

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

העורר: משה פדרו

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

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

העורר הגיש בתחילה את הערר בעצמו ולאחר מכן במהלך דיוני הערר שכר את שרותי באת כוחו. במסגרת הערר שהגיש טען כי מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

בכתב הערר שהוגש על ידי גיסו של העורר נכתב:

"מר פדרו מעולם לא דרש, קיבל ו/או אסף את מפתחות החנות המדוברת שבתחנה המרכזית תל אביב."

לפני כמה ימים כשראיתי את המכתב המצורף שלכם שלחתי את בעלי לראות ואכן "מישהו" מאכסן שם דברים או פסולת בחנות, להבנתנו בסיוע של חברת הניהול או אחד מעובדיה שמחזיק במפתח המנעול...לגיסי מר פדרו אין ולא היה שום מעורבות ועניין בדבר...כדאי אף שתבדקו מול חברת הניהול מי משתמש בחנות כבשלו...."

אמרנו, ונשוב ונאמר זאת, על אף שהעורר כמו עוררים אחרים וסיפוריהם הקשים באים והולכים בפנינו, אין התדירות מקהה את עצמת הכאב שאנו חשים בפורסם באותנטיות ובפשטות מכמירת לב את סיפור חייהם ככל שהוא נוגע להשתלשלות העניינים הקשורים בתחנה המרכזית החדשה.

ציינו כבר בהחלטות קודמות בנושא התחנה המרכזית החדשה כי נושא הארנונה הוא רק נדבך אחד מתוך נושאים רבים המעסיקים ומכבידים על העורר אלא שיש בסיטואציה אליה נקלעו כל בעלי הדין בתיקים אלה ואשר הביאה את העורר לבקש סעד מהוועדה בכדי להדגיש את מצוקתם של העוררים בכלל והעורר שבפנינו בפרט.

העורר הגיש את הערר וביקש לבטל את חיוב הארנונה שהושת עליו בטענה שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, שלא נמסרה לו התזקה בו, אין למעשה נכס והגישה אליו חסומה.

בדיון המקדמי התייצבו העורר, בתו אורית פרדו ומארק אלמוג, יו"ר ועד ארגון בעלי החנויות בתחנה המרכזית. מר אלמוג סיפר לוועדה כי היה עם העורר באזור בו נמצאת החנות וכי מדובר באזור אליו פלשו צדדים שלישיים ואין לעורר זיקה לנכס או חזקה.

המשיב הביא לידיעת ועדת הערר כי חיוב העורר בארנונה החל מיום 1.1.2015 הינו פועל יוצא של שינוי חקיקתי ביחס להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

בהתאם לשינוי חיוב העורר בתור המחזיק הרשום בנכס בארנונה על פי התעריף המזערי לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור וזאת למשך תקופה של חמש שנים.

כבר אמרנו בהחלטות קודמות שלנו בעניין המחלוקות בנוגע לחיובי ארנונה בתחנה המרכזית החדשה כי הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם.

בפנינו עשרות תיקים אשר רובם ככולם נוגעים לטענות ה"מחזיקים" השונים בחנויות שבמתחם התחנה המרכזית החדשה.

מדי יום דיונים פוגשים אנו בנישומים אשר סיפורם דומה והם מגיעים לדיוני ועדת הערר וטוענים בלהט וכאב, יש לאמר, כי מעולם לא קיבלו לחזקתם את החנות אותם רכשו ממתחם התחנה המרכזית החדשה לפני כארבעים שנים.

מנגד עומדים לא רק המשיב אשר רואה בעוררים ובבעלי החנויות מחזיקים לצורך חיובם בארנונה אלא גם חברת התחנה המרכזית החדשה אשר מצאנו לזמנה לדיונים שבפנינו בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו שכן ברור היה לנו מיום שהובא בפנינו התיק הראשון בעניינה של התחנה המרכזית החדשה (14001052) כי כל החלטה בתיקים אלה פרט להחלטה הדוחה את הערר תהיה לה משמעות ישירה ביחס לחברת התחנה המרכזית החדשה בתור הבעלים על המתחם ו/או המחזיק בו ו/או המנהל אותו.

בכתב התשובה לערר הבהיר המשיב את עמדתו בזהירות הראויה תוך שהוא ער למורכבות הסוגיה ולזכויותיהם של העורר ובין השאר טען כדלקמן:

"...העירייה תטען כי בנסיבות המקרה פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העורר כמחזיק בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העורר אינו מחזיק בנכס (דבר הטעון הוכחה כשלעצמו) ..."

זאת ועוד הדעת נותנת ממכלול הנסיבות המתוארות לעיל כי לא מן הנמנע כי עניין לנו בסכסוך כזה או אחר בין העורר ובין התחנה המרכזית. כשכך הם פני הדברים, הרי ככל שקיימת מחלוקת בתחום המשפט הפרטי בין העורר לבין צד שלישי, יש לפתור אותה בכלים המשפטיים שמעמיד המשפט הפרטי לרשות הצדדים...

המשיב יטען כי לאור האמור לעיל ולמען יעילות הדיון מתבקשת הוועדה לזמן כבר לדיון הקרוב את נציגי התחנה המרכזית החדשה..."

הורינו ביום 29.4.2015 על זימון התחנה המרכזית החדשה לדיון בערר זה על מנת שלא תינתן החלטה שעלולה לפגוע בצד השלישי מבלי שיהיה לו את יומו בפנינו.

הצד השלישי:

ניהול תחנה מרכזית חדשה תל אביב 1988 בע"מ ו/או חברת התחנה המרכזית החדשה בתל אביב בע"מ:

ביום 9.9.2015 הגיש הצד השלישי "בקשה מוסכמת לארכה" לפיה הוא הציג הסכמה אליה הגיע עם המשיב לפיה מתבקשת הוועדה להאריך ב 30 ימים את המועד להגשת תצהירי הצד השלישי

ולכל המוקדם ליום 8.10.15 וזאת מאחר וזימון המבקשת לדיוני ועדת הערר "מעורר שאלות מהותיות בנוגע לתוקף הזימון ומעמדה בהליכי הערר".

עוד טען הצד השלישי אשר הגדיר עצמו כמבקשת באותה הודעה כי המבקשת שוקדת על סיכום טענותיה בעניין זה בהתאם להחלטת יו"ר ההרכב יהודה מאור וכי היא בוחנת חלופה כוללת לניהול הערר.

ביום 20.10.2015 ובאחרון ניכר, הוגשו "סיכומי" הצד השלישי.

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות הטיעונים הבאים :

- הועדה אינה מוסמכת ליתן החלטה המחייבת לגבי מי שאינו עורר או מנהל הארנונה.
- הועדה נעדרת סמכות לצרף את המבקשת כבעלת דין.
- הועדה נעדרת סמכות לכפות על המבקשת להעיד.
- תקנות סדר הדין האזרחי אינן חלות על סדרי הדין בפני ועדת הערר.
- המבקשת אינה נישומה.

בסיום הסיכומים הבהירה המבקשת, כי תשיב באופן מלא וענייני לכל דרישה על פי דין מאת המשיב להמציא בפניו את המידע ו/או המסמכים שבידה בנוגע לחזקה והשימוש בנכס מושא הערר ואף תהיה מוכנה לתמוך תשובתה בתצהיר.

הבענו את דעתנו על עמדת הצד השלישי בעת דיון מקדמי בתיק אחר בו הוגשו אותם סיכומים ונשוב על עמדתנו גם בעניין הנדון בפנינו בערר זה :

ועדת הערר לא כפתה על הצד השלישי להתייצב לדיונים בפני הועדה. לא זו אף זו, הועדה לא הורתה על צירוף הצד שלישי כבעל דין בדיוני הערר ו/או לא ביקשה לכפות על הצד השלישי להעיד.

טענות הצד השלישי אינן ברורות כמו גם לא עמדתו.

בראשית הדיונים התייצב לדיון המקדמי ואף לא הביע הסתייגות מההחלטה לזמנו למעט הסתייגות שהביעה בתום הדיון.

לאחר מכן הגיש הצד השלישי סיכומי טענותיו מהן עלה כי הוא כופר בסמכותה של ועדת הערר לקיים דיון בהשתתפותו והנה בסופו של יום לא רק שהתייצב לדיון ההוכחות אלא אף הביא ראיותיו וסיכם טענותיו.

נשוב על עמדת ועדת הערר.

על אף שתקנות סדרי הדין בפני ועדת הערר שותקות בנושא זימונו של צד שלישי לדיון ועדת הערר התפתחה פרקטיקה הנוהגת בפני ועדות הערר לפיה במקרים בהם קיים חשש כי צד שלישי כלשהו עלול להיפגע מהחלטתה של ועדת הערר ראוי לזמנו לדיוני הועדה ולאפשר לו את יומו.

על פי רוב מדובר במקרים בהם עורר מעלה טענה בפני הועדה כי ביחס לנכס מסוים או ביחס לתקופת חיוב מסוימת לא הוא החזיק בנכס.

למדנו כי משמעות החלטות ועדות הערר במידה ומתקבלת טענת איני מחזיק הינה על פי רוב הסבת החיוב על ידי מנהל הארנונה לבעל הזיקה הקרובה ביותר לדעתו של המשיב.

לפיכך, ובכדי שלא תינתנה החלטות מבלי שנשמעה עמדתו של מי שהחיוב בארנונה עלול להיות מוסב בסופו של תהליך על שמו, מצאנו לזמן את הצד השלישי במקרה זה לדיוני הועדה כמי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה.

כלשהם על הצד השלישי. שבנו והבהרנו לצד השלישי כי אין בסמכותנו לאכוף על הצד השלישי להתייבב לדיוני הועדה וכל שאנו מבקשים בזימונו של הצד השלישי הוא להעמיד בפניו הזדמנות להשתתף בדיוני הועדה ולהביע עמדה כלשהי כפי שיחפוץ, אלא שכל ההבהרות ואו ההערות בעניין זה נפלו על אוזניים ערלות והצד השלישי בשלו.

לקראת סוף שנת 2015 מינה לעצמו העורר עורכת דין שתמשיך ותייצגו.

בהמשך למינוי באת כוחו הוגשו מטעמו של העורר מספר בקשות לשינוי מועדי דיון ו/או איחוד התיק עם תיקים אחרים, בכל הבקשות הנייל נתנו החלטות שהביאו בסופו של יום לקביעת התיק כשלעצמו לשמיעת ראיות.

כמו כן ניתנו החלטות, לבקשת הצדדים לאחד הדיון בערר זה עם העררים לשנות המס 2015 ו 2016 כך שהחלטתנו בערר זה תחול גם על שנות המס 2015 ו 2016.

ביום 10.12.2015 הגיש המשיב תצהיר עדות ראשית מטעמו.

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לבי"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת התצהיר שהוגש הכולל את המוצגים מטעם התחנה המרכזית וזאת מבלי שעד הצד השלישי ייחקר על תצהירו.

באי כוח הצדדים לא התנגדו לקבלת המוצגים בדרך זו וביום 6.7.2016 נתקבלה (סוף סוף) הודעת בי"כ העורר לפיה העורר מסכים למתן החלטה בערר על סמך חומר הראיות שבתיק.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. **(ראה ההודעה מיום 6.7.99 אשר צורפה כנספח לתצהיר העדות הראשית מטעם המשיב).**

כך הצהיר מר אייל שר ישראל המשמש כרכז חיובים במחלקת שומה בי אצל המשיב.

"העירייה רשמה את העורר כמחזיק בנכס ברחוב לוינסקי 108 שמספרו 2000133498 החל מיום 1.1.99 וזאת לאור הודעה שנמסרה לעירייה ביום 6.7.99 מהתחנה המרכזית החדשה תל אביב"

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

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות מטעמו תצהירו של מיקי זיו אליו צורפו מוצגים :

חוזה המכר מיום 30.1.89 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 4.1.1970.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם וכן מכתבים מהתחנה המרכזית לעורר ביחס לחובות כספיים לכאורה של העורר ודרישות לתשלום דמי ניהול.

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

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

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





אין זה המקרה הראשון בו בוחנת ועדת הערר את ההודעות שנמסרו למשיב בדבר תדילת חזקה או העברת זכויות בנכס, הודעות אשר בעקבות קבלתן אצלו מבצע המשיב הליך של שינוי מחזיקים. המשיב מקפיד לקבל מסמך החתום על ידי שני הצדדים כמו הודעה משותפת או חוזה מכר או חוזה שכירות החתום הן על ידי הדייר היוצא והן על ידי הדייר הנכנס. יתרה מזו, לא פעם נדרשנו לבקשות נישומים להחיל את מועד שינוי החזקה למועד הקבוע במסמך החוזי המקיים את העילה לשינוי המחזיקים, במקרים רבים סירב המשיב לרשום השינוי רטרואקטיבית ועמד על כך שהשינוי ייכנס לתוקפו מיום ההודעה על השינוי.

אנו שבים ומתארים את הנוהל כפי שהוצג לנו בכדי להדגיש את סימני השאלה העולים בפני כל בר דעת המעיין בנספח א' לתצהיר המשיב ממנו משתמע כי המשיב ביצע את חילופי המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי ובתוקף רטרואקטיבי.

לא הוצגה לנו הודעה על חילופי מחזיקים החתומה על ידי צד כלשהו וכל שהיה בה ככל הנראה אלה פרטי החנות של העורר בציון שמו של העורר.

לא המשיב ולא הצד השלישי יכולים היו להציג לנו את ההודעה מכוחה נרשמה החלפת המחזיקים בנכס.

אין מחלוקת כי המשיב רשם את העורר כמחזיק של הנכס נשוא הערר על פי ה"הודעה" משנת 1999.

כאמור, לקובץ המוצגים של התחנה המרכזית לא צורף מסמך החתום על ידי העורר המעיד על מסירת הנכס וקבלתו וממילא הצד השלישי לא טוען למסירה בתיק זה כי אם לכך שהזמין את העורר לקבלת את הנכס וזה לא נעתר להזמנתו.

לאחר שעיינו במסמכים שהוצגו על ידי הצד השלישי למדנו כי במועד בו נשלחה הודעת הצד השלישי למשיב ביחס לחילופי המחזיקים חלפו ככל הנראה כעשר שנים מהמועד בו נחתמו בין התחנה המרכזית החדשה לעורר ההסכמים אותם הציגה התחנה המרכזית כנספח א' לתיק המוצגים מטעמה.

אין זה מענייננו להידרש למערכת החוזית שנקשרה בין הצד השלישי לעוררים אולם מתפקידנו לנסות ולהפעיל סמכותנו וללמוד מהסכמים אלה האם נכון נהג המשיב כאשר פעל על פי בקשת הצד השלישי כעשר שנים לאחר שנחתמו ההסכמים ורשם את חילופי המחזיקים כמבוקש.

בהסכם שהוצג לנו במסגרת תיק המוצגים שהגיש הצד השלישי ואשר נחתם בין התחנה המרכזית החדשה לבין העורר מתחייב הצד השלישי להמשיך את בניית הפרויקט אשר בנייתו לא הושלמה על ידי מוכרת הנכס המקורית "כיכר לוינסקי בע"מ" והצדדים מתייחסים להסכם המקורי בו רכש העורר את זכויותיו במתחם.

אין חולק כי במועד חתימת ההסכם בין הצד השלישי לעורר לא הושלמה בנייתו של הנכס נשוא הערר שכן הצד השלישי מתחייב "להשלים את בניית החנות כפוף למפורט להלן..."

בסעיף 8 להסכם שהוצג לנו נקבע כי "החברה תודיע לרוכש על מועד המסירה בפועל של החנות כמוגדר בסעיף 3 א' להסכם זה וקבלת מפתחות החנות ע"י הרוכש תשמש כהוכחה מכרעת שאינה ניתנת לסתירה שהרוכש קיבל את החנות בהתאם לתנאי החברה לשביעות רצונו הגמור..."

בסעיף 11 להסכם נקבע :

"התשלומים הבאים יחולו על הרוכש וישולמו על ידו לחברה או לזכאים לתשלום במועדים שנקבעו על ידי החברה : חלק יחסי בארנונה לעירייה...."

בסעיף 15 התחייב הרוכש לחתום באותו המעמד על הסכם ניהול.

הסכם הניהול, אשר נחתם ככל הנראה במקביל לחתימה על הסכם הרכישה הוצג בפנינו ונקבע בו בין השאר כי חברת הניהול תקבל לידיה את ניהול הפרויקט לאחר שתושלם בנייתו וכי תמורת ניהול הפרויקט ישלם העורר דמי ניהול כמוגדר בהסכם.

שמענו מהעורר כי העורר מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

ברור מהראיות שהוצגו לנו ומעמדת העורר אשר לא נסתרה כי הנכס נשוא הערר אינו פעיל, ממילא לא נסתרה טענת העורר כי הנכס לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה וכי לא נמסרה לו לפיכך החזקה בנכס.

הצד השלישי לא הציג, לא למשיב וממילא גם לא לוועדת הערר, פרטיכל מסירה אלא דרישות לתשלומים אותם נדרש העורר לשלם שנשלחו לעורר.

ממילא לא התיימר הצד השלישי להציג כל ראיה אשר יש בה בכדי לשכנע כי החזקה בחנות אכן נמסרה לעורר ו/או כי בניית החנות הושלמה.

גם מראיות המשיב לא עולה כי נמסרה לעורר החזקה.

גרסת העורר שלא נסתרה כפי שפורטה לעיל תומכת בעמדתו לפיה החנות מעולם לא נמסרה לחזקתו.

הצד השלישי לא הציג כאמור כל ראיה לפיה אכן נמסרה לעורר החזקה.

יתרה מזאת, לא ברור על סמך מה רשם המשיב את העורר כמחזיק מחודש ינואר 1999.

המשיב טוען בכתב התשובה כי העורר קיבל פטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות שנים שקדמו למחלוקת נשוא ערר זה.

ברור לכל כי השימוש בכלי של פטור מארנונה לחנויות בתחנה המרכזית החדשה באמצעות סעיף 330 לפקודת העיריות שירת את התוצאה הסופית של הימנעות מגביית ארנונה מהחנויות בפרויקט המורכב והבעייתי אשר שאלת החזקה בו לא הוכרעה.

אין לראות בכך שהמשיב פטר את הנכסים מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות כראייה למסירת החזקה לבעלי החנויות בחנויות שקיבלו פטור שכזה.

בכדי להוכיח כי החזקה נמסרה בחנויות לרוכשי החנויות נדרשות ראיות ביחס להליך מסירת החנות, קבלתה על ידי הרוכשים הספציפיים, מיקומה של החנות באזור בו ניתן לעשות בה שימוש וניתן ליישם את זכות הבעלות וידיעה אקטיבית של הרוכש אודות הפנייה למשיב בבקשה לרישום שינוי המחזיקים.

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

עוד בטרם היה על המשיב ו/או הצד השלישי להוכיח כי העורר קיבל החזקה בנכס לידינו היה עליהם להוכיח או להיווכח בעצמם כי הנכס אשר האחזקה בו מיוחסת לעורר קיים.

מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לנו בתיק זה ובתיקים אחרים לא ברור כלל האם קיים נכס שניתן להגדירו חנות, האם בכלל מיוחד שטח ספציפי לעורר והאם ניתן לזהותו בכלל.

לא המחוקק כמו גם לא מתקין הצו הארנונה, לא התכוונו כי אחזקה ערטילאית או משתמעת תשמש בסיס לחיוב במס.

אמרנו כבר בעבר כי ועדת הערר אינה גוף המיישב סכסוכים בין מחזיקים.

סמכותה של ועדת הערר לדון בטענות בענייני הוסמכה על פי חוק ובמקרה זה בטענת אינני מחזיק.

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

ההסכם שצירף בדיעבד הצד השלישי בין העורר לתחנה המרכזית החדשה, אין בו דבר וחצי דבר עם מסירת חזקה או עם יום החיוב ו/או עם המועד בו ביצע המשיב את חילופי המחזיקים. גם לא הועלתה טענה או הוצגה ראיה לכך שההסכם נמסר למשיב עובר למסירת ההודעה על חילופי המחזיקים.

הוראות ההסכמים בין הצד השלישי לעורר מעמידות בספק רב את מהימנות ההודעה שמסר הצד השלישי למשיב בשנת 1999.

העורר לא החזיק בנכס.

יותר מכך – לא ברור כלל וכלל אם יש בפנינו נכס אותו ניתן להגדיר כנכס שניתן היה לבצע מסירה בעניינו או להחזיק בו אך לא נכריע בהחלטה זו בעניין זה.

הצד השלישי לא יכול היה וכנראה בשל כך גם לא הצביע על מועד בו נמסרה החזקה בנכס לעוררים.

הצד השלישי לא הביא עדות ו/או ראיה מהימנה אחרת הנוגעת למסירת החזקה המיוחסת לעורר.

אכן מטרתם של סעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות הינה להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות מס ומקובל עלינו שאין כוונת המחוקק להטיל על המשיב נטל של בדיקה יסודית ומעמיקה של מהימנות כל הודעה הנמסרת לו בהתאם לפקודה. אלא שההסדר החוקי הבא לידי ביטוי בסעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות אינו פוטר את המשיב לגמרי מאחריות ואינו משחרר את המשיב לגמרי מנטל מינימלי של בדיקה בסיסית של פרטי ההודעה הנמסרת לו.

די לעיין בתוזים שהוצגו על ידי הצד השלישי תוך השוואה להודעה שמסר ככל הנראה בעניין העורר למשיב על חילופי מחזיקים בכדי להגיע למסקנה כי קיים ספק אם העורר קיבל את החזקה בנכס. הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של המשיב ביחס לעמדת העורר אשר פנו אליו בשנת 1999 ואת ידיעת המשיב ביחס למצב הנכסים בתחנה המרכזית ואת ההליכים שהתנהלו לאורך השנים בין המשיב למחזיקים שונים במתחם התחנה המרכזית לרבות ארגון בת"מ והרי לך מצב עובדתי שאינו יכול לתמוך בפעולת המשיב אשר נענה לבקשת הצד השלישי ורשם את העוררת כמחזיק בנכס.

