

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

תאריך : כט באייר תשעה
18.05.2015
מספר ערר : 140012070 / 11:19
מספר ועדה : 11182

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: זהבי אליהו

- נ ג ד -

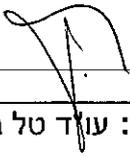
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

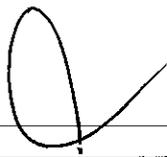
החלטה

יש לברך את ב"כ המשיב על כי בנסיבות העניין הפעילה את שיקול הדעת הנכון. הערר יתקבל חלקית כך שהעורר יחויב בגין כל תקופת ההחזקה אך ורק בגין 54 מ"ר ושטח הגלריה יזכה בפטור לנכס שאינו ראוי לשימוש לתקופה זו, דהיינו מיום 10/6/14 ועד ליום 23/9/14 מועד סיום החזקה ישא העורר בתשלום בגין 54 מ"ר בלבד בסיווג משרדים שרותים ומסחר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.05.2015.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כט באייר תשעה
18.05.2015
מספר ערר : 140011978 / 11:38
מספר ועדה: 11182

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: זהר יצחק תעודת זהות

- נ ג ד -

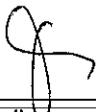
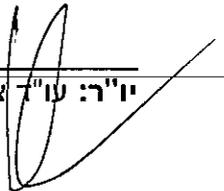
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאור האמור לעיל יתקבל הערר חלקית באופן שיינתן לנכס פטור לנכס ריק לתקופה המבוקשת דהיינו מיום 6/8/14 עד ליום 16/11/14.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.05.2015.

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


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

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: פינקילשטיין

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

פעם נוספת מובאת להכרעת ועדת הערר הסוגיה הקשורה בשאלת סיווגו של נכס ריק בסיווג הזול האפשרי מבחינת ייעודו התכנוני.

עניין לנו הפעם בנכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב י.ל פרץ 31 א' תל אביב בשטח של 90 מ"ר.

מכתב הערר, כתב התשובה ומדברי הצדדים בדיון המקדמי שהתקיים בפנינו עולה כי אין ביניהם מחלוקת עובדתית כי אם מחלוקת משפטית פרשנית בשאלה האם יש לסווג את הנכס על פי הסיווג הזול האפשרי על פי התביעה החלה על המקרקעין נשוא הנכס או על פי היתר הבנייה שחל על הנכס.

הצדדים טענו בפנינו טיעון משלים בעת הדיון ביום 18.3.2015. העוררת אף הגישה את תביעת 44 החלה על הנכס (כאשר מרשימת השימושים האפשריים – "העסקים המותרים" המפורטים בה השימוש הזול ביותר מבחינת סיווג לארנונה הינו למלאכה ותעשייה). ואילו המשיב הפנה להיתר מספר 133 מיום 1.6.1968 על פיו ייעוד הנכס (קומת הקרקע) של הבניין הינו לטענת המשיב לחנויות בחזית, ובעורף מחסן מסחרי.

כאמור מצטמצמת המחלוקת בין הצדדים לשאלה אחת: כיצד יש לחייב נכס בהיותו נכס ריק על פי ייעודו התכנוני.

הצדדים חלוקים איך ועל פי מה ייקבע סיווגו של נכס ריק – האם על פי הקבוע בהיתר הבנייה או על פי ייעודו התכנוני הזול האפשרי על פי הוראות התביעה החלה על הנכס.

לטענת ב"כ המשיב **"היתר הבנייה מהווה חוק ספציפי שגובר על התביעה שהינה כללית ואינה מתייחסת לנכס עצמו"**.

כבר הכרענו בעבר בשאלה הנוגעת לחיובו של נכס ריק על פי הייעוד התכנוני ה"זול" האפשרי על פי צו הארנונה.

נקדים ונציין כי עמדתו של המשיב הגורסת כי הייעוד התכנוני הזול ייקבע על פי המפורט בהיתר הבנייה (לרבות האינטרפטציה החדשה ביחס לחיקוק ספציפי הגובר על חיקוק כללי) בעייתית ואמרנו כבר שהיא אינה מתיישבת עם ההיגיון שעמד בבסיס פסיקת בתי המשפט אשר קבעו את

העיקרון לפיו חיובו של נכס ריק בארנונה יהיה על פי הייעוד התכנוני הזול ביותר האפשרי ביחס לנכס, שכן אימוץ עמדת המשיב יגרום לכך שלעולם לא תעמוד בפני מנהל הארנונה חלופה כלשהי זולה יותר בבואו לסווג נכס ריק, שכן על פי רוב היתר בנייה בכלל וחלק ספציפי ממנו המתייחס לקומה, כדוגמת הנכס במקרה שבפנינו, אינו מאפשר יותר משימוש אחד.

האם די בכך שייעוד הקרקע הוגדר למשל כיעוד למגורים בכדי שהנכס יסווג (לאור העובדה שאין מחלוקת כי הוא ריק) בסיווג למגורים או שעל העוררים להוכיח כי השימוש המותר על פי היתר הבנייה הינו למגורים.

עלינו להכריע האם הלכת מלק, והחלטות בית המשפט העליון בעניין סיווג נכס ריק מתכוונות לייעוד תכנוני על פי התכנית החלה על המקרקעין נשוא הערר או לשימוש המותר על פי היתר הבנייה.

בברם 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה (להלן: "פסה"ד מלק") קובע בית המשפט העליון כך:

".....המסקנה המתבקשת היא, כי אין להמשיך ולחייב את המערער בשיעורי ארנונה, כאילו הוא עדיין עושה שימוש במקרקעין שלא בהתאם לייעודם התכנוני. וראוי להדגיש – אין המדובר במבנים, אשר מעצם מהותם יכולים לשמש אך ורק לצרכים הנוגדים את הייעוד התכנוני-חוקי של המקרקעין, אלא במבנים שבעיקרון, ניתן לעשות בהם שימוש לפי הייעוד התכנוני-חוקי. זאת ועוד, היה ובעתיד יתרחש שינוי כלשהו במצבם של הנכסים או במצב השימוש בהם, אין כל מניעה לכך שבעקבות שינוי כזה ישונה, בהתאם, גם סיווגם לצרכי ארנונה"

פס"ד מלק ניתן ביום 14.7.2003 ובאופן אופרטיבי הורה בית המשפט למשיב באותו העניין לערוך למערער שומת ארנונה לשנים 1998-1999, לפיה יסווגו המבנים כמבנים חקלאיים. בעקבות פס"ד מלק נקבעה ההלכה לפיה כאשר מדובר בנכס ריק יש לסווגו בהתאם לייעודו התכנוני החוקי, ולא לפי השימוש האחרון שנעשה בו.

בעמ"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב אשר ניתן ביום 4.9.2012.

אומר בית המשפט :

"לאחר פסק הדין בפרשת מלק התמודדו מספר בתי משפט מנהליים עם סוגיה דומה בשאלת הסיווג שיש ליתן לנכס ריק. בפסקי דין אלה נקבע כי כאשר לנכס הריק יש מספר שימושים המותרים על פי דין- הרי שיש לחייבו בארנונה בהתאם לסיווג הזול ביותר מבין השימושים אלה...במסגרת החלת הייעוד התכנוני של הנכס סבורתני, כאמור, כי יש להחיל את השימוש המותר הזול ביותר מבחינת הנישום"

"...סיכומו של עניין באופן כללי לטעמי יש לסווג נכס ריק לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים בו על פי הדין. קביעה זו מתחשבת במצבו של הנישום שאינו מפיק מהנכס הריק תועלת כלכלית, מחד גיסא, ותדרבן אותו לנצל את הנכס שכן הוא עדיין משלם בגינו ארנונה מאידך גיסא"

העוררת טוענת כאמור כי יש לחייבה על פי אחד השימושים המותרים על פי התב"ע ומפנה בעניין זה לתב"ע 44.

אין מחלוקת בין הצדדים באשר לתחולתה של תב"ע זו על המקרקעין נשוא הערר שבפנינו. סעיף התכליות מאפשר סיווגים זולים יותר מסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". העוררת עתרה בכתב הערר לסווג את הנכס תחת סיווג תעשייה ומלאכה. שימוש אשר נזכר בין השימושים העסקיים המותרים על פי התב"ע בנכס נשוא הערר.

הלכה מושרשת היא מקדמת דנא, כי תכניות בניין עיר הן בגדר "חיקוק" (ראה לעניין זה : ע"א 416/58 נאצר ע' ג'דעון נ' סאלם סלימאן, פ"ד יג(2), 916,922; ע"א 119/86 קני בתים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מו(5), 727, 742; ע"פ 389/91 מדינת ישראל נ' וסמרק, פ"ד מט(5), 705, 724; ע"א 3213/97 נקר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, פ"ד נג(4), 625, 646).

בהיותה "חיקוק" די לה לעוררת שהיא מצביעה על תכנית בניין עיר בכדי להתבסס על תוכנה ו/או הוראותיה. (כאמור, המשיב לא העלה טענה כנגד תחולתה של התביעה על הנכס נשוא הערר).

האם בבואנו לפרש את הוראות בית המשפט העליון בעניין פס"ד מלק ועמ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב יש לסווג נכס ריק לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים על פי הוראות התביעה או על פי היתר הבנייה ?

נדמה לנו כי פרשנות נכונה של הוראות בית המשפט, במיוחד לאור דברי בית המשפט כי הקביעה מתחשבת במצבו של הנישום שאינו מפיק מהנכס הריק תועלת כלכלית תוביל לכך שנכס ריק יסווג לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים על פי דין, כלומר על פי הוראות תכנית בניין העיר החלה על הנכס או היתר הבנייה של הנכס לפי הזול שביניהם.

המשיב כאמור לא כפר בשימושים הנטענים כשימושים האפשריים על פי התביעה והוא מפנה מבחינתו להיתר הבנייה אשר כולל שימוש לחנויות בקומת הקרקע של הנכס הספציפי.

לאור האמור לעיל דין הערר להתקבל.

יש לסווג את הנכס על פי הסיווג הזול האפשרי על פי הוראות התביעה – היינו תכנית 44 – שימוש למלאכה ותעשייה.

המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך 750 ₪ + מע"מ

ניתן בהעדר הצדדים היום 18.5.2015.

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

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

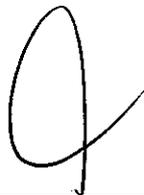
מיום מסירת ההחלטה.

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

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



חבר: ע"ד גדי טל



חבר: עו"ד רוי"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ביסופט תכנה בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית אביב - יפו

החלטה חוזרת בערר

1. בהחלטתנו מיום 26.2.2014 דחינו את הערר שבכותרת [להלן 'ההחלטה הראשונה']]. העוררת ערעה על ההחלטה הראשונה, וביום 6.1.2015 ניתן על ידי כבי' השופטת צילה צפת בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו פסק דין בערעור [עמ"נ 13114-04-14]. בית המשפט הנכבד, לאחר שבחן את החלטת הוועדה, החליט כי "התיק יוחזר לוועדת הערר, על מנת שזו תידרש לראיות שהוצגו בפניה ולמבחני ההלכה הפסוקה, ותיתן את החלטתה".

משכך, עלינו לעשות כמצוות בית המשפט, ואכן כך נעשה.

2. הערר הוגש על ידי העוררת לאחר שהמשיב שינה את הסיווג של הנכס מ'בית תכנה' ממנו נהנתה לפני כן, לסיווג השיורי, של 'נותני שירות'. השינוי נעשה בסמוך למעבר של העוררת מקומה 3 לקומה באותו בניין ברח' ברוריה 7 ביום 1.8.11. השאלה שהונחה על שולחננו הייתה: היכן עובר הקו שמפריד בין 'בית תכנה', כזה שעיקר עיסוקו בנכס הוא ייצור, משמע פיתוח של תכנה; לבין עסקו של מי שנותן ללקוחותיו 'שירותי תכנה', משמע שעיקר פעילותו בנכס היא לשרת את לקוחותיו, לרבות כאלה שרכשו ממנו תכנות והם משתמשים בהן.

3. נזכיר, כי הערר נסב על סיווג הנכס מחדש על ידי המשיב בשנת 2012. המשיב לא סיווג את הנכס כבעבר לפי סעי' 3.3.3 לצו הארנונה שחל על "בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה... אלא סיווג אותו בסיווג השיורי לפי סעי' 3.2 שחל על "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

4. הערר נסב על החלטתו של המשיב בהשגה שהוגשה לו. בהחלטתו מיום 15.8.12 כותב המשיב בין היתר כי "בהתאם לביקורת שביצענו בנכס בתאריך 2.8.12, ובהתאם לפרופיל החברה, נמצא כי עיקר פעילות החברה הינה בתחום מתן השירות לארגונים גדולים. אין מדובר בפעילות בהתאם להוראת הסעיף ובהתאם להגדרת סעיף 3.3.3

לצו הארנונה בתי תוכנה, שעיסוקם הוא ייצור תוכנה. נדגיש כי פעילות כלשהי בתחום המחשבים או האינטרנט, כשלעצמו, לא ייחשב כבית תוכנה במובן צו הארנונה".

5. כעולה מכך, המשיב מבחין בין נכס שעיקר הפעילות שמתבצעת בו היא של פיתוח ["ייצור"] תוכנה, לבין נכס שעיקר הפעילות שמתבצעת בו היא מתן שירות ללקוחותיו, לרבות שירות בקשר עם מוצרי תוכנה שרכשו. נכס מהסוג הראשון יסווג כ"בית תוכנה", ואילו נכס מהסוג השני, יסווג בסיווג השיורי נכס שבו ניתנים 'שירותים'. בסעי' 2 לעיל הדגשנו את המילה 'בנכס', שכן, נישום יכול להפריד בין סוגי פעילויותיו ולחלקן בין מספר אתרים. כך, מרכז הפיתוח שלו, שיימצא באתר א', יסווג כ'בית תוכנה', ואילו המחלקה המסחרית שלו [שיווק] ומחלקת השירות שלו ישכנו באתר אחר, והן תסווגנה כ'שירותים' לכל דבר. בתיק דנן, כל הפעילויות מתנהלות בנכס אחד.

6. בהמשך החלטתו הנ"ל פותח המשיב בפני העוררת פתח לשנות את החלטתו, וכותב: "אם ברצונכם שמשדנו יבחן את השימוש מן הנכס [כך במקור – הח"מ] לאור ממצאים נוספים, נא להמציא לאגפנו את המסמכים הבאים באישור ר"ח:

- א. רשימה שמית של העובדים מן הנכס הנ"ל בצירוף תפקיד ותעודות.
- ב. שם ותיאור התכנה שהינה מתוצרת עצמית ומיוצרת מן הנכס.
- ג. חוזים וחשבונות הקשורים לעסק הפועל מן הנכס, מול ספקים, לקוחות, שותפים עסקיים.
- ד. דו"ח הכספים האחרון הכולל פירוט של כל השימושים מן הנכס.
- ה. רשימה של עיסוקים אחרים מן הנכס, כגון, שירותי פרסום, תחזוקת מחשבים, מכירת מוצרים, שיווק ומכירת תוכנות שלא מייצור עצמי, שירותי מיחשוב".

