

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: עו"ד שירלי קדם

חברה: רו"ח רונית מרמור

העורר: אפרים רוגבין בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא במתחם שרונה בת"א, שעבר שימור ובניה מחדש. העוררת היא אחת מבעלי המתחם והיא מחזיקה בנכס נשוא הערר הנמצא ברח' דוד אלעזר 19 בת"א, ששטחו 684 מ"ר. בנכס בוצעו עבודות שיפוץ במטרה להשמישו כחנות בגדים של המעצב טומי הילפיגר, וניתן לו פטור מתשלום ארנונה עפ"י סעי' 330 לפקי העיריות בגין היותו נכס לא ראוי לשימוש, לתקופה 1.8.13 עד 1.12.13.
הערר דן מתייחס לשנת 2013 ובמסגרתו טוענת העוררת שיש להעניק לה את הפטור מארנונה עפ"י סעי' 330 לפקי העיריות גם לחודש דצמבר 2013, דהיינו עד 31.12.13.
2. העוררת ביקשה להבהיר כי היא הגישה השגה וערר גם בגין שנת 2014, אולם מאחר שבערר לשנת 2014 כלולים נכסים נוספים, לא הוגשה בקשה לאיחוד עררים, והערר לשנת 2014 ידון בנפרד.
3. העוררת טוענת כי בנייתו של הנכס עצמו לא הושלמה, ואין לחייבו בארנונה עד סוף שנת 2013. בכלל זה לא היו לבניין תשתיות מים, חשמל, וביוב, וכיוצ"ב ולא ניתן לו עדין טופס 4. לכן לטענתה היתה מניעות תכנונית, חוקיות ופיזית לעשות בו שימוש.
עוד טוענת העוררת כי הנכס מצוי במתחם אשר היה בהליכי פיתוח בתקופה הנ"ל, לא הייתה אליו גישה ורק באותה תקופה נסללו הכביש והמדרכות המובילות לנכס.
העוררת מוסיפה וטוענת כי נטל הראיה על כך שבנייתו של הנכס הושלמה, מוטלת על המשיב.
4. המשיב טוען כי במשך כל תקופות הבניה שנערכו בנכס, ניתן לו פטור מתשלום ארנונה. אולם, בביקורת שנערכה ביום 3.11.13 התברר כי מרבית העבודות בנכס הושלמו וכי בנכס כבר הוצב

הציוד של חנות הבגדים. לכן לטענתו, נמסרה לעוררת הודעה בדבר חיוב הנכס בארנונה החל מ- 1.12.13.

בהמשך ביצעה העירייה בביקורת נוספת ב- 2.12.13, בה נמצא כי בנכס מאוחסן ציוד כגון ספות ארוזות, שולחנות, וכסאות שעתידיים לשמש את חנות הבגדים. לטענת המשיב בנסיבות אלה לא רק שלא הוכח כנדרש שהבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, אלא שהוכח שנעשה בו שימוש, מאחר שהנכס משמש לאיחסון ציוד. לכן לטענת המשיב לא זכאית העוררת לקבלת הפטור בתקופה נשוא הערר.

דיון ומסקנות

נטל הראיה

5. בשורה ארוכה של פס"ד נקבעה ההלכה כי ביחס לערעורי מס בכלל וביחס לדיני ארנונה בפרט, הנישום הוא "המוציא מחברו" ולכן נטל הראיה מוטל עליו. (עמ"נ 143/02 יעד פרזול (1984) בע"מ נ. מנהל הארנונה שליד עיריית ת"א).

בפס"ד זה התבסס ביהמ"ש המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בין היתר, על ההלכה שנפסקה ע"י ביהמ"ש העליון ברע"א 1430/90 גיורא ארד חברה לניהול השקעות ושירותים בע"מ נ. מנהל מס ערך מוסף. לפיו: "היותה של רשות המס בגדר "נתבעת" המתגוננת, והנישום בגדר "תובע" נובע מהחזקה שפעולתה של הרשות כדין היא, וכי פעולתה מעוגנת במקור סמכויותיה הסטטוטוריים. כל המבקש להתנגד להפעלת סמכות זו, עליו נטל הראיה ונטל השכנוע".

עוד נקבע כי נטל הראיה מוטל על נישום מכח חזקת התקינות המינהלית (עמ"נ (חיפה) 10054-01-13 אינג' בר יהודה בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית קרית אתא) הלכה דומה נקבעה בעמ"נ (ת"א-יפו) 28710-10-11 דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א, גם שם נקבע: "הנטל להוכחת רכיביו של ס' 330 לפק' העיריות, מוטל על הטוען לפטור מכוחו – קרי במקרה דנן על המערערת".

6. טענת העוררת כי בענייננו נטל ההוכחה מוטל על המשיב דינה להידחות. פסקי הדין שעליהן מבקשת העוררת לבסס את טיעונה מבחינים לעניין נטל ההוכחה בין נכס שבנייתו טרם הסתיימה לבין נכס שלא ראוי לשימוש. בשני פסקי הדין קובע ביהמ"ש כי נטל ההוכחה יעבור למשיב רק כאשר עסקינן בנכס חדש שבנייתו טרם הושלמה.

כך בעת"מ (ת"א) 2597/08 חיים מרידור נ. עיריית יהוד נקבע: "אני סבורה כי כאשר מדובר במבנה שהיה קיים ובר חיוב בארנונה, ושנעשה בו שימוש, והעותר טוען כי הוא נהרס, הנטל מוטל עליו להוכיח כי מצבו של הנכס השתנה, כך שמנכס בר שימוש הוא הפך לנכס שלא ניתן עוד להשתמש בו. לעומת זאת, כאשר מדובר בנכס שטרם הפך בר חיוב, שבנייתו עדיין לא הושלמה, והעירייה מבקשת לטעון כי יש להתחיל לחייבו בארנונה, אני סבורה כי הנטל צריך להיות מוטל על העירייה, להוכיח כי הבנייה הושלמה, וכי הנכס הפך מ"אדמת בניין" למבנה בר חיוב בארנונה. את הלכת המגרש המוצלת יש להחיל תוך שההבדלים הללו נלקחים בחשבון".

הלכה דומה נקבעה בעמ"נ (ת"א-יפו) 11-05-8846 חברת גב ים לקרקעות בע"מ נ. עיריית הרצליה. ביהמ"ש פסק:

"מקובל עליי כי כאשר מבוקש פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, רובץ הנטל על הנישום להוכיח את טענותיו ואת התנאים הדרושים למתן הפטור, ואילו כאשר מדובר בחיוב ראשוני בארנונה, כי אז רובץ הנטל על העירייה להוכיח כי מדובר בבנייה שהושלמה, וכי בפנינו "בניין", שניתן לחייבו בארנונה".

הנכס נשוא הערר הוא נכס ששופץ בבניין לשימור. אין עסקינן בבניין חדש שבנייתו טרם הושלמה. לפיכך גם עפ"י ההלכה שנפסקה בפסה"ד עליהם מבקשת העוררת לבסס את טיעוניה, נטל ההוכחה מוטל על העוררת.

7. סעיף 330 לפק' העיריות {נוסח חדש} קובע:

"נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי-אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מתזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק -

(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה)..."

על מנת לזכות בפטור המבוקש עפ"י סעי' 330 לפק', יש לעמוד בשלושה תנאים

(1) הבניין נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

(2) אין יושבים בבניין.

(3) נמסרה הודעה למשיב.

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

בעניין זה נקבע ע"י ביהמ"ש העליון בבר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ. עיריית ת"א יפו – מנהל הארנונה כי המבחן הקובע הוא "מבחן פיזי אובייקטיבי", נקבע כי: "די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש ואין יושבים בו".

עוד נקבע: "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עלי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין".

ביהמ"ש המשיך וקבע כי אין לעשות לשם כך שימוש במבחן "הכדאיות הכלכלית", ואין להידרש לשאלה האם המתזיק בנכס יכול לשוב ולהשמישו בעלות סבירה.

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

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

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

11. העוררת המציאה מטעמה רק תצהיר עדות ראשית של מנהלה – מר שמואל איזנברג. הסעיף היחיד בתצהיר שבו מתייחס מר איזנברג למצבו הפיזי של הנכס הוא סעיף 5 שבו נאמר: "הנכס נשוא הערר היה בהליכי בנייה ובהתאם ליעוץ משפטי שקיבלתי לא היה בר חיוב בארנונה עד למועד בו אוכלס".
העד אינו מתייחס בתצהירו למצבו העובדתי של הנכס, ואין בו כדי להוכיח, שלנכס נגרם "נזק משמעותי" כנדרש, או שהוא ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

12. לתצהיר צורפה תמונה אחת בלבד של פנים הנכס ועוד 2 תמונות מחוץ לנכס.
בחקירה נגדית לא ידע מר איזנברג להשיב בוודאות מי צילם את התמונות והשיב שהוא "מניח" שהן צולמו ע"י עוה"ד שלו. העד לא ידע להשיב מתי צולמו התמונות.
יצוין כי מהתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת מיום 2.12.13 עולה שהנכס מרוצף. קיימות מחיצות פנים ותקרות, טיח וצבע, חלונות דלתות וכלים סניטריים ותאורה. מוצב ומסודר בו ריהוט וציוד רב. הוא לא נחזה להיות כנכס שאי אפשר לעשות בו שימוש, או שניזוק בצורה משמעותית.

13. מר איזנברג ציין בחקירה נגדית כי בדצמבר טרם חובר הבניין לתשתיות המים, החשמל והביוב, אך משנשאל מדוע נצפתה תאורה דולקת בתמונות שצורפו לתצהירו כמו גם לדו"ח הביקורת, הוא השיב: "כנראה שהיה חשמל זמני", תשובה זו מעידה על כך שמר איזנברג לא היה מעורב בתהליך השיפוץ, ואינה סבירה נוכח העובדה שהתאורה הדולקת הנצפית בתמונות, היא התאורה הקבועה של הנכס, המשתלבת עם עיצובו ואינה מתאימה להגדרה של "חשמל זמני".

14. בעדותו אישר מר איזנברג כי בתקופה נשוא הערר, שימש הנכס לאיחסון רהיטים וציוד של השוכרת.

הוא העיד בין היתר:

"חברה כמו טומי הילפיגר או חברה בינלאומית מזמינה את הריהוט חודשים ארוכים לפני מועד הפתיחה המשוער וחלקים מהריהוט מגיעים חודשים ארוכים לפני ועד מועד הפתיחה בצורה מדורגת מספקים שונים בעולם, ועד מועד הפתיחה בזמן".

עפ"י הלכת המגרש המוצלח די בעובדה שהנכס יכול לשמש לאחסנה ואף שימש לצורך כך בפועל, כדי לחייבו בארנונה ולשלול את החלת סעיף 330 לפקודה. כך גם נפסק בפסה"ד בעניין דלק החברה הישראלית בע"מ, שצוטט לעיל.

15. מר אייזנברג העיד שעפ"י הסכם השכירות מותר היה לשוכר להכניס ציוד לנכס כ- 4 חודשים לפני מועד הפתיחה, שהיה ככל הנראה במרץ-אפריל 2014. עפ"י עדותו: "עד הפתיחה טומי הילפיגר היו ברי רשות, בפתיחה הם קיבלו את המפתחות".

מדברים אלה משתמע כי נושא איחסון הציוד קיבל ביטוי בהסכם עם השוכרת. בנסיבות אלה תמוהה העובדה שהעוררת בחרה שלא להמציא את חוזה השכירות, שיכול היה לשפוך אור על זכויות הצדדים בתקופה נשוא הערר, ועל השאלה האם העוררת קיבלה תמורה בעד איחסון הציוד של השוכרים. מכל מקום, גם מהעדות כשלעצמה עולה שבתקופה נשוא הערר הנכס יכול היה ואף שימש בפועל לאחסנת ציוד וריהוט של השוכרת, דהיינו אין עסקינן בנכס "שאינו יושבים בו".

טופס 4

16. טופס 4 הוא אישור הניתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה לחיבור הבניין לתשתיות חשמל, מים וטלפון ולשימוש במבנה. העוררת טוענת כי מועד תחילת חיובו של נכס בארנונה לא יכול להיות לפני מועד קבלת טופס 4.

לטענתה לנכס התקבל טופס 4 ביום 13.3.14, ולפני מועד זה לא הפך הנכס להיות בר חיוב בארנונה, בנימוק שהיתה קיימת מניעות תכנונית וחוקית לעשות בו שימוש.

17. טענה זו של העוררת אינה עולה מההלכה שנקבעה בשורה ארוכה של פסקי דין. כך לדוגמא בפס"ד שניתן בעמ"נ (באר-שבע) 108/02 א. יונה מבנים להשכרה נ. המועצה המקומית ירוחם שבו נקבע:

"צודק בא כח המשיבים כי הדין אינו קובע כי היעדר קיומו של טופס 4 מונע את האפשרות של גביית ארנונה".

ביהמ"ש מציין כי נושא זה כבר נדון בעבר ע"י כב' הנשיא לרון בעניין ת.א. (באר-שבע) 2105/86 מועצה מקומית נתיבות נ'. מ.ל. השקעות, שם נקבע:

"...מתי ניתן לראות בניין כמושלם באופן שיהיה חייב בתשלום ארנונה. הנתבעות טוענות שיש מקום לחייבן רק מקבלת תעודת גמר (טופס 4) אך נראה לי, כי בעניין זה יש להעדיף את האמור בספרו של הנריק רוסטוביץ, "ארנונה עירונית", מהדורה רביעית, בעמ' 83 שבו נדונה הסוגייה של יום היווצרו של בניין ומובעת הדעה כי מפסקי הדין ניתן להסיק "את קיומו של

"מבחן האכלוס", דהיינו יום תחילתו של בניין הוא היום בו הוא ראוי לשימוש שיועד לו".
ובהמשך בעמ' 84 נאמר כי:

"גם דירה שלגביה לא הוצאה תעודת גמר, עשויה להיחשב כדירה שבנייתה הסתיימה".
גם במהדורה החמישית (עמ' 323) של ספרו, חוזר הנריק רוסטוביץ על האמור לעיל:
"אם הבניין ראוי לשימוש אזי יש להשית בגינו ארנונה, בין אם הוצאה בגינו תעודת גמר ובין אם החלו להשתמש בו. אם לא הוצאה לבניין תעודת גמר ואין עושים בו שימוש, אזי אין להשית בגינו ארנונה משום ששימוש בבניין בהעדר תעודת גמר הוא עבירה על החוק. אולם, אם אדם עושה שימוש בבניין בהעדר תעודת גמר, ועובר בכך על החוק, אזי יש להשית עליו ארנונה בגין הבניין בהתאם לשימוש שהוא עושה".

18. כך גם נקבע בעמ"נ (חיפה) 23951-10-12 עו"ד אבנר כהן כונס הנכסים נ. מנהלת הארנונה בעיריית נהריה:

"... אינני סבור כי יש לקבל את טענת המערער כי מאחר שלא ניתן לבניין טופס 4 הדבר מעיד על כך שהבניין אינו ראוי לשימוש. אמנם יש לתת משקל גם לטופס 4 כאשר בוחנים את השאלה האם הבניין ראוי לשימוש, אך אין זה המדד היחיד וישנם מדדים נוספים כגון מצבו הפיסי של הנכס, קיומם של חסרים במבנה, קיומן של תשתיות חיוניות למטרה שלה נועד הבניין וכדומה. במקרה זה, כפי שקבעה ועדת הערר, הראיות שהוצגו בפני ועדת הערר מצביעות על כך כי הנכס היה במצב של קבלת תעודת גמר ולא היו חסרות בו התשתיות החיוניות. אף נקבע כי מדובר בנכס בגימור כמעט מלא, הכולל לא רק מחיצות פנים אלא גם קירות צבועים, בהם הורכבו חלונות ודלתות, כלים סניטאריים, תקרה אקוסטית ברובה ואף ריהוט".

כמו באותו עניין גם בערר דן אין מחלוקת שקיימים היו בנכס בתקופה נשוא הערר: ריצוף, מחיצות פנים, תקרה, קירות צבועים, חלונות, דלתות, כלים סניטאריים וגם ריהוט.

19. גם בפסה"ד עליו מבקשת העוררת להתבסס, בר"מ 10194/05 יהלומית פרץ עבודות בניין ופיתוח בע"מ נ. עיריית אשדוד ואח', נאמר:

"שאלת התאמתו של מבנה מסוים לאכלוס הינה שאלה עובדתית התלויה בנסיבות הקונקרטיות של המקרה. מבלי לקבוע מסמרות בעניין נראה, כי בבחינת השאלה האמורה אמנם יש ליתן משקל מסוים להוצאת טופס 4 לבניין ע"י הרשות המוסמכת לכך" (ההדגשה אינה במקור). נאמר "משקל מסוים" אך לא "משקל מכריע" כטענת העוררים.

סוף דבר

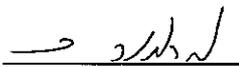
20. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר וקובעים כי חיובה של העוררת בארנונה בתקופה נשוא הערר, נעשה כדין.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 21.4.2015.