תכלית המחוקק, להביא לכך שהמחזיק האמיתי בנכס ישלם את הארנונה בגין החזקה בו, לא מתמלאת בשעה שמתקבלת הודעה סתמית ומחשידה כגון הודעת התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים

בפסק הדין בעניין בר"מ 8462/11 **מנהל הארנונה בעיריית הרצליה נ' מירב פלקון**, שם עובדתית היו בידי מנהל הארנונה ראיות ברורות ומפורטות באשר למיהותו של המחזיק בנכס בפועל, והוא לא שינה את רישומו בהתאם. בית המשפט מצא כי היה על מנהל הארנונה לשנות את רישומו בהתאם לעובדות שהיו ידועות לו ביחס למיהות המחזיק בנכס.

בבר"מ 867/06 **מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה בע"מ**, כבוד השופט מלצר קובע בין השאר:

"...שני חברי הסכימו, עם זאת, כי בנסיבות שבהן ישנה ידיעה פוזיטיבית של הרשות המוסמכת לגביית הארנונה בדבר שינוי זהות המחזיק בנכס בפועל – החלטתה להמשיך ולחייב את המחזיק היוצא הינה בלתי סבירה, ואיננה עולה בקנה אחד עם חובת ההגינות המוטלת עליה מכוח תפקידה כנאמן הציבור (עיינו: פסיקאות 32-34 לחוות דעתו של חברי, השופט י' דנציגר, פסקה 10 לחוות דעתה של חברתי, השופטת ע' ארבל). לעמדה זו הצטרף, בהמשך, גם חברי, השופט א' רובינשטיין ב-ע"ם 2611/08 בנימין נ' עיריית תל אביב (5.5.2010) (להלן: עניין בנימין), בצינו כד:

"...כשלעצמי סבורני, על פי השכל הישר, כי אם אכן ידעה אל נכון המחלקה הרלבנטית על השינוי למעשה, די בכך לצורך תחילת הפעלתו של המנגנון לשינוי, ולמצער לבדיקה נוספת. ער אני לעומס המוטל על העוסקים בגביית ארנונה, בודאי במקום רב נכסים ורב תחלופה... אך במקום שנפתח הפתח לבדיקה קלה יחסית נוכח ידיעתה הקונקרטי של הרשות, יש מקום למאמץ מצידה..." (שם, בפסקה כה')."

ההיגיון שהנחה את כבוד השופט באשר לידיעתה הפוזיטיבית של הרשות ביחס לזהות המחזיק בפועל נכון שימש כמורה דרך גם בעניין שבפנינו שכן לא ניתן להתעלם מידיעתו הפוזיטיבית של המשיב את הנסיבות המיוחדות והמורכבות של הנכסים במתחם התחנה המרכזית בתל אביב עת פעל בהתאם להודעת התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים בשנת 1999. על פי הגיון זה לא היה מקום לקבוע כי העורר מחזיק בנכס נשוא הערר שבפנינו.

דין טענת הצד השלישי לפיה יש לראות בעורר בתור הבעלים על הנכס את בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס להידחות שכן הוכח כי הוא לא החזיק בנכס, לא היה מה להחזיק ואין בכך שרכש זכויות לפני יותר מארבעים שנים בנכס כלשהו ולא קיבל את הנכס בהתאם להסכמים שחתם לרכישתו (פעם מהמוכרת כיכר לוינסקי ופעם מהצד השלישי) בכדי להקים להם זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

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

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

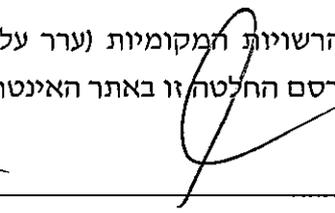
החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישום העורר בערר זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 19.9.2016.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד רון אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: רולידר בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר שהגישה העוררת בגין חיוב שטח מגרש בסיווג של קרקע תפוסה בשטח של 1,133 מ"ר ושטח של 135 מ"ר בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים והכל ביחס לקרקע ברחוב שלמה גורן 23 בתל אביב..

העוררת טוענת כי מדובר בשטחים בהם היא מבצעת עבודות פיתוח ובינוי עבור עיריית תל אביב ובשל כך אין לחייבה בגין שטחים אלה בארנונה.

המחלוקת בין המשיב לעוררת נעוצה בשימוש בקרקע. העוררת טוענת כי מדובר בחלק טפל לחלק העיקרי של הקרקע הסמוכה בה מתבצעות עבודות הפיתוח עבור עיריית תל אביב ואילו המשיב טוען כי מדובר בשטחים שאינם קשורים לשטחים בהן מבוצעות העבודות אלא מהווים שטחי התארגנות לקבלן ובגינם יש לחייבה בתשלום ארנונה.

העוררת מפנה להסכם שנחתם בינה לבין עיריית תל אביב ולהגדרת אתר עבודה בהסכם :

"אתר עבודה – מקרקעין אשר בהם, דרכם, מתחתם או מעליהם תבוצע העבודה וכן סביבתם הקרובה לרבות כל מקרקעין שיועמדו לרשותו של הקבלן לצורך ביצוע העבודה על פי הסכם זה"

העוררת הדגישה בפנינו גם במהלך הדיונים וגם במסגרת כתבי טענותיה וסיכומיה כי היא רואה חשיבות רבה בכך שמזמינת העבודה במקרה זה היא עיריית תל אביב אשר היא זו שמשתה עליה את חיובי הארנונה. לטענת העוררת היה על העירייה להביא לידיעתה של העוררת כי חלק מהשטחים המוגדרים כאתר עבודה יתויבו על ידי העירייה בכובעה האחר בתשלומי ארנונה.

המשיב לעומת זאת טוען כי מביקורת שערך בשטח נמצא שבשטח נעשה שימוש למשרדי ניהול הפרוייקט וכי בשטח נמצאו תונים גם כלים מכניים לעבודות.

לטענת המשיב אין מחלוקת בין הצדדים כי העוררת עושה שימוש בשטח זה וכי היא בעלת החזקה הבלעדית בשטח ועל כן מחויבת היא כדין בארנונה.

ב"כ המשיב הסביר את עמדת המשיב בדיון המקדמי ביום 1.2.16 כדלקמן :

"החיובים נובעים משינוי משפטי שחל בעקבות פסיקה רלבנטית במספר פסקי דין בהם נדונו חיובים של חברות קבלניות שמקימות מבנים זמניים באתר בנייה כמו מקרה בסט נ. ראש העין, וקנין עמרם נ' המועצה המקומית אלעד ויעקב ארבל נגד עיריית רעננה... במקרים אלה חוייבו מכולות ומבנים ארעיים ..."

לצורך הבנת המסגרת המשפטית לדיון במחלוקת בין הצדדים נצטט מהחלטת בית המשפט בעניין עת"מ (תל-אביב-יפו) 2111-07 וקנין עמרם בע"מ נגד המועצה המקומית אלעד :

"... הפסיקה קבעה, כי המונח "בניין" כולל מבנים ארעיים, ואין בארעיותם כדי להפקיע את הסמכות להטיל בגינם ארנונה כללית ואת חובת המחזיק לשלם ארנונה בגינם, שכן מבנה הוא "בניין" בין אם הוא בנוי בטון ובין אם בנוי מכל חומר אחר, בין אם הוא קבוע ובין אם הוא ארעי.

בע"א 276/98 (ת"א) ב.ס.ט. חברה לעבודות בניה ופיתוח נ' עיריית ראש העין (לא פורסם, מיום 3.11.99), נדון עניינה של חברה קבלנית שביצעה עבודות בניה ושהקימה מבנים זמניים באתר הבניה. בית המשפט קבע כי "זמינותם של המבנים איננה הופכת אותם לבלתי נראים ולבלתי קיימים. המבנים-מכולות הם בגדר בניין כהגדרת סעי' 269 לפקודת העיריות."

המבחן שראוי להחיל לגבי פרשנות המונח "בניין" לצורכי מיסוי ארנונה, הוא מבחן כלכלי הבוחן האם צמחה למחזיק או לבעלים בנכס תועלת כלכלית המחייבת הטלת ארנונה לפי תכלית המס (ה' רוסטוביץ, מ' וקנין, פ' גלעד, נ' לב, ארנונה עירונית (ספר ראשון) (המכון לחקר המיסוי המוניציפלי, התשס"א-2001; ת"א (רמ') 2005/98 עיריית ראש העין נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (לא פורסם, ניתן ביום 19.7.01, מצוי במאגר "נבו").

המכולות שימשו את העותרת כחלק מן המערך הלוגיסטי באתר הבנייה. לא יכולה להיות מחלוקת כי העותרת הפיקה תועלת כלכלית מהצבתם בשטח. לפיכך, חיוב העותרת בתשלום ארנונה בגין מבנים ארעיים בתחומה, נעשה כדין, וזאת מכח סמכותה בחוק ומכוח צווי הארנונה של המועצה לשנים 1996-2000 (נספחים ה-1 וה-5 לתגובה לעתירה המתוקנת)

טענת העותרת, כי רשויות מקומיות אחרות בהן פעלה, לא חייבו אותה בתשלום ארנונה בגין מכולות שהציבה באתרי הבנייה, לא זו בלבד שנטענה בכלליות ובסתמיות, מבלי שצויין באיזה רשויות מדובר ומבלי שהונחה בבסיסה תשתית עובדתית כלשהי, אלא שזו אינה רלוונטית, משהתברר כי המשיבה פעלה מכוח ההסמכה בחוק, וכי החלטתה לחייב מבנים מסוג זה, היא סבירה בנסיבות העניין (בש"א 3003/04 נזים (נסים) עדיקה נ' עיריית ירושלים, תק-של 2004(3) 2284).

ברור מהאמור לעיל (והעוררת לא טענה אחרת או לא הציגה פסיקה סותרת) שבפסיקה נקבע כי מבנים ארעיים המשמשים לצורך התארגנות בעת ביצוע עבודות בנייה למיניהן, אינם פטורים מארנונה והם נכללים בהגדרת נכסים.

על פי סעיף 8 לחוק ההסדרים, מוסמכת המועצה להטיל חיוב בארנונה על המחזיק "בקרע תפוסה". בסעיף 269 לפקודת העיריות נקבע, כי "קרע תפוסה" היא "כל קרע שבתחום העירייה שאינה אדמה חקלאית שמשמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בניין". עלינו לבדוק אם כן האם מרכז הכובד מצוי בשימוש שנעשה בקרע או שמא מדובר בשימוש לוואי כטענת העוררת.

בפסק דינו של בית המשפט העליון בעע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת התשמל לישראל בית המשפט באותו העניין קובע את המסגרת הדיונית המחייבת לבחינת חיובה בארנונה של קרע תפוסה.

כבוד השופט רבלין באותו פסק דין קובע בין היתר:

"... לשיטתי, ניתן לשלב, בהתאם לנסיבות, בין שתי הגישות גם יחד; לאמור: ה"חזקה" הנדרשת לשם סיווגה של קרע כ"קרע תפוסה" יכולה לבוא לידי ביטוי באחד מתוך שניים – קיומה של זכות משפטית-קניינית בקרע או "החזקה בפועל", במובן של שליטה פיזית, במידה כזו או אחרת, בקרע. זוהי המסקנה המתבקשת מתכליתם של דיני הארנונה....

..... (דוק: יש לזכור כי יסוד ה"החזקה" הנדרש לשם סיווגה של "קרקע תפוסה" אינו עומד בפני עצמו, אלא נלווה הוא ליסוד נוסף – הוא יסוד ה"שימוש". ואכן, כאשר נעשה שימוש בקרקע מסוימת, נראה כי קמה ההצדקה העקרונית לחייב גורם כלשהו בתשלומי ארנונה בגין קרקע זו, שכן הגורם העושה שימוש בקרקע נהנה בעקיפין משירותיה של הרשות המקומית. עם זאת, לא די בכל שימוש על מנת להצדיק גביית ארנונה בגין קרקע מסוימת, אלא נדרש כי השימוש יהיה "שימוש ייחודי" – קרי: שימוש אשר מובחן מן השימוש שנעשה בקרקע על-ידי כלל הציבור (למשל: השימוש שנעשה בגנים ציבוריים). הבחנה זו נעשית באמצעות יסוד ה"החזקה", והיא מתקיימת – כך נדמה – מקום בו לגורם העושה שימוש בקרקע קיימת זכות משפטית-קניינית בקרקע או בהיתן שליטתו בקרקע באופן פיזי....."

במקרה שנדון בפנינו אין חולק ביחס לשאלת החזקה.

החזקה נמסרה לעוררת במסגרת ההתקשרות בינה לבין עירית תל אביב.

נותרה להכרעתנו השאלה האם השימוש הנעשה בקרקע התפוסה ובמבנים היבילים שהוצבו עליה הינו כחלק מעבודות הבנייה (הפטורות מחיוב) או כשטח התארגנות המאפשר לעוררת לנהל את ביצוע העבודות ולפיכך משתמשת היא בשטח זה ואף מפיקה ממנו תועלת כלכלית לצרכיה.

העוררת טועה באבחנה שהיא מנסה ליצור בין ההלכה הנוהגת לבין המקרה שנדון בפנינו וזאת בשל זהות נותן העבודה מבחינתה.

בשאלה האם הנכס בר חיוב בארנונה אינה נגזרת מזהות מוסר העבודה גם אם במערכת ההסכמים בין העיריה לבין העוררת נקבע אחרת.

גם אם צודקת העוררת ביחס להסכמות שנקשרו בינה לבין עירית תל אביב הרי שמדובר במחלוקת חוזית וכי שמורה לעוררת הזכות להיפרע מנותן העבודה את עלות הארנונה ככל שהיא תחויב בעלות שכזו.

המשיב הניח בפני ועדת הערר דוחו"ת ביקורת של ביקורות שנעשו בשטח אליהם צורפו תמונות המעידות לכאורה על השימוש בשטח, ודוחות אלה הוגשו באמצעות תצהיריהם של עדי המשיב אלדד משולמי וניר לוי.

בדוח ממצאי הביקורת מיום 25.3.15 כתב העד ניר לוי כך :

"בשטח המסומן ידוק וצהוב בתצ"א (הרב גורן 23) ישנו שטח מתוחם עם שער בכניסה ובו נראו רכבים וציוד מכני, נראו מבנים טרומיים ומכולות...גיתן לראות שילוט על גבי המבנים : מנהל הפרויקט, מהנדס פרויקט, מנהל עבודה..."

העד חזר על כך גם בחקירתו הנגדית.

העוררת אישרה למעשה כי מדובר בשטח בו מאוחסנים כלים איתם עובדת העוררת בשטח הסמוך, אך העוררת טוענת כי מדובר בשימוש נלווה לשימוש העיקרי ועל כן אינו בר חיוב.

נכריע לפיכך במחלוקת על סמך תצהירי הצדדים, התשריטים שהוגשו לנו, עדויות העדים בפנינו והראיות שצורפו לתצהירים.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי אכן החזקה בשטח שבמחלוקת לצרכי ארנונה הינה של העוררת. באשר ליסוד השימוש הונחה תשתית ראייתית בפנינו המוכיחה כי העוררת עושה שימוש בשטח שבמחלוקת.

עוד הוכח במקרה זה כי שטח הקרקע התפוסה מגודר ומתוחם כשטח נפרד, ואינו מהווה חלק מהשטח בו מבוצעות עבודות הפיתוח והבניה.

בשים לב לפסיקה שצוטטה לעיל בעניין חיוב מבנים יבילים ו/או קרקע תפוסה אגב ביצוע עבודות בנייה הרי שאין לקבל טענת העוררת כי מדובר בשימוש נלווה לשימוש העיקרי כי אם, בהתאם לדברי בית המשפט בפסק הדין בעניין עת"מ (תל-אביב-יפו) 2111-07 וקנין עמרום בע"מ נגד המועצה המקומית אלעד :

" המכולות שימשו את העותרת כחלק מן המערך הלוגיסטי באתר הבנייה. לא יכולה להיות מחלוקת כי העותרת הפיקה תועלת כלכלית מהצבתם בשטח. לפיכך, חיוב העותרת בתשלום ארנונה בגין מבנים ארעיים בתחומה, נעשה כדין, וזאת מכח סמכותה בחוק ומכוח צווי הארנונה של המועצה...."

מכל האמור לעיל ומאחר והוכח כי העוררת עושה שימוש בשטחים ובמבנים היבילים ולאור מיקומו הפיזי של שטח הקרקע התפוסה והמאפיינים שלו כמתואר לעיל דין הערר להידחות.

כאמור אין החלטה זו משום השלכה על מערכת היחסים החוזית בין העוררת לבין עיריית תל אביב.

ניתן בהעדר הצדדים היום 19.9.2016.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : י"ז באלול תשעו
20.09.2016

מספר ערר : 140014159 / 10:16
מספר ועדה : 11418

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קנין אורה
חברה: רו"ח מרמור רונית
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר/ת: אולטימה סטודיו בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

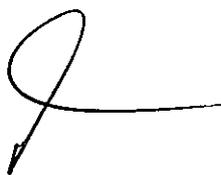
כמבוקש.

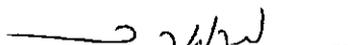
ניתן בזה תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.09.2016.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קנין אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : יז באלול תשעו
20.09.2016
מספר ערר : 140014671 / 12:01
מספר ועדה: 11418

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קנין אורה
חברה: רו"ח מרמור רונית
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר/ת: עופר לוי - ניהול וייזום נדל"ן בע"מ, ק.ב.י. אחזקות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

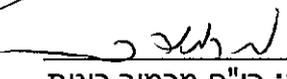
ניתן תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים.

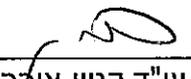
אין צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 20.09.2016.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קנין אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

מספר ערר: 140006622
140009113
140011658
140011193

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: איירפורט סיטי בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת העררים המאוחדים המפורטים בכותרת, נתקפו מספר החלטות שניתנו על ידי המשיב בעניינם של מספר נכסים ברחוב קרמניצקי 3 בתל-אביב.
2. הדיון בעררים שבפנינו אוחד וההכרעה בהן ניתנה במאוחד בהחלטת הוועדה מיום 27.5.15.
3. העוררת הגישה ערעור מינהלי על החלטת הוועדה. ביום 23.2.16 ניתן פסק דין בהסכמת הצדדים בו נקבע כי הערעור מתקבל אך ורק במשמעות שהדיון יוחזר לוועדת הערר על מנת שתדון מחדש במכלול טענות המערערת, כפי שהועלו בעיקרי הטיעון שהוגשו מטעם הצדדים תוך התייחסות לטענות הבאות:
 - א. התייחסות לחיוב של שלושת החודשים שבין 1.4.12 ועד 30.6.12, שהיא תקופת ביניים שלפניה ואחריה הוכר הנכס כלא ראוי לשימוש.
 - ב. התייחסות לטענת המערערת לגבי דו"ח הביקורת מיום 29.3.13, שממנו עולה לכאורה שהנכס כולו היה בשיפוץ ולא היה ראוי לשימוש.
 - ג. נושא הסיווג של הנכס תוך הנמקת המועדים השונים שמהם והלאה החליטה הוועדה לחייב את העוררת בסיווג "מלאכה ותעשייה". כמו כן על הוועדה להתייחס לטענות העוררת לגבי התעריף של סיווג קמעונאי, שלכאורה אין לו אינדיקציה בשימוש הקיים.
4. בתאריך 4.5.16 קיימה הוועדה דיון בנוכחות הצדדים. לאחר הדיון קבעה הוועדה כי הצדדים יגישו את עיקרי הטיעון ואת תיק המוצגים שהוגשו מטעמם לבית המשפט במסגרת הערעור המינהלי. לאחר מכן תישקל בקשת העוררת לקיים דיון הבהרות נוסף, או להעביר את התיק למתן החלטה.
5. בהחלטה מיום 18.5.16 נקבע כי התיק יועבר למתן החלטה סופית.

6. העוררת הגישה בקשה לשמיעת טענות הצדדים בעל פה אולם בהחלטה מיום 27.6.16 החלטנו לדחות את הבקשה מהטעם שבבקשה לא הובהר כלל מדוע לא ניתן לתת החלטה ללא שמיעת הצדדים כנטען. בהחלטה נקבע כי הוועדה התבקשה לתת החלטה שתדון במכלול טענות העוררת כפי שעולה מעיקרי הטיעון מטעם שני הצדדים, אשר מונחים בפני הוועדה, וכי בהעדר נימוק והבהרה כאמור הבקשה נדחת בשלב זה.
- עם זאת נקבע בהחלטה כי ככל שתוגש בקשה מנומקת לקיים דיון מעבר לנטען בעיקרי הטיעון, ניתן יהיה לבחון אותה שוב. בקשה כגון זו לא הוגשה.
7. נעיר כי גם בהחלטת בית המשפט המחוזי נקבע כי הוועדה תדון במכלול טענות העוררת כפי שאלה עלו בעיקרי הטיעון שהוגשו מטעם הצדדים ואלה כאמור מונחים בפנינו.