7. המשיב, בהחלטתו, ביקש שהמסמכים יימסרו לו בתוך 30 יום, או לחילופין שהעוררת תוכל להגיש ערר על החלטתו. העוררת בחרה בחלופה השנייה.

8. מדו"ח ביקורת שנערכה בנכס, מדברי מנהלו בעת הביקור ומאתר העוררת עולה, כי היא עוסקת בתחום מערכות CRM, משמע ניהול קשרי לקוחות, על ידי ארגונים גדולים. המערכות, הקרויות גם פלטפורמה, נמכרות לארגונים, תוך התאמה לכל ארגון, והעוררת מתחזקת את הפלטפורמות עבור לקוחותיה. בסעי' 15 לכתב התשובה מסכמת ב"כ המשיב את טיב הפעילות של העוררת בנכס לשיטת המשיב, במלים "ברי שהתכלית העיקרית של הנכס היא שיווק הפלטפורמה הקיימת, שדרוגה והתאמתה

ללקוחות הקיימים והחדשים, וכן תמיכה רציפה ללקוחות". עוד יצוין כי המסמכים שנתבקשו על ידי המשיב כפי שנכתב בסעי' 6 לעיל גם נתבקשו בעת הביקורת.

9. שאלת סיווגם של עסקים שפועלים בתחום המחשבים מגיעה לעתים קרובות לשולחננו. הפער הגדול בארנונה, מחד, והקושי למיין את העסקים, מאידך, מניעים את מי שסווגו כנותני שרות, לערוך על החלטה ולבקש להיות מסווגים כבתי תוכנה.

10. לצורך כתיבת החלטתנו נעזרנו בפס"ד של כב' השופטת ש' ברוש בעמ"נ (ת"א) - 29761-10-02 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה - עיריית תל אביב-יפו. בית המשפט מבאר את צו הארנונה כך:

"לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" נדרש לפי סעיף 3.4.3 לצו הארנונה, כי תתקיים בו בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה". הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה". המונח "בעיקר" מכוון, בעיני, הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת... במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס".

11. עוד נצטט, את כב' השופטת ברוש בשני עניינים. הראשון הוא שאלת נטל ההוכחה. בעניין זה חזרה השופטת על ההלכה הפסוקה, ופסקה כי "בצדק קבעה הועדה כי נטל ההוכחה בערר שנדון בפניה מוטל על המערער. .. אם בחר הנישום לערוך על החלטת המנהל בהשגה לפני ועדת ערר ... מוטל על הנישום הנטל לסתור בפני הועדה את ממצאי המנהל". זאת ועוד,

12. ככתוב לעיל, העוררת שינתה את מקום מושבה בשנת 2012, ובמקביל, שינה המשיב את הסיווג שלה. העוררת מלינה על כך, וטוענת כי לא חל כל שינוי בפעילותה. על כך נכתב בפסה"ד כי "שינוי הסיווג בשנת המס הנוכחית לעומת השנים שקדמו לה אינו, כשלעצמו, עילה להעברת הנטל אל כתפי המשיב, שכן כלל מושרש בענייני מיסים וארנונות הוא, כי כל שנת מס עומדת לעצמה ... מה גם, שבמקרה זה, הפעילות העסקית עברה לנכס אחר, ואין המערער יכולה להיבנות מאינטרס ההסתמכות על החלטות המשיב ביחס לסיווג בנכס הקודם. בין אם השתנה אופי פעילותה לאחר המעבר ובין אם לאו, ערך המשיב ביקורת בנכס ועל המערער מוטל הנטל לסתור את ממצאיה בפני הועדה".

13. בהחלטתנו הראשונה נכתב על ידנו, כי "לאחר עיון בערר ובתשובה, בתצהירי הצדדים ובמסמכים, בדוחות, בעדויות ובטענות, ובעיקר בסיכומי הצדדים, הגענו למסקנה, כי על הערר להידחות, מהטעם שהעוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליו, ולא שכנעה

אותנו כי עיקר הפעילות שמתבצעת בנכס היא של ייצור-פיתוח תכנה. קראנו היטב את 12 הסעיפים הראשונים של הסיכומים של העוררת, ועיינו שוב בכל המסמכים שהיא מפנה אליהם ועוד, ולא השתכנענו כי העוררת עונה על ההגדרה של 'בית תכנה'. העוררת השקיעה בסיכומיה מאמץ ניכר להבהיר את המושגים השונים. עם זאת, לדעתנו, היא לא קשרה את עיקר הפעילות שמתבצעת על ידה בנכס לסיווגו של זה כבית תכנה. לא השתכנענו בכך שעיקר הפעילות בנכס אינה פעילות של מתן שירותים ללקוחותיה הטובים והנכבדים של העוררת, אלא פיתוח של תוכנות חדשות.

14. בפסה"ד בעמ"נ 13114-04-14 החליט בית המשפט להחזיר את הערר אל הוועדה, על מנת שתקשור בין העובדות שהוצגו בפניה לבין מבחני ההלכות הפסוקות, ותקבל החלטה מחודשת בערר. כך צוינו וכך נעשה, ואף הפעם בהתאמה עם סיכומי העוררת, אך תוך פירוט הטענות והראיות אל מול ההלכות.

פיתוח תוכנה

15. בסעי' 3 לסיכומים נטען על ידי העוררת [א] כי "ביסופט מפתחת תוכנות (רוב פעילותה)" ו[ב] ביתר הזמן [היא] מבצעת שיפורים ושינויים לתכנות קיימות, שאותם שינויים בעצמם מהווים אף הם פיתוח של תוכנה".

16. העוררת מתבססת על הנכתב בתצהירו של מנכ"ל העוררת מר יובל פלג ובנספחיו. בסעי' 3 נכתב מפיו כי "פיתוח תוכנה כולל בתוכו גם תמחור של תחזוקת התוכנה – כל תוכנה נמכרת יחד עם תקופת אחריות, במהלכה מתקנת החברה באגים במערכת ומתחזקת אותה".

17. מהאמור לעיל ניתן ללמוד כי העוררת, שמשרתת "מספר לקוחות גדולים ומרכזיים" [סיכ' בסע 2], מפתחת, לטענתה, תוכנות עבור לקוחותיה, מוכרת את התוכנות ללקוחות, וממשיכה לתת להם שירות ותחזוקה.

18. למעשה, כך השתכנענו, פעילותה של העוררת כולה נסובה סביב המערכות שנמכרו על ידה ללקוחותיה. משכך, אין להתפלא על כך שרוב עובדי העוררת הם בגדר מתכנתים ברמות שונות. כל הפעילויות המקצועיות, בין בשלב של הכנת המערכת המוזמנת ובין אם בשלב שלאחר מסירתה ללקוח, לא יכולות להתבצע אלא על ידי אנשי מחשבים.

19. המסקנה שעולה מכך לענייננו היא, שהעובדה שרוב עובדי העוררת הם אנשי מחשבים אינה יכולה לשמש ראייה לכך שעיקר העבודה שנעשית על ידי העוררת בנכס היא ייצור או פיתוח תכנה. אנו סבורים כי גם פעילות של מכירה, שיווק, מתן שירות, תיקון באגים, שידרוג ועד, אינה יכולה להיעשות אלא על ידי אנשי מחשבים.

20. בסעי' 5 לסיכומים מתוארות התוכנות שביסופט "מייצרת", כ"תוכנות שנדרשות להשתלב במערכות ובפלטפורמות הקיימות ערב ביצוע ההזמנה אצל ארגונים גדולים ובינוניים. אנשי הפיתוח של ביסופט (כ-20 עובדים, מתוכם 16 מפתחים ומתכנתים) יושבים בנכס, ומפתחים את התוכנה על-פי דרישות המגיעות מלקוחות". כלומר: ללקוח פלוני יש פלטפורמה קיימת, הוא מעוניין שהיא תבצע פעולות נוספות, לצורך כך, מפתחת לו ביסופט תוכנה או תוכנות חדשות שישתלבו בפלטפורמה הקיימת שלו.

21. השאלות שיש להשיב עליהן עתה הן:

- האם ביסופט אכן מפתחת בנכס תוכנות חדשות לצורך מכירתן ללקוחותיה לצורך שילובן בפלטפורמות שלהם?
- האם פיתוח התוכנות החדשות האלה מהווה את עיקר הפעילות של העוררת בנכס, ובעיקר, האם העוררת הוכיחה זאת?

22. בסעי' 6 לסיכומים נטען כי "מר פלג הציג ראיות ברורות על כך כי בשנים האחרונות פיתחה החברה ומפתחת... " וכאן הופיעה רשימה של פרויקטים. על כך נעיר, ראשית, כי העוררת אינה מפרטת את התוכנה שנמצאת בפיתוח בשנת 2012, אלא מתייחסת כללית ל"שנים האחרונות". בעניין זה יוער כי עד לשנת 2012 סווגה העוררת בסיווג של בית תוכנה; ושנית, רשימת הפרויקטים, שרובם ככולם נוגעים ללקוח מסוים, אין בהם כל הבחנה בין תוכנה חדשה שפותחה על ידי העוררת, לבין חיבור, שילוב והטמעה של תוכנות קיימות אצל לקוח, על מנת לתת מענה לצורך עסקי או אירגוני שלו.

23. גם בחינה מפורטת של הנספחים שצורפו לתצהירו של מר פלג, כמו גם הדברים שנשמעו בפני הוועדה לא שינו את התרשמותה של זו הוועדה, שעיקר עיסוקה של העוררת אינו בפיתוח של תוכנה חדשה, אלא, באריגתן של תוכנות קיימות לכלל מערכות משולבות, מכירתן ללקוחותיה ומתן ליווי של שירות, אחריות ושדרוג. לא מן הנמנע כי פעילות זו כרוכה גם בעבודת פיתוח מסוימת אך זו, לדעתנו, שולית, הגם שהיא הכרחית.

24. במיוחד חסר לנו במסכת הראיות של העוררת הזיהוי הברור של תוכנה "X" עליה מעידה העוררת כי היא פיתחה אותה, או כי היא עובדת עתה על הפיתוח שלה; כי התוכנה מסוגלת לעשות כך וכך; מה הגרסה החדשה וכי היא בעלות זכויות היוצרים עליה. העוררת לא הצביעה על תוכנה כזאת. נהפוך הוא, העבודות שהעוררת מצביעה עליהן, רובן ככולן, הן שיפור של מערכות שבשירות לקוחותיה, והן אינן בגדר ייצור או פיתוח תוכנה.

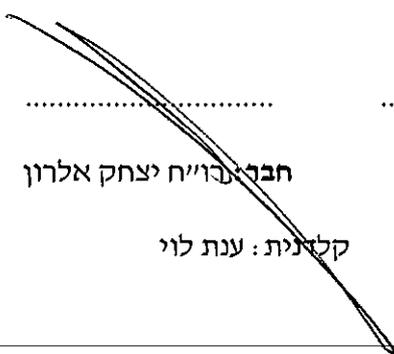
25. לדעתנו, העוררת לא הוכיחה כי היא עונה על הגדרת "בתי תוכנה" בסעיף 3.4.3 לצו הארנונה, מאחר והיא לא הוכיחה כי **בנכס מתקיימת בעיקר "פעילות ייצורית" של פיתוח "תוכנה" ולא הוכיחה גודלו של שטח שכזה**; בנוסף, העוררת שכרכה את כל פעילותה וכל עובדיה יחד גם לא הוכיחה במסגרת המבחן הכמותי "כי הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס".

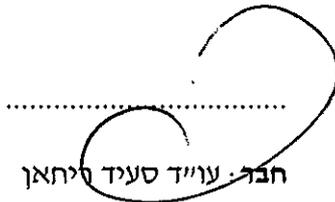
26. לסיכום, אנו מחליטים לחזור לדחות את הערר, ולא להטיל בנסיבות העניין הוצאות.

ניתן והודע ביום 19.5.2015, בהעדר הצדדים.

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

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


.....
חבר: **חבר: חיים יצחק אלרון**
קלדנית: ענת לוי


.....
חבר: **עו"ד עידו סעיד ליחאן**


.....
יו"ר: **עו"ד אהוד גרא**

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

תאריך : ב בסיון תשעה
20.05.2015
מספר ערר : 140012026 / 12:11
מספר ועדה : 11185

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: כהן עמוס מיקו

- ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

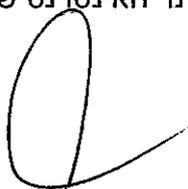
בהתאם לאמור בכתב התשובה לערר מתקבל הערר. הנכס יסווג בסיווג אולפן הקלטות עפ"י סעיף 3.3.30 לצו הארנונה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.05.2015.

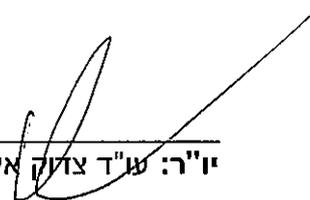
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד טל גדי



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: סולי מחבר בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בעילה של טעות בחישוב שטח הנכס בו חויבה בארנונה.

לטענתה של העוררת אין לחייבה בשטח של 50 מ"ר כפי שחויבה על ידי המשיב אלא בשטח של 42 מ"ר המהווה לטענתה את שטח הנכס הנכון.

המחלוקת כפי שהתבררה בעת דיון ההוכחות והשוואת מפות המדידה של המשיב מחד ושל המודד מטעמה של העוררת מאידך, נובעת מאופן מדידת הנכס בכלל ומחישוב שטח הנכס בין קירות הפנים או בין קירות החוץ בפרט.

ביום 29.7.2014 בעת הדיון המקדמי הגישה העוררת את ע/1, היא מפת המדידה שערך עבורה מודד מוסמך ואשר ממנה עולה לטענתה כי השטח לחיוב אינו עולה על 39 מ"ר.

העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית של מוחבר סולימן מטעמה. הוא הצהיר כי משנת 1973 ואילך שילם ארנונה בשטח שאינו עולה על 42 מ"ר. בתצהירו הפנה מר מוחבר למסמך ע/1, מפת המדידה שנערכה מטעמה של העוררת.

האם עמדה העוררת בנטל המוטל עליה מבחינה ראייתית להוכיח טענתה לפיה שטח הנכס תואם את המדידה שערך המודד מטעמה ולא שטח הנכס כפי שהמשיב חייב אותה בו.