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

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


חבר: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ש עידן שלום


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: בר אל צוריאל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכסים נשוא הערר נמצאים ברח' כרמיה 24 ת"א והם הותזקו ע"י העורר מיום 1.9.08 עד 16.12.13.
נכס מס' 2000373707 בשטח 82 מ"ר סווג ע"י המשיב בסיווג "קרקע תפוסה", ונכס מס' 2000374504 בשטח של 49 מ"ר סווג ע"י המשיב בסיווג "גני ילדים פרטיים".
המבנה הוא בן שתי קומות. בקומה העליונה (שאינה נשוא הערר) התגורר העורר עם בני משפחתו, והקומה התחתונה שימשה כגן ילדים.
מן הראוי להוסיף רקע עובדתי בעניין הנכסים נשוא הערר, כדלהלן:
בביקורת שנערכה ביום 18.3.09 ע"י המחלקה לפיקוח על הבנייה בעירייה, נמצא שהמקום משמש כגן ילדים בניגוד לשימוש החוקי המותר בו. בעקבות זאת הוגש כנגד העורר ואשתו כתב אישום לביהמ"ש לעניינים מקומיים בת"א, המייחס להם שימוש חורג ללא היתר, לפי חוק התכנון והבנייה.
ביום 4.11.11 ניתנה החלטת ביהמ"ש לעניינים מקומיים, המורה על הפסקת השימוש החורג בנכס כגן ילדים החל מיום 31.8.12. המועד להפסקת השימוש נדחה ליום 31.8.13 עפ"י החלטה מאוחרת יותר של ביהמ"ש מיום 3.7.13.
2. העורר טוען כי באישור ביהמ"ש לעניינים מקומיים נמכרו הנכסים ביום 9.7.13, וכי בעקבות פסה"ד של ביהמ"ש, הופסק השימוש בנכס כגן ילדים, ומיום 1.9.13 לא התקיים בו גן ילדים בשום צורה ואופן.
העורר מפנה לדו"ח הביקורת של המשיב ממנו עולה שבמועד הביקור, שהיה בשעה 10:45 בבוקר, לא נכחו במקום ילדים, ועל אף שהיו בו משחקים ומתקנים, הם היו מוזנחים.
העורר מוסיף כי הוא ומשפחתו פינו את החלק העליון שבו הם התגוררו ב- 20.11.13, אולם עד 16.12.13 הוא המשיך להתגורר בנכס לסירוגין, עד מסירת החזקה בו לרוכש ביום 16.12.13. וחדש זה שימש אותו כתקופת התארגנות ופינוי הנכס.

לטענת העורר יש לסווג את הנכסים בסיווג "מגורים" מיום 1.9.13, מועד הפסקת השימוש בהם כגן ילדים, ועד 16.12.13 מועד מסירת החזקה לרוכשי הנכסים.

3. העורר מוסיף עוד כי בביקורת שנערכה ע"י מחלקה אחרת של העירייה על מנת לוודא שהופסק השימוש החורג בנכס בהתאם לפסק הדין, נמצא שהשימוש החורג הופסק, ולא יתכן שמחלקה אחרת של העירייה (המחלקה העוסקת בארנונה) תטען אחרת. לטענת העורר מן המפורסמות הוא שתקופת השימוש בגן ילדים היא מיום הראשון לספטמבר ועד סוף אוגוסט, ולא מאמצע שנת הלימודים.

4. המשיב טוען כי ההשגה התקבלה בעירייה ביום 28.11.13 ולכן יש לתחום את התקופה נשוא הערר לתקופה שמיום 28.11.13 עד 16.12.13 בלבד, כאשר לגבי התקופה שקדמה לכך לא יכול היה המשיב לבדוק בזמן אמת את טענות העורר, ולכן הפכה השומה לחלוטה. עוד טוען המשיב כי בביקורת שנערכה בנכס ביום 2.12.13 נצפו בנכס נדנדות, מתקנים ומשחקים אופייניים לגן ילדים, ומנגד לא נמצא כי נעשה בפועל שימוש למגורים. המשיב מוסיף כי עפ"י ביקורת של אגף הפיקוח במנהל ההנדסה של העירייה, שנערכה ביום 4.12.13 עדין לא חדל השימוש בנכס באופן החורג מיעודו התכנוני, ונמסרה לעורר דרישה להפסקת השימוש האמור. בנוסף טוען המשיב שנמצאו בעדותו של העורר סתירות רבות לגבי מועד פינוי הנכס, מקום מגוריו ומספר הגנים שהופעלו על ידו וע"י אשתו ומועד הפעלתם.

דיון ומסקנות

5. נקדים ונאמר כי מעדותו של העורר שוכנענו שהנכסים הפסיקו לשמש כגן ילדים, על אף שנותרו הן בחצר והן בתוך המבנה מתקנים, משחקים ופרטי הריהוט האופייניים לגן ילדים. תימוכין לכך ניתן למצוא בדו"ח הביקורת שערך המשיב במקום ב- 2.12.13 ממנו עולה "שבזמן הביקורת החצר והמתקנים נמצאו מוזנחים עד מאוד ללא טיפול שוטף". מסקנה דומה עולה גם מהתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת המעידות על הזנחה מרובה של המתקנים, והיותם ללא שימוש וללא טיפול שוטף. בנוסף, מעדותו של חוקר השומה שערך את דו"ח הביקורת עולה כי במועד שבו היא נערכה שעה 10:45 בבוקר - לא היו ילדים בגן. דו"ח הביקורת ועדותו של חוקר השומה מטעם המשיב, תומכים איפוא בטענת העורר שהמקום הפסיק לשמש כגן ילדים.

6. אמנם בפניית מחלקת הפיקוח על הבנייה של מנהל ההנדסה של העירייה מיום 4.12.13 (יומיים לאחר ביקורת אגף הארנונה) הוזמן העורר למסירת גירסה ומתן הסברים בנוגע לחשד שהשימוש במקום חורג מהיתר הבנייה, אולם לא ניתן ללמד מהפנייה הנ"ל האם נעשה במקום באותו מועד שימוש בפועל כגן ילדים, או שנמצא במקום (כמו בביקורת אגף הארנונה), הציוד המוזנח של המתקנים, המשחקים והריהוט האופייניים לגן ילדים, שמהם הסיק הבודק על אפשרות של המשך השימוש החורג בנכס.

בהעדר פירוט כאמור ובהעדר עדותו של מי שביצע את הביקורת מטעם מחלקת הפיקוח על הבנייה, ניתן להסיק שלא היה שינוי עובדתי ממה שנצפה בנכס יומיים קודם לכן ע"י חוקר השומה מטעם אגף הארנונה.

7. השאלה הדורשת הכרעה היא איפוא מתי מתחילה התקופה נשוא הערר. לטענת העורר תקופה זו מתחילה ב- 1.9.13 המועד שבו לטענתו הנכס הפסיק לשמש כגן ילדים, ומסתיימת ביום מסירת החזקה בנכס ב- 16.12.13. ואילו לטענת המשיב התקופה מתחילה ב- 28.11.13, מועד קבלת הפניה של העורר לעירייה לשינוי סיווג הנכס, ומסתיימת ב- 16.12.13 - מועד מסירת החזקה בנכס. לטענת המשיב לגבי התקופה שקדמה למועד הגשת ההשגה (28.11.13) לא נמסרה הודעה שאיפשרה עריכת ביקורת בזמן אמת, ולכן השומה לגביה הפכה לחלוטה.

8. בעניין מועד תחילת התקופה דעתנו כדעת המשיב. הודעת נישום על שינוי שימוש שנעשה בנכס צריכה להשלח מיד עם תחילת השינוי הנטען, וזאת על מנת לאפשר למשיב לבדוק את טענות הנישום בזמן אמת. העורר הגיש את ההשגה ביום 28.11.13, ובעקבותיה נערכה בנכס ביקורת מספר ימים לאחר מכן. בדיקת השימוש בנכס לפני מועד זה לא התאפשרה וכך נשללה מהמשיב האפשרות לבדוק את השימוש בנכס בזמן אמת. בנסיבות אלה השומה לגבי התקופה שקדמה למועד ההודעה, הפכה לחלוטה, ואין לעורר אלא להלין על עצמו.

9. טענת העורר כי מחלקת הפיקוח על הבנייה אישרה בזמן אמת, את טענותיו לגבי השימוש בנכס בתקופה שקדמה למועד ההודעה, אינה עולה בקנה אחד עם ההודעה שנשלחה לעורר ביום 4.12.13 (שהוזכרה לעיל) על שימוש חורג לכאורה שנעשה עדין על ידו בנכס.

10. יש עוד לציין כי בעדותו של העורר שניתנה במסגרת חקירתו הנגדית נמצאו סתירות ואי בהירות בכל הנוגע לדרך ולמועדים בהם הודע להורי הילדים על סגירת הגן ועל תחילת הפעילות בגנים חלופיים המופעלים ע"י העורר, או על מועד ההובלה לפינוי חפצי הגן שהיו בנכס, כמו גם על מקום מגוריו באותה התקופה.

11. טענת העורר כי מן המפורסמות היא ששנת לימודים נפתחת בתחילת ספטמבר ולא באמצע השנה, ולכן יש לקבל את טענתו שהפעילות במקום הופסקה ב- 31.8.13, היא כשלעצמה אינה מהווה ראיה. לא רק זו אלא, שהעורר עצמו העיד כי גן אחר שלהם נפתח ברח' ברדיצבסקי בחודש פברואר 2012, מה שמלמד שניתן להפעיל וגם הופעל על ידו גן ילדים שלא נפתח דווקא בראשית חודש ספטמבר.

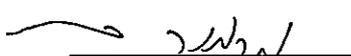
12. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר באופן חלקי וקובעים כי בתקופה 28.11.13 עד 16.12.13 לא נעשה בנכס שימוש לגן ילדים ויש לסווגו בתקופה זו בסיווג "מגורים".

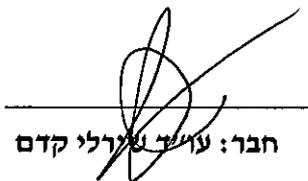
13. אנו מצרים על כך שעל אף שהתקופה נשוא הערר היא קצרה ביותר סרב העורר לקבל את הצעת הפשרה שהוצעה לו ע"י המשיב בדיון המקדמי, מה שחייב את ניהול הערר לרבות הגשת תצהירים, חקירת עדים והגשת סיכומים. על אף זאת אנו קובעים כי כל צד ישא בהוצאותיו.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 21.4.2015.

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

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


חבר: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד עילי גבון


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר 140008901
140011013

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: אלמוג יזמות תל-אביב בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא בשטח נמל תל-אביב 23 בת"א, שטחו 602 מ"ר והוא סווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". העוררת מפעילה במקום מועדון שנקרא בעבר "פיינאפל" וכיום שמו "טיפסי".
2. ערר 140008901 הוגש בגין שנת 2013.
ערר 140011013 הוגש בגין שנת 2014.
לבקשת הצדדים אוחד ביום 12.8.14 הדיון בשני העררים הנ"ל.
המחלוקת נשוא העררים דן נוגעת בעיקר לסיווג של הנכס.
קודם לכן הגישה העוררת ערר לגבי שנת 2012 שמספרו 140007699, שנדחה על הסף בשל איחור בהגשתו (החלטה מיום 15.5.14).
לפיכך השומה לשנת 2012 הפכה לשומה חלוטה.
3. העוררת טוענת:

(1) בשנים 2013, 2014 (עד חודש אפריל בו נסגר המקום סופית) הפעילות העיקרית של העוררת בנכס הוא של מועדון ריקודים.
לטענתה לא הוגש במקום מזון ולא הופעל מטבח, והשימוש העיקרי בו היה כ"מועדון ריקודים". לכן יש לסווג לטענת העוררת, בסיווג "אולמות המשמשים לריקודים", עפ"י נוסחו הנוכחי של סעיף 3.3.9 לצו הארנונה.

(2) העוררת מוסיפה כי אם תדחה טענתה שמדובר "במועדון ריקודים" עפ"י נוסחו הנוכחי של צו הארנונה, יש בכל מקרה לחייבה לפי הנוסח הקודם של צו הארנונה בסיווג של "מועדון ריקודים" בתוספת 5% לשנה משנת 2007.

- (3) העוררת טוענת עוד כי את שטח החצר הצמודה לנכס יש לחייב ב- 50% משטחה עפ"י סעיף 1.3.1 י' לצו הארנונה, וזאת תוך העלאת החיוב בשיעור ראלי של 10% בכל שנה בלבד.
- (4) עניין שטח החצר, מוסיפה העוררת, כבר נדון והוכרע בין הצדדים בבימה"ש המחוזי בת"א בשבתו כבימ"ש לעניינים מינהליים בעת"מ (ת"א) 47673-02-11 אלמוג יזמות ת"א בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו.
- העתירה אומנם נדחתה עקב שיהוי בהגשתה אולם ביהמ"ש החליט כאמור על האופן הראוי והנכון לחיוב שטחי חצר מועדון הריקודים, ופסה"ד מהווה מעשה בית-דין והשתק פלוגתא בסוגיה זו.
- (5) לטענת העוררת בחודשי החורף (נובמבר עד פברואר) לא ניתן היה כלל להשתמש בחצר, ואין לחייבה בגין תקופה זו.
- (6) טענה נוספת שהעלתה העוררת היא כי עפ"י צו סגירה מינהלי שתוקפו מ- 19.9.12 נסגר העסק עד תחילת שנת המס 2013, ואין לחייבו בארנונה גם בגין תקופה זו.

4. המשיב טוען:

- (1) הנכס אינו אולם המשמש אך ורק לריקודים כדרישת סעיף 3.3.9 לצו הארנונה. המקום כלל שטח מקורה ושטח פתוח, אשר ביחד מהווים מתחם אחד המשמש כמקום בילוי, הכולל ריקודים ומתחם ישיבה שבמרכזו רוכשים המבילים בעיקר משקאות אלכוהוליים כמו גם "אפטרטיפים".
- סעיף 3.3.9 לצו הארנונה מתייחס ל"אולמות משמשים אך ורק לריקודים..." מאחר שהנכס דנן משמש גם למכירת משקאות, יש בכך כדי לשלול את הסיווג המבוקש.
- (2) באשר לטענת העוררת כי לכל היותר יש לחייבה לפי נוסחו הקודם של סעיף 3.3.9 בתוספת 5% לשנה משנת 2007, טוען המשיב כי אין עדיין הלכה מחייבת של ביהמ"ש העליון בעניין זה, וכי פסקי הדין של ביהמ"ש המחוזי, חלוקים.
- (3) עפ"י הפסיקה השטח החיצוני דנן לא יכול להיות מוגדר כ"קרקע תפוסה" מאחר שמדובר בקרקע המוחזקת ביחד עם המבנה, ולא כנדרש בקרקע שאינה מוחזקת ביתד עם הבניין. זאת ועוד הנכס נשוא הערר אינו בית קפה או מסעדה (הוא סווג תחת קטגורית "שירותים") ולכן אין להחיל עליו את סעיף 1.3.1 י' לצו הארנונה הדן בשטחים בחצר ומעברים המשמשים בית קפה או מסעדה.
-
- (4) פסה"ד של ביהמ"ש המחוזי בעניינה של העוררת דחה את עתירתה מחמת שיהוי בהגשת העתירה, העתירה לא הוכרעה לגופה ולכן היא לא יכולה ליצור "השתק פלוגתא".
- (5) הטענה שבתקופות מסוימות לא היה שימוש בשטח החיצוני, גם אם הייתה נכונה, אין בה כדי להשפיע על הסיווג, ועפ"י הפסיקה אין בהעדר שימוש או בשימוש "עונתי" כדי לפטור מארנונה.
- (6) אין בקיום של חוסר יכולת "משפטית" לעשות שימוש בנכס משום עילה לפטור את המחזיק מתשלום ארנונה.

דיון ומסקנות

5. עד לשנת 2007 היה קיים בצו הארנונה סעיף 3.4.9 שנוסחו היה:

"אולמות המשמשים לריקודים ו/או למופעי בידור

אולמות המשמשים כדיסקוטקים ו/או למופעי בידור (למעט סטודיו למחול)..."

בשנת 2007 שונה נוסח סעיף זה באישור שר הפנים ושר האוצר בסעיף 3.3.9, כדלהלן:

"אולמות המשמשים לריקודים"

אולמות המשמשים אך ורק לריקודים (למעט סטודיו למחול)..."

באישור השרים נאמר:

"אישור חריג זה כפוף לכך כי –

(1) בשנת הכספים 2007 לא תוטל ארנונה כללית בשיעור העולה על 5% מעל הסכום שרשאית הייתה העירייה להטיל ללא היתר זה.

(2) משנת הכספים 2008 ואילך לא תוטל ארנונה כללית כעולה מהיתר זה, אלא בשיעור שאינו עולה על 5% בכל שנה מעל הסכום שתהיה העירייה רשאית להטיל באותה שנה, ללא היתר זה".