טענות העוררת

8. מדובר בבניין בו נעשה שימוש על ידי חברת מוטורולה עד ליום 6.4.11. במועד זה הבניין הועבר לחזקת העוררת. העוררת טענה כי ממועד זה לא נעשה שימוש בנכס ועובדה זו אינה שנויה במחלוקת.
9. הדיון בערר מתייחס לשני חלקים של הבניין: המבנה והחניון.
10. בהתייחס למבנה, העוררת טענה כי לצורך התאמת המבנה לשימוש לקוח אחר, נערכו בו שיפוצים. אלה עדיין לא הסתיימו ולאחרונה הושכר חלקו לשוכרים אשר משלמים את השיפוצים. ניתן על ידי המשיב פטור מתשלום ארנונה כנכס לא ראוי לשימוש. בתום התקופה הוחלט לחייב את העוררת בתשלום ארנונה על אף שהשיפוצים לא הסתיימו.
11. בהתייחס לחניון, נטען כי בגין החניון ניתן פטור מתשלום ארנונה כנכס ריק לתקופה של 6 חודשים. החניון היה ריק עד ליום 20.12.11 מועד בו הושכר חלקו (בשיעור של 75%) לחברת יהלום שירותי חניונים בע"מ (להלן: "יהלום"). לטענת העוררת, למרות שהסכם השכירות הועבר למשיב, העוררת המשיכה להיות מחוייבת במלוא סכום הארנונה בגין החניון. עוד נטען כי יהלום השכירה את החניות לצדדים שלישיים (מנויים ומזדמנים), כאשר בכל אחת מקומות החניון הושכרו 75% מהחניות ליהלום והיתרה נותרה בחזקת העוררת שהשכירה את החניות לחברת חשמל בהסכם נפרד.
12. בהתייחס לערר 140006622 נטען:

- 12.1 בגין נכס 2000256777 - ניתן פטור נכס לא ראוי לשימוש מיום 1.8.11 עד ליום 30.3.12 ומיום 1.7.12 עד ליום 31.12.12. הערר מתייחס לתקופת הביניים מיום 1.4.12 עד ליום 30.6.12. לטענת העוררת נטל הראיה להוכיח כי הנכס הפך מלא ראוי לשימוש לראוי לשימוש מוטל על המשיב. לחילופין, נטען כי הסיווג על פי התב"ע הוא מלאכה ותעשייה ולכן יש לסווג את הנכס לצורכי ארנונה על פי סיווג זה ולא לפי סיווג מסחר קמעונאי.
- 12.2 בהתייחס לנכס 2000256807 – חניון בשטח של 8,563 מ"ר, נטען כאמור כי יהלום שכרה את החניון בהיקף של 75% בכל קומה והיתרה הושכרה לחברת חשמל. נטען כי הומצא הסכם שכירות עם יהלום אולם המשיב לא פעל לשינוי המחזיק.

13. בהתייחס לערר 140009113 נטען:

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

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

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

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

לעניין נכס 2000256807, נטען כי מדובר במעבר לחניון ואין לחייב מעברים. לגבי החניון עצמו טענה העוררת כי המשיב מסכים לבצע חילופי מחזיקים ממועד מסירת ההודעה בכתב. משכך לטענתה, היות וההודעה בדבר שינוי מחזיקים נמסרה בתחילת שנת 2012, עת התלה יהלום לעשות שימוש בנכס, יש לחייב את העוררת רק ב-25% משטח החניון ללא מעברים.

15. בהתייחס לערר 140011658, נטען כי ערר זה מתייחס לשטח החניון, כאשר העוררת מחוייבת במלוא שיטחו ולא ב-25% משטחו ובשטחים המשותפים בניגוד לסעיף 1.1 ח' לצו הארנונה.

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

17. בנוגע לחניונים נטען כי העובדה שלא צורף תשריט לחוזה אינה מלמדת על דבר. כך גם מצבה הנוכחי של חברת יהלום. בנוגע לטענה כי לא נמסרה הודעה בדבר חילופי מחזיקים נטען כי מדובר בטענה בלתי נכונה והערעור שהוגש בספטמבר 2014 מתייחס לתקופה שקדמה

להפסקת פעילות יהלום. בהתייחס לכך שאין כניסות נפרדות נטען כי הדבר מלמד על כך שבשטחים המשותפים עושים שימוש שני מחזיקים.

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

טענות המשיב

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

20. בכל הנוגע לחניון, טען המשיב כי העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה להוכיח כי הנכס אינו בתזוקה ויש לחייבה רק ב-25% מהחניון. הביקורות שנערכו מטעם המשיב לימדו כי אין שיוך ספציפי של שטחים בחניון לחברת יהלום ולא ניתן ללמוד איזה חלק מהחניות מושכר לחברת יהלום, אם בכלל. בעדותו של מר בר אשר מטעם העוררת, נאמר על ידו כי הוא לא זוכר אם לפי חוזה השכירות יש סימון של חניות. בהמשך עדותו השיב כי הוא לא צירף שרטוט לחוזה המלמד על חלוקת החניות בין העוררת לבין חברת יהלום. בהתייחס למצבה של חברת יהלום נטען על ידו תחילה כי לא ידוע לו מה מצבה ואם היא נמצאת בהליכי פירוק, אולם בהמשך עדותו, לשאלת הוועדה, הוא השיב כי הם הבינו שיהלום נכנסה לקשיים. יתרה מכך, בהמשך הדיון התייחס ב"כ העוררת למצבה המשפטי של יהלום ולדבריו משהתברר לעוררת כי יהלום נמצאת בהליכי פירוק, בוטל הסכם השכירות מחודש ספטמבר או אוקטובר וניתנה הנתייה להודיע לעירייה כי העוררת היא המחזיקה בחניון. עד לכתיבת הסיכומים לא התקבלה הודעה כזו מטעם העוררת. נהפוך הוא. בספטמבר 2014 הוגש ערר 1400111658 כאשר בו גם נטען כי יהלום היא המחזיקה ב-75% משטח החניון. המשיב טען כי ללא קשר לעובדה שחברת יהלום נכנסה להליכי פירוק, העוררת לא הוכיחה שיש חניות שיוחדו לחברת יהלום וכי היא מחזיקה ב-25% משטח החניון בלבד. שטח המושכר מופיע בחוזה באחוזים ועובדה זו תמוהה. מעבר לכך, בביקורות שנערכו בחניון לא נראתה חלוקה פיזית בשטחי החניון, לא נצפו כניסות נפרדות לחניון או שילוט וסימון בהתייחס למשתמשים.

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

חומר הראיות שבפנינו

22. מטעם העוררת הוגש תצהיר אחד של מנהל הכספים, מר מיכאל בר אשר.
23. בעדותו השיב כי באופן אישי הוא אינו יודע מה בוצע בנכס מבחינת עבודות שיפוץ. הוא ידע לתאר רק באופן כללי כי בנכס היו קבלני שיפוצים, אולם הבהיר כי הוא אינו האדם הנכון לשאול שאלות ביחס לעבודות שבוצעו בנכס.
24. בהתייחס לשאלה האם ברשותו מסמכים המלמדים על עבודות השיפוץ הוא טען כי אין ברשותו מסמכים והפנה למסמכי העירייה. בנוגע לביקורת מטעם המשיב מיום 15.4.13 בה צויין כי מדובר בשטח נטוש ופתוח שכולו לקראת שיפוץ, השיב מר בר אשר, כי הוא מכיר את הנכס והנכס לא ראוי לשימוש ואינו יודע אם הנכס היה נטוש.
25. בנוגע לחניונים נטען על ידו בעדותו כי העוררת מחזיקה ב-25% מכל קומת חניונים והשאר בידי חברת יהלום. הוא השיב כי לא זכור לו אם צורף תשריט לתוזה השכירות ואם יש סימון של חניות על פיו. הוא אישר כי העוררת לא צירפה שרטוט המראה אילו חניות בחזקת העוררת ואילו בחזקת חברת יהלום.
26. בעדותו טען כי אינו יודע מה מצבה המשפטית של חברת יהלום ואינו יודע כי החברה נמצאת בהליכי פירוק. הוא השיב כי דמי השכירות שולמו עד הרבעון האחרון והם הבינו כי החברה נקלעה לקשיים. נטען על ידו כי מי שעושה שימוש בחניות הם מנויים של חברת יהלום וגם הקהל הרחב.
- בנוגע לקרקע התפוסה הבהיר העד כי העוררת ביקשה מספר פעמים מהעירייה שתחלק את הנכס לפי קומות ולא לפי מספר נכסים ובהמשך עדותו השיב כי האמור בתצהירו לעניין זה הינו לפי טענות העירייה, אולם למעשה אין קרקע אלא מבנה של החניון.
27. לשאלת הוועדה השיב מר בר אשר כי ההסכם עם חברת יהלום חל לגבי כל קומות החניון בבניין.
28. ב"כ העוררת הבהיר כי לאור העובדה שהתבררה כי חברת יהלום נמצאת בפירוק, בוטל ההסכם עימה וניתנה הנחייה על ידו להודיע זאת לעירייה.
29. מטעם המשיב הוגשו תצהירים של חוקרים שביצעו ביקורות בנכס. העוררת ויתרה על חקירת המצהירים מטעם המשיב על תצהיריהם ובכלל זה על דוחות הביקורת שמהווים חלק בלתי נפרד מהתצהירים.
- א. בביקורת שנערכה ביום 28.12.11 צויין כי במקום מספר רב של פועלים שעובדים על פינוי התכולה הפנימית של הנכס, כולל ציוד ומחיצות גבס. החניון נמצא פעיל. מהתמונות שצורפו ניתן ללמוד כי בנכס היו חפצים רבים ובכלל זה כיסאות, שולחנות ועוד.
- ב. בביקורת שנערכה ביום 15.4.13 צויין כי הנכס בתחילת שיפוץ ושכירת קירות. בעת הביקורת נראו מספר שיפוצניקים וקבלני בניין. מדובר בשטח נטוש ופתוח שכולו לקראת שיפוץ. ישנה התקדמות קלה מהביקורת הקודמת שנערכה במקום. ביחידות הנכס יש אשפה, כגון: פחי אשפה שבורים, ניירות, תיקרה אקוסטית שבורה שנפלה לרצפה. נכון

למועד הביקורת בקומת הקרקע ישנם קבלני עבודה (נראה הריסות קירות). מהתמונות שצורפו לדוח נראה כי מדובר בחלל משרדים ובו שולחנות ועמדות עבודה, תיקרה אקוסטית, שלמה ברובה. בתמונה אחת ניתן לראות מסדרון עם תיקרה חשופה אולם יש מנורות, דלתות פנים. יש תמונות, ככל הנראה של קומת הקרקע ובה ניתן לראות ביצוע עבודות הריסה.

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

עיקרי הטיעון

30. כאמור לעיל, בפנינו עומדות גם טענות הצדדים כפי שפורטו בעיקרי הטיעון שהוגשו מטעם הצדדים במסגרת הערעור המנהלי וכן החלטת בית המשפט המחוזי שניתנה בתאריך 23.2.16 במסגרת עמ"ן 44587-08-15.

המבנה-טענת לא ראוי לשימוש וטענה חלופית לסיווג מלאכה ותעשייה

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

32. נציין כי במסגרת הערעור המינהלי ואף לאחר שהערר הוחזר לדיון נוסף בפנינו, לא הוגשה בקשה להוספת ראיות להוכחת טענות העוררת ואין לנו אלא להתייחס לראיות שהובאו בפנינו. עם זאת נוסף ונתייחס להלן גם לטענות שהועלו בעיקרי הטיעון מטעם הצדדים בעניין ולאמור בהחלטת בית המשפט המחוזי מיום 23.2.16.

33. סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות") קובע כדלקמן:

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

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

"השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין 'ניזוק במידה שאי אפשר

לשבת בו'. אכן, ייתכנו מקרים 'אפורים' וגם אם לא נלך
לשיטת 'לכשארנו אכירנו' (כתרגומו של השופט רובינשטיין
ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו, לא
פורסם, [פורסם בנבן] ניתן ביום 17.9.2008) לביטוי "I know
"it when I see it" עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי
מבחן השכל הישר".

35. העד מטעם העוררת לא ידע לתאר מה בוצע בשיפוץ, באילו תאריכים, מהם השטחים בהם
בוצעו העבודות, כיצד התקדמה העבודה ועוד. הוא השיב כי הוא יודע באופן כללי כי בוצע
שיפוץ בנכס אולם לא די בכך בכדי להיכנס לגדר עילת פטור.

36. כפי שקבענו בהחלטה הקודמת, העוררת טענה כי המשיב העניק לנכס פטור נכס לא ראוי
לשימוש מיום 1.8.11 עד ליום 30.3.12 ומיום 1.7.12 עד ליום 31.12.12, אולם הדברים לא
הובהרו לנו באופן ראוי ומשכך אין לנו אלא להכריע על פי הראיות שבפנינו.

37. עוד הבהרנו בהחלטה הקודמת כי כפי שציין המשיב בהחלטתו מיום 16.6.11, במועד הביקורת
לא נראו שיפוצים בנכס. משכך, לא ניתן לבסס את ההחלטה בערר על עצם מתן הפטור
והעובדה שניתן פטור נכס לא ראוי לשימוש עד ליום 1.4.12 ומיום 30.6.12. מדובר בטענה
שאינה מספקת להוכחת טענות העוררת בהתייחס לתקופת הביניים הנטענת. לא כל שכן
בהתייחס לכל הנכס. אומנם לא ניתן להתעלם מעובדה זו, אולם בהתייחס אליה טען המשיב
כי הפטור ניתן בטעות. בכל מקרה, היות והסוגיה אשר מונחת בפני הוועדה הינה השאלה
האם הנכס עומד בתנאים למתן פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, אין
לנו אלא לבחון את מצבו של הנכס על פי הראיות שהובאו בפנינו ולהכריע האם יש לקבל את
טענות העוררת לעניין זה, אם לאו. לא נוכל להסתפק בטענה כללית כי יש להעניק את הפטור
בגין החלטת עבר, גם בהתייחס לתקופת הביניים אילו לא יוכח בפנינו כי אכן הנכס עומד
בתנאים לקבלת הפטור בתקופה זו.

38. כאמור לעיל, בעדותו, טען העד מטעם העוררת כי הוא באופן אישי אינו יודע מה בוצע בנכס
מבחינת עבודות שיפוץ. הוא טען כי ידיעתו הינה כללית בדבר קיומם שם קבלני שיפוצים
בנכס אולם הבהיר כי הוא אינו האדם הנכון לשאול שאלות ביחס לעבודות שבוצעו בנכס וכי
אין ברשותו מסמכים להוכחת טענת השיפוץ.

39. לא ברור כיצד טוענת העוררת לשיפוץ כה נרחב ובוחרת להימנע מלהציג ראיות בעניין והרי,
ככל שקיימות ראיות בעניין הן מצויות בידיה. שומה עלינו לתת משקל לכך שהעוררת בחרה
להימנע מלהציג ראיות אשר ברשותה לכאורה ולהימנע מלהעיד עד בעל ידיעה אישית בדבר
השיפוץ הנטען.

40. העוררת הפנתה לדוחות הביקורת מטעם המשיב אולם אין בהן כדי לבסס את הנטען על ידי
העוררת בדבר מתן פטור נכס לא ראוי לשימוש בגין הנכס בתקופה הנטענת.

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

ועל פני התמונות, הנכס אינו עומד בתנאים לקבלת פטור כנכס הרוס או כזה שניזוק במידה רבה, כמתחייב לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

42. בדוח הביקורת מיום 29.3.12 צויין כי מגרש החניה פעיל והחניה בתשלום. כן צויין כי במקום ישנם 2 חדרים – אחד של חברת שמירה וביתן של החניה. הבניין מורכב מקומת 1-, קומת קרקע וקומה א'. קומה 1- ריקה מכל אדם וחפץ, ישנם מתיצות פנים, אסלה אחת שבורה. הקומה ללא תאורה (המפסק הראשי סגור). בקומת קרקע שטיחים מקיר לקיר פורקו. במקום יש אחסון ציוד רב של כיסאות ושל ארונות בחללים גדולים. שאר החדרים ריקים. קומה א' בתהליך של שיפוץ. במקום נראו מס' פועלים שעובדים על פירוק מתיצות פנים, חשמל, כבלי תקשורת ועוד. מהתמונות רואים פירוק של רכיבים שונים בקומה, אולם לצד זאת, חללים ללא שיפוץ כלשהו עם אחסנה של קרטונים, ציוד משרדי.

43. הוועדה סבורה כי על בסיס דוח הביקורות והתמונות שצורפו, לצד עדותו של המצהיר מטעם העוררת, לא הוכח כי הנכס עומד בתנאים לקבלת הפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות. כפי שנקבע בעניין המגרש המוצלח, לא די בטענה בעלמא מצד העוררת או בהסתכלות סובייקטיבית מצידה אלא השאלה הינה על פי מבחן אובייקטיבי על בסיס העובדות שהונחו בפנינו.

44. בענייננו ניתן לראות מהתמונות כי בנכס תכולה רבה, שטיחים מקיר לקיר בחלקים גדולים מהנכס שעדיין מונחים במקומם מבלי שהוסרו, מתיצות פנים בשטחים שלא פורקו כלל, שירותים תקינים, ארונות בחללים, תקרה אקוסטית תקינה בחללים שונים וכדומה.

45. הגם שבהחלטת המשיב מיום 2.1.12 החליט המשיב לפטור את העוררת מתשלום ארנונה בגין נכסים בנכס, בתחלטת המשיב מיום 2.4.12 ניתן פטור נכס לא ראוי לשימוש בגין חלק משטח נכס מספר 2000256777 (435 מ"ר), שנמצא בשיפוץ, מיום 31.3.12 ועד ליום 30.6.12. לגבי שאר הנכס נקבע כי לא הוכחה זכאות לפטור.

המשיב התייחס לממצאי הביקורת ובכלל זה כי בקומה 1- לא נערכו שיפוצים ובקומת הקרקע נראה כי יש אחסון של ציוד רב ורוב החדרים בקומה ריקים. החלטה זו עולה בקנה אחד עם הממצאים כפי שעולים מחומר הראיות שהוצג לנו כאשר אין כל מקום להתערב בה.

46. בדוח ביקורת שנערכה בנכס בתאריך 26.8.12 צויין כי בנכס ניראו מספר רב של פועלים העסוקים בשבירת קירות פנים, פירוק תשתיות חשמל ופינוי תכולת הנכס, אולם גם על פי דוח זה עדיין ניתן לראות חללים שונים שאינם הרוסים כלל, עם שטיחים מקיר לקיר, ציוד משרדי (כיסאות, ארונות).

47. המשיב החליט להעניק פטור מתשלום הארנונה ביתס לנכס 2000256777 החל מתאריך 1.7.12 ועד לתאריך 31.12.12 בגין הנכסים 2000256772, 2000256787 ו-2000256797 בהמשך מתאריך 31.3.12 ועד לתאריך 31.12.12.

48. כפי שטוענת העוררת, בגין נכס 2000256777 קיימת תקופת ביניים בגינה לא ניתן פטור ולטענתה זו הראייה מבחינתה להוכחת זכאות לפטור נכס לא ראוי לשימוש, אולם גם בהחלטה מיום 2.4.12 לא ניתן לנכס זה פטור נכס לא ראוי אלא לשטח של 435 מ"ר מכלל נכס זה ובבחינת העובדות שהונחו בפנינו, לא ניתן לקבוע כי מדובר בנכס לא ראוי לשימוש אשר עומד בתנאים שנקבעו בסעיף 330 לפקודת העיריות.

49. ויובהר כי בניגוד לטענת העוררת בפני בית המשפט המחוזי במסגרת הערעור המינהלי וכאמור בסעיף ב' להחלטתו מיום 23.2.16, לפי דוח הביקורת מיום 29.3.12 לא ניתן כלל לקבוע כי הנכס כולו היה בשיפוץ ולא היה ראוי לשימוש. נחזור ונציין כי בדוח צויין כי קומה 1- ריקה מכל אדם ותפץ, ישנם מחיצות פנים, אסלה אחת שבורה; הקומה ללא תאורה (המפסק הראשי סגור); בקומת קרקע שטיחים מקיר לקיר פורקו; במקום יש אחסון ציוד רב של כיסאות ושל ארונות בחללים גדולים; שאר החדרים ריקים; קומה א' בתהליך של שיפוץ. במקום נראו מסי פועלים שעובדים על פירוק מחיצות פנים, חשמל, כבלי תקשורת ועוד. וכאמור לעיל, מהתמונות רואים פירוק של רכיבים שונים בקומה, אולם לצד זאת, חללים גדולים ללא שיפוץ כלשהו עם אחסנה של קרטונים, ציוד משרדי.

50. גם בהתייחס לתקופה שלאחר סוף שנת 2012, בפני הוועדה עמדו למעשה דוחות הביקורת מטעם המשיב ועדותו של נציג העוררת, שאין בה כדי להואיל, היות ואין לו ידיעה אישית אודות שיפוץ שנעשה בנכס. כך, טענת העוררת כי לפי דוחות הביקורת כל הנכס היה בשיפוץ אינה נכונה ואינה מתקבלת על ידינו.

51. בדוח ביקורת שנערכה ביום 15.4.13 צויין כי הנכס נמצא בתחילת שיפוץ ושכירת קירות, בעת הביקורת נראו מספר שיפוצניקים וקבלן בנכס. צויין כי מדובר בשטח נטוש ופתוח לקראת שיפוץ. צויין כי יש התקדמות קלה מביקורת קודמת שנערכה במקום.

אנו סבורים כי התמונות משקפות בצורה טובה יותר את מצבו של הנכס וניתן לראות מהתמונות כי גם בשלב זה, חללים רבים אינם ללא שיפוץ כלשהו ולא ניתן להגדירם כלל כנכסים הרוסים או כאלה שניזוקו במידה כזו שאינם ראויים לשימוש.

ניתן לראות מהתמונות כי בחללים שונים מדובר בחלל משרדים ובו שולחנות ועמדות עבודה, תיקרה אקוסטית, שלמה ברובה. בתמונה אחת ניתן לראות מסדרון עם תיקרה חשופה אולם יש מנורות, דלתות פנים. ניתן לראות מחיצות ושולחנות, שטיחים מקיר לקיר, ארונות, וחללים מסוימים בתחילת שבירה ושיפוץ.

נעיר כי בפנינו הונחו תמונות צבעוניות וברורות אשר משקפות מהימנה את מצבו של הנכס.

52. מבחן ההיגיון והשכל הישר צריך להיות מופעל כפי שטוענת העוררת, אולם זאת על בסיס ראיות שהונחו בפני ועדת הערר ובענייננו, לצד העובדה שהעוררת עצמה נמנעה מלהציג את הראיות אשר מצויות בידיה ביחס לשיפוצים שבוצעו בנכס לכאורה, עמדו דוחות ביקורת ותמונות אשר משקפים את מצבו של הנכס, שלפיהם הנכס אינו עומד בתנאים לקבלת פטור נכס הרוס שלא ראוי לשימוש כלל וכלל. כאמור, העוררת אף בחרה להימנע מלהניח בפני ועדת הערר ראיות אשר, ככל שקיימות, הן מצויות בידיה וזאת בהתייחס לשיפוץ הנטען ובחרה להעיד מטעמה מנהל כספים שידיעותיו בהתייחס לשיפוץ הן כלליות, שאינן מידיעה אישית.

