

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

העוררת: עמותת המצפה לישראל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' קיבוץ גלויות 21 ת"א, שטחו 968 מ"ר והוא סווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
2. העוררת טוענת כי יש לפטור מארנונה שטח של 380 מ"ר מסך השטח לחיוב, בנימוק שהוא משמש כבית תפילה. עוד טוענת העוררת שסירוב המשיב להיענות לבקשתה מהווה פגיעה קשה וחמורה בחופש הדת והפולחן שלה.
3. לטענת המשיב סיווג הנכס כ"בניינים שאינם משמשים למגורים" נעשה כדין. עוד טוען המשיב כי יש לדחות את הערר על הסף מאחר שההשגה הוגשה באיחור ניכר מהמועדים הקבועים בחוק. בנוסף, לטענת המשיב, מרבית הטענות שהועלו בערר עוסקות בסוגיות שאינן בסמכות ועדת הערר.
4. בנסיבות אלה, בטרם דיון לגופו של עניין אנו סבורים כי יש להכריע בטענות המקדמיות שהועלו ע"י המשיב. לשם כך הורינו לצדדים להגיש סיכומים בכתב. החלטתנו זו נוגעת איפוא אך ורק לטענות המקדמיות ולא נדרש לטענות אחרות הנוגעות לגופו של ערר, שהועלו ע"י הצדדים בסיכומים.

טענות הצדדים לגבי הטענות המקדמיות

5. המשיב טוען כי העוררת מחזיקה בנכס מינואר 2013 והודעת החיוב בארנונה נשלחה אליה בסמוך עם העברת החזקה. לכן, השגת העוררת שהוגשה רק ביום 9.5.13 הוגשה באיחור ניכר מהמועד הקבוע בחוק להגשת השגה. לביהמ"ש או לוועדת הערר, אין סמכות להאריך את המועד להגשת השגה. בהעדר השגה כדין, הפכה השומה לחלוטה, ולא ניתן עוד לערור עליה לפני ועדת ערר.
6. עוד טוען המשיב כי מרבית הטענות המועלות בערר עוסקות בסוגיות כגון פגיעת מנהל הארנונה בחופש הדת והפולחן, אופן קבלת החלטות של מנהל הארנונה ושינוי מדיניות, טענות שאינן בסמכות ועדת הערר, כמפורט בסעיף 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר) על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו 1976 (להלן "חוק הערר").
7. העוררת טוענת כי יש לדחות את שתי הטענות המקדמיות שהועלו ע"י המשיב. לגבי מועד הגשת ההשגה, טוענת העוררת כי רק ביום 15.4.13 נשלחה לעירייה הודעת העוררת במסגרתה התבקש שינוי שם המתזיקים בנכס וכי רק ביום 8.5.13 היא קיבלה את הודעת התשלום הראשונה בגין הנכס. לכן בקשת העוררת מ- 8.5.13 לפטור חלק מהנכס מארנונה, בשל היותו בית תפילה, הוגשה במועד. לדעת העוררת לא מדובר בהשגה במובן המהותי אך מנהל הארנונה התייחס לפניו זו שלה כהשגה ודחה אותה ב- 18.7.13.
- עוד טוענת העוררת כי בהחלטתו לא ציין מנהל הארנונה כי ההשגה הוגשה באיחור וכי טענת האיחור הועלתה לראשונה בערר. בנסיבות אלה לטענתה, מושקת המשיב מלהעלות את טענת האיחור בהגשת ההשגה, לאחר שלא העלה אותה בהזדמנות הראשונה.
8. העוררת סבורה כי הערר דן הוא בסמכות הועדה. לטענתה מהות הערר הוא הסיווג הנכון של הנכס לצרכי ארנונה, ורק התוצאה של הטעות בסיווג הנכס כגרסתה, היא פגיעה בחופש הדת והפולחן שלה. העוררת מוסיפה כי סמכותה להגיש ערר מוצאת תימוכין בעובדה שבשולי החלטת מנהל הארנונה הדוחה את השגתה, צויין כי עומדת לרשותה זכות ערר על החלטה זו.

דיון ומסקנות

מועד הגשת ההשגה

9. אין מחלוקת בין הצדדים על כי העוררת מחזיקה בחלק מהנכס מיום 1.1.13 ובחלק אחר שלו מ- 8.1.13.
- עוד אין מחלוקת כי ביום 8.5.13 פנתה העוררת לראשונה למשיב בבקשה לפטור חלק מהנכס מתשלום ארנונה, בנימוק שהוא משמש כבית תפילה. מנהל הארנונה התייחס לפניו זו כהשגה.

10. בסיכומיה טענה העוררת כי פנייתה מיום 8.5.13 אינה "השגה במובן המהותי, אלא בקשה להכיר בנכס שנעשה בו שימוש כבית תפילה, ככזה".
- טענה זו של העוררת תמוהה ביותר, שכן אם לא הייתה זו "השגה", תשובת מנהל הארנונה אינה "תשובה להשגה" ואין העוררת זכאית כלל לערור עליה. על אף זאת מאחר שמנהל הארנונה התייחס לפניה זו כ"השגה", ננהג גם אנו כך.
11. לטענת העוררת הודעת התשלום הראשונה התקבלה אצלה רק ביום 8.5.13, לאתר שרק ביום 15.4.13 היא דיווחה למשיב על היותה מחזיקה בנכס.
- לעומתה טוען המשיב כי הודעת העוררת מיום 15.4.13 התייחסה רק לשינוי כתובת למשלוח דברי דואר אליה, וכי הודעת התשלום מ-8.5.13 היא תדפיס נתוני חשבון שנשלח לעוררת, בעקבות פנייתה לברור מצב החשבון שלה.
- מוסיף המשיב וטוען כי עיריית ת"א היא רשות ציבורית שמבצעת את עבודתה באמצעות מתשבים ומערכות אוטומטיות, במיוחד בכל הנוגע למשלוח הודעות חיוב לנישומים, ובכלל זאת לנישומה דן שמחזיקה בנכס מינואר 2013.
- לטענתו העוררת מחזיקה בנכס מינואר 2013 והודעת החיוב נשלחה אליה בסמוך עם העברת החזקה בנכס.
12. עיון בהודעת העוררת לעירייה מיום 15.4.13 מעלה כי אין מדובר בהודעה על שינוי שם מחזיק. במכתב מצויין:
- "הנדון: שינוי כתובת למשלוח דואר (מס' חשבון לקוח 10636024)"
- "אנו עמותת המצפה לישראל ע"ר מבקשים בכך לעדכן כתובת הנכונה למשלוח דואר, לרבות דפי חשבון לכתובת כדלהלן...."
- דהיינו עסקינן בעדכון כתובת הנישומה בלבד, ולא נאמר בהודעה דבר וחצי דבר על שינוי שם מחזיק.
13. זאת ועוד, באותו מכתב מיום 15.4.13, צויין ע"י העוררת הן בכותרת והן ב"נדון" כי הוא מתייחס לחשבון לקוח 10636024, שהוא חשבון הלקוח של העוררת.
- משמע, לפני אותו מועד כבר נקבע בפנקסי המשיב מספר חשבון הלקוח של העוררת כמחזיקה בנכס. דהיינו שינוי שם העוררת כמחזיקה בנכס נעשה לפני 15.4.13.
- עובדה זו תומכת בגרסת המשיב כי העוררת נרשמה כמחזיקה בנכס מינואר 2013.
14. בהתאמה יש לדחות את טענת העוררת כי הודעת התשלום מיום 8.5.13 היא הודעת התשלום הראשונה שהיא קיבלה.
- הודעת המשיב מ-8.5.13 נושאת כותרת:
- "נתוני חשבון לקוח מספר 10636024".
- מהנתונים המצויינים על גבי המסמך עולה שהוא הודפס ביום 8.5.13 ונשלח בפקסימליה למספר הפקסי של העוררת שהוא 5104499.

סוף דבר

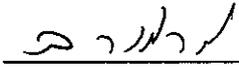
28. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר על הסף.

אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 20.5.2014.

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


חבר: עו"ד עירליקדם


חבר: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר: אלפסי מישאל

- נ ג ד -

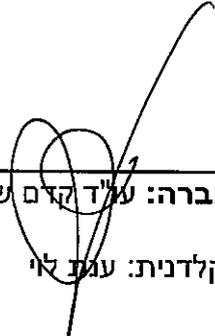
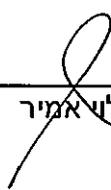
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה חיוב הנכס נשוא הערר מתערף מסחר יחל מיום 1/6/12 ולא מיום 1/10/11.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 21.05.2014.

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

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

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

תאריך : כא באייר תשע"ד
21.05.2014
מספר ערר : 140010027 / 12:12
מספר ועדה : 10992

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: אשורי מוגדס אמיר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לבקשת העורר הערר נמחק ללא חיוב בהוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.05.2014.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כא באייר תשע"ד
21.05.2014
מספר ערר : 140009215 / 12:40
מספר ועדה : 10992

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

מדזיבז' אוח תעודת זהות 016603623
חשבון לקוח: 10619721
מספר חוזה: 485795
כתובת הנכס: אדירים 30
ע"י ב"כ עו"ד : דר' גבאי צבי

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 21.05.2014.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

תאריך : כא באייר תשע"ד
21.05.2014
מספר ערר : 140010028 / 13:35
מספר ועדה : 10992

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מאירי לילך

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

במסגרת הערר טענה העוררת על החלטת המשיב בעניין חיוב סככה מקורה. לטענתה מדובר בפרגולה מעץ שאינה מקורה ולה קיר אחד בלבד. העוררת זומנה לדיון אולם לא התייצבה במועד שנקבע על אף שההזמנה נמסרה לה עפ"י אישור המסירה שמצוי בתיק. השטח נשוא החיוב מהווה סככה שבנויה מעץ ועל גביה משטח שקוף אטום. העוררת לא הוכיחה בפנינו כי סככה זו עומדת בתנאים לסיזוגה כפרגולה. בנסיבות העניין אנו מוחקים את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 21.05.2014.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

תאריך : כא באייר תשע"ד
21.05.2014
מספר ערר : 140010047 / 13:26
מספר ועדה: 10992

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: סאן נטלי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

תיק ערר זה הוגש בהתייחס לחיוב בגין שטח גלריה בנכס המוחזק ע"י העוררת. העוררת הוזמנה לדיון עפ"י כתובת שנמסרה על ידה אומנם הזימון שנשלח בדואר רשום חזר בנימוק לא נדרש.

הזמנה נוספת נשלחה בדואר רגיל בתאריך 10/4/14. היות והעוררת לא הגיעה לדיון ייתכן ואינה עומדת עוד על טענותיה. בנסיבות העניין הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 21.05.2014.

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

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

מספר ערר: 140008519
140006849

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: מלונות הירדן מ.ה.י. בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת העררים המאוחדים נדונה החלטת המשיב מיום 1.5.12. בהחלטתו התייחס המשיב לשטח הנכס ולכך שלא הוצגה אסמכתא או מדידה נגדית לטיעון העוררת בדבר אי דיוק בשרטוט. כן התייחס המשיב בהחלטתו לסיווג הנכס בהתאם לרמת השירות שמציע בית המלון.

טענות העוררת

2. במסגרת הערר טענה העוררת כי הנכס הינו מלון עסקים במגדלי עזריאלי בעיר, הידוע כמלון קראון פלאזה עזריאלי תל אביב.
3. לטענת העוררת המשיב קבע כי יש לחייב את העוררת בתשלום ארנונה בהתאם לתעריף הנהוג למלונות בדרגת שירות 5 כוכבים אולם המלון אינו כולל בריכת שחייה ולכן, בהתאם לקריטריונים שנקבעו בעבר על ידי משרד התיירות יש לדרג את המלון בדרגת שירות 3 כוכבים בלבד.
4. לטענת העוררת, אומנם ניתנת גישה לאורחי המלון למתחם ספא הולמס פלייס בבניין אולם אין בכך משום תחליף הולם ושווה ערך לבריכת שחייה הממוקמת במבנה המלון עצמו.
5. העוררת טענה כי יש לסווג את הנכס בהתאם לתעריפי הארנונה שנקבעו בצו בהתייחס למלון בדרגת שירות כוכבים.

טענות המשיב

6. לטענת המשיב העוררת מפעילה מלון עסקים ועל פי ביקורת שנערכה במקום ועל פי המוצג באתר האינטרנט של המלון, הוא פועל ברמת שירות גבוהה ביותר שמלון יכול להציע.
7. בהתייחס לטענת העוררת לפיה המלון אינו מציע בריכת שחיה למבקרים ולכן יש לסווגו בדרגת שירות של 3 כוכבים, טוען המשיב כי על פי תקנות שירותי תיירות (בתי מלון) התשנ"ב-2012, הוגדרו אמות מידה אובייקטיביות ומקצועיות שעל פיהן נקבעת דרגת המלון ואף הוחזרה שיטת הכוכבים החל משנת 2013. על פי התקנות ישנן אמות מידה שחובה על המלון לעמוד בהן על מנת שידורג במספר כוכבים מסוים ובריכה אינה כלולה בין אמות המידה לקבלת ניקוד 5 כוכבים.
8. עוד טען המשיב כי על פי פרסומי המלון, כחלק בלתי נפרד מהשירותים הניתנים על ידו נכללת כניסה חינם למתחם ההולמס פלייס במגדלי עזריאלי הכולל בין היתר בריכה.
9. המשיב הוסיף וטען כי הגשת הערר מקוממת שכן ברור כי מדובר במלון יוקרתי ולא לחינם מעלה העוררת רק טענה אחת אשר קשורה לבריכה ואין היא יכולה להצביע על ממצאים אחרים שבהם רמתו של המלון נופלת מרמה של מלון חמישה כוכבים.

דיון והכרעה

10. לאחר שהגישו הצדדים תצהירים, התקיים דיון הוכחות ולאחריו הגישו הצדדים סיכומים בכתב על פי בקשתם והתיק בשל להכרעה.
11. סעיף 3.3.6 לצו הארנונה קובע את התעריף לבתי מלון:
בתי מלון*) יסווגו לפי דרגת שירותים (מספר הכוכבים, כפי שנקבעו בעבר על ידי משרד התיירות) ויחויבו בכל האיזורים לפי התעריפים המפורטים להלן**
...
****בתי מלון חדשים יסווגו בהתאם לרמת השירות, בהתייחס לרמת השירות המקבילה במלונות קיימים".**
12. בהתאם לצו עלינו לבחון את רמת השירות של המלון בהתייחס לרמת שירות המקבילה במלונות קיימים ואין אנו מוגבלים או כפופים לקביעה של דרגת שירות ומספרי כוכבים שנקבעו לאותו מלון.
13. נציג העוררת השיב בעדותו כי אורחי המלון הם בעיקר תיירות עסקית. ניתן לאורחים שירותי לינה, חדר מאובזר, ארוחות. במלון יש אולמות כנסים. קיימת אפשרות לקבל שירותי חדר כושר ובריכה. נטען כי מדובר בשירותים חיצוניים אולם בתוך הבניין עצמו.
14. עוד טען נציג העוררת בעדותו כי המלון נבנה לא כנותן שירותי נופש למשפחות אולם הוא פתוח לכל המעוניין ללא הגבלה. לעניין שירותי חדר הכושר והבריכה נטען כי מדובר בהתקשרות עם ספק חיצוני כמו התקשרות עם ספקים חיצוניים אחרים כגון: מתן שירותי כניסה למוזיאונים וספורים.
15. נציג העוררת הבהיר כי המלון מפרסם את עצמו כמלון הכי מפואר שיש, בכוונה למכור את שירותי המלון במחיר מקסימלי. המלון מציג עצמו כמלון חדש עם חדרי יפם, הממוקם בלב העיר מבלי לומר אם מדובר במלון 3 כוכבים או 5 כוכבים.

16. העוררת צירפה לתצהירה תעודת עובד ציבור של משרד התיירות אולם תעודה זו אינה מתייחסת למלון נשוא הערר אלא למלון ריץ. לשאלת הוועדה מדוע העוררת לא צירפה תעודת עובד ציבור של משרד התיירות בהתייחס להליך הערר דגן נטען על ידי בייכ העוררת כי מדובר בתעודה שבידי משרדו מתיק אחר שבטיפולם בירושלים.
17. בפרסום של העוררת שצורף לתצהיר המשיב שאושר ע"י העוררת, צויין כי ניתנת לאורחי שירותי הסעדה במסעדת המלון; כי ניתנת לאורחי המלון כניסה חינם למועדון בריאות הולמס פלייס מגיל 18. עוד מופיעים בפרסום שירותי חניה, הסעה לחוף הים ועוד.
18. מהעובדות שהוצגו בפנינו למדנו כי מדובר במלון אשר מקנה שירותי אירוח ברמה גבוהה, אקסקלוסיבי ואין בסיס לטענת העוררת לפיה יש לסווג את המלון ברמת שירות של 3 כוכבים או 4 כוכבים.
19. מדובר בחדרים מעוצבים, במתן שירותי הסעדה ברמה גבוהה הכוללים ארוחות, מזנון סושי. מיקומו במרכז העיר, על צירי תנועה מרכזיים ובבניין יוקרתי בעיר. אליבא דנציג העוררת, המלון עצמו מפרסם את עצמו כמלון הכי מפואר שיש ומוכר את שירותיו במחירים מקסימליים וספק רב אם יציג עצמו כמלון ברמת שירותים של שלושה כוכבים כפי שנטען במסגרת ערר זה.
20. אין אנו סבורים כי נושא הבריכה הוא אשר מהווה הבסיס הבלעדי והמכריע לבחינת רמת השירות של המלון שכן כפי שהעוררת ציינה בעצמה שיטת כוכבי המלון אינה נהוגה עוד ובהתאם, לא ניתן להיצמד באופן דווקני למבחנים שנקבעו בעבר.
21. ממילא גם בהיבט מתן שירותי הבריכה אנו סבורים כי בנסיבות העניין יש לראות בעוררת כמי שנותנת את שירותי הבריכה.
22. בכל מקרה, אין בסוגיה זו בכדי לשנות את התוצאה אליה הגענו כאמור לעיל.
23. נציין כי אין רלוונטיות לטענת העוררת לפיה מתן שירותי כניסה למועדון ההולמס פלייס אינו מהווה תחליף הולם ושווה ערך לבריכת שחייה הממוקמת במבנה המלון עצמו. לא נטען כי מחויב סטנדרט קבוע של בריכת שחייה במלון ומטבע הדברים הבריכות והשירותים השונים אשר ניתנים במלונות שונים, אינם אחידים וזהים בכל המלונות, גם אם מדובר במלונות ברמה גבוהה ביותר.
24. תעודת עובד הציבור שצורפה לתצהירי העוררת אינה רלוונטית לענייננו ואינה יכולה לבסס את טיעוני העוררת. מדובר בתעודה שניתנה בהתייחס להליך משפטי אחר לא כל שכן בהתייחס למלון אחר.
25. המשיב הפנה בטיעונו לתקנות שירותי תיירות (בתי מלון) התשע"ב-2012. תקנות אלה נכנסו לתוקף רק 8 חודשים מיום פרסומם בתאריך 3.1.13. עם זאת מצאנו לנכון לציין תקנות אלה שכן הן מחזקות את קביעתנו לפיה אין מקום לטענת העוררת לפיה יש לקבוע את "רמת השירות" על פי מבחן אחד וטכני אשר מתייחס להימצאות בריכה במלון. מעבר לכך שכאמור קבענו כי בנסיבות העניין העוררת עומדת אף "במבחן הבריכה", יש בשיטה החדשה שהונהגה אף לחזק את המסקנה לפיה רמת השירות נקבעת על בסיס מכלול של מבחנים ואמות מידה ולא על בסיס מבחנים טכניים, שכן רמת השירות נקבעת על פי עמידה באמות מידה שונות ממכלול אמות מידה שנקבעו וצבירת ניקוד מינימלי.