לאחר שעיינו בעדויות הצדדים בישיבת 18.3.2015, במסמכים שהוצגו ובכתבי בין הדין הגענו למסקנה כי העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה בכדי להוכיח טענתה ביחס לשטח אותו יש לחייב בנכס. אולם לא ניתן להתעלם ממפת המדידה שהגישה ומהראיות שנשמעו בפנינו.

העוררת הציגה בפני ועדת הערר, כמו גם בפני המשיב את המדידה שערך מודד מוסמך מטעמה.

כאשר נשאל עד המשיב בחקירתו על ידי נציג העוררת לפשר הפער בין המדידה אותה הגיע לאמת בשטח לבין מפת המדידה שהציגה העוררת הסביר מר מאור:

"כשאתה שואל אותי על הפער בין המדידה של המודדים מטעמך למדידה שלי זה נבע ממדידה של עמודי בטון בקומת הקרקע שמובילות לקומת הגלריה ולקומת המרתף... שטח זה הופחת מקומת הקרקע והגענו ל49.82 מ"ר."

ברור כי בהסברו זה של עד המשיב אין בכדי להצביע על הפער בין מפות המדידה כי אם על שטח שנמדד והוחלט לא לחייבו כיון שאינו שייך לנכס.

כאשר ועדת הערר הקשתה בנקודה זו על עד המשיב הוא ענה : "אני מעיין במדידה ומנסה למצוא תשובה...כשהוועדה מפנה אותי לד"וח המודד שם מצוין שהרוחב הוא 4.15 מ"ר אני מציין שכנראה המודד לקח קירות פנים , גם אני לוקח קירות לפעמים. יש קירות גבס ולמיטב זכרוני במקרה זה היה קיר גבס.

עד העוררת נחקר גם הוא בישיבת יום 18.3.2015 והעיד כי היה נוכח בעת המדידה שערך המודד המוסמך מטעמו

"אני הייתי נוכח במדידה והא מדד מקיר לקיר, כלומר מקיר בטון לקיר בטון "

"כאשר הוועדה מציגה לי תמונה מ/1 ושואלת אותי האם הקיר שממנו נערכה המדידה אני עונה שהתמונה לא צולמה אצלי בנכס ואינני יודע על מה מדובר. זה לא הקיר בטון שעליו דיברתי"

בסיכום טענותיה טענה ב"כ המשיב כי יש לדחות את הערר שכן המודד מטעם העוררת לא הגיע כדי להסביר מהיכן נובעים הפערים בין המדידה שלו לבין המדידה של העירייה.

עלינו לציין כי גם עדי המשיב והראיות שהוצגו על ידי המשיב לא יכולים להסביר מדוע שונה מפת המדידה וסכום סך החלקים שצורפו לביקורת של המשיב ממפת המדידה שהגישה העוררת.

בדרך כלל, נטל הראיה במקרים כגון זה מוטל על העורר, אשר לא הביא את המודד מטעמו להעיד בפנינו ולא הרים לפיכך את הנטל. יחד עם זאת תשריט המדידה מיום 7/2/15 שצירף המשיב נמדד במדידה חיצונית (ראה הערה על גבי התשריט).

"אני לא הגדלתי את המדידה והמדידה נשארה כפי שהייתה במדידה הישנה".

לאור האמור לעיל, אל לנו להתעלם מכך שבפנינו שתי מדידות, האחת שנעשתה חיצונית ומבלי שנמדדו המתקנים מקירות הפנים, והאחת, שנעשתה על ידי מודד מוסמך מתוך הנכס.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל חלקית באופן בו על המשיב לדאוג למדידה עדכנית על ידי מודד מוסמך ובנוכחות העורר. הנכס יחויב בהתאם לתוצאות המדידה המעודכנת שתיערך על ידי מודד מוסמך.

אין צו להוצאות.

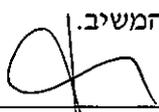
ניתן בהעדר הצדדים היום 20.5.2015.

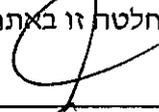
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

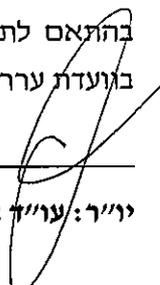
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום

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 הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: רבני דוד

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ענינו של ערר זה בסיווג נכס המצוי ברחוב הרבי מבכרך 7 תל אביב.

העורר הגיש השגה בטענה כי יש לשנות את סיווג שלושת חלקי הנכס : הגלריה, המחסן האחורי וחלקה הקדמי של קומת הקרקע מסיווג "בניינים שאינם למגורים" לסיווג "מלאכה ותעשייה".

בכתב התשובה לערר הודיע המשיב כי קיבל את עמדת העורר ביחס לסעיף 3 א' לכתב הערר, היינו לחלק של 39.61 מ"ר המהווה את קומת הגלריה בנכס וזאת בעקבות ממצאי ביקורת שנערכה בנכס ביום 22.7.14.

נותר להכריע בטענת העורר לפיה יש לסווג את קומת הקרקע על שני חלקיה, הקדמי והאחורי בסיווג מלאכה ותעשייה.

העורר טען בתצהירו כי חלקה האחורי של קומת הקרקע בשטח של 33.02 מ"ר משמש לאיחסון גלילי בד המשמשים כחומר גלם.

ביחס לחלקה הקדמי של קומת הקרקע טען העורר כי מדובר בחדר תצוגה להצגת הדגמים המיוצרים במקום, כאשר במקום מתבצעת מכירה סיטונאית ותו לא.

בחקירתו ביום 26.3.2015 נשאל העורר ביחס לחלקו התחתון של הנכס.

"....ביום הביקורת כל החדר האחורי משתנה כל פעם. אני מקבל בדים ומעלה אותם למעלה מיידיית ולעיתים לאחר כמה ימים, הכל דינמי."

ב"כ המשיב הציגה לעורר בחקירתו את תמונות החלק האחורי של קומת הקרקע המצוי בסמוך למדרגות הגלריה (תמונות 1/מ ו 2/מ) התמונות מדברות בעד עצמן והעד אף אישר כי חלק מהסחורה על המדפים היא סחורה שתזרה לנכס מהמתפרות ובחלק אחר יש מדפים השייכים להנהלת החשבונות.

החלק הקדמי משמש כחדר תצוגה, העורר אישר כי תמונה 4/מ היא צילום של החלק הקדמי.

עד המשיב לא נחקר על תצהירו. הוא ציין בדו"ח ממצאי הביקורת ביחס לחלק האחורי של קומת הקרקע: ***"בחלק הקדמי יש שואו רום ובחדר הפנימי יש אחסון סחורה ובשטח זה קיים עליה לקומת הגלריה."***

יש לציין כי השוואת תמונות מ/1 ומ/2 לתמונה שצורפה כנספח א' לתצהירו של העורר מלמדת כי העד צירף תמונה לתצהירו שמציגה את החלל האחורי בצורה מאד סלקטיבית. הוא לא כלל בצילום את אותו החלק בו מאוחסנת סחורה לטענת המשיב או חומרי גלם לטענת העורר.

כאשר נשאל העורר ביחס לחומרי הגלם המאוחסנים לטענתו על המדפים וההסבר המתבקש לכך שמדובר על פי התמונות בחולצות ולא בחומרי גלם השיב :

"הבגדים על המדפים זה בגדים שקיבלתי ממתפרות והם עוברים גיהוץ וניילון לפני מסירה החוצה לפי הזמנות... השקיות מתחת לבגדים התלויים מכילות גזירים שיצאו מהמתפרה"

התמונות שהוצגו לנו , תצהירי הצדדים ותשובות העורר בחקירתו לא שכנעו אותנו כי יש לסווג את קומת הקרקע של הנכס כבית מלאכה.

לא מצאנו כי קומת הקרקע משרתת את הגלריה אלא נכון יותר לאמר כי חלקה האחורי של קומת הקרקע מהווה מחסן המשמש את חדר התצוגה.

בפסק הדין בר"ם 4012/09 בעניין מישל מרסייה נקבעו מבחני כניסה להגדרת "מלאכה", ביתר חלקי הנכס פרט לגלריה, לא הרים העורר את הנטל המוטל עליו בכדי לסווג הפעילות בנכס תחת סיווג מלאכה.

לא התרשמנו מעדותו של העורר כי בשטח קומת הקרקע אכן עוסקים עובדי העוררת ב"עבודת ידיים" על פי משמעותה המילונית. העורר אף לא העלה טענה כזו ולא הציג ראשית ראייה לכך.

הנה כי כן, על סמך הראיות שהובאו בפנינו, ועל פי הפסיקה הרינו לקבוע כי במקרה דנן לא הוכח כי עיקר הפעילות של העורר בקומת הקרקע הינה יצורית או פעילות שיש לסווגה כפעילות למלאכה.

העורר אינו חולק על כך שהפעילות הנעשית בחלק הקדמי של קומת הקרקע הינה לחדר תצוגה. הוסף לכך את הממצאים ביחס לחלקה האחורי של החנות והרי לך תדר שהוא חלק אינטגרלי מהעסק, היינו מחדר התצוגה. לא מצאנו את אותו הקשר בין החלקים בקומת הקרקע ובגלריה.

לאור האמור לעיל דין הערר להידחות.

משנתקבל הערר בחלקו במסגרת כתב התשובה לא מצאנו מקום לחייב את העורר בהוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 20.5.2015.

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

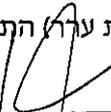
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום

מיום מסירת ההחלטה.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד רון אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140011427

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: מאיר דניאל יוסף ובניו בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר על חיובי ארנונה בגין נכס ברחוב איגר 14 תל אביב.

העוררת הגישה את הערר ביום 6.8.2014 תחת הכותרת: **"ערר בפני ועדת הארנונה לשנים 2013-2014"**.

ערר קודם בגין אותו הנכס ובאותן העילות הוגש ביחס לשנת המס 2012 וביום 27.3.2014 ניתנה החלטת ועדת הערר בראשות עו"ד אמיר לוי בעניין אותו הערר.

על החלטת ועדת הערר מיום 27.3.2014 הגישה העוררת ערעור מנהלי אשר נדון בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים ביום 2.12.2014.

בתום הדיון נאותה העוררת למשוך את הערעור ובהחלטת בית המשפט נקבע:

"טוב עשתה ב"כ המערערת אשר קיבלה את המלצת בית המשפט למחוק את הערעור. אשר על כן אני מוחקת את הערעור כמבוקש ללא צו להוצאות... עם זאת אני מוצאת לנכון להעיר כדלקמן:

ועדת הערר דנה בערר לגבי שנת 2012 בלבד.

אשר על כן לא התייחסה בהחלטתה לעובדה שהשלט "חנייה פרטית" הורד.

שמעתי מב"כ המערערת כי לאחר מכן לגבי השנים 2013-2014 ממשיך המשיב לחייב את המערערת בארנונה עבור השטח שמכונה "חנייה פרטית".

אני ממליצה למשיב לערוך בדיקה נוספת במקום ולבדוק האם אכן הורד השלט "חנייה פרטית" ולקחת לתשומת ליבו את דברי ועדת הערר בהחלטתה לגבי שנת 2013 ואילך.

כמו כן אני ממליצה למדוד פעם נוספת את שטח המבואה וזאת בהתייחס למדידתו של המודד שאול חורש שקבע ממצאים אחרים ולחייב בהתאם למדידה החדשה משנת 2012 ואילך"

להשלמת התמונה העובדתית נזכיר כי הערר מתייחס לשתי סוגיות.

האחת, חיוב שטח חנייה בשטח של 47 מ"ר.

השנייה, חיוב שטח מבואה בסך של 14 מ"ר.

בסיפת הערר הגישה העוררת בקשה להארכת מועד להשגה ביחס לשנת המס 2013.

המשיב הגיש כתב תשובה בו התייחס עניינית לשתי הסוגיות הנ"ל אולם עתר לדחייה על הסף של הערר שכן ההשגה ביחס לשנת המס 2013 הוגשה באיחור ניכר ואף הבקשה להארכת מועד הוגשה באיחור ניכר וללא נימוקים המצדיקים היעדרות.

ביחס לסוגיה השנייה המתייחסת לשטח המבואה עתר המשיב לדחות על הסף את הערר בשל מעשה בית דין וזאת בשל החלטת ועדת הערר מיום 27.3.2014.

בכתב התשובה, התייחס המשיב לשטח החנייה וקבע כי מאחר ונעשה ניסיון לבקר בשטח ללא הצלחה הרי שהמשיב לא התרשם כי חל שינוי עובדתי בשטח ועל כן לא שינה את החיוב בגין שטח זה.

ביום 9.2.2015 התקיים דיון מקדמי בפנינו.

במעמד הדיון המקדמי הודיעה ב"כ המשיב כי ביחס לשטח החנייה המשיב מוכן לבטל החיוב מיום הביקורת, היינו מיום 23.12.2014 ולפנים משורת הדין ניתן יהיה לבטל החיוב מתחילת שנת 2014.

ב"כ המשיב טענה כי המשיב פעל בהתאם להוראות בית המשפט לעניינים מנהליים וכי הערתו ביחס לשנת 2013 הינה "אמרת אגב".

לאחר ששמענו את הצדדים ועיינו במסמכים שצורפו לכתב הערר ולכתב התשובה הורינו לצדדים לסכם טענותיהם בשאלות המקדמיות, אשר נוגעות בעיקרן לחיוב בגין שנת המס 2013.

ביקשנו מהצדדים להתייחס בסיכומיהם לשאלת הארכה המבוקשת לשנת המס 2013 והאם בשים לב להחלטת בית המשפט לעניינים מנהליים מיום 2.12.2014 יש צורך בארכה שכזו.

עוד המלצנו למשיב לבא בדברים עם העוררת ביחס לשנת המס 2013 שכן לא התרשמנו כי מדובר בעוררת שישנה על זכויותיה והתעלמה מהחייבים שנשלחו אליה.

בסיכומי הצדדים מציגים הם את החלטת בית המשפט מיום 2.12.2014 באור שונה כאשר כל צד מוצא בה את ההיפך ממה שמצא בה הצד השני.

בעוד העוררת טוענת כי **"קיימת החלטה שיפוטית של בית המשפט לעניינים מנהליים אשר אינה משתמעת לשתי פנים המורה למשיב לחדול מן החיובים לשנים 2013 והלאה וכן לבצע מדידה חוזרת של שטח המבואה"**

טוען המשיב כי **"ברור כי נקודת המוצא בענייננו היא שטענות העוררת באשר לשטח החניה ושטח המבואה דינן להידחות באשר הן נדחו בפסק הדין שניתן ביום 2.12.2014."**

עיינו בפסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים, בהחלטת ועדת הערר בתיק 140007606, בתשובת מנהל הארנונה לערר ובכתבי הטענות של הצדדים והגענו למסקנה כי אם נקבל את עמדת המשיב ונורה על דחייתו על הסף של הערר לשנת המס 2013 תעמוד החלטתנו בסתירה לפסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים.

החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים מיום 2.12.2014 התייחסה מפורשות לכך שהמשיב ממשיך לחייב את העוררת בארנונה בגין השטח המכונה "חניה פרטית" גם לשנות המס 2013-2014.

החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים ניתנה לאור הערת ועדת הערר בהחלטתה מיום 26.3.2014 כי **"לו היה בפנינו ערר גם לשנת 2013 היה מקום לשקול אם יש להמשיך בחיוב לאחר שהוסר השלט במועד הסרתו"**.

זה המקום להדגיש כי החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים ניתנה בשעה שועדת הערר בהחלטת התחיסה לעובדה שבאותו המועד לא הוגש ערר על שנת המס 2013 .

כך נכתב בהחלטת ועדת הערר : "נציין כי הערר הוגש בגין תקופת החיוב לשנת 2012. לא נטען כי הוגשה השגה מתאימה לשנת המס 2013 וערר, ככל שההשגה נדחתה".

הנה כי כן , לו היה חושב בית המשפט לעניינים מנהליים כי שומת הארנונה לשנת המס 2013 חלוטה ואין לדון בה בשל העובדה שלא הוגשה השגה במועד לא היה קובע כי :

"אני ממליצה למשיב לערוך בדיקה נוספת ולבדוק האם אכן הורד השלט "חניה פרטית" ולקחת לתשומת ליבו את דברי ועדת הערר החלטתה לגבי שנת 2013 ואילך "

לא ברור לנו על מה נסמך המשיב כאשר למרות דברי בית המשפט המפורשים פירש את החלטת בית המשפט כ : **" ברור כי נקודת המוצא בענייננו היא שטענות העוררת באשר לשטח החניה ושטח המבואה דינן להידחות באשר הן נדחו בפסק הדין שביתן ביום 2.12.2014 ."**

בית המשפט לעניינים מנהליים המליץ למשיב לבחון את הטענות הן ביחס לשטח החניה הפרטית והן ביחס למדידת שטח המבואה.

למעלה מן הצורך , בערר שהוגש לאחר החלטת בית המשפט , הגישה העוררת בקשה להארכת מועד בנימוק שהעיכוב נבע מהרצון להימנע מלנהל דיון כפול בשתי ערכאות ולאור רצון העוררת להמתין להכרעת ועדת הערר בטרם תגיש השגתה לשנים 2013-2014.

ספק אם אלו הנימוקים שהיו משכנעים את ועדת הערר להיעתר לבקשת ארכה במקרה מן הסוג שהובא בפנינו אך לאור החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים לא נדרשים אנו הפעם להכריע בבקשה להארכת מועד שכן משמעות החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים מיום 2.12.2014 הינה כי המועד לדיון בהשגת העוררת ביחס לשנות המס 2013 ו 2014 **הוא** , ומכוח החלטתו זו של בית המשפט לעניינים מנהליים ניתנה תגובת מנהל הארנונה והוגש הערר נשוא החלטתנו זו.

לאור האמור לעיל , נדחית בקשת המשיב לדחות על הסף את הערר .

לגופם של החיובים :

ועדת הערר בהחלטתה מיום 26.3.2014 דחתה את טענות העוררת לעניין שטח המבואה.

ביחס לשטח שהוגדר כ "חנייה פרטית" קבעה ועדת הערר כי חיוב העוררת בגין שטח החנייה נעשה כדין אולם קבעה כי "לאחר שהוסר השלט" יש לשקול אם להמשיך בחיוב ממועד הסרתו.

בעת הדיון המקדמי ביום 9.2.2015 טענה ב"כ המשיב כי המשיב שלח ביקורת בעקבות החלטת בית המשפט המחוזי ו **"אנו מסכימים לבטל את החיוב בגין החניה ממועד הביקורת , דהיינו 23.12.2014 , לפנים משורת הדין אני מניחה שאוכל לקבל הסכמת מנהל הארנונה מיום 1.1.14 אולם כפוף לאישור"**

חיזוק לעמדתו זו של המשיב ניתן היה למצוא בסיכומים שהוגשו מטעמו.

המשיב מסביר את התנגדותו לביטול החיוב גם ביחס לשנת המס 2013 בכך שעל העוררת היה להוכיח כי לא נעשה על ידה שימוש בחניה אם יש ממש בטענתה שהשלט הוסר בשנת 2012.

אין לקבל עמדתו זו של המשיב. מהחלטת ועדת הערר מיום 6.3.14 עולה במפורש כי לאחר שבחנה עובדתית את טענות הצדדים ביחס לשטח החניה הרי שלו היה בפני הועדה ערר ביחס לשנת המס 2013 לאחר שהשלט שהעוררת הציבה כבר הוסר היה מקום לשקול את המשך החיוב. זיקתה של

העוררת לשטח נבחנה בשנת המס 2012 לאור העובדה כי היא ייחדה לעצמה את שטח החנייה לאור התקנת השילוט.

שתי ערכאות התייחסו לשינוי העובדתי, ועדת הערר ובית המשפט לעניינים מנהליים אשר הורה למשיב לשוב ולבחון את עמדתו לאור הסרת שלט החנייה.

המשיב פעל בהתאם להוראות בית המשפט לעניינים מנהליים אך החליט לבטל את החיוב רק ממועד עריכת הביקורת או לפני משורת הדין מתחילת שנת 2014.

לא מצאנו בהחלטות ועדת הערר או בית המשפט לעניינים מנהליים בסיס להחלטתו זו של המשיב.

על המשיב היה לבחון את המשך החיוב לאור הקביעה הפוזיטיבית ביחס להסרת שלט החנייה עוד בשנת המס 2013. להחלטתו של המשיב לעשות כך סלקטיבית מתאריך מסוים בשנת 2014 אין בסיס.

לאור האמור לעיל, ובהתאם להחלטת בית המשפט לעניינים מנהליים הננו קובעים כי דין הערר, ככל שהוא נוגע לשטח החנייה להתקבל. הננו קובעים כי העוררת לא החזיקה בשטח החנייה החל מיום 1.1.2013.

ביחס לשטח המבואה:

החלטת בית המשפט בעניין זה ברורה. בית המשפט המליץ למשיב למדוד פעם נוספת את שטח המבואה.

מטיעוני הצדדים לא ברור אם מדידה חוזרת כזו אכן נערכה. המשיב לא צירף את הביקורת שערך בשנת 2014 ומסתפק בקביעה כי כבר ניתנה החלטת ועדת הערר בעניין זה.

העוררת לעומת זאת אומרת "ברור כי לו היה מדובר ברכיב זה בלבד יתכן והמבקשת הייתה מותרת על ניהול הליך עבור 1 מ"ר בלבד אך התנהלות המשיב מחייבת ערעור גם על מרכיב זה בלבד".

החלטת בית המשפט בעניין היא ברורה, בית המשפט המליץ למשיב למדוד פעם נוספת את שטח המבואה ולחייב את העוררת בהתאם למדידה החדשה משנת 2012 ואילך.

מאחר ולא ברור מטיעוני הצדדים האם נערכה מדידה שכזו לא נידרש לערר בעניין זה ולא נקבל הערר בנקודה זו. חזקה על העוררת שתדע לפעול לאכוף את החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים אם המשיב יתעלם מהמלצת בית המשפט בעניין זה כמו שחזקה על המשיב כי הוא פועל ויפעל בהתאם להמלצות בית המשפט לעניינים מנהליים.

מכל האמור לעיל, נדחית בקשת המשיב לדחייה על הסף של הערר לשנת המס 2013.

מתקבל הערר לשנות המס 2013, 2014 ככל שהוא מתייחס לשטח החנייה.

המשיב יישא הוצאות העוררת בסך 2,000 ₪ + מע"מ.

ניתן בהעדר הצדדים היום 20.5.2015.

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 הרשיות 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



נו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ז בסיון תשעה
25.05.2015
מספר ערר : 140010494 / 10:33
140011650
מספר ועדה: 11188

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אושר שרונה בע"מ

- נ ג ד -

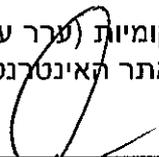
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

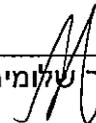
החלטה

אנו מברכים את הצדדים על כי השכילו להגיע להסכמה ביניהם ומתנים לה תוקף של החלטה.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 25.05.2015.

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


יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ז בסיון תשעה
25.05.2015
מספר ערר : 140012156 / 12:28
מספר ועדה: 11188

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

בבקוב אלי תעודת זהות 058240110
חשבון לקוח: 10704618
מספר חוזה: 571818
כתובת הנכס: אבן גבירול 30

- נ ג ד -

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

העורר/ת: בבקוב אלי – אין נוכחות

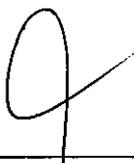
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ענבל בשן

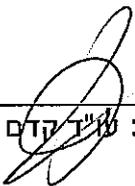
החלטה

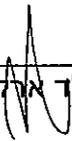
העורר לא הגיע למרות שזומן כדן. לאחר עיון בכתב התשובה לערר אנו מחליטים כי יש למחוק את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב היום 25.05.2015.

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 ארליך שלומית

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

תאריך : ז בסיון תשעה
25.05.2015
מספר ערר : 140012135 / 13:12
מספר ועדה : 11188

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: הרץ אברהם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו מברכים את הצדדים כי השכילו להגיע להבנות ביניהם.
לנכס יינתן פטור בגין היותו ריק החל מיום 15/11/14 ועד ליום 15/5/15.

גיתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.05.2015.

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 ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ח בסיון תשעה
26.05.2015
מספר ערר : 140012097 / 11:08
מספר ועדה : 11189

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: חלמיש תרצה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה לשטח של 49.23 מ"ר מתוך כלל שטח הנכס, יינתן פטור לנכס לא ראוי לשימוש לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, וזאת לתקופה 1/11/14 עד ליום 31/1/15.

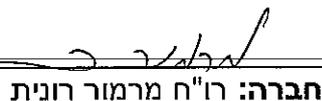
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.05.2015.

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


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

העוררת: מלון רוטשילד בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכסים נשוא הערר משמשים כבית מלון ונמצאים ברח' רוטשילד 96 בת"א.
2. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לסיווגו של המלון. העוררת טוענת שיש לסווגו בסיווג "בית מלון 3 כוכבים", ואילו המשיב סיווג את המלון בסיווג "בית מלון 5 כוכבים" תוך כדי הגדרתו כ"מלון בוטיק".
3. הערר דן מתייחס לשנת 2014. העוררת גם הגישה ערר בגין שנת 2013 (140008226), הנמצא בשלב הסיכומים.
4. העוררת טוענת שהמשיב לא הגיש כתב תשובה לערר דן, כנדרש עפ"י תקנה 6 לחוק הרשויות המקומיות, (ערר על קביעת ארנונה כללית) והמועד להגשתו חלף. בנסיבות אלה טוענת העוררת יש ליתן החלטה המקבלת את הערר דן לשנת 2014, בשל אי הגשת כתב התשובה.
5. בנוסף מבקשת העוררת לדחות את בקשת המשיב לאיחוד העררים, של שנת 2013 ושנת 2014, בנימוק שבמסגרת הערר לשנת 2014 תפעל העוררת להמציא ראיות והוכחות חדשות כדי להוכיח את טענותיה, ואיחוד העררים יגרום לכך שהיא תפסיד את יומה בגין הערר לשנת 2014.
6. המשיב טוען כי יש לדחות את טענת העוררת בנימוק שתקנה 6 לתקנות הערר אינה קובעת סעד החלטי בכל הנוגע לאיחור במתן תשובה לערר מצד מנהל הארנונה, בשונה מהדין הנוגע לאיחור בתשובתו של מנהל הארנונה להשגה.

7. המשיב מוסיף כי מן הראוי לאחד את הערר דנן לשנת 2014 עם הערר הקודם שהוגש בגין שנת 2013, לשם היעילות הדיונית, ונוכח כך שלא חל שינוי נסיבות עובדתיות.

דין ומסקנות

8. משמועלות טענות מקדמיות אנו סבורים שיש להכריע בהן תחילה. לפיכך הורינו לצדדים לסכם בכתב את טענותיהם המקדמיות, והחלטתנו זו נוגעת לטענות אלה בלבד.

איחור בהגשת כתב תשובה

9. תקנה 6 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר) תשל"ז-1977, קובע כדלהלן:

"המשיב יגיש לועדה לא יאוחר משלושים יום מהיום שנמסר לו עותק כתב הערר, תשובה מנומקת בארבעה עותקים, ויצרף לעותק הראשון עותק מההחלטה נושא הערר".

10. לעניין הפרשנות שיש ליתן לאיחור בהגשת כתב תשובה לכתב הערר, דעתנו כדעת המשיב, וכפי שיפורט להלן אף אנו סבורים שאיחור בהגשת כתב תשובה, אינו מחייב את קבלת הערר.

11. העוררת, מבקשת לבסס את טיעוניה על שני פסקי דין שניתנו ע"י כב' השופט הומינר בביהמ"ש המחוזי בת"א:

האחד – ע"ש 1076/92 ד.ש. דקל שירותי הובלה בע"מ נ. מנהלת הארנונה עיריית חולון.
והשני – ע"ש 953/93 גדי אהרונסון נ. מנהל הארנונה מועצה מקומית גזר.
בשניהם נקבע ע"י כב' השופט הומינר כי על המשיב מוטלת החובה להגיש לועדת הערר כתב תשובה מנומק לערר, ובהעדרו על ועדת הערר לקבל את הערר.
פסיקתו הנ"ל של כב' השופט הומינר עומדת בסתירה לפסקי דין אחרים של בתי משפט מחוזיים ושל ביהמ"ש העליון, ועם כל הכבוד היא אינה מקובלת עלינו. עפ"י סעיף 20 (א) לחוק יסוד השפיטה פס"ד של ביהמ"ש מחוזי הוא פס"ד מנחה ולא מחייב, ויש לראותו ככזה במיוחד כאשר ישנם פס"ד אחרים סותרים באותו עניין.

12. על הסוגיה של איחור בהגשת כתב תשובה לערר הרחיב כב' השופט דר' ד. ביין, בפס"ד בעניין

ע"ש (חי) 109/00 חברת יאיר ש. שיווק בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית חדרה, שבו נקבע:
"המחוקק הבחין הבחן היטב בין אי מתן תשובה להשגה במועד לבין אי הגשת התשובה לערר במועד, בעוד שלגבי האיחור מהסוג הראשון בחר המחוקק לקבוע סנקציה מרחיקת לכת של קבלת ההשגה (ראה סעיף 4(א) לחוק הערר), הוא לא קבע סנקציה דומה לאי מתן תשובה לערר במועד (או בכלל)."