6. בנוסחו החדש של הסעיף ביקש המחוקק לצמצם את הנכסים הזכאים להיות מסווגים על פיו, תוך שהושמטו המילים "מופעי בידור", והודגש כי הזכאות להיכנס לגדרו של הסעיף תינתן לאולמות, שהשימוש בהם הוא אך ורק לריקודים. אין ספק כי הנכס נשוא הערר אינו עונה על הגדרת הסעיף בנוסחו היום. השאלה הראשונה הדורשת הכרעה היא האם הנכס עונה על הגדרת הסעיף הנ"ל בנוסחו הקודם.

7. שוכנענו כי עפ"י השימוש נעשתה העוררת בנכס, הסיווג המתאים לנכס הוא זה שהוגדר בנוסחו הקודם של הצו, דהיינו סעיף 3.4.9. למעשה גם המשיב מסכים שהנכס שימש לריקודים אלא שלגרסתו הנכס לא שימש אך ורק לריקודים. עוד שוכנענו כי השימוש שעשתה העוררת בנכס אינו הולם את הגדרת סעיף 3.3.9 של צו הארנונה לשנת 2013, מאחר שהעוררת אינה עומדת בדרישה המתוקנת של הסעיף, לפיה הנכס משמש "אך ורק לריקודים".

עלינו להכריע עתה בשאלה האם יש להחיל על הנכס את הגבייה המדורגת עפ"י אישור השרים משנת 2007, או שאין להחיל את הגבייה המדורגת, אלא לחייב את הנכס עפ"י הסיווג של "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר". בשאלה זו קיימת מחלוקת בפסיקה.

8. המשיב מבקש להסתמך על שני פסקי דין של ביהמ"ש המחוזי:

עת"מ 15766-04-10 א.ג.מ. ניהול מזנונים (1997) בע"מ נ. עיריית ת"א שניתן ביום 8.1.12 ע"י כב' השופטת מיכל אגמון גונן, ועל פסה"ד בעניין עת"מ גן מאיר ת"א נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א שניתן ביום 2.1.12 ע"י כב' השופט אורי שוהם.

שני פס"ד אלה סומכים ידם על פסה"ד של ביהמ"ש העליון בפרשת בר"מ 3656/11 אביב זלצר מפיקים בע"מ נ. עיריית ת"א יפו ואח' שניתן כדן יחיד ע"י כב' השופט פוגלמן. בשני פס"ד מחוזיים אלה נדחתה טענת המערערים על כי יש להחיל את חיובי הארנונה באופן מדורג בנימוק שיש להגן על אינטרס ההסתמכות של מחזיק בנכס לפני שינוי חיובי הארנונה לעומת מחזיק בנכס לאחר שינוי החיוב, שלגביו אין הסתמכות על מצב קודם.

9. אולם למול טענת ההסתמכות, קמה העמדה (אותה אנו מאמצים), לפיה יש לראות בגבייה מדורגת את הצורך בהפעלה שיוויונית של הוראות ההקפאה, באופן שעל שתי נישומות העושות שימוש זהה בנכס יושתו תעריפים זהים, גם אם נכס אחד בא לעולם לאחר הנכס השני.

10. הלכה זו עולה מפסה"ד של ביהמ"ש העליון שהכריע בשאלה, האם הוראות ההקפאה חלות על נכס "חדש" כמו על נכס "ישן", בפסה"ד בעניין רע"א 3784/00 שקם בע"מ נ. מועצת עיריית חיפה (פד"י נו 2 481). בפס"ד נקבע מפי כב' השופט ריבלין בהסכמת כב' הנשיא ברק וכב' השופט אנגלרד כדלהלן:

"הוראות ההקפאה חלות על כל נכס – בין שמדובר בנכס מן "השנה שעברה" ובין שמדובר בנכס "חדש" – שהיה ניתן לסווגו קודם לחקיקת הוראת ההקפאה הראשונה על פי אחד מן הקריטריונים שהיו קיימים אז. בלשון אחרת, תעריפי הארנונה שנקבעו לשנת הכספים 1985 הפכו במצוות המחוקק לאמת המידה לקביעת תעריפי הארנונה החלים עד היום על כל נכס החב במס – "ישן" ו"חדש" כאחד – ואין לשנות מהוראת ההקפאה במישרין או בעקיפין, לבד מן התוספות שנקבעו מדי שנה בשנה בחיקוקים השונים, ולבד מכל תוספת מיוחדת שתאושר על ידי שר הפנים ושר האוצר".

ביהמ"ש ממשיך וקובע:

"התוצאה אליה הגיע ביהמ"ש המחוזי עשויה להביא להפעלה בלתי שוויונית של הוראות ההקפאה, באופן שעל שתי נישומות העושות שימוש זהה בנכס, יושתו תעריפי ארנונה שונים, רק מן הטעם כי נכסה של האחת בא לעולם לאחר נכסה של האחרת. "על כל הנישומים העונים לקריטריונים מסויימים שנקבעו בדיון יש להטיל אותו תעריף מס, ודיני הקפאת תעריפי הארנונה לא נועדו ל"נישומים ותיקים" כי אם לויסות עלות הארנונה לכלל הנישומים במשק המדינה"

11. ביהמ"ש המחוזי בת"א בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים דן לאחרונה גם הוא בסוגיה זו, בעת"מ בין העוררת דכאן לבין המשיב, בעת"מ 11-02-47603 אלמוג יזמות ת"א בע"מ ואח' נ. עיריית ת"א יפו.

ביהמ"ש קבע כי בפסה"ד שקם בע"מ שהוזכר לעיל, קיימות קביעות לגופו של עניין בשאלה זו. בנתחו את פס"ד שקם בע"מ קובע ביהמ"ש:

"מפסק דין שקם הנ"ל עולה אם כן, כי חוקי ההקפאה נועדו כדי ליצור שוויון בין הנישומים, וכדי למנוע השפעות שליליות על משק המדינה. תכלית זו לא תושג אם הארנונה ה"חדשה" תוחל על נכסים "ישנים" בלבד. פסק הדין אף קבע באופן מפורש כי הוראות ההקפאה חלות

על כל נכס, חדש כישן. כאמור לעיל, אינני מקבלת את טענתו של המשיב לפיה פסק הדין משקף דין מצב משפטי שהשתנה...
לכאורה עולה מהאמור לעיל כי היה מקום לקבל את העתירה. היה מקום לכאורה לקבוע כי מאחר שהמשיב החיל את הארנונה באופן מדורג, אולם הוא עשה כן רק ביחס לנכסים "ותיקים" הרי שיש מקום להחיל את התעריף המדורג גם על נכסים "חדשים" שלא חוייבו בארנונה על חצרותיהם לפני 2008, דוגמת העותרות..."
אומנם העתירה הנ"ל בעניין אלמוג יזמות נדחתה בסופו של דבר, אולם הדחייה נעשתה רק בשל הגשתה בשיהוי שלא ניתן לו הסבר.

12. ביהמ"ש המחוזי בעניין אלמוג יזמות ת"א בע"מ קבע עוד בהתייחס לפס"ד אביב זלצר מפיקים בע"מ, כדלהלן:

" מקובלת עלי טענת העותרות בהקשר זה. קביעותיו של בית המשפט העליון בפסק הדין אביב זלצר הנ"ל, הן קביעות שנקבעו בהרכב של דן יחיד במסגרת בקשת רשות ערעור שנדחתה. לגבי מטרתה של הוראת המעבר, מדובר בקביעות שנקבעו על ידי בית המשפט העליון למעלה מן הצורך, כאמרת אגב זאת, משום שבית המשפט העליון קבל את הקביעה של הערכאות הקודמות לפיה הוראת המעבר אינה חלה על העסק נושא בקשת רשות הערעור, משום שהאולם באותו עניין היה "אולם שמחות" ולא היה "אולם ריקודים ומופעים", שהוראת המעבר חלה עליו. ביחס למבקשת נקבע כי לא התגבש אצלה אינטרס הסתמכות ראוי להגנה. לכן, ככול שקיימת קביעה של בית המשפט בפסק דין זה שנקבעה "למעלה מן הצורך", הרי לקביעה זו אין משמעות של תקדים מחייב.
ודאי שאלה הם פני הדברים, כאשר לפני פסק הדין זלצר, ניתן פסק דין אחר של בית המשפט העליון, בו קיימות קביעות לגופו של עניין ביחס למחלוקת בין הצדדים בעתירה הנוכחית".
עולה מכך כי טענת המשיב כי בפס"ד בר"מ 3635/11 אביב זלצר מפיקים בע"מ נ. עיריית ת"א יפו ואח', הגיע ביהמ"ש העליון למסקנה שונה, דינה להידחות, מאחר שמדובר בו בקביעות שניתנו בהרכב של דן יחיד במסגרת בקשת ערעור שנדחתה, ומאחר שמדובר באמרת אגב שנאמרה בו.

13. לאחרונה אומצה הלכה זו גם ע"י ביהמ"ש המחוזי בעניין עמ"נ 67615-10-13 מנהל הארנונה בעיריית ת"א נ. א.ק. יוניברס בע"מ, שדחה את ערעור המשיב על החלטתו בעניין זה. בפס"ד זה מנתח כבי' השופט אליהו בכר את ההלכות הסותרות ומגיע למסקנה אליה הגענו גם אנו, כי יש להחיל את החיוב המדורג גם על נכסים שבאו לעולם לאחר תיקון צו הארנונה.

14. משהגענו למסקנה שהוראות ההקפאה חלות על נכס "חדש" כמו על נכס "ישן", זכאית העוררת להנות מתעריף מדורג של ארנונה, דהיינו מהעלאת תעריף הארנונה בשיעור של 5% מדי שנה.

15. צודק המשיב בטענה שאין בידינו הסמכות לדון בשאלת חוקיות צו הארנונה או בחוקיות האישור החריג שניתן ע"י שר הפנים ושר האוצר בהתאם לסמכותם לפי חוק ההסדרים.

אולם, העוררת לא טענה לאי חוקיות ולא תקפה את האישור החריג שניתן ע"י השרים, אלא טענה כי על המשיב ליישם את הצו.

אנו סבורים כי יש לראות בענייננו את צו הארנונה ואת אישור השרים כמקשה אחת, שעל המשיב ליישמה.

המסקנה כי החלטת ועדת השרים מהווה חלק מצו הארנונה וכי "הצו והחלטת ועדת השרים חד המה ומהווים שני חלקים של אותו הגוף הוא צו הארנונה", אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בפסה"ד בעניין א.ק. יוניברס בע"מ.

16. אנו דוחים את טענת העוררת כי יש לחייב את החצר כ"קרקע תפוסה". בעניין זה דעתנו כדעת המשיב. "קרקע תפוסה" מוגדרת בסעיף 4.2.1 לצו הארנונה: כ"שטח קרקע שמשמש משמש בו ומחזיקים אותו לא יחד עם הבניין...". יש להפעיל בעניין זה את מבחן השימוש בפועל. בענייננו מדובר בקרקע המוחזקת יחד עם המבנה. כלל השטחים בנכס דן השלימו זה את זה ושניהם שימשו כמקום בילוי משותף. המצהיר מטעם העוררת, הצהיר כי: "השטח החיצוני שימש יחד עם השטח הפנימי לשם הפעלת מועדון הריקודים "הפינאפל". שימוש זה שולל את היותה של החצר "קרקע תפוסה".

17. גם טענת העוררת כי יש להחיל את סעיף 1.3.1 י" לצו הארנונה דינה להידחות. בסעיף הנ"ל מוגדרים שטחים בחצר ומעברים המשמשים את בית הקפה או המסעדה. בענייננו אין מדובר בבית קפה או מסעדה, שכן הנכס סווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר" ולפיכך לא חל לגביו האמור בסעיף 1.3.1 י". יוער עוד כי טענת העוררת המבקשת להחיל עליה סעיף זה לצו הארנונה תמוהה, שכן כאמור לגרסתה יש לסווג את הנכס בסיווג "אולמות ריקודים", ולא "מסעדה".

18. ביחס לפסה"ד שניתן בעניינה של העוררת בעת"מ (ת"א) 47673-12, שהוזכר לעיל, אף אנו סבורים כדעת המשיב, כי פס"ד זה אינו מהווה השתק פלוגתא מאחר שהוא דחה את העתירה מתמת השיהוי בהגשתה, וכל שנאמר בו מלבד זאת, נאמר אגב אורחא. לא התקיים דיון בין הצדדים באותה פלוגתא וביהמ"ש לא הכריע מפורשות או מכללא באותה פלוגתא, ולא קבע ממצא פוזיטיבי בעניין זה.

19. הטענה שבתקופות מסוימות לא היה שימוש בשטח החיצוני, גם אם היתה נכונה, אין בה עפ"י הפסיקה כדי לפטור מתשלום ארנונה.

כך גם אין בקיום של חוסר יכולת משפטית לעשות שימוש בנכס, עילה לפטור מתשלום ארנונה.

20. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר בחלקו וקובעים כי על המשיב לחייב את העוררת בתשלום ארנונה לפי התעריף של "אולמות המשמשים לריקודים" בתוספת העלאה מדורגת לפי אישור השרים של 5% לכל שנה, החל משנת 2007. אנו דוחים את כל יתר הטענות שהועלו ע"י העוררת.

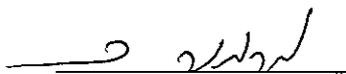
למניעת ספק מודגש בזאת כי החלטה זו נוגעת לשנים 2013 ו-2014, לאתר שהערר של העוררת לשנת 2012 נדחה והשומה לשנת 2012 הפכה להיות שומה חלוטה.

אין צו להוצאות.

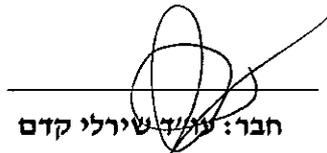
ניתן בהעדר הצדדיים היום 21.4.2015.

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

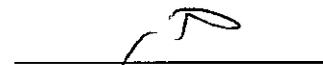
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: רו"ח רונית מרמור



חבר: עו"ד שירלי קדם



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ל בניסן תשעה
19.04.2015
מספר ערר : 140011898 / 12:52
מספר ועדה: 11162

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: גיא ברכה ונידה, בן עמי

- נ ג ד -

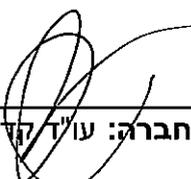
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

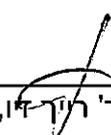
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 19.04.2015.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ל בניסן תשעה
19.04.2015
מספר ערר : 140011865 / 13:08
מספר ועדה: 11162

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: טיפרסון טכנולוגיות בע"מ

- ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה כלל שטח הנכס – 151 מ"ר, יחויב בסיווג בתי תוכנה לפי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה וזאת מיום 1/4/14 ועד ליום 30/6/16. העוררת תודיע על כל שינוי שיחול בשינוי או בשטח בתקופה האמורה. ההסכמה האמורה מהווה סילוק סופי ומוחלט של טענות העוררת ביחס לחיובי הארנונה בגין הנכס החל מיום תחילת החזקה ועד לסוף תקופת ההסכם כאמור. הן בהסכם זה בכדי להשליך על החיובים לאחר תום תקופת ההסכם.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19/4/15.

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 : ל בניסן תשעה
19.04.2015
מספר ערר : 140011866 / 13:32
מספר ועדה: 11162

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: היי קפיטל בע"מ

- נ ג ד -

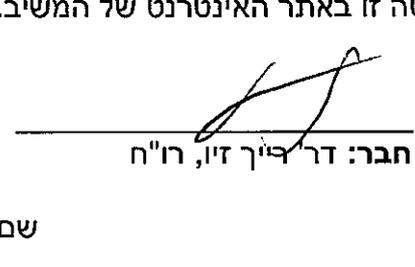
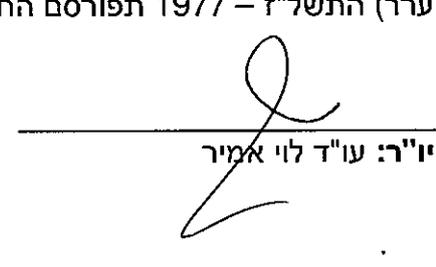
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאור הסכמת הצדדים ולבקשת העוררת הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 19.04.2015.