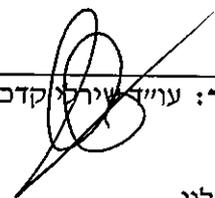
26. החלטת המשיב עומדת בהוראות הדין שחלות עליו ובנסיבות העניין היא אף תואמת את הממצאים העובדתיים שהוכחו.

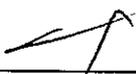
27. לאור האמור אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 21.5.2014.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור 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.


חבר: עו"ד עירל קדם


חבר: ד"ר רייך זיו, רו"ח


יו"ד: עו"ד עירל קדם

שם הקלדנית: ענת לוי

מספר ערר: 140007142
140008682

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: אדלר חומסקי בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת העררים המאוחדים נדונה החלטת המשיב מיום 7.5.12 במסגרתה נדחתה השגה שהוגשה על ידי העוררת במספר סוגיות.

טענות העוררת

2. בערר טענה העוררת כי החל מיום 1.3.11 היא החלה לעשות שימוש במשרדיה בנכסים נשוא הערר, אשר משתרעים על פני 4 קומות ומשמשים את העוררת לעיסוקה ופעילותה בעולם השיווק והפרסום.

3. לטענת העוררת חלק מפעילותה הינה פעילות ייצורית המתאימה לסיווג מלאכה ותעשייה. העוררת טענה כי שטח של 835 מ"ר מכלל הנכס צריך להיות מסווג בסיווג תעשייה ומלאכה לאור הפעילות של ייצור והפקת תשדירים, פרסומות ומודעות באמצעות פעילות של קריאייטיב, סטודיו לעיצוב, מיתוג, עיצוב גרפי וכד'.

4. העוררת טענה כי שטח של 830 נ"מ מקומות 24, 23, 16, 15 הינם שטחים משותפים (מעברים, מדרגות, שירותים וכד') שאינם ברי חיוב. כן נטען כי חדר השירותים הוא שטח משותף.

5. העוררת טענה כי מבלי לגרוע מהטענה בדבר אי חיוב שטחים משותפים, שטח של 84 מ"ר מתוך 830 המ"ר שנטענו כשטחים משותפים הינם ארונות השמל שאינם בניין, אינם חלק מיחידת הבניין ולא נעשה בהם כל שימוש ולכן אינם ברי חיוב.

טענות המשיב

6. המשיב טען כי העוררת פועלת במתן שירותי פרסום על ידי פעילות קריאייטיב, עיצוב גרפי וכד' ואין המדובר בפעילות ייצורית המובילה לשינוי סיווג.

7. המשיב טען כי העוררת היא המחזיקה היחידה בקומות שבהן היא מחזיקה ומכאן אין בנכס שטחים משותפים אשר מוחרגים מחיוב הארנונה לפי סעיף 1.3.1 לח' לצו. המשיב טען כי שטחי השירותים אינו שטח משותף לעוררת ולמחזיקים נוספים, והם בבחינת חלק בלתי נפרד מהנכס.

8. בהתייחס לשטחי ארונות החשמל טען המשיב כי מדובר בשטחים טכניים שיש לחייב אותם במלואם והם נכללים בשטח הבניין.

דיון והכרעה

9. לאחר שהגישו הצדדים תצהירים, התקיים דיון הוכחות ולאחריו הגישו הצדדים סיכומים בכתב על פי בקשתם והתיק בשל להכרעה.

הסכם פשרה קודם

10. המשיב טען בסיכומים מטעמו כי ביום 18.2.09 ניתן תוקף של פסק דין על ידי כב' השופטת אסתר קובו להסכם פשרה בין הצדדים לפיו המשיב הסכים לסווג שטח של 354 מ"ר בסיווג תעשייה ומלאכה החל מיום 1.1.07 וזאת כנגד התחייבות העוררת החל מיום 1.1.07 לא להעלות טענה לפיה יש לסווג את הנכס כולו או חלקו בסיווג מלאכה ותעשייה. נציין כי הטענה הועלתה בפתח דיון ההוכחות על ידי ב"כ המשיב אשר טענה כי עובדה זו נודעה לה במהלך לימוד התיק לקראת הדיון. לטענת המשיב, העוררת מנועה מלטעון טענותיה בדבר סיווג הנכס באופן שונה מהאמור בהסכם הפשרה שניתן לו תוקף של פסק דין וטענת העוררת בדבר הרחבת חזית מועלית בחוסר תוס לב שכן היא זו שהייתה צריכה לאזכר הסכם זה מיוזמתה.

11. העוררת טענה כי הטענה לא הועלתה על ידי המשיב אלא בשלב דיון ההוכחות ומדובר בהרחבת חזית. כן נטען כי בהתאם לכלל לפיו בית המשפט יינקוט משנה זהירות טרם יורה על סילוק תביעה על הסף, כך גם לענייננו אין מקום להיעתר לטענה ולמנוע מהעוררת להעלות טענותיה בעניין. מעבר לכך טענה העוררת כי מדובר בהסכם ישן שנחתם בשנת 2009 ביחס לנכס הקודם ששם מתקיימות נסיבות עובדתיות שונות בתכלית מהנכס, לרבות השימושים השונים של מחזיקים אחרים שאינם חלק ממשרד הפרסום.

12. אנו סבורים כי היה מקום לפרוס בפני הוועדה את מלוא העובדות הרלוונטיות לרבות בדבר הסכמים קודמים המתייחסים לסיווג העוררת על פי פעילותה. עם זאת בנסיבות העניין ולאור התוצאה אליה הגענו אין אנו נדרשים להכריע בטענה מעבר לאמור לעיל והחלטתנו ניתנת בהתאם לעובדות שהוכחו בפנינו ותוך התעלמות גם מהעובדה שהמשיב הסכים בעבר להכיר בחלק מהפעילות של העוררת בסיווג מלאכה ותעשייה.

סיווג הנכס

א. סיווג בית תוכנה

13. בדיון שהתקיים ביום 3.7.13 הסכימו הצדדים כי לערר תתווסף גם הטענה שהועלתה במסגרת תצהיר העוררת בדבר אחזקה על ידי חברת מובלי. העוררת טענה כי מובלי היא תברה אשר עוסקת בייצור ופיתוח אפליקציות של תמונות וסרטים לסמארטפונים ודפי הפייסבוק. כן נטען כי השימוש שנעשה בשטח המוחזק על ידי מובלי הינו לצרכי פיתוח תוכנה שתאפשר צילום תמונות, שיתוף ותיוג. מר הימל מטעם העוררת טען בתצהירו כי נמסר ממובלי שהכנסותיה הן מפיתוח בלבד והוצאותיה נועדו בעיקר לשלבי המחקר והפיתוח. העוררת צירפה רשימת עובדים וטענה בסיכומיה כי היא הוכיחה כי השימוש בשטח הינו לצורכי פיתוח תכנה והסיווג המתאים הינו סיווג בתי תוכנה.

14. אנו סבורים כי העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה להוכחת הטענות בדבר סיווג השטח אשר מוחזק על ידי מובלי בסיווג בית תוכנה. העובדות שנטענו אינן בידיעתו האישית של מר הימל שטען בעדותו כי אינו עובר בחברת מובלי ולא הובאו ראיות ישירות מנציגי חברת מובלי שיאפשרו הוכחת הטענות שהועלו באופן ישיר. בהתאמה, השיב מר הימל בהגינותו כי אינו יודע על ידי מי נערך נספת 9 לתצהירו בו פרטי העובדים אשר מועסקים במובלי על פי טענת העוררת.
15. נציין עוד כי במהלך הביקורת שנערכה על ידי נציג העירייה הוא לא ראה את השטח אשר מוחזק על ידי מובלי. מר הימל טען כי נציג העירייה לא ביקש לראות נכס זה. מר ליאור יהודה מטעם העירייה השיב בחקירתו כי נציגי העוררת ליוו אותו לאותם שטחים וקומות שהם רצו שהוא יבדוק את השימושים הסיווגים.
16. בנסיבות העניין כאמור העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה להוכחת טענתה בדבר סיווג בית תוכנה. לאור הקביעה כאמור, אין אנו נדרשים לדון בעובדה לפיה מובלי אינה מדווחת כמחזיקה.

ב. סיווג מלאכה ותעשייה

17. העוררת טענה כי שטח של 835 מ"ר משמש בפועל לפעילות של מלאכה, כגון חדרי עריכה, חדרי קריאייטיב, עיצוב וגרפיקה. לטענת העוררת הפעילות שמתבצעת היא הפיכת רעיון לתוצר פרסומי.
18. מקובל לערוך שימוש במבחנים שנקבעו לזיהוי של פעילות ייצורית לקביעת סיווג תעשייה, כפי שהופיעו נקבעו בפסיקה בעניין ע"א 1960/90 פקיד שומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ פ"ד מח(1) 200 (להלן – "עניין רעיונות"); ו-עמ"נ (מחוזי ת"א) גאו-דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם ב"נבו" 15.11.2007) (להלן: "עניין גאו-דע"), כדלקמן:

- א. מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד.
- ב. טיבו של תהליך הייצור, טיבן של המכונות במפעל, היקף הפעילות הכלכלית.
- ג. המבחן הכלכלי-השבחת המוצר או החומר, אף אם אינו מביא עמו כל שינוי בצורה.
- ד. מבחן מרכז הפעילות-ההנגדה-חיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה.

19. בעניין בר"ס 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ, (פורסם ב"נבו" מיום 21.9.10) (להלן – "עניין מישל מרסייה") דן בית המשפט העליון בשאלת סיווגה של מספרה בסיווג מלאכה ותעשייה. בית המשפט התייחס שם למבחנים שנקבעו בעניין רעיונות בציינו, כדלקמן:

"מבחנים אלו, אשר נקבעו לצרכי הגדרת פעילות ייצורית לעניין פטור ממס מעסיקים, אינם רלבנטיים כנתינתם לצרכי הגדרת "בית מלאכה" ובכלל זה "בית מלאכה לייצור" לעניין שיעור הארנונה." (שם, פסקה ט"ו לפסק דינו של כב' השופט א' רובינשטיין).

20. בית המשפט העליון הציג שני נימוקים: הראשון, עניינו בכך שעסקים רבים, כדוגמת סנדלרייה ובית מלאכתו של החייט, שעל סיווגם כבתי מלאכה לייצור אין חולק, כלל אינם עומדים במבחנים שנקבעו לזיהוי פעילות ייצורית בעניין רעיונות. משכך, מבחנים אלו אינם יכולים להיות ממצים. השני, עניינו בכך שבעניין רעיונות נדונה פרשנות המושגים "מפעל תעשייתי" ו"פעילות ייצורית" בהקשר של מתן פטור ממס לפי חוק מס מעסיקים, תשל"ה – 1975 וחוק עידוד התעשייה (מיסים), תשכ"ט – 1969. המבחנים שנקבעו בעניין רעיונות נועדו, אפוא, לזיהוי "מפעל תעשייתי", אשר פעילותו עשויה להעביר עובדים מענפי

השירותים לענפי הייצור. על כן, מבחנים אלו, שנועדו לזהות עסקים בעלי פוטנציאל לשינוי דפוסי העסקה, אינם יכולים להיות ממצים כדי לזהות "בית מלאכה" לעניין ארנונה.

21. בענייננו מגדירה העוררת את עצמה כמשרד פרסום, השניה בגודלה בישראל והיא עוסקת בתחומים משיקים ומשלימים זה את זה.

22. מר הימל טען בפנינו כי בנכס עמדות של הדפסה, עיצובים, גזירות. במקום מכינים דוגמאות על מנת להציג ללקוח – למשל דוגמא של אריזה. מתצהיר המשיב ודוח הביקורת למדנו כי בנכס מתבצעת פעילות של בניית אסטרטגיה לפרסום, שכוללת בניית תדמית, בניית לוגו עד צבעים ואיורים לפרסומות, פעילות של גרפיקה ופוטושופ-ללא מכוונות דפוס, עיצוב מותגים שונים מלוגו ועד כרטיס ביקור.

23. ממכלול העובדות שהונחו בפנינו כאמור לעיל, איננו סבורים כי יש לסווג את השטחים הנטענים בסיווג מלאכה ותעשייה. נעיר כי ממילא לא הוכיחה העוררת עד תום מה הפעילות המתבצעת בכל אחד מהשטחים.

24. הפעילות בתחום של הגרפיקה, העיצוב והקריאייטיב הינה משיקה ונלוות לפעילות העיקרית והמהותית של העוררת כמשרד פרסום.

25. מעבר לכך, הפעילות הנטענת אינה עולה לכדי פעילות שיש מקום לסווגה במסגרת סיווג מלאכה ותעשייה.

26. אומנם בפעילות העוררת יש "תוצרים" כטענתה, אולם פעילויות רבות מנפיקות "תוצרים" שונים ואין בכך חזות הכל.

27. כמו כן, לאור מכלול הפעילות לא ניתן לקבל את הטענה כי מדובר בתהליך של ייצור, השבחת תוצרים ופעילות כלכלית של יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, אלא מדובר בפעילות של מתן שירותי פרסום.

28. הדברים עולים בקנה אחד עם הצהרתו של מר הימל בפנינו לפיה כמנהל רכש ולוגיסטיקה הציוד שנרכש, כגון קרטונים, קאפות וציוד של דוגמות, הינו על שם העוררת בלבד.

29. באופן דומה נקבע בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 302/07 טמיר כהן 1999 בע"מ נ' מנהל ארנונה תל אביב (מיום 17.3.08) כי הסיווג של משרד פרסום הינו סיווג עסקי ולא כבית מלאכה או תעשייה:

יחד עם זאת, אציין כי המסקנה העולה לטעמי מהחלתם של רוב המבחנים היא כי התהליך המתבצע במחלקת הקריאייטיב במערערת איננו תהליך של ייצור תעשייתי, או של מלאכה.

25. כך, המבחן העיקרי אליו הפנתה המערערת הוא מבחן יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, כאשר המערערת טענה כי תהליך הייצור משלב דגמי ביניים, שבסופם מיוצר אב הטיפוס (שמיוצר כאמור בייצור המוני – אך לא במשרדי המערערת, אלא בבית דפוס).

26. השאלה מתי הופכת הוצאה של רעיון מהכוח אל הפועל – לפעילות "יצרנית", איננה שאלה שהתשובה לה היא פשוטה או חד משמעית. ישנם בעלי מקצוע הרבים העוסקים בהוצאה מהכוח אל הפועל של רעיונות, כאשר אין חולק כי הפעילות שלהם איננה מסווגת כפעילות של תעשייה או מלאכה.

כך, עורכי דין מוציאים רעיונות מהכוח אל הפועל, לעיתים באמצעים ויזואליים כאלה ואחרים – ואין חולק כי במשרד עורכי דין לא מתבצעת בדרך כלל פעילות של תעשייה או מלאכה.

כך, גם ארכיטקטים מוציאים רעיונות מהכוח אל הפועל, אף זאת באמצעים ויזואליים כאלה ואחרים. גם הפעילות במשרדי ארכיטקטים איננה בדרך כלל פעילות של "תעשייה" או "מלאכה".

...

יודגש, כי הפעילות המתבצעת בכלל משרדי המעוררת איננה פעילות יצרנית, אלא פעילות של מתן שירותים – ועל כך אין למעשה מחלוקת. המעוררת נותנת שירותים של משרד פרסום ללקוחותיה. אולם, המעוררת טענה כי יש לבחון באופן ספציפי את הפעילות המתבצעת במספר חדרים בתוך המשרדים שלה, חדרי מחלקת הקריאייטיב. במחלקה זו – כך נטען – מתבצעת פעילות שאותה יש לסווג באופן שונה, בשל אופי הפעילות המתבצעת בחדרים אלה – פעילות שהיא מטיבה יצרנית".

30. נציין כי אין מקום לפיצול הנכס לסיווגים שונים אלא יש לסווג את הנכס כמכלול על פי מהות פעילות העוררת כמשרד פרסום גם בשים לב לעובדה לפיה קיימת זיקה בין כלל השטחים בקומות בהן מחזיקה העוררת, בין אם ישירות ובין אם חברות מטעמה, למהות הפעילות העסקית של העוררת. בעניין ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עירית ראשון לציון פסקה 8 (פורסם ב"נבו" 9.2.2003) (להלן – "עניין אחוזת ראשונים"), 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".