53. לו עמדה בפנינו השאלה האם להעניק פטור מתשלום ארנונה בהתייחס לכלל התקופה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, ספק אם היינו מעניקים את הפטור הנטען על בסיס החומר שהוצג בפנינו אולם כאמור איננו צריכים להכריע בשאלה זו. בכל מקרה העובדה כי המשיב החליט להעניק את הפטור נותרה תקופה כלואה בגינה לא ניתן הפטור אינה מחייבת אותנו לקבל את טענות העוררת.

54. העוררת טענה כי המשיב לא הגיש דוח ביקורת ביחס לשנת 2014 אולם בל תשכח כי נטל ההוכחה מוטל עליה ובו לא עמדה כלל וכלל גם בהתייחס לשנה זו.

55. בהתייחס לסעיף 16 לעיקרי הטיעון מטעם העוררת, הוועדה מוסמכת לעיין בתמונות המהוות חלק בלתי נפרד מדוחות הביקורת וללמוד אודות מצבו של הנכס. אמירה בדוח ביקורת כי נכס נמצא בשיפוץ אינה חזות הכל וממילא שיפוץ אינה עילה לפטור מתשלום ארנונה. רק נכס שנמצא כי הוא נהרס או **שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו** יעמוד בדרישות סעיף 330 לפקודת העיריות. כאמור בפנינו הוצגו צילומים צבעוניים המשקפים מהימנה את מצבו של הנכס ומהם התרשמנו כי לא מדובר בנכס הרוס ואף לא בכזה כי החל בו שיפוץ (אלא בשטח מצומצם), וכי בשטח נרחב ממנו הוא נותר לכשהיה, ואף בו מאוחסן ציוד רב. העוררת לא טענה מאומה כלפי תמונות אלה שהוגשו כחלק מדוחות הביקורת ואינה יכולה להתעלם מהן ולהימנע מהתמודדות מהנחזה מהן.

56. בסעיף 17 לעיקרי הטיעון מטעם העוררת נטען כי היא חוייבה בשטחים שאינם קיימים אולם היא בחרה להימנע מלהגיש לוועדה תשריטי מדידה של שטחים וממילא לא הוכיחה כלל את טענותיה בענין. בניגוד לנטען על ידי העוררת, אי הגשת תשריט מטעם המשיב בגין נכס לא מלמד כי "הנכס לא קיים" כנטען על ידי העוררת. הלך הטיעון לפיו העוררת אינה נדרשת לעמוד בנטל ראייה והוכחה כלשהו, להוכחת הטענות המועלות מצידה, אינו יכול להתקבל.

57. הינה כי כן, דין טענות העוררת ביחס לנכס 2000256777 בתקופה מיום 31.3.12 ועד ליום 30.6.12 להידחות.

58. כן אנו דוחים את טענות העוררת לפטור נכס לא ראוי לשימוש בגין השנים 2013 ו-2014 על בסיס הראיות כאמור לעיל.

טענה חלופית לסיווג מלאכה ותעשייה

59. בכל הנוגע לטענה החלופית לפיה יש לסווג את הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה, הסתמכה העוררת על האמור במכתבו של המשיב מיום 11.5.14 בו צוין כי סיווג זה הינו לפי ייעודו המקורי של הנכס והוא יעודכן מיום 1.1.14. העוררת טענה בסיכומי התשובה מטעמה, כי המשיב לא הבהיר מדוע סווג הנכס על פי סיווג זה לתקופה שקדמה לתאריך 1.1.14. בהחלטה הקודמת קבענו כי מחומר הראיות למדנו כי בחלק מהתקופה הנכס לא היה ריק מכל אדם וחפץ ומשכך אינו זכאי לקבלת הנחת פטור נכס ריק ואף לא לסיווג הזול ביותר בעילה של נכס ריק.

60. בדוח ביקורת מטעם המשיב מיום 29.3.12 צוין כך: "... הבניין מורכב מקומת 1- קומת קרקע, קומה אי. קומת 1- היתה ריקה מכל אדם וחפץ. ישנם מחיצות פנים, אסלה שבורה. הקומה ללא תאורה (המפסק הראשי סגור). קומת קרקע שטיחים מקיר לקיר פורקו במקום יש אחסון ציוד רב של כסאות ושל ארונות בחללים גדולים. שאר החדרים ריקים. קומה אי בתהליך של שיפוץ. הינה כי כן, מביקורת זו למדנו כי קומת הקרקע אינה ריקה.

61. בביקורת מיום 15.4.13 (בטעות צויין בהחלטה הקודמת התאריך 15.11.13) נצפה הנכס ריק מכל אדם וחפץ ומשכך, הוענק הסיווג מלאכה ותעשייה מיום 1.1.14.

62. לאור האמור ועל בסיס חומר הראיות, אנו מקבלים את הטענה החלופית באופן חלקי, כאשר על בסיס האמור בדוח ביקורת מטעם המשיב מיום 15.4.13 בו נקבע כי הנכס נצפה ריק, יוענק סיווג מלאכה ותעשייה.

63. ויודגש כי בתקופה בה הנכס אינו ריק, לא חל הכלל בדבר סיווג הנכס בסיווג הזול ביותר האפשרי. בתקופה האמורה, הסיווג יהא בהתאם לסיווג הנכס שהוטל על ידי המשיב ללא שינוי על בסיס השימוש שנעשה בנכס טרם הפך לריק לחלוטין.

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

64. העוררת טענה בעיקרי הטיעון מטעמה כי היא השכירה את החניון לחברת יהלום לפי חוזה מיום 20.12.11 ולפי האמור בו הושכרו 75% מהחניות בכל קומה ליהלום ויהלום אמורה לשלם את חלקה בארנונה. נטען כי החוזה הוארך עד ליום 31.12.18 על פי חוזה מיום 1.7.14 וכי בעקבות הפרת ההסכם מצד יהלום, ההסכם בוטל בספטמבר 2014. כן נטען כי העוררת השכירה 100 חניות לחברת חשמל, 70 חניות בקומה א' ו-30 חניות בקומה ב'. בתאריך 11.12.12 נחתמה תוספת להסכם לפיה שכרה חברת חשמל 50 חניות נוספות לא מסומנות והחוזים הוארכו עד ליום 19.12.14. העוררת חלקה על קביעת המשיב לפיה אין לחלק את החניות בין יהלום לעוררת וכי קיימת חלוקה ברורה בין החניות.

65. בהחלטתנו הקודמת קבענו כי העוררת לא הוכיחה כי יש להעביר את החזקה לחברת יהלום ובהתאמה, נדחתה הטענה לפטור מחיוב בגין שטחים משותפים. גם לאחר קריאת טענות העוררת בעיקרי הטיעון הנוספים שהוגשו, דין טענותיה לעניין זה להידחות.

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

“325. חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה.

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

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

68. ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה כאמור על מחזיקים או בעלים של נכס, טמון הרציונל להפחית את נטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה. ראו בר"ם 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, תק-על 2006(4) 644, 645 מפי כבוד השופטת נאור:

"העיקרון הבסיסי של חיוב הארנונה הוא שהחיוב יושת על המחזיק בנכס (ס' 8 לחוק ההסדרים). תכליתו של סעיף 325 לפקודת העיריות הינה להעביר את נטל ההודעה על שינוי חזקה אל המחזיק העוזב. הוראה זו נועדה להקל על הרשות לגבות את מיסי הארנונה בלא שתידרש לעקוב בעצמה אחר השינויים בחזקה..."

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

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

ובהמשך:

"להטלת חובת ההודעה על חדילת החזקה על הנישום שחדל להחזיק בנכס יש טעם נוסף, שלא להכביד על הרשות יתר על המידה באיתור המחזיק ולא לחייב את הרשות המקומית לבדוק בכל עת את המצב בשטח לאשורו" (שם, בעמוד 277).

70. בעניין ע"א 739/89 אהרון י' מיבקשוילי נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 בעמ' 775, התייחס בית המשפט לתכלית הסעיף כדלקמן:

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

71. מר בר אשר טען מטעם העוררת בתצהירו כי 75% מהחניון הושכר לחברת יהלום. לתצהירו צירף מכתב של בא כוח העוררת מיום 14.2.12 (נספח יא' לתצהירו) בו צויין, בין היתר, כי

החל מיום 20.12.11 הושכר חלק מהחניון לחברת יהלום. למכתב צורף הסכם שכירות ונטען כי יש לחייב את יהלום ב-75% משטחי החניה. בהסכם השכירות צויין כי המושכר הינו 75% מהשטחים בכל קומה בחניון. 25% מהשטחים בכל קומה יישארו בידי העוררת. מטרת השכירות הפעלת חניון לכלי רכב פרטיים. תקופת השכירות מיום 20.12.11 ללא הגבלת זמן אך שמורה לעוררת הזכות לסיים את תקופת השכירות בכל עת בהודעה שתינתן 45 יום מראש. בכל הנוגע לאופן תפעול החניון צויין בהסכם כי יהלום מתחייבת בכל עת כי לא יחנו כלי רכב מטעמה בשטח העולה על 75% ממקומות החניה והעוררת התחייבה בהתאמה ל-25% מהשטחים שנותרו בידיה. כל צד מחוייב לשלם את חלקו היחסי מהמיסים המוטלים על השטחים.

72. מעיון בהסכם התברר כי לא צורף לו תשריט ואין ייחוד של שטחים כלשהם. למעשה השטח נותר כשטח אינטגרלי ואף אין סימון של משתמשים. בנסיבות אלה לא ניתן להסתפק באמור בחוזה.

73. בהתייחס להחלטת המשיב מיום 22.5.12 (נספח יא'3 לתצהיר העוררת), בה צויין כי אין חלוקה פיזית בשטחים ומדובר בשטח אינטגרלי אחד, ללא כניסות נפרדות לחניון או שילוט וסימון של המחזיקים, נשלח מכתב מטעם העוררת ביום 20.8.12 (נספח יא'4 לתצהיר העוררת), בו צויין כי על פי צילומים שצורפו למכתב בגין השילוט הקיים, ניתן לראות מי משתמש באיזה שטח בחניון וניתן לראות מהצילומים בבירור את החלוקה הפיזית בנכסים לפי 75% חלקים המושכרים ליהלום ו-25% ע"ש העוררת.

מטעם המשיב נשלח מכתב תשובה מיום 17.10.12 (נספח יא'5 לתצהיר העוררת), בו הובהר כי על פי הביקורת שנערכה מטעם המשיב אין חלוקה המלמדת על שיוך השטחים וגם בפניה של העוררת האמורה ובתצלומים שצורפו אליה אין כדי לשנות את תשובת המשיב.

ואכן, מעיון בתמונות שצורפו למכתב העוררת מיום 20.8.12 לא ניתן ללמוד ולראות בבירור (כנטען במכתב) את החלוקה הפיזית בנכסים כלל, לא כל שכן בשיעור שנטען (75% ע"ש יהלום). ב-25 התמונות שצורפו לתצהיר (שאינן ברורות כלל) מופיעות מספר חניות, שחלקן עם שילוט "שמור AIRPORT CITY", אולם אין בתמונות אלה כדי ללמד על חלוקה פיזית ושיוך למחזיקים שונים, באופן ברור, עם ציון מיקום החניות, הקומות בהן צולמו הצילומים וכו'.

74. גם בדיון שהתקיים בפני הוועדה בחרה העוררת להימנע מלהציג תשריט כלשהו והטענה הועלתה באופן כללי ואף סתמי. העוררת אפילו לא טרחה לציין את פרטי המחזיקים ע"ג תשריטים שנערכו על ידי העירייה וצורפו לדוחות הביקורת.

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

76. העוררת טוענת כי היו בידי הוועדה הוכחות מספקות לעניין קיומה של חלוקה פיזית בין החניות אולם כפי שקבענו בהחלטה כמפורט לעיל, לא כך הדבר והעוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה לעניין זה.

77. יפים לעניינו קביעותיו של בית המשפט המחוזי בתל אביב בעניין עמ"ן 265-09-12 אמות השקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם בנבו 6.10.2013) (להלן: "עניין אמות השקעות") שם נקבע בסוגיה דומה כי אין לקבל את הטענה של העוררת לפיה העירייה ידעה מי הם המחזיקים בחניות בתוך החניון וכי הנטל להוכיח מי מחזיק בשטח מסוים מוטל על המבקש, בצורה ברורה, מהימנה ומפורטת:

"הנטל להוכיח מיהו המחזיק בשטח מסוים מוטל על המבקש.

לפי רישומי העירייה המערערת היא המחזיקה בחניות ואם רצתה המערערת להסב רישום זה, היה עליה לפעול בדרך הקבועה בסעיף 326 לפקודת העיריות [נוסח חדש] הקובע כדלקמן:

.....

אין חולק כי המערערת רשומה בספרי העירייה כמחזיקת החניות לצורך החיוב בארנונה.

גם אם טוענת המערערת כי בפועל גורמים אחרים מחזיקים בחלק מהחניות אין די בכך לצורך חיוב בארנונה.

...

טענות המערערת לפיהן "נשלחו הודעות כאשר צורף החוזה" (עמ' 1 לפרוטוקול הדיון מיום 10.2.13) וכי "המשיב יודע היטב... על פי הודעות שנמסרו למשיב..." (סעיף 25 לערעור) אינן מספיקות להוכחת העובדה כי המשיב אכן קיבל את הודעות המערערת וחוזי שכירות מפורטים וברורים.

גם אם היו וישנם שוכרים אחרים והמערערת אינה יכולה להשתמש במקומות החניה, היה עליה להודיע מיהם המחזיקים תחתיה ולמסור הודעתה לפי החוק.

כל עוד לא ביצעה זאת כנדרש, באופן מסודר ומפורט, היא אינה יכולה להלין אלא על עצמה. (הדגשה הוספה)

78. במהלך הדיון שבפנינו התברר כי חברת יהלום נמצאת בפירוק. מר בר אשר טען תחילה בעדותו כי לא ידוע לו מה מצבה המשפטית של חברת יהלום והיא נמצאת בפירוק. לאחר

מכן, הובהר על ידי ב"כ העוררת כי לאור העובדה שהתבררה לעוררת כי יהלום נמצאת בפירוק בוטל ההסכם בספטמבר-אוקטובר, וניתנה על ידו הנחייה להודיע לעירייה כי העוררת היא המחזיקה בנכס מאותו מועד ועד להשכרת הנכס לשוכר אחר. כפי שצינו בהחלטה הקודמת, עדותו של מר בר אשר מטעם העוררת כי אינו יודע מה מצבה של חברת יהלום, שהינה שוכרת עיקרית בנכס על פי עדותו, הינה עדות תמוהה בשים לב לכך שהוא משמש כמנהל הכספים בעוררת. לא הובהר על ידו ממתי חדלה יהלום לשלם לעוררת דמי שכירות ואם ניתנה הודעה לעירייה בדבר ביטול ההסכם ומתי.

79. כפי שקבענו בהחלטתנו הקודמת, מצאנו את עדותו בעניין בלתי אמינה והדבר משליך כל מידת הוכחת טענות העוררת לעניין זה על בסיס תצהירו ועדותו.

80. העוררת הלינה בעיקרי הטיעון על קביעתנו לפיה ככל שבין העוררת ליהלום מחלוקות כספיות, ועדת הערר אינה הפורום המתאים והמוסמך לדון במחלוקות מעין אלה בשאלת המחזיק והחובה לשלם את הארנונה בגין הנכס. לטענתה, אין כל מחלוקת כספית בינה לבין יהלום ויהלום לא כפרה על עצם חיובה בתשלום הארנונה. מדובר בטענה מיתממת לנוכח כך שהעוררת יודעת היטב כי יהלום נכנסה להליכי חדלות פרעון. בכל מקרה, אין לטענה זו רלוונטיות לנוכח העובדה שהעוררת לא הוכיחה כי היא אינה מחזיקה בחניות כפי שטענה ולעניין זה אין לה אלא להלין על עצמה בלבד.

81. נציין כי העוררת טענה כי היא הגישה הודעה בשנת 2014 לרישומה כמחזיק בחניה במקום יהלום, אולם המשיב טען כי הודעה מעין זו לא הוגשה ואף העוררת הגישה ערר לשנה זו בטענה כי יהלום עדיין מחזיקה ב-75% מהחניה. העוררת נמנעה מלהגיש ראיות בעניין. הדברים מתקשרים להחלטתנו בעניין לאי עמידה בנטל המוטל עליה במסגרת הדיון בערר.

82. לאור האמור ועל בסיס החומר שהוצג בפנינו, אנו דוחים את טענת העוררת בנוגע לחיוב מחזיק-חברת יהלום, ובהתאמה אנו דוחים את טענתה בדבר פטור מחיוב בגין שטחים משותפים ובכלל זה שטחי מעברים. לענין זה ראו גם את שנקבע בעניין אמות השקעות:

"לאור התוצאה אליה הגעתי אין גם מקום לקבל את טענת המערערת בעניין שטחי התמרון והמעבר המצויים בחניון.

בעניין זה קבעה ועדת הערר כדלקמן, ובצדק:

'משלא ניתן לקבוע כי אחרים לבד מהעוררת הינם בעלי זכות להחזיק מקומות חניה בבניין ולהירשם ככאלה אצל העוררת, ממילא אין לומר כי שטחי התמרון והמעבר המצויים בחניון הינם משותפים'."

קרקע תפוסה

83. העוררת טענה כי קיים חיוב בגין קרקע תפוסה אולם על פי הפסיקה אין לחייב בארנונה קרקע תפוסה אלא אם חלים שני תנאים מצטברים: חזקה ושימוש בפועל. בתצהיר מטעם העוררת נטען כי נכס 200025812 בשטח של 1,638 מ"ר הינו קרקע תפוסה שלא נעשה בה שימוש ולפיכך יש לבטל את חוב הארנונה (סעיף 21 לתצהיר). בסעיף 33-31 לתצהירו הפנה מר בר

אשר לנספח ח' (החלטת המשיב מיום 11.5.14) וטען כי גם נכס 2000256787 מהווה קרקע תפוסה, וכי על פי נספח ח' האמור, עסקינן בקרקע תפוסה. בנספח ח' צויינה טענת העוררת בנוגע לקרקע תפוסה ולא מדובר בקביעה של המשיב לסיווג זה. מעיון בתשריט העירייה שצורף לתצהירה עולה כי נכס 2000256812 בשטח של 1,638 מ"ר אינו קרקע תפוסה אלא קומה ה' המהווה חניון. נפנה גם לביקורת מטעם המשיב שנערכה ביום 7.5.14 וצורפה לתצהירים. גם מר בר אשר מטעם העוררת טען בעדותו כי מדובר בחניון שבחזקת העוררת, שאינו מהווה קרקע. בנסיבות העניין וכפי שדחינו את הטענה בהחלטה הקודמת, אנו דוחים גם את טענת העוררת כי נכס 200025812 מהווה קרקע תפוסה ואין כל מקום להידרש למבחנים שצריכים להחיל על סיווג קרקע תפוסה. העוררת הודתה כי מדובר בחניון שבחזקתה והתברר כי מדובר בקומה ה' של החניונים.

84. בנוגע לנכס 2000256787 המשיב הסכים כי מדובר בקרקע שעיקר שימוש עם המבנה. המשיב טען בסיכומים כי העוררת הינה הבעלים של הנכס ומחזיקה בו באופן ישיר. בהתייחס לטענה כי לא נעשה בנכס שימוש הפנה המשיב לפסיקה בה נקבע כי 'ככל שמידת ההחזקה בקרקע גבוהה יותר, ניתן להסתפק ברמה נמוכה יותר של שימוש'. העוררת טענה בעיקרי הטיעון כי אינה יודעת היכן מצויה הקרקע התפוסה ובכל מקום אין לחייבה בגין שטח זה היות ולא נעשה בה שימוש.

85. סעיף 269 של פקודת העיריות מגדיר "אדמת בנין" בסעיף זה כ-"כל קרקע שבתחום העיריה שאינה לא בנין ולא אדמה חקלאית ולא קרקע תפוסה". בשונה מבנין ריק המחויב בארנונה בכפוף לפטור שחל בעניין על פי תנאיו, קרקע ריקה אינה מחויבת בארנונה משום שאם היא ריקה ממילא אין היא "תפוסה" (ה' רוסטוביץ ארנונה עירונית (2001) בעמ' 345 (להלן: "רוסטוביץ"). בבג"ץ 129/84 פרופיל חן בע"מ נ' המועצה המקומית יבנה, פ"ד לח(4) 413 (1984) נקבע כי:

"שימוש בקרקע' חייב להתבטא בפעולה חיצונית, המעידה על ניצול כלשהו לצורך מסוים".

באותו עניין דחה בית המשפט העליון את טענת המועצה המקומית לפיה יש לפרש את ה"שימוש" כ"שימוש ערטילאי או שימוש אפשרי במשמע", היינו כי "הזכות לשימוש" כמורה כ"שימוש" בפועל". בעע"ם 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ (החלטה מיום 1.12.11) (להלן: "עניין עיריית גבעת שמואל"), נקבע בסעיף 25 לפסק דינו של המשנה לנשיא, כב' השופט א. ריבלין כך:

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

345 (מהדורה חמישית, רונית כהן כספי ושגיב חנין עורכים, 2001) (להלן: רוסטוביץ – כרך ראשון); אליהו וינוגרד דיני רשויות מקומיות 564 (מהדורה שישית, 2010) (להלן: וינוגרד)).

בבר"ם 6239/04 רפאל - רשות לפיתוח אמצעי לחימה בע"מ נ' שושנה וירון, מנהלת הארנונה של עיריית קריית ים (החלטה מיום 21.04.05) נקבע:

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

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

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

ובהמשך פסק הדין, בעמ' 3, נקבע:

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

**בקרע זו יסוד השימוש הנדרש על-פי סעיף 269 לפקודת
העיריות, ויש לראותה כקרע תפוסה." (הדגשה הוספה)**

86. העוררת טוענת כי אין חולק שלא נעשה כל שימוש בבניין ולא ניתן היה לקבוע כי נעשה שימוש בקרע התפוסה.