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

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ל בניסן תשעה
19.04.2015
מספר ערר : 140011456 / 12:16
מספר ועדה: 11162

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: פודקובירוב אלכסנדר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לסיווג הנכס כסטודיו לציור ולפיסול החל מיום 1/2/14 ואילך.
כאשר יינתן פטור לתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות בגין חודש פברואר 2014.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.04.2015.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ל בניסן תשעה
19.04.2015
מספר ערר : 140012074 / 11:27
מספר ועדה : 11162

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: בלאס יעקב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לבקשת העורר הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן זהודע בנוכחות הצדדים היום 19.04.2015.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ל בניסן תשעה
19.04.2015
מספר ערר : 140010210 / 09:07
מספר ועדה: 11162

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

העורר: רמי רחמים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

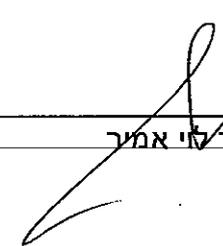
לבקשת העורר הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 19.04.2015.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ל בניסן תשעה
19.04.2015
מספר ערר : 140010932 / 08:17
מספר ועדה: 11168

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת: י סבירסקי ושות חברה להחסנה בעמ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ערר זה הוגש ביום 2/6/14. במסגרתו תקפה העוררת את החלטת המשיב מיום 24/4/14 בנוגע לסיווגו של נכס ברחוב קהילת ניויורק 15 בעיר.
ביום 28/1/15 קיימה הוועדה דיון מקדמי ובתום הדיון החליטה כי הצדדים יגישו תצהירי עדות ראשית כאשר על העוררת להגיש תצהירים מטעמה בתוך 45 ימים ממועד הדיון. התצהירים לא הוגשו במועד שנקבע. בהחלטה מיום 31/3/15 ניתנה לעוררת ארכה אחרונה להגשתם לא יאוחר מיום 13/4/15. עד למועד החלטה זו לא הוגשו תצהירים מטעם העוררת ונראה כי זנחה את טענותיה. בנסיבות העניין ולאור טענות המשיב בכתב התשובה ולאחר עיון במסמכים שהוגשו במסגרת כתבי הטענות אנו מורים על מחיקת הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 15.04.2015.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

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

העוררת: שיין אופניים בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת ערר זה נתקפה החלטת המשיב מיום 13.5.2014 בנוגע לנכס שבחזקת העוררת ברחוב עליית הנוער 48 בעיר. ההחלטה דנה בבקשת העוררת לסווג את הנכס בסיווג מחסנים ולהימנע מחיובה בגין שטח מרפסת.

טענות העוררת

2. העוררת טענה בכתב הערר כי היא מחוייבת בשטח של 152 מ"ר בסיווג העסקי. לטענתה שטח של 31.78 מ"ר הינו מרפסת חיצונית פתוחה שמחוץ לעסקה של העוררת, אשר נגיש לכל אחד. העוררת טענה כי אינה עושה שימוש בשטח זה ויש לבטל את החיוב בגינה.
3. בהתייחס לסיווג נטען כי העוררת עוסקת בתחום מכירת אופניים חשמליים, לרבות הרכבתם ותיקונם ויש לסווגה בסיווג מלאכה ותעשייה ו/או אחסנה.

טענות המשיב

4. בכתב התשובה טען המשיב כי שטח המרפסת נכלל בשטח "הבניין" אשר מחוייב בתשלום ארנונה, כאשר מדובר במרפסת מרוצפת ומתוחמת שהגישה אליה ישירות מהנכס המוחזק על ידי העוררת. המרפסת מהווה חלק אינטגרלי מהנכס והוא בר חיוב לפי סעיף 1.3.1ב' לצו הארנונה.

5. בהתייחס לטענה שהועלתה לעניין הסיווג נטען כי הנכס אינו עומד בתנאים המצטברים אשר קבועים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה אשר דן בסיווג מחסנים ואף לא בתנאים הרלוונטים לסיווג מלאכה ותעשייה, שכן הנכס משמש לייבוא, שיווק והפצה של אופניים חשמליים ואביזרים לאופניים.

דיון והכרעה

6. לאחר שהוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם הצדדים וראיותיהם, קיימנו דיון הוכחות ביום 25.2.15. לבקשת הצדדים ניתנה להם האפשרות לסכם טענותיהם בכתב והתיק בשל להכרעה.

שטח הנכס – חיוב מרפסת

7. מר יובב שיין, מנהל ובעלים של העוררת, טען בתצהיר לראשונה טענות בדבר חיוב שטח חניה. טענות אלה לא היו חלק ממסגרת הדיון בכתב הערר ולכן לא ניתן להתייחס אליהן.

8. בכל הנוגע לשטח המרפסת, נטען בתצהיר העוררת כי מדובר במרפסת פתוחה ונגישה לכל מי שנמצא מחוץ לעסק העוררת בשטח של 31.78 מ"ר. בסיכומים מטעם העוררת נטען כי מדובר בשטח המהווה גג של הנכס המצוי בקומת הקרקע.

9. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע:

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

10. בבחינת כלל העובדות שהובאו בפנינו כאמור לעיל, יש לכלול את שטח המרפסת בשטח בו מחוייבת העוררת ואין בסיס לטענתה לפיה יש לפטור אותה מתשלום ארנונה בגין שטח זה.

11. מדוח הביקורת שצורף לכתב התשובה ומעדויות העדים שהובאו בפנינו התברר כי מדובר במרפסת אליה עולים באמצעות מדרגות לעסק של העוררת. ממרפסת זו אין גישה לנכסים כלשהם פרט לנכס העוררת. בחזית המרפסת מצויים שלטים הנושאים את שמה של העוררת (בחקירתו הנגדית טען כי השלטים כבר לא קיימים שכן הם הורדו על ידי העירייה). המרפסת מרוצפת ומתוחמת במעקה. בביקורת נצפו ארגזים ריקים של אופניים. לנכס אין כניסה אחרת פרט לכניסה משטח המרפסת, אליה כאמור עולים ממפלס הרחוב במדרגות. במרפסת יש הצללה באמצעות רשת.

12. בהתייחס לטענת העוררת כי מדובר בשטח המהווה גג של הנכס הנמצא בקומת הקרקע, אין לטענה זו רלוונטיות בהתייחס לשאלה אם מדובר במרפסת הנכללת ביחידת הבניין לחיוב.

13. בפסק דינה המקיף של כב' השופטת אסתר קובו בעניין עמ"נ 217/07 חיימסון השקעות (1992) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל-אביב (15.1.2006) (להלן: "עניין חיימסון"), נקבע כדלקמן:

"על מנת לקבוע האם שטח הגג הינו מרפסת, גג או כל צורת בנייה אחרת, וכיוצא בזה האם כלול הוא בשטח המחויב בארנונה אם לאו, יש לבחון את הנתונים העובדתיים המתייחסים לשטח הגג ... מה הופך שטח 'מרפסת' במובחן מגג? ... ייעוד הבניין על פי התכניות הרלוונטיות, וכיוצא בזה ייעוד שטח הגג"

14. כבי' השופטת קובו קבעה בפסק הדין בעניין חיימסון, כי היות שטח הגג מרוצף אינו הופך אותו מטעם זה בלבד ל'מרפסת'. מבין הקריטריונים שיש להתייחס אליהם בקביעת הסיווג המתאים או ההגדרה המתאימה ובהתאם הסיווג, נציין את ייעוד שטח הגג; האם שטח הגג מוצמד ליחידה מסוימת; האם השטח משרת את כל יחידות הדיור/המשרדים או יחידה אחת; מי הביא להתקנת אנטנות, מזגנים, בשטח; מה קובע צו רישום הבתים המשותפים. בעניין חיימסון נקבע כי לא נשקלו נתונים עובדתיים כגון אלה ולכן, הוחזר התיק לדיון בפני המשיב.

15. המבחן הקובע לעניין סיווגו של נכס אינו מבחן מילולי כי אם מבחן פונקציונאלי (ר' עמ"נ (מחוזי ת"א) 30710-11-10 רו"ח (עו"ד) משה אהרוני נ' מנהל ארנונה בעיריית תל אביב (30/01/2013)).

16. בענייננו כאמור מדובר במרפסת ולא בגג, אליה עולים ממפלס הרחוב לעסק של העוררת. מדובר בכניסה יחידה לעסק ונעשה בה שימוש יומיומי. השטח רציף לעסק עצמו ונגישותו וזיקתו הינה לשטח העוררת בלבד. העוררת אף עשתה שימוש בשטח זה, מעבר לשימוש כגישה לעסק, לראייה נמצאו בשטח זה ארגזי אופניים ריקים רבים.

17. ראו גם בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 106/09 יהודה טוניק ושות' - משרד עורכי-דין נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א (פורסם ב"נבו" 3.8.11):

"השטח שבמחלוקת מתוחם בקירות, מרוצף, ומקורה ברובו בפרגולה. במקום מוצבים מספר עציצים בסדר מכוון. אל הגג מובילה דלת זכוכית המשמשת כיציאה לשטח מן המשרד.

ממצאי הועדה ומהתרשמותי הישירה מן התמונות, נראית לי מסקנת הועדה כי השטח שבמחלוקת הוא "מרפסת", לא רק מסקנה סבירה שאין להתערב בה, אלא כמסקנה המתבקשת מן הנסיבות.

השטח הוא חלק אינטגרלי מן המשרד, הוא מקורה ברובו וככזה הוא בר חיוב כ"שטח" כהגדרתו בסעיף 1.3.1(ב).

בקשת רשות ערעור על החלטה זו נדחתה, בר"ם 7095/11 יהודה טוניק ושות' משרד עורכי דיין נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם ב"נבו" 9.11.11).

18. לאור האמור לעיל, אנו דוחים את טענות העוררת בדבר שטח החיוב.

סיווג הפעילות בנכס

19. בהתייחס לסיווג, טענה העוררת בכתב הערר כי היא עוסקת בתחום מכירת אופניים חשמליים, לרבות הרכבתם ותיקונם ויש לסווגה בסיווג מלאכה ותעשייה ו/או אחסנה.

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

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

- "(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.
- (ב) השרים יקבעו בתקנות, סכומים מזעריים וסכומים מרביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים, וכללים בדבר עדכון סכומי הארנונה הכללית..."

22. סעיף 3.3.1 לצו הארנונה של עיריית תל אביב דן בבתי מלאכה ומפעלי תעשייה.

23. המבחנים לקביעת סיווג תעשייה (הוא הסיווג שנטען על ידי העוררת בהליך זה), כפי שנקבעו בפסיקה (ע"א 1960/90 **פקיד שומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ פ"ד מח(1) 200**; 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"), הם כדלקמן:

- א. מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד.
- ב. טיבו של תהליך הייצור, טיבן של המכונות במפעל, היקף הפעילות הכלכלית.
- ג. המבחן הכלכלי-השבתת 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.

ה. לעניין המבחן הכלכלי, נקבע כי הוא המבחן המרכזי, כאשר לאור התפתחות הטכנולוגיה, פעמים רבות ניתן למצוא פעילות ייצור שלא בבתי חרושת מסורתיים, כך לדוגמא הכיר מנהל הארנונה בכך משהחיל את הסיווג של תעשייה גם על בתי תוכנה.

24. כפי שנקבע בעניין גאו דע דלעיל, המבחנים האמורים אינם מבחנים מצטברים אלא אינדיקציות לבחינת הפעילות לצורך הסיווג.

25. כאינדיקציות ומבחנים נוספים לקביעת הסיווג ניתן גם את המבחנים הבאים :

א. מבחן הטיפול התעשייתי המשלים – פעולות שתכליתן להתאים את המוצר לשוק בישראל – טיפול הנחוץ על מנת שניתן יהיה לשווק את המוצר בישראל – פעילות המהווה חוליה אחרונה של הטיפול במוצר שיש בה להשפיע על ערך המוצר, ההופך נגיש לציבור הישראלי (עע"מ 980/04 המועצה האזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונדד בע"מ, תק-על 2005(3), 2748 (להלן "עניין בונדד").

ב. בעניין בונדד הוסיף כב' הנשיא ברק בחוות דעתו את המבחנים בדבר היקף שטח הנכס ומיקומו באזור התעשייה כמבחנים שמחזקים את המסקנה כי הסיווג ההולם הוא תעשייה.

ג. אף גודל הנכס ומספר העובדים המועסקים בנכס עשויים להוות אינדיקציה לקביעת סיווגו של הנכס כתעשייה, כפי שבענייננו.

26. בענייננו, עיסוקה של העוררת הוא בתחום של ייבוא ושיווק אופניים חשמליים. הנכס הינו מקום העסק היחיד של העוררת. המכירה מתבצעת טלפונית מהנכס לחנויות. הפקת החשבונות מתבצעת מהנכס ואף ההפצה. בנכס מאוחסנים גם האופניים המיובאים. אין ויטרינה לתצוגה. העוררת טענה כי בנכס מתבצעת עבודה של הרכבה ותיקון אופניים. לטענתה מדובר בשטח של 30 מ"ר, בתוך הנכס שהינו בשטח של כ-150 מ"ר. העוררת לא הוכיחה כי אכן מדובר בשטח של כ-30 מ"ר, ובעדותו של הפקח מטעם העירייה נטען כי מדובר בשטח של כ-13 מ"ר בלבד. גם מהתמונות התרשמנו כי מדובר בשטח קטן עם שולחן עבודה ומספר כלים להרכבה ולתיקון. במקום מצוי גם המשרד ומתקיימת פעילות הייבוא, השיווק, המכירה וההפצה של האופניים.

27. בבחינת כל העובדות שהובאו בפנינו אנו דוחים את טענת העוררת כי יש לסווג את הנכס בסיווג תעשייה ומלאכה או בסיווג מחסנים. במהותו מדובר בעסק של הייבוא, השיווק, המכירה וההפצה של האופניים. עבודות לביצוע תיקונים או הרכבה הינן צדדיות ונלוויות לפעילות העיקרית כאמור.

28. נציין כי על אף שהעוררת טענה בסיכומים כי יש לסווג את הנכס בסיווג מלאכה/תעשייה, בטיעוניה מתייחסת למבחני הסיווג של תעשייה בלבד. למעלה מן הצורך נציין כי ממילא גם בבחינת מבחני סיווג מלאכה העוררת אינה עומדת בתנאים גם בהתייחס לסיווג זה.

29. שקלנו אם יש מקום לפצל שטח של 13 מ"ר ולקבוע לו סיווג של מלאכה ותעשייה אולם החלטנו לא לעשות כן לאור העובדה כי הפעילות בשטח זה הינה נלווית וטפלה לפעילות העיקרית של הייבוא, השיווק, המכירה וההפצה של האופניים. מדובר בפעילות המתבצעת כחלק בלתי נפרד מפעילות המכירה, ההפצה ומתן השירות ללקוחות. היות והעוררת טענה כי לא מגיעים למקום לקוחות, אזי ניתן להסיק כי מדובר רק בהרכבה של אופניים חדשים

לצורך הפצתם לאחר המכירה. אין המדובר בפעילות ייצורית אלא בפעילות של הרכבת אופניים שיובאו על מנת להעביר אותם לחנויות שרכשו אותם. מדובר בשטח קטן מאוד ביחס לכלל הנכס (פחות מ-10%), המהווה חלק בלתי נפרד מהנכס גם מבחינה פיסית.

30. על פי הפסיקה, אין לפצל נכס המקיים מהות אחת, קרי נכס הומוגני, לנתחים קטנים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימושו (ר' ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון (9.2.2003)).

31. בכל הנוגע לטענת העוררת בדבר סיווג הנכס כמחסן לפי סעיף 3.3.2 לצו הארנונה, טענה שהועלתה בערר ונזנחה ע"י העוררת, גם טענה זו נדחתה. סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע את התנאים הבאים למתן הסיווג:

"מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשווק והפצה ..."

32. בענייננו גם אם מאוחסנים אופניים במקום, לא מדובר במחסן אופניים אלא בנכס המהווה מבחינה מהותית עסק לייבוא, שיווק, מכירה והפצה של האופניים. לא מדובר במחסן נפרד אלא בעסק אחד כמכלול המשרת את העסק עצמו ולא מתמלאים התנאים הקבועים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה

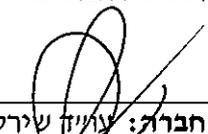
33. לאור האמור החלטנו לדחות את הערר.

34. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

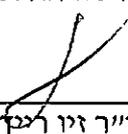
35. ניתן בהעדר הצדדים ביום 19.4.2015.

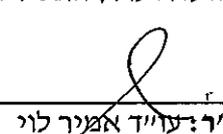
בהתאם לסעיף 5-2 לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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


חברה: עו"ד עירלי קדם

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: ד"ר דני זיב, רו"ח


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

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

העוררת: ד"ר אמנון אייזן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת ערר זה נתקפה החלטת המשיב מיום 6.4.14 בנוגע לנכס שבחזקת העורר ברחוב בלוך 34 בעיר. ההחלטה דנה בבקשת העורר לפצל חלק מהנכס המשמש כמרפאת שיניים לסיווג מגורים.

טענות העורר

2. בכתב הערר טען העורר כי בנכס נשוא הערר משמש חדר אחד כמרפאת שיניים ובחדר הנוסף אין כל שימוש למרפאה. בחדר מצויות עבודות אומנות מבית הוריו, ספרים וארונות. העורר טען כי בשנת 2005 ביקשה העירייה להגדיר חדר זה כעסק אולם ועדת הערר ביטלה את ההחלטה ומאז לא השתנה דבר. משכך לטענתו, יש לחייב חדר זה בסיווג מגורים.