31. כך, ליבת הפעילות של העוררת כמשרד פרסום, וכ-"קבוצת אדלר חומסקיי", נוטה לעבר מתן שירותים ולא להליכי ייצור ומלאכה ומשכך, הסיווג הנכון הוא הסיווג העסקי לכלל הנכס. יצירת התוצרים הינה נלוות לפעילות הפרסומית ולא ניתן לראות במהות כי בנכס יש יצירה של יש מוחשי בתהליך שעומד בפני עצמו. בבחינת תהליך הייצור-טיבן של מכונות והיקף הפעילות הכלכלית בתחום הייצור ביחס לכלל הפעילות העסקית במתן שירותי פרסום, לא הוכח כי מדובר בהיקף משמעותי. גם בבחינת המבחן הכלכלי-השבחת מוצר או חומר, לא הוכח כי מדובר בפעילות כלכלית שעומדת בפני עצמה העולה לכדי עשייה תעשייתית או בהיקף של בית מלאכה. ובמבחן של מרכז הפעילות, ליבת הפעילות גם בתחום הגזירה, ההדבקה, ויצירת דוגמאות לפרסום, מדובר בפעילות של מתן שירותים ולא של הליכי ייצור.

שטחים משותפים

32. סעיף 1.3.1(ח) לצו הארנונה מתייחס לחיוב "שטח משותף" בבניין או בקומה, כדלקמן:

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד.
שטחים- משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים.

**שטח המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אויר וכיוצא בזה והמוחזקים
באחריות חברת ניהול או ועד בית – יחויבו במלואם".**

33. במסגרת הערר טענה העוררת כי בקומות שמוחזקות על ידה מחזיקים משתמשים נוספים. חלק ממחזיקים אלה מקבוצת העוררת וחלק מהם שוכרי משנה. על פי רישומי העירייה, העוררת היא זו שמחזיקה בכלל הנכס ולא בוצע פיצול של הנכס למחזיקים שונים. נציין כי פרט לעמוד ראשון בשני חוזים של העוררת עם שוכרי משנה: ל.י שקד חברת עורכי דין ו-KMT טכנולוגיות בע"מ לא צורפו חוזים ואסמכתאות להוכחת הטענות. גם שני העמודים הראשונים של הסכמי שכירות המשנה למחזיקים האמורים אינם מספקים ואינם מלמדים ומוכיחים את טענות העוררת בדבר מחזיקים שונים.

34. בנסיבות העניין לא ניתן לקבל את טענת העוררת בסיכומיה, לפיה למשיב ידיעה מלאה אודות החזקה של מחזיקים שונים מכוח הסכם שכירות או מדידה שערך.

35. בדיון הצהיר מר הימל שי מנהל רכש, לוגיסטיקה ותפעול בעוררת כי נשלחו שלושה הסכמי שכירות משנה- של לילאן שקד עו"ד, אריאלה להב ו-KNT טכנולוגיות ושאר השוכרים (לרבות חברת מובילי) הם חברות בת של העוררת ולגביהם אין הסכם שכירות. עם זאת הסכים מר הימל לכך שהעוררת היא זו שרשומה כמחזיקה בכל 4 הקומות של הנכס נשוא הערר.

36. הסוגיה שהועלתה במסגרת הערר אינה שאלה של שינוי מחזיקים אלא טענות לעניין סיווג, פטור מתשלום בגין שטחים משותפים וחדר חשמל, על בסיס העובדה שאינה שנויה במחלוקת לפיה העוררת היא זו שמחזיקה בכלל הנכס. ממילא העוררת לא הוכיחה כי ביקשה לשנות את פרטי המחזיקים ומר הימל בעדותו טען כי אין בידו אסמכתא שהוא יכול להציג בפני הוועדה בדבר בקשות לשינוי מחזיקים. אסמכתאות כגון אלה לא הוגשו גם לא לאתר הדיון.

37. בענייננו כאמור התברר כי העוררת היא זו שמחזיקה את ארבעת הקומות בבניין. לא הוכח כי דווחו מחזיקים נוספים ולא הוצגו מסמכים מתאימים לעניין זה.

38. כמו כן, מרבית המחזיקים כלפיהם טוענת העוררת הם גופים שבקבוצת העוררת ואין להם הסכמי שכירות.

39. היות והעוררת לא הוכיחה כי היא מחזיקה בפחות מ-80% משטח הקומה, אין היא יכולה להסתמך על פסק הדין שניתן בעניין עת"מ 1498/08 דיזנהאויז יוניתרס בע"מ נ' עיריית תל אביב ועת"מ 1273/09 אי.בי.סי ניהול ואחזקה בע"מ נ' עיריית תל אביב. ר' לעניין זה עמ"נ 34083-11-09 מרכז לוינסקי בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו (מיום 31.5.2011; ת.א. (מחוזי ת"א) 2703/05 קניון רמת אביב בע"מ (מקרקעי מרכז בע"מ לשעבר) נ' עיריית תל אביב (מיום 9.5.2012)).

40. בנסיבות העניין ובהתאם להוראות צו הארנונה, אנו דוחים את הטענה בדבר מתן פטור מתשלום ארנונה בגין שטחים משותפים.

חיוב שטחים- ארונות חשמל

41. העוררת טענה כי יש לבטל חיוב בגין שטח של 84 מ"ר – ארונות חשמל, המהווים חללי קירות בהם עוברים כבלי חשמל ותקשורת של הבניין כולו.

42. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע כי :

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

43. החללים הנטענים מהווים חלק בלתי נפרד מיחידת הבניין ובשים לב להגדרה הרחבה של שטח הבניין אין מקום לגרוע שטח זה מהשטחים ברי החיוב.

44. לעוררת הזיקה הקרובה ביותר לשטחים אלה והם נכללים בתחום השטחים שבחזקתה ומכאן חיובה בגין שטחים אלה כדין.

סיכום

45. לאור האמור אנו דוחים את הערר על כלל הטענות שהועלו במסגרתו.

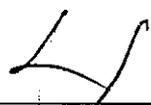
בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

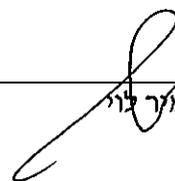
ניתן בהעדר הצדדים ביום 21.5.2014.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור 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 שירלי קדם


חבר: דר' רייק זל, רו"ח


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: א.ל. העתקות בע"מ, מר לוי אברהם

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת הערר טענה העוררת כנגד החלטת המשיב מיום 5.12.12 בה נקבע כי לא נראו במקום סממנים של בית פעיל (בחדרים בשטח של 11.42 מ"ר+10.53 מ"ר 12.14 מ"ר) והסיווג של חדרים אלה ישונה לסיווג עסקי מסיווג מגורים.

טענות העורר

2. העורר טען בערר כי משנת 2008 לא חל שינוי בחדר שמשמש אותו כחדר פרטי ולכן יש לסווגו בסיווג מגורים. העורר טען כי אומנם הוא גר בנתניה אולם לעיתים הוא נדרש לישון בעסק, ולכן יש לסווג חדר זה בסיווג מגורים.

טענות המשיב

3. המשיב טען לאיחור בהגשת הערר, אולם בהמשך ההליך הוא זנח את הטענה.

4. המשיב טען כי הנכס נשוא הערר אינו משמש למגורים אלא כחדר מנוחה וכמשרד, כהמשך של הנכס המשמש כבית דפוס וכחלק אינטגרלי ממנו שאינו ניתן להפרדה. משכך, אין מקום להיעתר לבקשה לסיווג את הנכס תוך פיצולו הן לעסק והן למגורים כפי שהיה בעבר.

דיון והכרעה

5. לאחר שהגישו הצדדים תצהירים, התקיים דיון במהלכו נחקרו העדים. הצדדים השמיעו בפנינו סיכום טענותיהם בעל פה והתיק בשל להכרעה.

6. העורר נשוי ומתגורר בנתניה. לטענתו באוקטובר 2008 שכר את הנכס למטרת מגורים ולמטרת עסק. המשיב קיבל את בקשתו לסווג חלק מהנכס בסיווג מגורים על סמך העובדות שחוצגו בפניו וביקורת שנערכה על ידו. העורר טען כי למעט העובדה שבביקורת האחרונה נמצאה המיטה מקופלת, שאר העובדות שהובילו לסיווג חלק מהנכס שהושכר בסיווג מגורים, נותרו ללא שינוי.

7. לאחר שבחנו את מכלול העובדות אנו סבורים כי אין מקום לסווג את הנכס נשוא הערר בסיווג מגורים ואין מקום להתערב בהחלטת המשיב.

8. החדרים נשוא הערר מהווים חלק בלתי נפרד מהעסק של העורר, ובחלק מהחדרים קיים משרד של העסק. גם אם בעבר החליט המשיב על פי שיקול דעתו לקבל את הבקשה ולסווג את החדרים הללו בסיווג מגורים, אין בכך כדי לשנות מהמסקנה אליה הגיע עתה ולמסקנה אליה אנו הגענו במסגרת ערר זה, לפיה הסיווג הנכון של נכסים אלה הוא סיווג עסקי ולא מגורים, כחלק בלתי נפרד מהעסק.

9. נציין כי גם מבחינת סמכות המשיב, למשיב שיקול דעת לבחון את עמדתו מעת לעת ולהגיע למסקנה שונה מהמסקנה אליה הגיע בעבר על בסיס שיקולים ונימוקים ענייניים. בענייננו בהחלט עומדים שיקולים ענייניים לסיווג שנקבע.

10. העורר עצמו הבהיר כי אינו מקיים במקום משק בית פעיל אלא מתגורר בנתניה עם משפחתו. לטענתו הוא לך בעסק פעם או פעמיים בשנה. חשבונות החשמל והמים אינם מופרדים וכלל החיובים הן בהתייחס לחדרים שסווגו כמגורים, מועמסים כתשומות במסגרת הוצאות העסק ללא כל הפרדה.

11. עוד נציין כי אין פיצול בין הנכסים והכניסה היא אחת; המקלחון ללא ידית לברז (העורר טען בפנינו כי היא נשלפת והיא נמצאת במטבח) ואין ראש טוש; במשרד יש שולחן משרד, מחשב, מדפסת, טריילר עם ניירת משרדית, בארון יש בגדים ויש שקיות עם בגדים. בדיון טען העורר בפנינו כי בשקיות יש בגדים שאינם בשימושו אולם הוא לא רוצה לזרוק אותם; בנכס אין מים חמים ויש חוט חשמל במקלחון כהכנה לאטמור שאינו מחובר; אין בנכס טלוויזיה והמיטה מקופלת ולא בשימוש.

12. העורר הפנה לחשבונית שהוצאה על ידי גן עדן בע"מ – בניית במות מיום 28.8.11 לטענתו בעבור שיפוץ המקלחון והצנרת. אין בחשבונית זו להואיל לטענות העורר שכן מדובר בעבודה שבוצעה בחלוף זמן רב מאז כניסת העורר לנכס ולא ברור על פניה פשר העבודות שבוצעו. הכיתוב בה כללי ולא מן הנמנע כי העבודה מתייחסת לכלל הנכס (בחשבונית צויין כי מדובר ב"תחזוקה ותיקון צנרת פגומה, ריצוף + קרמיקה+תיקון כללי ופתיחת סתימות ופינוי). בכל מקרה כאמור, גם אם הצנרת והמקלחון שופצו, אין בכך בכדי לשנות את המסקנה לפיה העורר אינו מקיים משק בית בנכס ואין כל מקום לסווג בסיווג מגורים.

13. על פי הפסיקה, הביטוי "מגורים" אינו משקף רק חדר מגורים – העורר הגדיר את החדר כחדר פרטי, ופירוש המונח מגורים הוא "מכלול הפעילות המתבצעת בבית המשמש למגורי אדם; לינה, אכילה, שירותים, אחסנת הפצי בית ועוד" (עמ"נ (מחוזי ת"א) 143/03 ליפשיץ דוד נ' מועצה אזורית עמק חפר).

14. בעניין עת"מ (מחוזי ת"א 249/08 רולדין בע"מ נ' עיריית תל אביב (מיום 3.1.2011) נדחתה טענה לסיווג מרתף בית הקפה שמפעילה העוררת על אף שהוא שימש ללינת עובדים. בית המשפט קבע כדלקמן

"העובדים אינם מתגוררים באופן קבוע בנכס. מדובר בשני עובדים שכתובת הקבועה היא בצפון הארץ ומעדות בעל בית הקפה עולה כי "במרתף לא מנהלים משק בית ואני לא מסכים שינהלו שם משק בית. הם לא משלמים תשלומים כלשהם בגין המגורים וזה לא הבית העיקרי שלהם". נסיבות אלה בנוסף לכך שהמרתף משמש לצורכי אחסון של העסק, משמיעים ששימושי הלינה הם משניים לחלוטין והמרתף הלכה למעשה, הוא חלק בלתי נפרד מבית הקפה."

15. למעלה מן הצורך נוסף כי אין מקום לפיצול הנכס גם בשים לב לעובדה שקיימת זיקה מובהקת בין הנכסים נשוא הערר לפעילות העסקית של העורר. בעניין ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון פסקה 8 (פורסם ב"נבו" 9.2.2003) (להלן – "עניין אחוזת ראשונים"), נקבע כי:

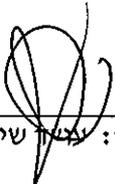
"אין לפצל כל נכס המקיים מהות אחת, לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימוש. הטעם לכך כפול: ראשית, הרחבת ההלכה כאמור עלולה להביא לתוצאות על גבול האבסורד, כגון: משרד שבו כלולים חדר מנוחה, שירותים וארכיון יחויב בשיעורי מס שונים לכל חלק; שנית, הרחבה כזו עלולה להגדיל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

16. לאור האמור אנו דוחים את הערר. על אף התוצאה אליה הגענו, החלטנו לא לחייב את העורר בהוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 21.5.2014.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור 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.


חבר: עיאל שירלי קדם


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר: גרשון ישראל

- נגד -

מנהל הארנונה, עיריית תל אביב-יפו

החלטת הוועדה בערר

הערר

1. בערר שלפנינו עולות שתי שאלות: הראשונה, האם אחר העורר בהגשת הערר ומה התוצאה של האיחור, אם היה; והשנייה, האם חלה על המשיב החובה להגיש בקשה לדחייה על הסף בנפרד מכתב התשובה, או שהיא יכולה להיכלל בו?
2. העורר מחזיק בנכס ברח' נחלת בנימין 70. ביום 22.5.13 נשלחה לו הודעה מטעם העירייה על הארנונה שהושתה עליו, לאחר בדיקה שנעשתה בנכס.
3. העורר, כזכותו, הגיש ביום 19.6.13 השגה על השומה. בהשגתו טען העורר כי כל שלש הקומות של הנכס משמשות לייצור בלבד, ולא למסחר.
4. המשיב דחה את ההשגה של העורר בהחלטה מנומקת מיום 7.7.13, שנשלחה לב"כ העורר רק ביום 21.7.13, כעולה מחותמת של משיב שהוטבעה עליה.
5. העורר הגיש באמצעות בא כוחו ערר על ההחלטה בהשגה. הערר עצמו אינו נושא תאריך, אך מוטבע עליו תאריך קבלתו על ידי מזכירות הוועדה ביום 3.9.13.

6. בסעי' 4 לערר מצוין כי "תשובת המשיב להשגה התקבלה אצל בא כוחו של העורר בדואר רגיל ביום 29.7.13". נתון זה תוקן בהמשך.

7. ביום 3.2.14 התקיים דיון מקדמי בערר לפני הוועדה. בדיון הובהרה אי-הבנה מסוימת ביחס לתאריכים. לאחר הבהרת הנושא ע"י הצגת אישור מסירה, הוסכם כי הערר הוגש על ידי העורר ביום 27.8.13. בדיון בוועדה תיקן העורר את מועד קבלת התשובה במלים "התשובה להשגה נשלחה ביום 21 ביולי בדואר רגיל. התקבלה במשרדי ביום 26-27 ביולי. הערר נשלח בדואר רשום ואני מציג את הקבלה של הדואר רשום ביום 27 באוגוסט שזה בדיוק 30 יום מיום קבלת התשובה".

8. העורר טוען אם כן כי הערר הוגש בגדר המועד הקבוע בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה), תשל"ו-1976 [להלן 'חוק הערר'], שהוא 30 יום; וכי גם אם הוגש באיחור קל, על הוועדה לדון בו; בנוסף מעלה העורר טענה חילופית לפיה על המשיב היה להגיש את הבקשה לסילוק על הסף בנפרד מכתב התשובה.

9. המשיב מצדו טען כי גם לשיטת העורר הוגש הערר לכל המוקדם לאחר 31 יום. לטענתו, לוועדה אין סמכות להאריך את המועד שנקבע בחוק, ואין לה סמכות לדון בערר שהוגש לאחר המועד.

10. בתום הדיון המקדמי בוועדה החלטנו לקבוע את התיק לסיכומים בשתי השאלות המקדמיות דלעיל.

דיון והחלטה

11. לאחר שהצדדים סכמו את טענותיהם, דנו בשתי הטענות שלפנינו והחלטנו לדחות את הערר.

12. בסעי' 6 לחוק הערר נכתב כי "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערר עליה לפני ועדת ערר". נבהיר כי ועדה זו רואה עצמה כפופה לחוק, ועל כן אין לה סמכות לדון בעררים שהוגשו לה לאחר למעלה מ-30 יום מיום מסירת התשובה על ההשגה לעורר. בעניין זה, דין יום איחור כדין מאה. כל 'הקלה' שתינתן בעניין זה תגרום לתקלות לאין ספור, ולפגיעה, בסופו של דבר, גם בציבור העוררים.

13. במקרה דנן, התקבל הערר במזכירות הוועדה ביום 3.9.13. התברר שהוא נשלח על ידי העורר ביום 27.8.13, לאחר שהוצאה שתשובת המשיב נתקבלה אצלו ביום 26-27.7.13, ולא ביום

29.7.13. הספק בין ה-26 ל-27 ליולי נובע בין היתר מכך שהתשובה לא הוחתמה עם קבלתה בחותמת נתקבל.

14. החלטתנו מבוססת על מועדים אלה. לאחר שספרנו את מספר הימים שבין 27 ביולי ל-27 באוגוסט ומאחר ובחודש יולי יש 31 ימים, מצאנו שהערר הוגש לכל המוקדם לאחר 31 יום, משמע באיחור.

