונה בעניין זה למשיב.

כך קרה שלאחר שנסתיימו ששת חודשי ההנחה אשר העוררת נהנתה מהם על פי תקנה 13 שינתה העוררת בקשתה ועתרה לראות בה בעלים ומחזיק ראשון כמצוות תקנה 12.

לא זו הייתה כוונת מתקין הצו. מתקין הצו כיוון בהנחה המוגדרת בתקנה 12 למצב בו מיום תחילת חיוב הנכס בארנונה ועד לתקופה של שנה יעמוד הנכס ריק ויהיה בחזקת מי שנרשם כבעלים ראשון לצרכי ארנונה.

עיון בנספח א לתצהיר העוררת (הסכם המכר בין המוכרות לבין העוררת) מלמד כי המוכרות הינן, נכון למועד עריכת ההסכם בעלת הזכויות להקים על החלקה את הבניין, למכור דירות לרוכשים ולגרום להעברת הזכויות בדירות לרוכשים.

בנספח ב'1 לתצהיר העוררת, מצרפת היא את נספח א' להסכם בינה לבין המוכרות בו נקבע מועד מסירת הדירה הצפוי.

אומנם העוררת מצביעה על נספח ב' 2 לתצהירה במסגרתו היא זכאית לתקבולים ממכירת זכויותיה במקרקעין בהם הייתה בעלים ערב הפקעתם על ידי עיריית תל אביב, אולם על פי התוספת הזו להסכם יזקפו תקבולים אלה על חשבון התקבולים ששילמה העוררת בגין הדירה שרכשה מהמוכרות כך שלענייננו אין בהסדר תשלומים זה בכדי לשנות מהעובדה שהדירה שרכשה העוררת הייתה בחזקתן של המוכרות בטרם הועברה לעוררת ואילו מועד המסירה מאוחר למועד חתימת הסכם המכר.

יתר הנספחים לתצהיר העוררת נוגעים לתהליך מסירת הדירה מהקבלן לעוררת, ליקויים שהיא ביקשה לתקנם וחיבור הדירה לחשמל. יש בהם בנספחים אלה בכדי לחזק את הטענה לפיה החזקה בדירה נמסרה לעוררת במועד מאוחר לרכישת הדירה ועל כן לא היא הייתה המחזיקה הראשונה בדירה. יתרה מכך, הודעה בדבר העברת החזקה בדירה נמסרה למנהל הארנונה בעת העברת הדירה לעוררת ובהסתמך על פרוטוקול המסירה החתום ע"י שני הצדדים

בכל הנספחים יש משום תמיכה בעמדת המשיב לפיה המוכרות ו/או הקבלן מטעמו החזיקו מטעמן עד לתאריך 12.9.2012 (מועד מסירת הדירה לעוררת) כבעל ראשון בבניין החדש הריק שנבנה ואשר בו בין השאר נבנתה דירת העוררת.

עיון בנספח י' לתצהיר העוררת מלמד כי גם העוררת סברה ככל הנראה כי הבעלים הראשון של הנכס היו המוכרות ועל כן עתרה ראשית דבר לפטור מנכס ריק והנימוקים בפנייתה מיום 9.12.2012 מלמדים כי לא חשבה באותה העת אחרת.

לפיכך, לא מצאנו כי במקרה זה יכולה העוררת להנות מההנחה לנכס ריק הקבועה בתקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג-1993.

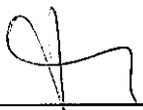
לאור האמור לעיל נדחה הערר.

משלא נתבקשנו לעשות כך, אין צו הוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 18.2.2015.

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



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: משה דבוש

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניינו של ערר זה סעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג - 1992 המאפשר לרשות המקומית בתנאים מסויימים לפנות במישרין בדרישה לתשלום חובות הארנונה של תאגיד אל בעלי השליטה בו תוך ירידה אל קניינים הפרטי באופן החורג מעיקרון האישיות המשפטית הנפרדת ומעיקרון הגבלת האחריות שבבסיסם של דיני התאגידים.

תיק זה הגיע לדיון נוסף בפני הרכבה הנוכחי של ועדת הערר לאחר שעל החלטתה הקודמת של ועדת הערר, בראשותו של עוה"ד אמיר בדראן מיום 26.11.12 הוגש ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים אשר נתן את פסק דינו ביום 17.9.13 .

בית המשפט הורה להחזיר את הדיון לוועדת הערר, לזמן את הצדדים, לזמן את החוקר מטעם המשיב למתן עדות ולגבות כל ראיה אחרת נוספת לבקשת הצדדים או כל ראיה נוספת כפי שתמצא לנכון על מנת לברר מי החזיק בנכס בתקופה שבין 1.2.08 ועד 1.8.08 .

בבסיס החלטת בית המשפט נקבע כי: "ועדת הערר לא עשתה מלאכתה נאמנה ולא שמעה את כל הראיות על מנת לקבוע מי החזיק בנכס בתקופה רלבנטית".

בהתאם לפסק דינו של בית המשפט זומנו הצדדים להביא ראיותיהם בפני ועדת הערר .

ועדת הערר קבעה באותו הדיון כדלקמן :

"מסגרת הדיון שבפנינו נקבעה ע"י ביהמ"ש לעניינים מנהליים בהחלטתו מיום 17.9.13 ובהתאם לכך לא ניתן לשמוע ראיות ללא שניתנה אפשרות למי שרשום כבעלים של הנכס להתייצב /או להביע את עמדתו. יחד עם זאת לא נסתר מאיתנו שמר אפי יהוד כבר נחקר ונשמע ע"י הרכבה הקודם של ועדת הערר. במידה ויחליט שלא להתייצב לדיון נעשה שימוש בהחלטתנו בראיות שכבר הוגשו.

לבקשת ב"כ העורר ניתנת לו אפשרות להודיע האם במסגרת החלטת ביהמ"ש יש בכוננתו להגיש ראיות נוספות ובהתאם להודעתו נקבע את המשך סדרי הדיון"

בהחלטתנו הורינו על זימונו של בעל הנכס בשעתו, מר אפי יהוד, לדיון כצד שהחלטתנו עלולה לפגוע בו.

מר יהוד פנה בכתב לוועדת הערר (ראה ג/1) (ובחר למעשה שלא להתייצב לדיון אליו הוזמן) . בפנייתו ביקש להבהיר כי איננו הבעלים של המשרד עוד וכי נתקבל אישור עירייה לטאבו המוכיח כי אינו חייב מאומה בגין נכס זה.

במכתבו ג/1 הודיע בעל הנכס לוועדה כי **"אין חולק על כך שפקח העירייה בדק ומצא שלט על הנכס ע"ש בסט מאבטחים...רצ"ב חשבונית + קבלה בגין דמי שכירות לגבי הנכס הנדון ע"ש בסט מאבטחים"**.

לאחר שהוצגה לבי"כ העורר הודעת הצד השלישי בראשיתו של הדיון שנקבע לשמיעת ראיות הצדדים הודיע ב"כ העורר כדלקמן :

"למעשה לאור הודעת הצד השלישי ולאור הראיות שכבר נמצאות בתיק אין טעם ממשי לחקירת החוקר מטעם המשיב, אך אני מותיר לשיקול דעת הוועדה את החלטה בעניין זה"

הועדה החליטה כדלקמן :

"הדיון היום מתקיים בהתאם להחלטת ביהמ"ש מיום 17.9.13 בעמ"נ 13-01-19704 בהתאם לכך זומן לדיון מר אפריים יהוד ואף תשומת ליבו הופנתה להחלטת הוועדה מיום 20.1.14 .

מר יהוד בחר שלא להתייצב ואף לא ביקש לדחות את הדיון ולקיים אותו בנוכחותו.

כמצוות בית המשפט ישמע היום החוקר מטעם המשיב ו/או כל ראייה נוספת כפי שהצדדים ימצאו לנכון.

ב"כ העורר רשאי לעשות שימוש בזכותו לחקירה או להבאת ראיות ככל שימצא לנכון."

בישיבת יום 3.3.2014 נשמעה עדותו של החוקר מטעם המשיב ובתום הדיון הודיעו הצדדים כי אין להם ראיות נוספות להביא **"אך חשוב להם לציין כי בתיק זה כבר נשמעו ראיות ואנו מבקשים לראות בהם חלק מהמסמכים ומהראיות נשוא ערר זה. הסכמנו כי נהיה רשאים לצרף לסיכומים מטעמנו את כתבי בית הדין שהוגשו לביהמ"ש על נספחיהם"**.

העורר הגיש סיכומים מטעמו ביום 6.11.14 וזאת מאחר וב"כ כוחו גוייס לשירות מילואים במסגרת מבצע צוק איתן. לסיכומיו צירף את כתב הערעור המנהלי שהוגש לבית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים וכן את פרוטוקול הדיון בבית המשפט המחוזי מיום 17.9.13 .

לסיכומי המשיב צורפו מסמכים שהוגשו במסגרת שמיעת הראיות בפני הרכב הוועדה הקודם.

הקדמנו ופרטנו את ההשתלשלות העובדתית בפנינו מפאת הרלבנטיות של העניין להחלטתנו.

כאמור , בית המשפט המחוזי קבע בהחלטתו מיום 17.9.2013 כי ועדת הערר לא עשתה מלאכתה נאמנה שכן לא שמעה את כל הראיות בתיק על מנת שייקבע מי החזיק בנכס בתקופה הרלבנטית. בית המשפט הפנה לכך שהחוקר מטעם המשיבה שביקר בנכס ביום 28.1.2008 לא נתקר ולא הובא לעדות למרות שתקירתו נתבקשה על ידי המערער.

למעשה, לאחר שהושלמה מלאכת הבאת הראיות הבסיס העובדתי העומד בפני הרכבה הנוכחי של ועדת הערר בבואה להשלים את מלאכתה הינו הבסיס העובדתי שנפרס בפני הרכבה הקודם של ועדת הערר בצירוף עדותו של עד המשיב אשר נשמעה בפנינו ביום 3.3.2014 .

במהלך שמיעת הראיות ביום 3.3.2014 נחקר עד המשיב אבי יעקב על תצהירו מיום 19.12.11 .

בחקירתו הקצרה אמר בין היתר :

"סיפרו לי בביקור שהבעלים של הנכס נפטר. למיטב זכרוני הייתה שם מישהי שישבה במשרדים ואיתה דיברתי. לא רשמתי את שמה."

העורר טוען כי מי שכר את הנכס בתקופה הרלבנטית היה אדם פרטי בשם שגיא אור אשר עשה שימוש מסחרי בשם "בסט מאבטחים" וכי לחברת "בסט מאבטחים בע"מ" (להלן: "החברה") לא היה כל קשר לנכס.

כתמיכה לעמדתו זו מפנה העורר לכך שהמשיב אכן ראה בשגיא אור ז"ל מתזיק הנכס ורשם אותו כמתזיק בנכס.

העורר שב וטוען כי הוכח שהחברה לא החזיקה בנכס בתקופה נשוא החיוב.

העורר מפנה לעדותו של בעל הנכס אפרים יהוד (אשר כאמור בחר שלא להתייצב לדינו ועדת הערר כעת) ממנה עולה לטענת העורר כי השכיר את הנכס לאדם פרטי ולא לחברה.

העורר טוען כי דוח הפקח מטעם המשיב אשר עדותו נשמעה בפנינו אינו תומך בעמדת המשיב ולא ניתן להתבסס עליו בכדי לחייב את העורר בארנונה ביחס לתקופה נשוא החיוב.

עוד טוען העורר כי החברה לא הפסיקה את פעילותה וכי לא הוכח אחרת ועל כן אין המשיב יכול לעשות שימוש בסעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג - 1992 המאפשר לרשות המקומית לפנות במישרין בדרישה לתשלום חובות הארנונה של תאגיד, רק במקרה שהתאגיד הפסיק את פעילותו.

המשיב טוען כי רישום חברת בסט מאבטחים בע"מ כמתזיקה בנכס נעשה כדין והוא מפנה לראיות שהובאו בפני הרכבה הקודם של ועדת הערר שדנה בערר זה מהן עולה כי בעל הנכס הגיש השגה עת חוייב בעצמו בארנונה ביחס לתקופה הרלבנטית וטען בהשגה כי השכיר את הנכס לחברה על פי הסכם השכירות וכי השימוש בנכס לא השתנה חרף פטירתו של אור שגיא ז"ל. עוד טוען המשיב כי בהתאם לביקורות שערך בנכס חברת בסט מאבטחים המשיכה להחזיק בנכס גם לאחר פטירתו של אור שגיא ז"ל.

המשיב טוען כי בשל חובות וקשיים בגביית הארנונה ביצע חקירה כלכלית ממנה עלה כי החברה הפסיקה פעילותה והיא אינה פעילה. בנסיבות אלה פנה המשיב לסעד העומד לרשותו על פי חוק ההסדרים והשית את החיוב על בעל השליטה בחברה.

המשיב טוען כי העורר לא טען כי אינו בעל השליטה בחברה וכי לא הוכח אחרת.

עוד טוען המשיב כי ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענות העורר המתייחסות לטענת אינני מתזיק שכן השומות הרלבנטיות הינן שומות חלוטות.

נקדים ונאמר כי בית המשפט המחוזי אמר את דברו והורה לוועדת הערר לדון בטענת אינני מתזיק של העורר ולפיכך לא תתקבל טענת העדר סמכותה של ועדת הערר לדון בטענה זו.

לגופם של דברים, עיינו בראיות שהובאו בפני ועדת הערר בהרכבה הקודם ובחקירתו המשלימה של עד המשיב בהתאם לפסק הדין האמור, והגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים קובע כדלקמן:

"על אף הוראות סעיף קטן (א) והוראות כל דין, היה הנכס נכס שאינו משמש למגורים והמתזיק בו הוא חברה פרטית שאינה דייר מוגן ... ולא שילם המתזיק את הארנונה הכללית שהוטלה עליו לפי סעיף קטן [א] כולה או חלקה, רשאית הרשות המקומית לגבות את חוב הארנונה הסופי מבעל השליטה בחברה הפרטית ובלבד שהתקיימו לגבי הנסיבות המיוחדות המנויות בסעיף 119א(א) לפקודת מס ההכנסה"

סעיף 119א(א) לפקודת מס הכנסה קובע:

[1] היה לחבר בני אדם חוב מס ונתפרק או העביר את נכסיו ללא תמורה או בתמורה חלקית בלי שנותרו לו אמצעים בישראל לסילוק החוב האמור, ניתן לגבות את חוב המס שהחבר חייב בו ממני שקיבל את הנכסים בנסיבות כאמור.

[2] היה לחבר בני אדם חוב מס סופי והוא העביר את פעילותו לחבר בני אדם אחר, שיש בו, במישרין או בעקיפין, אותם בעלי שליטה או קרוביהם... בלא תמורה או בתמורה חלקית, בלי שנותרו לו אמצעים בישראל לסילוק החוב האמור, ניתן לגבות את חוב המס שהחבר חייב בו מהחבר האחר.

[3] בלי לגרוע מהוראת פסקאות [1] ו-[2] היה לחבר בני אדם חוב מס סופי והוא התפרק או הפסיק את פעילותו בלי ששילם את חוב המס האמור יראו את הנכסים שהיו לחבר כאילו הועברו לבעלי השליטה בו ללא תמורה וניתן לגבות מהם את חוב המס, אלא אם כן הוכח אחרת להנחת דעתו של פקיד השומה.

אכן, על המשיב לעבור משוכות רבות בדרכו לחיוב פוזיטיבי של העורר במקרה דגן בחוב הארנונה של חברת בסט מאבטחים בע"מ.

העורר לא הוכיח את טענתו לפיה החברה לא החזיקה בנכס. הטענה לפיה המנוח שגיא אור החזיק אישית בנכס אינה נתמכת בראיות. עדות בעל הבית ופעולותיו לרבות ההשגות שיצאו תחת ידו אינן תומכות בעמדה זו. גם עדות עד המשיב שנשמעה בפנינו מעידה אחרת. הוא מעיד כי הגברת אותה פגש בעת הביקור בנכס מסרה לו את מספר החברה אותו רשם בדוח מממצאי הביקורת.

העורר לא הניח תשתית עובדתית המנתקת את החברה מהזיקה לנכס.

בעניין זה די להפנות לקבלה שצורפה למכתבו של בעל הנכס המופנית לבסט מאבטחים ולא לשגיא אור אישית, להשגה אותה הגיש הבעלים על הנכס ביום 8.4.08 בה הוא מציין כי השכיר את הנכס לחברת בסט מאבטחים, הסכם השכירות שנחתם בין אפרים יהוד לבין "בסט מאבטחים", נטען בחקירתו בפני הרכבה הקודם של ועדת הערר הודה העורר כי הינו בעלים של 50% ממניות חברת בסט מאבטחים, כאשר בעל המניות השני היה שגיא אור ז"ל. כאשר הוצג לו הסכם השכירות כי על אף שהיו שותפים לאותה חברה, את הסכם השכירות עם בעל הנכס חתם שגיא אור אישית ולא בשמה של חברת בסט מאבטחים בע"מ. הבעלים של הנכס, אפי יהוד טען בחקירתו בפני ועדת הערר בהרכבה הקודם כי השכיר את הנכס ל"בסט מאבטחים" ולא ל"בסט מאבטחים בע"מ" וכי לא צויין מספר ח.פ. של החברה על מסמכים שהוחלפו בין הצדדים.

ועדת הערר בהרכבה הקודם התרשמה מהראיות שהובאו בפניה כי הנכס הוחזק על ידי חברת בסט מאבטחים בע"מ.

לאחר שפעלנו בהתאם למצוות בית המשפט המחוזי והוספנו למסכת הראיות את עדותו של עד המשיב לא השתכנענו אחרת.

עד המשיב אבי יעקב העיד כי ביקר בנכס ביום 28.1.2008 והפנה לדוח ממצאי הביקורת ממנה עולה כי שגיא אור נפטר וכי הוא היה בעל שליטה בחברת בסט מאבטחים בע"מ. "החברה עדיין מחזיקה במקום".

עדותו זו של עד המשיב לא נסתרה בחקירתו בפנינו.

מכל האמור לעיל יש לקבוע כי חברת בסט מאבטחים בע"מ החזיקה בנכס בתקופה הרלבנטית למחלוקת נשוא ערר זה.

אחת המשוכות הראשונות ומן הבודדות שניתן לדון בהם בגדר סמכויותיה של ועדת הערר בסוגיה שלפנינו נוגעת לשאלת זהות בעל השליטה אשר אליו מכוונות הוראות סעיף 8 (ג) דלעיל.

אלא שהעורר בענייננו אינו טוען כאמור, והוא מודה בחקירתו כי למעשה היה, יחד עם שגיא אור, בעל השליטה בתקופת החיוב.

העורר לא הוכיח טענתו הנוספת לפיה עת נתגבש החוב נשוא הערר החברה הייתה פעילה ולפיכך טרם נתגבשה למשיב זכות תביעה מכח חוק ההסדרים. המשיב לעומת זאת הפנה לחקירה כלכלית שערך ממנה עלה כי החברה אינה פעילה..

אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים ביחס לכך שהעורר הינו בעל 50% ממניות חברת בסט מאבטחים בע"מ ומכאן שהוא עונה על הגדרת בעל שליטה בחברה.

סמכות ועדת הערר בעניין המחלוקת שבפנינו הוגדרה בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו – 1976. בסעיף 3 (א) 4 שזו לשונו:

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

העורר אינו טוען כי חוב הארנונה הכללית בשל הנכס נפרע בידי מחזיק הנכס.

העורר גם אינו מבקש מועדת הערר לקבוע כי אינו בעל השליטה כמשמעות ההגדרה בסעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים.

העורר טוען כי חברת בסט מאבטחים בע"מ לא החזיקה בנכס ואת טענתו זו לא הוכיח כאמור.

טענתו זו נבחנה ע"י ועדת הערר הקודמת לפני משורת הדין ועל ידינו כמצוות בית המשפט.

לאור הראיות שהובאו בפנינו, לאחר עיון בתצהירי הצדדים, בחקירות שנשמעו בפני הרכבה הקודם של ועדת הערר ובפנינו ובסיכום כתבי הטענות של הצדדים אנו קובעים כי לא ניתן לקבל את טענת העורר.

המחוקק אפשר ואולי אף חייב את המשיב לנסות ולגבות את חוב הארנונה של חברות כדוגמת חברת בסט מאבטחים בע"מ גם מבעלי השליטה שלהן, בתנאים במפורטים בסעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים.

הערר נדחה, בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

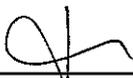
ניתן בהעדר הצדדים היום 18.2.2015.

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

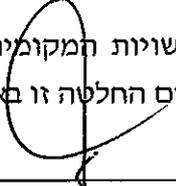
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום

מיום מסירת החלטה.

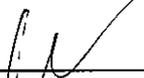
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140008923

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: רוני ושי הפקות וידאו

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בגין חיובה בארנונה ביחס לנכס בו הן מחזיקים ברחוב שמעון בן שטח 2 תל אביב .

העוררת החזיקה קודם לכן בנכס ברחוב ארלזחורוב 140 תל אביב שם סווג הנכס בסיווג תעשייה ומלאכה.

לאחר שהעתיקה את מיקום עסקה לכתובת הנוכחית נערכה ביקורת בנכס הנוכחי והמשיב החליט לסווג בסיווג "תעשייה ומלאכה".

ראה לעניין זה את מכתבו של המשיב מיום 21.5.2009 הקובע כי : **"בהסתמך על ביקורת שנערכה בנכס בתאריך 19.5.2009 השימוש בנכס שונה כדלקמן: ממסחר לתעשייה ומלאכה."**

ביום 10.4.2013 הודיע המשיב לעוררים כי החליט לשנות את סיווג הנכס מתעשייה ומלאכה ל "שירותים כללי".

העוררת הגישה השגה למשיב אולם המשיב דחה את ההשגה בטענה כי הנכס מהווה עסק של מתן שירותים ועל כן הסיווג הנכון הינו הסיווג החל בסעיף 3.2 לצו הארנונה שענינו בנינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר.

העוררת טוענת כי בנכס נעשה שימוש לפעילות ייצורית : עריכת וידאו ויצירת סרטים על כל שלביהם.

העוררת טוענת כי לא חל כל שינוי בפעילותה בנכס ומצביעים על כך שהמשיב סיווג את הנכס במשך שנים רבות בסיווג מלאכה ותעשייה כמו גם את הנכס במקום מושבם הקודם .