טענות המשיב

3. בכתב התשובה טען המשיב כי מדובר בנכס בשטח של 58 מ"ר בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים. המשיב טען כי אין מחלוקת כי בנכס פועלת מרפאה המהווה את מקום עיסוקו של העורר. על פי ממצאי הביקורת בשטח השנוי במחלוקת לא נראו מאפייני מגורים. במקום נראו קרטונים, שולחן וציוד. גם מדברי העורר אין המדובר בנכס המשמש בפועל כבית מגורים בו מתקיים משק בית פעיל.

4. המשיב הפנה לפסיקה לפיה הביטוי מגורים אינו משקף רק חדר מגורים ומשמעות המילה "מגורים" היא מכלול הפעילות המתבצעת בבית המשמש למגורי אדם, לינה, אכילה, שירותים, אחסנת חפצי בית. דירת מגורים הינה מקום בו מצוי מרכז החיים של אדם כמגורי קבע וגם אם בעסק קיים חדר מנוחה, אין בכך כדי לשנות את התכלית העיקרית אותה משמש הנכס בכללותו.

דיון והכרעה

5. לאחר שהוגשו תצהירים וראיות מטעם הצדדים, קיימנו ביום 7.1.15 דיון הוכחות במהלכו נחקרו העדים. לבקשת הצדדים התאפשר להם להגיש סיכומים בכתב והתיק בשל להכרעה.

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

7. השתתפות רחבה ושוויונית של כלל הנהנים משירותי הרשות הינה על כן מאבני היסוד של החקיקה בתחום המיסוי המוניציפלי.

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

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

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

9. בענייננו, טען העורר בעדותו כי הוא מפעיל בנכס מרפאת שיניים. הוא מתגורר בנכס אחר בעיר עם משפחתו ולא בנכס נשוא הערר. לטענתו, לעיתים מגיעה קרובת משפחה שגרה מחוץ לנכס והיא עושה שימוש בנכס. מאז חודש יוני-יולי 2014, הוכנסה מיטה למקום. בעבר גרו וישנו בנכס. הוא עובד יומיים בשבוע בבתי חולים ויומיים במרפאה בנכס. מסיבות כלכליות אין במקום מזכירה ואף לא סייעת והוא עובד לבד. יש מקום המתנה ללקוחות. במקור הדירה שימשה למגורים. השטח בו היה המטבח הוסב לשטח בו מצוי חדר ההמתנה והמטבח המקורי הוחלף במטבחון. במטבחון קומקום, מיקרו, מקרר, כיור, צלחות וארון לאחסון. בחדר בשטח של 15.45 מ"ר קיימת מיטה, שידה סלונית, חפצי אומנות, שולחן כיסא וספרים. לקוחות לא נכנסים לחדר.

10. בבחינת העובדות שהובאו בפנינו וטיעוני הצדדים החלטנו לדחות את הערר. העורר הודה בכנות כי הדירה אינה מהווה את מרכז חייו והרי הוא מתגורר עם משפחות בדירה אחרת. המהות והשימוש העיקרי בנכס הוא שימוש כמרפאת שיניים ולא מגורים וזהו המבחן לקביעת הסיווג. סיווג נכס לצרכי ארנונה נעשה בהתאם לשימוש הספציפי שנעשה בנכס ועל פי צו הארנונה הפרטני הנוגע לעניין (בר"ם 2723/10 הוצאת ספרים עם עובד בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו (מיום 23.5.2010)). ניתן לראות גם מהמטבחון שבנכס כי מדובר במטבחון המיועד למרפאה ולא לבית מגורים, כאשר במקום מקרר קטן, מעליו מיקרו ופינת קפה לשימוש הנוכחים במקום ולא לשימוש מגורים.

11. ממילא, סיווג הנכס צריך להתאים לסיווג הספציפי והייעודי אשר מופיע בצו הארנונה והסיווג הספציפי בנסיבות העניין הוא הסיווג העסקי ולא סיווג מגורים. והשווה לאמור בעניין בר"ם 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ (מיום 20.12.2010), בו נקבע כי יש להעדיף הגדרה פוזיטיבית וספציפית הקיימת בצו הארנונה על פני סיווג שאינו מתחשב בטיבם ובמהותם הייחודי של הנכס:

"נוטה הכף גם על פי השכל הישר שלעולם יש לו מקום, לעבר הגדרה פוזיטיבית וספציפית הקיימת בצו מאשר לקטגוריה שיווית שבו, שבצידה תעריך גורף שאינו מתחשב בטיבם ובמהותם הייחודית של הנכסים (העדפה פרשנית אליה נשוב ונידרש בפסקה ל"א). הדבר נכון גם ממידת ההגינות. ... ככל שהלשון והתכלית של סיווג ספציפי מאפשרים זאת, עדיפה בעיניי הכרעה פרשנית המביאה את הנכס בגדרו של הספציפי - הכל, כאמור, בכפוף לכללי הפרשנות המקובלת ולשיקולי השכל הישר".

12. על פי הפסיקה, הביטוי "מגורים" אינו משקף רק חדר מגורים בתוך עסק. פירוש המונח מגורים הוא "מכלול הפעילות המתבצעת בבית המשמש למגורי אדם; לינה, אכילה, שירותים, אחסנת חפצי בית ועוד" (עמ"נ (מחוזי ת"א) 143/03 ליפשיץ דוד נ' מועצה אזורית עמק חפר), ופעילות זו לא מתקיימת בנכס, אשר במהותו משמש כמרפאת שיניים.

13. 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 שימוש 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

**שימושי הלינה הם משניים לחלוטין והמרתף הלכה למעשה,
הוא חלק בלתי נפרד מבית הקפה".**

14. בכל הנוגע לפיצול נכסים, על פי פסיקת בית המשפט העליון פיצול נכס יתבצע כאשר מדובר בנכסים נפרדים מבחינת מהות השימוש והיבטים פיזיים, כאשר ככלל אין לפצל כל נכס המקיים מהות אחת לנתחים קטנים וטפלים למהות העיקרית. כך נקבע 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".

15. ר' גם עמ"ן (מחוזי ת"א) 137/07 רוסטוביץ גלעד ושות' נ' עיריית תל אביב – מנהל ארנונה עירונית (פורסם ב"נבו" 23.9.09), בו נקבע כי חלוקה לחדרים בנכס אינה הפרדה פיזית, וכי:

"הפרדה פיזית תוכר כאשר ישנן כניסות ויציאות נפרדות וכאשר אין אפשרות להיכנס מחלק אחד של הנכס לחלק אחר שלו, מבלי לעשות שימוש בדלת הכניסה של אותו חלק שאליו מעוניינים להיכנס".

16. בנסיבות העניין אין מקום לפצל את הנכס לנתחים, כך שכ-שליש מהנכס יסווג בסיווג מגורים 15 מ"ר מתוך 58 מ"ר. מדובר בנכס אחד ללא הפרדה וסיווגו צריך להיקבע על פי השימוש העיקרי בכלל הנכס.

17. נציין כי אין בפנינו שימוש מעורב בדירת מגורים, כאשר בתוך דירת מגורים מתבצעת גם פעילות עסקית או פעילות של בעל מקצוע תופשי. כאמור, העורר מתגורר עם משפחתו בנכס אתר והנכס נשוא הערר ייעודו העיקרי הוא המרפאה ולא שימוש למגורים. עם זאת, גם במצב זה נקבע בפסיקה כי הסיווג יקבע על פי השימוש העיקרי. לעיתים יקבע כמגורים, לעיתים יקבע בסיווג העסקי ולעיתים תוך פיצול. בענייננו כאמור, השימוש העיקרי הוא מרפאה ולא מגורים ואין מקום לפיצול הנכס לשני סיווגים כפי שטוען העורר. ראו עמ"ן (מחוזי ת"א) 20620-02-11 דפנה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (מיום 14.1.2013).

18. העורר טען כי חיוב הארנונה מכביד עליו עד מאוד והוא אף שוקל להסב את הדירה כולה לשימוש מגורים. אין טיעון זה מהווה בסיס לקביעת סיווג. ככל שיתבצע שינוי בשימוש על העורר לפנות למשיב אשר יבחן את השימוש החדש בנכס ויקבע את סיווגו על פי סמכויותיו.

19. לא נתעלם מטענת העורר לפיה בשנת 2005 התקיים דיון בסוגיה 'וועדת הערר הציעה למשיב להסיר את התנגדותו לערר והיא באדיבותה נענתה לה' – כך לפי לשון ההחלטה של הוועדה מיום 3.11.2005 בתיק ערר 2005-03-017. מדובר בהחלטה של ועדת הערר שניתנה בהסכמת המשיב כפשרה ולא מדובר בהכרעה של הוועדה. יתכן ובפני הוועדה הוצגו עובדות שונות שכן העורר טען כי בעבר אחותו התגוררה בנכס (ס' 6 לסיכומי העורר). בסיכומים טען העורר כי אחותו המשיכה אחותו להתגורר בדירה עד לפני מספר חודשים אולם בעדותו טען בפנינו כי קרובת משפחה שגרה מחוץ לעיר תל אביב מגיעה לעיתים ועושה שימוש במקום. אין המדובר בשימוש למגורים דרך קבע אלא שימוש מזדמן שאינו עולה לכדי קיומו של משק בית המבסס סיווג מגורים. כך, אין לנו אלא להכריע בערר בהתאם לעובדות שהוצגו בפנינו, על פי הדין והפסיקה החלה בעניין.

20. לאור האמור החלטנו לדחות את הערר.

21. בנסיבות הענין אין צו להוצאות.

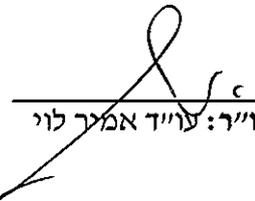
22. ניתן בהעדר הצדדים ביום 19.4.15.

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

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


חברה: עו"ד שג'לי קדם


חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח


יו"ד: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר: אמנון אדם חנניה ת.ז. 004445466

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

רקע הדברים.

עניינו של הערר שלפנינו בשאלה, האם יש ליתן פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש על פי סעי' 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] [להלן: "הפקודה"] בגין שנת המס 2013. בתחילת הדרך יוצג העורר, תושב ארה"ב, ע"י עורך דין ולאחר מכן עורך דינו הודיע שאינו מייצג את העורר והדיון בפנינו נוהל ע"י העורר ובנותיו. על אתר יאמר כי הסכסוך המשפטי בין העורר לבין חב' עמידר ועיריית תל-אביב, כנטען ע"י ב"כ המשיב בסיכומיה בסעיף 16 [ת.א. 27980-10-14 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב], אינו מענייננו ואין בהחלטתנו כדי להוות מעשה בית דין ככל שהסכסוך שם רלוונטי לנושא הערר כאן. דברי ב"כ המשיב והפנייתה לתיק הנ"ל, נאמרו בשלב הסיכומים, מבלי שהוצגו ראיות, ואין לנו כל מידע באיזה שלב מצוי הסכסוך דשם ובאיזה נושא.

העובדות הרלוונטיות בערר הן בדלהלן:

1. העורר מחזיק בנכס הנמצא ברח' שרירא גאון 4 בת"א, הידוע בפנקסי העיריה כנכס מספר 2000342287 בשטח 199 מ"ר; תחת הסיווג "תעשייה ומלאכה" (להלן: "הנכס").
2. בעבר, ניתן לנכס פטור נכס לא ראוי לשימוש עד לתאריך 31.12.2012 כעולה ממכתב מנהלת המחלקה אצל המשיב נושא תאריך 16.2.2012. [נפנה לנספח 11 לכתב הערר].
3. יוער כי גם קודם לשנה זו ניתן פטור לנכס מיום 23.9.2008 ועד ליום 31.12.2011 כעולה ממכתבה של הגב' גילה חרזי מטעם המשיב נושא תאריך 19.1.2011 בהסתמך על החלטת ועדת ערר בתיק 2008-12-021 [נפנה לנספח 10 לכתב הערר].
4. השאלה העומדת להכרעתנו, האם מהעדויות והמסמכים כפי שמצויים בתיק הערר יחד עם מסמכי המשיב, יכולים להביא למסקנה כי הנכס נושא הערר היה נכס בלתי ראוי

לשימוש גם ביחס לשנת המס 2013 שבה החליטה העירייה שלא להמשיך ולתת את הפטור, למרות שמוסכם עלינו כי נטל ההוכחה מוטל על העורר.

5. יאמר על אתר כי שוכנענו שיש להמשיך לתת את הפטור לעורר גם לשנת המס 2013 ואילך בהתאם לקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות [תיקון 131 מיום 1.1.2013].

6. על פי עדות העורר בפנינו מיום 13.11.2014 עולים העובדות כדלקמן:

א. העורר דייר של חברת עמידר. מפאת שהייתו בחו"ל אינו נמצא בארץ ולא מנהל

בנכס שום עסק ואינו יכול להשכירו לאחרים עקב איסור חב' עמידר.

ב. עדותו בפנינו לפיה הנכס פרוץ, חסר קירות ומצבו כפי שהעיד: "המצב הפיזי לא

השתנה, ההיפך אחד הקירות שהיה הרוס חלקית היום הוא הרוס כולו". לא

נסתרה בפנינו ואנו נותנים בעדותו אימון.

ג. בתאריך 6.10.2013 ערך המשיב ביקורת בנכס ע"י החוקר פז וברמן, בה רשם:

"במקום יש מנועים זרוקים ברחבי חלל הנכס. לדברי איריס חפצים אלו אינם

שייכים לה וכי שייכים לפולשים שהיו במקום. תיקרת הנכס בנויה מ- 2 גבהים

שונים כאשר בין הגגות קיים פחים שבורים. לדברי איריס אמרה כי ועדת ערר

אישרו לה פטור בגין נכס לא ראוי".

ד. בעדותו בפנינו מאשר הבודק כי התמונות מש/1 – מש/3 נערכו על ידו ונראה כי

היה שם ציוד חלקי חילוף לרכב, מנועים ישנים והתרשמותו שהציוד שם לא היה

לשימוש. נרשמו דברי בתו של העורר שהמצוי בנכס שייך לפולשים ולא לעורר.

ה. שוכנענו כי בנכס שררה עזובה ושימש כאתר אשפה של ציוד ללא שימוש. לא

הוכח לנו כי ציוד זה היה 'רכושו של העורר', סביר בעינינו כי הונח שם ע"י

פולשים. תימוכין לכך מצאנו גם בהחלטת הוועדה בראשות היו"ר שטרייגולד

מינואר 2011 ובתשובת העורר לב"כ המשיב שציין: "המקור שאת מראה לי

בתמונה עם כתובית שטראוס הוא לא שלי, לא אני אחסנתי אותו, הוא לא הוכנס

על ידי למקום. כנראה הוכנס ע"י הפולשים".

7. בהסתמך על התמונות שצירף מר וברמן לדו"ח מטעמו, וכן מעדותו בפנינו מסקנתנו כי על

המשיב להעניק לעורר פטור על פי סעי' 330 לפקודת העיריות.

8. לדעתנו, ההגינות ותום הלב מחייבים כי מקום שהמשיב כרשות ציבורית, חויב בעבר

להעניק פטור לנכס כלא ראוי לשימוש מיום 23.9.2008 עד ליום 31.12.2011 בעקבות

החלטת ועדת ערר, ולאחר מכן העניק פטור לנכס עד ליום 31.12.2012 לא ניתן במחי

קולמוס לבטל הפטור לשנת 2013 מבלי שתונח בפניו תשתית ראויה לשינוי המצב

העובדתי בנכס.

9. מקום שרצה המשיב לבטל את מתן הפטור לנכס, היה עליו להביא מקצת ראיות שיצדיקו את השינוי שבוצע החל משנת 2013. ראיות כאלה לא הובאו לפנינו, במיוחד לאור עדות העורר בפנינו, שלא נסתרה, שקיימת החמרה במצבו של הנכס.

10. יוער כי המחוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ח. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013].

11. מצאנו שוב להדגיש כי אין אנו קובעים את זכויותיו של העורר מול חב' עמידר או גורם אחר, וככל שקיימת תביעה כאמור לעיל סוגיותיה יוכרעו בערכאה המוסמכת ולא בפנינו.

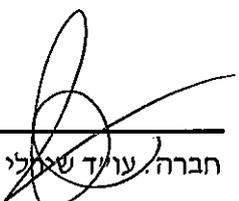
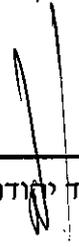
סוף דבר

הערר מתקבל. בנסיבות העניין אין צו להוצאות וכל צד ישא בהוצאותיו.

ניתן היום, 18 באפריל 2015, בהעדר הצדדים.

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

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

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

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

העוררים: 1. דותן הלברייך ת.ז. 029329919
2. רובי ישראלי ת.ז. 028097434

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

רקע הדברים.