15. החלטתנו זו שמשמעותה שאין לנו סמכות לדון בערר מיתרת את הצורך שנחליט בטענה השנייה. עם זאת ולמעלה מהדרוש נציין, כי הן מבחינת הוראות הדין, והן מבחינת הפרקטיקה הנוהגת וגם היעילות והחיסכון, טוב עושים המשיב ובאי כוחו בכרכם את הבקשות למחיקה על הסף יחד עם כתב התשובה, ובלבד שהדבר מפורש בכותרת. בנוסף, נעיר כי בעוד שהעורר טוען ביחס לשאלת המועדים כי "אין להפוך את הפרוצדורה לעיקר", עמדתו מתהפכת בשאלה של הפרדת הבקשה מכתב התשובה, ובה הוא עומד על קוצו של יו"ד של פרוצדורה.

לסיכום, החלטנו לדחות את הערר ובנסיבות המקרה לא להטיל הוצאות על העורר.

16. ניתן היום 26.5.2014 בהעדר הצדדים.

17. בשים לב לאמור בסעי' 10-11 לעיל, בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 עומדת לצדדים זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

~~יצחק אלרון, רו"ח, חבר
קלדינית, ענת לוי~~

סעיד ריחן, עו"ד, חבר

אהוד גרא, עו"ד, יו"ר

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר: רן ברדוגו

- נגד -

מנהל הארנונה, עיריית תל אביב-יפו

החלטת הוועדה בערר

הערר

1. בערר שלפנינו עולה שאלה אחת ויחידה: כיצד יש לסווג נכס שהשימוש בו הוא עריכת וידיאו? האם עריכת וידיאו היא "שירות" כעמדת המשיב, או שהיא "מלאכה", "אמנות", או כמו במקרה שלפנינו, שהיא נעשית בלא תמורה, הופכת את הנכס לשלוחה של בית המגורים של המחזיק.
2. העורר שהוא עורך וידיאו במקצועו מועסק בשכר על ידי חברת הפקה. בנוסף, מחזיק העורר בנכס שנמצא בבניין משרדים ברח' טברסקי 8. גם בנכס העורר עוסק בעריכת וידיאו, אלא שלפי עדותו, הוא עושה זאת שם ללא תמורה, עבור עצמו ועבור חבריו.
3. עריכת וידיאו היא שלב חשוב בהפיכת חומר גלם מצולם ליצירה. באמרנו יצירה, כוונתנו לכל סוג של יצירה, משמע אמנותית, דוקומנטארית, בידורית ואפילו משפחתית. עריכת וידיאו פירושה נטילת חומר מצולם גזירתו, דילולו והרכבתו מחדש, תוך אפשרות הוספה של מוסיקה, אפקטים, גרפיקה ועוד, על מנת להפוך אותו, בסופו של דבר, למה שיוצרו, או מי שהזמין אותו מהם, ראו לנגד עיניהם כמטרה.

4. עמדת העורר כאמור ברורה. לטענתו הוא אינו נותן שירות לאיש ובודאי שלא בתמורה, אלא הוא עורך וידאו להנאתו לעצמו ולחבריו.

5. לעומתו טוען המשיב, כי יש לסווג את המקום בו נעשית עריכת וידאו תחת הסיווג השיורי, בגדר המושג שירות, ואין לראות בה מלאכה מסוג המלאכות שנעשות בבתי מלאכה. לחיזוק עמדתו הביאו באות כוחו המלומדות של המשיב פסקי דין והחלטות למכביר.

דין והחלטה

6. לאחר ששקלנו את עובדות המקרה ואת טענות הצדדים החלטתנו לדחות את הערר, מהנימוקים שיפורטו להלן.

7. אנו סבורים כי יש לדחות את האפשרויות לסווג את הנכס למטרות ארנונה כסטודיו לפיסול וציור, או כשלוחה של בית המגורים. בניגוד למה שקרוי 'וידאו-ארט', שהוא אמנות לכל דבר ומהווה המשך ישיר של אמנויות מסורתיות כפיסול, ציור וצילום, עריכת וידאו הגם שהיא דורשת כישרון כשלעצמה אינה פעולה אמנותית. אשר לגבולותיו של בית המגורים, גם כאן אנו סבורים כי יש לדחות את החלופה המוצעת. לדעתנו, הרחבתה של דירת המגורים מעבר לקירותיה מנוגדת ללשון הצו ולרוחו ואף תגרום לאנדרלמוסיה שלמה. אכן יש פעולות, כגון התעסקות בתחביב, כתיבה ועוד, שניתן לבצען גם דירת מגורים וגם מחוצה לה. למרות זאת, הפעילות הזו כשלעצמה בנכס כלשהו אינה הופכת אותו לדירת מגורים משום בחינה.

8. השאלה אם עריכת וידאו היא 'שירות' או 'מלאכה', וכיצד לסווג נכס שמשמש לעריכת וידאו אינה קלה. בעררים מס' 140007988 ו-140007118 נדחו בהחלטות מפורטת ומנומקת של מי שעוסקים בעריכת וידאו. שתי הוועדות מצאו כי אין לסווג את הנכסים שם תחת הסיווג של בית מלאכה. בעניין דומה, דחה בית המשפט בעמ"נ 10-30939-10 את הטענה כי נכס שמשמש עסק ליצירת סרטי הדמיה בשיטת האנימציה, לרבות עריכתם של הסרטים, נופל בגדר 'בית מלאכה' וסיווג אותו כ'שירות'.

9. לאחר ששקלנו את השאלה, לא מצאנו שבנסיבות הערר שלפנינו יש צורך שנפסוק בשאלה אם עריכת וידאו היא 'שירות' או 'מלאכה', ועל כן החלטנו להניח אותה בצד.

10. בנוסף אנו סבורים כי, יש לנתון לפיו פעילות העריכה שנעשית בנכס, ללא תמורה ולא למטרת רווח, השלכה על הערר שלפנינו. לדעתנו, 'אופי' הפעילות שנעשית בנכס, גם לפי עדותו של העורר, בהיותה נעשית להנאתו ושלא למטרת רווח, אינה נופלת בגדר 'שירות' כמו שהיא גם אינה כלולה בהגדרת 'מלאכה'.

11. עם זאת, אנו סבורים כי יש מקום להחיל על הנכס את התעריף השיורי [סעי' 3.2 לצו], שחל על "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר ... ואין עבורם תעריף נפרד". הדגשנו את המלה **לרבות**, על מנת להבהיר כי תעריף זה חל על כל "בניין שאינו משמש למגורים" ש"אין עבורו תעריף נפרד", ולא רק על "משרדים, שירותים ומסחר". משמע לא צריך שבנכס תתקיים איזו משלש החלופות שלאחר "לרבות". די בכך שהנכס, כמו במקרה דנן, אינו משמש למגורים ולא נקבע לו תעריף נפרד, על מנת שהתעריף השיורי יחול עליו.

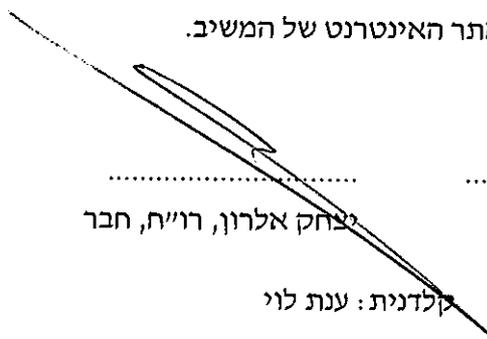
12. אנו ערים לכך שהתעריף האמור עשוי להיות גבוה עבור השימוש שהעורר עושה בנכס, אך על העורר היה לבחור לעצמו נכס תוך לקיחת עלות הארנונה שתחול בגדר שיקוליו.

לסיכום, החלטנו לדחות את הערר ובנסיבות המקרה לא להטיל הוצאות על העורר.

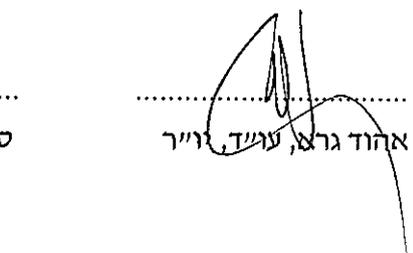
13. ניתן היום 26.5.2014 בהעדר הצדדים.

14. בשים לב לאמור בסעי' 10-11 לעיל, בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 עומדת לצדדים זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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


.....
יבחק אלרון, רו"ח, חבר


.....
סעיד ריחון, עו"ד, חבר


.....
אהוד גרא, עו"ד, זו"ר

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: בן ארי אבי ואחי

נגד

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

פרטי הערר

1. ביום 26.5.13 הגיש העורר השגה על שומת הארנונה של הנכס ברח' פנחס רוזן 21. טענותיו בהשגה היו:

- בקומת הקרקע קיים מקלט [ולא ממ"ד] ואין לחייבו בארנונה בכלל;
- הקומה העליונה אינה מאוכלסת באין לה היתר בנייה מתוקן ואישור על גמר בנייה, ועל כן אין לחייבה בארנונה;
- חלק מהקומה העליונה הוא תדר שנבנה לפני שנת 1981 ואין לחייבו כבנייה חדשה.

2. המשיב דן בהשגה על כל הטענות הכלולות בה, ודחה אותה ביום 20.6.13. המשיב נימק את הדחייה בכך שבשטח 'המקלט' נמצא בבדיקה 'ציודי' והוא אינו עונה על הקריטריונים; שבניית הקומה העליונה הסתיימה, ועל כן היא חייבת בארנונה; וכי רישיון הבנייה לגג כלל את הריסת 'החדר' ועל כן מועד גמר הבנייה הוא 2012.

3. העורר כזכותו מצא לנכון להגיש ערר על החלטת המשיב.

4. העורר מעלה בעררו מיום 11.7.13 ארבעה נושאים:

- אין לחייב קומת עמודים מפולשת בארנונה;
- יש לשנות את הסיווג האזורי של הנכס;
- אין לחייב את קומת הגג, בארנונה;
- חיוב קומת הגג הוא רטרואקטיבי.

5. כפי שניתן לראות, אין התאמה בין טענות ההשגה לאלה של הערר. רק הטענה השלישית, חיוב קומת הגג חסרת הרישיון, כלולה הן בהשגה והן בערר.

6. המשיב בסעי' 18 לכתב התשובה שלו טוען, ובצדק, כי "למעשה, הטענה היחידה אשר עלתה הן בהשגה והן בערר היא טענת הגג".
7. ביום 26.11.13 קיימה הוועדה דיון מקדמי בערר. בדיון הציגו הצדדים בקצרה את טענותיהם. בין היתר חזר העורר והעלה את טענותיו על חיוב רטרואקטיבי, והלין על קשיי תקשורת והתמצאות שיש לו עם המשיב ומחלקות העירייה בכלל.
8. בתום הדיון החליטה הוועדה לאפשר לצדדים להשלים מסמכים בנוגע לתקשורת ביניהם, וכן לאפשר לעורר להגיב על טענות המשיב בתשובתו. עוד החליטה הוועדה, כי אלא אם תסבור אחרת נוכח החומר שיומצא לה כאמור, להחליט בערר ללא צורך בתצהירים, חקירות וסיכומים, על יסוד החומר שיימצא לפניו מיום 1.1.14 ואילך.
9. המשיב הגיש ביום 25.12.13 'השלמת טיעונים והוספת טענות'. העורר מצדו הגיש לוועדה באחור ביום 31.12.13 'כתב השלמת ראיות' בעניין החיוב הרטרואקטיבי של קומת הגג, ובעניין החיוב של המקלט. המשיב הזדרז ובקש מהוועדה להסיר את ה'כתב' שהגיש העורר, והעורר הגיב לבקשה והוועדה החליטה שלא להסיר את הכתב, על אף שהוגש באיחור, אך להתחשב בכך.

דיון והחלטה

10. הוועדה, לאחר עיונה בכל החומר שהוגש לה חזרה וקראה את הדברים שנשמעו בדיון בפניה, החליטה לדחות את הערר מהנימוקים שיפורטו להלן.
11. בסעי' 6 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 [להלן 'חוק הערר'] מפורטת זכותו של "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל האנונה על השגתו ... רשאי לערר עליה לפני ועדת הערר" [להלן 'סעיף 6'].
12. סעיף 6 מגדר, מחד, את הקף הערר, ומאידך את רוחב סמכויות הוועדה, למסגרת השגה עליה מוגש הערר. פירושו של דבר, שהעורר אינו רשאי להוסיף לערר עניינים שלא נטענו על ידו בהשגה ומן הסתם נדחו על ידי המשיב. כך גם ועדת הערר. זו אינה מוסמכת לדון בטענות שלא הועלו בהשגה ונדחו, או למצער בטענות שהועלו ולא התקבלו על ידי המשיב [ראו: עמ"נ 4219-08-09 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' עיריית חיפה, ועמ"נ (ת-א) 182/05 קואופרטיב ת"א דן השרון בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה (שניהם פורסמו בנבו)].

13. כפי שפורט לעיל, אין התאמה בין טענות החשגה לאלה של הערר, ורק הטענה השלישית, חיוב קומת הגג חסרת הרישיון, כלולה הן בהשגה והן בערר. המסקנה הבלתי נמנעת מכך היא שנדון רק בטענה זו, וכל יתר הטענות של העורר נדחות בזה.

14. באשר לעצם חיוב הבניה על הגג בארנונה קבל העורר את עמדת העירייה כבר בדיון שנערך בפנינו ביום 26.11.14. משכך הנושא היחיד שנותר שנוי במחלוקת היא מועד תחילת החיוב, או במלים אחרות טענת העורר לפיה הוא מחויב על ידי המשיב רטרואקטיבית.

15. שאלת החיוב הרטרואקטיבי מצויה מחוץ לגדר סמכויות המשיב בדונו בהשגה ומשכך גם מחוץ לגדר סמכות ועדת הערר [ראו חוק הערר בסעי' 3]. לפיכך, לא נוכל לדון גם בה, ומשכך אנו דוחים בזה את כל טענותיו של העורר שבגדר ערר זה.

16. אכן שמורה לעורר זכות הערר, אך זו זכות ולא חובה, ועל העורר לשקול בכל שלב של ההליך אם יש צידוק לניהול ערר שגורר את המשיב ואת הוועדה להוצאות כבדות. בערר זה, התברר לעורר, שלא הסתייע בעורך דין, כבר מתשובת המשיב כי סיכויי ההצלחה שלו נמוכים, בפרט לאחר שקבל בדיון את עמדת המשיב באשר לעצם החיוב של קומת הגג. למרות זאת, מצא העורר לנכון להמשיך בהליך. בנוסף, הוא גם אחר ולא השלים את טענותיו במועד שנקבע לכך. לסיכום, לאחר שהחלטנו לדחות את הערר, מצאנו לנכון גם להטיל על העורר הוצאות בסך 1,500 ₪, שישולמו למשיב בתוך 30 יום.

ניתן והודע ביום 26.5.2014 בהעדר הצדדים.

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

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

חבר: ריחן אלרון יצחק

חבר: עו"ד ריחן סעיד

יו"ר: עו"ד גיא אהוד

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

חבר: רו"ח אלרון יצחק

העוררת: משה טל

- נגד -

מנהל הארנונה, עיריית תל אביב-יפו

החלטת הוועדה בערר

הערר

1. בערר שלפנינו עולים שני סוגים של טענות: הסוג הראשון, טענות שאין לנו סמכות לדון ולהחליט בהן, ועל העורר לבקש את הסעד במקום אחר; וטענה אחת, של סיווג הנכס, שהיא בסמכותנו ועליה נקבל החלטה להלן.
2. העורר, ועל כך אין מחלוקת, מנהל ברח' ק"ם 23 מעבדת תיקונים למוצרי חשמל ואלקטרוניקה.
3. כעולה מהמסמכים שהוצגו בפנינו, שינה המשיב את סיווג הנכס במהלך שנת 2013, מסיווג של "מלאכה" לסיווג של "שירותים".
4. העורר הגיש ביום 14.8.14 באמצעות בא כוחו דאז השגה למשיב, ובה הלין על השינוי בסיווג הנכס, טענה עליה גם ערר ואשר בה נדון להלן; וכן על אפלייתו לרעה ביתס לעסקים דומים אחרים, ועל הרטרואקטיביות של החיוב.

5. בין הצדדים לא התגלעה מחלוקת עובדתית, והוועדה החליטה ביום 3.2.14 שהצדדים יסכמו את טענותיהם בכתב.

דיון והחלטה

6. לאחר עיון בחומר שלפנינו ושקילת טענות הצדדים החלטנו לדחות את הערר.

7. סמכויותיו של המשיב בדונו בהשגות וסמכויותיה של הוועדה בדונה בעררים מוגדרות ומתחמות בסעי' 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 לאחת או יותר מ"טענות אלה:

- (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
- (2) נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;
- (3) הוא אינו מתזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;
- (4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המתזיק בנכס".

8. יתר על כן, בסעי' 3(ב) לחוק הערר נכתב במפורש כי,

"(ב) אין באמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי-חוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א)". משכך, איננו מוסמכים לדון בטענות העורר בנוגע לאפליה ולרטוראקטיביות, שאינן נכללות בסעי' 3".

9. לפיכך, כאמור לעיל, לא נדון ולא נחליט בטענות על אפלייתו לרעה של העורר ביחס לעסקים דומים אחרים, ועל הרטוראקטיביות של החיוב.

10. מאידך, אנו כן מוסמכים לדון בעררים על החלטות המשיב בנוגע לסיווג הנכס, לפי סעי' 3(א)(2), ובטענה כי "נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו", כמו בערר זה.

11. לאחר ששקלנו את טענות שני הצדדים, החלטנו לקבל את טענת המשיב לפי נכון לסווג מעבדה לתיקוני חשמל ואלקטרוניקה, לרבות מעבדה שאינה עוסקת במכירה, כ"בניין שאינו משמש למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר ... שלא נקבע לו תעריף מיוחד" [צו הארנונה בסעי' 3.2], ולא כ"בית מלאכה" [שם בסעי' 3.3.1].