בכתב התשובה טוען המשיב כי בביקורת שנערכה בנכס ביום 3.4.2013 נמצא כי בנכס פועל סטודיו ומתקיימת פעילות עריכת וידאו אשר אינה עונה על הגדרת סעיף 3.3.1 לצו הארנונה.

לטענת המשיב בנכס לא מתבצעת פעילות ייצורית וכי מדובר בעסק המספק שירותים נוספים כגון הפקה וייעוץ שיווקי.

בכתב התשובה לא התייחס המשיב לעובדה כי סיווג את הנכס במשך שנים רבות תחת סיווג מלאכה ותעשייה.

בסיכום טענותיו טוען המשיב כי בסמכותו לשנות סיווגו של נכס מקום בו מצא כי יש לתקן סיווג בשל טעות בסיווג, גם במקרה בו לא היה שינוי עובדתי שכן אין להנציח טעויות.

העוררת אף מעלה טענה ביחס לשטח הנכס המחויב. היא ביקשה לצרף ראייה נוספת לעניין טענתה זו.

לא מצאנו מקום להידרש לביקשה כמו גם לא לטענה זו שכן בהשגה שהגישה העוררת אין זכר לטענה בדבר שטח הנכס לחיוב ודין בטענה זו בשלב זה יהוה דיון בניגוד לכלל האוסר על הרחבת חזית.

נתייחס בראשית הדברים לטענת העוררת לפיה מנהל הארנונה טעה כששינה את סיווג הנכס על אף שלא חל כל שינוי עובדתי במצב הנכס.

המשיב לא הצביע בתשובתו להשגה או בכתב התשובה לערר על שינוי בפעילות העוררת בנכס לאחר יום הביקורת ביום 3.4.2013 לעומת השימוש שעשו בנכס קודם לכן במשך שנים ואף בכתובתם הקודמת.

בית המשפט בעניין וב סנס בע"מ (עמ"נ 29761-02-10) קובע כי:

"ברור הוא, כי אם החליט המנהל לקבוע לנישום בשנת מס מסוימת סיווג השונה מהסיווג בשנות המס שקדמו לה, מוטל על המנהל להציג בסיס עובדתי לשינוי."

במקרה הנדון בפנינו לא הניח המשיב שום בסיס ראיתי לשינוי בסיווג למעט טענה בלתי מנומקת, לראשונה בסיכומיו, לפיה טעה בעבר בסיווג הנכס.

המשיב התעלם מהנטל המוטל עליו להצביע על שינוי במציאות או שינוי בפעילות בנכס המצדיק סטייה מהחלטה קודמת לפיה חויב הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה.

העוררת לעומת זאת עמדה בנטל המוטל עליה בגסיבות העניין ובעדות עד העוררת הציגה תשתית ראיתית התומכת בכך כי לא חל שינוי עובדתי בשימוש אותו היא עושה בנכס.

עיון בתשובת מנהל הארנונה להשגה מלמד כי המשיב פעל ככל הנראה ברוח שינוי צו הארנונה המתייחס גם למתן שירותים כחלק מהשימושים אשר באים בצילו של סעיף הסל המסווג בנינים שאינם משמשים למגורים, אלא שהמשיב, בהודעה שמסרו שרי האוצר והפנים לבית המשפט לעניינים מנהליים בעניין "פרומטאוס" הוזהר כי שינוי זה בצו הארנונה נועד לסיווגן של מספרות בעקבות פסק הדין בעניין מישל מרסייה ולא לכלל העסקים שסוגו תחת סיווג מלאכה ותעשייה.

המחלוקת סביב סיווג העיסוק נשוא הערר שבפנינו לא התחילה בערר זה וככל הנראה אף לא הגיעה לסיימה בעניין זה.

העוררת בעניין זה שמה יהבה על פסק הדין בעניין זד פילמס ומבקשת שנראה בעסק שלה כעסק העוסק בפעילות פוסט פרודקשין ומכאן, ברוח פסק הדין בעניין זד פילמס, פעילות ייצורית.

והנה, עוד דנים בערר זה יצא תחת ידו של בית המשפט לעניינים מנהליים עמ"נ-63527-09-14 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה בעירית תל אביב שם קובעת כבוד השופטת סוקולוב קביעה שונה מזו שנקבעה בעניין זד פילמס .

"....מטיעוני הצדדים, כפי שפורטו לעיל, עולה כי המחלוקת ביניהם נסבה על השאלה האם על פי הדין שקדם לתיקון לצו הארנונה בשנת 2012, היה מקום לראות בפעילות ה"פוסט-פרודקשן" המתבצעת בחדרי העריכה כראויה להיכנס בגדרי הסיווג "תעשייה ומלאכה" על פי צו הארנונה של עיריית תל-אביב-יפו. בהקשר זה, הצדדים אינם חולקים על כך שהמבחנים העקרוניים לבחינת הסיווג הם אלו שנקבעו בפסק דין "רעיונות", ומתמקדים בשלב היישום של אותם מבחנים, כפי שנעשה בפסיקה אליה הפנו.

...דעתי במחלוקת הפוסקים שנפלה בסוגיה היא כי אין לקבל את עמדת המערערת..."

"....מבין ההגדרות האמורות, נראה כי המינוח "שירותים" הוא הקרוב ביותר לעניינה של המערערת, העונה על כל המאפיינים של "...מתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי...". בענייננו וודאי שאין מדובר בפעילות "במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור" או ב"ייצור המוני של מוצרים" כנדרש לסיווג "תעשייה", ואף אין מדובר ב"עבודת כפיים" כנדרש לסיווג "מלאכה"...."

הנה כי כן, המחלוקת סביב סיווג פעילות פוסט פרודקשין /או עריכת סרטים /או יצירת סרטים רחוקה מלהגיע לסיומה.

בענייננו, ולאור האמור לעיל, לא מצאנו מקום להידרש לפעילות המתבצעת בנכס ביחס לסיווג הראוי שכן כפופים אנו להלכה כפי שבאה לידי ביטוי בפסק הדין בעניין ווב סנס לפיה מקום בו מחליט המשיב לשנות מסיווגו של נכס, ודאי מקום בו סווג הנכס באותו הסיווג למעלה מחמש שנים, מוטל על המשיב להניח תשתית ראייתית המצדיקה שינוי זה.

כפי שפורט לעיל, המשיב לא רק שלא הניח תשתית שכזו בעניין השימוש אותו עושים העוררים בנכס בהשוואה לשימוש שהיה בעבר, אלא שאף כמעט ולא התייחס בטיעונו, ודאי לא בתשובתו להשגה לסוגיה זו.

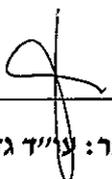
מכל האמור לעיל דין הערר ככל שהוא מתייחס לסיווג הנכס – להתקבל.

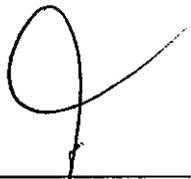
משלא נתבקשנו לעשות כן – אין צו להוצאות.

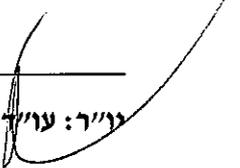
ניתן בהעדר הצדדים היום 18.2.2015.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: אתיאל בן פורת

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר הגיש ערר בגין חיוב הארנונה ביחס לנכס ברחוב בזל 26 תל אביב .

העורר טוען כי חלק של 28.34 מ"ר מתוך כלל הנכס יש לחייב לפי תעריף שנקבע בסעיף 2.1 לצו הארנונה כלומר, נכס ששנת גמר הבנייה שלו 1940 ולא על פי תעריף בניין חדש.

מנהל הארנונה נימק את החלטתו שלא להיעתר לבקשת העורר בכך שעל פי סעיף 1.3.1 א' לצו הארנונה תקבע גמר שנת הבניה בכל הנוגע לשטח שנוסף לפי מועד השיפוץ.

לטענת מנהל הארנונה בחינת היתר הבנייה והעובדות בשטח מלמדת כי הדירה נשוא הערר נבנתה בשטח קומת העמודים המפולשת ועל כן שנת הבנייה נקבעת לפי מועד תוספת הבנייה.

מנהל הארנונה הציג ראיות לכך שלטענתו בשטח בו נבנתה הדירה נשוא הערר לא היה שטח בנוי קודם לביצוע השיפוץ או להנפקת היתר הבנייה, ודאי לא הייתה דירת מגורים ועל כן כלל דירת העורר הנוכחית בשטח של 44 מ"ר מהווה בנייה חדשה.

התשובה למחלוקת זו נוגעת לא רק לשאלה האם מדובר בשיפוץ ותוספת בנייה או הריסת בניין ובנייתו מחדש אלא גם לשאלה האם השטח שבמחלוקת הינו שטח ש"נוסף לבניין עקב השיפוץ" או שמא מדובר, כטענת העורר בשטח שהיה קיים עוד לפני השיפוץ.

העורר צירף לתצהירו את היתר הבנייה המקורי של הבניין ואת נסח הטאבו ותשריטי צו הבתים המשותפים.

נדמה כי אין מחלוקת באשר לעובדות ההיסטוריות ערב הנפקת היתר הבנייה ההיסטורי או ערב רישום הבניין בלשכת רישום הבתים המשותפים.

השאלה שעומדת לבחינה הינה האם לפני שהחל השיפוץ הייתה קיימת הדירה או הנכס נשוא המחלוקת.

המשיב טוען כי למעלה משני עשורים לא היה נכס או בניין לחיוב בקומת הקרקע וכי במקום דירה כטענת העורר הייתה במקום קומת עמודים מפולשת.

המשיב הביא ראיות שלא נסתרו לכך שמאז שנת 1992 לא חויבה קומת הקרקע בארנונה.

העורר ביקש להיבנות מכך שבהיתר הבנייה שהונפק לשיפוץ הבניין ותוספות הבנייה סומנה הדירה בקומת הקרקע להריסה.

נדמה שגם על כך אין מחלוקת.

האם בכך שחלק דירות הקרקע ההיסטוריות סומן בצהוב להריסה בהיתר הבנייה הנוכחי מלמד בהכרח על כך שהדירות היו קיימות ערב תחילת השיפוץ.

מסתבר שלא.

בוודאי לאחר שמיעת עדי המשיב ועדות העורר עצמו.

העובדות שלא נסתרו הן שמאז 1992 אין דירה בקומת הקרקע ומדובר בקומת עמודים מפולשת שבוודאי לצורכי ארנונה לא היוותה נכס או בניין.

העורר צירף את היתר הבנייה המילולי מיום 8.9.2011 .

תיאור הבנייה החדשה בהיתר הבנייה דווקא תומך בעמדת המשיב.

"שינויים ותוספות בקומת העמודים המפולשת עבור 2 יח"ד" .

הנה כי כן , גם היתר הבנייה שהציג העורר בעצמו מתיר תוספת בנייה במקום קומת העמודים המפולשת !

ודוק – העורר לא טען כי זכויות הבנייה שנוצלו לצורך בנייה חדשה כנגד חיזוק הבניין במסגרת תמ"א 38 נוצלו בקומות אחרות, היינו , גם לשיטתו , הוקצתה הבנייה החדשה על פי זכויות הבנייה המותרות על פי התמ"א בקומת העמודים המפולשת , היינו קומת הקרקע.

העורר נמנע מלצרף לתצהירו את ההסכם בינו לבין דיירי הבניין ו/או את ההסכם בינו לבין הקבלן שביצע את העבודות ולנו רק נותר לשער מה הוסכם במסמכים אלה ואיך הוגדרה במ "בנייה חדשה".

עד המשיב שמעון מלכי העיד כי ביטול הנכס בקומת העמודים המפולשת בוצע בשנת 1992 לפחות. עדותו לא נסתרה.

נספחים ז' וח' לתצהירו מהווים ראיה חותכת לכך שבשטח קומת העמודים המפולשת לא הייתה דירה או נכס עוד מאז שנת 1992 לפחות ואולי אף כבר משנת 1986.

נספח ז' מדבר על היתר ל"הריסת חלק מקומת הקרקע והפיכתה לקומת עמודים מפולשת"

נספח ח' מתעד את מצב הנכס ביום 18.6.1992

"שתי הדירות הפכו להיות שטח אחד. הדירות נהרסו ולא קיימות, השטח הפך להיות חדר כניסה גדול כי נהרסו קירות פנימיים לכן הגישה פתוחה, אין חשמל, אין שירותים וברזים, אין דלת כניסה, הקיר פרוץ."

העד מוטי מקדשי לא נחקר על תצהירו ולפיכך יש לקבלו כלשונו.

התמונות שצורפו לתצהירו תומכות בעמדת המשיב לפיה הדירה שהייתה בהיתר הבנייה ההיסטורי לא הייתה קיימת בעת הנפקת היתר הבנייה המקורי או בעת ביצוע תוספות הבנייה.

צו הארנונה קובע תעריף ארנונה לבניינים שמועד סיום הבנייה שלהם חל לאחר שנת 1992.

במקרה שבפנינו הוכח למעשה כי שטח הדירה הקודמת נהרס לחלוטין עוד זמן רב לפני שהחלו עבודות הבנייה או השיפוץ האחרונים.

הוכח כי השטח שבמחלוקת בשטח של 28.34 מ"ר נבנה מחדש כאשר מועד גמר הבנייה חל לאחר שנת 1992.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

העורר יישא בהוצאות המשיב בסך 1500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 18.2.2015.

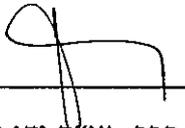
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

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

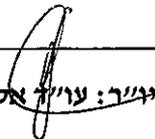
מיום מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין

בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


חבר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: ל.ד. טושוט השקעות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר לשנת המס 2014 בבקשה לשנות את סיווג הנכסים המוחזקים על ידה ברחוב רבניצקי 4 תל אביב בשטח של 152 מ"ר לסיווג מלאכה ותעשייה.

המשיב ביקש יחד עם הגשת כתב התשובה לערר למחוק על הסף את הערר בטענה שוועדת הערר (בהרכב אחר, בראשות ש היו"ר אמיר לוי) נתנה כבר החלטה בערר זהה בעניינה של העוררת ביחס לאותם נכסים לשנת המס 2013 והמהווה הלכה למעשה מעשה בית דין.

ביום 1.10.14 התקיים דיון מקדמי בפנינו במסגרתו הודה ב"כ העוררת כי לא חל שינוי עובדתי בנכס ועל כן ביקש להביא להכרעה בתיק זה ללא צורך בשמיעת ראיות נוספות על אלו שהובאו על ידי הצדדים בשנת המס 2013.

ביום 23.10.14, לאחר קבלת הודעת המשיב לפיה במצב המשפטי הקיים לדעת המשיב עדיין אין העוררת זכאית לסיווג מלאכה ותעשייה הוחלט בהסכמת הצדדים כי ההכרעה בתיק זה תינתן על סמך סיכום טענות הצדדים ולא צורך בשמיעת ראיות.

ביום 24.4.2014 ניתנה החלטה סופית בערר מס' 140008625 על ידי כבוד היו"ר אמיר לוי. על פי החלטת ועדת הערר נדחה הערר לשנת המס 2013 בטענה כי העוררת לא הוכיחה כי פעילותה בנכס מתאימה לסיווג מלאכה ותעשייה.

העוררת טוענת כי בין יתר השיקולים שהנחו את ועדת הערר בהחלטתה הנ"ל עמדה החלטה אחרת של ועדת הערר בעניין "זד פילמס" החלטה אשר ערעור עליה נתקבל על ידי בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב בתיק עמ"נ 13-10-46693.

מבחינת העוררת מדובר בשינוי משפטי משמעותי המצדיק בחינה מחודשת של החלטת ועדת הערר הקודמת על ידי הרכב הועדה הנוכחי והשינוי הזה גובר למעשה על ההלכה בדבר מעשה בית דין.

באותה נשימה, מפנה ב"כ העוררת בסיכומיו לטעויות שנפלו בהחלטת ועדת הערר מיום 24.4.14 ללא קשר לפסק הדין של בית המשפט לעניינים מנהליים בעניין זד פילמס.

למעשה חלק גדול מנימוקי העוררת בבואה לשכנע אותנו לקבל את הערר לשנת המס 2014 מופנה לטעויות בהחלטת ועדת הערר הקודמת ורק בחלק שולי מתייחסת העוררת לפסק הדין בעניין זד פילמס מבלי לקשור קשר ישיר בין החלטת בית המשפט בעניין זד פילמס לבין העובדות שנשמעו בפני ועדת הערר בערר שנתברר לשנת 2013.

לא ניתן לאחוז את המקל בשני קצותיו. מחד, לטעון כי חל שינוי משפטי משמעותי המצדיק סטייה מהכלל של מעשה בית דין ומאידך לבקש מועדת הערר בהרכבה הנוכחי לשמש למעשה כערכאת ערעור על החלטת הרכב אחר של ועדת הערר.

עיון בהחלטת ועדת הערר מיום 24.4.2014 מלמד כי הועדה בחנה עובדתית את פעילות העוררת והגיעה למסקנה כדלקמן:

"עם זאת בבחינת מבחן הפעילות וחיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה או סבורים שמרכז הכובד נוטה לתחום העסקי ולא לתחום התעשייה"

הצדדים הסכימו כאמור שאין שינוי עובדתי במצב הנכס או בשימוש אותו עושה העוררת בנכס.

הואיל והחלטת ועדת הערר הקודמת נתקבלה לאחר בדיקת העובדות הנוגעות לשימוש בנכס ולא על בסיס החלטת ועדת הערר בעניין זד פילמס, אין בהחלטת בית המשפט בעניין זד פילמס כאמור לעיל בכדי להצדיק סטייה מהעיקרון של מעשה בית דין.

העוררת לא נשאה בנטל הכבד הנדרש כדי להביא לסטייה ממעשה בית הדין הכרוך בהחלטת ועדת הערר הקודמת ולא קשרה בין פסק הדין בעניין זד פילמס לבין העובדות הקבועות בהחלטת ועדת הערר לשנת 2013.

ברור לכל כי ועדת הערר אינה יושבת כערכאת ערעור על החלטות הרכבים קודמים לה שניתנו באותו עניין. אין זה מסמכותה ואין זה ראוי מבחינת כלל כיבוד הערכאות והיציבות הנדרשת ממערכת מנהלית תוך שהאזרח, כמו גם הרשות, מסתמכים על יציבות זו, על כלל כיבוד הערכאות ועל השאיפה ליצור רצף הגיוני של החלטות שיפוטיות ומנהליות בכדי שניתן יהיה לכלכל את מדיניותם תוך הסתמכות סבירה.

לפיכך מצוים אנו לבדוק האם חל שינוי עובדתי או משפטי ביחס לעובדות ולמצב המשפטי שהיו בסיס להחלטות קודמות יותר של ועדת הערר גם אם בהרכב אחר בגין אותו הנכס ולא השתכנענו במקרה זה כי כך אכן קרה..

במקרה דנן נמצא כי לא שינוי עובדתי הוא שהביא את העוררת להגיש ערר זהה לערר שהוגש בשנת המס 2013 אלא ככל הנראה שינוי אשר בעיני העוררת הינו שינוי משפטי (עם מתן פסק הדין בעניין זד פילמס) אלא שכאמור העוררת לא שכנעה אותנו כי פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים בפרשת זד פילמס משליך משפטית על החלטת ועדת הערר לשנת המס 2013.

אם נאפשר קיום דיון בערר לשנת המס 2014 נאפשר לה לעוררת לקיים דיון נוסף בטענתה חרף החלטתה שלא לערער על החלטות קודמות של ועדת הערר.

מכל האמור לעיל מתקבלת טענת המשיב ודין הערר להידחות.

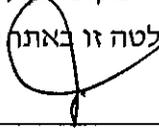
משלא נתבקשנו לעשות כן, אין צו להוצאות.

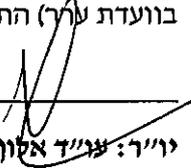
ניתן בהעדר הצדדים היום 18.2.2015.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140011223

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

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

העוררים: אלון סודרי, עמור בן זאב פרידנר.

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו בקשה לסילוק על הסף של ערר זה בטענה כי הוגש באיחור ולפיכך הפכה שומת שנת 2014 שנשלחה לעוררים לחלוטה מאחר ולא הוגש ערר על ההשגה בתוך פרק הזמן הקבוע בחוק להגשת ערר על דחיית השגה.

המשיב פירט את טענותיו ונימוקיו בבקשה לדחייה על הסף (סעיפים 6-14 לכתב התשובה)..

ביום 22.12.2014 התקיים דיון בפני הרכב הועדה במסגרתו טען העורר סודרי אלון (אשר לא היה מיוצג) כי במסגרת התכתבויות בינו לבין המשיב, הגיב לכל פנייה, פעל מהר ואף קיבל תשובה אחרונה ביום 16.6.2014 ובעקבותיה הגיש את הערר נשוא בקשה זו.

בהחלטתנו מאותו היום ומאחר והעורר לא היה מיוצג באותו הדיון אפשרנו לו להגיב בכתב לבקשה לסילוק על הסף, תגובה שהוגשה על ידי בא כוחו ביום 21.1.2015.

בהתייחסו לאיחור הנטען במועד הגשת הערר טוען המשיב כי תשובת מנהל הארנונה להשגה נשלחה ביום 23.3.14 ואילו הערר הוגש באיחור ניכר רק ביום 10.7.2014.

ב"כ העוררים מפנה לכך שהשגת העוררים הוגשה למעשה ביום 12.2.2014 וביום 3.3.2014. השגה לה השיב מנהל הארנונה בשלילה במכתבו מיום 20.3.14.

עוד טוען ב"כ העורר כי במסגרת ההתכתבויות עם המשיב נשלחה פנייה נוספת מיום 22.5.2014 אשר נשאה את הכותרת "השגה" ולפנייה זו נתקבלה תשובתו של מר אלברט גולבר מיום 16.6.2014 המפנה לתשובת מנהל הארנונה מיום 20.3.2014 ואף מזכירה כי באותה הפנייה ניתנה לעוררים הזכות להגיש ערר.

למעשה מבקש ב"כ העוררים לראות בפנייה מיום 22.5.14 "השגה".

בחנו את ההתכתבויות בין הצדדים ואת מועדי הביקורת ולא ראינו שחלה התפתחות כלשהי או שינוי או שהוחלפו התכתבויות בין הצדדים לאחר מועד מתן תשובת מנהל הארנונה לעוררים ביום 20.3.14.