87. כפי שקבענו בהחלטתנו הקודמת, מיקומו של הנכס, מצבו וסוגיית השימוש בו לא הובהרה לנו על ידי העוררת. העוררת נמנעה מלהציג ראיות להוכחת טענותיה להעדר שימוש וטענותיה נטענו באופן כללי וסתמי. גם בעיקרי הטיעון היא מעלה טענה בהתבסס על הטענה כי הבניין לא היה בשימוש. אולם כפי שקבענו בהחלטה הקודמת טענה זו לא היתה מוסכמת על המשיב והייתה במחלוקת ורק מתחילת 2014 הסכים המשיב לקבל את הטענה כי הנכס ריק ומשכך סווג בסיווג מלאכה ותעשייה.

88. בנסיבות העניין קיבלנו את טענת העוררת לעניין נכס 2000256787 החל מתאריך 15.4.13, המועד בו הנכס נמצא ריק מאדם וחפץ על פי דוח הביקורת מאותו מועד (כאמור לעיל, בהחלטתנו הקודמת צויין בטעות תאריך 15.11.13), למתן פטור מתשלום ארנונה בגין קרע תפוסה.

סיכום

89. הערר מתקבל בחלקו, כאשר אנו דוחים את כלל הטענות שהועלו על ידי העוררת במסגרת העררים לפטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות וטענותיה בדבר חילופי מחזיקים בחניון ובהתאמה לפטור מתשלום ארנונה בגין שטחים משותפים בחניון, ואנו מקבלים באופן חלקי את הטענה החלופית לסיווג הנכס (המבנה) בסיווג מלאכה ותעשייה, מיום 15.4.13. כן מתקבל הטענה בדבר אי חיוב קרע תפוסה באופן חלקי וזאת בגין נכס 2000256787 בלבד החל מתאריך 15.4.13.

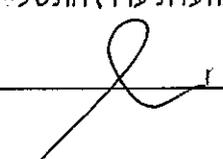
90. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

91. ניתן בהעדר הצדדים ביום 20.09.16

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 שירלי קדם


יו"ר: עו"ד אמיר לני

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: ילנה דיובקין

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. עניינו של הערר שבפנינו הוא בחיוב שהוטל על העוררת בגין נכס אשר נמצא ברח' טברסקי 8 בתל אביב. זאת בהתייחס לחיוב שהוטל על העוררת בגין תקופה מיום 1.5.2001 ועד ליום 1.6.2002.

טענות העוררת

2. העוררת טענה במסגרת הערר, שהיא עזבה את מדינת ישראל בתאריך 14.3.2001 וחזרה לישראל בתאריך 14.3.2011.

3. העוררת טענה כי יתכן שבשל גניבת ת.ז. של המערערת או זיופה, נפתחו עסקים על שמה ואף הושכרו נכסים וכך נוצר תוב ארנונה בגינו ננקטו הליכים כנגדה.

4. העוררת טענה כי ביום 23.12.2014 הגישה תלונה על זיוף חתימתה והתחזות כאדם אחר.

5. העוררת טענה כי לא יעלה על הדעת כי העירייה תפעל כנגדה בסנקציות דורסניות כאשר לא נכחה כלל בארץ בעת רישומה כמחזיקה ואין הסכם שכירות או כל מסמך אחר המעיד על רצונה לקבל התחייבות לשלם ארנונה לתקופה המיוחסת.

טענות המשיב

6. במסגרת כתב התשובה טען המשיב כי רישומה של העוררת בוצע על פי הודעה שניתנה על ידי הבעלים של הנכס ביום 17.5.01. ביום 18.6.02 התקבלה הודעת הבעלים על סיום החזקה בנכס.

7. המשיב טען כי רישום העוררת בוצע כדין על פי ההוראות הקבועות בפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות") וכי טענת הזיוף אינה מצויה בסמכות ועדת הערר. ממילא מדובר בטענה המחייבת מידת הוכחה גדולה וודאית יותר.

מסגרת הדיון בערר

8. לאחר שקיימנו דיון מקדמי במסגרת הערר נקבע התיק לדיון הוכחות וניתנו הנחיות להגשת ראיות. כן הורינו על זימונו של בעל הנכס לדיון בפנינו.
9. נציין כי נציג הבעלים של בנכס, חברת חלקה 109 בגוש 7107 בע"מ התייצב תחילה לדיון בפנינו ואף לדיון ההוכחות אולם טען כי אינו מעוניין להיות צד להליך.
10. ביום 13.04.16 קיימנו דיון הוכחות. לאחר שמיעת העדויות קבענו את התיק להגשת סיכומים בכתב ומשהוגשו, התיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

11. בארנונה, אשר נועדה לממן את פעילות הרשות המקומית, נושאים תושבי הרשות על פי מאפיינים שונים (סוג הנכס, מיקומו, גודלו וכיו"ב). ר' רע"א 10643/02 **חבס ח.צ. פיתוח 1993 בע"מ נ' עיריית הרצליה** [פורסם בנבו] (2006):

"הארנונה היא מס מוניציפלי שמוטל על האזרח במסגרת התשלומים השונים בהם הוא מחויב לרשויות השלטון המקומי, ואשר בעזרתם, בין היתר, מממנת הרשות המקומית את פעולותיה. ההצדקה להטלת הארנונה נובעת מההנאה ומהתועלת שמפיקים הנישומים מהשירותים העירוניים אותם הם מקבלים, כגון: פינוי אשפה, ניקיון, תאורה וכו'. עם זאת, התמורה הניתנת בעד הארנונה היא עקיפה ולא ישירה. כלומר, הנישומים אינם מחויבים בהכרח במחיר השירותים שהם מקבלים, הם אינם משלמים עבור השירותים עובר לקבלתם, ואף לא ניתן למנוע מנישומים שלא שילמו את הארנונה המוטלת עליהם ליהנות מהשירותים המוענקים תמורת המס".

12. החובה לשאת בתשלום הארנונה חל, ככלל, על **המחזיק** בנכס (סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992.

13. סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, קובעים חריגים לכלל האמור בקבעם חזקה קונסטרוקטיבית, ואת ההוראות בדבר מתן הודעה לעירייה וחילופי מחזיקים, כדלהלן:
- "325. חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מתבותו

בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה.

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

14. המטרה העומדת בבסיס סעיף 325 לפקודה היא להקל על העירייה בגביית המס, כך שלא יהיה עליה לבדוק בכל רגע נתון את זהותם של המחזיקים בנכסים שבתחומה. מחזיק שלא דיווח כאמור, יחויב, ככלל בתשלומי הארנונה ככל שהמחזיק החדש לא יהיה מוכן לשאת בהם. החרג השני קבוע בסעיף 326 לפקודה ולפיו מי שנעשה בעלים או מחזיק בנכס ישא בתשלומי הארנונה בגין אותו נכס. אולם, אם הייתה מכירה, העברה, או השכרה לתקופה של שנה, חייבים המוכר, המעביר, המשכיר או מי מטעמם למסור לעירייה הודעה על העסקה ולדווח בה על שם הקונה הנעבר או השוכר. גם כאן, תכלית ההודעה היא להקל על העירייה בגביית ארנונה ולמנוע מהצורך לבדוק מיהם המחזיקים בפועל.

15. ראו בר"ם 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, תק-על 2006(4) 644, 645 מפי כבוד השופט נאור:

"העיקרון הבסיסי של חיוב הארנונה הוא שהחיוב יושת על המחזיק בנכס (ס' 8 לחוק ההסדרים). תכליתו של סעיף 325 לפקודת העיריות הינה להעביר את נטל ההודעה על שינוי חזקה אל המחזיק העוזב. הוראה זו נועדה להקל על הרשות לגבות את מיסי הארנונה בלא שתידרש לעקוב בעצמה אחר השינויים בחזקה..."

16. מבין עילות ההשגה והערר, עומדת טענת איני מחזיק. לעניין זה קובע סעיף 3(א)(3) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976: 3"א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

...

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות";

17. זו מסגרת הדין בענייננו.

18. העוררת הגישה תצהיר מטעמה במסגרתו טענה כי היא נמצאת בסטטוס עולה לאחר 12 שנה בהן הייתה מחוץ לישראל. העוררת טענה כי היא עזבה את ישראל בתאריך 14.3.01. לטענתה חתימת היד המופיעה על ההסכם שהומצא על ידי בעלת הנכס אינה שלה וזאת מבלי להיות מומחה גרפולוגי. העוררת טענה כי מועד חתימת ההסכם בתאריך 9.4.01 מחזקת עוד יותר את טענת הזיוף לאור תוכנה של תעודת בירור פרטים על נוסע ממשרד הפנים.

19. בעדותה טענה העוררת כי נודע לה אודות החוב לעירייה רק לאחר שהגיע לישראל בשנת 2013, כאשר הוטל עיקול על חשבונה. העוררת טענה כי לא ראתה בעבר את נציג הבעלים שהשתתף בדיון בפנינו ולראשונה נפגשה איתו רק באולם הוועדה. העוררת חזרה על טענתה כי החתימה שמופיעה על החוזה שקיבלה מהבעלים של הנכס בדיון, אינה שלה.

20. מטעם המשיב הוגשו המסמכים שביססו את רישומה של העוררת כמחזיקה בנכס החל מתאריך 1.5.01 ועד ליום 31.5.02 :

א. הודעת הבעלים של הנכס מיום 10.5.01 שהתקבלה בעירייה בתאריך 17.5.01. בהודעה זו צויין כי הנכס שהיה מושכר לטוטל ספורט מרקטינג בע"מ התפנה החל מיום 1.5.01 והושכר לעוררת החל מיום 1.5.01 למטרת משרד למשך שנה.

ב. תשובת העירייה מיום 24.5.01 בה צויין דבר שינוי המחזיק בנכס ע"י העוררת מיום 1.5.01 בשימוש משרד.

ג. הודעת הבעלים של הנכס מיום 7.6.02 התקבלה ביום 18.6.02 בה הודיעה הבעלים על שינוי בחזקה מהעוררת לציבוטר אלכסנדר החל מיום 1.6.02.

21. בבחינת הראיות שהוצגו בפנינו לא הוכחה טענת איני מחזיק שהעלתה העוררת. כמפורט לעיל, העירייה קיבלה הודעה בדבר רישומה של העוררת כמחזיק בנכס והיא פעלה על פי הודעה זו.

22. מטעם בעלת הנכס הופיע בפנינו נציגה, אשר הציג בפנינו את חוזה השכירות המקורי ואף טען כי במעמד החתימה על החוזה הוצגה לו תעודת זהות של העוררת, ואישור פתיחת תיק במע"מ. לא ניתן לייחס משמעות רבה לטענת העוררת לפיה מר הופנלגר מטעם בעלת הנכס לא זכר אם העוררת שנכחה באולם היא זו שחתמה על ההסכם בחלוף הזמן, ובוודאי שאין בכך די כדי לראות בכך כראייה מכרעת לצורך עמידה בנטל הראייה וההוכחה הנדרשים.

23. העוררת העלתה טענת זיוף אולם טענה זו מחייבת עמידה בנטל ראיה והוכחה גבוה. בענייננו, פרט לטענה כללית שהעלתה העוררת, לפיה החתימה שמופיעה ע"ג חוזה השכירות שהוגש על ידי הבעלים של הנכס אינה שלה, לא הוגשה ראיה כלשהי המבססת את טענתה כי לא חתמה על חוזה השכירות. גם טענת העוררת כי לא שהתה בארץ אינה מספקת בנסיבות העניין. לא הוצגו ראיות בדבר כניסות ויציאות של העוררת מישראל בתקופה הנטענת ולא ניתן לשלול את הטענה לפיה העוררת הסכימה כי יעשה שימוש בת.ז. שלה על מנת להתחמק מתשלום ארנונה.

24. בהתאם להוראות שנקבעו בפקודת העיריות, רישומי המחזיק מתבצעים על פי הודעות בכתב שנמסרות ואין מקום להטיל בהן ספק על בסיס ראיות כלליות כפי שהוצגו במסגרת תיק זה.

25. מי שטוען כנגד רישומי העירייה בדבר זהות המחזיק, נדרש לעמוד בנטל הוכחה מספק, ובענייננו העוררת לא עמדה בנטל זה (ראו: עמ"ן 265-09-12 אמות השקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם בנבו 6.10.2013)).

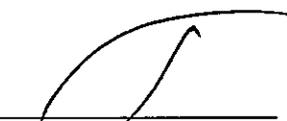
26. אשר על כן, החלטנו לדחות את הערר.

27. בנסיבות העניין החלטנו לא לעשות צו להוצאות.

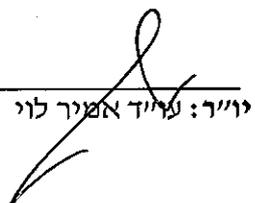
28. ניתן בהעדר הצדדים ביום 20.09.16

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 העירייה.


חבר: ד"ר גנו רייס, רו"ח


חברה: עו"ד שירלי קדם


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: אופנת הולי בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת הערר שבפנינו נדונה סוגיית סיווגו של נכס ברחוב אילת 45 בתל אביב.

טענות העוררת

2. במסגרת כתב הערר טענה העוררת כי היא חברה אופנה ויצרנית בגדים. הנכס משמש אותה לייצור בגדים באופן תעשייתי. העוררת טענה כי כאשר שכרה את הנס הוא סווג בסיווג תעשייה ומסחר ועל בסיס שיקול זה חישבה את עלויותיה. עוד טענה העוררת כי בנכס מאוחסנים חומרי גלם רבים כגון בדים וכד', המשמשים לייצור בגדים.

3. העוררת טענה כי ביום 4.1.15 נעשתה ביקורת בנכס אשר בעקבותיה שונה סיווג הנכס מבית מלאכה או מפעל תעשייה למסחר בביגוד, למרות שנכתב בדוח כי הנכס משמש לאיחסון גלילי בדים וכו'. העוררת טענה כי עובדה זו מצביעה על השימוש העיקרי בנכס כבית מלאכה לייצור בגדים.

4. העוררת הוסיפה וטענה כי לא היה מקום לשנות את סיווגו של הנכס מסיווג מלאכה ותעשייה לסיווג מסחר. לטענתה, בנכס לא מתבצעת כל פעולת מסחר וכי ההתקשרות בין הלקוחות וסוכני המכירות של המערער מתבצעת במקום עסקם של הלקוחות. הלקוחות אינם מגיעים לנכס לשם בדיקת המוצרים אלא סוכני המכירות משווקים את הבדים באמצעות דוגמאות אשר מוצגות ללקוחות בעסקיהם.

טענות המשיב

5. בכתב התשובה טען המשיב כי מדובר בנכס שעבר לחזקת העוררת ביום 1.7.14 והחייב שהוטל עליה התבצע בהתאם לשימוש שהיא עושה בנכס, כך שאין חשיבות לשאלת חיובו טרם העברת החזקה אליה.
6. המשיב טען כי הנכס אינו משמש כבית מלאכה ולכל היותר מדובר במכירת בדים ובגדים לסוחרים בסיטונאות.
7. לטענת המשיב, אין הצדקה לקביעת סיווג מלאכה ותעשייה בהתאם למבחנים שנקבעו בפסיקה לסוגיה זו. המשיב טען כי לא מתקיימת בנכס פעילות ייצורית מכל סוג שהוא וככל שאכן מתקיימת כזו, הרי שהיא מינורית ובוודאי שאינה מצדיקה סיווגו של הנכס כבית מלאכה. נטען כי גם במקום בו מתבצעת לכאורה עבודת ייצור, בשולחן הגזירה, הרי שהוא נמצא ללא כל שימוש במהלך הביקורת.
8. עוד טען המשיב כי העוררת מציינת כי מגיעים לנכס הלקוחות שלה שהם סוכני מכירות המשווקים את הבדים וכי העוררת אינה עומדת בהגדרה המצויה בסעיף 3.3.1 לצו הארנונה לעניין שטח בו מאוחסנים חומרי גלם בלבד המשמש את התהליך התעשייתי.

מסגרת הדיון ודינוי הוועדה

9. לאחר שקיימנו דיון מקדמי בתיק, נקבע לדיון הוכחות וניתנו הנחיות להגשת תצהירים. ביום 30.3.16 קיימנו דיון הוכחות במהלכו נחקרו העדים מטעם הצדדים.
10. בתום דיון ההוכחות נקבע התיק להגשת סיכומים בכתב ומשהוגשו, התיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

11. 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. בע"א 1130/90 **חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה**, פ"ד מו(4) 778, 785 (1992) נקבע על ידי בית המשפט כך:

"... מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר".

12. 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..."

13. לענייננו רלוונטיים שני סעיפים מתוך צו הארנונה של עיריית תל אביב:

א. סעיף 3.3.1 לצו הארנונה אשר דן בבתי מלאכה ובמפעלי תעשייה.

ב. סעיף 3.2 לצו הארנונה אשר דן בסיווג העסקי, 'בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר'.

14. המבחנים לקביעת סיווג תעשייה, 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 פ"ו (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.

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

16. 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 שמחזקים את המסקנה כי הסיווג ההולם הוא תעשייה.

ג. אף גודל הנכס ומספר העובדים המועסקים בנכס עשויים להוות אינדיקציה לקביעת סיווג של הנכס כתעשייה.

17. בהתייחס לסיווג מלאכה, שהוא הרלוונטי לדיון בפנינו, נפנה לפסק דינו של בית המשפט העליון שניתן בעניין מישל מרסייה". שם דן בית המשפט העליון בשאלת סיווגה של מספרה בסיווג מלאכה ותעשייה. בית המשפט התייחס שם למבחנים שנקבעו בעניין רעיונות בצינו, כדלקמן:

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

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

18. על פי הפסיקה, בית המשפט העליון לא הוציא מכלל אפשרות ש"בבסיס ההקלה בארנונה לה זוכים בתי מלאכה טמון – במידה רבה – יסוד סוציאלי. באופן מסורתי מתח הרווחים שסיפקו בתי המלאכה לבעליהם היה נמוך. בתי המלאכה היו מקומות פשוטים ונעדרי תחכום טכנולוגי (מה שמכנים בימינו low tech), שהיקף הכנסותיהם היה נמוך. בעליהם התפרנסו, בדרך כלל לא ברווח רב, מיגיע כפיהם. יחד עם זאת, סיפקו שירות חיוני לציבור" (ר' עניין מישל מרסייה בפסקה כ"ט).

19. בית מלאכה הוגדר במילון אבן שושן כ"מקום שעובדים שם במקצוע מסוים בעיקר בעבודת ידיים (להבדיל מן 'בית חרושת' שעובדים בו בעיקר במכונות) כגון נגריה, מסגריה, סנדלריה" בעל מלאכה – "אמן, העוסק בעבודת ידיים במקצוע מסוים, כגון נגר, מסגר, חרט, ספר" (ר' עניין מישל מרסייה).

20. בעניין ע"מ 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים דן בית המשפט העליון במשמעות המונחים "תעשייה", "מלאכה" ו"שירותים". בית המשפט התייחס לסיווג מלאכה כך:

"בתווך בין שתי הקבוצות הללו (תעשייה בצד האחד ושירותים בצד השני – א.ל.), מצויה קטגורית הנכסים המשמשים ל'מלאכה', אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב 'שירותי' של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין 'תעשייתי', במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ('צווארון לבן'). כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעששיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים. מאפיינים אלה תואמים לחלוטין את האופי של פעילויות הנחשבות כמלאכה קלאסית, דוגמת אלה הנזכרים בהגדרה המילונית של 'בית מלאכה' (נגריה, מסגריה וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית.

פעילות המקיימת שני מאפיינים אלה ראויה להיות מסווגת לצרכי ארנונה בסיווג של 'מלאכה' או 'בית מלאכה'....". (הדגשה הוספה).

מן הכלל את הפרט

21. בענייננו אכן כפי שטוען המשיב, סיווגו של הנכס לצורכי הארנונה צריך להיקבע בהתאם לשימוש שמתבצע בנכס. העוררת טענה כי היא הסתמכה על כך שהנכס סווג טרם השכרתו בסיווג מלאכה ותעשייה אולם, לא הוכח מי שכר את הנכס לפניה ומהו השימוש שנעשה בנכס באותה עת ועל פיו סווג הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה.

22. מהעובדות שהוצגו בפנינו למדנו כי העוררת עוסקת באופנה, בייצור ובמכירת ביגוד.

23. בדוח הביקורת שנערכה בנכס מטעם המשיב ביום 23.12.14 צויין כי במקום נראו גלילי בדים, גזרות, שקיות, קרטונים, מדפים עם קלסרים, שני מתלים ועליהם בגדים עם טיקטים (צויין כי על פי דברי תומר מדובר במודלים), תנור לייבוש בגדים אחרי צביעה או הדפס, פרס

להדפסה על בדים, פחי צבע. צויין כי חלק מהבדים היו מונחים על שולחן ולא ניתן היה לראות את השולחן מכיוון שהבדים הסתירו אותו. לדברי תומר מדובר בשולחן גזירה.

24. בדוח הביקורת שנערכה בנכס מטעם המשיב ביום 23.8.15, צויין כי במקום נראתה גלריה מעל כל שטח קומת הקרקע עם מתקן עליה חשמלי קבוע. העובדים במקום לא אפשרו לעלות לגלריה בטענה שבעל העסק בחו"ל והוא לא מאשר להיכנס למקום ללא רשותו. בקומת הקרקע נראו שולחן עם מחשב וציוד משרדי שונה, שולחנות עם בגדים שחלקם ארוזים, בגדים על מתלים, קרטונים, מכשיר להטבעת הדפסים ומכשיר להטבעת ניטים על בגדים. בדוח צויין על פי לדברי אחת העובדות כי לנכס מגיעים סחורות ובמקום מדפיסים על החולצות, מקפלים וארוזים את החולצות. בתמונות שצורפו לדוח הביקורת ניתן לראות מטבחון, שולחן עם מכונות להטבעת ניטים והדפסים, מתלה עם בגדים לאורכו, שולחנות עם בגדים ארוזים בשקיות נילון.