12. הוועדה מודעת לחוסר עקביות מסוים שקיים לגבי אופן סיווגם של עסקים שונים, אם לראות בהם נותני שירות, או בתי מלאכה. עם זאת, במקרה דנן הוועדה סבורה כי עסקו של העורר הוא בגדר נותן שירותים מובהק וכך יש לסווג אותו. נוסף כי העורר לא הציג בפנינו אסמכתא כלשהי, לפיה סווגה 'מעבדה' כגון זו כ"בית מלאכה", שתביא אותנו למסקנה הפוכה.

13. נוסף כי, העובדה שלפני שנת 2013 סווג הנכס כבית מלאכה אינה מעלה ואינה מורידה.

לסיכום, החלטנו לדחות את הערר ובנסיבות המקרה לא להטיל הוצאות על העורר.

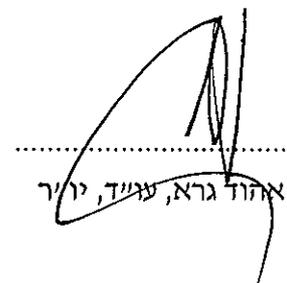
ניתן היום 26.5.2014 בהעדר הצדדים.

בשים לב לאמור בסעי' 10-11 לעיל, בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 עומדת לצדדים זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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


.....
יחזקאל אלרון, רו"ת, חבר
קלדנית: ענת לוי


.....
סעיד ריחון, עו"ד, חבר


.....
אהוד גרא, עו"ד, יו"ר

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: תכלת מפעלי צביעה ואשפרה (טכסטיל) בע"מ

נגד

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

מבוא

1. ערר זה הוגש לאחר שהשגה של העוררת על שינוי הסיווג של נכס שבבעלותה ברח' אבולעפיה 17 נדחתה.
2. ועדה זו קיימה דיון מקדמי בערר ביום 31.10.13.
3. בדיון טען ב"כ העוררת בין היתר כי על שולחן הועדה מונחים בעת הזו שני עררים זהים: ערר זה שהוא לשנת 2013, ובנוסף לו ערר מס' 140007935 שהוגש על ידה לשנת 2012. ב"כ העוררת ביקש שהדיון בשני העררים יאוחד; וכן, כי דין הערר לשנת 2013 להתקבל, מהטעם שהמשיב לא נתן תשובה להשגה.
4. ב"כ המשיב מצדה טוענת כי דין ערר זה להידחות על הסף, וכי טעות ביד ב"כ העוררת. לטענתה, מכתבה של מנהלת המחלקה מיום 5.5.13 מהווה תשובה למכתבה של העוררת מיום 1.5.13. עם זאת, זו אינה תשובה להשגה, שכן 'השגה' זו כלל לא הוגשה כדין.
5. בנוסף, טענה ב"כ המשיב, כי ביום 6.2.13 השיב המשיב להשגה של העוררת מיום 23.1.13. בתשובתו, הוא קיבל טענתה של העוררת בעניין השינוי בגודל השטחים, ובנוסף דחה במפורש [סעי' 4 למכתבו] את ההשגה בנוגע לשינוי הסיווג. המשיב ציין במכתבו במפורש את זכותה של העוררת להגיש ערר בתוך 30, אך העוררת, מטעמיה הגישה את הערר לאחר תום המועד הקבוע בתקנות, רק בחודש יולי 2013.

6. ב"כ המשיב גם הפנתה את תשומת הלב של הוועדה לטענות המקדמיות שהועלו בכתב התשובה שהוגש מטעם המשיב, שמסתכמות בטענה כי לוועדה זו אין סמכות לדון בערר. בנוסף נדחו בכתב התשובה גם טענותיה של העוררת לגופן.

7. בתשובה לטענות אלה, בדיון מקדמי בערר ביום 31.10.13, טען ב"כ העוררת, כי "הטענות שמעלה חברתי אינן מדויקות ואין להן בסיס", והעלה את טענתו בעל פה, כפי שיפורטו להלן. ב"כ המשיב בקשה כי הוועדה תקבל החלטה בטענות המקדמיות שלה, ולצדדים ניתנה ארכה לסכם את טענותיהם, ואף להשלים מסמכים.

8. בפני הוועדה עומדים היום סיכומים של המשיב שהוגשו לוועדה ביום 16.2.14. לא מצאנו בתיק סיכומים מטעם העוררת, על אף שזו בקשה וקבלה ארכה להגישם. עם זאת, בהיות השאלה שלפנינו מיוסדת על עובדות, וכן כי העוררת הגישה כתב ערר מפורט שכלל נספחים, וגם טענה בפנינו בהרחבה בשאלות המקדמיות, החלטנו לקבל החלטה על סמך כל החומר שבפנינו, כפי שאנו מוסמכים לעשות.

ההשגה הערר וציר הזמן

9. בשלב זה עלינו לברר אם סמכותה של הוועדה לדון בערר זה לגופו נגממה כתוצאה מאיחור בהגשת ההשגה לשנת 2013 על ידי העוררת, או איחור בהגשת ערר על החלטת המשיב עליה.

10. כפי שפורט לעיל, הגישה העוררת ערר על החלטת המשיב לדחות את ההשגה שלה על שומת 2012. ערר זה שמספרו 140007935 עדיין תלוי ועומד, ובהחלטתנו ביום 31.10.13, החלטנו כי בנסיבות העניין תדחה מזכירות את הדיון בו לאחר יום 1.3.14.

11. על השתלשלות העניינים - שדי בה כדי שנחליט בערר - ניתן ללמוד מנספחים א', ב', ב'1 וד' שצורפו לכתב הערר, ומנספח א' שצורף לכתב התשובה:

א. ביום 11.10.2012 שיגרה מנהלת מחלקת שומה ב' הודעה לעוררת על הקטנת שטח החיוב מ-876 מ"ר ל-763 מ"ר. בנוסף, היא הודיעה לו על כך שנמצא כי "השימוש בנכס הינו מסחר קמעוני כללי ולא תעשייה", וכי החיוב יעודכן החל מיום 1.1.2012 [נספח ד'].

ב. מנהלת המחלקה ציינה את זכותה של העוררת להגיש בתוך 90 יום השגה על ההחלטה לשנות את הסיווג. היה וההשגה תידחה, זכותה של העוררת לערור עליה בתוך 30 יום.

ג. במקביל, קבלה העוררת שומת ארנונה בגין הנכס לשנת 2013, כשהיא מתוקנת בהתאם להודעה הנ"ל מיום 11.10.12, ושעליה היא הייתה זכאית להשיג בתוך 90 יום.

ד. ואכן, מנספח א' לכתב התשובה של המשיב, שהוא תשובה להשגה של העוררת, אנו למדים כי העוררת פנתה בימים 23-24.1.13 למשיב בשני מכתבים. בעקבותיהם, הוקטן שטח החיוב בנכס מ-763 מ"ר עוד ל-498 מ"ר. בנוסף כותב המשיב במכתבו מיום 6.2.13 לבא כוחה, כך: "ככל שפנייתך הנוכחית מהווה השגה בגין סיווג הנכס לשנת 2013, הריני דוחה את השגתך. כקבוע בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה), תשל"ו-1976, עומדת לרשותך זכות ערר על החלטתו בפני ועדת הערר וזאת תוך 30 יום".

ה. למרות הודעתו המפורשת של המשיב לעוררת, ממכתבו של ב"כ העורר מיום 1.5.13 [נספח א'] עולה כי העוררת לשיטתה לא הגישה כלל השגה לשנת 2013. לטענתה, היא סברה כי מאחר והיא הגישה ערר לשנת 2012 היא אינה חייבת להגיש ערר נוסף, הפעם לשנת 2013, למרות דברי המשיב.

ו. בתשובתה לעוררת מיום 5.5.13 [נספח ב'1] התייחסה מנהלת שומה ב' אצל המשיב במפורש רק לשומת שנת 2013. היא הדגישה כי התייחסות לשנות ארנונה קודמות אינה בסמכות המשיב ואף ציינה כי "השגה יש להגיש כל שנה לגופה".

ז. מנהלת המחלקה הפנתה את העוררת למכתביו של המשיב לעוררת מיום 4.1.13 ומיום 6.2.13, שבהם התקבלה פנייתה של העוררת לתיקון השטח ונדחתה דרישתה בעניין הסיווג.

ח. מכתבה של מנהלת האגף נשלח למשרדו של ב"כ העוררת. למרות זאת, ביום 14.7.13 שלח ב"כ העוררת למשיב תזכורת על כך שטרם קיבל תשובה ל'השגה', לשיטתו, שנכללה במכתב הנ"ל מיום 1.5.14. כפי שפורט לעיל, דחה המשיב כבר ביום 6.2.13 את השגתה של העוררת לשנת 2013 במפורש ותוך ציון זכות הערר עליה.

12. נציין כי בטענותיו בפנינו התעלם ב"כ העוררת לחלוטין ממה שארע בראשית שנת 2013 בכלל, ומההתכתבות שבין המשיב והעוררת, בפרט. הוא גם לא צרף מסמכים אלה לערר שהגיש. הוא מיקד את טענותיו לאירועי תודש מאי 2013, שאין להם כלל רלוונטיות להליך של שומה/השגה/ערר שמתקיים [לפי הצורך] מדי שנה, ובלוח זמנים של 90/30 יום, הכול כקבוע בתקנות.

13. בהמשך הוסיף ב"כ העוררת וטען שמכתביו מה- 23-24.1.13 לא היו בגדר השגה, זאת בניגוד למכתבו מיום 1.5.13, שהווה לשיטתו השגה.

דיון ומסקנות

14. לדעתנו, דין ערר זה להידחות. במקרה מיוחד זה, דינו להידחות שלוש פעמים:

א. פעם אחת, מפני שהמשיב הודיע לעוררת במפורש שהוא דוחה את ההשגה שלה "בגין סיווג הנכס" לשנת 2013, וציין במפורש את זכות הערר;

ב. פעם שנייה, מפני שהמשיב, לשיטתו שלו, הגיש השגה רק ביום 1.5.13, משמע באיחור ניכר. זאת ועוד,

ג. ופעם שלישית, הואיל והערר הוגש על ידי העוררת ביום 14.7.13. לכאורה הוא הוגש על תשובת המשיב באמצעות מנהלת המחלקה מיום 5.5.13, משמע לאחר כ-70 יום מיום שהיא נתנה. גם כאן חרגה העוררת מתקופת 30 הימים שניתנות לה בתקנות כדי לערר.

15. מסקנות אלה פוטרות אותנו מלדון לעומקה בשאלה אם מחזיק שהגיש השגה וערר על שומה שקיבל פטור מאותו רגע מלהגיש השגה וערר על השנים שלאחריה. לדעתנו, התשובה לכך היא שהוא אינו פטור, אך אנו, כאמור פטורים מלעסוק בה.

16. עוד נוסף כי אין בהחלטתנו לדחות את הערר על הסף משום קביעה כלשהי לגבי טענות אחרות שיש לעוררת בערר שהגישת לשנת 2012, והן תידונה בעיתו.

ערר מס' 140007935

17. החלטתנו לדחות את הערר גם מייטרת את הצורך להכריע בשאלת איחוד העררים. המזכירות תקבע את הדיון בערר 140007935 לשנת 2012 למועד קרוב בכפוף לאילוצי היומן שלה.

לסיכום, אנו מחליטים לדחות את הערר, ללא צו להוצאות. עם זאת, אנו נשוב ונשקול את שאלת ההוצאות במסגרת הדיון בערר לשנת 2012.

ניתן והודע ביום 26.5.2014 בהעדר הצדדים.

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

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

חבר: ד"ר יוח אלרון יצחק

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ת: עו"ד גרא אהוד

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: אשכולי יזמות והפקות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל אביב-יפו

החלטה

הערר

1. העוררת עוסקת בעריכת וידאו לרבות בנכס נשוא הערר ברח' טברסקי 8.
2. בעקבות ביקורת שנערכה ביום 28.1.13 מטעם המשיב, הודיע המשיב ביום 31.1.13 לעוררת שהנכס יסווג לפי סעי' 3.1.1 לצו הארנונה כ'בית מלאכה' ולא בסיווג השיורי לפי סעי' 2.1 כבניין שאינו משמש למגורים. עמדת המשיב היא שעריכת וידאו אינה נופלת בגדר מלאכה, אלא שיש לראות בה משום שירות. לעוררת ניתנה הזכות להגיש השגה על כך בתוך 90 יום.
3. בביקורת נמצא כי "בנכס מתבצעת עבודת עריכת וידאו", וכן כי "בשטח ... נראו מס' עמדות מחשב, שולחנות משרדיים, דלפק קבלה, מסכי טלוויזיה".
4. במהלך ברור הערר התברר כי ההשגה הוגשה רק ביום 11.7.13 לאחר שהחויב נשלח לעוררת ביום 5.2.13. לרשות העוררת עמדו 90 יום לערור על ההחלטה, והיא לטענת המשיב אחרה לעשות כן. על כך נדון בהמשך.

5. למרות שלא הוצג לנו מענה של המשיב להשגה מיום 11.7.13, היא הגישה לנו ערר ביום 2.9.13. לא מן הנמנע שהמשיב או למצער באי כוחו טעו בכך שראה בתשובה מיום 31.1.13 למספר פניות של העוררת כתשובה להשגה שלה.
6. הערר על ההשגה הוגש כאמור על ידי העוררת ביום 2.9.13. בערר העלתה העוררת טענות שונות ונוספות, אך ביסוד הערר עומדת העוררת על טענתה לפיה טעה המשיב בכך ששינה את סיווג החדרים נשוא הערר כמפורט לעיל, שכן לא היה שינוי בשימוש בהם לעריכת וידאו.
7. יתר על כן העוררת קשרה את פעילות העריכה בנכס עם הזמנות שקבלה, וטענה שחלק מהנכס אינו מנוצל על ידה באין הזמנות.
8. המשיב בכתב התשובה לערר מפרט את האופן שבו יש לסווג את הנכס. בין היתר מתבסס המשיב בתשובה לערר כמו גם במכתב המשיב מיום 31.1.13 על עמ"נ 30909-10-10 אי. אל. וויפוינט נ' מנהל הארנונה. בית המשפט פסק, שם תוך שהוא מביא בחשבון את פסיקת בתי המשפט בפרשת 'מישל מרסייה', כי חברה שעוסקת בהפקת סרטי הדמיה בטכנולוגיה של אנימציה ממוחשבת, פעילות שכוללת גם עריכת הסרטים אינה נופלת בגדר 'מלאכה'.
9. לטענת המשיב, מפסיקה זו עולה כי קל וחומר שעריכה בלבד אינה מהווה מלאכה.
10. ביום 3.2.14 קיימה הוועדה דיון בערר. בדיון תזרה טלי אשכולי מטעם העוררת על טענותיה, לפיהן הנכס שימש לעריכת וידאו. לאחר מכן הוא עמד ריק, ממרץ 2013. מאז הנכס הושכר לשוכר משנה שמנהל בו משרד, והעוררת מבקשת פטור מארנונה ל-10 חודשים.
11. בתום הדיון מסרה העוררת מסמך בן 5 עמודים שכולל טענות משפטיות ומצטט פסיקה.
12. בתגובה לפסה"ד שניתן בעמ"נ 30909-10-10 טוענת העוררת בסעי' 33 למסמך כי גם לשיטת העירייה באותו מקרה ראוי היה לסווג את 9 המ"ר בנכס שם, שמשמשים כחדר עריכה, בסיווג מלאכה, אלא שבית המשפט סיווג אותם בסיווג של כלל הנכס בהתאם לכלל שהטפל הולך אחרי העיקר.
13. בסופה של הישיבה נקבע התיק לסיכומים. מסמך העוררת יטעון בפני וועדת הערר, נתקבל כסיכומים מטעם העוררת. המשיב התבקש לסכם בכתב בתוך 30 יום, ולעוררת ניתנה רשות להגיש סיכומי תשובה מטעמה.
14. לאחר הישיבה ועוד בטרם הוגשו סיכומי המשיב, השלימה העוררת בחודש 2/14 ללא קבלת רשות לכך את סיכומיה. עותק מהם הועבר למשיב.

15. ביום 23.2.14 הוגשו הסיכומים מטעם המשיב. בסיכומים העלה המשיב שתי טענות סף שלא נטענו על ידו בכתב התשובה, והוא אף לא הגיש במקביל לכתב התשובה בקשות מיוחדות בנושאים אלה: האחת, טענת סף על איחור בהגשת ההשגה; והשנייה, על אי-העלאת הטענה בעניין נכס ריק במועד בפני המשיב.

16. העוררת לא הגישה סיכומי תשובה מטעמה במועד, ואף לא הגישה אותם כלל.

דיון והחלטה

17. המשיב מעלה בפתח סיכומיו בסעי' 4 ואילך טענת סף לפיה היה איחור בהגשת ההשגה, ההשגה משהיא הוגשה ביום 11.7.13 ואילו החיוב נשלח לעוררת ביום 5.2.13. לרשות העוררת עמדו 90 יום לערוך על ההחלטה, והיא לטענת המשיב אחרה להגישה.

18. הטענה הועלתה לראשונה על ידי המשיב בשלב הסיכומים. השאלה שנשאלת היא אם טענה זו יכולה להישמע בשלב זה ומבלי שנטענה לפני כן.

19. נזכיר בעניין זה שני שיקולים נוספים: האחד, הטענה עלולה להשמיט את הבסיס מתחת לעצם סמכותנו לדון בערר, ועל כן טענה של חוסר סמכות ניתן להעלות בכל שלב של הדיון [ראו למשל תקנה 101 לתקסד"א]; והשני, העוררת יכולה להשיב על טענה זו במסגרת סיכומי התשובה שלה, שכזכור היא לא הגישה אותם.

20. מהמפורט לעיל עולה שגם למשיב ולבאי כוחו היה חלק בתסבוכת הדיונית שפורטה לעיל, ואשר נגרמה בעיקרה על ידי עוררת. מהחומר שלפנינו עולה כי העוררת לא הגישה השגה על תשובת המשיב מיום 31.1.13 עד ליום 26.6.13, בחלוף כחמישה חודשים. כחודשיים לאחר מכן היא הגישה את עררה.