למעשה, מסיבות השמורות עימם בחרו העוררים שלא להגיש ערר על החלטת מנהל הארנונה אלא לשוב ולפנות אליו בהשגה נוספת מיום 22.5.14 ולראות בתשובת מר אלברט גולבר תשובה חדשה של מנהל הארנונה ועליה הגישו את הערר נשוא הדיון כאן.

אין לקבל את עמדת העוררים.

השגת העוררים הוגשה במועדים 12.2.14 ו 3.3.14 ונענתה בתשובתו של מנהל הארנונה.

על העוררים היה להגיש ערר על תשובה זו של מנהל הארנונה.

בהיעדר תשובה, אחרו העוררים את המועד הקבוע בחוק להגשת ערר.

בהחלטתה זו, נטלו העוררים על עצמם סיכון שכן מנהל הארנונה הודיע מפורשות בתשובתו להשגה מיום 20.3.14 כי ההשגה נדחית וכי עומדת לעוררת הזכות להגיש ערר בתוך 30 יום על פי הוראות החוק.

לאור העובדות המתוארות לעיל אין מחלוקת כי הערר הוגש בחלוף המועד הקבוע בחוק להגשת הערר.

מדובר באיחור ניכר ביחס למועד הקבוע בחוק להגשת ערר ואין זו הפעם הראשונה בה נדרשת ועדת ערר לסוגיה זו, כמו גם בתי המשפט שדנו ובחנו החלטות של ועדת הערר בעניין זה.

עקרון סופיות השומה אינו עיקרון טכני פרוצדוראלי הוא עיקרון מהותי.

גם אם מצופה מועדת הערר לנהוג גמישות יתר בכל הקשור לסדרי הדין לעומת ערכאות אחרות אין בכך בכדי להביא אותה לקבל החלטה שמשמעותה שינוי ההסדרים שנקבעו בחוק.

מכל האמור לעיל הננו לקבוע כי הערר הוגש בחלוף המועד הקבוע בחוק היינו באיחור.

לפיכך יידחה הערר על הסף.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 18.2.2015.

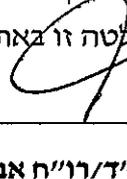
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

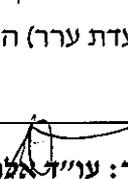
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום

מיום מסירת ההחלטה.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ד: עו"ד אלון צדוק

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

העוררת: יונילינק בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ערר זה מתייחס לשנת המס 2014.

העוררת הגישה ערר לשנת המס 2013 אשר נדון בפנינו ונדחה על הסף בהחלטתנו מיום 22.12.14 וזאת בשל איחור בהגשת הערר.

בהחלטתנו מיום 22.12.14 לא התייחסנו לגופה של המחלוקת ביחס לסיווג הנכס אף על פי שהצדדים טענו לעניין זה.

ביום 12.1.15 נעתרנו לבקשת הצדדים בתיק זה להעביר את ההכרעה בתיק זה מההרכב בראשותו של היו"ר יהודה מאור להרכב הנוכחי וליתן את הכרעתנו על סמך חומר הראיות והעדויות שנשמעה בפנינו במסגרת תיק הערר לשנת 2013 שמספרו 140009275.

בהתאם להסכמה הדיונית בין הצדדים אשר קיבלה כאמור תוקף החלטה ביום 12.1.15 החלטתנו נדרשת לעניין הבא בלבד:

"האם יש לסווג את הנכס בסיווג 3.3.3 לצו כשיטת העוררת או בסיווג 3.2 לצו כשיטת המשיב"

עוד הוסכם בין הצדדים כי החלטתנו תינתן על בסיס החומר הקיים כפי שנפרס בפני ההרכב במסגרת דיוני הערר לשנת 2013.

הצדדים לא פירטו האם בכוונתם שהחלטתנו תינתן על כלל הנכס או רק על חלקו שלא סווג בסיווג בית תוכנה על ידי המשיב, אלא שמאחר והערר הוגש על ידי העוררת רק על החלק שלא סווג כבית תוכנה תינתן החלטתנו רק ביחס לחלק זה המהווה שטח של 142 מ"ר המסווג בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים (ושטח נוסף של 95 מ"ר המסווג כבית תוכנה).

המשיב סיווג כאמור את הנכס שבמחלוקת בסיווג השיורי לעסקים בעוד העוררת טוענת כי יש לסווג שטח זה בסיווג "בתי תוכנה".

בערר כמו גם במסגרת הבאת הראיות התמקדה העוררת לא רק בתהליכים המאפיינים את השימוש בנכס אלא בעיקר ביחס לכך שהמשיב פיצל לטענתה נכס זה ולא סיווג את כלל שטח הנכס בסיווג בית תוכנה.

זה המקום לציין כי השאלה שמחלוקת כפי שהגדירו הצדדים לא התייחסה לשאלת פיצול הנכס כי אם לסיווגו בלבד.

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

העוררת הגישה את תצהירו של גאונין כהן, מנהל העוררת.

הוא העיד בצורה תמציתית ביותר כי החברה מפתחת תוכנה ואפליקציות לפי דרישת לקוחותיה. כמו כן העיד עד העוררת כי החברה מבצעת בדיקות תוכנה כפרויקטים וביצוע אופטימיזציה לקוד.

עד העוררת הצביע בתצהירו על מספר דוגמאות לפרויקטים כאלה.

בעדותו לא הביא עד העוררת ראיות נוספות ביחס לאופי השימוש בנכס, אופי הפעילות של העוררת, תהליכי הייצור ככל שקיימים כאלה. אין גם בתצהירו התייחסות לשאלת פיצול הנכס.

ביום 30.6.14 נחקר עד העוררת על תצהירו.

הוא העיד שמתוך כ 300 עובדים של החברה רק כ 20-25 יושבים בנכס נשוא המחלוקת.

על פי עדותו העוררת מקבלת תשלום עבור כל פרויקט ופרויקט בכל מקרה לפי שיטת תגמול שונה. חלק מהפרוייקטים מבוצעים בנכס וחלק הם הטמעה אצל לקוחות העוררת. כאשר נשאל עד העוררת ביחס למוצרי חומרה המוצעים למכירה באתר החברה השיב כי האתר אינו מעודכן וכי בקרוב יעלה אתר חדש לעוררת.

המשיב הביא את עדותו של יוסי שושן.

ב"כ העוררת בחר שלא לחוקרו על תצהירו.

לתצהיר עד המשיב צורף דוח ממצאי ביקורות חוץ (בתי תוכנה) שנערכה בנכס ביום 20.6.2013. עד המשיב פרט את שראה בנכס וציטט מדברי עד העוררת, שנתלווה לעד המשיב בעת עריכת הביקורת, את תיאור פעילותה על העוררת בנכס. יש להניח שהעוררת מסכימה עם האמור בדוח ממצאי הביקורת שכן בחרה שלא לחקור את עד המשיב בחקירה נגדית.

בסעיף 43 לדוח ממצאי הביקורת מתוארת פעילות העוררת כמי שנותנת פתרון ממוקד ללקוחותיה לתקלה שמאותרת אצל הלקוח, כאשר עובדי החברה מבצעים חלק מהפעילות אצל הלקוח.

מדוח ממצאי הביקורת עולה כי מתוך כ 300 עובדי החברה רק כ 20 מועסקים בנכס ומתוכם רק 10 אנשי פיתוח.

על פי הדוח, החברה מספקת שירותי חומרה, תמיכה, הטמעה, תחזוקה, מתן שירותים שונים.

מהראיות שהביאה העוררת היא לא הצליחה להניח תשתית הסותרת את העולה מדוח ממצאי הביקורת ולא הציגה מצג עובדתי ביחס לנכס נשוא המחלוקת שיש בו בכדי לשכנע כי גם בחלק הנכס של סווג כבית תוכנה מתבצע שימוש לצורך סיווג לבית תוכנה. אמנם לא ברור מדוח ממצאי הביקורת כיצד אמד המשיב את חלק הנכס בו נעשה שימוש לבית תוכנה אולם לא ניתן להתרשם כי בנכס כולו נעשה שימוש כבית תוכנה. העוררת לא הביאה ראיות ספציפיות ביחס לפעילות בנכס נשוא הערר וניתן להתרשם מהעדויות שהובאו בפנינו כי עיקר פעילותה של העוררת ממילא מתבצעת מחוץ לנכס ויתר הפעילות המתבצעת בנכס אינה בבחינת פעילות ייצורית.

כאמור לא נידרש לטענות העוררת ביחס להחלטתו של מנהל הארנונה לפצל את הנכס לשני שימושים שונים.

אין זו המחלוקת שהצדדים הסכימו כי עלינו להכריע בה.

ההתרשמות מדוח ממצאי הביקורת הינה כי מדובר בנכס שהעוררת עושה בחלקים ממנו שימוש אשר אינו שימוש כבית תוכנה כי אם פעילות הנוטה יותר לשירותים או פעילות מסחרית. העוררת לא הניחה תשתית עובדתית, ראיות, תמונות או דוחות כספיים התומכים בטענתה כי בכלל הנכס או בעיקרו נעשית פעילות לתכלית של ייצור תוכנה.

בפסק הדין בעניין ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב קבע בית המשפט כי לצורך סיווג של נכס כבית תוכנה לפי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה יש לבחון האם הפעילות הייצורית, היינו ייצור תוכנה, הינה הפעילות העיקרית שנעשית בנכס. העוררת בענייננו לא הצליחה לסתור את הטענה כי חלק מפעילותה בשטח שבמחלוקת נושאת אופי עסקי שירותי. לפיכך לא הוכח כי תכליתה ומטרתה העיקרית של הפעילות בנכס נשוא הינה לייצור תוכנה.

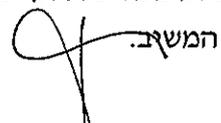
בהתבסס על האמור לעיל הננו קובעים כי יש לדחות את הערר.

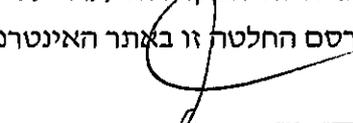
לאור הסכמה על דרך ניהול התיק אין צו להוצאות

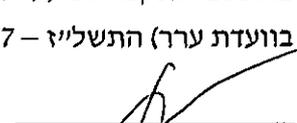
ניתן בהעדר הצדדים היום 18.2.2015.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: **ק.א.ו.תים בע"מ**

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ענינו של ערר זה הינו נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב דרך בן צבי 84 תל אביב אשר סווג בעבר ברובו תחת סיווג מלאכה ותעשייה ואילו המשיב שינה את הסיווג לסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים לכלל הנכס.

לאחר שעיינו בתשובת מנהל הארנונה להשגה ובדוחות ממצאי הביקורת שצורפו לכתב התשובה הפננו בדיון המקדמי את ב"כ המשיב לעובדה העולה על פניה מכתבי בית הדין, לפיה מנהל הארנונה בחר לשנות את סיווג הנכס לאור השינוי בצו הארנונה, אשר הוסיף את השימוש למתן שירותים כחלק מהשימושים המפורטים בסעיף 3.2 לצו הארנונה.

וכך קבענו בהחלטתנו מיום 8.12.2014 :

"בעת הדיון המקדמי הפננו את תשומת הלב של המשיב כי בדו"ח ממצאי הביקורת מציין החוקר מטעם המשיב כי לא חל שינוי בביקורת שבוצעה ביום 1.3.12. מתשובת מנהל הארנונה להשגה עולה על פניו כי עדכון תעריף החיוב נעשה מהנימוקים המפורטים בסעיף 2 לתשובה.

בשים לב להודעת שר הפנים ושר האוצר כפי שנמסרה בעניין פרומתאוס בעניין עתירה מנהלית שהתבררה בביהמ"ש לעניינים מנהליים בת"א נאפשר למשיב להתייחס בכתב לשאלת עדכון הסיווג כפי שעולה לאור הממצאים העובדתיים מדו"ח ממצאי הביקורת וזאת בטרם נברר את העובדות נשוא ערר זה".

ביום 7.1.15 הגיש המשיב הודעתו בה ציין כי תיקון הסיווג של הנכס נשוא הערר אינו נובע מהבהרת צו הארנונה כי אם בשל טעות בסיווג הנכס, טעות שלשיטתו של המשיב אין להנציחה.

העוררת התייחסה להודעת המשיב ודחתה את האמור בה בציינה כי דוחות ממצאי הביקורת של המשיב בעצמו מלמדים אחרת ולפיכך, בהעדר סימוכין עובדתיים לטענה בדבר טעות בסיווג יש להניח כי מנהל הארנונה קבע את שקבע בשל שינוי מדיניות ולא בשל טעות בסיווג.

בסיכום הודעתה מבקשת העוררת כי :

"היות ואין כל שינוי במצב העובדתי או בדין אשר יש בו כדי להצדיק שינוי באופן חיובת של העוררת אשר הסתמכה על החלטתו המקורית של המשיב , מתבקשת ועדת הערר הנכבדה להורות כי חיובת של העוררת יתוקן חזרה לסיווג "מלאכה ותעשייה".

שבנו ובחנו את תשובת מנהל הארנונה להשגה כמו גם את דוחות ממצאי הביקורת שצורפו לכתב התשובה.

דוחות ממצאי הביקורת שנערכו בתאריכים 18.12.13 , ו-7.1.14 אינם שונים האחד מהשני. לא זו אף זו בדוח ממצאי הביקורת מיום 7.1.14 מציין הפקח מטעם המשיב כי **"בבדיקה נוספת נראה כי לא חל שינוי בממצאי הביקורת שבוצעה ביום 1.3.12"**.

עיננו הרואות , בדוחות ממצאי הביקורת אין ממצאים המתייחסים לטעות בסיווג הנכס או לבדיקת חשש לטעות בסיווג הנכס. נהפוך הוא. ממצאי הביקורת מאשרים כי בנכס לא חל שינוי מהמועד בו סווג תחת סיווג תעשייה ומלאכה לבין המועד בו החליט מנהל הארנונה לשנות את סיווג הנכס.

לגופו של עניין טוענת העוררת כמובן כי בחלקו הארי של הנכס , אותו חלק שהיה מסווג בעבר תחת סיווג מלאכה ותעשייה נעשית פעילות ייצורית ולא מתן שירותים.

בכתב התשובה לא התייחס המשיב לעובדה כי סיווג את הנכס בעבר תחת סיווג מלאכה ותעשייה.

בהודעתו לוועדה טוען המשיב כי בסמכותו לשנות סיווג של נכס מקום בו מצא כי יש לתקן סיווג בשל טעות בסיווג, אלא שהוא אינו מפרט את הסיבות לטעות ואינו מניח תשתית עובדתית לתמיכה בטענה זו.

המשיב לא הצביע בתשובתו להשגה או בהודעתו לוועדה מיום 7.1.2015 על שינוי בפעילות העוררים בנכס . המשיב אף לא התייחס בהודעתו לממצאי הפקח מטעם המשיב לפיה לא חל שינוי מאז הביקורת הקודמת שנערכה ביום 1.3.12 ,

עולה מהודעת המשיב כי העוררת החלה לעשות שימוש בנכס ביום 15.2.12 וקיבלה תעריף מופחת בגין מלאכה ותעשייה , אך המשיב לא מסביר כיצד על אף שבביקורת משנת 2014 מצוין מפורשות כי לא חל שינוי במצב הנכס מאז שנת 2012, טעה המשיב בסיווג הנכס בשנת 2012 .

בית המשפט בעניין וב סנס בע"מ (עמ"נ 10-02-29761) קובע כי :

"ברור הוא, כי אם החליט המנהל לקבוע לנישום בשנת מס מסוימת סיווג השונה מהסיווג בשנות המס שקדמו לה, מוטל על המנהל להציג בסיס עובדתי לשינוי."

במקרה הנדון בפנינו לא הניח המשיב בסיס ראיתי לשינוי בסיווג למעט טענה בלתי מנומקת לפיה טעה בעבר בסיווג הנכס.

המשיב התעלם מהנטל המוטל עליו להצביע על שינוי במציאות או שינוי בפעילות בנכס המצדיק סטייה מהחלטתו הקודמת לפיה חויב הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה.

העוררת לעומת זאת עמדה בנטל המוטל עליה בנסיבות העניין ובהודעת העוררת לוועדה מיום 29.1.2015 הציגה העוררת תשתית ראיתית התומכת בכך כי לא חל שינוי עובדתי בשימוש אותה היא עושה בנכס.

עיון בתשובת מנהל הארנונה להשגה מלמד כי המשיב פעל ככל הנראה ברוח שינוי צו הארנונה המתייחס גם למתן שירותים כחלק מהשימושים אשר באים בצילו של סעיף הסל המסווג בבנינים שאינם משמשים למגורים, על אף שהמשיב בהודעתו לוועדה מיום 7.1.2015 מתכחש לכך.

לשון הודעת מנהל הארנונה בסעיף 2 לתשובה להשגה עומדת בסתירה להודעת המשיב מיום 7.1.15 וממילא בסתירה להודעה שמסרו שרי הפנים והאוצר לבית המשפט בעניין "פרזמותאוס". לפיה שינוי צו הארנונה נועד לסיווגן של מספרות בעקבות פסק הדין בעניין מישל מרסייה ולא לכלל העסקים שסוגו תחת סיווג מלאכה ותעשייה.

בענייננו, ולאור האמור לעיל, לא מצאנו מקום לדון לגופה של המחלוקת הנוגעת לסיווג פעילות העוררת בנכס שכן כפופים אנו להלכה כפי שבאה לידי ביטוי בפסק הדין בעניין ווב סנס לפיה מקום בו מחליט המשיב לשנות מסיווגו של נכס, ודאי מקום בו סווג הנכס באותו הסיווג יותר משנה אחת, מוטל על המשיב להניח תשתית ראייתית המצדיקה שינוי זה.

כפי שפורט לעיל, המשיב לא רק שלא הניח תשתית שכזו בעניין השימוש אותו עושה העוררת בנכס בהשוואה לשימוש שהיה בעבר אלא שאף כמעט ולא התייחס בטיעונו, ודאי לא בתשובתו להשגה לסוגיה זו למעט הודעתו מיום 7.1.15 לפיה טעה בעבר בסיווג הנכס.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל.

אין בהחלטתנו בכדי למנוע מהמשיב לשוב ולטעון בעתיד לעניין טעות בסיווג הנכס והכל בכפוף לנטל המוטל עליו ביחס לפעולה שכזו.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 18.2.2015.

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

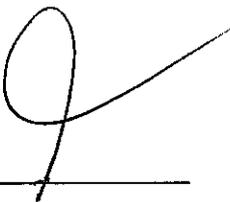
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום

מיום מסירת החלטה.

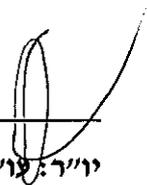
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: ישיבת הרמב"ם ובית יוסף

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו בקשות בעניין טענות מקדמיות שהעלו בעלי הדין לערר זה.

העוררת טוענת כי השגתה לשנות המס 2008-2014 לא נענתה על ידי מנהל הארנונה ולפיכך יש לראות בה כהשגה שנתקבלה.

המשיב טוען הטענה מקדמית כי אין לוועדת הערר סמכות לדון בערר המתייחס לשנות מס הקודמות לשנת המס 2014 בשל היותן של השומות חלוטות.

עוד מעלה המשיב טענה ביחס לאיחור במועד הגשת הערר לשנת המס 2014 ולפיכך גורס המשיב כי יש לדחות על הסף את הערר.

נקדים ונעיר ביחס לסמכותנו לדון בטענתה המקדמית של העוררת.

אם העוררת סבורה שהשגתה לשנות המס 2008-2013 נתקבלה הרי שאין מדובר בטענה מקדמית אלא בטענה משפטית ביחס למעמד חיובי הארנונה לשנות המס המדוברות.

אם זו עמדתה של העוררת לא ברור על מה למעשה הגישה ערר שכן את סמכותה שואבת ועדת הערר מתשובת מנהל הארנונה עליה מגיש הנישום ערר.

בהעדר תשובה, כגרסת העוררת, לא ברור מכוח מה קמה סמכותנו לדון בטענתה המקדמית.

לגופה של טענה, העוררת נתפסת בכך שתשובת מנהל הארנונה הנושאת את החותמת "נשלח" מיום 20.2.2014 לא הגיעה ליעדה, לא לכתובת העוררת כמו גם לא לכתובת בא כוחה.

הצדדים צרפו לסיכומיהם תצהירים.

העוררת צירפה תצהיריהם של המתמחה במשרד ב"כ העוררת ושל מנהל הנכס אצל העוררת, תצהירים התומכים בטענתה כי תשובת מנהל הארנונה לא הגיעו ליעדן.

המשיב צירף את תצהירה של מי ששימשה בשעתו מנהלת צוות חיובים ביחידת גופים פטורים אשר העידה על כך שנשלחו שתי תשובות להשגתה של העוררת, האחת לכתובת הנכס והשנייה לבא כוחה, וזאת בהיעדר יפוי כוח. עוד הצהירה עדת המשיב כי מבדיקה שערכה במחשבי העירייה שני המכתבים לא חזרו בדואר אל העירייה.

העוררת מפנה בסיכומים שהגישה לפסקי דין של בית המשפט המתייחסים למקרים בהם איחר מנהל הארנונה במתן תשובתו להשגה אלא שפסקי הדין הנ"ל כולם מתייחסים למקרים בהם תשובת מנהל הארנונה "ניתנה" לאחר המועד הקבוע בחוק.

סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ן 1976 קובע בסעיף 4 א' כי **"מנהל הארנונה ישיב למשיג תוך ששים יום מיום קבלת ההשגה"**.

נספחים ב' וג' לתצהיר עדת המשיב, תשובות מנהל הארנונה לעוררת והמכתב לבא כוחה, נושאים חותמת "נשלח" בתאריך 20.2.2014. גם תכתובת המייל שצירפה העוררת ביחס לבירור שערכה בעניין זה אינה סותרת את העובדה שהמכתבים נשלחו.

המחלוקת היחידה הינה האם הם הגיעו ליעדם.

בנסיבות אלה, יש לקבוע כי מנהל הארנונה השיב למשיגה בפרק הזמן הקבוע בחוק.

לא מצאנו כי העוררת נפגעה מהותית בשל העובדה שלטענתה תשובת מנהל הארנונה לא הגיעה ליעדה. במיוחד יש ליתן את הדעת לעובדות העולות מסיכומי הצדדים כי בין הצדדים היה דין ודברים עוד קודם להגשת ההשגות ביחס לחיובי הארנונה ולשנות המס הקודמות לרבות הצעות להסדר מוסכם, כך שחזקה על הצדדים שעקבו אחר השתלשלות הדברים במסגרת טיפולם בנושא.