הטעם לאבחנה נעוץ בכך שאם אין ניתנת תשובה להשגה, עומד האזרח במצב "קפקאי" בו אין הוא יודע מאיפה "נפתחה הרעה" ומה הטעם בו חויב בארנונה (אם בכלל ואם לפי תעריף הנראה מכביד). לכן, נמצא הוא במצב שגם אינו יודע כיצד להתמודד עם אותה עמדה של מנהל הארנונה.

יתר על כן, העדר תשובה בהשגה אינו מאפשר לאזרח גם לערור עליה בפני ועדת ערר, שכן לפי סעיף 6 לחוק, זכות הערר נתונה רק על תשובת המנהל בהשגה ולא על העדר השגה. המצב שונה בשלב הערר. במקרה זה כבר יודע האזרח בפני איזו עמדה של מנהל הארנונה הוא עומד. דלתות ערכאת הערר המינהלית כבר פתוחות בפניו והוא בערר מעלה נימוקים מנימוקים שונים כדי לתקוף את התשובה בהשגה. אם מנהל הארנונה נמנע מלהגיש כתב תשובה, הרי הדבר פועל לרעתו, שכן נשאר הוא עומד בפני הועדה כש"אשפת החיצים" שלו כוללת רק את נימוקיו בהשגה (שבמקרה זה צורפו לכתב הערר) והוא שולל מעצמו את הפריביליגיה של התמודדות מסודרת עם טענות הערר.

יש לזכור שלפי תק' 9 רשאית ועדת הערר לדון בערר רק על סמך החומר שבכתב והמשיב ימצא בעמדת נחיתות אם לא יגיש כתב תשובה. הועדה תוכל במקרה זה להסתפק בהסתמכות על התשובה בהשגה (השוה גם פסק דינו של כב' השופט א. גרוניס בה"פ (ב"ש) מפעלי פלדה מאוחדים בע"מ נ. מועצת קרית גת ואח' פ"מ תשנ"א (א) 485).

המצב בערר מנהלי אינו דומה לזה הקיים בדיון אזרחי שבו בהעדר כתב הגנה רשאי ביהמ"ש ליתן פסק דין לטובת התובע. בערר מנהלי לא עומד על הפרק רק האינטרס הפרטי של האזרח, אלא שומה על ועדת הערר לקחת בחשבון את האינטרס הציבורי ואת הצורך לשמור על שלטון החוק ולכן העדרה של תשובה אינה מחייבת את ועדת הערר לקבל את הערר כאשר עמדת מנהל הארנונה גלויה לפניו ועומדת לביקורת...

עוד יצוין, כי בנימוקי התשובה להשגה מצויים למעשה (אם כי בצורה תמציתית) כל הנימוקים שבכתב התשובה ובמידה ובכתב התשובה מצויים נימוקים נוספים, רשאית היתה הועדה להיזקק להם אם סברה ששמיעת הנימוק "דרושה למען הצדק" כאמור בתקנות 17 לתקנות הערר.

לדעתנו "הצדק" שעליו מדובר בתק' 17 הני"ל צריך להתפרש באופן ליברלי, לפחות כאשר מדובר בנימוקים בעלי אופי משפטי ובתנאי שהם חשובים לבירור הסוגיה שעל הפרק, ואין בקבלתם בשלב מאוחר יותר כדי לפגוע באפשרות של הערר להתמודד עם אותם נימוקים תדשים".

13. הלכה דומה נקבעה ע"י כב' השופט דר' א. גרוניס בשבתו בביהמ"ש המתוזזי בבאר-שבע, בפסק הדין שניתן בה"פ (באר-שבע) 1/90 מפעלי פלדה מאוחדים בע"מ נ. מועצת קרית גת ואח'. גם בעניין זה הועלתה הטענה כי בהעדר כתב תשובה לערר יש לקבל את הערר.

כב' השופט גרוניס דחה את הטענה וקבע:

"אין כל סיבה שועדת ערר לא תוכל לקבוע שגם בהעדר תשובה מנומקת ניתן לקיים את הדיון לגופו בהסתמך על התשובה להשגה שתחשב כתשובה לערר".

14. לאחרונה נדונה הסוגיה בביהמ"ש העליון בפני כב' השופטת ד' ברק-ארז בר"מ 1114/14

שמואל יוסף עו"ד נ. עיריית באר-שבע ואח'. כב' השופטת ברק-ארז קבעה:

"למעלה מן הצורך, ראוי לציין כי תקנה 6 לתקנות ועדת הערר אינה קובעת סעד החלטי בכל הנוגע לאיחור במתן תשובה לערר מצד מנהל הארנונה, בשונה מן הדין בכל הנוגע לאיחור בתשובתו של מנהל הארנונה להשגה (השוו לסעיף 4(ב) לחוק הערר). יתר על כן, אפילו הייתה

נדרשת ועדת הערר להאריך את המועד להגשת התשובה לערר, הרי שלכאורה, היה מקום להכיר בסמכותה לעשות כן".

15. לאור כל האמור לעיל אנו דוחים את טענות העוררת לגבי התשובה לכתב הערר וקובעים כי האיחוד בהגשת כתב התשובה אינו מחייב את קבלת הערר.

איחוד הדיון בעררים

16. המשיב ביקש כאמור לאחד את הדיון בערר דנן שהוגש לנת 2014 עם ערר קודם שהוגש לשנת 2013, ולהחיל את ההחלטה שתתקבל בערר הקודם גם על הערר דנן. המשיב מנמק את בקשתו בכך שלא חל שינוי נסיבות עובדתי ואיחוד הדיון בעררים יתרום ליעילות דיונית.

העוררת מתנגדת לאיחוד העררים וטוענת כי איחודם יגרום לכך שהעוררת תפסיד את יומה בגין הערר לשנת 2014, שכן בכוונתה להמציא ראיות חדשות והוכחות חדשות התומכות לטענתה בגרסתה לעניין סיווגו של המלון.

17. אכן איחוד עררים בנסיבות בהן לא היו שינויים עובדתיים חוסך מזמנם וממונם של הצדדים ותורם ליעילות הדיונית. אולם, נוכח הצהרתה של העוררת שבכוונתה להמציא ראיות חדשות והוכחות חדשות התומכות בגרסתה לעניין סיווגו של המלון, אין מנוס אלא לדחות את בקשת המשיב, ולא להורות על איחוד העררים.

כפועל יוצא מהאמור לעיל אנו קובעים את תיק הערר דנן לשמיעת הוכחות.

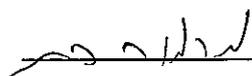
העוררת תגיש תצהירי עדות ראשית בתוך 30 יום ממועד קבלת החלטה זו.

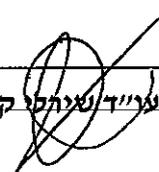
המשיב יגיש תצהירי עדות ראשית בתוך 30 יום ממועד קבלת תצהירי העוררת.

ימי הפגרה יבואו במניין הימים.

המזכירות תקבע מועד לשמיעת הוכחות שאליו יוזמנו המצהירים לחקירה על תצהיריהם.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 26.5.2015.


חבר: רו"ח רונית מרמור


חבר: ע"ד עייל קדם


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד אורה קניון

חברה : עו"ד שירלי קדם

חברה : רו"ח רונית מרמור

העורר: דן כהן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' דוד רמז 8 ת"א, שטחו 92 מ"ר והוא מסווג בסיווג מגורים.

2. העורר טוען שיש להעניק לכל הנכס פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש לפי סעיף 330 לפק' העירויות {נוסח חדש}, מתאריך 23.6.14 עד 4.8.14, בשל שיפוצים של חדרי הרחצה והשרותים שנערכו בו בתקופה הנ"ל. בתקופה זו נותקה הדירה לטענתו ממערכות החשמל, המים והביוב, ולא היו בה חדרי שירותים ורחצה, ולכן היא לא הייתה ראויה למגורים. העורר הוסיף שבתקופה זו הוא לא התגורר בדירה ונאלץ לשכור נכס חלופי.

3. המשיב טוען כי בביקורת שנערכה בנכס ביום 25.6.14 נמצא כי בחלק מהנכס, בשטח של כ- 15 מ"ר, נערכים שיפוצים, ושטח זה נמצא ללא ריצוף, קרמיקה וכלים סניטריים. יתרת השטח נמצאה ללא עבודות שיפוץ ובחלקה אטומה ע"י לוחות גבס. לגירסת העורר היא שימשה לאיחסון רהיטים, וחפצים. לאור ממצאי ביקורת זו ניתן לשטח של 15 מ"ר מכלל הנכס, פטור בגין היותו לא ראוי לשימוש לתקופה 23.6.14 – 22.7.14, בנימוק שביתרת השטח ניתן היה לעשות אף נעשה שימוש לצורכי אחסנה.

לטענת המשיב אין לומר כי נגרם לנכס נזק כה משמעותי ונרחב העונה לקריטריונים הנקובים בסעיף 330 לפקודה, וכי שאלת החיבור למערכת המים והביוב כשלעצמה, לא מהווה מבחן מכריע במסגרת סעיף 330 לפק'.

המשיב מוסיף כי בביקורת נוספת שנערכה ביום 28.7.14, הייתה הדירה מרוהטת. בכלל זה היה בה מטבח מאובזר, טלויזיה, מזנון, פינת אוכל וכיסאות, נברשות תלויות, רמקולים בסלון בצמוד למזון, עציץ דקורטיבי, מזגן, חדר ילדים מרוהט, מיטות ווילונות. במועד זה לא נראו שיפוצים ונמסר לחוקרי השומה מטעם העורר, שהדירה עתידה להתאכלס בעוד יומיים.

דיון ומסקנות

4. סעיף 330 לפקי העיריות {נוסח חדש} קובע:
"נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי-אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק -
(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה)..."

על מנת לזכות בפטור המבוקש עפ"י סעי' 330 לפקי, יש לעמוד בשלושה תנאים
(1) הבניין נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.
(2) אין יושבים בבניין.
(3) נמסרה הודעה למשיב.

5. בית המשפט העליון ובתי המשפט המחוזיים בשבתם כבתי משפט מנהליים, קבעו כי פטור מארנונה עפ"י סעי' 330 לפקודה ינתן רק כאשר הוכח עפ"י מבחן פיזי אובייקטיבי כי הבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

בעניין זה נקבע ע"י ביהמ"ש העליון בבר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ. עיריית ת"א יפו – מנהל הארנונה כי המבחן הקובע הוא "מבחן פיזי אובייקטיבי", נקבע כי: "די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש ואין יושבים בו".
עוד נקבע: "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עלי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין".
ביהמ"ש המשיך וקבע כי אין לעשות לשם כך שימוש במבחן "הכדאיות הכלכלית", ואין להידרש לשאלה האם המחזיק בנכס יכול לשוב ולהשמישו בעלות סבירה.

בפס"ד הובהר כי המבחן שיש להשתמש בו הוא מבחן פיזי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר, וניתן להכריע בו לפי מבחן השכל הישר.

6. דברים אלה של ביהמ"ש יש לקרוא גם נוכח הלכות אחרות של ביהמ"ש העליון לפיהן פטורים בענייני ארנונה יש לפרש בצימצום, ולהקפיד להעניק אותם רק במקרים בהם הנישום עומד באופן דווקני בתנאי הפטור.
(ראה בין היתר עמ"נ 11-03-34060 שמעון אגבר נ. עיריית חולון).

7. השאלות שעלינו להכריע בהן הן איפוא, האם בתקופה נשוא הערר היה הנכס הרוס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, והאם נעשה או לא נעשה בו שימוש.
כאמור עפ"י פס"ד המגרש המוצלח, הנזק שנדרש לצורך כניסתו של נכס לגדר הפטור מכח סעיף 330 לפקי העיריות הוא נזק משמעותי, שבעקבותיו לא ניתן לשבת או לעשות שימוש בנכס.

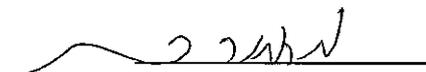
8. הלכה היא כי לא כל שיפוץ שנערך בנכס מזכה אותו לפטור בגין נכס לא ראוי לשימוש. אנו מסכימים עם טענת המשיב כי שאלת החיבור למערכת המים והביוב כשלעצמה, אינה מהווה מבחן מכריע במסגרת סעיף 330 לפקודה.
- בענייננו, אין מחלוקת כי השיפוץ שנעשה בנכס כלל את חדרי הרחצה והשירותים בדירה. העורר אמנם לא התגורר בנכס בתקופה נשוא הערר, אולם גם לגרסתו חלק הנכס שלא שופץ, שימש לאחסון רהיטים וציוד. דהיינו, ניתן היה לעשות בחלקו העיקרי של הנכס שימוש לצורכי אחסנה, ושימוש כזה אכן נעשה גם לגרסת העורר. עולה מכך שבענייננו לא מתקיים התנאי למתן הפטור, לפיו לא ניתן לעשות ולא נעשה שימוש בנכס.
9. בספרם של דר' הנרייך רוסטוביץ ואח' ארנונה עירונית מהדורה חמישית בעמ' 585 נאמר: "מאחר שסכום הארנונה מושפע משטח הבניין, אזי אם נהרס או ניזוק רק חלק מהבניין יש לפטור אותו חלק מארנונה ולהשית ארנונה בשל חלקו האחר הראוי לשימוש". לפיכך הפטור שנתן המשיב לחלק מהנכס (15 מ"ר) ניתן כדין.
10. בערר אישר העורר שהשיפוץ התבצע בשטח של 15 מ"ר מכלל שטח הנכס. טענת העורר בדיון שהתקיים בפנינו ובסיכומים, שמדובר בשטח של 26 מ"ר מהווה הרחבת חזית אסורה ולא נדרש לה.
11. לשטח של 15 מ"ר ניתן פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש לתקופה 23.6.14 – 22.7.14. העורר טוען שהשיפוצים הסתיימו ב- 4.8.14 ולכן לטענתו יש להחיל את הפטור עד מועד זה. איננו סבורים שיש להאריך את תקופת הפטור. בביקורת שנערכה בנכס ביום 28.7.14, לא נראו שיפוצים ונמצא כאמור, שהדירה מרוהטת, המטבח מאובזר, נמצאו טלויזיה, מזנון, פינת אוכל וכיסאות, נברשות תלויות, חדרי ילדים מרוהטים, מיטות וחדר שירותים. עובדות אלה סותרות את גרסת העורר שהשיפוצים נמשכו עד 4.8.14.
12. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 26.5.2015.