21. ועדה זו החליטה שוב ושוב לדחות על הסף עררים ועררים על השגות שהוגשו באיחור. על המחזיקים בנכסים חלה החובה להקפיד על עמידה בלוח הזמנים הקבוע בחוק: 90 יום להשגה, ו-30 יום לערר. ועדת הערר אינה מוסמכת כלל לדון בערר שהוגש באיחור, או ליתן ארכה להגשת השגה או ערר. נימקנו את החלטותינו בעניין זה לא אחת ולא נחזור עליהן כאן.

22. לפיכך, ולמרות שנגררו על ידי המשיב לדיון בערר לגופו, לאחר שהוא לא העלה במועדה את הטענה על האיחור עד לסיכומים, החלטנו לקבל אותה גם בשלב מפאת משקלה ולאחר שניתנה לעוררת הזדמנות להשיב עליה והיא לא עשתה כן.

23. גם לגופם של דברים, לא נוכל לקבל את טענת העוררת בנוגע לסיווג של הנכס. העוררת לא הצביעה ולוא גם על פסק דין אחד שתומך בטענתה, לא בהחלטה עצמה ואף לא

באמרת אגב של בית המשפט. לדעתנו גם בטענתה הנ"ל בסעי' 12 אין ממש. על כן גם לגופו היינו דוחים את ערר.

24. בדומה לכך, לא נוכל גם לקבל את טענותיה של העורר בנוגע לפטור לנכס ריק. כידוע, קבלת פטור מארנונה, עד לששה חודשים, עבור כל בעלים שלו, טעונה הודעה בכתב למשיב, עריכת ביקורת והחלטה על הפטור כל אלה לא נעשו. משכך, אין העוררת זכאית לפטור.

25. נוסף עוד שבמסמך המשלים שהעוררת הגישה לוועדה סמוך לאחר הדיון הועלו טענות שאינן בסמכות הוועדה כלל ועיקר, כגון חיוב רטרואקטיבי, ואף הן נדחות בזה.

לסיכום, אנו מחליטים לדחות את הערר. עם זאת, אנו נמנעים מלהטיל עליה הוצאות בשל כך שניתן היה לוא הקדים המשיב את טענות הסף שלו לסיים את הערר בשלב יותר מוקדם.

ניתן היום 26.5.2014 בהעדר הצדדים.

בשים לב לאמור בסעי' 10-11 לעיל, בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 עומדת לצדדים זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

חבר: רו"ח אלרון יצחק

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כו באייר תשע"ד
26.05.2014
מספר ערר : 140009921 / 13:31
מספר ועדה : 11004

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

פודים אינה תעודת זהות 306926155
חשבון לקוח: 10316656
מספר חוזה: 198917
כתובת הנכס: אדירים 1

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : ויו משולם-קור

נוכחים:

העורר/ת: פודים אינה – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ויו משולם-קור

פרוטוקול

השעה 13:40 ואין נוכחות מטעם העוררת. גם לדיון הקודם שנערך 7/4/14 לא התייצבה העוררת.

ב"כ המשיב: אני עומדת על טענותיי בכתב התשובה לערר ולבקשה לסילוק על הסף כפי שטענתי שם הערר הוגש באיחור. תשובת מנהל הארנונה ניתנה ביום 28/10/13 ואילו כתב הערר התקבל ביום 31/12/13, משכך אין לוועדה סמכות לדון בערר מהטעם הזה. בנוסף, עמדתנו היא כי יש לדחות את הערר גם לגופו שכן ממצאי הביקורת שנערכה בנכס ביום 26/5/13 אינם מעידים כמשק בית פעיל המשרת מגורי קבע של הבית.

תאריך : כו באייר תשע"ד
26.05.2014
מספר ערר : 140010111 / 13:08
מספר ועדה: 11004

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: בצ'קאייב אהרון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

אנו מאשרים את ההסכמה אליה הגיעו הצדדים לפיהם הערר ימשך ללא צו להוצאות והמשיב יתן לעורר פטור מארנונה מיום 22/1/14 עד ליום 5/2/14 בשיעור של שבועיים מכח סעיף 330.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.05.2014.

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


חבר: רו"ח אלרון יצחק


חבר: עו"ד ריחאן סעיד


יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כו באייר תשע"ד
26.05.2014
מספר ערר : 140010087 / 12:44
מספר ועדה : 11004

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: לוי אברהם אבי, לוי איליסה ברברה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

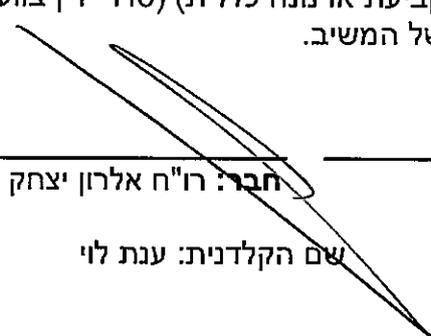
בנסיבות ערר זה ומבלי לקבוע בכך כל תקדים לעתיד נוכח הלשון שננקטה ע"י המשיב בכלל בסעיף 4 בפרט במילים: "לפיכך אני דוחה את השגתך", אנו מוצאים לנכון לדון בערר לגופו, מה גם שהמשיב עצמו הפנה את העורר אלינו.

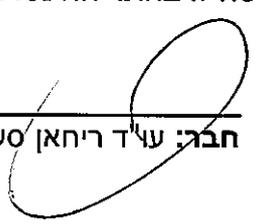
מעיון בתיק עולה כי מיום 26/2/14 נמסרה לגב' לוי הזמנה לדין הועדה היום. לאחר שעיינו בחומר שלפנינו ולאחר שהעורר לא מצא לנכון להופיע בפנינו היום ולהגן על עמדתו החלטנו לדחות את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 26.05.2014.

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

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


חבר: רו"ח אלרון יצחק


חבר: עו"ד ריחאן סעיד


יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

מרכז חב"ד ללימודי היהדות תל אביב העוררת:

- נגד -

מנהל הארנונה, עיריית תל אביב-יפו

החלטת הוועדה בערר

הערר

1. העוררת מחזיקה בנכס במרתפו של בית ברח' טאגור 32 ברמת אביב. לטענת העוררת משמש הנכס בעיקר כבית כנסת. כעולה מהערר שלפנינו המשיב מחייב את הנכס בסיווג של השיורי של "בניינים שאינם משמשים למגורים". לטענת העוררת, עמותת חב"ד ללימודי היהדות בתל אביב, נהנה הנכס עד לשנת 2012 מפטור מארנונה שניתן לבית כנסת לפי סעי' 5(ה) ותביעתה היא שהסיווג הקודם יישאר.

2. כפי שעולה מתשובת המשיב מיום 9.4.13 להשגה של העוררת ובעקבות הביקורת שנערכה, עודכן השטח לחיוב בארנונה מ-68 מ"ר ל-124 מ"ר החל ממועד עריכת הביקורת.

3. כאמור, ביום 14.3.13 נערכה בנכס ביקורת שמטרתה לברר את השימוש שנעשה בנכס. מהביקורת עלה לדעת המשיב שהנכס רובו ככולו משמש כבית אוכל וגם, כנראה, כמקום לימוד. הגם שנערכות בו מעת לעת תפילות, אין זה שימוש עיקרי ולא מדובר בבית כנסת.

4. בנוסף לממצאי הביקורת צורפו לדו"ח גם תצלומים שתומכים בהם.

5. ובנוסף, כך טוען העורר לטענה חילופית של העוררת מאחר שהנכס כאמור אינו ריק והוא מצויד בריהוט בהתאם לשימושו, הוא גם אינו נופל בגדר מקלט שאינו בר חיוב, שעליו להיות ריק.

6. במקביל למשלוח תשובת המשיב ביום 9.4.13 הזדרזה העמותה והגישה העמותה ערר קצר בו טענה ש"במקום מתנהל ביכ"ס [בית כנסת – הוועדה] וגם בו זמנית מקום שבו גם אוכלים תלמידי הישיבה וכן המקום כמשמש מקלט...לאור הבדיקה והממצאים שמצאו שולחנות ערוכים אנו משתוממים, הרי בכל בית כנסת מתקיימים בו גם קידושים וסעודות..."
7. זוהי בתמצית טענתה של העוררת ודומה כי אין מחלוקת בין הצדדים על העובדות של הערר.
8. בהשיבו לטענת העוררת המשיב צטט בכתב התשובה שלו מפקודת הפיטורין ומפסקי דין שניתנו במקרים דומים. המשיב הצביע על כך שבית כנסת בדין הוא מקום שהתפילה היא הפעילות הראשית שמתקיימת בו. בנוסף לתפילה, יכול שיתקיים בו גם לימוד תורה, ואפילו שיינתן בהזדמנויות חגיגיות גם כיבוד קל. אבל התפילה חייבת להיות העיקר.
9. האם הנכס נשוא הערר משמש בעיקר לתפילה, והלימוד והאכילה בו הם הטפל, או משא הלימוד והאכילה הם העיקר, והתפילה, היא הטפל? זו השאלה שהונחה על שולחנו כדי שנחליט בה.

דיון והחלטה

10. בישיבת הוועדה ביום 9.9.13 בתום דיון מקדמי קצר נקבע הערר להוכחות.
11. ביום 8.1.14 התקיימה ישיבת ההוכחות והמצהירים מצד הצדדים נחקרו על תצהיריהם. לאחר מכן סיכמו הצדדים את טענותיהם בכתב.
12. כפי שכבר נכתב לעיל, אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים. גם אין מחלוקת של ממש ביניהם על הפרשנות של העובדות. המחלוקת היא על פרשנותו ועל היקפו של הפטור בפקודת הפיטורין. לטענת העוררת עונה השימוש בנכס על תנאי הפטור ואילו לעמדת המשיב הוא אינו עונה עליו.
13. בסעי' 8 לכתב התשובה טוען המשיב כי יש לפרש את הפטור שניתן לבתי כנסת [ולבתי תפילה אחרים] בצמצום והוא מצטט מפסה"ד בענ"מ 526/08 ישיבת מקדש המלך נ' מנהל הארנונה בישיבת ירושלים, בו נכתב: "את הפטורים הקבועים בפקודת הפיטורין יש לפרש בצמצום. לפיכך... הפטור לפי סעי' 5(ה) (1) יוענק בגין אותו שטח בבית כנסת באופן ייחודי לתפילה".
14. המשיב בסיכומיו חזר והדגיש את כל הסממנים שמתקיימים בנכס נשוא הערר, וטען הם שונים מבית כנסת ואף חסרים לחלוטין בבית כנסת.

15. הוועדה הכפופה לדין בהחלטותיה, משמע הן לפקודת הפיטורין והן לפסיקה שפרשה אותה, השתכנעה כי העוררת לא הרימה את נטל הראיה שהנכס הוא בית כנסת. להפך, כל הנתונים מצביעים על כך שהנכס משמש ללימוד ולאכילה, והתפילה אינה אלה פעולה צדדית שנעשית בו בזמני התפילות. אנו אף התרשמנו כי אילו לא הייתה מתקיימת בנכס פעילות של לימוד ואכילה, גם התפילה לא הייתה מתקיימת בו.

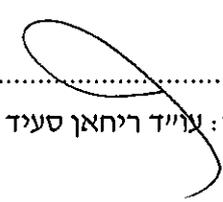
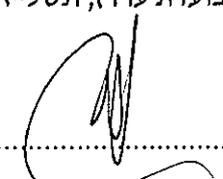
16. בנוסף, גם לא מצאנו שהנכס זכאי לפטור מארנונה כמקלט המטעם שפורט לעיל.

לסיכום, אנו מחליטים לדחות את הערר, ומטילים על העוררת לשאת בהוצאות המשיב שישולמו לו בתוך 30 יום בסך 1,000 ₪.

ניתן והודע ביום 26.5.2014 בהעדר הצדדים.

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

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

		
חבר: רייח אלרון יצחק	חבר: עוי"ד ריחאן סעיד	יו"ר: עוי"ד גבא אהוד
קלדנית: ענת לוי		

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

חבר: רו"ח אלרון יצחק

העוררים: ברדה חיים, בר שמואל ואמיר ברדה

- נגד -

מנהל הארנונה, עיריית תל אביב-יפו

החלטת הוועדה בערר

הערר

1. הערר שלפנינו עניינו סווגו של נכס שמשמש נגריה שנמצאת מולו, מצדו השני של הכביש. אין מחלוקת באשר לסיווגה של הנגרייה כבית מלאכה. הנכס הוא בן תדר אחד בשטח של 32 מ"ר, ללא חיבור לתשתיות חשמל, מים וביוב. הוא מצויד בתריס גלילה ממתכת, שנפתח ונסגר על ידי המתזיקים לפי הצורך.

2. השאלה שבמחלוקת בין הצדדים היא למה משמש הנכס?

3. המשיב בתשובה להשגה כמו גם בכתב התשובה לערר מצא כי הנכס משמש 'לתצוגה ואחסון סחורה', וסיווג אותו בהתאמה לפי סעי' 3.2 לצו הארנונה. העוררים מצדס בהשגה ובערר טוענים כי בנכס מתבצעת מלאכת הרכבה של רהיטים שחלקיהם יוצרו בנגרייה, ויש לסווגו כבית מלאכה.

4. המחלוקת בין הצדדים היא מחלוקת עובדתית מובהקת וההחלטה בה תתקבל על-פי חומר הראיות שהוצג לנו, לרבות תמונות. תצהירים ועדויות בחקירה נגדית. עוד נוסיף כי נטל הראייה והשכנוע מוטל על העוררים ולא על המשיב.

דיון והחלטה

5. ממצאי ביקורת שהמשיב ערך בנכס ביום 23.1.13 מעלים שבעת הביקורת לא התבצעה בנכס עבודה. הנכס הכיל פריטי ריהוט. הוא היה סגור למחצה, והוסבר לחוקר כי הרהיטים מאוחסנים שם לצורך ביקורת של הלקוחות לפני המסירה. מעיון בתמונות שצולמו בעת הביקורת הרושם שמתקבל הוא של מחסן שמכיל רהיטים שלמים ומורכבים. אין בצילומים כל רמז לכך כי במקום מתקיימת פעילות ייצור כלשהי.

6. החקירה הנגדית שנערכה לחוקר ביום 8.1.14 לא ערערה את ממצאי הביקורת.

7. העוררים מצדם צרפו לתגובה שהגישו לכתב התשובה צילומים שלטענתם תומכים בטענותיהם. מעיון בתמונות אלה עולה תמונה אחרת. הנכס מלא הפעם מלא עד אפס ברהיטים מוגמרים ומנוילים, שנראים מוכנים למשלוח. למען שלימות התיאור ייאמר שעל אחד הארונות נראה מונח מברג חשמלי. למרות זאת, התמונה שעולה מהתמונות אינה של בית מלאכה.

8. גם שמואל בר שהצהיר ונחקר על ידי ב"כ המשיב העיד כי "הנכס משמש אותי בתקופה זו יותר לאחסון". לדעתנו, גם העובדה שאין בנכס חשמל ומיזוג אויר שוללת את האפשרות כי מתקיימת בו פעילות ייצור כלשהי. גם ניקיון הנכס בכלל והרצפה שלו בפרט מעידים על סביבה של אחסון של ריהוט גמור, ולא של בית מלאכה שהיא מטבעה מלוכלך.

9. גם אם נקבל את הטענה שהושמעה מטעם העורר בח"נ לפיה משמש הנכס להרכבת בסיסים של מיטות וניילון שלהן לקראת משלוח, אין הדבר הופך אותו לבית מלאכה.

10. הוועדה השתכנעה כי הנכס משמש את נגריה לצורך עטיפה ואחסון של רהיטים מוגמרים לפני מסירתם לקוחות. לא מן הנמנע כי רהיטים מוגמרים גם מוצגים לדוגמא ללקוחות חדשים, אם כי לא מצאנו לכך ראיות.

11. למען שלימות התמונה נוסיף כי בצו הארנונה נקבע במפורש בסעי' 3.3 ביחס לבתי מלאכה, כי תעריף הארנונה שחל על בתי מלאכה יחול גם על "שטח מבנה בו מאוחסנים חומרי גלם בלבד המשמשים את אותו בית מלאכה...". מאידך אין בצו הוראה דומה ביחס למוצרים מוגמרים, כך שגם בהרחבה זו אין העוררים יכולים להסתייע.

12. מהמפורט לעיל עולה איפוא כי הסיווג הנכון של הנכס אינו בית מלאכה כטענת העוררים. עם זאת, לדעתנו, הנכס לא נופל בסיווג השירי כעמדת המשיב. לא מן הנמנע הוא שהסיווג הנכון של הנכס הוא סיווג שלישי כמחסן.

לסיכום, אנו מחליטים לדחות את הערר במובן זה שאין לדעתנו לסווג את הנכס בסיווג של בית מלאכה. עם זאת, מבלי להביע דעה אם הנכס עומד בכל המבחנים של מחסן, אנו ממליצים למשיב לשקול אפשרות זו. בנסיבות הערר לא מצאנו לנכון להטיל הוצאות על מי מהצדדים.

ניתן היום 26.5.2014 בהעדר הצדדים.

בשים לב לאמור בסעי' 10-11 לעיל, בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 עומדת לצדדים זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

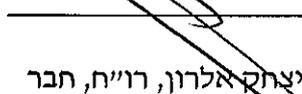
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


.....
סעיד רימון, עו"ד, חבר


.....
אהוד גרא, עו"ד, יו"ר

דעת מיעוט:

לדעתו של רו"ח אלרון יצחק במידה ויחידת השטח הייתה ברצף טריטוריאלי עם הנכס העיקרי של הייצור הניילון וההכנה למשלוח היו נכללים לנכס אחד תחת הגדרה של בית מלאכה. רק ההפרדה הטריטוריאלית יצרה את השינוי בסיווג. למרות המפורט והנימוקים המצויינים בחוות דעתו של יו"ר הוועדה אני נוטה לקבל את הערר.


.....
יצחק אלרון, רו"ח, חבר

קלדנית: ענת לוי

תאריך : כו באייר תשע"ד
26.05.2014
מספר ערר : 140009921 / 13:31
מספר ועדה: 11004

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: פודים אינה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

אנו מקבלים את טענות המשיב ודוחים את הערר לגופו מהנימוקים שהוגש באיחור וכן מכך שלא השתכנענו שהנכס משמש למגורים (ראה פסק דין בעמ"נ 143/03 ליפשיץ נ.מ.א עמק חפר).