בשים לב לאמור לעיל יש לדחות טענתו של המשיב כי הערר לשנת המס 2014 הוגש באיחור. נדמה אף כי המשיב זנח טענה זו בסיכומיו.

גוטר לנו להכריע האם מוסמכים אנו לדון ולהכריע בערר ביחס לשנות מס הקודמות לשנת המס 2014 או שמדובר בשומות חלוטות.

העוררת טוענת כי ביום 1.1.2014 פנתה בהשגה למנהל הארנונה ביחס לשנות המס 2008-2013.

עיינו במכתב זה. הוא אינו נושא את הכותרת השגה ואין בו כל פנייה המבקשת להשיג על חיובי הארנונה לשנות המס 2008-2013.

כל שיש בפנייה זו הינו פירוט השתלשלות ההתדיינות בין העוררת לבין המשיב במשך שנים קודמות ובקשה לזימון פגישה בעניין.

אופרטיבית לא ביקשה העוררת במפורש לפטור אותה מארנונה לשנות המס 2008-2013 ואף לא ציינה כי מדובר בהשגה לשנות המס 2008-2013.

די בכך בכדי לדחות את כל טענותיה של העוררת אשר נדמה כי באו לעולם לאחר שעמדה בפניה, לשיטתה, האפשרות להעלות טענה כאילו מנהל הארנונה לא השיב להשגה. טענה שכאמור לעיל לא קיבלנו.

למעשה הודיע מנהל הארנונה בתשובתו כי תשובתו תתייחס לשנת המס 2014 על אף שהעוררת בעצמה טוענת כי השגתה הוגשה לשנות המס 2008-2013 אולם מאחר ומנהל הארנונה כבר הודיע כי יש לראות בתשובתו תשובה להשגה ביחס לשנת המס 2014 לא נתערב בעניין זה.

לאור האמור לעיל ברור כי לא הייתה בפני מנהל הארנונה השגה ביחס לשנות מס קודמות לשנת המס 2014 וגם אם הייתה כזו לוועדת הערר אין סמכות לדון בשומות חלוטות.

טענת המשיב כי יש לדחות על הסף את הערר ככל שהוא מתייחס לשנות מס קודמות לשנת המס 2014 מתקבלת.

בטרם נפסוק ביחס להוצאות בקשה זו נציין כי המשיב איחר בהגשת סיכומי התשובה לסיכומי העוררת והעוררת אף פנתה בבקשה להוציא את סיכומי המשיב מהתיק. בשים לב להחלטתנו דלעיל ולאור בקשת העוררת החלטנו כי לא יוטלו הוצאות על העוררת בבקשה זו על אף תוצאות הבקשה.

הצדדים יגישו ראיותיהם ביחס לשנת המס 2014 והמזכירות תקבע את התיק לשמיעת ראיות ביחס לשנת המס 2014 בלבד.

הצדדים יודיעו לוועדה עד ליום 1.3.2015 האם יש להחיל את תוצאות הדיון בתיק זה גם על שנת המס 2015.

העוררת תגיש תצהירי עדות ראשית מטעמה עד ליום 1.4.2015 והמשיב יגיש תצהירי עדות ראשית מטעמו בתוך 30 יום מקבלת תצהירי העוררת.

ניתן בהעדר הצדדים היום 18.2.2015.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: מרים זאבי

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

רקע הדברים.

ענייני של הערר שלפנינו בשאלה, האם יש ליתן פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש על פי סעי' 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] [להלן: "הפקודה"] ומאיזה מועד.
על אתר יאמר כי העוררת לא מצאה לנכון להגיש ראיות מצידה, לא צייתה להחלטות הועדה, למרות אורכות שניתנו להגשת ראיות; משכך החלטתנו ניתנת על סמך המסמכים המצויים בתיק הערר שלפנינו.
התרשמותנו כי העוררת לא מילאה אתר החלטות הועדה לא מפאת זלזול בעניינה אלא מעצם העובדה שהעוררת היא מעל גיל 80 שנה ולדבריה אין מי שיטפל בענייניה; כמצוין בעררה מיום 6.6.2013

העובדות הרלוונטיות העולות מתוך המסמכים בתיק הערר הן כדלהלן:

1. העוררת החזיקה בנכס הנמצא ברח' מרכלת 11 א' בת"א, בקומת המרתף בבניין, הידוע בפנקסי העיריה כנכס מספר 2000170858 בשטח 40 מ"ר; ונכס מספר 2000170853 בשטח 35 מ"ר; תחת הסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").

2. על פי המסמכים המצויים בתיק הערר עולות העובדות כדלקמן:

א. בתאריך 17.12.2013 ערך המשיב ביקורת בנכס ע"י החוקר מאיר דני, בה רשם לאקונית, שורה אחת: "בביקורת בנכס נמצא כי אין שינוי מביקורת קודמת של אלמוג צוברי."

ב. בתאריך 4.2.2013 בביקורת בנכס מטעם החוקר אלמוג צוברי, אליו מפנה אותנו מאיר דני, עולה כי: " בחלק מהקירות יש סימני רטיבות ממים שחודרים מלמעלה למרתף. התיאור מתייחס ל-2 האת"צ והמצב די זהה."

- ג. לא מצאנו התייחסות בדו"ח האם המים חודרים גם מתוך מערכות הביוב, אם לאו. לדו"ח מטעם מר צוברי צורפו תמונות.
- ד. יוער כי בסמיכות לדו"ח צוברי, כחודש קודם, נערכה ביקורת מטעם העוררת ע"י אינפרטק טכנולוגיות מתקדמות בע"מ מיום 16.1.2013 [להלן: "אינפרטק"]
- ה. הוגשה חוות דעת מומחה מטעם מר אריה יהודה מנהל חברת אינפרטק, ממנה ניתן ללמוד מספר עובדות שעיקרן הן:
- i. במרתף- זוהתה רטיבות בקיר ובתקרה, המגיעה מכיוון קומת הכניסה.
 - ii. במעטפת החיצונית- איטום לקוי בקירות ובמפגשי קיר רצפה.
 - iii. בריכת ביוב ברחוב- מערכת ניקוזים הגורמת להצפות חוזרות, איטום לקוי בהיקף בריכת הביוב.
 - iv. במסקנותיו ציין המומחה בסעיף 2.1 בעמוד 7 שלדעתו מערכת הניקוזים ברחוב קרסה וגרמה להצפות. הצינורות הנכנסים לבריכות הביוב אינם מבוטנים.
 - v. לדעת המומחה הרטיבות בקירות ותקרת המרתפים כתוצאה מהכשלים שצוינו לעיל.
3. השאלה העומדת להכרעתנו, האם מסמכי המשיב כפי שהם מצויים בתיק הערר יחד עם מסמכי העוררת, יכולים להביא למסקנה כי הנכס נשוא הערר היה נכס בלתי ראוי לשימוש ביחס לתקופות שבהן החליטה העירייה שלא לתת את הפטור, למרות שמוסכם עלינו כי נטל ההוכחה מוטל על העוררת.
4. לדעתנו למרות שלא הובאו הראיות בתצהירים ולא נשמעו חקירות הצדדים נחה דעתנו כי חוות הדעת מטעם העוררת מיום 16.1.2013 תואמת בעיקרה את ממצאי מר צוברי מטעם המשיב, למרות שמצדו לא באה התייחסות למקור הימנו חודרים המים, כרשום בדו"ח חברת אינפרטק, היינו כשל במערכות הביוב.
5. מצאנו לתת אמון ברשום בערר העוררת שלטענתה החפירות שבוצעו במהלך בניית הבניין שמעבר לנכס שלה, יצרו את המפגעים במרתפים בנכס שלה; ומהעירייה נמסר לה

שהטיפול במערכות הביוב יבוצע לאחר השלמת בניית הבניין הסמוך. דברים אלה תואמים לאמור בדו"ח המומחה מטעמה שהנזקים מקורם במערכת הביוב שקרסה.

6. כך גם נתנו אמון באמור בעררה כי אותם מרתפים הושכרו כמחסן קונפקציה ועקב כך שהסחורה נפגעה מעובש ולחות, נעזב הנכס.

7. בהסתמך על התמונות שצירף מר צוברי לדו"ח מטעמו, וכן מדו"ח המומחה מטעם העוררת שצורף לערר, מסקנתנו כי על המשיב להעניק פטור על פי סעי' 330 לפקודת העיריות.

8. לא מצאנו לדון בסוגיה אם להכיר בנכס כנכס ריק.

9. המועד הימנו יוענק הפטור הוא מהמועד בו נערך דו"ח מר צוברי מטעם המשיב, היינו מיום 4.2.13 ואילך.

סוף דבר

הערר מתקבל.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות וכל צד ישא בהוצאותיו.

ניתן היום, 19 בפברואר 2015, בהעדר הצדדים.

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

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

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

קלדנית: ענת לוי

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

העורר: טלאל אבו מנאה ג'ירייס

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

רקע הדברים.

עניינו של הערר שלפנינו בשאלה, האם העורר, אישית, חייב בארנונה והאם יש ליתן פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש על פי סעי' 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] [להלן: "הפקודה"]. טענה נוספת מפי העורר שהנכס ריק ואין עושים בו שימוש. על אתר יאמר כי העורר טען טענותיו בערבוביה ללא הבחנה בין טענותיו, וב"כ המשיב צודק בנאמר בסיכומיו לעניין זה. יחד עם זאת, נדון לגופם של טענות למרות שנאמרו ללא הבחנה. מצאנו להדגיש על אתר, כי שני הצדדים, הן העורר וב"כ והן המשיב וב"כ, לא הביאו ראיות מספקות ולא עזרו לוועדה במלאכת הבירור בסוגיות שהועלו בערר ולא סייעו להגיע לחקר האמת בתיק. על כך יפורט בהמשך.

העובדות הרלוונטיות הן כדלהלן:

1. המשיב שיגר לב"כ העורר מכתב נושא תאריך 28.11.2013. בנדון המכתב נרשם: נכס מספר 2000309086 בכתובת: יפת 246 ח-ן לקוח 10620553 ע"ש אבו מנה טלאל ג'ירייס.

2. מצאנו לצטט עיקר הדברים מתוך המכתב כדלקמן:

א. בסעיף 1 למכתב המשיב נרשם בזו הלשון: "בהתאם להודעה של אגף הנכסים בעיריית תל-אביב-יפו, החל מתאריך 3.9.12 ניתנה הוראה לרשום את החשבון שבנדון ע"ש אבו מאנה טלאל החל מתאריך זה בשובר (מצ"ב מכתבנו מתאריך 14.1.13). [הדגשה שלנו].

ב. בסעיף 2 למכתב נרשם: "הנחה לנכס ריק עפ"י החוק ניתנת רק באם מתקיימים שני התנאים המצטברים הבאים: הנכס ריק, ואין משתמשים בו".

- ג. בסעיף 3 נרשם: "בביקורת אשר נערכה במקום בתאריך 28.10.13 נימצא כי מדובר בחניון ללא תשלום והירידה לקומה 2- חסומה ולא ניתן לרדת לקומות המרתף ולבדוק את המצב הפיזי והנעשה שם."
- ד. בסעיף 6 למכתב נרשם: "לעניין טענתך כי מרתפי החניון הוגדרו ע"י העירייה כמקלט לשעת חירום, יש באפשרותך להמציא לאגפנו בחוזר אישור רשמי מהעירייה בנושא הנ"ל ועם קבלת המסמך נבחן בקשתך בשנית בכפוף לממצאי ביקורת חוזרת שתערך במקום."
3. למכתב בנדון, צורף מכתבה של הגב' ורדי לוי, מנהלת המחלקה אצל המשיב, מיום 14.1.2013.
4. ממכתבה של גב' לוי עולה כי אותו נכס, היה רשום ע"ש עיריית תל-אביב, ובעקבות פנייה שהתקבלה ביום 25.11.2012 הופסקה חזקתם של המחזיקים עיריית ת"א מיום 2.9.12 ונרשמה חזקתו של המתזיק טלאל גירייס אבו מנה כבעלים החל מיום 3.9.12. [הדגשה שלנו] שטח הנכס 3,864 מ"ר בסיווג חניונים במבנה קומת קרקע.
5. מסקנתנו משני המסמכים שתוארו לעיל היא כי העירייה עצמה החזיקה בנכס והיא שהודיעה על שינוי 'מתזיק', והיא שרשמה את העורר, לשיטתה עקב היותו 'הבעלים'.
6. בתאריך 31.12.2013 הוגש ערר על החלטת המשיב. בערר ציין ב"כ העורר כי הוא מתייחס לנכס המצוי ברח' יפת 246 תל-אביב יפו והידוע כחלקה 37 בגוש 7043.
7. ביום 21.5.2014 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העורר; ביום 29.6.2014 הוגש תצהיר מטעם המשיב, ע"י מר פז וברמן, חוקר אצל המשיב.
8. חקירת המצהירים מטעם הצדדים נערכה בפנינו ביום 11.11.2014.
9. לא נחזור על האמור בתצהיר העורר שמפאת צנעת הפרט אינם רלוונטים.
10. העובדות הרלוונטיות לעניינינו, לגביהן נדגיש כי לא באה כל חקירה מטעם ב"כ המשיב, משכך אנו מאמצים את האמור כאמת לאמיתה, הן העובדות הבאות:
- א. הסבת העורר כמתזיק בנכס נעשתה על פי הודעה שנמסרה למשיב ע"י אגף הנכסים בעיריית ת"א. העורר לא הודיע על חילופי מחזיקים.

- ב. למרות שמסמך ההודעה בדבר חילופי המחזיקים לא הובא לעיונינו לא ע"י העורך ולא ע"י המשיב, מסקנתנו מקריאת תצהיר העורך כי רישומו כמחזיק בנכס נעשה בשגגה וללא צידוק.
- ג. מי שאמורה הייתה להירשם כמחזיקה בנכס היא בעלת הזכויות בנכס: חברת יפת ים השקעות 1999 בע"מ. [להלן: "החברה"]. נפנה לתצהיר העורך בסעיף 5 דשם.
- ד. דמי השכירות שולמו לפקודת החברה ולא לפקודת העורך- אישית. נפנה לתצהיר העורך בסעיף 6 דשם.
- ה. קרוב לודאי שהמשיב, מנהל הארנונה, הוטעה ע"י אגף הנכסים בעיריית תל-אביב, ותחת לרשום את החברה כמחזיקה בהיותה הבעלים או בעלת הזיקה הקרובה לנכס, נרשם העורך אישית כמחזיק. נפנה לתצהיר העורך בסעיפים 7, 8 דשם.
- ו. לא העורך ולא החברה עשו שימוש במרתפי החניה בקומות 2- ו 3- שהוגדרו כמקלט לשעת חירום על ידי העירייה. מסקנתנו באה לאור נספח שצורף לתצהיר העורך, שהונפק מאתר האינטרנט. נפנה לתצהיר העורך בסעיף 13 דשם.
- ז. תימוכין מצאנו במסמך שצורף לסיכומי העורך [ברשות] הודעת פקס מיום 16.12.2014 מאת עו"ד אורלי פינס-פז עוזרת ראשית ליועץ המשפטי בעיריית תל-אביב שהופנה לב"כ העורך.
11. ב"כ המשיב לא חקר את העורך על מרבית האמור בתצהירו, אלא התמקד בשתי שאלות בלבד. התשובות להן ניתנו כך: "אני מאשר שהרשימה שצרפתי הם מאתר ווינט ולא מרישומי העירייה. אני לא צרפתי מסמכים המעידים על המצב הפיזי של הקומות נשוא ערר זה, הסתמכתי על מה שאתם כתבתם."
12. מר פז וברמן חוקר מטעם המשיב ביקר בנכס נשוא הערר ביום 24.10.2013 ורשם בדו"ח בזו הלשון: "מדובר בחניון ללא תשלום שהירידה לקומה התחתונה תניון 2- חסום ולא ניתן לרדת לקומות אלו. בכניסה לחניון אין שומר."
13. בעדותו בפנינו ביום 11.11.2014 מאשר החוקר בהגינותו, כך: "היו מכוניות שחנו בקומה 1 – עליה אין דיון. מדובר בחניון בכמה קומות. הכניסה למפלס 2- ו 3- חסומה ע"י שרשרת ברזל למיטב זכרוני. אני לא זוכר אם היו מחסומים בדרך של בטונדה וכדומה. רשמתי שאין כניסה ולא פרטתי מדוע לא ניתן היה להיכנס לחניונים התחתונים. אני לא זוכר למה אי אפשר היה להיכנס ולמה אני אישית לא נכנסתי...לא דברתי עם מישהו במקום."

14. מסקנתנו כי הנאמר בדו"ח החוקר ומעדותו בפנינו תומכת באמור בתצהיר העורר. התניון בקומות נשוא הערר לא היה בשימוש והחוקר לא המציא הסבר ראוי מדוע לא נכנס לקומות אלה ומה מנע ממנו לבדוק בפועל ממראה עיניו מה נעשה בקומות התניון נשוא הערר. האם בכלל נמצאו בו מכוניות או האם נעשה שימוש כלשהו בהם. ההיפך, הוכח לנו כי רק בקומה 1- שאינה נשוא הערר נעשה שימוש.

15. ממצאים אלה מאמתים את דברי העורר עצמו בסעיף 15 לתצהיר בו נכתב "מפלס חניה 1- מושכר הוצהר שיש בו שימוש על ידי שוכר-מתזיק, ומשולמת עבורו ארנונה".

16. לא נכחד כי ביוזמתנו עיינו בנסח הרישום בגוש 7043 חלקה 37 על מנת להיות משוכנעים כי העורר הצהיר דבר אמת באומר כי אינו מתזיק בנכס נשוא הערר, אלא החברה.

17. על פי נתונים המצויים ברישומי רשם המקרקעין, הפתוחים לעיון כלל הציבור, עולים העובדות הבאות:

- א. הבעלות במקרקעין רשומה בשלמות על שם העדה היוונית קאתולית ביפו.
- ב. הערת אזהרה על פי סעיף 126 לחוק המקרקעין, רשומה לטובת חברת יפת ים השקעות (1999) בע"מ.
- ג. הערה לפי סעיף 11 (א) (1) לפקודת המסים רשומה לטובת עיריית תל-אביב על ההערה של החברה. זו נרשמה ביוני 2012 על סכום של 14,298.48 ₪.
- ד. הערה לפי סעיף 11 (א) (1) לפקודת המסים רשומה לטובת מס ערך מוסף ת"א 1 מחודש יוני 2013 על ההערה של החברה, על סכום של 897,388 ₪.

18. לאור הנתונים הנ"ל ומתצהיר העורר שכאמור לא נחקר בסוגיה זו ע"י המשיב, אנו קובעים כי אין העורר מתזיק אישית בנכס נשוא הערר.

19. יש לבטל את רישומו כמתזיק בנכס ולהסב על שם החברה ככל שיימצא לנכון.

20. מצאנו לציין כי אף שאין הוועדה "בית משפט" אלא משמשת בתפקיד "מעין שיפוט" הכללים החלים בבתי המשפט יפים גם בפנינו. תפקיד עורך דין, מעבר לייצוג לקוחו, עוטה על עצמו תפקיד נוסף כ"פקיד בית המשפט", היוצר רף מחויבות כלפי בית משפט ואין בכך בהכרח, כדי ליצור ניגוד עניינים עם מחויבותו של עורך דין כלפי לקוחו. על עורך-הדין לסייע בידי בית-המשפט לעשות צדק.

21. צר לנו כי ב"כ העורר לא המציא לנו את הראיות שמהן ניתן להסיק שאין העורר מתזיק בנכסים. אלא הסתפק בטיעון בתצהירו. יחד עם זאת היינו מצפים מב"כ המשיב להאיר עינינו בסוגיה, להמציא ראיות התומכות בטענת העורר, במיוחד לא להסתיר מעיני הוועדה

[אין אנו קובעים כי הדבר נעשה בזדון ובמכוון], כי ננקטו הליכי גבייה מכוח פקודת המסים כנגד החברה ולא כנגד העורר אישית, אף נרשמה כאמור הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין.

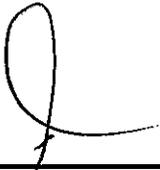
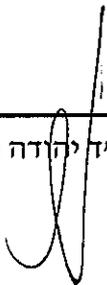
סוף דבר

הערר מתקבל ויש לבטל את רישומו של העורר כמתזיק בנכס החל מיום 3.9.12 בנסיבות העניין לא מצאנו לקבוע מסמרות לעניין הטענות האם עונה הנכס על הפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות, או שיש לראות בנכס נכס ריק ללא שימוש. אין באמור כדי לחסום מהמשיב נקיטת הליכים בבתי המשפט המוסמכים כנגד העורר או החברה, לגביית החוב החל על הנכס. בנסיבות העניין אין צו להוצאות וכל צד ישא בהוצאותיו.

ניתן היום, 19 בפברואר 2015, בהעדר הצדדים.

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

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

		
חברה: עו"ד שיר לבי קדם	חבר: עו"ד ורו"ת אבשלום לוי	יו"ר: עו"ד יהודה מאור
קלדנית: ענת לוי		

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: רובינס ולריה, רובינס חוגלד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר ששמענו את דברי העורר אשר למעלה מן הצורך שהוזהר פעמיים להצהיר אמת לפנינו ודבריו נרשמו בפרוטוקול לעיל ולאחר ששמענו את ב"כ המשיב ועיינו בדו"ח החוקר לרבות התמונות שצורפו ולאור המסמכים שצורפו כעת לוועדה וסומנו על ידנו ע/1 ומכחנו לדעת כי המשיב ביטל את סיווג החדר מיום 24/8/14 כמשרד וכל חיובי הארנונה מאותו מועד הינם לסיווג מגורים בלבד. וכך נוסף כי המחלוקת, ככל שהיא קיימת ואמיתית מדובר בתקופה של כ- 4 חודשים על חדר ששטחו כ- 10 מ"ר החלטנו לקבל את הערר כך שהסיווג של כל דירת המגורים לרבות אותו חדר יסווג כמגורים.

בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.02.2015.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

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

תאריך : ל בשבט תשעה
19.02.2015
מספר ערר : 140011530 / 12:13
מספר ועדה : 11137

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: וינשל אביבה, וינשל נדב

- ד ג י -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.02.2015.

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

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ל בשבט תשעה
19.02.2015
מספר ערר : 140011841 / 12:51
מספר ועדה : 11137

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: מירון יצחק

- נ ג ד -

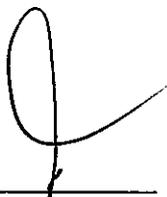
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזה תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.02.2015.