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

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


חבר: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד שירלי קדם

יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

מספר ערר: 140006622
140009113
140011658
140011193

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אמיר לוי
חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: איירפורט סיטי בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת העררים המאוחדים שבפנינו, המפורטים בכותרת, נתקפו מספר החלטות שניתנו על ידי המשיב בעניינם של מספר נכסים ברחוב קרמניצקי, כאשר מועלות לדיון בפנינו מספר סוגיות הנוגעות לחיוב העוררת בתשלום ארנונה.
2. הדין בעררים שבפנינו אוחד וההכרעה בהן ניתנת במאוחד.
3. להלן נרכז את עיקרי טיעוני הצדדים כפי שהוגשו לאחר שהתקיימו דיונים בפנינו והוגשו סיכומי הטענות על ידי הצדדים:

טענות העוררת

4. מדובר בבניין בו נעשה שימוש על ידי חברת מוטורולה עד ליום 6.4.11. במועד זה הבניין הועבר לחזקת העוררת. העוררת טענה כי ממועד זה לא נעשה שימוש בנכס ועובדה זו אינה שנויה במחלוקת.
5. הדיון בערר מתייחס לשני חלקים של הבניין: המבנה והחניון.
6. בהתייחס למבנה, העוררת טענה כי לצורך התאמת המבנה לשימוש לקוח אחר, נערכו בו שיפוצים. אלה עדיין לא הסתיימו ולאחרונה הושכר חלקו לשוכרים אשר משלימים את השיפוצים. ניתן על ידי המשיב פטור מתשלום ארנונה כנכס לא ראוי לשימוש. בתום התקופה הוחלט לחייב את העוררת בתשלום ארנונה על אף שהשיפוצים לא הסתיימו.

7. בהתייחס לחניון אשר בצמוד לבניין, נטען כי ניתן בגין החניון פטור מתשלום ארנונה כנכס ריק ל-6 חודשים. החניון היה ריק עד ליום 20.12.11 מועד בו הושכר חלקו (בשיעור של 75%) לחברת יהלום שירותי חניונים בע"מ (להלן: "יהלום"). לטענת העוררת, למרות שהסכם השכירות הועבר למשיב, העוררת המשיכה להיות מחוייבת במלוא סכום הארנונה בגין החניון. עוד נטען כי יהלום השכירה את החניות לצדדים שלישיים (מנויים ומזדמנים), כאשר בכל אחת מקומות החניון הושכרו 75% מהחניות ליהלום והיתרה בחזקת העוררת שהשכירה את החניות לחברת חשמל בהסכם נפרד.

8. בהתייחס לערר 140006622 :

8.1 נכס 2000256777 - ניתן פטור נכס לא ראוי לשימוש מיום 1.8.11 עד ליום 30.3.12 ומיום 1.7.12 עד ליום 31.12.12. הערר מתייחס לתקופת הביניים מיום 1.4.12 עד ליום 30.6.12. לטענת העוררת נטל הראיה להוכיח כי הנכס הפך מלא ראוי לשימוש לראוי לשימוש מוטל על המשיב. לחלופין, נטען כי הסיווג על פי התביעה הוא מלאכה ותעשייה ולכן יש לסווג את הנכס לצורכי ארנונה על פי סיווג זה ולא סיווג מסחר קמעונאי.

8.2 בהתייחס לנכס 2000256807 - חניון בשטח של 8,563 מ"ר, נטען כאמור כי יהלום שכרה את החניון בהיקף של 75% בכל קומה והיתרה הושכרה לחברת חשמל. נטען כי הומצא הסכם שכירות עם יהלום אולם המשיב לא פעל לשינוי המחזיק.

9. בהתייחס לערר 140009113 :

9.1 ערר זה מתייחס לשנת 2013 ובהתייחס לנכס 2000256777 טענה העוררת כי הנכס היה בשיפוץ ולכן היא זכאית לפטור נכס לא ראוי לשימוש. לחלופין, נטען כי יש לסווגו בסיווג מלאכה ותעשייה.

9.2 בהתייחס לחניון, נכס 2000256807, נטען כי על המשיב לחייב את העוררת בשטח של 25% מהחניון ללא שטחי המעברים המשותפים.

9.3 עוד נטען כי העוררת צירפה כמוצג ע/1 את דרישת המשיב לגבי הנכסים שקיימים בבנין ובו מופיע שטח של 10,478 מ"ר, מסחר קמעונאי, בקומת קרקע שאינו קיים ובבנין לא נעשה כל שימוש למסחר קמעונאי. כמו כן, על פי המסמך, קיים חיוב של 1,185 מ"ר בגין קרקע תפוסה אולם על פי הפסיקה אין לחייב קרקע תפוסה אלא אם חלים שני תנאים מצטברים: חזקה ושימוש בפועל.

10. בהתייחס לערר 140011193 מדובר בחיוב הנכסים בבנין לשנת 2014 והוסכם כי ההכרעה לשנת 2013 תחול גם על שנת 2014. העוררת טענה כי קיים שוני מסוים והוא כי אין מחלוקת שעסקינן בשטח שאינו בשימוש וגם לעמדת המשיב יש לסווגו כמלאכה ותעשייה. לטענתה, המשיב אף הסכים להקטין את השטח ל-4,160 מ"ר שכן חלק מהשטח הושכר למחזיק מרב מזון בע"מ. לעניין הקרקע התפוסה נטען כי החיוב הושת עליה מכוח החזקה ולא מכוח השימוש.

לעניין נכס 2000256807, נטען כי עסקינן במעבר לחניון ואין לחייב מעברים. לגבי החניון עצמו טענה העוררת כי המשיב מסכים לבצע חילופי מחזיקים ממועד מסירת ההודעה בכתב. משכך

לטענתה, היות וההודעה בדבר שינוי מחזיקים נמסרה בתחילת שנת 2012 עת החלה יהלום לעשות שימוש בנכס, יש לחייב את העוררת רק ב-25% משטח החניון ללא מעברים.

11. בהתייחס לערר 140011658, ערר זה מתייחס שוב לשטח החניון, כאשר העוררת מחוייבת במלוא שיטחו ולא ב-25% משטחו ובשטחים המשותפים בניגוד לסעיף 1.1.1 ח' לצו הארנונה.

טענות המשיב

12. בהתייחס לטענת העוררת למתן פטור מתשלום ארנונה כנכס לא ראוי לשימוש, טען המשיב כי בתקופה מיום 6.4.11 עד ליום 6.10.11 אושר הפטור. בכל השנים משנת 2012 ועד לשנת 2014 נערכו לא מעט ביקורות בנכס אשר לימדו כי בנכסים לא מתקיימות עבודות שיפוץ כלל והנכסים עומדים ריקים ללא שימוש. משכך, הודיע המשיב לעוררת כי הפטור לא יוענק עוד לנכסים. המשיב טען כי העוררת לא הוכיחה באמצעות העד מטעמה כי הנכסים היו זכאים לפטור מתשלום ארנונה. עוד נטען כי על פי הפסיקה יש לבחון את מצב הנכס מבחינה אובייקטיבית, והפרשנות להענקת פטור מתשלום ארנונה הינה מצומצמת. לטענת המשיב נטל הראייה מוטל על העוררת אשר מבקשת לקבל את הפטור ולא על המשיב. בכל הנוגע לעובדות נטען כי הביקורות מטעם המשיב לא נסתרו והעוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה להוכיח טענותיה. כן נטען כי העובדה שבשלב מסוים בוצעו בנכס עבודות שיפוץ אינה מובילה להענקת פטור שכן הנכס עבר שיפוצי התאמה לצורכי השכרה ולא מדובר בנכס אשר עומד בתנאים אשר קבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות. כמו כן, העובדה שחלק מהנכס הושכר לאחרים, מלמדת אף היא שהנכס בעל פוטנציאל שימוש, שאף לשיטת העוררת ניתן להשכירו לאחרים.

13. בכל הנוגע לחניון, טען המשיב כי העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה להוכיח כי הנכס אינו בתזקתה ויש לחייבה רק ב-25% מהחניון. הביקורות שנערכו מטעם המשיב לימדו כי אין שיוך ספציפי של שטחים בחניון לחברת יהלום ולא ניתן ללמוד איזה חלק מהחניות מושכר לחברת יהלום, אם בכלל. בעדותו של מר בר אשר מטעם העוררת הוא השיב כי לא זכור לו אם לפי חוזה השכירות יש סימון של חניות ובהמשך השיב כי לא צירף שרטוט לחוזה המראה את החניות של העוררת ואת החניות שבחזקת חברת יהלום. בהתייחס למצבה של חברת יהלום נטען כי לא ידוע לו מה מצבה ואם היא נמצאת בהליכי פירוק, אולם בהמשך לשאלת הוועדה השיב כי הם הבינו שיהלום נכנסה לקשיים.

יתרה מכך, בהמשך הדיון התייחס ב"כ העוררת למצבה המשפטי של יהלום ולדבריו משהתברר לעוררת כי יהלום נמצאת בהליכי פירוק בוטל הסכם השכירות מחודש ספטמבר או אוקטובר וניתנה הנחייה להודיע לעירייה כי העוררת היא מחזיקה בחניון. עד לכתיבת הסיכומים לא התקבלה הודעה כזו מטעם העוררת. נהפוך הוא. בספטמבר 2014 הוגש ערר 140011658 כאשר בו גם נטען כי יהלום היא המחזיקה ב-75% משטח החניון.

המשיב טען כי ללא קשר לעובדה שחברת יהלום נכנסה להליכי פירוק, העוררת לא הוכיחה שיש חניות שיוחדו לחברת יהלום וכי היא מחזיקה ב-25% משטח החניון בלבד. המושכר כתוב בחוזה באחוזים ועובדה זו תמוהה. מעבר לכך, בביקורות שנערכו בחניון לא נראתה

חלוקה פיזית בשטחי החניון, לא נצפו כניסות נפרדות לחניון או שילוט וסימון בהתייחס למשתמשים.

14. בכל הנוגע לסיווג קרקע תפוסה נטען כי אין התייחסות בסיכומי העוררת לחשבון 10503395 ונראה כי העוררת זנחה את הטענה.

טענות העוררת בסיכומי התשובה

15. לבקשת העוררת אפשרנו לה להגיש סיכומי תשובה.

16. בנוגע למבנה ולטענתה לפיה יש להעניק לה פטור מתשלום ארנונה בעילה של נכס לא ראוי לשימוש, חזרה העוררת על טענתה לפיה לא הובהר על ידי המשיב מדוע לא ניתן פטור לתקופת הביניים בין התאריכים 12.12.12-1.4.12. בהתייחס לטענת המשיב כי הפטור ניתן בטעות יש לדחות את הטענה. לעניין אי חקירת המצהירים מטעם המשיב נטען כי דוחות הביקורת מטעם המשיב קבעו כי הבניין כולו בשיפוץ ואינו ראוי לשימוש. כן נטען כי העד מטעם העוררת אישר כי בנכס בוצעו שיפוצים, אולם היות והוא אינו מהנדס אין הוא יכול לומר אם מדובר בשיפוץ מסיבי אם לאו. בנוגע לטענה חלופית נטען כי המשיב מאשר כי החל משנת 2014 הסיווג שונה למלאכה ותעשייה אולם הוא סירב לשנות את הסיווג בגין התקופה שקדמה לשנת 2014 ללא הסבר.

17. בנוגע לחניונים נטען כי העובדה שלא צורף תשריט לחוזה אינה מלמדת על דבר. כך גם מצבה הנוכחי של חברת יהלום. בנוגע לטענה כי לא נמסרה הודעה בדבר חילופי מחזיקים נטען כי מדובר בטענה בלתי נכונה והערעור שהוגש בספטמבר 2014 מתייחס לתקופה שקדמה להפסקת פעילות יהלום. בהתייחס לכך שאין כניסות נפרדות נטען כי הדבר מלמד על כך שבשטחים המשותפים עושים שימוש שני מחזיקים.

18. בנוגע לקרקע התפוסה נטען כי כל הבניין, כולל הקרקע, היו ריקים ואין לחייב בגין שטח זה בתשלום ארנונה, שכן אין מחלוקת שבבניין לא נעשה שימוש החל מהמועד בו הועברה החזקה בבניין ממוטורולה, למעט שימוש שנעשה בבניין נפרד.

דיון והכרעה

19. ביום 26.11.14 התקיים דיון הוכחות בפני הוועדה. נציין כי דיון ההוכחות התקיים בהרכב חסר וזאת בהסכמת הצדדים. לצדדים ניתנה אפשרות להגיש סיכומים בכתב על פי בקשתם ולאחר הגשתם.

20. מטעם העוררת הוגש תצהיר אחד של מנהל הכספים, מר מיכאל בר אשר. בעדותו השיב כי באופן אישי הוא אינו יודע מה בוצע בנכס מבחינת עבודות שיפוץ. הוא יודע רק באופן כללי כי בנכס היו קבלני שיפוצים, אולם הבהיר כי הוא אינו האדם הנכון לשאול שאלות ביחס לעבודות שבוצעו בנכס. בהתייחס לשאלה האם ברשותו מסמכים המלמדים על עבודות השיפוץ הוא טען כי אין ברשותו מסמכים והפנה למסמכי העירייה. בנוגע לביקורת מטעם המשיב מיום 15.4.13 בה צויין כי מדובר בשטח נטוש ופתוח שכולו לקראת שיפוץ, השיב מר בר אשר, כי הוא מכיר את הנכס והנכס לא ראוי לשימוש ואינו יודע אם הנכס היה נטוש. בנוגע לחניונים נטען על ידו בעדותו כי העוררת מחזיקה ב-25% מכל קומת חניונים והשאר בידי חברת יהלום. הוא השיב כי לא זכור לו אם צורף תשריט לחוזה השכירות ואם יש סימון של חניות על פיו. הוא אישר כי העוררת לא צירפה שרטוט המראה אילו חניות בחזקת העוררת ואילו בחזקת חברת יהלום. בעדותו טען כי אינו יודע מה מצבה המשפטית של חברת יהלום ואינו יודע כי החברה נמצאת בהליכי פירוק. הוא השיב כי דמי השכירות שולמו עד הרבעון האחרון והם הבינו כי החברה נקלעה לקשיים. מי שעושה שימוש בחניות הם מנויים של חברת יהלום וגם הקהל הרחב. בנוגע לקרקע התפוסה הבהיר כי העוררת ביקשה מספר פעמים שתחלק את הנכס לפי קומות ולא לפי מספר נכסים ובהמשך עדותו השיב כי האמור בתצהירו לעניין בה הינו לפי טענות העירייה, אולם למעשה אין קרקע אלא מבנה של החניון.

21. לשאלת הוועדה השיב מר בר אשר כי ההסכם עם חברת יהלום חל לגבי כל קומות החניון בבניין.