בנוסף, נציין כי גם אי התייצבותה של העוררת בשנית די בה כדי להצדיק את דחיית הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 26.05.2014.

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

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

חבר: רו"ח אלרון יצחק

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

תאריך : כז באייר תשע"ד
27.05.2014
מספר ערר : 140010120 / 11:41
מספר ועדה : 11005

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: סגרה אנריקו

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לבקשת העורר הערר נמחק.

אין צו להוצאות.

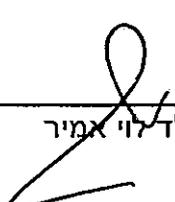
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.05.2014.

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


חברת: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

תאריך : כז באייר תשע"ד
27.05.2014
מספר ערר : 140010100 / 12:22
מספר ועדה : 11005

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

העורר/ת: הגדוד העברי על הסיטי בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

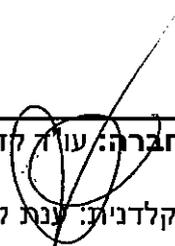
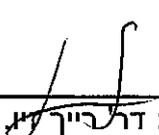
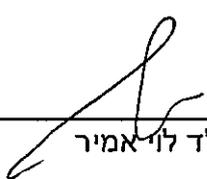
החלטה

לאור הברור שערכה ב"כ המשיב הוסדרה המחלוקת נשוא הערר בדבר חיוב בגין שטח של 29 מ"ר ובנסיבות העניין ולבקשת העוררת הערר נמחק.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.05.2014.

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

 חברה: עו"ד קדם שירלי	 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 : כז באייר תשעד
27.05.2014
מספר ערר : 140009568 / 12:58
מספר ועדה: 11005

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: זאבי נירית, זאבי אדיר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

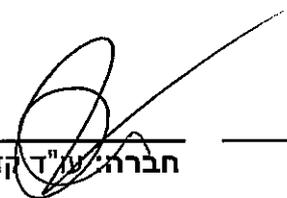
החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה יוענק פטור מתשלום ארנונה כנכס ריק מיום 4/8/13 ועד ליום 6/10/13.

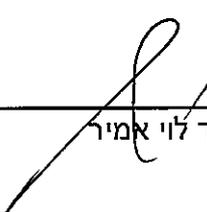
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.05.2014.

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


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


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

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

העורר/ת: פרשט פנחס, מ. פרשט ובנו שותף כפול 746

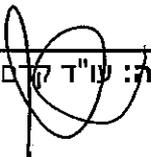
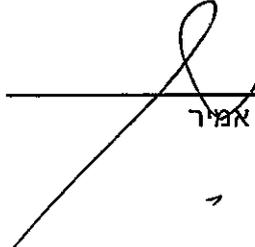
- נ ג ד -
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בנסיבות העניין, לאחר שהצדדים הגיעו להסדר ביניהם ולבקשת העורר העררים נמחקים ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 27.05.2014.

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

 חברה: עו"ד קדם שירלי	 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 : כח באייר תשע"ד
28.05.2014
מספר ערר : 140009722 / 13:06
מספר ועדה : 11006

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: פיוטה זו האופנה בע"מ

- ד ג נ -

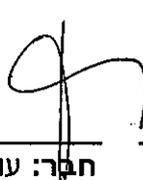
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

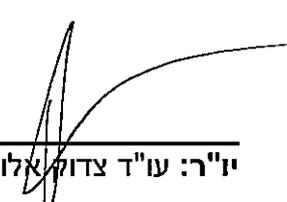
ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.05.2014.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד זרו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כח באייר תשע"ד
28.05.2014
מספר ערר : 140008376 / 13:48
מספר ועדה: 11006

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מוטו מדיה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

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

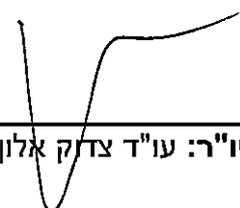


חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד צדוק אלון

בעניין:

העוררת: הראל מורדי תקשורת שיווקית משולבת בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד צבי בן אליעזר ו/או אייל אקשטיין ואח'
מרחוב יגאל אלון 159, תל אביב
טל': 03-6954100; פקס: 03-6721310

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב
באמצעות ב"כ עוה"ד תהילה גלעד ו/או יניב טוירמן ואח'
ממשרד עו"ד ברק-גיט-מיסטריל
מגדל קונקורד (בניין C), בן גוריון 13, בני ברק 51260
טל': 03-6081757; פקס: 03-6081758

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

החלטה

מבוא

הערר דן עניינו חיוב ארנונה בנכס המוחזק על ידי העוררת, ברחוב טברסקי 9 בתל אביב, הידוע בפנקסי השומה כנכס מספר: 2000276061; המחויב בשטח 273 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר". (להלן: "הנכס").

המחלוקת בין הצדדים הינה סביב חיובו של שטח בגודל 50.22 מ"ר, מתוך כלל שטח הנכס, אשר לטענת העוררת אינו בר חיוב בארנונה שכן משמש כגינה; לחילופין מהווה "חצר אנגלית" המיועדת ומשמשת על מנת לאפשר כניסת אור ואויר למשרדי העוררת שכן לאלו אין חלונות הפונים לחוץ הבנין, מלבד החלונות הפונים לשטח החצר.

מפירוט העובדות וממכלול הראיות והעדויות שהוצגו בפנינו, הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להידחות.

טענות הצדדים:

1. טענת העוררת כאמור, שמדובר בשטח המהווה "חצר אנגלית" ואין לראות בשטח חצר אנגלית שכל תכליתה כניסת אויר ואור, כשטח מרפסת. העוררת מצטטת מעמ"נ 273/06 **אייזן הלן נ' עיריית תל אביב** (להלן: "אייזן") כהאי לישנא:
"מהגדרת חצר אנגלית שבדין ניתן לראות שסוגיית המוצא אל החצר כלל אינה מהווה בה מרכיב. ההגדרה מבארת את תכלית החצר האנגלית (החדרת אור ואוויר אל המרתף) וככזאת אין לראותה כימרפסת".
2. העוררת טוענת לחילופין, כי מדובר בשטח משותף אשר אינו בר חיוב בארנונה מאחר וישנו יותר ממחזיק אחד בקומת הקרקע.
3. כן טוענת העוררת, כי אף אם ייקבע כי מדובר במרפסת, הרי שאין הדבר מקים חיוב "אוטומטי" בארנונה, בנסיבות בהן לא נעשה כל שימוש – כמו המקרה דן לטענתה.

4. לטענת העוררת, החלטתו של המשיב לחייב את השטח בסיווג כפי שחויב, הינה החלטה מוטעית ובלתי סבירה שכן בענייננו לא נעשה כל שימוש במרפסת והיא ריקה מכל חפץ ואדם.
5. העוררת טוענת כי בעת"מ 32754-10-11 **מרכוס נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** נקבע כי כאשר בוחנים כיצד לסווג שטחי גג או מרפסת, יש להביא בחשבון גם את יעוד השטח והשימוש בו.
6. העוררת טוענת כי מדובר בשטח סגור ומתוחם, אשר הגישה אליו חסומה על ידי דלת נעולה והעוררת לא עושה בו כל שימוש ואינה מחזיקה בו. על כן, טוענת העוררת כי בעל הזיקה הקרובה ביותר לשטח זה הינו בעל הנכס ועל כן הוא החייב בתשלום הארנונה בגינו ככל שיימצא כי שטח זה בר חיוב.
7. העוררת טענה בסיכומיה, לראשונה, כי יש לסווג את השטח בסיווג "תעשייה ומלאכה" שכן מדובר ב"שטחים טכניים".
8. המשיב טוען בסיכומיו כי העוררת הגישה ערר בעניין הנכס גם בשנת 2012, באותן טענות אותו החליטה למחוק בטרם נערך דיון, זאת, לטענת המשיב, בעקבות קבלת התשובה לערר אליה צורפו ממצאי ביקורת שנערכה בנכס מיום 15.10.2012 לפיה נמצא כי השטח משמש את העוררת באופן בלעדי, מכוסה בדשא מלאכותי ומצויים בו ציוד כגון אופניים, אופני כושר ושולחן.
9. לטענת המשיב, לאחר מחיקת הערר, פינתה העוררת את שטח החצר מהציוד אשר נמצא בביקורת הני"ל ומיד הגישה העוררת את הערר דנן.
10. המשיב מציין כי בביקורת שנערכה בנכס, נשוא הערר, ביום 12.2.2013, ניתן לראות כי הגישה לשטח המרפסת הינה משטח הנכס בלבד הנמצא בחזקת העוררת אך יחד עם זאת העוררת פינתה את הציוד אשר נמצא בביקורת הקודמת.
11. לטענת המשיב, אי שימוש בשטח הנכס אינו שולל את חיובו בארנונה. כמו כן, טוען המשיב, העובדה כי העוררת פינתה את הציוד משטח המחלוקת מוכיח כי העוררת היא המחזיקה בשטח זה וכי היא בעלת השליטה בו, שכן ביכולתה להכניס ולהוציא ציוד משטח זה כרצונה.
12. המשיב מדגיש כי גם הפתק התלוי על הדלת ועליו הכיתוב "אין יציאה" אינו מסייע לעוררת ואינו גורם לאיטום הדלת – ואף איטום הדלת – אין בו בכדי לסייע לטענת המשיב (העוררת?). כן מדגיש המשיב, כי הדלת והמפתח מצויים ברשותה ובשליטתה של העוררת בלבד.
13. המשיב מציין כי חיוב מבנה בארנונה נעשה על סמך הקבוע בסי' 1.3.1 ב. לצו הארנונה של עיריית תל אביב, הקובע: "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות סככות ובריכות שחיה".
14. המשיב מציין כי גם כאשר מדובר במרפסת הנמצאת בקומת הקרקע של הבניין יש לחייבה במלואה, בהתאם לסעיף 1.3.1 יב לצו הארנונה הקובע כי: "מרפסת גן – תחויב במלואה במידה והינה מקורה או בעלת מעקה או קיר בשלושה צדדים של היקפה", והשטח נשוא המחלוקת מוקף כולו בקירות.
15. העוררת טוען: (עוד טוען המשיב ?) כי עניין דומה נדון במסגרת עת"מ 166-09 **אורדב בנייה והשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב** שם דובר על מרפסת אליה קיימת גישה רק דרך משרדיה של אורדב – מרפסת לא מקורה אך מרוצפת, אשר דלתות הגישה אליה נתלשו כדי למנוע שימוש בפועל. שם בית המשפט קבע כי שלילת השימוש למעשה, אין בה כדי לשלול את חיוב הנכס בארנונה.
16. המשיב מצטט אף מעמנו (ת"א) 30710-11-10 **רו"ח רוי"ח (עו"ד) משה אהרוני נ' מנהל ארנונה בעיריית תל אביב**: (החדגשות – במקור, בפסק הדין).

"עצם ההחזקה בשטח שהינו בר חיוב בארנונה היא שמקימה את חובת התשלום ואין נפקא מינה אם נעשה בשטח שימוש בפועל אם לאו, אלא מקום בו נמנע השימוש בשטח ממחזיקו. כפי שציינתי במקום אחר: "לא רק שימוש בפועל מביא לחיוב בארנונה. גם מקרים בהם לא מתקיים שימוש בנכס קיימת חובת תשלום ארנונה. חובת התשלום נובעת מהחזקה בנכס ולא מהשימוש בו כשהרציונל העומד מאחורי זה הוא שגם בתקופה בה הנכס עומד ריק ואין משתמשים בו, הרשות ממשיכה לספק שירותים בגינו". (עמ"נ 264/06 גרף עסקי תעשיות תוכנה בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית ת"א [פורסם בנבו] (16.9.2007))."

כך עולה גם מלשון צו הארנונה של המשיב ומהפרשנות שניתנה לו על-ידי כבי השופט ישעיה (עת"מ 2810/05 שמואל כהן עו"ד נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א [פורסם בנבו] (13.3.2006)) שאף אושרה בבית המשפט העליון שם נקבע: "המרפסת הפתוחה שאינה מקורה נתונה לחיוב בארנונה בתחום השיפוט של עיריית תל אביב כמשרד אליו היא צמודה" (עע"ס 5914/06 שמואל כהן עו"ד נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א [פורסם בנבו] (8.1.2009)). לאמור, המרפסת היא בת שימוש בכח גם אם הלכה למעשה לא נעשה בה שימוש על ידי המערער (כבי השופט מודריק בעת"מ 166/09 אורדב בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית תל-אביב [פורסם בנבו] (21.10.2011))."

17. המשיב טוען כי העוררת חויבה כדין, שכן היא המשתמשת במרפסת באופן בלעדי לרווחתה ורווחת עובדיה ולמצער בעלת פוטנציאל השימוש הבלעדי בנכס.
18. עוד טוען המשיב כי הגישה לנכס הינה משטח משרדי העוררת בלבד ומשכך אין מדובר בשטח משותף. כמו כן העוררת היא שיכולה לקבוע ולשלוט על הכניסה והיציאה לשטח המרפסת ומשכך היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

דיון

19. ראשית יאמר כי העוררת טענה בסיכומיה, לראשונה, כי יש לסווג את השטח בסיווג "תעשייה ומלאכה" שכן מדובר ב"שטחים טכניים". המשיב טען ועמדתו מקובלת עלינו, כי מדובר בהרחבת חזית אסורה שכן טענה זו לא הועלתה בכתבי הטענות של העוררת. מצאנו להוסיף שגם בתצהיר עדות ראשית מטעם העוררת לא מצאנו טיעון כזה.
20. אין אנו מקבלים את טיעוני המשיב כנטען בסיכומיו בסעיף 33 לעניין האירועים שסבו בעניין ערר זהה מטעם העוררת לשנת המס 2012 שכן לא הוגשו בפנינו ראיות בנדון.
21. לעניינינו, בביקורת שנערכה בנכס ביום 12.2.2013 (להלן: "הביקורת"), על ידי החוקר ליאור בארי מטעם המשיב, נמצא כי מדובר בשטח מרפסת לא מקורה, מתוחמת בקירות בטון. על רצפתה פרוס דשא סינטטי. הכניסה אל שטח המרפסת הינה אך ורק דרך משרדי העוררת. בממצאי הביקורת (אשר צורפו לתצהיר העדות הראשית מטעם המשיב) צורפו תמונות צבעוניות בהן ניתן לראות כי באזור המטבחון קיימת דלת, עליה הודבק דף לבן עם הדפס כתוב "אין יציאה!". הדלת נפתחת אל השטח נשוא ערר זה, אשר נראה ריק ומכוסה כולו בדשא סינטטי.
22. בעניין אייזן, מצטט כבי השופט ד"ר ע. מודריק את הגדרת "חצר אנגלית" מתוך חלק ד' של התוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל כד: "שטח בחצר הבניין, שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה, המיועד לספק אור ואוויר לשטחים ולחללים במרתף הבניין" ומציין כי ההגדרה שותקת בעניין קיומו של פתח יציאה מן המרתף אל החצר האנגלית. היא מסתכמת בתיאור התכלית התפקודית (פונקציה) של החצר האנגלית.
23. משרדה של העוררת ממוקם בקומת הקרקע, על כך אין מחלוקת. ממצאי הביקורת שנערכה ביום 12.2.2013, ניתן להיווכח כי מפלס השטח שבמחלוקת ומפלס משרד העוררת (קרי, מפלס הקרקע) אחד הם. רוצה לומר, לא מדובר ב"חצר אנגלית". [ראה לעיל החלטת כבי השופט מודריק].
24. הסעיפים הרלוונטיים בצו הארנונה של המשיב, הינם סעיפים 1.3.1. ב, ו – 1.3.1 יב שצוטטו לעיל.
25. מהתמונות שצורפו לממצאי הביקורת ומתצהירו ועדותו של מר הראל ינון, מנהל העוררת, עולה כי השטח במחלוקת מוקף בכל צידיו בקירות. על כן, מדובר בשטח שהוא בר חיוב בארנונה.
26. ממצאי הביקורת ומעדותו של מר הראל ינון בפנינו ביום 23.1.2014, עולה כי דלת הגישה היחידה לשטח שבמחלוקת נמצאת בתוך השטח המוחזק על ידי העוררת.
27. מנהל העוררת בחקירתו מעיד: "דלת הגישה היחידה לנכס שבמחלוקת הוא מתוך הנכס בו אנו מחזיקים".
28. הוכח בפנינו כי העוררת שולטת בשטח נשוא המחלוקת, ואין כל מניעה לעשות בו שימוש. אין כל מחזיק אחר עם גישה או יכולת גישה לשטח שבמחלוקת ועל כן ברור כי לא מדובר בשטח משותף. אף לא באה כל ראיה מצד העוררת כי כך הם פני הדברים.

29. בין אם עושה העוררת שימוש בשטח ובין אם לאו, יש לחייבה בארנונה.
30. אגב יוער כי טענת ב"כ העוררת כעולה מסעיפים 3 ו-4 לסיכומי, אינה מדויקת, שכן הוסכם שהדין ינוהל לגופו מבלי לפגוע בזכויות הצדדים באשר לטענות המקדמיות. מאחר והחלטנו לגופו של עניין, לא מצאנו למחוק את הערר על הסף, בטענת הגשתו באיחור שעל פני הדברים ניווכח כי קיים איחור במספר ימים.
31. לאור האמור לעיל, נראה כי חיוב העוררת בארנונה בגין השטח שבמחלוקת נעשה כדין.

סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את העוררת בחוצאות.

ניתן היום, 29 במאי 2014, בהעדר הצדדים.

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

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

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

העורר: שמואל גרואג

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

עניינו של ערר זה הינו תיובי ארנונה בנכס המוחזק על ידי העורר ברחוב יחזקאל 17 בתל אביב, הרשום בספרי המשיב כנכס מס' 2000179617, המחויב בשטח של 48 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר", (להלן: "הנכס"). טענת העורר, בכתב הערר, כי יש לסווג חלק מהנכס לפי התעריף המופחת הקבוע בסעיף 3.3.2 בצו הארנונה ל: "מחסנים".