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

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

140009946/140010621 ע"מ

בשם היועץ המשפטי לממשלה

שלום = תל אביב עירייה

ואיל פורג'יה העירייה

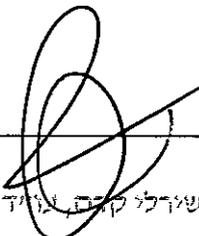
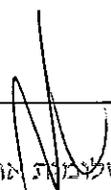
= נ ג =

מנהל הארנונה בעירייה תל אביב יפו המשיב:

החלטה

1. נציגנו של הערר הינו נכס ברחי ירוקן 19 בתיא הידוע בפנקסי האידייה במספר 2000908103 (להלן: "הנכס").
2. הדיון בערר נקבע ליום 29.12.14. משבושש העורר להגיע לדיון, פנתה מוכירת ועדת הערר לבא בוחו בבקשה לברר פשר האיחור.
3. בתגובה נענתה מוכירת ועדת הערר נודע לעורר אודות הדיון בערר, רק בשעות הבוקר של יום הדיון, וזאת בעקבות תצהיר העדות שנשלח אליו על ידי המשיב.
4. בהמשך שלח העורר בקשה לדחית הדיון בה חזר על הטענת, לפיה לבאורה לא קיבל כל זימון לדיון, כי לא נעשתה לו כל מסירה בדיון, כי תצהיר העדות הראשית מוטעם המשיב, התקבל בפקס רק יום קודם, וכי לא ניתן לעורר מספיק זמן כדי ללמוד את תוכן התצהיר ואת הטענות העולות ממנו.
5. בייכ המשיב, אשר התייצם לדיון, הצהירה כי יש בידיה אישור פקס לפיו התצהיר נשלח לבייכ העורר יום קודם לדיון בשעה 11:15 בבוקר, והבהירה כי התצהיר נשלח רק במועד זה, עקב טעות של מוכירת בייכ המשיב אשר הגישה תצהירים ומסמכי בית דין הקשורים ל-6 תיקים שונים בתיק אחד, ואשר על כן לא הוצפו המסמכים בתיקים הרלבנטיים.
6. לגופו של עניין, טענה בייכ המשיב, כי תצהיר המשיב הוגש למען הזהירות בלבד, שכן בהתאם לשתי הודעות של המשיב מיום 16/7/14 ומיום 15/9/14 המשיב קיבל את הערר לשנת 2014, והתצהיר הוגש אך ורק כדי לאמת את הנתונים שעל בסיסם התקבל הערר לשנת 2014.
7. מאישור מסירה מיום 13/11/14 המצוי בתיק, עולה כי בייכ העורר זומן לדיון בדיון.
8. היות וכל שנותר לדיון הוא טענות העורר לשנת 2013, שכן טענות העורר לשנת 2014 התקבלו על ידי המשיב, חרי איננו מוצאים לנכון לזמן את הצדדים לדיון נוסף, שכן מכתבי בי הדיון והראיות שבפנינו, לרבות ובמיוחד דברי העורר עצמו, אנו סבורים כי יש לדחות את הערר.
9. מכתבי בי הדיון שהוצגו בפנינו והמסמכים שצורפו להם, עולה כי פנייתו הראשונה של העורר ביחס לנכס נעשתה ביום 27.10.13.
10. מכתבי בי הדיון שהוצגו בפנינו והמסמכים שצורפו להם, עולה כי פנייתו זו של העורר נעשתה על ידי מנהלת מחלקת השומה ולא על ידי מנהל הארנונה, שאינה נתונה לערר בפנינו, וכבר נשואם כך היה עלינו לדחות את הערר.
11. מבלי לגרויז מחובבדה, שתשובת מנהלת מחלקת השומה אינה נתונה לערר בפנינו, חרי אנו סבורים כי יש לדחות את הערר גם לגופו.

12. עמיתת של פניית העורך היה בקשה לקבלת פטור לגבי ריבן.
13. בדיון שנערך ביום 10.6.14 הצהיר העורך כדלקמן: "פאשר לגלריה, ימים מסיפר לאחר הביקורת שיערבה אפלי בפברואר 2014 אני פילקתי את מותקן העלייה ואיטמהי את הפסוח".
14. מן האמור לעיל עולה, כי אין חולק כי בשנת 2013 הגלריה לא הייתה אטומה ויהי מותקן בה מותקן עליה, וגם משום כך יש לדחות את טענות העורך באשר להפתחת שטח הגלריה בשנת 2013.
15. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.
16. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימות זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.
17. 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.
18. ניתן בהעדר הצדדים ביום 24.2.15.

 חברה: שירלי קדוש, עו"ד	 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח	 יו"ר: שושנה ארליך, עו"ד
---	---	--

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ה באדר תשעה
24.02.2015
מספר ערר : 140011712 / 11:28
מספר ועדה: 11139

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: לוי דודי תעודת זהות

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

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

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 24.02.2015.

חבר: עו"ד זור"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

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

תאריך : 1 באדר תשעה
25.02.2015
מספר ערר : 140011558 / 12:58
מספר ועדה : 11140

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

העוררת: ויזר שרון זלדה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העוררת זומנה לדיון שנקבע להיום עפ"י אישור המסירה מיום 10/9/14 לכתובת הנכס נשוא הערר. מעיון בערר עולה כי העוררת ביקשה לפצל נכס ולקבוע שתי יחידות: חדר אותו היא משכירה וחדר ישיבות כיחידה נפרדת שבו משתמש השוכר. בהחלטת המשיב נקבע כי בביקורת שנערכה במקום נמצא כי מדובר ביחידת שטח אחת רצופה, בעלת כניסה אחת ומעבר בין שתי היחידות. מעיון בהסכם השכירות שהוגש ע"י המשיב עולה כי החלק המושכר הוא 50 מ"ר ברוטו ושימוש משותף במטבח ובחדר ישיבות עפ"י תיאום יתר השוכרים וחניה אחת במרתף הבניין. בהסכם צוין כי סכום של כ- 950 ₪ לחודש יועבר בגין ארנונה עבור 40 מ"ר נטו או כל סכום אחר לאחר קבלת הטבה לגבי בית תוכנה. בבחינת כלל הנתונים שהוצגו בפנינו שבעיקרן דו"ח הביקורת מטעם המשיב מדובר בחלל אחד ושטחים בהם נעשה שימוש במשותף כאשר לכלל הנכס יש כניסה אחת. בנסיבות העניין ובבחינת כלל העובדות אין מקום להתערב בהחלטת המשיב והערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 25.02.2015.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

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

תאריך : ו באדר תשעה
25.02.2015
מספר ערר : 140011552 / 12:37
מספר ועדה : 11140

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

העורר/ת: מאירי אדמשר בע"מ מיום 12.6.11 לא ניתן לב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

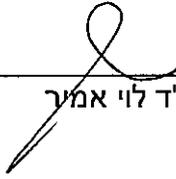
הערר מתקבל באופן חלקי כך שבכס שמסתיים בספרות 9364 יוחל הפטור מיום 26/8/14 לתקופה של 17 ימים. ביחס לכס שמסתיים בספרות 9568 יוחל הפטור מיום 26/8/14 שזהו המועד של הגשת הערר לתקופה של 27 ימים.

נציין כי לעוררת שמורה הזכות לפנות לגבי ההנחה לאביה לאגף המתאים בעיריה, וסוגיה זו אינה בסמכותנו.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.02.2015.

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

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ו באדר תשעה
25.02.2015
מספר ערר : 140011554 / 12:15
מספר ועדה: 11140

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: דה בראנצ' בע"מ

- נ ג ד -

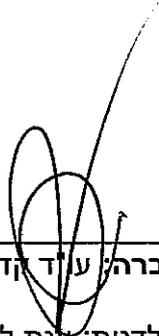
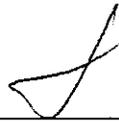
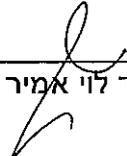
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של הסכמה להסכמת הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.02.2015.

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

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : 1 באדר תשעה
25.02.2015
מספר ערר : 140011953 / 13:42
מספר ועדה : 11140

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: גלאט קיטשן בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

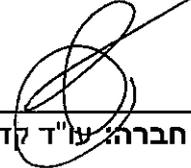
החלטה

העוררת זומנה לדיון אשר נקבע להיום. עפ"י אישור המסירה המצוי בתיק ומעיון בערר עולה כי הוגש על ההחלטה לפטור אותה מתשלום ארנונה בגין חודש אוקטובר 2014 בטענה כי בחודש זה לא הייתה פעילות של אירועים במקום עקב שיפוצים מסיביים שכללו עבודות חשמל, צבע, תאורה וניקיון. העוררת הפנתה לביקורת שנערכה בנכס. מעיון בכתב התשובה ובדו"ח הביקורת עולה כי בחלק מהנכס מבוצעות עבודות תיקון כגון: עבודות גבס, מבנה חשמל, תיקוני נזילת מים כאשר בשטחים אלו נראו חפצים שונים כגון: שולחנות, כיסאות ועוד. במטבח העסק נראה מטבח פעיל והוסבר כי במקום מכינים אוכל שמיועד למסעדה בקומת הקרקע. חלק נוסף בנכס – מרפסת פתוחה בה עמדה חופה וכן היה במקום ציוד ופסולת. שטח נוסף הינו משרדים פעילים וכן שטח המהווה לובי קומתי ובו ספות ישיבה וחלקן מכוסות בבד וחלקן לא.

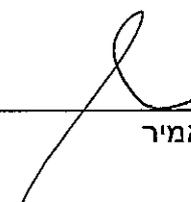
מעיון בתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת ניתן ללמוד כי אין המדובר בנכס הרוס, אלא בנכס שרק בחלק מצומצם ממנו מבוצעות עבודות של גבס וצבע, חלק ניכר ממנו פעיל ובשימוש. סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כי מתן פטור לפי סעיף זה הינו לנכס שנהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו. עפ"י הראיות שבתיק אין מדובר בנכס שעומד בתנאים שנקבעו בסעיף ובפסיקה וממילא מדובר בנכס שנעשה בו שימוש גם אם בחלק מצומצם ממנו מתבצעות עבודות שיפוץ קלות. לאור האמור הערר נדחה ואין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 25.02.2015.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: ציבלין תקשורת צעירים בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. בפנינו ערר שהוגש על החלטת המשיב מיום 3.2.14 בעניין סיווגו של הנכס שבחזקת העוררת. בהחלטה זו נקבע כי הפעילות המתבצעת בנכס אינה עומדת בתנאים המופיעים בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה אשר עוסק בבתי תוכנה. הסיווג שנקבע הינו לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה אשר עוסק בבניינים שאינם למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר.

טענות העוררת

2. במסגרת הערר טענה העוררת כי החלטת המשיב בקביעת הסיווג הינה שגויה ויש לסווג את הנכס כפי שחייבה העוררת עת החזיקה בנכס אחר ברח' אחד העם 20 עד שנת 2010 ולחלופין לפעול לפי הסכם פשרה שנחתם בין הצדדים ושקיבל תוקף עד ליום 31.12.13, כאשר העוררת החזיקה בנכס ברח' הר סיני 1 ובהמשך במקום מושבה הנוכחי, ברח' אחד העם 28. לטענת העוררת ובהסתמך על האמור באותו הסכם, יש לסווג כמחצית משטח הנכס בסיווג משרדים (94 מ"ר) ואת המחצית השנייה בסיווג בית תוכנה (93 מ"ר).
3. העוררת טענה כי עיקר עיסוקה של קבוצת ציבלין הוא בייצור תוכנות, תכנים והרחבת אפליקציות של תוכנה שנועדה למכירה ואשר מתאימה לסיווג בית תוכנה.
4. לטענתה, העוררת הינה גם היוזמת והשותפה לפרויקט Walla TV העברת שידורי טלוויזיה באינטרנט. העוררת הינה בעלת מותג "פודקי" וכן שותפה פעילה בשתי חברות נוספות: חברת רונדיו בע"מ וחברת שיר אביב בע"מ שעיסוקן הבלעדי הוא בייצור תוכנות ושיווקן למכירה. חברת רונדיו בע"מ הינה בעלת המותג "ציטמן", פלטפורמת תוכנה ממוחשבת המתרגמת רגשות אנושיים. נטען כי העוררת משתלבת בצוות הפיתוח של רונדיו ואנשי פיתוח התכנים והקריאיטיב של העוררת מהווים חלק אינטגרלי בצוותי הפיתוח של חברת רונדיו ועובדים על הרחבת אפליקציות התוכנה והתכנים העולמיים. חברת שיר אביב בע"מ שבעלות העוררת ואשר יושבת בנכס עצמו, מטפלת בפיתוח אפליקציות ותכנים לשוק הישראלי.

5. העוררת ציינה בכתב הערר פרטים אודות תוכנה שפותחה על ידי העוררת – פודקי, המהווה פלטפורמת משחקים. עוד נטען כי חלק עיקרי מעיסוק העוררת הינו בייצור וכתבת תוכנות נוספות, הוספת תכנים, שיפור תוכנה קיימת ושווקן של תוכנות צ'יטמן ופודקי.

טענות המשיב

6. בכתב התשובה נטען מטעם המשיב כי העוררת מפעילה משרד פרסום ושירותי תוכן בתחום הילדים והנוער והיא מעניקה שירותי פרסום לגופים שונים. במסגרת פעילותה בתחום הפרסום היא פועלת עבור לקוחותיה בתקציב פרסום המוגדר על ידם. העוררת משוקת מוצרים כגון "צ'יטמן" שהינו צעצוע אינטראקטיבי עם בינה מלאכותית.

7. המשיב טען כי אין המדובר בבית תוכנה אלא בחברה המקיימת פעילות עסקית מגוונת בתחום הפרסום (יזמות, מתן שירותי פרסום, עיצוב, קריאייטיב, הפקת תוכן, שיווק ומכירה של מותגים שפותחו זה מכבר).

8. המשיב טען כי לפי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה יש להוכיח כי מתקיימת בנכס פעילות ייצורית בעיקרה של ייצור תוכנה. היות ומדובר בעסק אשר מתמחה ועוסק בעיקר בתחום הפרסום, אין לסווג את הנכס כבית תוכנה. פעילות ארעית של "הרחבת אפליקציות" אינה שוללת את סיווג הנכס לפי סעיף 3.2 ואין בה כדי לעמוד בתנאים לסיווג לפי סעיף 3.3.3 לצו כבית תוכנה.

9. בנוגע להסכם פשרה שנחתם בין הצדדים בעבר נטען כי מדובר בהסכם משנת 2011 ותוקפו הוגבל בזמן. כמו כן, נטען כי לאור הפסיקה הנהוגה כיום, שינוי צו הארנונה ושינוי פעילות העוררת אין עוד מקום לסיווג הנכס אף לא בחלקו כבית תוכנה שכן העוררת אינה עומדת בתנאים המצטברים לסיווג זה.

דיון והכרעה

10. לאחר שאפשרנו לצדדים להגיש ראיותיהם, קיימנו דיון הוכחות, הצדדים סיכמו טענותיהם בכתב והתיק בשל להכרעה.

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

"3.3.3 בתי תוכנה"

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

12. מרכז הכובד בהגדרת סיווג בתי תוכנה הוא כיצד עיסוק בנכס הוא ייצור תוכנה.

13. לא די כי העיסוק בנכס יהא בתחום התוכנה ובתחום המחשבים אלא כי עיקר העיסוק יהא בייצור תוכנה.

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

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

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

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

17. בענייננו, התברר כי לעוררת מספר פעילויות. מנכ"ל העוררת תאר בעדותו כי מדובר במשרד המבצע פרסום, תכנות, פלטפורמות שאפשר לתקשר איתם. הוא ציין כי אין הוא טוען שהעוררת לא עוסקת גם בפרסום. היא מייצרת תוכן, ובין היתר מפתחת יכולות לתקשור מול ילדים. על פי תצהירו, כחלק מהתעסקותה בתקשורת ובפיצוח טכנולוגי היא יזמה בשיתוף עם חברת וואלה פרויקט רדיו אינטרנטי ולאחריו את וואלה טי-וי להעברת שידורי טלוויזיה באינטרנט. בנוסף היא החלה בשיתוף פעולה עם חברת שיר אביב לצורך פיתוח תוכנת ציטמן ושיווקה בישראל. כיום היא הבעלים של חברת שיר אביב ועיסוקה של החברה הוא פיתוח האפליקציות ותכני ציטמן ושיווקם בישראל. חברת שיר אביב פועלת מתוך המשרדים אולם אין היא מחזיקה לצורכי ארנונה ומשכך פעילותה תיבחן על ידינו בראי מכלול הפעילות של העוררת.

18. העוררת לא הגישה מאזנים או ניתוח זוחות כספיים, מהם ניתן לבחון את פעילותה בהיבט כלכלי חשבונאי של רכיבי פעילותה. בעדותו ציין מנכ"ל העוררת כי כ-50% מהפעילות שייך לפרויקטים עתידיים.

19. בכניסה למשרדי העוררת קיים שלט לפיו העוררת היא "משרד הפרסום הכי מגניב בתל אביב". בעדותו ציין מנכ"ל העוררת כי הם מבצעים גם הפקת פרסומות, קמפיינים. הוא לא ידע לציין באיזה היקף מכלל הפעילות. לעוררת לקוחות גדולים בתחום הפרסום, כעת כל הלקוחות קשורים לקולנוע.

20. בביקורת שנערכה מטעם המשיב בנכס והוגשה במסגרת תצהירו של מר יולס מטעם המשיב צויין כי בנכס 3 פעילויות עיקריות: (1) פיתוח מוצרים אלקטרוניים ממוחשבים; (2) פיתוח פלטפורמה ממוחשבת למפתחי משחקים; (3) פרסום. ברשימת עובדי החברה שהוכנה במעמד הביקורת ציינו 17 עובדים בתפקידים שונים: מנהל קריאייטיב, הנהלת חשבונות, עיצוב, עיצוב משחקים וקריאייטיב, שני מנהלי פרויקטים, שיווק חו"ל, מנהל מסחרי, מנהל פיתוח ופרויקטים, פרסום ויחסי ציבור, עובד אחד בתחום התכנות.

21. מר דובי דונין, שצויין ברשימת העובדים של העוררת כ-cto, ציין בעדותו כי הוא אינו עובד של העוררת אלא ספק טכנולוגיה. בחברה שלו שמקום מושבה ברמת גן, פועלים 10 עובדים שלא יושבים בעוררת למעט בתקופות שהם יושבים ומבצעים שם את העבודות כגון בניית תשתיות של השרתים, לקוחות קצה. כאשר

היו תקופות של פיתוחים 'ברמה קריטית' על פי דבריו, הוא היה במשרדי העוררת כשנה. מדובר היה בשנת 2010 ובשנת 2013 כ-8 חודשים. בשנת 2014 לא היה בעוררת באופן יומיומי אבל הגיע הרבה פעמים.

22. בבחינת עיקר הפעילות של העוררת, כפי שהוכחה בפנינו, דומה כי לא ניתן לומר שמדובר בפעילות של בית תוכנה המייצרת תוכנה. התרשמנו כי העוררת הינה משרד פרסום וזה הפעילות העיקרית שלה כאשר לצד פעילות זו היא פועלת גם בתחום שיווק מוצרים כגון הציטמן. העוררת התמקדה בהצגת ראיותיה ובסיכומים מטעמה בפעילותה הנוגעת לתחום התכנות אולם לא ניתן להתעלם מכך שמדובר רק בחלק מפעילותה ולא במהות העיקרית של משרדה כמשרד פרסום. ניתן ללמוד זאת גם מרשימת העובדים שהוצגה בפנינו ותפקידם, כאשר מתוך 17 עובדים שעובדים בנכס, מרביתם אינם עוסקים בייצור תוכנה. גם בהיבט פעילותו של מר דונין בנכס התברר כאמור כי אין המדובר בפעילות המהווה את עיקר הפעילות של העוררת וגם היקפה אינו כנטען, אלא פעילות מעת לעת, שבעיקרה אינה מתבצעת בנכס עצמו. כך, נראה כי מרכז הגרוויטציה של הפעילות בנכס הינו פעילות במסגרת מתן שירותים ולא ייצור תוכנה.

23. העוררת טענה כי במשך שנים דבר לא השתנה דבר בפעילותה באופן המצדיק את שלילת הפטור (כוונתה לכך שכמחצית מהנכס סווג כבית תוכנה, בתעריף מופחת ולא כפטור). ואולם, אין בכך כדי לגבש סיווג כבית תוכנה לאור כלל העובדות שהובאו בפנינו. גם בעדותו של מר דונין נטען כי הפעילות העיקרית בתחום הפיתוח הייתה בשנים עברו באופן הדוק, ולא כך המצב כעת. בכל מקרה כאמור, בבחינת כלל הפעילות של העוררת כפי שהוצגה בפנינו לא ניתן לסווג את העוררת כבית תוכנה וייצור תוכנה אינה הפעילות העיקרית שלה. כך גם אם המשיב הסכים בעבר בפשרה להכיר באופן חלקי בנכס כבית תוכנה, אין עובדה זו מספיקה לצורך קבלת טענות העוררת ובראיית כלל העובדות שפרטנו אין מקום להתערב בהחלטתו. נהפוך הוא, גם אנו סבורים כי הסיווג המתאים של הנכס בנסיבות העניין הוא לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה ולא כבית תוכנה.

24. העוררת טענה כי במידה ולא תתקבל טענתה לסיווג הנכס כבית תוכנה, יש לקבל את טענתה החלופית לסיווג כמחצית מהנכס (93 מ"ר) כבית תוכנה. העוררת לא הוכיחה כי מחצית מפעילותה בנכס עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה המתייחס לייצור תוכנה ומכלל הראיות שהובאו בפנינו (ומכלל זה ראיות שלא הובאו בפנינו) לא ניתן לקבל זאת. כפי שהוכח בפנינו מרבית הפעילות של העוררת בתחומי משרד הפרסום. יתרה מכך, הלכה היא כי אין לפצל נכס המקיים מהות אחת לנתחים קטנים למהות העיקרית ובענייננו המהות העיקרית היא בית תוכנה. ר' עניין ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון פסקה 8 (פורסם ב"נבו" 9.2.2003) שם נקבע כי:

"אין לפצל כל נכס המקיים מהות אחת, לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימוש. הטעם לכך כפול: ראשית, הרחבת ההלכה כאמור עלולה להביא לתוצאות על גבול האבסורד, כגון: משרד שבו כלולים חדר מנוחה, שירותים וארכיון יחויב בשיעורי מס שונים לכל חלק; שנית, הרחבה כזו עלולה להגדיל ולהאדיר את הסכסוכים והמחלוקות בין הפרט והרשות."