22. ב"כ העוררת הבהיר כי לאור העובדה שהתבררה כי חברת יהלום נמצאת בפירוק, בוטל ההסכם עימה וניתנה הנחייה על ידו להודיע זאת לעירייה.

23. מטעם המשיב הוגשו תצהירים של חוקרים שביצעו ביקורות בנכס. העוררת ויתרה על תקירת המצהירים מטעם המשיב על תצהיריהם ובכלל זה על דוחות הביקורת שמהווים חלק בלתי נפרד מהתצהירים.

א. בביקורת שנערכה ביום 28.12.11 צויין כי במקום מספר רב של פועלים שעובדים על פינוי התכולה הפנימית של הנכס, כולל ציוד ומחיצות גבס. החניון נמצא פעיל. מהתמונות שצורפו ניתן ללמוד כי בנכס היו חפצים רבים ובכלל זה כיסאות, שולחנות ועוד.

ב. בביקורת שנערכה ביום 15.11.13 צויין כי הנכס בתחילת שיפוץ ושכירת קירות. בעת הביקורת נראו מספר שיפוצניקים וקבלני בניין. מדובר בשטח נטוש ופתוח שכולו לקראת שיפוץ. ישנה התקדמות קלה מהביקורת הקודמת שנערכה במקום. ביחידות הנכס יש אשפה, כגון: פחי אשפה שבורים, ניירות, תיקרה אקוסטית שבורה שנפלה לרצפה. נכון למועד הביקורת בקומת הקרקע ישנם קבלני עבודה (נראה הריסות קירות). מהתמונות

שצורפו לדוח נראה כי מדובר בחלל משרדים ובו שולחנות ועמדות עבודה, תיקרה אקוסטית, שלמה ברובה. בתמונה אחת ניתן לראות מסדרון עם תיקרה חשופה אולם יש מנורות, דלתות פנים. יש תמונות, ככל הנראה של קומת הקרקע ובה ניתן לראות ביצוע עבודות הריסה.

ג. בביקורת שנערכה ביום 13.5.14 צויין כי מדובר בחניון ובו 5 קומות. הנכס הוא בקומה ה-5. בשיחה עם השומר נאמר כי בעבר רכבים של חברת מוטורולה חנו בשטח אולם כיום הם אינו חונים שם ומדובר בחניה בתשלום. במקום נצפו מכוניות חונות על פי סימון צבע ברצפת החניון. בחלק מחניות יש שילוט של המורשים לחנות.

המבנה-טענת לא ראוי לשימוש וטענה חלופית לסיווג מלאכה ותעשייה

24. בבחינת כלל הראיות שהוצגו בפנינו עולה כי העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה להוכיח כי כלל הנכס זכאי לקבל פטור מתשלום ארנונה בעילה של נכס לא ראוי לשימוש.

25. סעיף 330 לפקודת העיריות, קובע כדלקמן:

"נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה".

26. בבר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב – מנהל הארנונה (פורסם ב"נבו" 30.12.2009) (להלן: "פרשת המגרש המוצלח"), נקבע כי המבחן לעילת הפטור האמורה הוא המבחן הפיזי – אובייקטיבי:

"השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין 'ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו'. אכן, ייתכנו מקרים 'אפורים' וגם אם לא נלך לשיטת 'לכשארנונו אכירנו' (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב-ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו, לא פורסם, [פורסם בנבו] ניתן ביום 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it" עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר".

27. העד מטעם העוררת לא ידע לתאר כלל מה בוצע, באילו תאריכים, מהם השטחים בהם בוצעו העבודות, כיצד התקדמה העבודה ועוד. הוא השיב כי הוא יודע באופן כללי כי בוצע שיפוץ בנכס אולם לא די בכך בכדי להיכנס לגדר עילת פטור. העוררת טענה כי המשיב העניק לנכס פטור נכס לא ראוי לשימוש מיום 1.8.11 עד ליום 30.3.12 ומיום 1.7.12 עד ליום 31.12.12,

אולם הדברים לא הובהרו לנו באופן ראוי ומשכך, אין לנו אלא להכריע על פי הראיות שבפנינו.

28. כפי שציין המשיב בהחלטתו מיום 16.6.11 במועד הביקורת לא נראו שיפוצים בנכס.

טענה חלופית לסיווג מלאכה ותעשייה

29. בכל הנוגע לטענה החלופית לפיה יש לסווג את הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה, הסתמכה העוררת על האמור במכתבו של המשיב מיום 11.5.14 בו צוין כי סיווג זה הינו ייעודו המקורי של הנכס והוא יעודכן מיום 1.1.14. העוררת טענה בסיכומי התשובה מטעמה, כי המשיב לא הבהיר מדוע סווג הנכס על פי סיווג זה לתקופה שקדמה לתאריך 1.1.14. ואולם, מחומר הראיות למדנו כי בחלק מהתקופה הנכס לא היה ריק מכל אדם וחפץ ומשכך אינו זכאי לקבלת הנחת פטור נכס ריק ואף לא לסיווג הזול ביותר בעילה של נכס ריק. בדוח ביקורת מטעם המשיב מיום 29.3.12 צויין כך: "... הבניין מורכב מקומת 1- קומת קרקע, קומה א'. קומת 1- היתה ריקה מכל אדם וחפץ. ישנם מחיצות פנים, אסלה שבורה. הקומה ללא תאורה (המפסק הראשי סגור). קומת קרקע שטיחים מקיר לקיר פורקו במקום יש אחסון ציוד רב של כסאות ושל ארונות בחללים גדולים. שאר החדרים ריקים. קומה א' בתהליך של שיפוץ. הינה כי כן, מביקורת זו למדנו כי קומת הקרקע אינה ריקה.

30. בביקורת מיום 15.11.13 נצפה הנכס ריק מכל אדם וחפץ ומשכך, הוענק הסיווג מלאכה ותעשייה מיום 1.1.14.

31. לאור האמור ועל בסיס חומר הראיות, אנו מקבלים את הטענה החלופית באופן חלקי כאשר סיווג הנכס בגין קומת הקרקע בלבד יהא מלאכה ותעשייה מיום 29.3.12 ובגין יתר המבנה מיום 15.11.13, עד ליום 1.1.14.

החניונים-טענת העוררת להעברת חזקה ב-75% מכל קומה בחניון לחברת יהלום וטענתה לפטור מתשלום ארנונה בגין שטחים משותפים

32. בכל הנוגע לחניונים, העוררת לא הוכיחה כי יש להעביר את החזקה לחברת יהלום ובהתאמה, אנו דוחים את טענתה לפטור מחיוב בגין שטחים משותפים.

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

325" חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקים של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי

הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה.

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

34. בהתאם להוראות דלעיל, מוטלת חובה על בעלים או על מחזיק של נכס החייב בארנונה, להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס כתנאי לפקיעת חבותו בתשלום ארנונה עתידי בגין הנכס. כל עוד לא נמסרה הודעה כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס.

35. ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה כאמור על מחזיקים או בעלים של נכס, טמון הרציונל להפחית את נטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה. ראו בר"ם 1962/06 שלמה בהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, תק-על 2006(4) 644, 645 מפי כבוד השופטת נאור: "העיקרון הבסיסי של חיוב הארנונה הוא שהחויב יושת על המחזיק בנכס (ס' 8 לחוק ההסדרים). תכליתו של סעיף 325 לפקודת העיריות הינה להעביר את נטל ההודעה על שינוי חזקה אל המחזיק העוזב. הוראה זו נועדה להקל על הרשות לגבות את מיסי הארנונה בלא שתידרש לעקוב בעצמה אחר השינויים בחזקה..."

36. על התכלית נאמר בספרם של ה' רוטטוביץ, מ' וקנין, פ' גלעד, נ' לב ארנונה עירונית (2001):

"חובת ההודעה על חדילת החזקה בנכס מוטלת על הנישום על מנת למנוע מקרים, שבהם המחזיק החדש בנכס לא יחויב בארנונה. ההנחה היא, כי נישום שחדל להחזיק בנכס ימהר להשתחרר מחבותו בארנונה, וימסור על-כך הודעה בכתב לרשות המקומית" (שם, בעמ' 276).

37. ובהמשך:

"להטלת חובת ההודעה על חדילת החזקה על הנישום שחדל להחזיק בנכס יש טעם נוסף, שלא להכביד על הרשות יתר על המידה באיתור המחזיק ולא

לחייב את הרשות המקומית לבדוק בכל עת את המצב בשטח לאשורו" (שם),
בעמוד 277).

38. בעניין ע"א 739/89 אהרון י' מיכקשוילי נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 בעמ' 775,

התייחס בית המשפט לתכלית הסעיף כדלקמן:

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

39. מר בר אשר מטעם העוררת טען בתצהירו כי 75% מהחניון הושכר לחברת יהלום. הוא צירף לתצהירו מכתב של בא כוח העוררת מיום 14.2.12 (נספח יא'1 לתצהירו) בו צויין, בין היתר, כי החל מיום 20.12.11 הושכר חלק מהחניון לחברת יהלום. למכתב צורף הסכם שכירות ונטען כי יש לחייב את יהלום ב-75% משטחי החניה. בהסכם השכירות צויין כי המושכר הינו 75% מהשטחים בכל קומה בחניון. 25% מהשטחים בכל קומה יישארו בידי העוררת. מטרת השכירות הפעלת חניון לכלי רכב פרטיים. תקופת השכירות מיום 20.12.11 ללא הגבלת זמן אך שמורה לעוררת הזכות לסיים את תקופת השכירות בכל עת בהודעה שתינתן 45 יום מראש. בכל הנוגע לאופן תפעול החניון צויין בהסכם כי יהלום מתחייבת בכל עת כי לא יחנו כלי רכב מטעמה בשטח העולה על 75% ממקומות החניה והעוררת התחייבה בהתאמה ל-25% מהשטחים שנותרו בידיה. כל צד מחוייב לשלם את חלקו היחסי מהמיסים המוטלים על השטחים.

40. מעיון בהסכם עולה כי לא צורף לו תשריט ואין ייחוד של שטחים כלשהם. למעשה השטח נותר כשטח אינטגרלי ואף אין סימון של משתמשים. בהתייחס להחלטת המשיב מיום 22.5.12 (נספח יא'3 לתצהיר העוררת), בה צויין כי אין חלוקה פיזית בשטחים ומדובר בשטח אינטגרלי אחד, ללא כניסות נפרדות לחניון או שילוט וסימון של המחזיקים, נשלח מכתב מטעם העוררת ביום 20.8.12 (נספח יא'4 לתצהיר העוררת), בו צויין כי על פי צילומים שצורפו למכתב בגין השילוט הקיים, ניתן לראות מי משתמש באיזה שטח בחניון וניתן לראות מהצילומים בבירור את החלוקה הפיזית בנכסים לפי 75% חלקים המושכרים ליהלום ו-25% ע"ש העוררת. מטעם המשיב נשלח מכתב תשובה מיום 17.10.12 (נספח יא'5 לתצהיר העוררת), בו הובהר כי על פי הביקורת שנערכה מטעם המשיב אין חלוקה המלמדת על שיוך השטחים וגם בפניה של העוררת האמורה ובתצלומים שצורפו אליה אין כדי לשנות את תשובת המשיב. ואכן, מעיון בתמונות שצורפו למכתב העוררת מיום 20.8.12 לא ניתן ללמוד ולראות בבירור (כנטען במכתב) את החלוקה הפיזית בנכסים כלל, לא כל שכן בשיעור שנטען (75% ע"ש יהלום). ב-25 התמונות שצורפו לתצהיר (שאינן ברורות כלל) מופיעות מספר חניות, שחלקן עם שילוט "שמור AIRPORT CITY", אולם אין בתמונות אלה כדי ללמד על חלוקה פיזית ושיוך למחזיקים שונים, באופן ברור, עם ציון מיקום החניות, הקומות בהן צולמו הצילומים וכו'. גם בדיון בפנינו, לא צורף תשריט כלשהו והטענה הועלתה באופן כללי ואף

סתמי. העוררת אפילו לא טרחה לציין את פרטי המחזיקים ע"ג תשריטים שנערכו על ידי העירייה וצורפו לדוחות הביקורת.

41. העובדות שהתבררו על פני האמור בתצהירו של מר בר אשר מטעם העוררת עומדות בסתירה לעדותו בה טען כי "בהתייחס לחניון בקומה ד' טענו בסעיף 39 לתצהירי כי אנו מחזיקים ב-25% בקומה וביתרה מוחזקת ע"י חברת יהלום, שלחנו צילומים וגם הפיקוח היה במקום, החניות מסומנות מה שלנו ומה שלהם וזה לבקשת העירייה"; "לבקשת העירייה סימנו את החניות". מר בר אשר טען כי ליהלום יש גם מינויים וכי השלטים בחניון הם חלק של המנויים אולם כל זאת, לא הוצג בצורה ברורה וחד משמעית במטרה להוכיח את טענת העוררת. יתר על כן, על פי עדותו של מר בר אשר, קומה ה' בחזקת העוררת.

42. במהלך הדיון שבפנינו התברר כי חברת יהלום נמצאת בפירוק. מר בר אשר טען בעדותו כי לא ידוע לו מצבה המשפטית של חברת יהלום וכי היא נמצאת בפירוק. לאחר מכן, הובהר על ידי ב"כ העוררת כי לאור העובדה שהתבררה לעוררת כי יהלום נמצאת בפירוק בוטל ההסכם בספטמבר-אוקטובר, וניתנה על ידו הנחייה להודיע לעירייה כי העוררת היא המתזיקה בנכס מאותו מועד ועד להשכרת הנכס לשוכר אחר. תמוהה בעינינו עדותו של מר בר אשר כי אינו יודע מה מצבה של חברת יהלום, שהינה שוכרת עיקרית בנכס על פי עדותו, וכאשר הוא משמש כמנהל הכספים בעוררת. לא הובהר על ידו ממתי חדלה יהלום לשלם לעוררת דמי שכירות ואם ניתנה הודעה לעירייה בדבר ביטול ההסכם ומתי. אנו מוצאים חוסר אמינות בעדותו.

43. נציין כי ככל שבין העוררת ליהלום מחלוקות כספיות, ועדת הערר אינה הפורום המתאים והמוסמך לדון במחלוקות מעין אלה בשאלת המחזיק והחובה לשלם את הארנונה בגין הנכס. לעניין זה נקבע בפסיקה, כי אין להפוך את המשלב לצד בסכסוך בין משכיר לשוכר ובין מוכר לקונה (ר' עמ"נ 266/04 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' יצחק טרכטינגוט; בר"ס 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב).