25. בדוח הביקורת שנערכה בנכס מטעם המשיב ביום 14.10.15 צויין כי הגישה לגלריה נחסמה על ידי שולחן וחפצים שונים. תומר טען כי הגישה לגלריה נאטמה. עורך הביקורת ציין כי בביקורת מיום 23.8.15 נראה מתקן עליה חשמלי קבוע לגלריה והעובדים מנעו את הגישה בטענה כי בעל הנכס בחו"ל ואינו מאשר להיכנס למקום ללא רשותו. בקומת הקרקע נראו בגדים על מתלים, בגדים ארוזים, שולחן עם מחשב, מכשיר/מכונה להטבעת הדפסים על בגדים וציוד שונה בשטח בגודל כ-2.3*1.2 מ"ר נראו שלוש מכונות תפירה. בדוח צויין כי על פי דברי תומר, המקום משמש כמתפרה של דגמים, חלק מהסחורה נתפרת במקום וחלקה מיובאת מחו"ל. לדבריו הבגדים שבמקום מייבוא ובמקום מתבצעות בהם ביקורות איכות, הטבעת הדפסים וניטים. בתמונות שצורפו לדוח הביקורת רואים בעיקר חבילות רבות של בגדים, בחורה שמקפלת ועובדת עם אחת מהמכונות, מכונות התפירה ללא תופרים.

26. מטעם העוררת העיד בפנינו מר תומר אקרמן אשר טען כי במקום מתבצעת ביקורת טיב והדפסים, תיקונים ותפירות. הוא ציין כי מכונות התפירה הוכנסו למקום למספר חודשים וכי לא השתלם לעבוד עם מכונות אלה, כך שכיום אין מכונות תפירה. הוא התייחס לבגדים שרואים על הקולבים וציין כי מדובר בבגדים שהם מעצבים, כאשר המעצבות נמצאות בסטודיו בסמוך לנכס. הדגמים נשארים במקום כאשר בנכס אחר שנמצא בצמוד, מוכרים את הבגדים. לנכס לא מגיעים לקוחות ובמקום מתקנים את הבגדים ומבצעים הדפסים באמצעות מכונת דפוס אחת. החולצות הרבות שנראו בתמונות הן חולצות שעל גביהן מטביעים הדפסים והאריזות הרבות שנצפו בביקורת על השולחן ומדף מתחת לשולחן הן של ההדפסים. לנכס מגיעה סחורה אשר מוזמנת ממתפרה, למשל החולצות שעל גביהן מבצעים את ההדפסים. לאחר מכן מחזירים חולצות למתפרות והן חוזרות לאתר מכן ועובדות לחנות למכירה. עיקר הפעילות בנכס היא ביקורת טיב, קישוט, צביעה והדפסים. האחסנה מתבצעת בנכס אחר.

27. בבחינת כלל העובדות שהונחו בפנינו החלטנו לקבל את הערר ולקבוע כי סיווגו של הנכס יהא מלאכה ותעשייה.

28. בהשוואה לפסיקה בעניין בונדד, פעולות שתכליתן להתאים את המוצר ובכלל זה לבצע פעולות ביקורת טיב, תיקונים על פי צורך, קישוט והטבעת הדפסים, מהוות חלק מפעולות הייצור, גם אם מדובר בחוליות אחרונות של הטיפול והכנת המוצר לקראת מכירתו. לא הוכח כי במקום מתבצעת פעולת מסחר או מתן שירותים. שקלנו אם הנכס משמש בעיקרו כעמדה לוגיסטית, מינהלתית, בתמיכה לפעילות המסחרית, אולם בבחינת העובדות שהונחו בפנינו נראה כי הפעילות העיקרית הינה הפעילות שנמצאת עדיין כחלק מתהליך הייצור וזו עיקר הפעילות והשימוש בנכס. מדובר בפעילות של בדיקת טיב המוצרים, ביצוע תיקונים על פי הצורך, הטבעת ניטים והדפסים עד ליצירת המוצר הסופי. הפעילות המסחרית, הניהול והאחסנה מתבצעות בנכס אחר.

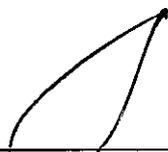
29. אשר על כן, החלטנו לקבל את הערר לסווג את הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה.

30. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

31. ניתן בהעדר הצדדים ביום 20.09.16

בהתאם לסעיף 25(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 העירייה.


חבר: ד"ר זנו רנד, רו"ח


חברה: עו"ד שלילי קדם


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: רו"ח דר' זיו רייך

העוררת: סיילו ספא בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של ערר זה הינו ביחס לנכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב הירקון 115, תל אביב יפו, הרשום בספרי העירייה כחן מספר 10135407 בשטח של 427.85 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

במסגרת הערר נטען בין היתר כי יש להשיב לעוררת סכומים ששילמה ביתר בגין שטח גדול יותר וכן שיש לסווג את הנכס כבית מלון לפי סעיף 3.3.6 לצו.

ביום 14.6.2016 התקיים דיון בפנינו.

ב"כ המשיב חזר על טענותיו המקדמיות כי מדובר בתביעת השבה בה אין הוועדה מוסמכת לדון. ב"כ העוררת טען כי לוועדה יש סמכות לקבוע את שטח הנכס בשנים קודמות לשנת המס הנכסית, גם טרם הגשת ההשגה.

לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול ביקשו הצדדים לקבוע את התיק להגשת סיכומים הן בטענות המקדמיות והן לעניין סיווג הנכס וכך הוחלט. הצדדים הגישו סיכומיהם וכן סיכומי תשובה מטעם העוררת והתיק בשל להכרעה.

עיקרי טענות העוררת:

סמכות הוועדה לשנים קודמות:

1. העוררת טוענת כי החל משנת 2008 חויב הנכס בתשלום ארנונה בשטח של 457 מ"ר בסיווג הקבוע בסעיף 3.2 לצו.
2. בשנת 2015, הוקטן שטח הנכס על ידי המשיב ל- 427 מ"ר.
3. המצב העובדתי והמשפטי של הנכס לא השתנה מהמועד בו החלה העוררת להחזיק בנכס בשנת 2008 ועד היום.
4. מדובר בקביעות בעלות אופי עובדתי- טכני.
5. אין בחוק הערר, בתקנות הרשויות המקומיות, בחיקוק אחר ובפסיקה כל הגבלה המצמצמת את סמכות הוועדה לבדוק רק את העובדות שהתקיימו בשנת מס מסוימת.

6. אין בעובדה שיש להגיש השגה תוך 90 ימים מיום הודעת החיוב בארנונה כדי למנוע מהועדה לבדוק עובדות ולהכריע גם לגבי שנים קודמות לשנת המס בה הוגשה ההשגה.
7. מגמת המחוקק וההלכה הפסוקה היא להרחיב את סמכותה של ועדת הערר ככל שניתן.
8. העוררת מפנה לבגץ 351/88 טית בית בע"מ נ' עיריית פתח תקוה וכן לרע"א 2425/99 עיריית רעננה נ' י.ח. יזום והשקעות בע"מ.
9. הימנעותה של ועדת הערר לדון בטענותיה תעמיד את העוררת בפני שוקת שבורה, שכן בית המשפט עלול לקבוע כי השאלות הכרוכות בעילת התביעה הן במסגרת מומחיותה של ועדת הערר.
10. ועדות ערר אינן תוחמות את עצמן למצב עובדתי ומשפטי שחל רק בשנה שלגביה הוגשה ההשגה. העוררת מפנה לעת"מ 132/07 פ.ב.ר בע"מ, מלון מונפול נ' עיריית תל אביב, לערר מס' 140010267 קריגר אהוד ואח' נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו ולעת"מ 63922/12/14 דוד מזרחי נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו.
11. ועדת הערר אינה מוגבלת לבחינה העובדתית והמשפטית לגבי שנים קודמות וכן באשר להשבת סכומים ששולמו ביתר.

סיווג הנכס:

12. המשיב טועה בסיווג הנכס. סעיף 3.3.6 לצו קובע סיווג מיוחד ותעריף נפרד לפיו יש לחייב את הנכס כבית מלון.
13. לפי ההלכה באם ניתן לסווג את הנכס בסיווג ספציפי בעל מאפיין יחודי יש להעדיפו על הסיווג השיורי. מפנה לבר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה וכן עמ"נ 42163/12/10 גייגי אקדמי בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו.
14. העדפת סיווג ספציפי עולה גם מתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות מקומיות) תשס"ז 2007.
15. המחוקק בסעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה הגדיר שלושה מאפיינים שעל הרשות לבחון בטרם סיווג לצורך ארנונה והם סוג, שימוש ומיקום.
16. אין חולק שהנכס משמש לספא, שספא הוא למטרת נופש, כי הספא הוא מערכת חדרים הממוקמת בתוך מלון שרתון וכי הספא נותן שירותים הן לאורחי המלון והן לאורחים שאינם לנים במלון.
17. אין בכך שהנכס מופעל על ידי גורם עסקי חיצוני שאינו המלון כדי לשלול ממנו את הסיווג.
18. העובדה כי ניתנים בנכס שירותים גם ללקוחות שאינם אורחי המלון אינה שוללת את סיווגו. לא נקבע כך בסעיף הצו, בדומה למקרים אחרים כמסעדה או בית קפה שם נקבע סייג מפורשות.
19. המשמעות הלשונית הטבעית מוליכה למסקנה כי מדובר בשטח המשמש למטרת נופש הצמוד לבית המלון וכך יש לסווגו.
20. החלטת ועדת ערר 140006852 א.מ.ג.י.ג.י קפיטל בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (להלן: "קפיטל בע"מ") אינה מחייבת ואינה מנחה.

21. העוררת שומרת על זכותה לאבחן עובדתית את המקרה דנן ממקרה קפיטל בע"מ.

עיקרי טענות המשיב:

סמכות הוועדה לשנים קודמות:

22. המשיב טוען כי טענות העוררת נוגעות לחיוביה בגין השנים 2008 ועד 2015.

23. אין חולק כי במהלך שנים אלו העוררת לא הגישה השגות ועררים על גודל השטח בו חויבה.

24. המשיב מפנה לעת"מ 2178/04 רוזלינדה אינטרנשיונל קורפוריישן נ' עירית תל אביב יפו, עת"מ 241/08 רם-חן חניונים נ' מנהל הארנונה של עירית תל אביב יפו, בר"מ 6333/09 רם-חן חניונים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עירית תל אביב יפו, ע"א 367/85 מדינת ישראל נ' קיטאי, בר"מ 9179/05 המקום של ש' שמחה נ' מנהל הארנונה, עמ"נ 167/07 פאנץ' ליין בע"מ נ' מנהל הארנונה של עירית תל אביב יפו וכן עמ"נ 1069/06/13 יורם דב בולקינד נ' מנהל הארנונה עירית תל אביב יפו.

25. העוררת לא ביקשה ולא קיבלה כל ארכה להגשת השגה על חיוביה בגין שנים קודמות.

26. על העוררת לפנות בתביעת השבה ותביעה זו אינה בסמכות ועדת הערר. עמ"נ 220/04 מנהל הארנונה בעירית תל אביב נ' אפרתי מדפיס נכסים (להלן: "אפרתי מדפיס").

27. לטענת המשיב לבית המשפט סמכות לדון בטענות לגופן במסגרת תביעת ההשבה.

28. גם במקרה בו מתבקשת השבה נטל ההוכחה כי העיריה התרשלה מוטל על הנישום. הנישום במקרה שלנו- העוררת התרשלה לאורך השנים ולא טרחה להשיג על חיוביה ואינה יכולה לעשות זאת כעת, בתלוף השנים.

29. הסעד המהותי אותו מבקשת העוררת הוא השבה וכך גם מציינת בסיכומיה.

30. נציין כי המשיב הרחיב בסיכומיו ופירט את השתלשלות הדברים עוד טרם הגשת ההשגה וערר זה. המשיב טען לשם הזהירות למול טענה שלא נטענה על מנת להוכיח שהעירייה לא התרשלה ופעלה כדין לאורך השנים. העוררת לא טענה כי המשיב התרשל לאורך השנים בסיכומיה ועל כן מצאנו שלא לפרט טענות אלו, שעניינן טענות לגופו של עניין, בשלב זה, בטרם הכרענו בטענות המקדמיות.

סיווג הנכס:

31. עיקרון העדפת הסיווג לא יכול לחול מקום בו לשון הצו עומדת בסתירה לשימוש הנעשה בנכס.

32. אין חולק שהנכס משמש לספא וכי הוא נותן שירותים גם למי שאינו אורח המלון.

33. יש מחלוקת על כך שהנכס משמש למטרת נופש וכן שהנכס הוא מערכת חדרים הממוקמת בתוך מלון שרתון.

34. מטרתו של החלק בסעיף הנוגע לענייננו היה להקל על בתי המלון בהם קיימים מתקני נופש כגון בריכה, שטחי נופש, אולמות מופעים וכד'.

35. המשיב מפנה לקפיטל בע"מ, שם נידונה סוגייה דומה.

36. המקרה של "גיא נתנאל" עליו נסמכת העוררת אינו מעיד על המקרה דנן.
37. ספק אם ניתן לראות בפעילות שבספא כ"נופש" במלוא מובנו. העוררת לא התייחסה לעניין זה כלל. העוררת לא טרחה להבהיר מהי הפעילות שבנכס.
38. אין לקבל את טענת העוררת לאבחן את החלטת הועדה מבחינה עובדתית. העוררת ויתרה על האפשרות שניתנה לה לנהל הליך מלא אשר יכלול דיון הוכחות לאחר הגשת תצהירים.

דיון והכרעה:

סמכות הועדה לשנים קודמות:

39. ראשית נציין שהעוררת, בסיכומי התשובה שהוגשו מטעמה התייחסה רק לטענות המשיב לגופו של עניין, בטענות לפיהם המשיב התרשל לאורך השנים, בטרם הוגשו השגה וערר המונחים להכרעה בפנינו. אין מקום לטענות לגופו של עניין בטרם הוכרעה הסוגיה המקדמית ולכן מצאנו שלא לפרטם בשלב זה.

40. טענות העוררת מתייחסות לחיוביה בגין השנים 2008 ועד 2015. אין חולק כי במהלך שנים אלו העוררת לא הגישה השגות ועררים על גודל השטח בגינו חויבה.

41. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים מצאנו כי יש לדחות את טענות העוררת.

42. סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 קובע כי:
"א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:
(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
(2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;
(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;
(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס".

הסעיף מונה שלושה תנאים מצטברים המקימים את סמכות המנהל לדון בהשגה: הראשון, פנייה של החייב בארנונה בעקבות הודעת תשלום; השני, פנייה במסגרת תקופת זמן של 90 ימים ממועד קבלת ההודעה; השלישי, תוכנה של הפנייה נוגע לטענות המנויות בסעיף.

43. המתחייב מהתנאי הראשון והשני, הוא, כי עניינה של ההשגה נוגע להודעת תשלום שהוצאה לנישום 90 יום קודם להגשת ההשגה. כאשר המועד להשיג על השומה חלף, השומה הופכת סופית, ואין לנישום אפשרות לתבוע בהשגה השבה של סכומים ששולמו לטענתו ביתר לפי הודעות תשלום קודמות (ה' רוסטוביץ, מ' וקנין, פ' גלעד, נ' לב, ארנונה עירונית (ספר שני) (המכון לחקר המיסוי המוניציפאלי, התשס"ח-2007)).

44. באפרתי מדפיס דנה, כבי' השופטת א' קובו, בעניינה של חברה אשר באמצע שנת 2003 התברר כי במציאות, השטח המוחזק על ידה בפועל, הינו כמתחצית מהשטח הרשום בספרי העירייה. העירייה עדכנה את ספריה, וזיכתה את המשיבה בעודף התשלום, רטרואקטיבית, מתחילת שנת 2003. החברה פנתה למנהל הארנונה ודרשה השבתם של התשלומים העודפים ששולמו עקב החישוב המוטעה, החל בשנת 1996. ועדת הערר חייבה את מנהל הארנונה להשיב לתברה את מיסי הארנונה שנגבו ביתר. המנהל ערער לבית המשפט בטענה, כי הועדה אינה מוסמכת לדון בדרישה להשבה.

כב' השופטת א' קובו קבלה את הערעור, בקובעה:

"המשיבה פנתה למנהל ארנונה שנים לאחר שנקבעה שומת הארנונה, שאף שולמה על ידה. טיבן של השגות שיש להגישן תוך זמן קצוב, 90 ימים ממועד קבלת הודעת התשלום. כמו כן מתייחסת ההשגה לחיוב אשר התגבש זה לא מכבר, הן מטעמים שביעילות והן מטעמי תכנון תקציבי של הרשות המקומית ... החשבון התקופתי בודאי שאינו מתייחס לשנים עברו, ולא ניתן לפרש בהרחבה את הזיכוי במסגרתו כמאפשר 'השגה רטרואקטיבית' כפי שמבקשת המשיבה לשכנע. הדבר אינו עולה בקנה אחד עם הרציונל העומד בבסיס הסעיף. בפועל, פרשנות מעין זו משמעותה כי אין הגבלת מועד להגשת השגה. מכאן, שפניית המשיבה אינה יכולה להיחשב כ'השגה' כמשמעותה בחוק הערר ולמנהל הארנונה, ואף לועדת הערר, אין כלל סמכות לדון בה".

בהמשך הוסיפה כב' השופטת א' קובו:

"יתרה מכך, פניית המשיבה אף אינה עונה על הדרישה כי טענותיה תבואנה במסגרת הטענות המותרות בסעיף 3(א) לחוק הערר. המאפיין את הטענות שניתן להעלות בפני מנהל הארנונה לפי סעיף 3(א) לחוק הערר הינו כי הן מצומצמות לעניינים טכניים ועובדתיים, ואין הסעיף עוסק בסוגיות משפטיות מובהקות".

45. בנוסף, ראו עת"מ 2178/04 רוזלינדה אינטרנשיונל קורפוריישן נ' עיריית תל אביב יפו:

"מקובלת עלי עמדת המשיבה כי העותרת לא יכלה להגיש השגה על השנים 1998-2002 לאור עקרון סופיות השומה. מכאן שלשנים 1888-2002 נקבעו שומות שהפכו לסופיות מאחר ולא הוגשו עליהן השגות. במילים אחרות; העותרת "איחרה את הרכבת" לשנים 1998-2002".

46. נציין גם כי העוררת לא ביקשה כל ארכה להגשת השגה בגין חיוביה לשנים קודמות.

47. אף אם סבורה העוררת כי ההחלטה בעניין פסק דין אפרתי הינה החלטה מנחה נציין כי ועדת ערר הינה סוברנית להחליט כאשר יש החלטות סותרות בבתי המשפט השונים, כמו גם בוועדות השונות.

48. הוועדה סבורה שאין לה סמכות לדון בתביעת השבה ו/או בקביעת שטח הנכס לגבי שנים קודמות ומאמצת את החלטות בתי המשפט התומכות בדעה זו.

49. בנוסף, אנו מאמצים את טענת המשיב בסיכומיו שבית המשפט העליון הכריע אף הוא לעניין הסמכות ברע"א 6590/05 עיריית אשדוד נ' שמעון צרפתי.

50. העוררת מנסה להפריד את טענותיה בכך שועדת הערר תדון רק בשאלת שטח הנכס בשנים קודמות. גם דין טענה זו להידחות. טענה בדבר גודל השטח לא נטענה בשנים בהם מבקשת העוררת מהוועדה להכריע וכפי האמור לעיל, לוועדה אין סמכות לדון בטענה זו אשר לא הוגשו השגות בגינה כל השנים ולא הוגשו בקשות לאורכה להגשת השגות.

51. מצאנו כי פסקי הדין שאוזכרו על ידי העוררת אין בהם כדי לסייע לה בהכרעת הסוגיה דנן.

52. לאור האמור לעיל, הוועדה קובעת כי אין היא מוסמכת לדון בטענות גודל הנכס בשנים 2008-2015 וכן בטענות ההשבה.

סיווג הנכס:

53. סעיף 3.3.6 לצו הארנונה קובע כדלקמן:

"בתי מלון יסווגו לפי דרגת שירות....
לרבות אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה והמשרת בעיקר את
המתאכסנים בו וכן שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט ונופש והצמודים
לבית המלון.
חנויות, משרדים ועסקים אחרים המצויים בתוך המלון יחויבו לפי שימושם.."
(ההדגשה אינה במקור ש.ק).

54. על הוועדה להכריע האם השימוש בנכס עונה לפעילות הקבועה בסעיף כ"מטרות ספורט
ונופש" או שמא הפעילות תואמת את השימוש "עסקים אחרים" כקבוע בסעיף.

55. העובדות המונחות לפנינו הן כדלקמן:

- השימוש המבוצע בנכס הוא ספא.
- הספא מנוהל על ידי חברה חיצונית.
- הספא ממוקם בצמוד לבית המלון או בתוכו (הצדדים לא הוכיחו טענותיהם)
- השירותים הניתנים בספא הם גם לאורחי המלון וגם לאלו שאינם אורחי המלון.

56. לאחר שבחנו את טענות הצדדים בעניין אנו סבורים שיש לדחות את טענות העוררת.

57. שוגה העוררת שאין סיווג ספציפי לפעילות אותה היא עושה בנכס. לטעמנו הפעילות הינה של
עסק ולכן יש התייחסות ספציפית כאמור "עסקים אחרים המצויים בתוך בית המלון".

58. העוררת בחרה שלא לנהל הליך הוכחות מול הוועדה ומלבד האמירה כי העסק משמש גם את
אורחי המלון וגם אלו שלא אורחי המלון, לא הוכיחה דבר. העוררת לא הוכיחה מהם
השירותים הניתנים בנכס, מהו אחוז השירותים הניתן לאורחי בית המלון ולמעשה אין כל
הבדל בין עסקה של העוררת לבין כל עסק אחר המתנהל באותו סוג פעילות.

59. חזקה היא שהימנעות מהבאת ראיות משמעותיות פועל לחובת העוררת.

60. עצם העובדה שעסקה של העוררת מצוי בצמוד לבית המלון או בתוכו אין בו כשלעצמו כדי כך
שעסקה ייחנה מסיווג מופחת בארנונה.

61. לטעמנו ישנה חשיבות לכך שהעסק לא נותן את שירותיו בעיקר לבאי המלון וכי שהעסק אינו
מנוהל על ידי המלון. הרי מה שונה עסק זה מכל עסק אחר אם אין לו את הזיקה לבית המלון
ומשרת בעיקר את אורחיה.