25. נציין עוד כי גם בהיבט הפיזי של הנכס אין מקום לפצל את הנכס בנסיבות העניין, כאשר הוא מורכב ממספר חללים בהתאם לפעילויות השונות שפורטו בתשריט שהוגש מטעם המשיב. אין עסקינן בשטחים מנהלתיים במסגרת עסק שרוב תכליתו ייצור או פיתוח תוכנה (ר' הדברים בעניין עמ"ן 13929-06-13 וויפי בע"מ נ' עיריית תל אביב), אלא בשטחים בהם מבוצעת פעילות של משרד פרסום, המהווה את המהות והעיקר של הנכס.

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

ניתן בהעדר הצדדים ביום 25.2.2015.

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

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


חברה: עו"ד ענת לוי קדם

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

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

העורר: עיני יעקב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. ערר זה הוגש על החלטת המשיב לדחות את בקשת העורר לפטור אותו מתשלום ארנונה עירונית. מדובר בשטח קרקע 256 מ"ר, שבבעלות העורר, שהינו סגור ומגודר ובפתחו שלט: "שטח פרטי".

טענות העורר

2. במסגרת הערר טען העורר כי הוא הבעלים של הנכס-המגרש. הוא הגיש השגה בנוגע לחיוב הנכס בארנונה בסיווג "קרקע תפוסה" ביום 27.4.14. במכתב מיום 1.5.14 נדחתה ההשגה על ידי המשיב. העורר פנה בהשגה נוספת במכתב מיום 25.5.14 והלין על נימוקי החלטת המשיב. מכתב זה נענה על ידי מנהל מחלקת שומה ב' במכתב מיום 15.6.14.

3. העורר טען כי אומנם בהחלטת המשיב מיום 1.5.14 ניתנה לו האפשרות החוקית להגיש ערר על ההחלטה בתוך 30 יום, אולם היות והוא לא היה בקיא ברזי ההתנהלות והוא לא היה מיוצג על ידי עורך דין, הוא הגיש תשובה להחלטת המשיב במניין המועדים החוקי להגשת הערר. העורר טען כי הוא לא הכתיר את פנייתו כ"ערר" אלא כ"השגה על קביעת ארנונה לשנת 2014, מכתבכם מיום 1.5.14" אך כוונתו האמיתית הייתה לערור על החלטה. משכך על פי טענת העורר, הערר הוגש במועד הקבוע בדין.

4. לחלופין ביקש העורר כי יוארך המועד להגשת הערר בשים לב למשכו של האיחור, הטעם לאיחור, ומידת ההסתמכות של המשיב על האיחור.

5. לגופו של עניין טען העורר כי הסיווג ההולם את הנכס הינו "אדמת בניין" או נכס לא ראוי לשימוש". לטענת העורר אין המדובר בקרקע תפוסה לאור מצבו הפיזי של הנכס. לטענת העורר, הנכס אינו עומד בהגדרה של הסיווג "קרקע תפוסה היות ומדובר בקרקע שאין משתמשים בה וכי על אף שהעורר הוא בעל הזיקה הקרובה לנכס, הוא אינו מנצל את הקרקע, לא מפיק ממנה תועלת כלשהי והוא פעל על פי הוראות העירייה על מנת שלא להיכנס לגידרו של סיווג קרקע תפוסה.

6. העורר טען כי עד ליום 1.7.12 הוא ניהל עסק למכירת מתכות, והנכס שימש לאיחסון מתכות. ביום 1.7.12 הועברה פעילותו לחולון והנכס פונה לחלוטין. הנכס נשאר סגור למנוע ניצול השטח על ידי זרים לשם החניית רכבים או שימוש ע"י זרים. בעקבות הליך קודם ניתן לנכס פטור מתשלום ארנונה כנכס ריק לתקופה של חצי שנה בהתאם להחלטת ועדת הערר (תיק ערר 140008067).

7. על אף גידור הנכס אין לעורר שליטה על השלכת פסולת או ניצול זדוני.

8. לחלופין נטען כי מדובר בנכס שיש לפטור אותו מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות-נכס הרוס.

טענות המשיב

9. במסגרת כתב התשובה טען המשיב לאיחור בהגשת הערר, בתקופה של כחודשיים. נטען כי לוועדת הערר אין סמכות להאריך מועד להגשת ערר.

10. כן נטען כי ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בתביעות להשבת כספים לשנים עברו וכי הכלל המנחה הוא עקרון סופיות השומה. בהתייחס לשנת 2013 הוגש על ידי העורר והעורר מנוע מלטעון ביחס לשנה זו לאחר שטענותיו הוכרעו.

11. לגופן של הטענות נטען כי לאור ממצאי ביקורות שנערכו בנכס מדובר בנכס בו נעשה שימוש והחיוב הינו כדין. מדובר בנכס מגודר באופן המונע שימוש מאחרים ויש לחייב את העורר בתשלום ארנונה כמי שהינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

12. בהתייחס לטענה כי יש לראות בנכס כנכס הרוס ולהעניק פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות נטען כי מדובר בנכס תקין ואין המדובר בנכס שלא ניתן לשבת בו או לעשות בו שימוש כפי שמחייב סעיף 330 לפקודת העיריות.

הדיון בערר

13. בתאריך 27.1.15 קיימנו דיון בערר במהלכו טענו הצדדים בפנינו טענותיהם. לבקשת ב"כ העורר אפשרנו לו להגיש אסמכתאות שאוזכרו על ידו במהלך הדיון ומשהוגשו התיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

מועד הגשת ערר

14. אין מחלוקת כי ההשגה הוגשה על ידי העורר בתאריך 27.4.14 וזו נענתה על ידי המשיב במכתבו מיום 1.5.14.

15. העורר פנה בהשגה נוספת במכתב מיום 25.5.14 ומכתב זה נענה על ידי מנהל מחלקת שומה ב' ולא על ידי המשיב במכתבה מיום 15.6.14. איננו מקבלים את טענת העורר לפיה היות והוא לא היה מיוצג ולא בקיא ברזי הפרוצדורה להגשת הערר, הוא טעה ולא הכתיר את פנייתו כ"ערר" אלא כ"השגה על קביעת ארנונה לשנת 2014, מכתבכם מיום 1.5.14".

16. מדובר במכתב שהופנה למשיב, עיריית תל אביב/מחלקת ארנונה ולא ניתן לראות בו כערר.

17. בהחלטת המשיב מיום 1.5.14 צויין מפורשות כי ערר יוגש בחמישה עותקים למזכירות ועדת הערר ברחוב אבן גבירול 76 קומה א' לידי מזכירות ועדת הערר לענייני ארנונה וזאת לא עשה העורר.

18. הלכה היא כי פניות לרשות המינהלית, בניסיון לשכנע אותה לחזור בה מהחלטה או לשנותה, אינן בגדר עילה וטעם מוצדק להאריך מועדים. אף ניהול משא ומתן אל מול רשות אינו עוצר את הזמן המוקצב על פי דין להגשת עתירה (ר' בג"ץ 7250/97 סולימאני נ' שר הפנים, פ"ד נד(3) 783, בעמ' 793 (2000)). בעניין בג"ץ 410/78 מילס ישראל בע"מ נ' שר האוצר, פ"ד לג(1) 271, בעמ' 272–273 (1979), ציין בית המשפט העליון לעניין זה:

"עותר אינו יכול להתגבר על טענת שיהוי בכך שהוא מתעקש, אינו מוכן לראות בסירוב שהוא מקבל סוף פסוק, וממשיך להתכתב עם הרשויות. דבר זה נכון הוא במקום שהפניות הן חד צדדיות. אך דבר זה נכון גם במקום שהרשויות באדיבותן משיבות לפונה שוב ושוב, כי אין בידן לשנות החלטתן. במשא ומתן שכזה מגיע רגע מסוים, אשר ממנו ואילך מחד גיסא, פניות נוספות הן מיותרות ואינן מועילות מבחינת החובה הראשונית לפנות לרשות לפני פניה לבית משפט זה, ומאידך גיסא, ממנו מתחילה לרוץ תקופת שיהוי שתעמוד בעוכרי העותר ברצותו לפנות לבית משפט זה".

19. העורר הפנה לפסק דין שניתן על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית המשפט לעניינים מינהליים עת"מ (ת"א) 11163-12-11 אריה הראל נ' עיריית רמת גן פורסם ב"נבו" 3.12.12) בהתייחס לטענת המשיב כי העורר בקיא בדיני הארנונה. איננו סבורים כי יש בסיס לטענה בדבר חוסר בקיאותו של העורר בדיני הארנונה בכל הנוגע לאי עמידתו במועד להגשת הערר, ואין לפסק הדין האמור השלכה ישירה על הטענה. בין הצדדים התנהל הליך ערר קודם שהוכרע מספר חודשים בטרם ניתנה החלטה בהשגה נשוא ערר זה והעורר מכיר את ערכאת ועדת הערר. כמו כן, בהחלטת המשיב צויין מפורשות המועד והדרך להגשת ערר והעורר לא פעל בהתאם כאמור.

20. לאור האמור הערר, שהוגש בתאריך 24.7.14 למזכירות ועדת הערר, הוגש באיחור למועד הקבוע בסעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הרשויות המקומיות ערר").

21. כטענה חלופית ביקש העורר מהוועדה להאריך את המועד להגשת הערר בנסיבות שתוארו על ידו בכתב הערר. המשיב טען כי ועדת הערר אינה מוסמכת להאריך מועד להגשת ערר.

22. סעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות ערר קובע כי ערר על החלטת מנהל הארנונה יוגש תוך 30 יום מיום שנמסרה לו התשובה.

23. החוק והתקנות שהותקנו מכוחו, שותקים בעניין סמכויותיהן של ועדת הערר להאריך מועדים ואינם קובעים כל הסדר בעניין זה.

24. ועדת הערר אינה כפופה לחוק בתי דין מינהליים, התשנ"ב-1992 הכולל הוראות בדבר גמישות סדרי הדין לצורך עשיית צדק (סעיף 20 לחוק) וכן בדבר מועדים להגשת ערר וסמכות להאריך מועד להגשתם (סעיף 22 לחוק). אין גם תחולה ישירה לתקנות בתי דין מינהליים (סדרי דין), התשנ"ב-1992, הכוללות הוראות בדבר סמכויות כלליות של ועדות הערר להאריך מועדים שנקבעו בחיקוק. (תקנה 28) ואף הוראה מיוחדת בדבר סמכות הארכת מועד להגשת ערר (תקנה 9).

25. בהעדר הסדר חקיקתי ספציפי בעניין הארכת מועד השאלה האם אין לוועדת הערר סמכות כללית להאריך מועד.

26. אנו סבורים כי ועדת הערר בעלת סמכות לעשות כן. והשווה לפסיקת בית המשפט העליון בעניין רע"א 1015/01 בן ארצי יעקב 3079 מגדלי פירות ו-674 מגדלי הדרים נ' מזינת ישראל – ועדת הזכאות (החלטה מיום 11.05.11) (להלן: "עניין בן ארצי יעקב").

27. מקור הסמכות להארכת מועדים הוא בחוק הפרשנות בדבר סמכויות עזר, והסמכות האינהרנטית הנתונה לגוף מעין-שיפוטי לקבוע את סדרי הדיון שבפניו, ככל שאלה לא נקבעו בחיקוק. סעיף 17(א) לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981 קובע:

"17. סמכויות עזר

- (א) הסמכה לעשות דבר או לדון בענין פלוני או להכריע בו – משמעה גם הסמכה לקבוע נוהל עבודה וסדרי דיונים ככל שאלה לא נקבעו בחיקוק.
- (ב) הסמכה לעשות דבר או לכפות עשייתו – משמעה גם מתן סמכויות עזר הדרושות לכך במידה המתקבלת על הדעת".

28. סמכויות עזר אלה אמורות להעניק לגוף המוסמך את הכלים והאמצעים הנחוצים להפעלת הסמכות העיקרית שהוענקה לו ובהתאמה, כלולה גם הסמכות להאריך מועדים בהתקיים טעמים טובים לכך.

29. כפי שנקבע בעניין בן ארצי יעקב:

"גוף מינהלי ומעין-שיפוטי נזקקים לסמכות זו כדי להתמודד עם אילוצים מאילוצים שונים הפוקדים הן את בעלי הדיון והן את הרשות המוסמכת עצמה. סמכות הארכת מועדים היא סמכות עזר מובנית הנתונה לכל גוף הנדרש לקיים הליך מעין-שיפוטי ולתת בסופו הכרעה. השימוש בסמכות עזר זו מותנה בקיום טעמים טובים לכך".

30. בנוסף הדיון הכללי מכיר גם בקיומה של סמכות טבועה בגוף מינהלי מעין-שיפוטי לקבוע את סדרי הדיון שעל פיהם ידון, ובכלל זה סמכות הארכת מועדים, ככל שאלה לא נקבעו בחיקוק. מקור הכח לקבוע סדרי דין ולהאריך מועדים נובע, אפוא, הן מחוק הפרשנות והן מכח עקרון הסמכות הטבועה:

"בית-דין שחוק המדינה לא קבע לו סדרי דין ולא התווה דרך לקביעתם, מוסמך, מכוח הסמכות הטבעית שהוא נושא בחופו, לקבוע בעצמו את סדרי הדיון שיהיו נוהגים בו. בנדון זה – במידה שחוק המדינה לא הצר את צעדיו – בית-דין הוא אדון לעצמו. אבל תנאי הוא שהסדרים שהוא קובע לא יהיה בהם דבר הנוגד את חוקי המדינה הכלליים שיש להם שייכות לענין (בג"צ 187/54, (2)), ושיקויימו בהם עיקרי הצדק הטבעי שקיומם כסדרם וכהלכתם הם חובה על כל גוף הדן ומחליט בעניינים משפטיים או מעין-משפטיים... כאשר קיימת מערכת בת-דין עם היררכיה של ערכאות והמחוקק אינו אומר את דברו בענין סדרי דין, הרי זה בדרך כלל ענין פנימי שלהם מי יקבע אותם וכיצד ייקבעו".

השופט ברנזון בבג"ץ 150/59 ועד עדת הספרדים בירושלים נ' ביה"ד הרבני האזורי בירושלים, פ"ד טו(1) 106, 114 (1959).

31. באופן ספציפי בנוגע לסמכות וערת ערר לענייני ארנונה, ר' את החלטת בית המשפט העליון בעניין בר"מ 901/14 עבוד ויקטור נ' עיריית חיפה (6.7.2014):
"על דרך היקש ועל בסיס אותן הנמקות ניתן לומר כי אף לוועדת הערר לענייני ארנונה סמכות להארכת מועד להגשת ערר. מסקנה זו מתיישבת עם חיזוק הגישה לצדק, בכלל, ולמערכות המקצועיות והשיפוטיות

32. אנו דוחים את הטענה גם מטעמי הגינות ושוויוניות, שכן על פי תקנות הרשויות המקומיות ערר מחוייב המשיב להגיש לוועדה לא יאוחר משלושים יום מהיום שנמסר לו עותר כתב ערר תשובה מנומקת, אולם חדשות לבקרים מוגשות לוועדה בקשות להארכת המועד להגשת כתבי תשובה מטעם המשיב.

33. ולענייננו, בבחינת הבקשה להארכת המועד, כפי שציינו לעיל פנייה למשיב אינה מהווה עילה להארכת מועד להגשת ערר. עם זאת, בנסיבות העניין כאשר אין המדובר באיחור רב, וניתן לראות בעורר כמי שלא "ישן" על זכויותיו ותוך בחינת השיקול המרכזי שההליך הדיוני יגשים את המשפט המהותי ויאפשר להגיע לתוצאה צודקת, לצד הצורך בהבטחת תקינות וודאות בהחלטות המשיב, אנו סבורים כי מדובר במקרה חריג בגינו יש לקבל את הבקשה להאריך את המועד להגשת הערר ואנו מקבלים את הבקשה.

סיווג הנכס-קרקע תפוסה

34. הסמכות להטלת ארנונה קבועה בסעיף 8(א) של חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להגשת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק הסדרים"):
"מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים אשר בתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימוש ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס."

35. סעיף 7 לחוק הסדרים, קובע כי המושגים: "נכסים", "אדמת בנין" ו-"קרקע תפוסה" הנם כמשמעותם בסעיף 269 לפקודת העיריות.

36. סעיף 269 של פקודת העיריות מגדיר "אדמת בנין" בסעיף זה כ-"כל קרקע שבתחום העיריה שאינה לא בנין ולא אדמה חקלאית ולא קרקע תפוסה".

37. עולה מקריאת סעיף 8(א) של חוק הסדרים, יחד עם סעיף 269 של פקודת העיריות, כי הרשות תטיל ארנונה רק מקום בו מדובר בנכס מסוג "בנין", "אדמה חקלאית" ו/או "קרקע תפוסה".

38. בענייננו, אין חולק כי הקרקע אינה "בנין" או "אדמה חקלאית" ואין היא מוחזקת "יחד עם בנין".

השאלה כאמור הינה האם יש לסווג את הקרקע כ"קרקע תפוסה". אם ייקבע כי אין מדובר

ב"קרקע תפוסה" או אז תסווג הקרקע בהכרח בסיווג השיורי כ"אדמת בניין", שכאמור אינה חייבת בארנונה.

39. בהתאם להגדרת המונח "קרקע תפוסה" לפי סעיף 269 לפקודת העיריות, לסיווג קרקע כקרקע תפוסה צריכים להתקיים ארבעה תנאים מצטברים: הקרקע אינה "אדמה חקלאית"; היא מוחזקת ש"לא יחד עם בניין"; "משתמשים בה"; ו"מחזיקים אותה".

40. בהתייחס לשאלת החזקה, העורר הינו הבעלים של הנכס.

41. בשונה מבניין ריק המחויב בארנונה בכפוף לפטור שחל בעניין על פי תנאיו, קרקע ריקה אינה מחויבת בארנונה משום שאם היא ריקה ממילא אין היא "תפוסה" (ה' רוסטוביץ ארנונה עירונית (2001) בעמ' 345 (להלן: "רוסטוביץ").

42. חלוקים הצדדים בשאלת ה"שימוש" בקרקע. המשיב טען כי מדובר בשטח סגור, מגודר ומוצב בפתחו שלט "שטח פרטי". על בסיס זה סווג כאמור השטח כקרקע תפוסה. העורר טען כי צריך להתקיים יסוד ה"שימוש" על מנת לסווג את הקרקע כקרקע תפוסה וכי אין לעובדה שהשטח מגודר משמעות ביחס להוכחת השימוש.

43. בבג"ץ 129/84 פרופיל חן בע"מ נ' המועצה המקומית יבנה, פ"ד לח(4) 413 (1984) נקבע כי: **" שימוש בקרקע' חייב להתבטא בפעולה חיצונית, המעידה על ניצול כלשהו לצורך מסוים".**

באותו עניין דחה בית המשפט העליון את טענת המועצה המקומית לפיה יש לפרש את ה"שימוש" כ"שימוש ערטילאי או שימוש אפשרי במשמע", היינו כי "הזכות לשימוש" כמוה כשימוש בפועל".

44. בעע"ם 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ (החלטה מיום 1.12.11) (להלן: "עניין עיריית גבעת שמואל"), נקבע בסעיף 25 לפסק דינו של המשנה לנשיא, כב' השופט א. ריבלין כך:

"יסוד ה"שימוש" – כבר נקבע בפסיקה – חייב להתבטא בפעולה חיצונית, המעידה על ניצול כלשהו לצורך מסוים' (עניין פרופיל חן, בעמ' 417. ראו גם: עניין הנסון, פס' 9). רוצה לומר: השימוש הנדרש הוא "שימוש בפועל", ולא די ב"זכות להשתמש" בקרקע (ראו: בג"ץ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא, פ"ד מו(1) 793, 811-812 (1992) (להלן: עניין דשנים); הנריק רוסטוביץ, משה וקנין, פנחס גלעד ונורית לב ארנונה עירונית ספר ראשון 345 (מהדורה חמישית, רונית כהן כספי ושגיב חנין

עורכים, 2001) (להלן: רוסטוביץ – כרך ראשון); אליהו וינוגרד דיני רשויות מקומיות 564 (מהדורה שישית, 2010) (להלן: וינוגרד)).

45. בבר"ם 6239/04 רפאל - רשות לפיתוח אמצעי לחימה בע"מ נ' שושנה וירון, מנהלת

הארנונה של עיריית קריית ים (החלטה מיום 21.04.05) נקבע:

"מבחינת השימוש בשטח, עולה מפסק הדין של בית המשפט לעניינים מינהליים, כי לשטח זה תפקיד במערך השמירה והבטחון שמקיימת רפאל סביב מפעלה. בעניין זה נקבע, כממצא עובדתי, כי:

'ברור שמחמת אופיו של המפעל של רפאל, הוא אינו יכול לפעול ללא השטח שסביבו. הגדר אינה רק משמשת לתיחום השטח ולמניעת הסגת גבול מקרית, כפי שכל בעל מקרקעין רשאי לעשות בקניינו. בענייננו הגדר משמשת את צרכיו של המפעל. בלעדי הגדר, ליתר דיוק, בלעדי האיסור המוחלט של הכניסה הבלתי מורשית לשטח, לא הייתה רפאל יכולה להפיק את התועלת הכלכלית שהיא מפיקה מהשטח הבנוי ושטח אחר שהיא עושה בו שימוש בפועל'.

על יסוד כך נקבע בפסק הדין, שכאשר אי השימוש כולל מניעת שימוש מאחרים מחמת הצורך בהפרדה, כי אז מדובר, למעשה, בשימוש."