עניינו של הערר שלפנינו בחיובי ארנונה בנכס המוחזק ע"י העוררים ברחוב סמטת שלוש 5 תל-אביב והרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000212147, ח-ן לקוח 10491213 בשטח של 355 מ"ר תחת הסיווג של "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר" [להלן: "הנכס"].

על אתר יאמר כי עם כל ההבנה למצבו הרפואי של העורר 2 והעובדה שבן זוגו העורר 1 היה טרוד ועסוק במחלתו, העוררים לא מצאו לנכון להגיש ראיות מצדם, לא מילאו אחר החלטות הועדה, למרות אורכות שניתנו להגשת ראיות; כך ניתנה דחייה לעוררים בישיבת יום 5.6.2014, לבקשתם, להיוועץ עם עורך דין, ולא נראה על פי החומר בתיק כי כך נהגו. משכך החלטתנו ניתנת על סמך המסמכים המצויים בתיק הערר שלפנינו.

העובדות הרלוונטיות העולות מתוך המסמכים בתיק הערר הן כדלהלן:

1. העורר מס' 1 פנה למשיב בתאריך 30.8.2012 והודיע במכתבו כי החברה אלפסי 15 בע"מ להלן: "אלפסי/החברה", כבר אינה מחזיקה בנכס בסימטת שלוש 5 ת"א, מחודש יולי 2012. ההודעה נושאת חותמת אלפסי ח.פ. 513986612. ההודעה הנ"ל הייתה קצרה, של שורה אחת, ללא פרטים מזהים מהם ניתן לדלות על איזה חשבון החברה רשומה כמחזיקה.

2. המשיב ענה במכתב נושא תאריך 20.9.2012 כי אין באפשרותו להיענות לבקשה לעניין חדילת החברה מהנכס בכתובת הנ"ל מאחר ולא צוין מס' נכס/מס' חשבון לקוח, ומבדיקה שערך בספריו לא נמצאו נכסים בכתובת הנ"ל המוחזקים ע"י החברה, תוך שציין מספרי נכסים המוחזקים ע"י העוררים.

3. לעוררים ניתנה האפשרות להגיש ערר על החלטת המשיב בתוך 30 יום.
4. יודגש כי מכתב המשיב ממוען לעורר 1 לכתובת אוריאל אקוסטה 1 ת"א. ערר לא הוגש במועד הקבוע בחוק.
5. בישיבת יום 29.4.2014 ניתנה החלטה ע"י הועדה בראשות היו"ר קניון אורה לפיה נקבע מועד לדיון מקדמי מפאת העדר אישור מסירה לעוררים.
6. רק ביום 3.9.2013 הוגש ערר תוך שנתבקשה הארכת מועד להגשתו.
7. מעיון בכתב הערר עולים העובדות כדלקמן:
- א. העוררים התזיקו בנכס נשוא הערר בהתאם לחוזה שכירות שנחתם ביום 11.4.2010. [יוער כי חוזה השכירות לא צורף לכתב הערר].
- ב. לטענת העוררים הנכס אמור היה לשמש את החברה שבבעלותם.
- ג. העוררים ציינו בסעיף 4 לערר כי יחסייהם עם המשכיר עלו על שירטון בין היתר לאחר שנתגלה להם קיומו של צו פינוי כנגד המשכיר שהוציאה עיריית תל-אביב ושלא הובא לידיעתם.
- ד. אין חולק שהעוררים לא הודיעו למשיב כי החברה מתזיקה בנכס, אף לא צורף לערר חוזה השכירות הימנו ניתן ללמוד בין מי למי נחתם.
- ה. לטענת העוררים, רק בתאריך 1.7.2013 עת עוקל חשבון הבנק של העורר 1 נודע להם כי הנכס אינו רשום על שם החברה. לגרסתם עקב מחלה קשה של העורר 2 ועיסוקם במצבו, לא קיבלו כל דבר דאר מהמשיב. אישורים רפואיים על מצבו של העורר 2 צורפו לערר, האישורים הם משנת 2011.
- ו. עקב מצבו הרפואי של עורר 2, נקלעו העוררים לחובות כספיים וכנגד ביתם החלו הליכי כינוס.
- ז. העוררים מודים כי הם מצויים בהליכי תביעה מול בעלי הנכס בגין נזקים שלטענתם גרם להם. לטענתם אם יחויבו בארנונה בנכס הבעלים לא ישפה אותם בגין כך.
- ח. לטענת העוררים הם הפקידו סך של 10,000 ₪ בקופת העירייה על מנת לעצור את הליכי הגבייה נגדם.
8. בדיון בפנינו ביום 11.9.2014 צרפה ב"כ המשיב 2 מסמכים שסומנו על ידנו כמ"ש/1, מהם עולה כי העורר 2 פנה למשיב במכתב נושא תאריך 26.7.2012 [התקבל אצל המשיב ביום 2.8.2012] בו ביקש לפטור אותו מתשלום ארנונה עבור החודשים יוני עד ספטמבר 2012

עקב מצבו הרפואי שהביא אותו למצוקה כלכלית קשה. [יוער על ידנו כי גם בפנייה זו לא טען העורר כי החזקה בידי החברה שבבעלותו].

9. מנהלת המחלקה אצל המשיב שיגרה מכתב לעורר 2 נושא תאריך 7.8.2012 בו הוסבר לו כי אין לה סמכות לפטור אותו מתשלום ארנונה, עם כל ההבנה למצבו הרפואי. הנחות כאלה ניתנות רק באותם מקרים המפורטים בתקנות שתתקין שר הפנים. בנוסף הודיעה לעורר כי יכול הוא להודיע בכתב, על חדילת החזקה בנכס בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות והחזקתו תופסק.

10. יודגש על ידנו כי בתשובת מנהלת המחלקה נרשם מפורשות לעורר 2 בנדון המכתב פרטי זיהוי הנכס נשוא הערר, הרשום ע"ש ישראלי ראובן, הלברייך דותן שמיר. החברה לא רשומה כמחזיקה.

11. בתאריך 5.6.2014 ניתנה החלטת ועדה ולבקשת העוררים ניתנה להם דחייה נוספת על מנת להיוועץ בעורך דין מטעמם ומאחר וטענו כי קיימת תביעה בינם לבין בעלי הנכס יוסף וזיוה גנור להלן: "גנור", הוחלט לדחות הדיון והעוררים יכלכלו צעדיהם ככל שימצאו לנכון ובהתייחס להערות הוועדה.

12. בתאריך יום 11.9.2014 לאחר ששמענו טענות הצדדים ניתנה החלטתנו לפיה לא קיבלנו בקשת ב"כ המשיב למחיקה על הסף תוך שניתנה לכל צד הזכות לשמור על טענותיו המקדמיות. הוחלט על ידנו לצרף כצד ג' את בעלי הנכס גנור יוסף מרח' עומרי 5 ת"א והורינו על הגשת תצהירים ע"י כל הצדדים.

13. תצהירי העוררים לא הוגשו וב"כ המשיב הגישה בקשה בתאריך 25.11.2014 למחיקת הערר. ניתנה החלטה ביום 27.11.2014 לזמן את הצדדים לדיון נוסף.

14. בתאריך 1.1.2015 לא התייצבו העוררים וצד ג' לדיון, למרות אישורי מסירה בתיק, והוחלט על ידנו כי תינתן החלטה על סמך כל החומר המצוי בתיק הוועדה.

15. מצאנו לקבל את טענת ב"כ המשיב כעולה מכתב התשובה לערר.

16. מעיון בכתב התשובה לערר עולים העובדות כדלקמן:

א. העוררים לא הגישו השגה מטעמם. החברה אינה רשומה כמחזיקה בנכס נשוא הערר.

- ב. הערר הוגש באיחור של כשנה ודי בכך כדי לדחות את הערר על הסף. ראה עמ"נ 170/04 ויתקין מרקט בע"מ נ'. מנהל הארנונה במועצה האזורית עמק חפר.
- ג. הובא לידיעת העוררים ע"י המשיב, כבר ביום 24.9.2012 כי אין החברה רשומה כמחזיקה והעוררים לא פעלו על פי הקבוע בסעיף 325 לפקודת העיריות ונקטו בפעולות לשם שמירה על זכויותיהם.
- ד. העוררים לא נקטו בשום צעד ממשי לשמירת זכויותיהם על אף שקיבלו מענה ממנהלת המחלקה אצל המשיב כפי שהובא לידיעתם ביום 7.8.2012.

17. על פי המסמכים המצויים בתיק הערר נראה לנו כי העוררים למעשה זנחו את עררם ולא מצאו לנכון להמציא ולו בדל ראיה שיש בה כדי לקבל את הערר, על אף חלוף הזמן הרב ממועד מתן תשובת המשיב.

18. מצאנו להעיר בשולי הדברים, זאת על סמך הכתוב על ידי העוררים בערר, שקיימת תביעה אזרחית בינם לבין בעל הנכס. מבלי להביע עמדתנו חזקה שיכולים הם לטעון טענות נוספות במידה וסבורים כי חובת תשלום הארנונה חלה על הבעלים.

19. לא מצאנו פסול במעשי המשיב ובתשובתו לפניית העוררים.

סוף דבר

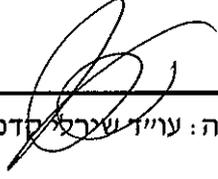
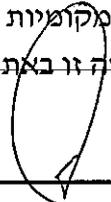
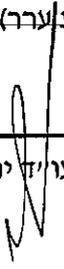
הערר נדחה.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות וכל צד ישא בהוצאותיו.

ניתן היום, 13 באפריל 2015, בהעדר הצדדים.

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

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

חברה: עו"ד עירא אדם חבר: עו"ד זור"ח אבשלום לוי עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי



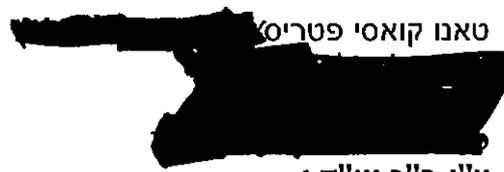
**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : א באייר תשעה
20.04.2015
מספר ערר : 140011995 / 13:28
מספר ועדה: 11163

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

טאנו קואסי פטריס

ע"י ב"כ עו"ד :

- ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: טאנו קואסי פטריס
ב"כ העורר/ת עו"ד :

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

פרוטוקול

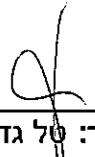
העורר: לאחר שהוסבר לי באנגלית אני מסכים להצעת ב"כ המשיב לפיה לצרכי פשרה יסווג הנכס כדלקמן: מיום 01/01/2014 ועד 16/09/2014 יסווג הנכס לסיווג מגורים ומיום 17/09/2014 ועד 03/03/2015 יסווג הנכס בסיווג המתאים לגני ילדים פרטיים ומיום 04/03/2015 לסיווג מגורים. אין בכך כדי לבטל או לשנות את החיוב הנוסף בסך 6 מ' בסיווג למגורים.

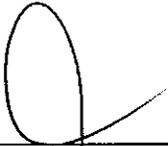
החלטה

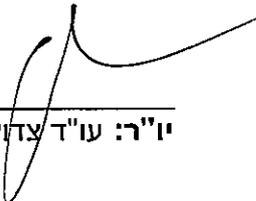
ניתן תוקף החלטה להסכם הפשרה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.04.2015.

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


חבר: טל גדי, עו"ד


חבר: לוי אבשלום, עו"ד ורו"ח


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: דנה בר-עוז

תאריך : א באייר תשעה
20.04.2015
מספר ערר : 140011214 / 11:14
מספר ועדה : 11163

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: טישאואר שולמית, טישאואר צבי

- נ ג ד -

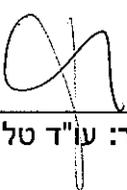
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

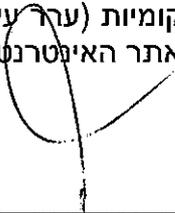
החלטה

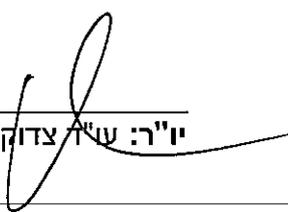
ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 20.04.2015.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : א באייר תשעה
20.04.2015
מספר ערר : 140011221 / 11:01
140011648
מספר ועדה: 11163

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים : שצר נדב, מזרחי אסף, ליכטר עמר

- נ ג ד -

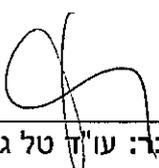
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה סופית מהיום

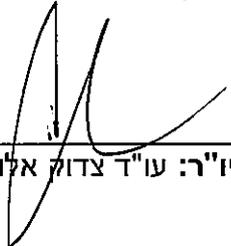
ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 20.04.2015.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : א באייר תשעה
20.04.2015
מספר ערר : 140010936 / 10:36
מספר ועדה : 11163

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

נקים פיקבסקי רוני תעודת זהות 024302150
חשבון לקוח: 10591915
מספר חוזה: 457831
כתובת הנכס: דרך שלמה 46

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: נקים פיקבסקי רוני

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

החלטה

לפנינו תיק שמנסיבותיו המיוחדות מביא אותנו לדיון חוזר בו לאחר שניתנה החלטה בערר ובוטלה. שמענו היום בהרחבה את העוררת ואת ב"כ המשיב ובמסגרת זו אף בחנו את הסיבות שהביאו לשינוי הסיווג, כאשר כל צד שטח בפנינו את טענותיו. חשבנו שנכון יהיה להביא לסיום המחלוקת על דרך של פשרה גם אם היא אינה משקפת אחד לאחד את הנסיבות העובדתיות, אלא לוקחת בחשבון גם את העובדה שהעוררת נאלצה לסגור את העסק בין השאר בשל השינוי בנטל המס. בשים לב למועדי הביקורת, מועד הגשת ההשגה והמועד בו השיב מנהל הארנונה להשגה, החלטנו כי הערר יתקבל חלקית באופן שעד ליום 30/4/14 יותר הסיווג כפי שהיה קודם (סטודיו לפיסול ואומנות) ומיום 1/5/14 יחויב הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה וזאת עד למועד חדילת החזקה ע"י העוררת.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.04.2015.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140010235
140011147

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: גסטר טכנולוגיה בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. בפנינו ערר שהוגש על החלטת המשיב מיום 24.12.13 בעניין סיווגו של הנכס שבחזקת העוררת. בהחלטה זו נקבע כי הפעילות המתבצעת בנכס אינה עומדת בתנאים המופיעים בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה אשר עוסק בבתי תוכנה. הסיווג שנקבע הינו לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה אשר עוסק בבניינים שאינם למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר. בהחלטה נקבע כי העיסוק של העוררת הינו פעילות מסחרית שיוקית הכוללת שירותי תוכן ושירותים ללקוחות להזמנת מקומות במועדונים וכדומה, ממערכת פעילה בפלטפורמה קיימת ואין מדובר בפעילות של כתיבת התוכנה עצמה.
2. נציין כי בהסכמת הצדדים אוחד תיק ערר נוסף שהוגש על ידי העוררת.

טענות העוררת

3. במסגרת הערר טענה העוררת כי היא מחזיקה בנכס ברחוב לוינסקי 39 בעיר החל מיום 1.8.13. היא פנתה למשיב בבקשה לשנות את סיווגה לסיווג בית תוכנה. בעקבות ביקורת שנערכה בנכס נדחתה בקשתה.
4. העוררת טענה כי עיסוקה בפיתוח וייצור מערכות תוכנה חדשניות וייחודיות בתחום ניהול המועדונים, הביוליים ופעילויות חברתיות בחיי הלילה. מדובר בפלטפורמות המשתלבות ברשת האינטרנט והרשתות החברתיות והן מאפשרות לקהל החברים והמנויים להיחשף ולהירשם לשירותים באופן שיאפשר להם לקבל אינפורמציה על פי הגדרותיהם על מועדונים ומקומות בילוי.
5. מדובר בחברה קטנה שטרם הציגה הכנסות. כל עובדיה עוסקים בפיתוח וייצור תוכנה.
6. העוררת טענה כי בבחירת הסיווג יש להעדיף סיווג פרטני המתאים לפעילות המתבצעת על ידי העוררת בנכס על פני הסיווג השירי.

7. כן טענה העוררת כי היא מחוייבת בגין שטחים ציבוריים בשטח של 10.63 מ"ר שיש להפחיתם משטח החיוב.

טענות המשיב

8. בכתב התשובה נטען מטעם המשיב כי הערר הוגש באיחור למועדים הקבועים בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"), שכן ההחלטה נשלחה לעוררת ביום 31.12.13 אך הערר הוגש רק ביום 6.3.14.