62. כאמור, ועדה זו הינה סוברנית להחליט ואין היא כפופה להחלטות ועדות הערר אך במקרה זה
מצאנו כי אנו מאמצים את קביעת ועדת הערר (קפיטל בע"מ שאוזכר על ידי המשיב) שניתנה
בעניין דומה וקבעה כי משמעות "שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט ונופש הצמודים
לבית המלון" אינה יכולה לסייע לעוררת שכן משמעות דרישת ה"צמידות" לשטח המלון אינה
רק פיזית אלא גם מעשית/שימושית- האם משרת את אורחי המלון.

63. לטענת העוררת לפיה היא שומרת על זכותה לאבחן את ההחלטות המוזכרות בעררים לעיל
מעורר זה, נציין כי לא קמה לעוררת זכות זו מאחר וזוהי על הליך הוכחות והבאת ראיות ועל
כן אין לה אלא להלין על עצמה בלבד.

64. לאור האמור, הערר נדחה הן בטענות המקדמיות והן לגופו של עניין בטענת סיווג הנכס.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 21.9.2016.

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

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


חבר: רו"ח דר' זיו דיין


חבר: עו"ץ גדי טל


יו"ר: עו"ץ שג'לי קדם

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יח באלול תשעו
21.09.2016
מספר ערר : 140011807 / 09:50
מספר ועדה: 11419

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: סכסכ רמזי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

צד ג': פייסל אבוסייף

החלטה

לאור ההסכמות שהושגו בין הצדדים, אנו נותנים להם תוקף של החלטה ומורים כי המשיב יפעל בהתאם למדידה שבוצעה בנוכחות כל הצדדים בהתאם להחלטת הוועדה מיום 18/10/15 ויעדכן את השטחים ואת חיובי הארנונה בהתאם.

אנו מברכים את הצדדים שהשכילו להגיע להסכמות בתיק זה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.09.2016.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

מס' ערר: 140013026

שליד עיריית תל אביב-יפו

140015145

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: רו"ח דר' זיו רייך

העוררת: סיטה כיתת אומן לבישול

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינם של עררים מאוחדים אלה הינו נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב הכישור 4, תל אביב יפו ורשום בספרי העירייה החן-10524797 בשטח של 419 מ"ר אשר סווג על ידי המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", (להלן: "הנכס")
2. העוררת טוענת כי יש לפצל את הנכס ולחייב חלק משטחו בשטח של 235 מ"ר לפי סיווג של "תעשייה ומלאכה" ואת יתרת השטח "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "השטח").
3. ביום 4.5.2016 התקיים דיון הוכחות בפני הוועדה. הצדדים הגישו סיכומיהם כמו גם סיכומי תשובה מטעם העוררת והתיק בשל להכרעה.

תמצית טיעוני העוררת:

4. העוררת טוענת שחובת הוועדה לפצל נכס לסיווגים שונים מקום בו הדין וההלכה מחייבים זאת.
5. במקרה דנן, יש לפצל ולסווג את השטח המורכב משטח של 200 מ"ר שטח ייצור ושטח של 35 מ"ר מחסן המשמש את שטח הייצור.
6. נטל ההוכחה מוטל על המשיב שכן לא חל כל שינוי בשימוש בשטח.
7. העוררת הוכיחה כי השטח משמש לייצור מזון בתחום הקונדיטוריה, כי יש בשטח תנורים תעשייתיים, מיקסרים, מרדדות, מקררים גדולים, שולחנות עבודה ושאר ציוד אפייה וכי יש לה רשיון יצרן בתוקף.
8. תוצרת העוררת נמכרת לחברת "שמרים" ולגורמים אחרים. העוררת פיתחה ויצרה עבור חברת שטראוס, לנדוור ועוד.
9. גם מדוחו"ת ותצהירי המשיב ניתן ללמוד כי השטח משמש לפעילות ייצורית.

10. הפעילות בנכס היא יצרנית ולימודית. העד מטעם העוררת הצהיר כי מתח הרווחים נמוך שכן הפעילות היצרנית הנה בראשיתה.
11. העד מטעם המשיב לא ביקש בזמן הביקורת בנכס לראות תשבונות, תעודות משלוח או לשוחח עם איש כספים.
12. אין זיקה ישירה בין שני חלקי הנכס ואין הכרח שתהיה סמיכות לצורך מהותו ולכן יש לפצל את הנכס.
13. העוררת מפנה לעמ"נ 1007/04 **אביטל אברהם נ' עיריית קריית שמונה** וטוענת כי פסק דין זה מחייב את הוועדה ועליה לפסוק באופן זהה להחלטה זו.
14. לחילופין טוענת העוררת שיש לקבל את טענתה ולסווגה כ"מלאכה ותעשייה" שכן הפעילות בשטח עונה לארבעת המבחנים אשר נקבעו בפסיקה לזיהוי פעילות ייצורית.
15. סיווג ספציפי של "תעשייה ומלאכה" גובר על הסיווג השירי "בניינים שאינם משמשים למגורים".
16. העוררת טוענת כי יש לבטל את החיוב הרטרואקטיבי שהושת עליה.
- תמצית טיעוני המשיב:**
17. המשיב טוען שהעוררת צירפה לסיכומים מטעמה נספחים אשר מהווים ראיות חדשות שצורפו לראשונה בסיכומי העוררת. המשיב מבקש מהוועדה להוציאם מתיקי הערר שכן מדובר בחריגה מדיני הראיות ובהרחבת תזית אסורה.
18. פעילות העוררת בנכס השתנתה ועל כן נטל ההוכחה מוטל על העוררת.
19. העד מטעם העוררת הצהיר כי ההכנסות, אשר מעידות בצורה מיטיבה על היקף הפעילות הינן כ 15% מסך כלל ההכנסות.
20. העוררת לא הציגה ראיות בעניין ולא הוכיחה את חלוקת ההכנסות ממנה ניתן היה ללמוד על הפעילות בשטח. העוררת הציגה רק 2 תשבונות בסכומים זניחים.
21. היקף הפעילות הייצורית הינו בהיקפים כספיים שוליים עד זניחים.
22. אין חולק כי שטח "א" שסומן בתשריט משמש לצרכי לימוד. בשטח "ב" לפי דברי מצהיר העוררת מידי פעם יש שיעורים שמיועדים לייצור ספציפי. המשיב טוען ששטח הייצור בפועל עומד על 63 מ"ר ולכל היותר 77 מ"ר המהווים 18% מכלל שטח הנכס. בשטח "ב" קיימים משרדים, שירותים וחדר מדרגות משותף עם שטח "א".
23. העוררת לא הוכיחה היכן מצויים אותם 235 מ"ר, לא הוכיחה כי הפעילות בשטח עומדת במבחני הפסיקה לסיווג "תעשייה ומלאכה".
24. מהותו של הנכס הוא בית ספר לקונדיטוריה. השימוש בחלק התעשייתי הינו משלים וחופף לנכס בו מתקיימים בו לימודים.

25. המקרה אינו דומה למקרה שנידון בהרצליה שם לא היה קשר בין הנכסים והם היו בקומות שונות. אין גם מקום להשוואה עם אביטל אברהם שכן שם דובר בחנות ובית מאפה.

26. לעניין החיוב הרטרואקטיבי טענה זו אינה בסמכות הוועדה ודינה להידחות על הסף.

תמצית סיכומי תשובה מטעם העוררת:

27. המשיב לא התייחס בסיכומיו לרשיון היצרן שמחזיקה העוררת.

28. אין בנספחים שצורפו לסיכומי העוררת משום הרחבת חזית אסורה או חריגה מדיני הראיות. העוררת הודתה כי בשנתיים האחרונות הוסיפה פעילות נוספת ולכן עברה מגבעת שמואל לתל אביב. העוררת לא אמרה כי בנכס בתל אביב השתנתה הפעילות מאז נכנסה אליו.

29. המצהיר מטעם העוררת ציין בהגינותו כי מתח הרווחים נמוך הואיל וזו שנת הפעילות הראשונה ואין כל מקום לטענה כי העוררת מסתירה מידע. ההיפך הוא הנכון. העוררת הציגה חשבונות לדוגמא המלמדות על מכירת התוצרת אשר אינן מעידות על היקף המכירות אלא על עצם המכירות.

30. המשיב טועה ומטעה שהיקף המכירות שולי עד זנית.

31. המשיב מצטט חלקי דברים ולא את כל דברי המצהיר. העוררת לא טענה כי התקשרות עם תלמידים משתנה לאחר זמן מסויים. אין מורים בשטח הייצור של העוררת אלא מנהל עבודה או אחראי ייצור.

32. העוררת פירטה היכן ממוקם השטח היצרני. שוגה העירייה כי בשטח אין פועלים קונדיטורים מהשורה הראשונה אלא רק סטאז'רים.

33. עצם העובדה כי קיימת אופציה לביצוע סטאז' אצל העוררת ואין בכך חובה מלמדת כי ישנה הפרדה ברורה בין השטח הלימודי לשטח היצרני.

34. המקרה שנידון בהרצליה זהה כמעט לחלוטין למקרה דנן.

35. פס"ד אביטל אברהם רלוונטי מאוד לענייננו.

דיון והכרעה:

36. ראשית נכריע לגבי המסמכים שצורפו לסיכומי העוררת והם; הודעת חיוב זו חודשית של העוררת מיום 18.2.2015, החלטות ועדות ערר ותשריט הנכס כפי שהוצג בדיון ההוכחות על ידי הצדדים. נציין כי היה על העוררת להמציא את הודעת החיוב הדו חודשית בטרם דיון ההוכחות על מנת שזו תוכל להחקר עליו. כיוון שמסמך זה לא היה בפנינו והעוררת לא נחקרה עליו, איננו יודעים ממתני חייבה העוררת כך אלא הודעת החיוב מלמדת על חודשיים בודדים (מיום 1.3.205 ועד ליום 30.4.2015). אנו מקבלים את המסמכים ונשקול את משקלם הראייתי בהחלטה זו. איננו סבורים שיש במסמכים אלו, הידועים לעירייה משום הרחבת חזית.

37. לעניין נטל ההוכחה נציין כי בדיון ההוכחות טען המשיב כי הנכס היה מחויב נכון לשעת הביקורת ב- 14.1.14 בסיווג "משרדים". העוררת טענה כי עד ליום 24.2.2015 השטח נשוא המחלוקת חויב כ"מלאכה ותעשייה". העוררת, כמו גם המשיב לא צירפו ראיות לתמוך בטענותיהם. המסמך שהוגש מטעם העוררת בסיכומים אינו יכול להועיל לה שכן הוא מלמד

אותנו על תקופה של חודשיים בלבד ואיננו יודעים בוודאות מה היה בתקופה לה טוען המשיב. נציין כי במקרה זה אין משמעות על מי מוטל נטל ההוכחה שכן אנו סבורים שהמשיב הרים את הנטל באשר לסיווג הנכס כיחידה אחת, בעוד שהעוררת לא הרימה את הנטל להוכיח ההיפך, והכל כפי שיוסבר כמפורט להלן.

38. אנו בדעה כי לוועדה יש את הסמכות לפצל נכסים כאשר יש הצדקה לעשות כן. הלכה פסוקה היא כי יש לסווג נכס בהתאם לשימוש שנעשה בו. מקום בו מדובר במתקן "רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, יעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד. רק מקום בו מדובר במתקן רב תכליתי בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצלן לצורך הסיווג.

39. על פי ההלכה הפסוקה, שאלת אופיו של מתקן זה או אחר נבחנת בשים לב לזיקה הקיימת בין תכליתה של יחידה אחת לתכליתה של היחידה הסמוכה, ובשים לב לשאלה אם השימוש בחלק ספציפי הכרחי למהות הארגון בנכס ולמימוש תכליתו.

40. על כן, על הוועדה רשאית להכריע האם יש הצדקה במקרה דנן לפצל את הנכס ולקבוע כי הפעילות של עבודות הייצור עומדת בפני עצמה, וכי היא לא תלויה ושלויה בפעילות הלימודים, ולהפך.

41. מהתשתית העובדתית כפי שהונחה בפנינו אנו למדים כי הנכס משמש לצורך העברת קורסים מקצועיים ותעשייתיים בתחום הקונדיטוריה.

42. העוררת אומנם מציינת כי הנכס מחולק לשני שטחים בהם מתקיימות שתי פעילויות שונות אך העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח כך.

43. אנו נותנים אמון בדברי המצהיר מטעם העוררת כי בשטח "א" מתקיימים לימודים ושטח "ב" משמש כאזור ייצור אך לטעמנו אזור הייצור הוא חלק בלתי נפרד מאזור הלימודים ואין לפצל בין השניים.

44. העוררת כפי שהצהירה בפנינו מקיימת סדנאות בכל שטח הנכס. העוררת לא הציגה כל מסמך ממנו ניתן ללמוד מהו היחס בין ההכנסה מאותן סדנאות לבין הכנסה ממכירת תוצרותיה לציבור הרחב.

45. בהתאם לעותק מדף הפייסבוק של העוררת, אשר תוכנו לא הוכחש על ידה אנו למדים כי הלימודים בנכס אינם תיאורטיים בלבד אלא הלימודים הינם מעשיים והלומדים משתמשים בכל חלקי הנכס ואינם מצויים רק בכתות הלימוד.

46. העוררת גם מציינת כי שטח "ב" משמש מידי פעם ללימודים "התנסות בעבודות קונדיטוריה מעשית". אומנם העוררת טוענת שזה לא חלק מהשיעורים הרגילים וזה שונה מאופן הלימודים הרגיל אך העוררת לא המציאה התפלגות הכנסות או רשימה מפורטת של מכלול השיעורים על מנת שנדע מהו מתח הרווחים מהשיעורים הללו שכן מתבצעים בשטח זה או כמה פעמים ב שבוע/ביום מתקיימים שיעורים בשטח זה.

47. גם אם השימוש בשטח "ב" אינו על בסיס יומיומי נעיר כי העובדה ששטח זה משמש לפעמים את הלומדים בנכס מספיק כדי להצביע כי הנכס הוא אינטגרלי ואין לפצלו.

48. העוררת לא פירטה מיהם העובדים בשטח "ב", מה הכשרתם, כמה עובדים נמצאים בשטח זה ומה היקף הפעילות של הסטזירים למול העובדים במקום. העוררת ציינה כי בשטח יש

קונדיטורים שעוסקים בייצור. לא ברור אם התכוונה לסטזירים או לעובדים נוספים. אם במקום עובדים רק סטזירים ואין עובדים חיצוניים כלל כיצד יכולה לטעון העוררת כי שטח זה משמש כשטח יצרני בקביעות. האם העוררת סומכת ידיה על כך שתמיד יהיו סטזירים שיבוצעו את העבודה? האם יש עובדים נוספים מלבד הסטזירים שממלאים את מקומם אם אלו לא נמצאים? לא קיבלנו מענה לתשובות אלה מה שמחזק את עמדתנו ששטח "בי" הינו שטח בלתי נפרד משטח "אי" ואין לו זכות קיום נפרדת.

49. בנוסף, העובדה כי בשטח "אי" מתקיימת רק פעילות של לימודים ותו לא ואין בשטח זה פעילות משרדית כלל מעוררת תהייה. העוררת לא ציינה היכן מתקיימת הפעילות המשרדית של הלימודים. מתצהיר המשיב, שלא נסתר על ידי העוררת, מיום 3.7.2014 מספר ביקורות 110105037 ניתן ללמוד כי בשטחי המשרדים הנמצאים בשטח "בי" נמצאת גם מנהלת ה"אסטלה" וגם רכישת חומרי הגלם, אשר משמשים גם את הלומדים. העוררת גם לא הוכיחה שיש שירותים בשטח "אי" אלא רק בשטח "בי" וברור כי הלומדים בשטח "אי" עושים שימוש קבוע בשירותים בשטח "בי".

נציין כי העוררת בתצהירה ציינה כי יש משרדים ושירותים בשטח "אי". העוררת לא הפנתה את הועדה לתשריט ולמיקום השירותים ואף לא סימנה היכן הם ממוקמים. העוררת צירפה את תשריט המשיב פעם נוספת לסיכומיה וגם שם לא סימנה דבר. מהתשריט ניתן ללמוד כי שטח "אי" היינו שטח אחד, רציף בו יש תנורי אפייה שולחנות עבודה, ציוד אפייה וחומרי גלם לאפייה. לא מצאנו בתשריט היכן ממוקמים השירותים והמשרדים אליהם מפנה העוררת. גם אם אמינים דברי העוררת עלינו יש לבססם על התשריט. העוררת לא צירפה כל תמונה לתצהירה או לכתבי הטענות והסתמכה על תמונות המשיב בלבד. מתמונות ועדויות המשיב לא נצפו שירותים ומשרדים בשטח "אי".

50. נציין כי בתמונות שהוצגו מטעם המשיב נראה כי בכניסה לנכס יש שלט "אסטלה כיתת אומן". אין התייחסות כלל למפעל הייצור.

51. מתצהירו של מר דורון נוימן מטעם המשיב מספר ביקורת 110122714 ניתן ללמוד כי בשטח של 63.45 מ"ר משטח "בי" נראה בשעת הביקורת כך:

"נצפו בזמן הביקורת 12 תלמידים אשר ישבו בכסאות ועסקו בכתיבה ומרצה ליד לוח מחיק, לדברי זאב מדובר בתלמידים ומרצה של בית הספר לקונדיטוריה אשר עושים סטאז' בקונדיטוריה".

שטח זה הינו השטח בו טוענת העוררת כי מתקיים הייצור ללא קשר לבית הספר שבמקום. ברור מתצהיר העד, שלא נסתר כי שטח זה משמש גם כלימודים תאורטיים לסטאז' ולא רק עבודת ייצור מעשית, אף אם על ידי סטאזירים.

כיוון שהעוררת לא הוכיחה את התפלגות ההכנסות ורווחיה ממכירה כמפעל ייצור וכן לא הוכיחה את התפלגות השיעורים המתקיימים בשטח "בי" למול שטח "אי", ראייה זו עומדת לחובתה.

52. בנוסף, עדותו של מר נוימן מאותה ביקורת כי "את המאפים לוקחים הביתה" לא נסתרה. העוררת הציגה למר נוימן שתי חשבונות על מנת להפריך את עדותו. נציין כי גם אם העוררת מוכרת את תוצרותיה, אין היא הפריכה את עדותו של מר נוימן כי התלמידים גם לוקחים את המאפים שהכינו הביתה. איננו רואים סתירה בין הדברים.

53. נציין כי רשיון היצרן שהוצג על ידי העוררת אינו חזות הכל. העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח כי שטח "ב" ושטח "א" הינם שטחים נפרדים, פיזית ומעשית ולכן רשיון היצרן אינו יכול להועיל לה.

54. לו היינו סבורים שיש מקום לפצל בין היחידות היה עלינו לבחון האם הפעילות בשטח "ב" עונה לתנאים הקבועים בפסיקה לסיווג "מלאכה ותעשייה". משלא הוכח כאמור, איננו מוצאים מקום לבחון האם הפעילות בשטח "ב" עונה לסיווג מלאכה ותעשייה.

55. איננו סבורים שבנכס מתקיימות שתי פעילויות נפרדות היכולות להתקיים האחת ללא השנייה. מהות העסק, הפעילות בנכס הינה הלימודים והסדנאות, הפן הלימודי התיאורטי והמעשי בנכס ולכן סיווג המשיב סביר בנסיבות העניין ואין להתערב בו.

56. לעניין פסקי הדין שאוזכרו על ידי העוררת, הוועדה סוברנית להחליט ולבחון כל מקרה לגופו. איננו סבורים שיש דמיון או זהות בין המקרים שם לבין המקרה בעניינו וגם אם יש דמיון אין בו כדי להפוך את החלטתנו. החלטה זו מבוססת על התשתית הראייתית כפי שזו הונחה בפנינו על ידי הצדדים ובהתאם לכך התקבלה החלטתנו.

57. לעניין חיוב הרטרואקטיבי הוועדה סבורה כי טענה זו אינה מצויה בסמכותה ודינה להידחות על הסף. מפנה למרום פאר נדל"ן בע"מ נ' עיריית ת"א עת"מ 8708-05-13.

בנסיבות העניין העררים נדחים.

אין צו להוצאות.

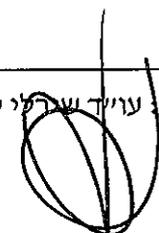
ניתן בהעדר הצדדיים היום 21.9.2016.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת 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: דר' ז'ו ריך, ר"ח


חבר: עו"ד עייל גדי טל


יו"ר: עו"ד עייל שור קדם

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד שירלי קדם
חבר : עו"ד גדי טל
חבר : רו"ח דר' זיו רינד

העוררים: שקדי גלי וירון

נגד
מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הערר דן עניינו בנכס ברחוב אדירים 27 תל אביב יפו הרשום בספרי העיריה כחן-10318780 בשטח של 227 מ"ר המסווג על ידי המשיב כ-51 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: ה"נכס") ו-176 מ"ר בסיווג "מגורים".
2. העוררים טענו בכתב הערר כי יש לחייב כ-24.6 מ"ר משטח הנכס כעסק בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" ואת יתרת השטח כ"מגורים".
3. בנוסף, טענו העוררים להארכת פטור לפי סעיף 330 עקב שיפוצים שבוצעו בנכס, וזאת עד ליום 20.9.2015.
4. ביום 2.3.2016 החליט יו"ר אמיר לוי, בעקבות בקשת הצדדים, כי החלטה בעניין תיק ערר זה תחול גם על שנת המס 2016.
5. ביום 18.5.2016 התקיים דיון הוכחות בהרכב חסר. העוררים אישרו את הרכב הדיון ונתנו הסכמתם לדון בהרכב חסר, לאחר שהוסבר להם משמעותו.
6. בדיון זה הגיעו הצדדים להסכמות אשר קיבלו תוקף של החלטה לפיהם פטור לא ראוי בגין שיפוצים יוארך עד ליום 10.9.2015.
7. יובהר כי במסגרת הסכמה זו ויתר המשיב על הטענה המקדמית של דחיה על הסף מנימוק הרחבת חזית, שכן העוררים לא טענו טענה זו במסגרת ההשגה.
8. ביום 23.5.2016 ביקשו העוררים בקשה לקיום דיון חוזר מהנימוק שלא ידעו כי ניתן לבקש דחיית דיון כאשר יש הרכב חסר.