46. ובהמשך הפסק, בעמ' 3, נקבע:

"דינה של הבקשה להידחות. בית המשפט לעניינים מינהליים קבע, כממצא עובדתי, כי רפאל עושה בשטח שימוש לשם שמירה על בטחון המפעל ובטיחות הסביבה. לצורך כך רפאל אף גידרה את השטח ומנעה כניסה לתוכו. יודגש, שאין מדובר בגידור שנועד לשמש רק לצורך תפיסת חזקה והפרדת השטח משטחים אחרים, אלא בגידור שמטרתו, יחד עם השטח התחום בתוך התחום המגודר, לספק את דרישות הביטחון והבטיחות של המפעל עצמו. בנסיבות אלה, ברור שרפאל מנצלת את השטח לצורך מפעלה, ניצול שיש לו אף ביטוי מוחשי-חיצוני. לפיכך, מקובלת עלינו מסקנתו של בית המשפט לעניינים מינהליים, שמתקיים בקרקע זו יסוד השימוש הנדרש על-פי סעיף 269 לפקודת העיריות, ויש לראותה כקרקע תפוסה." (הדגשה הוספה)

47. לעניין משמעות הגדר וסיווג הנכס ראו גם עניין רשות שדות התעופה (עמ' 10-11 של הפסק),

וכן עמ"נ (תל-אביב) 281/09 התעשייה הצבאית לישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית יבנה, סעיף 7 בעמ' 19-20 של הפסק (6.11.11).

48. בענייננו טען העורר כי ביום 1.7.12 הועברה פעילותו לחולון והנכס פונה לחלוטין. הנכס נשאר

סגור למנוע ניצול השטח על ידי זרים לשם החניית רכבים. העורר טען כי על אף גידור הנכס אין לו שליטה על השלכת פסולת או ניצול זדוני. לטענתו הוא פעל על פי הנחיות העירייה לגידור השטח. הוא היה בקשר עם העירייה, פתח את הגדר לרווחה ולאחר מכן גידר את

השטח על מנת למנוע השלכת פסולת בעקבות קנסות שהוטלו עליו. במכתב מיום 25.5.14 הוא כתב לעירייה כי ברצונו לסיים את הטיפול בעניין והוא מצהיר שוב כי המגרש פתוח לרווחה והגדר הוסרה. כל שנשאר הוא חבית בכניסה למגרש על מנת למנוע כניסת רכבים.

49. הנימוק היחיד שעמד בבסיס החלטת המשיב לסיווג השטח כקרקע תפוסה היה גידור השטח באופן המונע שימוש מאחרים. לא הוכח שימוש כלשהו מלבד גידור השטח. בדיון בפנינו נטען כי לעורר זיקה לנכס בשים לב לעובדה שהוא הבעלים של הנכס ועליו גם לפנות פסולת מהמקום. כן נטען כי העורר אף מנסה להשכיר את הנכס.

50. בנסיבות העניין לא די בעובדות הנטענות מטעם המשיב על מנת לחייב את העורר בסיווג קרקע תפוסה. אין בפנינו שימוש בפועל ולא די בשימוש בכוח. לעניין זה נקבע בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים בעמ"ן (מחוזי חי') 36801-09-12 סקום (ישראל) בע"מ נ' עיריית עכו (ניתן ביום 27.10.2013), כי:

"על מנת לקיים את יסוד ה"שימוש", נדרשת פעולה פיזית, המהווה "שימוש בפועל" ולא די ב"שימוש בכוח". במילים אחרות - הזכות להשתמש והיכולת להשתמש, כשלעצמן, לא די בהן על מנת לקיים את יסוד השימוש, כל עוד לא נעשה בקרקע "שימוש בפועל".

באותו עניין נקבע כי ועדת הערר ביססה את החלטתה בדבר קיומו של יסוד ה"שימוש" בעיקר על כך שהמערערת מונעת מאחרים להשתמש בנכס באמצעות גידורו. בית המשפט קבע כי מניעת שימוש מאחר, כשלעצמה, אינה יכולה להיחשב כ"שימוש בפועל" כנדרש לצורך יסוד ה"שימוש" שבהגדרת "קרקע תפוסה". בית המשפט קבע לעניין זה כך:

"הגיונה של הלכה זו בצידה, שכן הזכות למנוע את השימוש מאחר, היינו, הזכות למנוע הסגת גבול בקנינו של בעל הזכות, היא אינה רנטית לזכותו הקניינית בקרקע. מכאן, שעצם מניעת השימוש בקרקע אינה מהווה "שימוש" בקרקע, אלא היא פועל יוצא של הזכות הקניינית. כל פרשנות אחרת תרוקן מתוכן ותאיין את הגדרת "אדמת בניין" (הפוטרת ארנונה אם לא נעשה שימוש בקרקע), שהרי אם מניעת שימוש מאחר מהווה "שימוש" בקרקע - לעולם, יעשה אדם שימוש בקרקע מעצם היותו בעל הזכויות בקרקע."

51. לעצם העובדה שהשטח מגודר, כפי שבענייננו, נקבע כי:

"גידור ההחלקה במקרה שלפנינו מהווה אמצעי למניעת השימוש - שהיא, כאמור, כשלעצמה אינה מהווה שימוש. הצבת הגדר נועדה לממש את זכות הקניין של העותרת בקרקע הכוללת את הזכות למנוע הסגת גבול בקניינה.

לפיכך, כאשר לא הוכחה מטרה אחרת בהצבת הגדר לבד ממניעת שימוש, הרי שעצם קיומה של הגדר, אין בה לבדה, כדי לקיים את יסוד ה"שימוש".

52. ר' גם רוסטוביץ בעמ' 348 :

"עצם גידור של קרקע אינו מלמד כשלעצמו על שימוש שנעשה בקרקע"

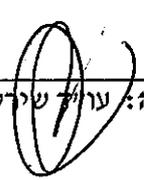
53. לאור האמור אנו מקבלים את הערר באופן שהנכס לא יסווג כקרקע תפוסה. נבהיר כי החלטתנו בערר זה מתייחסת להחלטת המשיב מיום 1.5.14 לשנת 2014 ולא לשנים קודמות, כאשר בגין שנת 2013 הוגש ערר שהוכרע.

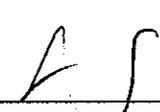
54. לאור המסקנה האמורה אליה הגענו, אין צורך לדון בטענה החלופית שהועלתה על ידי העורר – לפטור את הנכס מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות. למעלה מן הצורך נציין כי אין בסיס לטענה זו ולא ניתן לראות במגרש על נתוניו כפי שהוצגו בפנינו כנכס לא ראוי לשימוש בהתאם למבחנים שנקבעו בפסיקה (ר' בר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב – מנהל הארנונה (פורסם ב"נבו" 30.12.2009)).

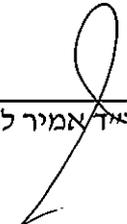
55. לאור האמור, אנו מקבלים את הערר כאמור בהחלטה דלעיל. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 25.2.15.

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


חברה: עו"ד שירלי קדם


חבר: ד"ר יזו רייך, רו"ח


יו"ד: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

מספר ערר: 140010965

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

העוררת: פריבש בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת ערר זה נתקפת החלטת המשיב מיום 19.5.14 שעניינה סיווג נכס ריק לאחר שניתנה בגינו הנחה מתשלום ארנונה כנכס ריק.

טענות העוררת

2. במסגרת כתב הערר טענה העוררת כי היא מחוייבת בגין הנכסים כדלקמן:

(1) נכס בשטח של 134 מ"ר בסיווג "מסחר".

(2) נכס בשטח של 25 מ"ר בסיווג "חניון במבנה ללא תשלום".

3. העוררת טענה כי מדובר בנכס ריק ללא שימוש ולפיכך יש לפטור אותה מתשלום ארנונה לפי תקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) תהניג-1993. עוד נטען כי ככל שמוצה הפטור כאמור, יש לסווג את הנכסים לפי הסיווג הזול ביותר האפשרי על פי הדין.

טענות המשיב

4. המשיב טען בכתב התשובה כי ניתן פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 13(א) לתקנות ההסדרים מיום 3.10.13 ועד ליום 4.4.14.

5. בהתייחס לטיעון החלופי, קביעת הסיווג הזול ביותר האפשרי על פי דין נטען כי העוררת לא הוכיחה טענותיה בעניין בפני מנהל הארנונה ולמשיב עומדת חזקת התקינות.

6. כן נטען כי על העוררת הנטל להוכיח טענותיה במסגרת הערר.

מסגרת הדיון בערר

7. בדיון שקיימנו בנוכחות הצדדים ביום 22.10.14 טענו הצדדים כי אין מחלוקת עובדתית הנדרשת לבירור והוועדה יכולה להכריע בטענות על בסיס הטיעונים בכתב ובעל פה.

8. הוסכם בין הצדדים כי העוררת תגיש לתיק הוועדה את תוכנית בניין עיר ותשריט והמשיב יגיש לתיק הוועדה את היתר הבניה של הנכס.

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

דיון והכרעה

10. הצדדים לא חלוקים כי הנכסים נשוא הערר הינם ריקים.

11. מטעם העוררת הוגש לתיק הוועדה תוכנית מתאר מס' 2463 שינוי מס' 3 לשנת 1988 של תוכנית מפורטת מס' 1205-דרך לתנועה מהירה, רכבת ואפיק מי שטפונות, ושינוי מס' 1 לשנת 1988 של תוכנית מס' 136. לטענתה, בין התכליות המותרות על פי התוכנית מצוי גם שימוש לענפי תעשייה עתירת ידע. בסעיף 9.3.1 לתוכנית צויין כי היתרי בניה באיזור יעמדו בדרישות המפורטות בסעיף 14 לתוכנית וכן שימושים לשירות התכליות כגון מזנונים ושירותים משרדיים. במסגרת אזור תעשייה נקיה ועתירת ידע יותרו משרדים; מסחר; שירותים ושימושים ציבוריים.

12. מטעם המשיב הוגש היתר בניה והיתר שינויים, כאשר על פי הנטען בהיתר המקורי שטח של 320 מ"ר הותר לשימושים ציבוריים, לובי וכניסה ובהיתר השינויים הוגדלו שטחי השירות בקומת הקרקע וכן גדל שטח המסחר. כמו כן ביתר קומות המבנה הותר שימוש למשרדים בלבד. המשיב טען, כי מתחילת השימוש בשטח נשוא הערר נעשה בו שימוש מסחרי בלבד על ידי מספר מחזיקים. המשיב ציין כי הנכס מצוי במגדלי טויוטה בנוי משני אגפים ובכל הקומות נעשה שימוש משרדי/מסחרי, למעט שטחים טכניים על שם חברת הניהול.

13. בסיכומיה טענה העוררת כי יש מקום לסווג את הנכס בסיווג בתי תוכנה לפי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה בשים לב לכך שהנכס ריק ואינו נזקק לשירותים מהעירייה.

העוררת טענה כי אין רלוונטיות לשימוש שבוצע בנכס בטרם ניתן הפטור וכי גם אם בהיתר הבניה השימוש שהותר הינו שטח מסחרי, אין המדובר בסיווג הזול ביותר ולפיכך יש לפנות לתוכנית בניין עיר אשר מובילה לסיווג זול יותר על פי הדין. לחילופין נטען כי ניתן לעשות בנכס שימוש כמחסן ולכן יש לסווג את הנכס כמחסן לפי סעיף 3.3.2 לצו הארנונה.

14. המשיב טען בסיכומים כי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה אינו נכלל בגדר הייעוד התכנוני על פי היתר הבניה ואף העוררת מודה בכך בסיכומיה. בהתייחס לטענת העוררת כי על אף האמור יש לפנות לייעודים הקבועים בתוכנית בניין עיר נטען כי מדובר בטענה מרחיקת לכת ואף שגויה שכן לא ניתן לעשות שימוש בבניין בחריגה מהשימוש המוגדר בהיתר, אלא אם אושר כ"שימוש חורג" על ידי הוועדה המקומית על פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

בהעדר היתר לשימוש חורג, לא ניתן לקבוע כי מדובר בשימוש חוקי.

עוד נטען על ידי המשיב כי על פי צו הארנונה נכס יסווג כ"בית תוכנה" רק אם הוא משמש בפועל כבית תוכנה. כמו כן, גם אם נצא מנקודת מוצא שבקומות המשרדים בבניין ניתן לסווג נכס ריק כבית תוכנה, ברור שלא ניתן לקבוע הנתה דומה ביחס לקומת הקרקע שלגביה נקבע מפורשות בהיתר הבניה כי השימוש יהא מסחרי.

המשיב טען כי סיווג על פי הייעוד התכנוני אפשרי רק לגבי שימוש חוקי בנכס.

15. בבר"ם 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה, פ"ד נז(5) 302 (להלן – "עניין סלומון"), נדון מקרה בו ייעודו התכנוני של הנכס היה אחד, אולם בפועל שימש הנכס בעבר לשימושים

חורגים אחרים. השאלה שעלתה הייתה האם כאשר הנכס עומד ריק יש לסווגו לפי ייעודו המקורי או לפי השימוש הקודם שנעשה בו. בית המשפט קבע כי במצב דברים כזה יש לסווג את הנכס לפי ייעודו התכנוני המקורי כיוון שהתעריף של סיווג זה נמוך יותר ומשלא מופק יותר הרווח הכלכלי שנבע מהשימוש הקודם אין הצדקה לחייב את הנכס לפי שימוש זה.

16. בית המשפט העליון דן בהלכה זו בעניין בר"ם 10360/06 תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה של מועצה אזורית שער הנגב (פורסם ב"נבו" 1.4.2007) (להלן – "עניין תנופורט"). בית המשפט העליון התייחס לעניין סלומון וקבע כי פרשה זו עסקה במצב בו היו שני סיווגים אפשריים מבחינת הדין – הן הסיווג המקורי והן הסיווג על פי השימוש הקודם טרם הפך הנכס לריק. החזרה לסיווג המקורי הייתה בגין היותו הנמוך יותר. בית המשפט ציין כי גם פסקי הדין של בתי המשפט לעניינים מנהליים עסקו במצבים דומים וקבעו כי יש לסווג את הנכס בסיווג הנמוך ביותר האפשרי. בעניין תנופורט ביקשה המבקשת לסווג את הנכס בסיווג שמבחינת הגדרתו כלל אינו אפשרי לנכס שבחזקתה, והיא אף לא הציעה סיווג אפשרי אחר מבחינת הגדרתו אשר התעריף בגינו נמוך יותר.

17. בעניין ע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב (לא פורסם מיום 4.9.10) ציין בית המשפט העליון כי הגישה לפיה כאשר לנכס הריק יש מספר שימושים המותרים על פי דין – הרי שיש לחייבו בארנונה בהתאם לסיווג הזול ביותר מבין שימושים אלה, היא גישה מוצדקת.

18. בעניין ע"מ (מחוזי ת"א) 255/07 השקעות כדאיות בע"מ נ' עיריית הרצליה פדאור 08(30) 042 (2008) (להלן: "השקעות כדאיות"), נדון ערעור על החלטת ועדת הערר אשר דחתה את ערר המערערת לפטור את הנכסים שבבעלותה מתשלום ארנונה או לחילופין לחייבם לפי סיווג של נכס מסחרי המשמש כמקום שעשועים. בית המשפט קבע כך:

"סיווגו של נכס למטרות ארנונה אינו יכול להיעשות במנותק ממטרותיו, מהשימוש שנהוג לעשות בו וגם מהשימוש שיעשה בו בעתיד. במקרה הנדון, הנכסים נשוא הערעור הושכרו בעבר למטרות מסחריות כגון משרדים ושירותים מסחריים שונים. מבניהם של הנכסים הללו ומאפייניהם מתאימים למטרות אלו וסביר להניח כי גם בעתיד יושכרו הנכסים למטרות דומות. בין מאפייניו של משרד או של בית עסק למסחר לבין מאפייניו של מקום שעשועים קיימים הבדלים משמעותיים המחייבים על פי המשיבה הוצאת היתר בנייה חדש ואינם תואמים את הנכסים כפי שהם בנויים כיום." (הדגשה הוספה)

19. בדומה לענייננו גם שם נטען כי יש להמיר את הסיווג הכללי בו סווג הנכס לסיווג ספציפי שלא הוכח קשר עם מבנה הנכסים ומטרותיהם:

"... כאן לא מבקשת המערערת כי סיווג ספציפי של נכסיה יומר בסיווג כללי, אלא את ההיפך- כי אותו סיווג כללי יומר בסיווג ספציפי שהלכה למעשה אין לו כל קשר עם מבנה הנכסים כיום ועם מטרותיהם." (הדגשה הוספה)

20. עוד נפנה לכך שבית המשפט בחן את הסיווגים האפשריים בהתאם לשימוש הפוטנציאלי החוקי ולהיתר הבניה:

במקרה הנדון כאמור, הנכסים הם חלק משתי קומות מסחריות והם נועדו, כפי שמודה המערערת בטיעוניה, לשמש כמשרדים, מרפאות ולעסקים מסחריים שונים. השימוש בנכס כ"מקום שעשועים" אינו מתאים לשימוש הפוטנציאלי החוקי במקום ולא להיתר הבניה.

21. בפסק הדין בעניין השקעות כדאיות סיכם בית המשפט את הרציונל שעומד בבסיס ההלכה הנוגעת לחיוב נכס ריק לפי השימוש החוקי בתעריף הנמוך ביותר, כך:

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

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

... ולענייננו- ניתן להניח כי התעריף המופחת למקומות שעשועים נובע מהשטח הגדול עליו משתרעים נכסים מהסוג הנדון (בתי שעשועים מופיעים באותו הסעיף עם מגרשי משחקים ומגרשי ספורט). רציונל זה אינו רלוונטי לנכסים הנדונים אשר כאמור נועדו מלכתחילה לשמש כנכסים למסחר ולשירותים משרדיים שונים. (הדגשה הוספה)

22. בנסיבות העניין בגין נכס ריק יש להשית ארנונה על פי היעוד שנקבע בהיתר הבניה של הנכס. אם היו שינויים בנכס שהיו שוללים ממנו את אופי, נראה כי ניתן היה לחייבו לפי השימוש האחרון שאליו הותאם מבחינה פיזית. עת השימוש האחרון היה לא חוקי או מנוגד להיתר הבניה והשימוש נפסק, יש מקום לחזור לאחור על פי השימוש החוקי (ר' ה' רוסטוביץ ארנונה עירונית (2001) בעמ' 716).

23. בענייננו, אין מקום להתערב בסיווג הנכס כפי שנקבע על ידי המשיב. קביעתו נעשתה בהתאם להיתר הבניה במסגרת השימושים החוקיים שהותרו על פיו ולא ניתן בנסיבות העניין להשית ארנונה על פי שימושים שאינם על פי היתר, גם אם הם מופיעים באופן כללי בתוכנית בניין עיר, עובדה שכשלעצמה לא הוכחה באופן מספק ממילא. הדברים מקבלים משנה תוקף לנוכח העובדה שהעוררת מבקשת לסווג את הנכס לפי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה. סעיף זה דן בנכס בו עיסוקו העיקרי הוא ייצור תוכנה על בסיס התכליות שעומדות בבסיס ההקלה לשימוש זה וזאת אין בענייננו (ר' כאמור את פסק הדין בעניין השקעות כדאיות).

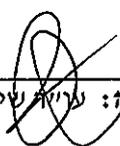
24. בכל הנוגע לטענה החלופית שהועלתה לראשונה בסיכומים לסיווג הנכס כמחסן, אנו דוחים את הטענה על בסיס כלל הנימוקים האמורים לעיל ובשים לב לעיתוי העלתה והרחבת חזית הטענות.

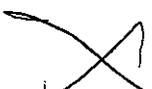
25. לאור האמור, הערר נדחה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 25.2.2015.

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

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


חבר: עו"ד עירלי קדם


חבר: די"ר זיו רינד, רו"ח


יו"ר: עו"ד אטור לוי

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

העוררים: יעקב לוי, חיים לוי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררים הגישו ערר בגין חיובם בארנונה ביחס לנכס בשטח של 58 מ"ר המסווג בסיווג "מחסנים" ברחוב אילת 21 תל אביב.

העוררים הגישו השגה בטענה כי יש לשנות את סיווג הנכס ולסווגו תחת "מלאכה ותעשייה".

העוררים טוענים כי מאז 1968 מדובר בנכס שמשמש כבית מלאכה לתיקון מזגנים (ושימש אף כנגריה).

העוררים טוענים כי הפעולות בנכס כבית מלאכה, ירדה בהיקפה בשנת המס 2013 ולכן העסק נשוא הערר נפתח רק מספר ימים בשבוע ולא כל יום.

העוררים טוענים כי הנכס משמש כבית מלאכה ולא כמחסן ועל כן יש לקבל את ההשגה והערר.

המשיב טען כי הנכס נשוא הערר משמש בעיקר לפעילותם המסחרית של העוררים ומהווה מחסן למזגנים וחלקי מזגנים אותם מייבאים ומוכרים העוררים.

מחלוקת נוספת נתגלעה בין העוררים למשיב בנוגע לערר שהוגש ביחס לשנת המס 2013.

המשיב טוען כי בגין שנת מס זו לא הוגשה השגה במועד וכפועל יוצא מכך מדובר בשומה חלוטה.

המשיב מפנה לנספח ב' לכתב התשובה לערר, הוא מכתבו של מנהל מחלקת מידע עסקי שנשלח ביום 29.7.13 אל העוררים בו הודיע נציג המשיב לעוררים כי הוחלט לשנות את סיווג הנכס ממלאכה ותעשייה למחסן בין השאר בשל העדר היכולת לקיים ביקורות בנכס ולתאם אחת כזו עם העוררים.

בסעיף 7 למכתב זה הועמדה לזכות העוררים האפשרות להגיש השגה בתוך 90 יום מפנייה זו.

לטענת המשיב, מחדלם של העוררים שלא הגישו השגה על המכתב מיום 29.7.13 מביא לכך ששומת שנת המס 2013 חלוטה.

ב"כ העוררת התייחס לאיחור זה בעת הדיון המקדמי וכך השיב לפניית הוועדה:

...כאשר הוועדה מפנה אותי לסעיף 7 למכתב מיום 29.7.13 שקצב לנישום 90 יום להגשת ההשגה אני משיב שכיוון שלא נעשתה ביקורת בפועל כי הנכס היה סגור והאדון יעקב לוי דיבר עם הפקח והוא סבור היה שטרם חלף המועד להגשת ההשגה..."

למשיב טענה לפיה מדובר בגרסה שעלתה לראשונה בעת הדיון המקדמי בערר ואין בה ממש. לטענת המשיב העוררים הם שהעמידו קשיים על ביצוע ביקורות בנכס ואין להם אלא להלין רק על עצמם.

בסעיף 18 לתצהירו מסביר עד העוררים יעקב לוי כדלקמן:

"השגה שהגשתי מתייחסת הן לשנת 2013 והן לשנת 2014 וזאת מהטעם הפשוט כי הפקח לא נכנס פיזית בתוך העסק בשנת 2013 ואני סברתי כי כל עוד הוא לא נוכח בתוך העסק אני זכאי להגיש את ההשגה"

לא ברור מאין שאבו העוררים את מקור הסמכות החדש והבלתי מבוסס הנוזר בעדות מר לוי לפיה המועד להגשת השגה נדחה כל עוד לא ביקר מפקח מטעם המשיב בנכס.