דיון

1. בדיון המקדמי בפנינו, ביום 20.02.2014, ניתנה החלטה לפיה התיק נקבע להוכחות והורינו לעורר להגיש תצהיר עדות ראשית מטעמו זאת בתוך 30 יום מיום הדיון.
2. ביום 20.3.2014 ניתנה החלטת יו"ר הועדה, לפיה ניתנת תזכורת לעורר להמציא ראיותיו תוך 30 יום (נוספים) וכי במידה ולא יוגשו תצהירים, תינתן החלטה בערר על פי החומר המצוי בתיק. החלטה זו הובאה לידיעת העורר טלפונית ביום הניתנה.
3. העורר לא המציא את ראיותיו על אף הארכה והתזכורת שניתנו לו. משכך, החלטתנו תינתן על סמך החומר המצוי בתיק.
4. על פי סעיף 318 לפקודת העיריות, פנקסי המשיב יתקבלו כראיה לכאורה על תקפה של שומת הארנונה ומשלא הביא העורר ראיות לסתירת הרשום בפנקסי המשיב, הרי שלא עמד הוא בנטל הראיה המוטל עליו והתוצאה המתבקשת היא דחיית הערר.

5. מעבר לנדרש, נציין כי טענותיו של המשיב כעולה מכתב תשובה לערר, מקובלות עלינו ואף ממצאי הביקורת מיום 23.12.2013 אשר צורפו לכתב התשובה לערר כנספח "ב", תומכים בדעתנו כי יש לדחות הערר.
6. בממצאי הביקורת (החוקרים אלמוג צוברי ואבי חנוך) נכתב:
 "לשאלת מיקום המחסן מדובר בחדר אשר נמצא בתוך א.צ. הנ"ל.
 א.צ. המבוקש הינו נכס בקומת המרתף בבניין, הא.צ. מורכב מ- 3 חדרים, חדר עבודה של שמואל, חדר עבודה של אשתו אנטוניט וחדר נוסף שלדברי שמואל משמש כמחסן. בנוסף קיים בנכס חדר שירותים ורחצה ואזור מטבח.
 במקום נראה:
 חדר עבודה של שמואל – נראה שולחן עבודה, מחשב, מדפסת, טלפון, כלי כתיבה, טריי מסמכים, מסמכים שונים, כוננית עם תיקיות שונות וספרים ופריטים נוספים.
 חדר עבודה של אנטוניט – שולחן עבודה, טלפון, כלי כתיבה, מסמכים וספרים שונים, ספת ישיבה, כוננית עם תיקיות שונות וספרים.
 חדר נוסף שלדברי שמואל משמש כמחסן ועליו הוגש הערר – כוננית עם ביגוד רב, ארגזי קרטון עם תכולה שונה של מסמכים, ספרים, מצעים וציוד נוסף. (גודל החדר נמדד ונמצא בגודל של 2.41 * 6.169 = 2.56 מ"ר).
 קיים בנכס מטבח מאובזר וחדר שירותים ורחצה."
7. העורר התלווה בעצמו לחוקר והתייחסותו הובאה בממצאי הביקורת כך:
 "לדברי שמואל הנכס משמש אותו ואת אשתו כמקום עבודה, שמואל אדריכל ואנטוניט עוסקת בפסיכולוגיה, לדבריו חדר אחד בנכס משמש כמקום עבודה שלו, חדר נוסף משמש כמקום עבודה לאשתו ולדבריו הערר הוגש לגבי החדר בנכס אשר משמש אותם כמחסן, הנ"ל מוסר כי במחסן קיים ציוד פרטי ולא עסקי ולכן מבקש לשנות את חיוב השטח של המחסן."
8. העורר טען בעררו באלה המלים: "לענין המחסן הקיים בתוך שטח המשרד ברצוני להבהיר את הנתונים הבאים. המחסן משמש את דירת מגורי אשר נמצאת בקומה שלישית בבנין ולפיכך אינו נמצא בקומה אותו הוא משרת."
9. המשיב טוען, כי טענת העורר בעניין השימוש במחסן כמשמש את דירת המגורים, הועלתה לראשונה בכתב הערר ועל כן טענה זו הינה בגדר הרחבת חזית אסורה. לדעתנו צודק המשיב בטענתו במיוחד כשלא בא אימות עובדתי מטעם העורר לטענה זו.
10. המשיב טוען כי אף אם העורר ואשתו בחרו להשתמש בחדר הנוסף בנכס העסקי, לצורך אחסון פרטי, עדיין השימוש העיקרי בנכס הינו שימוש עסקי גרידא, וממילא מדובר בשטח של 6 מ"ר שדי בצמידותו הפיזית לנכס העיקרי לצורך סיווגו בסיווג העיקרי.

11. כאמור לעיל, העורר לא המציא תצהיר ראיותיו לתמיכה בדבריו כמפורט בעררו שהוגש לוועדה ביום 17.9.2013 וטענותיו נטענו בעלמא.

12. התנהלותו של העורר אינה מקובלת. כפי שפורט לעיל, העורר הגיש ערר בטענה כי סיווג הארנונה של הנכס שגוי. משנתבקש העורר להגיש ראיותיו, לא עשה כן. לעורר ניתנו הזדמנויות ואורכות על מנת שיוכיח את טענותיו ולא עשה כן. כל זאת כשעררו נסב על חדר אחד בנכס שבקומת המרתף בגודל של כ- 6 מ"ר.

13. התנהלותו זו גורמת לבזבוז כספי ציבור ועל כן החלטנו לחייבו בהוצאות המשיב בניהול הליך זה.

סוף דבר

הערר נדחה. העורר ישא בהוצאות המשיב בסך של 750 ₪.

ניתן היום, 29 במאי 2014, בהעדר הצדדים.

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

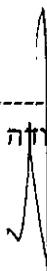
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: עו"ד שירלי קדם



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: שיינקאר בע"מ ח.פ. 514753946

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

ערר זה הינו בשאלת חיובה של העוררת בארנונה, ברחוב אבא אחימאיר 31 אביב, בקומת המרתף, הרשומה בספרי המשיב כמחזיקה בנכס ת-ן לקוח 10608374; נכס מס' 2000394860 בשטח 132 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים"; להלן: "הנכס".

ב"כ המשיב מודה בסיכומיה כי המחלוקת נשוא הערר שלפנינו נסבה על 3 חניות בתוך החניון בשטח 45 מ"ר. כך גם נאמר בכתב התשובה לערר בסעיף 3 דשם. כך גם נרשמה הודעת ב"כ הצדדים בדיון מיום 16.1.2014 בפנינו שהמחלוקת היא על 3 חניות בתוך החניון, מבלי שצוין שטחן.

ב"כ העוררת גם לא מעלה טענה או הביא ראיה ששטח 3 החניות שבמחלוקת אינו של 45 מ"ר- לא בתצהיר מטעם מנהל העוררת ולא בסיכומיו.

אין לנו אלא לקבוע כי שטח החיוב הכולל הוא 132 מ"ר כמפורט בתשריט מטעם המשיב הכולל את שטח 3 החניות של 45 מ"ר. מאחר ונטל הראיה מוטל על העוררת לעניין גודל השטח שבמחלוקת אנו קובעים כי המחלוקת היא כנטען ע"י המשיב קרי לשטח 3 החניות בה מודה המשיב ששטחן הכולל 45 מ"ר.

עוד מצאנו לציין במבוא להחלטה כי בטרם החלטתנו על הגשת הסיכומים, ניתנה אפשרות, לפני משורת הדין, לב"כ העוררת להמציא אישור ששטח נשוא הערר מחויב בארנונה במסגרת חיובי הארנונה המושגים על בעל החניון בשלמות, תוך שהורינו שעותק המסמכים המאמתים את טיעוניו יוגשו לוועדה ולב"כ המשיב תוך 14 יום ממועד הדיון [16.1.14] ועל המשיב להגיב תוך 7 ימים ממועד קבלת החומר. בהתחשב במועדים הנ"ל ניתנה הארכה להגשת סיכומי העוררת בתוך 60 ימים ממועד הדיון.

הארכנו מעט במבוא בעניין הנדון, שכן ב"כ העוררת לא המציא תיעוד כלשהו התומך בגרסתו, אלא שבסיכומיו בסעיף 1 טען: "שטח החניון, הכולל את השטח נשוא הערר, מוגדר כחניון ומחויב בהתאם לכך, לפי מס' נכס 2000326451 – [הדגשה שלנו], ללא ביסוס ראיתי כפי שהורינו.

סיכומי העוררת הוגשו ביום 16.2.2014 וסיכומי המשיב הוגשו ביום 13.3.2014.

עיקר טענות הצדדים:

1. לטענת העוררת אין לחייבה בארנונה בגין הנכס, אלא שיש להפחית הימנה את שטח 3 החניות, שצורפו לשטח המוחזק ע"י העוררת שלא כדין וסווגו כעסקה שלה.
2. העוררת טוענת כי בשטח של 3 החניות אינה עושה שימוש בלעדי ושטח זה, כאמור מבלי לפרט שטחו, הוסב לשטח לשטיפת מכוניות בקיטור. שטח זה אינו מתוחם בקירות.
3. עוד טוענת העוררת כי משתמשת לעיסוקה בציוד נייד שאינו מחובר לקרקע ואינו מונע מאחרים שימוש בחניון. כמתואר בסיכומי העוררת בסעיף 3: "במלים אחרות, חלק משטח החניון צורף ע"י המשיב, לצורך החיוב בארנונה, לשטח המשרד והמבואה של העוררת".
4. עוד טוענת העוררת כי המשיב פעל בניגוד לדין ובניגוד לצו הארנונה, לחילופין טוען ב"כ העוררת, כי יש לסווג השטח שבמחלוקת כ: "חניון" שהוא בתעריף נמוך לאין שיעור.
5. טענת המשיב כי על פי פקודת העיריות המגדיר 'מחזיק' כ- 'אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר...' שמשמעה כל חזקה שלא כבעל או כשוכר ומפנה לפסיקה ברע"א 9813/03 מדינת ישראל משרד הבריאות נ'. עיריית ראשון לציון.
6. עוד טוענת ב"כ המשיב בסיכומיה כי סיווג הנכס נכון וצודק שכן אותו שטח חניה אינו משמש כחניה, אלא "מסייע" לעוררת בעסקה והשימוש בפועל כשטיפת מכוניות בקיטור הוא השימוש הנעשה בו בפועל ולכן לא נפלה שגגה מטעם המשיב בסיווג שקבע.

הדיון בפנינו:

7. בתצהיר שהוגש מטעם מנהל העוררת עולה כי החברה מפעילה שרותי נקיון רכב בקיטור ופועלת בנכס אותו שכרה מחברת אוגדון להשקעות, לקמן 'אוגדון', על פי הסכם שנחתם ביניהם מיום 21.6.2012 וצורף כנספח "א" לתצהיר העוררת.
8. בתצהירה מדגישה העוררת כי שכרה בהתאם להסכם שטח בגודל 20 מ"ר המשמש למשרד, ושטח נוסף של 40 מ"ר המשמש כמבואה וכן לתצוגה. השטח בו מבצעת את שירותי הנקיון לרכב הוא בתוך החניון עצמו.
9. העוררת לא הוכיחה כי על פי החוזה ניתנה לה האפשרות לפעול בתוך שטח החניון לשטיפה בקיטור ושטח זה הושכר לה ע"י 'אוגדון'. מסקנתנו היא כי העוררת מחזיקה בו באופן שעונה על סעיף ההגדרות בפקודת העיריות "או בכל אופן אחר".

10. עיון בהסכם נספח "א" [שהוגש בחלקו בלבד ללא התוכניות שצורפו שם כנספח "א"], מעיד כי מטרת השכירות הינה "מחסן" ולא כשטח לשטיפת מכוניות בקיטור.
11. העוררת מאשרת בסעיף 5 לתצהירה כי: "עבודת שטיפת המכוניות נעשית בחניון עצמו, מול הרחבה הנ"ל, באמצעות מכוניות ניידות בלבד, וללא שום מתקן קבע. לכל מכונה כזו המופעלת ידנית מחובר צינור אדים ואביזרים נילווים ובסוף יום העבודה המכוניות מועברות לאזור המבואה הנ"ל, אותה אנחנו סוגרים באמצעות שער".
12. נוסף על כך את הנאמר בחקירת המצהיר מטעם העוררת בהתייחס לתמונה המסומנת מ/1 בה אישר ש 'את העמודים והשרשראות אחד אני שמתי ואחד השכן שלי'; על פי התמונה מ/2 מאשר כי 'העובדים שמופיעים שם הם עובדי שלי ושתי המכוניות המופיעות בתמונה מטופלות במסגרת עיסוקי'; במענה לתמונה המסומנת מ/3 'שני האנשים מצד ימין של התמונה מסומן א הם עובדיי'.
13. על פי תצהירו של החוקר מטעם המשיב מר ליאור בארי, על פי עדותו בפנינו ודו"ח הביקורת שנערך מטעמו ביום 18.7.2012 אנו קובעים כי העוררת הסבה את השטח שהיה בעבר בשימוש 3 חניות ובפועל הוא הוסב לשטח שטיפת מכוניות בקיטור.
14. על פי האמור לעיל אנו קובעים כי הוכח בפנינו שהשימוש באותו שטח בו מתבצעת פעילות הניקיון בקיטור של כלי הרכב, העוררת היא המחזיקה והמשתמשת בו, למרות שהיא סוגרת את עסקה בסוף יום העבודה ומפנה את השטח הנ"ל.
15. לא מצאנו כי בהחלטת המשיב לצרף שטח זה לשטח החיוב של הנכס כולו וסיווגו כעסקה של העוררת נעשה בשגגה ושלא כדין. כל זאת יאמר למרות הנטען בסיכומי העוררת בסעיף 5.4 לסיכומי הימנו עולה לשיטתו חוסר הגיון כלכלי מקום שהארנונה עולה על תשלום מלוא דמי השכירות. טענה זו גם אם היא נכונה אינה רלוונטית לסיווג שקבע המשיב כאמור בהחלטתו.
16. המשיב נסמך בסיכומיו בסעיף 5 על הקביעות בפרשת משרד הבריאות ואנו בדעה כי הקביעות שם מתאימות לעניין שבפנינו.
17. כאמור, הטענה שנאמרה ברמז לפיה המשיב גובה ארנונה על החניון כולו מהבעלים וזה כולל גם את השטח בו עושה העוררת שימוש כאמור ברישא לסיכומיו- לא הוכח בפנינו.

18. גם טענתו החילונית של ב"כ העוררת שיש לחייב את העוררת בשטח הנ"ל כחניון כפי שמסווג כל השטח של 'אוגדון' אינה נכונה, שכן הוכח לנו שהשימוש בפועל שנעשה ע"י העוררת הוא לצורך עיסוקה.

19. המחוקק ייצר זיקה ברורה בין השימוש בנכס ובין תשלום הארנונה. גם אם לאחר סגירת העסק בתום יום העבודה ניתן להשתמש בשטח הנ"ל לחנייה, הרי שבמשך יום העבודה של העוררת לא ניתן לחנות בשטח המוחזק על ידה, בין אם הוא מוחזק כדין, ברשות ומטעם הבעלים/המשכירה ובין אם לאו.

20. לא מצאנו כי המשיב טעה בסיווג השטח עת צירפו לשטח המוחזק ע"י העוררת ולשימושה בפועל.

21. אנו קובעים כי צודק המשיב בחיוב הכולל של השטח שכן העוררת היא המחזיקה, המשתמשת והנהנת בכל השטח הן בפועל והן באותו חלק בנכס ככתוב בהסכם השכירות.

22. למצער העוררת לא הניחה תשתית עובדתית מינימאלית הימנו ניתן לקבוע שאין מניעה מאחרים להשתמש בשטח בו משתמשת לשטיפה כחנייה לכל המעוניין. ההיפך הוכח לנו שהשטח שבמחלוקת הוא בהחזקתה ובשימושה הבלעדי ומהווה חלק אינטגרלי לשטח העסק ומהווה חלק בלתי נפרד מהפעילות השוטפת הנערכת בו.

סוף דבר

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

ניתן היום, 28 במאי 2014, בהעדר הצדדים.

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

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

יור"ר: עו"ד יהודה מאור
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי
חברה: עו"ד שגור קדם
קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: און אייר בע"מ ח.פ. 510968233

לעניין העררים ע"י עוה"ד צבי בן אליעזר ו/או יובל פישמן ואח'

עו"ד רמי קוגן, נאמן להליך הקפאת הליכים של העוררת

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. העררים בנדון נמתקים מפאת חוסר מעש והעדר כל תגובה עניינית מטעם ב"כ העוררת או מטעמו של הנאמן עו"ד רמי קוגן שמונה כנאמן החברה העוררת בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בירושלים ביום 16.5.2012 בתיק פ"ק 22879-05-12.
2. לאחר שניתנו ארכות אין ספור לב"כ העוררת להגשת תצהירים מטעמה של העוררת; ומאחר והוא עצמו לא הצליח לקבל תשובת הנאמן לפנייתו [ראה: הודעה מטעם העוררת שהוגשה לוועדה בתאריך 16.5.2013] אין מנוס ממחיקת העררים.
3. יודגש כי בתאריך 4.8.2013 שוגרה החלטתנו מיום 1.8.2013 בדאר רשום לנאמן בה הובא לידיעתו כי העררים עומדים להימחק על ידנו מפאת חוסר מעש וניתנה לו ארכה בת 45 יום להודיע לוועדה אם יש ברצונו לנהל את העררים בפנינו. [דבר דאר רשום מס' 285295621 נתקבל על ידו בתאריך 7.8.2013].
4. יוער כי ב"כ העוררת לא מצא לנכון לפנות לבית המשפט המוסמך ולקבל הוראות כנגד הנאמן.
5. בהעדר כל תצהיר מטעם העוררת והעדר כל חומר ענייני התומך בעררים-אנו מורים על מחיקתם.

6. המזכירות תשגר החלטה זו הן לידי ב"כ העוררת והן לידי הנאמן בדאר רשום.

ניתן היום, 29 במאי 2014, בהעדר הצדדים.

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

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

 חברה: עו"ד עילי קדם	 חבר: עו"ד ור"ח אבשלום לוי קלדנית: ענת לוי	 יו"ר: עו"ד יהודה מאור
--	---	---