44. לאור האמור ועל בסיס החומר שהוצג בפנינו, אנו דוחים את טענת העוררת בנוגע לחיוב מחזיק-חברת יהלום, ובהתאמה אנו דוחים את טענתה בדבר פטור מחיוב בגין שטחים משותפים.

קרקע תפוסה

45. העוררת טענה כי קיים חיוב בגין קרקע תפוסה אולם על פי הפסיקה אין לחייב קרקע תפוסה אלא אם חלים שני תנאים מצטברים: חזקה ושימוש בפועל. בתצהיר מטעם העוררת נטען כי

נכס 200025812 בשטח של 1,638 מ"ר הינו קרקע תפוסה שלא נעשה בה שימוש ולפיכך יש לחייב את חוב הארנונה (סעיף 21 לתצהיר). בסעיף 31-33 לתצהירו הפנה מר בר אשר לנספח ח' (החלטת המשיב מיום 11.5.14) וטען כי גם נכס 2000256787 מהווה קרקע תפוסה, וכי על פי נספח ח' האמור, עסקינן בקרקע תפוסה.

בנספח ח' צויינה טענת העוררת בנוגע לקרקע תפוסה ולא מדובר בקביעה של המשיב לסיווג זה. מעיון בתשריט העירייה שצורף לתצהירה עולה כי נכס 2000256812 בשטח של 1,638 מ"ר אינו קרקע תפוסה אלא קומה ה' המהווה חניון. נפנה גם לביקורת מטעם המשיב שנערכה ביום 7.5.14 וצורפה לתצהירים. גם מר בר אשר מטעם העוררת טען בעדותו כי מדובר בחניון בחזקת העוררת שאינו מהווה קרקע. בנסיבות העניין אנו דוחים גם את טענת העוררת כי נכס 200025812 מהווה קרקע תפוסה ואין כל מקום להידרש למבחנים שצריכים להחיל על סיווג קרקע תפוסה. העוררת הודתה כי מדובר בחניון שבחזקתה והתברר כי מדובר בקומה ה' של החניונים. בנוגע לנכס 2000256787 המשיב הסכים כי מדובר בקרקע שעיקר שימוש עם המבנה. המשיב טען בסיכומים כי העוררת הינה הבעלים של הנכס ומחזיקה בו באופן ישיר. בהתייחס לטענה כי אין בנכס שימוש הפנה המשיב לפסיקה בה נקבע כי 'ככל שמידת ההחזקה בקרקע גבוהה יותר, ניתן להסתפק ברמה נמוכה יותר של שימוש'.

46. סעיף 269 של פקודת העיריות מגדיר "אדמת בנין" בסעיף זה כ- **"כל קרקע שבתחום העירייה שאינה לא בנין ולא אדמה חקלאית ולא קרקע תפוסה"**. 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"). 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". 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))."

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."

47. 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)

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, מיקומו של הנכס, מצבו וסוגיית השימוש בו לא הובהרה לנו על ידי העוררת. לא הוצגו ראיות להוכחת טענות העוררת להעדר שימוש וטענותיה נטענו באופן כללי וסתמי. העוררת טענה בסיכומי התשובה כי "אין חולק שהבניין כולו, לרבות הקרקע התפוסה היה ריק ולא היתה בשימוש. כך עולה מדוחות הביקורת של המשיב" (ס' 8 לסיכומי התשובה). ואולם, כפי שצינו לעיל בהרחבה, מחלוקת קיימת גם קיימת ורק מתחילת 2014 הסכים המשיב לקבל את הטענה כי הנכס ריק ומשך סווג בסיווג מלאכה ותעשייה.

49. לאור זאת, אנו מקבלים את טענות העוררת בהתייחס לנכס 2000256787 בלבד והחל מתאריך 15.11.13, למתן פטור מתשלום ארנונה בגין קרקע תפוסה.

סיכום

50. הערר מתקבל בחלקו, כאשר אנו דוחים את כלל הטענות שהועלו על ידי העוררת במסגרת העררים לפטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות וטענותיה בדבר חילופי מחזיקים בחניון ובהתאמה פטור מתשלום ארנונה בגין שטחים משותפים בחניון, ואנו מקבלים באופן חלקי את הטענה החלופית לסיווג הנכס (המבנה) בסיווג מלאכה ותעשייה, כאשר סיווג הנכס בגין קומת הקרקע בלבד יהא מלאכה ותעשייה מיום 29.3.12 ובגין יתר קומות המבנה מיום 15.11.13. עד ל- 1.1.14 כן מתקבל הטענה בדבר אי חיוב קרקע תפוסה באופן חלקי וזאת בגין נכס 2000256787 בלבד החל מתאריך 15.11.13.

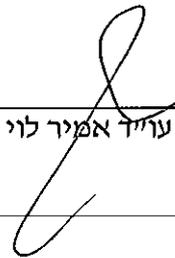
51. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

52. ניתן בהעדר הצדדים ביום 27.05.15

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


חברה: עו"ד שירי קדם


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אמיר לוי
חברה: עו"ד שירלי קדם

העורר: בית כנסת אוהל מועד

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת ערר זה נתקפת החלטת המשיב מיום 18.5.14, בנוגע לנכס המוחזק על ידי העורר ברח' שד"ל 5 בעיר (להלן: "הנכס"). ההחלטה מתייחסת לשני חיובים – מדרגות למבנה ומרפסת שהתווספה לשטח המחוייב. בהודעה מיום 31.3.15, שניתן לה תוקף של החלטה, הסכימו הצדדים כי ההחלטה בתיק ערר זה תחול גם על שנת 2015.

טענות העוררת

2. בכתב הערר טען העורר כי החלטת ועדת הערר שניתנה במסגרת ערר קודם שהוגש על ידי העורר, ערר מספר 140005778, מהווה מעשה בי-דין בהתייחס לשטחים נשוא ערר זה.
3. כן טען העורר כי שטח המדרגות, מהווה עליה לבית הכנסת והמרפסת שחויבה כלל אינה חלק מיחידת הבניין אלא חצר של הבניין הסמוך. לחלופין נטען, כי יש לסווג שטח זה כקרקע תפוסה.

טענות המשיב

4. במסגרת כתב התשובה טען המשיב כי הערר הקודם התייחס לנכס אחר ואין כל זהות לשטחים נשוא ערר זה.
5. המשיב טען כי השטחים נשוא ערר זה הם ברי חיוב ולעורר שליטה אפקטיבית בהם. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע כי כל השטח שבתוך יחידת הבניין מחויב בתשלום ארנונה, ויש לכלול, בין היתר, גם מרפסות. לטענת המשיב, סעיף זה לצו הארנונה חל גם בנוגע לשטח המרפסת וגם בנוגע למדרגות.

הדיון בפני הוועדה

6. לאחר שקיימנו דיון מקדמי, נקבע התיק לדיון הוכחות ומטעם הצדדים הוגשו תצהירי עדות ראשית. ביום 2.3.15 התקיים דיון הוכחות במהלכו נחקרו העדים והוגשו מוצגים.
7. נציין כי הדיון התקיים בהרכב חסר בהסכמת שני הצדדים.

8. בתום הדיון אפשרנו לצדדים להגיש סיכומים בכתב על פי בקשתם ומשהוגשו הסיכומים, התיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

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

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

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

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

11. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע:

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

12. בענייננו, טען העורר כי השטחים נשוא הערר נדונו במסגרת הדיון בפני ועדת הערר בהרכב בראשות עו"ד צדוק (ערר מספר 140005778) ומשכך חל השתק פלוגתא. מעיון בהחלטה זו עולה כי הערר דן בשאלה מהו הסיווג לשטח בית הכנסת בו נערכים גם אירועים. ועדת הערר התייחסה לשטח המרפסת בכניסה לבית הכנסת, המשמש כשטח לקבלת פנים בעת האירועים. בהמשך נקבע כי שטח המרפסת הפתוחה על פי התשריט שהוצג הינו 70.66 מ"ר כאשר ביחס לשטח זה העורר לא עומד בתנאים הקבועים בסעיף 5(ה)(1)(א) לפקודת הפיטורין שכן בשטחים אלה מתבצעת גם פעילות עסקית. ועדת הערר קבעה באותו הליך כי יש להעניק פטור לפי סעיף 5(ה)(1)(א) לפקודת הפיטורין רק לחלק בו נעשה שימוש כבית תפילה, היינו חלק הנכס המופיע בתשריט המדידה שהוגש על ידי המשיב בהפחתת השטח של 110 מ"ר המשמש כעזרת נשים וכאולם אירועים ובהפחתת שטח המרפסת המשמש כשטח לקבלת פנים בעת עריכת האירועים בשטח של 70.66 מ"ר. שטחים אלה שהופחתו, סווגו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

13. אנו דוחים את הטענה לפיה ההחלטה שניתנה בערר 140005778 מהווה השתק פלוגתא או מעשה בי-דין בהתייחס לשטחים נשוא הערר. באותה החלטה התייחסה הוועדה אך ורק לשטח בו נעשה שימוש כבית תפילה מתוך שטח המבנה, וזאת בהפחתת שטחים ממנו כאמור

בהחלטה. יתרה מכך, דווקא מהחלטה זו ניתן ללמוד כי ועדת הערר ביקשה להוציא מגדר הפטור שטחים שאינם מהווים בית תפילה, גם אם הם חלק מהמבנה מבחינה פיזית וכך גם עלינו לעשות.

14. שטח המדרגות אינו מהווה בית תפילה אשר חוסה תחת עילת הפטור לפי פקודת הפיטורין. כפי שקבעה ועדת הערר בערר הקודם, יש להעניק פטור לפי פקודת הפיטורין רק לחלק בו נעשה שימוש כבית תפילה, כך שאין מקום להעניק פטור זה גם לשטח המדרגות שאינו מהווה מעבר וכניסה רק לשטח הבית הכנסת. ועדת הערר אף הפחיתה מתכולת הפטור את השטח בכניסה לבית הכנסת, לנוכח השימוש בו לאירועים.

15. נוסף כי הוכח בפנינו, כי שטח המדרגות מהווה חלק בלתי נפרד מהשטחים בהם מתקיימים אירועים. ניתן לראות מהתמונות שהוצגו בפנינו, המשמשות כפרסום השטח לאירועים, חתונות, את הכניסה לאירועים דרך המדרגות, את עיצוב המדרגות בהתאמה לאירוע (בעיצובים שונים). מר בובליל מטעם העוררת הבהיר בעדותו כי העיצוב של המדרגות (פרחים, מנורות ושטיח) קשור לאירוע ולא לבית הכנסת. כך גם פתקי ההושבה, בכניסה תחתית המדרגות.

16. לא ניתן לומר כי השימוש שנעשה במדרגות הוא שימוש טפל כטענת העורר. באותו אופן שהוחלט כי יש להפחית משטח בית התפילה את השטחים בהם מתבצעים גם אירועים, כך גם שטח המדרגות אינו זכאי לפטור כבית תפילה. זאת גם אם מספר האירועים הנערכים במקום קטן ממספר הפעמים בהם מתקיימות תפילות. הרציונל העומד בבסיס החלטתנו בעניין המדרגות זהה לזה שעמד בבסיס החלטת הוועדה בהליך הקודם.

17. לאור כלל הראיות שבפנינו, אין מקום לפטור את שטח המדרגות מתשלום ארנונה לפי פקודת הפיטורין.

18. אנו גם דוחים את הטענה החלופית שהועלתה על ידי העורר בסיכומיו לפיה הסיווג הנכון הוא קרקע תפוסה. אין המדובר בקרקע אלא ביחידת מבנה ודי בעובדה זו כדי לדחות את הטענה.

19. בכל הנוגע לשטח המרפסת, העורר טען כי מדובר בחצר של הבניין הסמוך. העורר טוען בסיכומיו כי המצהיר מטעמו ציין כי יכול להיות שבחלק מהאירועים הנערכים בבית הכנסת נעשה שימוש בחצר כדרך גישה עוקפת לאנשים מבוגרים. כפי שהוכח בפנינו העורר עושה שימוש בחצר לא רק כדרך גישה לאנשים מבוגרים אלא כחלק בלתי נפרד משטח האירועים הנערכים על ידו.

20. בשטח הותקן דשא סינטטי שנתרם על ידי מתפלל ומכסה גם השטח שבמחלוקת וגם שטחים אחרים שבחזקת העורר.

21. מהתמונות ניתן לראות כי מדובר בשטח אינטגרלי מחלל האירועים ובו מזנונים, שולחנות ומקומות ישיבה; שטח זה מוצג בפרסומים כמדשאה לקבלת פנים לאורחים, בה גינה, מקומות ישיבה ומשחקים.

22. העוררת העלתה טענה חלופית, לפיה יש לסווג את השטח כקרקע תפוסה. המבחן הקובע לעניין סיווגו של נכס אינו מבחן מילולי כי אם מבחן פונקציונאלי (ר' עמ"נ (מחוזי ת"א) 11-30710 ר"ח (עו"ד) משה אהרוני נ' מנהל ארנונה בעיריית תל אביב (30/01/2013)). בענייננו על בסיס העובדות שהוגשו, ובכלל זה הבחינה הפונקציונלית של השטח, אין לנו אלא לקבוע כי ההגדרה הנכונה הינה מרפסת ולא קרקע תפוסה.

23. לאור האמור, החלטנו לדחות את הערר.

24. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 27.05.15

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 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 עייל שילון קדם


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : י בסיון תשעה
28.05.2015
מספר ערר : 140012155 / 13:05
מספר ועדה : 11191

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חבר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד/רו"ח לוי אבשלום

העורר/ת:

בי-מור יוזמה בע"מ חברה פרטית 514358829
חשבון לקוח: 10743747
מספר חוזה: 611578
כתובת הנכס: דרך בן צבי 84 א
ע"י ב"כ עו"ד : מור בנימין

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : נעמה חליפה

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: בי-מור יוזמה בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : מור גלית

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: נעמה חליפה
ספיר אחרק- מתמחה

פרוטוקול

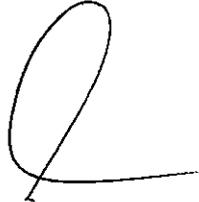
ב"כ העוררת: בהמלצת הוועדה ולאור הביקורת שבוצעו בחודש ינואר-פברואר 2015 הגענו להסכמה לצורכי פשרה בלבד לפיה יינתן פטור ע"פ סעיף 330 לפקודת העיריות לחודשים ינואר-פברואר 2015 בלבד.

גלית מור: אני מסכימה להצעת ב"כ המשיב.

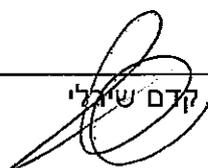
החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים.

ניתן והודע במנכחות הצדדים היום 28.05.2015.


חבר: עו"ד/רו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: רונית וסרמן


חבר: עו"ד קדם שירלי


יו"ר: עו"ד מאור יהודה