מבלי להתייחס לטענת המשיב לפיה הביקור בנכס נמנע בשל סירוב העוררים לתאמו נציין כבר כעת כי הננו דוחים את עמדת העוררים וקובעים כי המועד להגשת השגה קבוע בחוק ואף פורט ברחל בתך הקטנה בתשובת ניסים שעבי מיום 29.7.13.

העוררים, מסיבותיהם שלהם, בחרו שלא להגיש ערר על תשובת המשיב מיום 1.8.2013 ובכך נטלו על עצמם סיכון. בהיעדר השגה אין בפנינו ערר.

לאור האמור לעיל הננו קובעים כי תוצאות ערר זה יחולו רק על שנת המס 2014.

לגופה של המחלוקת נפנה לתצהירו של עד העוררים אשר מציינ כי הנכס משמש כבית מלאכה משנת 1987 (ולא כפי שנאמר בכתב הערר)

עד העוררים טען כי אופי הפעילות במקום לא השתנה וכי **"המקום משמש אותי כבית מלאכה לתיקון וייצור מזגנים מחלקים משומשים או חלקים חדשים שאני מזמין מספקים שונים"** אולם מיד לאחר מכן סותר את שאמר ומציין כי:

"בשנת 2013 ירדה הפעילות בבית המלאכה. כמו כן אני נפצתי ב"תאונת עבודה" והוכרתי כ"נכה עבודה" על ידי המוסד לביטוח לאומי."

סעיף 9 לתצהירו של עד העוררים תומך למעשה בעמדת המשיב לפיה בנכס מתבצע שימוש ולו חלקי לאחסנה:

"בבית המלאכה רוכזו מטבע הדברים כלי עבודה לתיקון מזגנים (רתכות וכלים שונים) וגם מזגנים ישנים וחלקי חילוף רבים"

בסעיף 19 לתצהירו מתייחס עד העוררים לעירוב השימושים בנכס ואומר:

יכל בית מלאכה מאחסן בחובו חלקי חילוף ואביזרים שונים, אולם אין בכך כדי להפוך אותו ל"מחסן".

העד צירף לתצהירו חשבוניות מהן עולה כי עבודות התיקון והשירות אותן הוא מספק ללקוחותיו מתבצעות על פי רוב באתר הלקוח. לא הוצגה חשבונית התומכת בטענה כי תיקון המזגן או ייצור נעשה בנכס, להיפך. בעניין זה נפנה לכתובות המפורטות על גבי פירוט העבודות בחשבוניות שצורפו.

העד אף אישר התרשמות זו בעת חקירתו הנגדית ביום 1.12.2014 כאשר נשאל על החשבוניות.

גם ביחס למחזור הכנסות העסק העיד העד בעת חקירתו כי רק 25% מהכנסות העסק מתקבלות בגין תיקונים המתבצעים בנכס עצמו.

לשאלת הוועדה ענה העד כי בחורף עובדים בנכס ואילו בקיץ זה משתנה בהתאם לביקוש.

העד הסביר כי הוא פותח יחד עם אחיו "באופן תדיר" את הנכס שכן הוא יוצא לעיתים קרובות להתקנות ותיקונים באתרים שונים.

תמונות המתארות את מראה הנכס צורפו לתצהיר עד העוררים וסומנו ע/1.

העד שי שמש הנו בעלים של נגרייה הנמצאת בסמוך לנכס נשוא הערר, הצהיר כי הוא רואה מדי יום ביומו את העוררים פותחים את העסק ועוסקים בהרכבת חלקי מזגנים ובתיקון מזגני משומשים.

בחקירתו על תצהירו השתנתה גרסתו:

"את חיים אני רואה מידי יום. יעקב עד כמה שידוע לי הוא עוסק בתיקונים והוא נמצא הרבה מחוץ לעסק. כל יום שתגיע לנכס אתה תראה את חיים לא בכל שעות היום. אני רואה אותו בעיקר בבקרים. רואה אותו לוקח ציוד ויוצא להתקנה."

המשיב הגיש תצהיריהם של שני מפקחים מטעמו כאשר חלק גדול מעדותם מתרכז בכך שביקרו את הנכס מספר פעמים והוא היה סגור.

העד דורון נימך העיד כי היה פעמיים (26.5.13 ו-5.6.13) בנכס והנכס נמצא סגור.

באשר נשאל על כך בחקירתו הנגדית השיב:

"אם הנכס סגור זו אינדיקציה מסוימת .. כאשר זה מלאכה ותעשייה אתה אמור לראות שהנכס פתוח..."

גם העד דרור עיני העיד כי בא כמה פעמים לנכס ומצא אותו סגור.

"כשהנכס סגור אני מתאר מה אני רואה, אינני מביע דעה. אני בודק את הנכס עצמו. הייתי ב 6 ביקורות, בשתיים מהן היה הנכס פתוח, כאשר אחת מהביקורות הייתה מתואמת"

כשאתה שואל אותי על מספר הביקורות בנכס אני מבהיר כי אני הייתי ב 5 ביקורות ובשישית דורון היה ולא אני"

העד אישר כי כלי העבודה שנראים בתמונה מ/2 היו בנכס כאשר ביקר בו, הוא גם אישר כי ראה בלוני גז אך לא ראה שנעשה בהם שימוש בנכס.

העד הוסיף ואמר: **"בנכס צריכה להיות פעילות ייצורית, בנכס זה בעת הביקורות שערכתי לא נערכה פעילות ייצורית."**

לאחר שעיינו בחומר הראיות שהציגו בפנינו הצדדים מוטל עלינו להגיע למסקנה האם הפעילות המתבצעת בנכס הינה פעילות ייצורית למלאכה ותעשייה.

נקדים ונציין כי הערר שבפנינו מתייחס לנכס בלבד ולשימוש אותו עושים העוררים בנכס ולא לכל חלק אחר בעסק שלהם, ודאי לא לאותה פעילות המתבצעת מחוץ לעסק אצל לקוחות העוררת.

בפעילות העוררים מחוץ לעסק יש משום אינדיקציה לסוג הפעילות המתבצעת בנכס.

מחומר הראיות שהובא בפנינו עולה כי אכן חל שינוי במצבו העובדתי של הנכס ובשימוש אותו עושים העוררים בנכס ביחס לשנים קודמות. העוררים בעצמם מודים בכך.

העוררים מודים כי חלה האטה בעסק שלהם ואין בו את אותם היקפי פעילות כבעבר. עוד מודים העוררים כי מרבית פעילותם מתבצעת מחוץ לעסק, גם חלוקת ההכנסות מהעסק 75/25 נותנת ביטוי לסוג הפעילות המתואר.

האם עולה מחומר הראיות כי השינוי בשימוש בנכס מצדיק שינוי הסיווג ממלאכה ותעשייה למחסן ?

ניתן לקבוע בוודאות כי הנכס אינו משמש בכל שטחו בשימוש למלאכה ותעשייה.

התמונות שהוצגו, תצהירי הצדדים ועדויותיהם כמפורט לעיל אינם משכנעים כי בנכס נעשה שימוש למלאכה ותעשייה בכללותו.

בבר"מ 4021/09 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' מישל מרסייה קבע בית המשפט מבחנים חדשים להגדרת "בית מלאכה": מבחן ההגדרה המילונית, מבחן התכלית הסוציאלית ומבחן האחידות הפרשנית.

המשיב טוען כי פעילות העוררים בנכס מסתכמת באחסון הציוד המשמש אותם להתקין מזגנים מחוץ לנכס ובתור שכך אינה עונה על הגדרות המבחן המילולי /לשוני שכן אין מדובר בבית המלאכה המשמש למקצוע מסויים שבעיקרו עבודת ידיים כגון נגרות או מסגרות.

אכן, העיסוק המתואר על ידי עד העוררים אינו מאפיין בית מלאכה של בעל מלאכה כמו נגר או סנדלר כי אם נכס המשמש חלקית לתיקונים ו/או הכנת חלפים לתיקונים שיבוצעו מחוץ לעסק ומחסן בחלק ניכר משטחו בו מאוחסנים החלפים המשמשים למשימות התיקון מחוץ לנכס או כלי העבודה של המתקנים.

השימוש המתואר על ידי עד העוררים בתצהירו ובחקירתו אינו מאפיין את השימוש המוגדר במילון ביחס לבית מלאכה או למי שעוסק בעבודת כפיים במלאכה כפי המתואר בפסק הדין בעניין מישל מרסייה.

בית המשפט בעניין מישל מרסייה מסתייע בפרשנותו במילון אבן שושן וקובע :

"מילון אבן שושן מגדיר בית מלאכה "מקום שעובדים שם במקצוע מסוים בעיקר בעבודת ידיים (להבדיל מן 'בית חרושת' שעובדים בו בעיקר במכונות) כגון נגריה, מסגריה, סנדלריה" (מילון אבן שושן מחדש ומעדכן לשנות האלפיים (2007)); וממשיך המילון ומגדיר: "בעל מלאכה - אמן, עוסק בעבודת ידיים במקצוע מסוים, כגון נגר, מסגר, חרט, ספר" (שם); ההדגשה הוספה - א"ר); זהו המשקל הלשוני הידוע כמשקל בעלי המלאכה או המקצוע. אמנם, המילון נתפס ככלי עזר פרשני המסייע בקביעת מתחם האפשרויות הלשוניות שניתן ליתן למלה, ואינו קובע מה יהא פירושה הנכון בהקשר המשפטי הנדון..."

לא השתכנענו מעיון בעדות עדי העוררים, בחקירתם על תצהיריהם, בדוח ממצאי הביקורות של הפקחים שהעידו מטעם המשיב ובשינוי שחל בפעילות הנכס כפי שעולה מעדויות העוררים בעצמם כי בפעולות אותן מבצעים העוררים בנכס יש משום פעולות המאפיינות עבודת ייצור .

ההתרשמות המתקבלת מעדויות הצדדים הינה כי עיקר פעילות העוררים הינה בהענקת שירותי תיקונים ותחזוקה אצל לקוחות העוררים מחוץ לעסק ואילו העסק משמש לאחסנה של כלי העבודה, חלקי החילוף וחלק מהמכונות. גם אם נעשית בנכס פעילות לתיקון חלקים או שיפוצם הרי שהרושם העולה מעדויות הצדדים ומהתמונות שצורפו לתצהירי הצדדים כי חל שינוי באופן בו פעל בעבר העסק ואילו כיום עיקר הנכס משמש לאחסנה וכידוע השימוש הטפל על פי דיני הארנונה הולך אחר העיקר.

העוררים לא הציגו ראיות ביחס לעמידתם במבחן "תכלית ההקלה בצו הארנונה" כפי שפורט בפסק הדין בעניין מישל מרסייה. גם מבחינת כללי האחידות הפרשנית, לא נערך דיון על ידי העוררים וממילא הם לא הביאו ראיות לניתוח כזה של צו הארנונה .

משנמצא כי השימוש אותו עושה העוררת אינו עומד במבחנים שנקבעו בפרשת מישל מרסייה יש לקבוע כי לא ניתן לסווג את העוררים כבית מלאכה על פי המבחנים שנקבעו בפסק הדין בעניין מישל מרסייה.

פעילות העוררים אף אינה עונה על המבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין סיווג נכס כמלאכה ותעשייה, היינו המבחנים לזיהויה של פעילות ייצורית.

המבחן שאומץ בפסיקה בכדי להכריע האם יש לסווג נכס תחת סיווג מלאכה ותעשייה נקבע כאמור על פי המבחנים לזיהויה של פעילות ייצורית: מבחן יצירת יש מאין, מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר, המבחן הכלכלי, מבחן ההנגדה או מבחן מרכז הפעילות. (ע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ)

לעניין מבחן יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר: תיאור הפעילות המתבצעת בנכס על ידי העוררים אף לא התיימר להציג מצב לפיו בנכס יש פעילות אשר עונה על ההגדרה של יצירת יש מוחשי חדש. עד העוררים מר יעקב לוי העיד כי בעסק עוסקים ב'הרכבת חלקי מזגנים ובתיקון מזגנים משומשים'. אין בכך משום יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר.

למעשה בנכס, בסופו של יום, לא מיוצר מזגן או מוצר אחר אלא, במקרה הטוב מדובר באחסנה או בשלב מתוך תהליך שירות התיקונים אותו מעמידים העוררים לרשות לקוחותיהם.

המבחן הכלכלי או מבחן השבחת הנכס- האם בעצם תיקון מזגנים משומשים או הרכבת חלקי מזגנים יש בה משום השבחה של הנכס. כאמור לעיל התרשמנו כי מדובר בשלב מתוך שלבי העמדת שירות של תיקונים או שירותים. אין בעצם מתן השירות בכדי לעמוד בתנאים של מבחן השבחת הנכס.

מבחן ההנגדה- הפעילות המתוארת כפי שעולה מהראיות שהובאו בפנינו נוטה לשירותים ולא לפעילות ייצורית.

מבחן היקף השימוש במוצר- לא נטען ולא הוכח כי מדובר במוצר סטנדרטי המיוצר בייצור המוני.

מבחן הגרביטציה- מהראיות שנשמעו בפנינו עולה כי עיקר הפעילות בנכס הינה פעילות של מתן שירותים או אחסון ולא פעילות יצרנית.

בסיפת הדיון נכון יהיה לצטט מדבריה של השופטת רות רוני בעניין עמנ 302/07 טמיר כהן נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב:

"אני סבורה כי העניין הראשון שיש להביא אותו בחשבון – לפני קביעת המבחנים הקונקרטיים שאותם יש ליישם (ואשר אינם מובילים למסקנה חד משמעית) הוא תכליתם של חוקי המס, אשר קבעו סיווג מיוחד לנכסים המשמשים למלאכה ותעשייה... לעניין זה התייחסה גם ועדת הערר בהחלטתה בנושא ערעור זה. הועדה קבעה כי התכלית של החוקים האמורים היא: "עידוד הפעילות היצרנית בתעשייה ומלאכה. מתן תעריף מוזל לענף התעשייה והמלאכה נועד לפעילות יצרנית המצריכה שטחים גדולים ונותנת תעסוקה ..."

אני סבורה כי ההצדקה לתעריף המוזל איננה קיימת בהכרח מקום שמדובר בפעילות שלצורך ביצועה לא נדרשת כמות גדולה של עובדים ולא נדרש שטח גדול, לכן לדעתי, כאשר קיים ספק ביחס לאופי הפעילות, אין מקום לסווג בסיווג מוזל פעילות שלצורך ביצועה נדרש שטח קטן ומספר מצומצם של עובדים..."

אין חולק כי במקרה שבפנינו אין מדובר בעסק המשתרע על שטח גדול ואין מדובר בעסק המעסיק עובדים רבים.

למעשה התקבל הרושם ההפוך כי מדובר בעסק קטן, הפועל חלקית ובקושי עוסקים בו שכן מרבית הפעילות מתבצעת על ידי שני העוררים מחוץ לנכס ובעסק, כאשר עיקר הפעילות בו הינה אחסנה של כלי עבודה, חלפים וציוד הנדרש לתיקוני החוץ.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

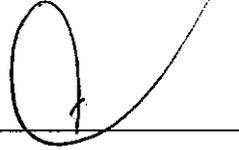
העוררים יישאו בהוצאות המשיב בסך 500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 26.2.2015.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140010126
140010598

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: גולדקס מתכות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בשני נכסים ברחוב שוקן 27 ת"א, האחד בשטח 822 מ"ר המסווג בסיווג מלאכה ותעשייה והשני בשטח של 394 המסווג בסיווג לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה לבניינים שאינם משמשים למגורים.

עניינו של ערר זה הינו הנכס בשטח של 394 מ"ר אשר העוררת טוענת כי יש לסווגו בסיווג מלאכה ותעשייה.

ביום 30.6.2014 נתקבלה החלטה בהתאם לבקשת הצדדים על איחוד העררים שבכותרת.

העוררת טוענת כי יש לשוב ולסווג שטח זה בסיווג מלאכה ותעשייה מהטעמים הבאים:

שינוי הסיווג נעשה מבלי שהעוררת שינתה את פעילותה וללא תשתית ראייתית.

מדובר בנכס אינטגרלי ואין מקום לפצלו לשני שימושים.

הסיווג הראוי לנכס הינו מלאכה ותעשייה.

המשיב דחה את השגת העוררת בטענה כי ביחידה בשטח של 394 מ"ר נמצא כי מתקיימת פעילות משרדית הכוללת בין השאר עמדות מחשב, מכונות צילום ועמדת קבלה... המשיב מפנה לאתר האינטרנט של העוררת המתאר את פעילותה, לדו"ח מממצאי הביקורת ולראיות שנשמעו בפנינו.

המשיב טוען כי בהתאם לפסיקה המחייבת נמצא כי בשטח העוררת ישנם שני שטחים המשמשים לצורך מטרת שונות. שטח הייצור מחד ושטח המסחר מאידך. מאחר ומדובר בנכס רב תכליתי בעל שימושים שונים ועל כן ניתן להפריד בין חלקיו ולסווג כל חלק לפי השימוש והתכלית המתאימים לו.

יצוין כי העוררת העלתה גם טענה ביחס לחיובה בשטחים משותפים ערב מתן פסקי הדין של בית המשפט העליון בעניין דיזנהויז ואי. בי. סי ניהול, אלא שבין לבין אמר בית המשפט את דברו בעניין זה ולא נשוב ונקיים דיון באותה העילה.

העוררת הגישה את תצהירו של מנכ"ל העוררת.

בתצהירו טוען עד העוררת כי בנכס מתבצעת פעילות עסקית אחת שמהותה ייצור מוצרים מעובדים למחצה עבור תעשיית כלי הכסף, התכשיטים, האלקטרוניקה ותעשיות השיניים. ביחס לשטח שבמחלוקת הסביר עד העוררת כי בשטח זה "נעשית פעילות התומכת בפעילות הייצורית : שירותי מזכירות, הנהלת חשבונות, חדר ישיבות והחדר שלי בו אני מנהל את כל החברה, כמו כן נמצאות שם כספות בהן מאוחסנים חומרי גלם ומוצרים שאנו מייצרים..."

בהמשך מסביר עד העוררת מדוע חשובה לעוררת ההפרדה בין השטח הייצורי לפעילות האדמיניסטרטיבית התומכת בה תוך רצון להפריד בין שתי המחלקות מסיבות בטיחותיות ולמנוע חשיפה של מי שמבקר באזור האדמיניסטרטיבי לאזור הייצור.

עדי המשיב תיאר מצב עובדתי לפיו השטח שבמחלוקת מאופיין כשטח רציף עם כניסה ראשית אחת שנראו בו עמדות מחשב, מכונות צילום, טלפונים, ארונות עם קלסרים, חדר ישיבות, עמדת קבלה, כספות, מטבחון, שירותים ושטח לאחסון (ראה דו"ח ממצאי הביקורת מיום 17.3.13).

גם התמונות שצורפו לדו"ח מתארות שטח משרדי וכן את הפרוזדור המשמש למעבר בין שטח זה לשטח הייצור.

נראה כי אין מחלוקת עובדתית בין המשיב לבין העוררת ביחס לתיאור העובדות הנוגעות לפעילות המתבצעת על ידי העוררת בשטח שבמחלוקת.

המחלוקת נוגעת לשאלה האם מדובר בפעילות המהווה יחידה אינטגרלית למערך הייצור הנלות באופן חיוני לשימוש העיקרי בנכס הסמוך כטענת העוררת, או שמא מדובר בנכס רב תכליתי בעל שימושים שונים אשר ניתן לסווגו לפי השימושים השונים.

ביום 10.11.2014 נשמעו הראיות בפנינו .

עד העוררת נתקף על תצהירו בחקירה נגדית . למעשה שב העד על התיאור העובדתי שמסר בתצהירו ובנוסף הכחיש את טענות ב"כ המשיב כאילו עוסקת העוררת בסחר של מתכות וטען כי פעילות זו הופסקה כבר לפני שנים וכעת עוסקת העוררת רק ברכישת חומרי גלם עבור המפעל ולצורך זה בלבד.

גם חקירת עדי המשיב שנחקרו לא שינתה מהאמור בתצהיריהם.

מכל האמור לעיל, מתצהירי הצדדים, מחקירת עד העוררת בפנינו ומהראיות שצורפו לתצהירים הגענו למסקנה כי הנכס שבמחלוקת מהווה שטח נלווה ואו שטח עזר בעל זיקה ישירה לפעילות הייצור של העוררת המתקיימת באותה הכתובת. השתכנענו, לאור עדות עד העוררת ולאור ממצאי הביקורת על אף שקיימת חלוקה בין הנכס לשטחי הייצור מדובר בעובדים הקשורים לפעילות המתבצעת בשטח הייצור כי זה חלק אינטגרלי מהמפעל ליצור מתכות הנמצא באותה הקומה ומופרד מהשטח שבמחלוקת בפרוזדור, ובו לא רק משרדים אלא גם הכספים המשמשים לאחסון חומרי הגלם ותוצרתו.

מהראיות שהובאו בפנינו עולה כאמור כי מאוחסנים בשטח שבמחלוקת חומרי גלם המשמשים את המפעל במסגרת התהליך הייצורי.

מהתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת השתכנענו כי מדובר בחלק הקשור לשימוש ביתרת הנכס .

השתכנענו מעדות עד העוררת, כי המאפיינים המפורטים באתר האינטרנט של החברה כפי שהוצגו לו במהלך עדותו אינם בתוקף עוד. כי העוררת אינה עוסקת בסחר במתכות ועל כן השימוש בנכס כולו נעשה למטרת ייצור.

יצוין כי בפני הועדה לא הובאו ראיות ביחס לשימוש שנעשה בעבר בשטח של 97 מ"ר וסווג תחת סיווג מסחר ועל כן התעלמה הועדה מסיווג זה ואין אלא לקבל את הערר במלואו.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל.

בנסיבות המחלוקת המהותית לא מצאנו לחייב את המשיב בהוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 26.2.2015.

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

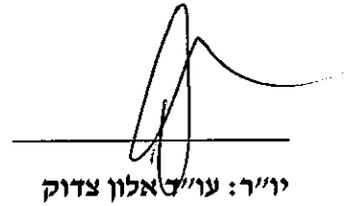
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין
בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד טאלון צדוק

קלדנית: ענת לוי