9. בהתייחס לסיווג נטען, כי על פי ממצאי ביקורת שנערכה בנכס העוררת עוסקת בשיווק, ניהול ותפעול מערכת לניהול בתי עסק. המשיב טען כי אומנם הפעלת המערכת כרוכה בפעילות מסויימת שניתן לראותה כפיתוח תוכנה אולם אין זו עיקר פעילותה, כמתחייב לפי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה.
10. המשיב הפנה למבחנים הרלוונטיים הקשורים לפעילות ייצורית ובכלל זה למבחן הקשר המתמשך וטען כי הנכס אינו משמש כבית תוכנה אלא לשם ניהול עסקה של העוררת באמצעות פלטפורמה מקוונת.
11. בהתייחס לטענת השטחים המחוייבים נטען כי מדובר בטענה שלא הועלתה על ידי העוררת במסגרת ההשגה ומדובר בהרחבת תזית אסורה. נטען כי ממילא לא הוצג תשריט מדידה ולא הוכח כי מדובר בשטחים ציבוריים.

דיון והכרעה

12. לאחר שאפשרנו לצדדים להגיש ראיותיהם, קיימנו דיון הוכחות, הצדדים סיכמו טענותיהם בכתב והתיק בשל להכרעה. בהסכמת הצדדים הגישה העוררת מסמכים שונים וסוכם כי המשיב יבחן שוב את עמדתו לאור האמור במסמכים שיוגשו. המשיב הודיע לוועדה כי גם לאחר בחינת המסמכים הנוספים שהומצאו, הוא לא מצא לכונן לסווג את הנכס שבחזקת העוררת בסיווג בית תוכנה.
13. הצדדים הסכימו כי ההכרעה בתיק זה תחול על העוררת בהתייחס לנכס המוחזק על ידה נשוא הערר גם לגבי שנת 2014 עד למועד עזיבתה את הנכס באותה שנה.

סיווג

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

"3.3.3 בתי תוכנה"

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

15. מרכז הכובד בהגדרת סיווג בתי תוכנה הוא כיצד העיסוק בנכס הוא ייצור תוכנה.
16. לא די כי העיסוק בנכס יהא בתחום התוכנה ובתחום המחשבים אלא כי עיקר העיסוק יהא בייצור תוכנה.
17. בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב- יפו (ניתן ביום 8.8.11) (להלן - "פס"ד ווב סנס") נקבע כי לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" צריכה להתקיים בנכס בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה". נקבע כי המונח "בעיקר" כוונתו הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי - במסגרת המבחן הכמותי, יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת ואילו במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

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

19. בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 147/03 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' טאי מידל איסט בע"מ (פורסם ב"נבו" 13.7.04) עשה בית המשפט שימוש במבחן "ההנגדה" לפיו האם הפעילות בה אנו דנים "נמשכת" אל מרכז הגרוויטציה של פעילות ייצורית או של מתן שירותים. באותו עניין נדונה פעילות של ניהול

מנויים של המערכת, עיסוק בניהול תכנים, רכש אלקטרוני, ניהול שרשרת אספקה וירטואלית, הפצת מידע, חילופי מסכים אלקטרוניים בין מערכות מידע. בבחינת ההנגדה, נקבע כי הנישומה אומנם מוכרת ומשווקת את מוצריה בתחום הסחר האלקטרוני על פי הזמנה אך פעילותה טומנת בחובה גם אלמנט ייצורי של פיתוח תוכנה, עליו שוקדים אנשי מחשוב ותוכניתנים. לאור מסקנה זו, דן בית המשפט המבחן העיקרי והוא מבחן יצירתו של "יש ממשי אחר" –

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

20. בענייננו, התברר כי העוררת נוסדה בשנת 2010. המערכות שפותחו על ידי העוררת עוסקות בתחום ניהול המועדונים, הבילויים ופעילויות חברתיות בחיי הלילה. מדובר בפלטפורמות המשתלבות ברשת האינטרנט והרשתות החברתיות והן מאפשרות לקהל החברים והמינויים להיחשף ולהירשם לשירותים באופן שיאפשר להם לקבל אינפורמציה על פי הגדרותיהם, על מועדונים, מופעים, בילויים והיצע בידור לפי סגנון ואזור גיאוגרפי. המערכות פותחו עם הקמת החברה אולם מדובר בפלטפורמה שכל הזמן מפותחת.

21. העוררת עוסקת גם בבניית אתרים ואפליקציות על פי דרישה. הפיתוח מתבצע על פי אפיון שהלקוח מציג והנתונים משתנים מלקוח ללקוח.

22. בסיס התוכנה הינו מערכת הזמנות וניהול לקוחות. המודל העסקי של החברה הינו תשלומים און ליין שיכולים לבוא לידי ביטוי על ידי רכישת כרטיסים. התשלום מתבצע על ידי הלקוח עבור כניסה למועדון למשל, והתשלום מועבר על ידי העוררת למועדון בניכוי העמלה.

23. הגם שהתוכנה משווקת מאמצע שנת 2013, נטען כי ההכנסות מועטות והחברה רחוקה מהחזר השקעותיה. היא נמצאת כעת בשלב של גיוס 5 מיליון דולר.

24. בתצהיר מטעם העוררת נטען כי בחברה מועסקים 8 עובדים. אולם, ברשימת העובדים שהציגה מופיעים 7 עובדים שהכשרתם בתחום המחשבים והתוכנה.

25. לתצהיר העוררת צורף מכתב מאת רוי"ח של החברה בו צויין כי החברה הינה תעשייתית לפי הוראות חוק עידוד התעשייה מיסים תשכ"ט-1969.

26. בעדותו טען מנכ"ל העוררת כי העוררת אחראית בארץ על המוצר. חברה אשר נמצאת באנגליה אחראית על המכירות והשיווק. כמו כן התמיכה מתבצעת על ידי החברה באנגליה.

27. לחברה 25 לקוחות באנגליה, 3 לקוחות באיסטנבול ו-3 לקוחות בטוקיו.

28. שקלנו בכובד ראש האם אין המדובר בחברה אשר מעניקה שירותים למועדונים ובתי עסק שונים, כאשר באמצעות טכניקות פרסום ושיווק, המופעלות ברשתות החברתיות לקוחות רוכשים כרטיסים ומגיעים לבתי העסק השונים, מעניקה החברה לאותם מועדונים ובתי עסק שירות. במצב דברים זה גם אם השירות ניתן באמצעים טכנולוגיים שונים ומטבע הדברים באמצעות תוכנות שמפעילה העוררת, אין החברה זכאית לסיווג בית תוכנה אלא לסיווג העסקי. עם זאת סברנו כי בבחינת כלל העובדות שהוצגו, לשלב זה של פעילות החברה ועל בסיס העובדות שהוצגו יש לסווג את הנכס בסיווג בית תוכנה ולבחון את הסיווג המתאים בהמשך על פי הסמכויות המוקנות למשיב על פי הדין.

מנכ"ל העוררת תאר בפני הוועדה על פי שאלותיה, את פעילות החברה וטען, כי החברה מפתחת את התוכנה ומבצעת בה שינויים על פי דרישות הלקוח. כך למשל שינויים ופיתוחים בעבור לקוח מדובאי יבוצעו במשך כ-3 חודשים. בנוסף החברה מפתחת מוצרים חדשים למשל מקומות ישיבה שניתן לראות

באפליקציה באייפד. גם בדוח הביקורת מטעם המשיב צויין כי החברה הינה חברת סטארטאפ אשר ממשיכה לפתח אפליקציות ואפשרויות נוספים אשר מסונכרנות עם התוכנה על פי דרישת הלקוח.

29. תמיכה להחלטתנו מצאנו גם מעיון בדוחות החשבונאיים שהוגשו על ידי העוררת. ניתן לראות כי הוצאות המחקר והפיתוח הם בהיקף של כ- פי 10 מהוצאות המכירות ובהיקף של כ- פי 6 מהיקף המכירות בפועל. עובדה זו מלמדת כי השקעות החברה הן לכיוון המחקר והפיתוח והמכירות הן בשיעור נמוך.

30. נראה כי על בסיס החומר שהוצג הפעילות העיקרית של העוררת בייצור תוכנה ויש לסווג את הנכס על פי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה.

שטח החיוב

31. העוררת טענה כי היא מחוייבת בגין שטחים שאין היא מחזיקה בהם. מדובר לטענתה בשטח של 10.63 מ"ר אשר חיצוניים למעטפת הבניין ולא ניתן לעשות בהם שימוש. בתצהיר נטען כי שטח 5.56 מ"ר הינו שטח תפעולי המשמש להנחת מנועי המזגנים; ושטחים נוספים הם גזוזטראות נוי.

32. בהשגה שהוגשה על ידי העוררת לא הועלו טענות לעניין שטח החיוב והמשיב לא התייחס לסוגיה בהחלטתו. למעשה הטענות הועלו לראשונה רק במסגרת הערר ודי בכך כדי לדחותן. מעבר לכך נציין כי העוררת לא הציגה תשריט מדידה ולא הוכיחה את טענותיה ברמה הנדרשת לצורך הפחתת שטחי החיוב.

33. בתשריט שצורף לתצהיר מטעם המשיב מופיעים השטחים נשוא הערר כשטח כולל של 133.31 מ"ר וכאמור לא הוצג תשריט מדידה נגדי ולא הוכח כי מדובר בשטחים שאין לחייב בהם את העוררת. העוררת אף ויתרה על חקירת המצהיר מטעם המשיב.

סיכום

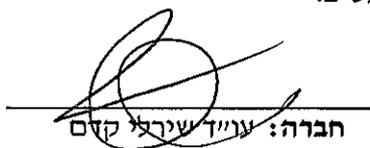
34. לאור האמור אנו מקבלים את הערר בחלקו כאשר בהתייחס לטענות העוררת לעניין סיווגה, יש לסווג את הנכס נשוא הערר בסיווג בתי תוכנה ובהתייחס לטענות העוררת להפחתת שטחי חיוב הן נדחות.

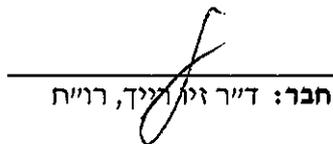
35. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 21/4/15

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

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


חברה: עו"ד עיראלי קדוש


חבר: ד"ר זיו ריב"ח


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: עטיה אקספרס דיור והפצה בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת ערר זה נחלקו הצדדים בסוגיית סיווג הפעילות המתבצעת בנכס ברחוב ראול ולנברג 14 בעיר. העוררת משיגה על קביעת המשיב לסיווגה בסיווג העסקי כאשר לטענתה, הסיווג הנכון הינו סיווג מלאכה ותעשייה.

2. בהחלטת המשיב נדחתה טענת העוררת לסיווג הנכס לפי סעיף 3.3.1 לצו הארנונה-מלאכה ותעשייה ובה נקבע כי סיווג הנכס יהא לפי סעיף 3.2 לצו-בניינים שאינם משמשים למגורים. ההחלטה ניתנה בהתייחס לשנת 2013 אולם הצדדים הסכימו כי היא תחול גם על שנת 2014 כאשר העררים אוחדו.

טענות העוררת

3. העוררת טענה בערר כי בעניינה כבר התקיים דיון בפני ועדת הערר (ערר 140001550 ועדת ערר בראשות עו"ד צבי שטרינגולד), אשר קבעה כי ניתן לראות בפעילות שמתבצעת בנכס על ידי העוררת כפעילות המשלימה את הפעולה התעשייתית – קבלת חלקי עיתון שונים ממערכות עיתונים וצירוף חלקים אלו, זה לזה באופן שמתקבל עיתון שלם. ועדת הערר קבעה כי מדובר בפעולה משלימה לפעולת הייצור ומשכך יש לסווגה בסיווג תעשייה (החלטה מיום 8.2.2010).

4. העוררת טענה כי החל מיום 1.1.13 סווגה בסיווג שירותים כללי, למרות שהעניין כבר נדון והוכרע כאמור.

5. העוררת טענה כי לטובת הרכבת העיתונים היא מעסיקה כ-50 פועלים המגיעים אל הנכס יחד עם הגעת החלקים השונים של העיתון בשעות הרלוונטיות, אשר עובדים כבכפס ייצור סידרתי להרכבת העיתון מחלקיו השונים. העוררת טענה כי לו פעולה זו היתה מתבצעת בסמוך למכוונות הדפוס, לא היה עולה על הדעת לסווג את האולם בסיווג זולת מלאכה ותעשייה.

6. לגישת העוררת מדובר בפעילות המשלימה את הייצור, בדומה לפסיקה בעניין ע"מ 980/04 מועצה אזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונדד.

טענות המשיב

7. בכתב התשובה טען המשיב כי מביקורת שנערכה בנכס בשנת 2013 נמצא כי הנכס משמש כעסק להפצת עיתונים ודברי דואר.

8. המשיב התייחס להחלטת ועדת הערר שניתנה בשנת 2010 וטען כי ההחלטה ניתנה במסגרת דיון מקדמי, מבלי שהצדדים היו חלוקים בשאלת הפעילות המתקיימת בנכס. לאחר הביקורת שנערכה בנכס בשנת 2013 ובחינת פעילות זו לאור הוראות צו הארנונה, הוחלט על שינוי סיווג של הנכס לסיווג הנוכחי שבמחלוקת.

9. המשיב טען כי לעירייה מסורה הזכות ואף החובה לבחון מעת לעת את חיובי הארנונה של הנכסים ושינוי הסיווג בוצע ממספר טעמים: חלוף הזמן; נוסח צו הארנונה; העובדה שההחלטה הקודמת ניתנה לאור צו הארנונה בנוסח ישן, כך שיש הצדקה לבחינה מחודשת; הביקורת שנערכה בנכס וממצאיה שלא היו ידועים למשיב ולוועדת הערר בעת מתן ההחלטה, למשל העובדה שבנוסף לחלוקת עיתונים עוסקת העוררת גם בחלוקת דואר.

לעניין תיקון צו הארנונה, המשיב חזר בו מהטענה כי שינוי הסיווג נובע מהבהרת צו הארנונה לשנת 2012.

10. לגופם של דברים טען המשיב כי לאור ממצאי הביקורת לא מתקיימת בנכס פעילות של "הרכבת עיתונים" אלא מדובר בעמדות לחלוקת דואר. במהלך הביקורת לא נראו בנכס עיתונים.

11. המשיב התייחס למבחנים החלים לצורך סיווג פעילות כתעשייה וטען כי ממכלול הנתונים שהתבררו עולה כי העוררת מהווה צינור להפצת עיתונים, והסיווג הנכון הוא לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה אשר דן ב"בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

דיון והכרעה

12. לאחר שהוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם הצדדים וראיותיהם, קיימנו דיון הוכחות ביום 5.11.14. לבקשת הצדדים ניתנה להם האפשרות לסכם טענותיהם בכתב והתיק בשל להכרעה. נעיר כי בהחלטה מיום 6.2.14 קבענו כי הטענה בנוגע לקיומה של ההחלטה של ועדת הערר משנת 2010 והשלכותיה, והשאלה האם השינוי בצו הארנונה משפיע על שינוי הסיווג, תידון בהכרעה הסופית.

השתק פלוגתא

13. תחילה נדון בשאלה האם חל השתק פלוגתא לאור החלטת ועדת הערר מיום 8.2.2010 בתיק ערר 140001550, כפי שטוענת העוררת.

14. לעניין זה ראו את פסיקתו של בית המשפט בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 268/08 קרן ביטוח נזקי טבע בחקלאות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו תק-מח (1)2011, בעמ' 18225, בעמ' 18230: "הטענה הנכונה לפיה כל שנת מס "עומדת בפני עצמה" אינה מהווה נימוק עצמאי לשינוי החלטתה המנומקת של ועדת הערר משנת 1992, ללא כל נימוק נוסף."

15. ובעניין עת"מ (מחוזי חי) 12900-03-09 סאיקלון מוצרי תעופה בע"מ ואח' נ' מועצה איזורית מטה אשר (פורסם בנבו 19.7.2009) נקבע: אומנם ההלכה היא כי "סוטים מן העקרון של מעשה-בית-דין בעניינים פיסקליים, כדי למנוע תוצאות שאינן מניחות את הדעת" (ע"א 165/64 ראש העירייה חברי המועצה ובני העיר תל-אביב-יפו נ' יעקב כהן פ"ד יח(3) 302), וכן ראה, "הכלל הוא כי אין הכרעה שיפוטית שניתנה בהתדיינות לגבי שנת מס אחת, מקימה מחסום לפני התדיינות נוספת בין אותם צדדים לגבי שנת מס אחרת" (זלצמן עמ' 621).

אולם, לטעמי, חלותו של החריג לכלל מעשה בית דין בעניינים פיסקליים מוגבל הוא רק למקרים בהם חל שינוי נסיבות בין ההתדיינות הראשונה לבין ההתדיינות השניה - בין אם שינוי במסכת העובדתית, ובין אם שונתה בינתיים ההלכה - שאז, בהתקיים שינוי זה, תהיה תחולה לחריג האמור. לעומת זאת, במקרים בהם המסכת העובדתית עליה נסמכות הטענות לא השתנתה, כמו גם ה"אקלים המשפטי" (ראה להלן), כי אז לא יחול החריג הנ"ל, וממילא יתקיים הכלל של מעשה בית דין.

16. על פי פרוטוקול הדיון בתיק ועדת הערר מיום 8.2.2010 בתיק 140001550 הצדדים לא היו חלוקים בשאלת הפעילות המתבצעת בנכס והם ויתרו על חקירת מצהירים. בסיכומיהם בעל

פה טען ב"כ העוררת כי מדובר בפעילות המהווה חלק בלתי נפרד מתהליך ייצור של עיתונים המפוצים בתפוצה רחבה. מהטיעון עולה כי הפעילות היא 'הרכבת העיתון לכדי עיתון שלם'. ועדת הערר קבעה בהחלטתה כך:

"... העוררת מחזיקה נכס בו שני אולמות. במרכזם שולחנות עבודה גדולים ובהיקפם שולחנות נוספים. סביב השולחנות המרכזיים עובדים אנשי העוררת, אשר מקבלים ממערכות עיתונים את חלקי העיתון השונים ומצרפים חלקים אלו זה לזה באופן שמתקבל עיתון שלם. זו פעולה משלימה לפעולת הייצור שהרי לא ניתן לשווק את חלקי העיתון באופן נפרד אלא לאחר שאלו שודכו זה לזה. לאור האמור אנו מקבלים את הערר"

17. ככלל, לא ניתן להתעלם מפסיקה זו שניתנה על ידי ועדת הערר. בעניין ע"א 823/08 אריה חזן נ' רשות המיסים (פורסם ב"נבו" 4.1.09), נקבע כי בעניינים פיסקליים כאשר התביעה נדונה לגופה והוכרעה ע"י בית המשפט המוסמך, אין מקום להיזקק לתביעה נוספת המבוססת על אותה עילה.

18. בעניין (מחוזי י-ם) ע"א 59970-12-12 מועצה מקומית מעלה אפרים נ' דינרמן חברה לבנין ופיתוח בע"מ (מיום 30.7.13) דן בית המשפט בהרחבה בקריטריונים להחלת השתק הפלוגתא. בית המשפט קבע כך:

"מאחורי דוקטרינה זו עומד הרעיון של סופיות הדיון, וככזה, אין הוא כלל טכני פורמאלי, אלא כלל שימושי המיועד לשים קץ לדיונים משפטיים ולמנוע הטרדתו של בעל דין יריב על ידי התדיינות חוזרת בעניין שכבר נפסק. השיקולים העיקריים המעצבים את תוכנו של כלל ההשתק, ותוחמים את גבולות חלותו, הם האינטרס הציבורי כי יהיה סוף לדיוני המשפט, והאינטרס הפרטי של בעל הדיון, שלא יהיה נטרד מספר פעמים בשל אותה עילה או אותה פלוגתא. שיקולים אלו שלובים יחדיו, ומהווים תמריץ ראוי לבעלי הדיון לרכז ולמצות את זכויותיהם הדיוניות במסגרת התדיינות אחת (נ' זלצמן, מעשה בית דין בהליך אזרחי (1991), 12-15 (להלן: "זלצמן"). השתק הפלוגתא הוגדר על ידי כב' הנשיא אגרנט כדלהלן:

"הכלל העיקרי האחר הוא: אם במשפט הראשון הועמדה במחלוקת שאלה עובדתית מסוימת, שהיתה חיונית לתוצאה הסופית, והיא הוכרעה שם, בפירוש או מכללא, כי אז יהיו אותם בעלי הדיון וחליפיהם מושתקים מלהתדיין לגביה מחדש במשפט השני, חרף אי הזהות בין העילות של שתי התביעות. העיקר הזה ידוע בשם הכלל של eadem quaestio ויש המכנים אותו בשם "השתק עקיף" collateral estoppel או "השתק הפלוגתא" (Issue estoppel) ע"א 246/66 שמואל קלוז'נר נ' רנה שמעוני, פ"ד כב(2) 561, 584 (1968), ראו גם ע"א 303/79 שלמה אבני נ' משה גליקסמן, פ"ד לה(1) 92, 97-95 (1980).

עם השנים עיצבה הפסיקה מספר תנאים על מנת לבחון את קיומו של השתק הפלוגתא:
הראשון, כי הפלוגתא העולה בכל אחת מההתדיינות היא אכן אותה

פלוגתא, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים.
השני, כי התקיים דיון בין הצדדים באותה פלוגתא, ולצד שנגדו מועלית טענת השתק היה יומו בבית המשפט ביחס לאותה פלוגתא.
השלישי, כי ההתדיינות הסתיימה בהכרעה מפורשת או מכללא של בית המשפט באותה פלוגתא, בקביעת ממצא פוזיטיבי, להבדיל ממצא הנובע מהעדר הוכחה;
והאחרון, כי ההכרעה היתה חיונית לצורך פסק הדין שניתן בתובענה הראשונה (ע"א 1041/97 אבי סררו נ' נעלי תומרס בע"מ, פ"ד נד(1) 642, 650 (2000), כן ראו זלצמן 141, וכן אורי גורן, סוגיות בסדר דין אזרחי (מהדורה עשירית, התשס"ט-2009), 112, 114). (הדגשות הוספו).

19. נבחן האם מתקיימים בענייננו התנאים להחלת "השתק פלוגתא":

א. בהתייחס לתנאי הראשון – האם הפלוגתא העולה בכל אחת מההתדיינות היא אכן אותה פלוגתא, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים – המחלוקת זהה. עם זאת, בדיון בפנינו בהליך זה התבררו עובדות חדשות שלא עמדו בבסיס החלטת ועדת הערר משנת 2010. בעוד שבהחלטת הוועדה משנת 2010 ההתייחסות העובדתית היתה אך ורק להרכבת עיתון שלם מחלקיו ושידוכו, בפנינו התבררה תמונה עובדתית לפיה העוררת גם עוסקת במיון והפצת דברי דואר שונים שמופצים למנויים של עיתונים. העוררת מקפלת את דברי הדואר ומכניסים אותם למעטפות למשלוח. מדובר בדברי דואר שונים כגון חשבונות ללקוחות, מבצעים. הפעילות היא הרכבה גם של דברי דואר ולא רק של עיתונים. מעבר לכך, הפעילות מתבצעת על ידי כ-120 עובדים. מחציתם עוסקים במיון ומחציתם בהפצה. יובהר כי בביקורת שערך המשיב נמצאה פעילות של מיון דברי דואר בלבד ללא עיתונים.

ב. בהתייחס לתנאי השני – האם התקיים דיון בין הצדדים באותה פלוגתא, ולצד שנגדו מועלית טענת השתק היה יומו בבית המשפט ביחס לאותה פלוגתא – ועדת הערר קיימה הליך משפטי והכריע בטענות לגופן לאחר שמיעת שני הצדדים, כאשר הצדדים לא היו חלוקים על העובדות. משכך, לא התקיים דיון הוכחות והצדדים מיצו טענותיהם בדיון בעל פה בפני הוועדה.

ג. בהתייחס לתנאי השלישי – האם ההתדיינות הסתיימה בהכרעה מפורשת או מכללא של בית המשפט באותה פלוגתא, בקביעת ממצא פוזיטיבי, להבדיל ממצא הנובע מהעדר הוכחה – ועדת הערר בראשות עו"ד שטריינגולד הכריעה בסוגיית הסיווג על בסיס העובדות שעמדו בפניה – הרכבת עיתון בלבד.

ד. בהתייחס לתנאי הרביעי – האם ההכרעה הייתה חיונית לצורך פסק הדין שניתן בתובענה הראשונה – התשובה לכך חיובית.

20. בנסיבות העניין, לא מתקיימים כל התנאים להחלת כלל של השתק פלוגתא ושומה לדון בטענות לגופן ולהכריע בהן.

סיווג הפעילות בנכס

21. ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים של נכסים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס הנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות והוא מהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשויות. רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחוייבת היא לגבות "מס" ממי שנהנה מפעולותיה. כך בע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה, פ"ד מו(4)

778, 785 (1992) אומר בית המשפט כי "[...]מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר [...]".

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

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

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

23. סעיף 3.3.1 לצו הארנונה של עיריית תל אביב דן בבתי מלאכה ומפעלי תעשייה.

24. המבחנים לקביעת סיווג תעשייה (הוא הסיווג שנטען על ידי העוררת בהליך זה), כפי שנקבעו בפסיקה (ע"א 1960/90 פקיד שומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ פ"ד מח(1) 200; 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"), הם 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.
- ה. לעניין המבחן הכלכלי, נקבע כי הוא המבחן המרכזי, כאשר לאור התפתחות הטכנולוגיה, פעמים רבות ניתן למצוא פעילות ייצור שלא בבתי חרושת מסורתיים, כך לדוגמא הכיר מנהל הארנונה בכך משהחיל את הסיווג של תעשייה גם על בתי תוכנה.

25. כפי שנקבע בעניין גאו דע דלעיל, המבחנים האמורים אינם מבחנים מצטברים אלא אינדיקציות לבחינת הפעילות לצורך הסיווג.

26. כאינדיקציות ומבחנים נוספים לקביעת הסיווג ניתן להתייחס גם למבחנים הבאים:

- א. מבחן הטיפול התעשייתי המשלים – פעולות שתכליתן להתאים את המוצר לשוק בישראל – טיפול הנחוץ על מנת שניתן יהיה לשווק את המוצר בישראל – פעילות המהווה חוליה אחרונה של הטיפול במוצר שיש בה להשפיע על ערך המוצר, ההופך נגיש לציבור הישראלי (עע"מ 980/04 המועצה האזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונדד בע"מ, תק-על 2005(3), 2748 (להלן "עניין בונדד").
- ב. בעניין בונדד הוסיף כב' הנשיא ברק בחוות דעתו את המבחנים בדבר היקף שטח הנכס ומיקומו באזור התעשייה כמבחנים שמתזקקים את המסקנה כי הסיווג ההולם הוא תעשייה.
- ג. אף גודל הנכס ומספר העובדים המועסקים בנכס עשויים להוות אינדיקציה לקביעת סיווגו של הנכס כתעשייה, כפי שבענייננו.

27. בענייננו, המצהיר מטעם העוררת התייחס בתצהירו לפעילות של כ-60 עובדים המגיעים לנכס יחד עם הגעת חלקים שונים של עיתון, והעובדים עובדים כבפס ייצור סדרתי להרכבת עיתונים מחלקיו השונים.

לעומתו, המצהיר מטעם המשיב שערך ביקורת בנכס טען כי בנכס עמדות חלוקת דואר. דברי הדואר היו על גבי עמדות חלוקה ומדפים. במקום מפות דרכים תלויות על הקיר, עגלות קניות. בעת הביקורת נראו מספר עובדים בעמדות החלוקה. נצפה שולחן משרדי עם מחשב ומדפסות. בתמונות שצורפו לדוח הביקורת ניתן לראות שני שולחנות במרכז החדר, ומדפים בהיקף. עייג השולחנות והמדפים מעטפות. בתמונות לא נצפו עיתונים.

28. במהלך דיון ההוכחות, טען המצהיר מטעם העוררת כי בנוסף ל-60 העובדים שעוסקים במיון, (אליהם התייחסה הוועדה בהחלטתה משנת 2010) העוררת מעסיקה 60 עובדים נוספים בפעילות של הפצה. כמו כן, העוררת עוסקת במיון דברי דואר, כגון חשבונות ללקוחות ודפי מבצעים. העוררת מקבלת עיתון משני בתי דפוס בארץ והיא עוסקת גם בהרכבת דברי דואר שנכנסים לעיתונים ולא רק בהרכבת עיתונים. בנכס אין הדפסות.

הפעילות מתבצעת בשלוש משמרות: קבוצה ראשונה של עובדים מגיעה בשעה 1:30 לפנות בוקר ועובדת עד 6:30; קבוצה שנייה של עובדים מגיעה בסביבות השעה 8:00 לפי הצורך ומסיימת בסביבות השעה 12:00-11:00; הקבוצה השלישית מגיעה בשעה 17:30 ועובדת עד השעה 19:30. בהתייחס לתמונות שצולמו במהלך הביקורת טען מצהיר העוררת כי ניתן לראות מספר קטן של עובדים במשמרת השנייה, שממיינת את המכתבים. נטען כי העבודה העיקרית היא הרכבת העיתון.

29. בבחינת כלל העובדות שהובאו בפנינו אנו סבורים כי אין המדובר בפעילות של הרכבת עיתון בלבד ושידוכו, כפי שהיה בבסיס החלטת ועדת הערר משנת 2010. כאמור, העוררת מבצעת פעילות של מיון, סידור והפצה של עיתונים ודברי דואר שונים. מדובר בתשתית עובדתית שלא עמדה בבסיס החלטה משנת 2010 כאמור.

30. אנו סבורים כי העוררת אינה עומדת במבחן יצירתו של יש מוחשי, שכן מדובר בעבודת מיון וסידור חלקים שונים של עיתון, מיון דברי דואר והפצה ומשלוח; בבחינת טיבו של התהליך והמכונות, מדובר בעבודה ידנית שאינה מהווה הליך ייצורי; אין המדובר בהשבחה של המוצר אלא סידור חלקים שונים למשלוח; ובבחינת ליבת הפעילות של המיון וההפצה של דברי הדואר והעיתונים נוטה הכף להגדרת השירותים על פני ההגדרה הייצורית; כך גם בבחינת המבחן הכלכלי, הבהיר מצהיר העוררת כי היא עוסקת בהפצה למסגרת מנויים של ידיעות, מעריב וגלובס וליבת הפעילות הינה פעילות עסקית של מיון והפצה על פני הייצור.

31. בהתייחס למבחן שנקבע בעניין בונדד, שם דובר בהתאמת מוצרים לשיווק בישראל כפעילות משלימה במוצר, המשפיעה על ערך המוצר והפיכתו להיות נגיש לציבור הישראלי. בענייננו, אין המדובר בהרכבת עיתונים בלבד ושידוכם כפי שנקבע על ידי ועדת הערר משנת 2010 ומשכך, ספק אם ניתן לראות בפעילות המיון והסידור כפעילות משלימה העומדת במבחן שנקבע בעניין בונדד. ובכל מקרה התברר כי העוררת עוסקת גם במיון של דברי דואר שונים, לצד פעילות מרכזית נוספת של הפצה. פעילות ההפצה היא בפריסה של שליחים מצפון ת"א ועד לרחוב ז'בוטינסקי ובקירות הנכס תלויות מפות להכרת העיר. פעילות זו, בהיקף של 60 עובדים, לא נכללה במסגרת הדיון בפני ועדת הערר ובהחלטתה משנת 2010. מדובר בפעילות עסקית אשר מנוהלת מהעסק וכחלק עיקרי ומכריע בו.

32. העוררת טענה כי אין בשינוי לשונו של צו הארנונה בשנת 2012 כדי להשפיע על חיובה של העוררת בתשלום ארנונה. הצדדים התייחסו לטענה זו באריכות בסיכומיהם אולם ההכרעה ניתנה על ידינו על בסיס העובדות שהונחו בפנינו ובחינת הפעילות במבחנים שנקבעו לעניין סיווג תעשייה ולא בהסתמך על עצם שינוי ניסוחו של סעיף 3.2 לצו הארנונה. כפי שהתברר בפנינו חל שינוי עובדתי בשימוש שנעשה בנכס, לכל הפחות בהתייחס לעובדות שהונחו בפני ועדת הערר לצורך ההכרעה.

33. בכל הנוגע לטענת העוררת לפיה לו הפעילות היתה מתבצעת בסמוך למכונות הדפוס לא היתה מתעוררת מחלוקת כי יש לסווגה כפעילות תעשייתית, נעיר כי מדובר בטענה שאינה מבססת קביעת סיווג, שכן לא כך הם פני הדברים. בעת סיווגו של נכס לצורכי ארנונה נבחנים נושאים רבים, ובענייננו התברר מהבחינה העובדתית כי העוררת אינה עוסקת רק בהרכבת עיתון אלא גם במיון דברי דואר ובפעילות של הפצה. יתרה מכך, לו הפעילות הייתה לצד מכונות הדפוס היה מקום לבחון האם יש לפצל פעילות זו או לראות ברכיב התעשייתי המרכזי של בית הדפוס ככזה שמצדיק סיווג כלל הנכס בהתאם ללא פיצול. ר' לעניין זה את הפסיקה לפיה אין לפצל נכס המקיים מהות אחת, קרי נכס הומוגני, לנתחים קטנים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימוש, ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון (9.2.2003). בענייננו, מהות הנכס הוא מיון וסידור עיתונים ודברי דואר, לצד פעילות מרכזית ועיקרית של הפצה.

34. לאור האמור החלטנו לדחות את הערר.

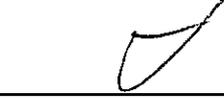
35. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

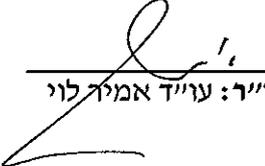
36. ניתן בהעדר הצדדים ביום 21/4/15

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

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


חברה: עו"ד שירן קדם


חבר: ד"ר זיו רייד, רו"ח


יו"ר: עו"ד אביגיל לוי

שם הקלדנית: ענת לוי