9. ביום 18.5.2016 בקשתם נדחתה והוחלט על הגשת סיכומים מטעם הצדדים ביחס לכל הטענות שהועלו בערר. הצדדים הגישו סיכומים אך לא פעלו בהתאם להחלטה ולא טענו טענותיהם לעניין הטענות המקדמיות.

עיקרי טיעוני העוררים:

10. העוררים טוענים בכתב הערר כי שטח הנכס אותו יש לחייב כמשרד בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" הוא 24.6 מ"ר בלבד. העוררים טוענים כי הפעילות העסקית מתבצעת בשני חדרים אשר מופרדים באופן ברור מיתר חלקי הנכס.

11. יתר חלקי הנכס משמשים את דיירי הבית.

12. שטח המדרגות משמש גם ירידה למקלט ולחדר הכושר הביתי ולא רק עבור המשרד, החלל דרכו נכנסים למשרד משמש גם את דיירי הבית.

13. השטחים השנויים במחלוקת הינם חלל כניסה לשטח מהחניה, חדר ושטח מדרגות המשמש ירידה לשטח, וכן שירותים המצויים במפלס הנכס.

14. העובד המועסק על ידי העוררים נכנס רק דרך החניה של הבית.

15. חדר השירותים משמש גם את העובד, העוררים ויתר דיירי ואורחי הבית.

16. העוררים טוענים כי המשיב טעה כאשר סיווג חלק מהנכס המשמש כחדר ילדים בסיווג של משרד.

17. העוררים אשר טענו בהשגה כי יש לחייב אותם לפי שטח של 39.5 מ"ר "בניינים שאינם משמשים למגורים" טוענים בסיכומים כפי שטענו בדיון ההוכחות כי השטח לחיוב הוא לפי מדידת העיריה ולא כפי שטענו תחילה והוא 24.6 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

18. העוררים לא צירפו תמונות לסיכומיהם למרות שצינו שמצורפות תמונות.

עיקרי טיעוני המשיב:

19. המשיב טוען כי השטח שבמחלוקת אינו משמש בפועל לשימוש מגורים ועל פי הצו והפסיקה יש להשאיר את החיוב בשטח על כנו.

20. המשיב טוען כי חייב את העוררים בהתאם לממצאים בנכס.

דיון והכרעה:

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 מחויבת היא לגבות "מס"

ממי שנהנה מפעולותיה. כך בע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקה, 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. השתתפות רחבה ושוויונית של כלל הנהנים משירותי הרשות הינה על כן מאבני היסוד של החקיקה בתחום המיסוי המוניציפלי.

23. 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..."

24. באשר לחלל דרכו נכנסים אל המשרד, מדובר בשטח שהעוררים, פועלים בו בחלק נכבד משעות היממה לצורכי עיסוקיהם. העוררים אינם חולקים על התמונות שהוצגו מטעם המשיב. בהתאם לתמונות, חלל זה נושא אופי של משרד, הריהוט והאבזור הנמצאים בו אופייניים למקובל בחדרי המתנה, כניסה למשרד ואופיו אינו כחלק מבית מגורים.

25. בנוסף, חדר השירותים הנמצא ליד המשרד, משמש, את באי המשרד ולא רק את העובד שנמצא בנכס ואת דיירי הבית. נבהיר כי העוררים, בהליך החקירות טענו כי השירותים אינם בקומת הנכס. העוררים לא צירפו כל ראיה התומכת בטענה זו ולכן אין לנו אלא לתמוך בטענת המשיב ולתת אמון בתצהיר שהוגש מטעמו.

26. החדר שלטענת העוררים משמש כחדר ילדים ושהוצג בתמונות, נראה כחלק בלתי נפרד מהמשרד. אין חדר זה נראה כחדר ילדים אלא כחלק בלתי נפרד מתדר עבודה והמחשבים שמוצבים בו תואמים את הפעילות העסקית של העוררים. אף אם ילדי העוררים עושים שימוש גם הם במחשבים אין בכך כדי לשנות את העובדה שהחדר מאובזר ומתאים לחדר עבודה.

27. הדברים עולים בקנה אחד עם טיעוני המשיב עצמו, אשר טען במקרה אחר, 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" (ר' בעניין עמ"ן (מחוזי ת"א) 137/07 רוסטוביץ גלעד ושות' נ' עיריית תל אביב – מנהל ארנונה עירונית (פורסם ב"בבנו" 23.9.09).

28. גם בעניין ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עירית ראשון לציון פסקה 8 (פורסם ב"נבו" 9.2.2003) (להלן – "עניין אחוזת ראשונים"), נקבע כי: "אין לפצל כל נכס המקיים מהות אחת, לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימוש. הטעם לכך כפול: ראשית, הרחבת ההלכה כאמור עלולה להביא לתוצאות על גבול האבסורד, כגון: משרד שבו כלולים חדר מנוחה, שירותים וארכיון יחויב בשיעורי מס שונים לכל חלק; שנית, הרחבה כזו עלולה להגדיל ולהאדיר את הסכסוכים והמחלוקות בין הפרט והרשות".

29. לעניין שטח המדרגות ומשהוחלט כי רוב שטח הנכס משמש למשרד נכונה החלטת המשיב לחייב גם שטח זה.

30. לאור האמור ובהתאם לתשתית העובדתית כפי שזו הוצגה בפנינו, טענות העוררים נדחות.

31. לעניין הארכת פטור לא ראוי לשימוש ומכיוון שהמשיב לא חזר על גרסתו שיש לדחות על הסף טענה זו ניתנת ארכה של הפטור עד ליום 10.9.2016.

32. לפיכך, הערר מתקבל חלקית באופן שטענות העוררים לעניין חיוב השטח נדחות ופטור לא ראוי לפי סעיף 330 יוארך עד ליום 10.9.2016.

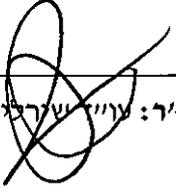
33. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 21.9.2016.

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


חבר: דר' זיו רייק, ר"ח


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד עירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: רו"ח דר' זיו רייך

העוררת: כרמים בע"מ- טייסטינג רום

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הערר שבפנינו עניינו חיובי ארנונה בנכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב אלעזר דוד 3, תל אביב יפו והרשום הספרי העיריה כחן-10717910 בשטח של 159.59 מ"ר (להלן: "הנכס").
2. המשיב מחייב את הנכס לפי סיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
3. העוררת טוענת שאין לחייב בגין שטח מעבר משותף, שיש לחייב רק 50% משטח החצר המשמשת את המסעדה, שיש לחייב את שטח השולחנות והכיסאות בסיווג "קרקע תפוסה" ולחילופין בסיווג מופחת.
4. המשיב טוען כי דין הערר להידחות על הסף בשל איחור בהגשת השגה, אי זכות להגשת השגה בגין הודעת תיקון שומה ואי הגשת ערר כדין.
5. ביום 15.6.2016 הופיעו הצדדים בפנינו ולאחר ששמענו את הצדדים הוחלט כי יגישו אלה סיכומים בטענות המקדמיות.
6. הצדדים הגישו סיכומים והתיק בשל להכרעה.

עיקרי טענות הצדדים בטענות המקדמיות

7. העוררת טוענת כי קיבלה באיחור רב את מכתבו של המשיב בעניין עדכון שטח הנכס, כי עומדים לזכותה 90 ימים להגשת השגה וכי למכתב לא צורפה הודעת תשלום.
8. העוררת טוענת כי לוועדת הערר סמכות להארכת מועד להגשת השגה.

9. לטענתה, אין זה מעלה או מוריד אם מנהל הארנונה חתום על התשובה להשגה או עובד אחר מאגף הארנונה.
10. קבלת עמדתו של המשיב תביא לגידול מיותר במספר דיונים.
11. למשיב עומדת חובת הגינות מוגברת.
12. המשיב טוען כי העוררת פנתה לראשונה ביום 26.11.2015.
13. לעוררת נשלח ביום 1.7.2015 מכתב תיקון שומה ותו לא.
14. לעוררת לא קמה זכות לטענות חדשות במסגרת ההשגה מלבד תיקון השומה.
15. העוררת לא ציינה מתי קיבלה את הודעת החיוב לשנת 2015 וכן לא צירפה העתק מהודעת השומה.
16. קיימת חזקה שבחוק ובדין כי הודעת התשלום נמסרה לעוררת כדין ובזמן.
17. יש לדחות את הערר שכן ההשגה הוגשה באיחור, כי אין לעוררת זכות לערור במסגרת הודעת התיקון על נושאים אחרים שאינם עולים מהתיקון וכי אין בפני הוועדה ערר כדין.
18. תפקידה של וועדת הערר הוא לבקר את החלטות מנהל הארנונה.
19. יש לדחות את בקשת העוררת להארכת מועד להגשת השגה.

דיון והכרעה

20. לאחר שקראנו את סיכומי הצדדים ובחנו את המסמכים שהוצגו מטעמם הגענו לכלל דעה שיש לדחות את הערר.
21. ראשית, אנו מסכימים עם המשיב כי קיימת חזקה שבדין כי הודעת התשלום נמסרה לעוררת כדין ובמועד.
22. העוררת מלבד אמירתה כי לא צורף למכתב הודעת תשלום לא הביאה ראיה התומכת בבקשתה.
23. העוררת לא ציינה מתי קיבלה את הודעת החיוב לשנת 2015. אין בעובדה, גם אם נכונה שהעוררת לא קיבלה הודעת תשלום עם המכתב כדי להועיל לה.

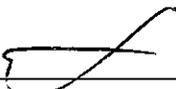
24. העוררת התעלמה לחלוטין ממועד קבלת החיוב השנתי לשנת 2015, הוא החיוב אשר בדינו ניתן להגיש השגה וערר.
25. לענין נטל הראיה ראה, עמ"נ 32429-12-12 יצחק כלוף נ' מנהל הארנונה בעירית תל אביב-יפו, פורסם בנבו (24.4.2014) "הנטל מוטל על הנישום להוכיח מתי התקבלה אצלו הודעת התשלום הראשונה כאשר הוא פונה בהשגה לעיריה. במקרה דנן, המערערים לא הרימו את הנטל הזה".
26. לאור האמור לעיל, ההשגה הוגשה באיחור ניכר.
27. אכן לוועדה הסמכות להעניק הארכת מועד להגשת השגה אך לא שוכנענו מטעונו העוררת כי יש לעשות שימוש בסמכות זו במקרה דנן.
28. חזקה כי הודעת התשלום נתקבלה בסמוך למועד המשלוח, ועל העוררת מוטל הנטל לסתור החזקה זו.
29. לאור כל האמור לעיל, אין לנו אלא לקבוע כי ההשגה הוגשה בחלוף 90 הימים כקבוע בחוק.
30. הרציונל העומד בבסיס המועדים הנקובים בחוק הערר, הוא מתן אפשרות לעירייה לכלכל צעדיה בהסתמך על תקציבה, אשר תלוי במידה רבה על חיובי הארנונה. לו תינתן האפשרות לכל תושב להשיב השגה בכל עת, לא תתמלא הוודאות הנדרשת. עקרון היעילות הדיונית נסוגה בנסיבות המקרה דנן ועל הציבור ליתן אמון במערכת גם בנסיבות דחיית טענותיו, עת מבוצע הדבר בהתאם להוראות הדין כפי שבפנינו.
31. נציין כי אנו מקבלים את עמדת המשיב כי לעוררת לא קמה זכות השגה וערר מקום בו המשיב תיקן את השומה והפחית משטחה של העוררת. העוררת על פי הודעה זו הייתה רשאית להגיש השגה רק לעניין תיקון השומה ולא לפתוח את כלל השומה בטענות אחרות.
32. המשיב תיקן את חיוב השטחים הטכניים של העוררת. בהודעה מיום 25.6.15 הודיע המשיב לעוררת כי חיוב שטח טכני יעודכן מ- 13 מ"ר ו-6 מ"ר. הזכות הקמה לעוררת משינוי זה, אם כן, הינה רק בהתייחס לתיקון חיוב השטחים הטכניים ותו לא. אין בהשגה ובערר שהוגשו על ידי העוררת כל טענה לעניין תיקון זה.
- אשר על כן, אנו דוחים את הבקשה להארכת המועד להגשת ההשגה ודוחים את הערר על הסף.

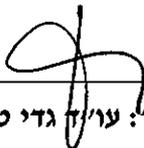
בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 21.9.2016.

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

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


חבר: רוי"ח דר' זיו רייך


חבר: עו"ח גדי טל


יו"ר: עו"ח שורלי קדם

קלדנית: ענת לוי

67

מס' עררים: 140012193
140012752

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

העוררת: אימג'ין בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' אבולעפיה 16 ושטחו 153 מ"ר. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לסיווגו של הנכס. המשיב טוען כי יש לסווג את הנכס בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר", ואילו העוררת טוענת שיש לסווג בסיווג "מלאכה" או "תעשייה". עוד תלוקים הצדדים בכל הנוגע לשטח של 24 מ"ר שנמצא בכניסה לנכס וסווג בסיווג "קרקע תפוסה".
2. הצדדים העלו בין היתר גם טענות מקדמיות, לגביהן הכרענו בהחלטה מיום 29.12.15, על כי הצדדים מנועים מלטעון את הטענות המקדמיות, והערר נקבע לשמיעת הוכחות ולאחר מכן לסיכומי הצדדים. אנו נדרשים עתה להכריע בערר לגופו.
3. בהסכמת הצדדים אוחד הדיון בשני תיקי הערר שבכותרת ביום 15.3.16.

טענות העוררת

4. העוררת היא חברה המתמחה ביצור פסלי אור, תכנון תכנות והפקת אפקטים בתאורה באמצעות גופי תאורה מעוצבים, חשמל ואלקטרוניקה, כלי עבודה ומחשבי עריכה מתקדמים. מוצרי העוררת הם בחלקם מוחשיים וכוללים גופי תאורה ייחודיים ומותאמים אישית, כבלים, נורות, וכד', ובחלקם תוכנת ניהול התאורה והאפקטים בהתאם לתכנון שמבצעת העוררת.

5. העוררת מבצעת בנכס את כל שלבי הייצור החל משלב הקונספט – החזון של המוצר, תכנון ואיפיון ועד שלב בניית המוצר, למעט במקרים בהם המוצר גדול מיימדים משמעותית ואין אפשרות לבנות אותו פיזית בנכס בשל מוגבלויות גודל הנכס.
- בנכס מייצרת העוררת את כל התאורה, הסאונד והאטרקציות ובסוף הייצור הוא מותקן במקום שבו רוצים להציגו. המוצר הוא פסל אור-קולי, ומערכת אפקטים הכוללת קול ותאורה.
6. עד שנת 2013 סווג הנכס בסיווג "תעשייה ומלאכה" לאחר שהוגשו ע"י העוררת השגה וערר, ובעקבות ביקורת שנערכה בנכס ביום 31.5.11.
- העוררת לא שינתה את הפעילות שלה בנכס, על אף זאת שינה המשיב בשנת 2014 את סיווג הנכס, לסיווג השיורי של "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר". תחילה שונה סיווג הנכס רטרואקטיבית מיום 1.1.14, אולם בעקבות השגת העוררת בוטל הסיווג הרטרואקטי, והוא שונה מיום 13.8.14, מועד מתן ההודעה ע"י המשיב, אודות שינוי הסיווג.
7. העוררת טוענת שהפעילות בנכס עולה לכדי "מלאכה" ויש לחזור ולסווגה בסיווג זה כפי שסווגה עד 12.8.14.
8. העוררת מוסיפה שהמשיב הוסיף שלא כדין שטח של 24 מ"ר לשטח המחויב בארנונה. שטח זה לטענתה הוא שטח משותף של ארבעת הדיירים בבניין שבו שוכנת העוררת, והעוררת לא מתזיקה בו ואין לה שליטה עליו.
- טענות המשיב
9. העוררת אינה עומדת בדרישות הפסיקה לצורך סיווגה כתעשייה ואף לא לצורך סיווגה כמלאכה היא עוסקת בעיקר במתן שירותים ולכן עונה על לשון הצו בסיווג "משרדים, שירותים ומסחר".
10. העוררת מקיימת לכל היותר את מבחן השבחת הנכסים אולם בין היתר העוררת אינה מייצרת מוצרים למכירה המוגדרים כמוצרי מדף, אלא עוסקת בייצור ספציפי ללקוח מסוים לפי הזמנה מראש, והיא אינה יוצרת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, ומרכז הכובד של פעילותה הינו שירותי באופיו.
11. עיקר הפעילות בנכס הינה תכנון ועיצוב ממוחשב של תאורה לאירועים שונים, ורק בחלק קטן מהנכס מרכיבה העוררת חלקי תאורה שונים, והעוררת לא הוכיחה כי זה עיקר פעילותה. העוררת לא הציגה נתונים על היחס בין היקף פעילותה הייצורית לעומת פעילותה התכנונית ובחלק מהמקרים גם לגרסתה היא מתכננת גופי תאורה מבלי להרכיב אותם.
12. העובדה שהעוררת חויבה במשך מספר שנים בסיווג שאינו משקף נאמנה את פעילותה, אינה מצדיקה הותרת הטעות על כנה.

13. לעניין שטח הקרקע של 24 מ"ר, לעוררת הזיקה הקרובה ביותר אליו והיא עושה בו שימוש. מדובר בשטח מתוחם ומגודר ע"י שער שהעוררת הציבה, והכניסה לדירות האחרות בבניין נמצאת לפני השער.

דיון ומסקנות

14. בעמ"מ 2503/13 אליהו זהר נ. עיריית ירושלים, דן ביהמ"ש העליון בשאלת סיווגם של נכסים כ"תעשייה" "מלאכה" ו"שירותים", בקובעו שניתן לצייר את הסיווגים הנ"ל על ציר אחד:

"כאשר בקצהו האחד מצויה "תעשייה", בקצה הנגדי מצויים "שירותים", ובתווך מצויה ה"מלאכה".

ביהמ"ש ממשיך וקובע:

"נכס המשמש ל"תעשייה", מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור (ייצור מוצר מתומר גלם), במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי.

לעומת זאת, הנכסים המשמשים לענפי ה"שירותים" הם נכסים שהפעילות בהם מאופיינת, ככלל, במתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי ("צווארון לבן"), כגון עורך-דין, רואה-חשבון, רופא, יועץ פיננסי וכדומה.

בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגוריית הנכסים המשמשים ל"מלאכה", אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב "שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין "תעשייתי", במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ("צווארון לבן"). כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעשיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים. מאפיינים אלה תואמים לחלוטין את האופי של פעילויות הנחשבות כמלאכה קלאסית, דוגמת אלה הנזכרים בהגדרה המילונית של "בית מלאכה" (נגריה, מסגריה וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית.

פעילות המקיימת שני מאפיינים אלה ראויה להיות מסווגת לצרכי ארנונה בסיווג של "מלאכה" או "בית מלאכה".

סיווג תעשייה

15. אף שבסיכומיה לא חזרה העוררת על הטענה שעסקינן בסיווג "תעשייה" אלא בסיווג "מלאכה" בלבד, ניתן דעתנו גם לסיווג "תעשייה" שנטען בעררים שהגישה העוררת.

16. בע.א. 1960/90 פקיד השומה ת"א 5 נ. חברת רעיונות בע"מ. נקבעו ע"י כב' השופט חשין המבחנים העיקריים לצורך סיווגו של נכס בסיווג "תעשייה":

1. "יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר" דהיינו הפיכת חומר הגלם למוצר בעל צורה ותוכן אתרים.
2. "היקף שימוש של המוצר המוגמר" – לפיו פעולה תיחשב כייצורית אם המוצר נועד לשימוש הרחב, ולא תיחשב ככזו אם היא נועדה ללקוח ספציפי שהזמינה. "המבחן הוא כעיקרון, השימוש שנועד למוצר, הענקת הערך למוצר מעבר לערכו עבור המזמין לבדו (או הנהנה הראשוני)".
3. "המבחן הכלכלי" או מבחן "השבחת הנכס", לפיו "פעילות ייצורית היא כל עשייה בטובין... אשר משביחה את הערך הכלכלי של אותו טובין וחומר, אף אם אינה מביאה עימה כל שינוי בצורה".
4. מבחן "על דרך ההנגדה" או מבחן מרכז הפעילות. עפ"י מבחן זה יש לראות פעילות ייצורית כפעילות המנוגדת לפעילות של מתן שירותים. "אם הפעילות בה מדברים אנו נמשכת אל מרכז הגרוטציה של "פעילות ייצורית" או אל זה של "מתן שירותים". מבחנים אלה עוברים כחוט השני בפסה"ד הדנים בסיווגם של נכסים בסיווג "תעשייה".

יוער כי אין מדובר במבחנים מצטברים אלא במבחנים האמורים לתת אינדיקציה לבחינת הפעילות לצורך הסיווג ולהיותה או אי היותה של הפעילות, פעילות ייצורית, כך נפסק בעע"מ 980/04 המועצה האזורית חבל יבנה נ. אשדוד בונדד בע"מ, ובעמ"נ (מחוזי ת"א) 186/07 גא-דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו.

ביהמ"ש פסק: "אין מדובר בדרישות מצטברות אלא באינדיקציות להיותה של הפעילות ייצורית החלתם של כל המבחנים הללו יש בה כדי להביא לתוצאות שונות ומנוגדות וההכרעה, בסופו של יום, אינה צריכה ואינה יכולה להיעשות בהתאם לכל המבחנים הללו"

ובהמשך: "אכן... אין מדובר במבחנים מצטברים".

17. עלינו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד במבחני הפסיקה שפורטו לעיל.

(1) יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחש אחר

אין ספק כי הפעילות של ייצור והרכבת גופי תאורה היא פעילות ייצורית. מלבד תכנון ואפיון המוצר האור-קולי, העוררת מייצרת את כל התאורה, הסאונד והאטרקציות של המוצר. מוצרי העוררת בחלקם מוחשיים וכוללים גופי תאורה, כבלים, נורות וכיוצ"ב, ובחלקם הם תוכנות ניהול של התאורה והאפקטים. התוכנות מיוצרות בנכס בהתאם לתכנון שמבצעת העוררת. מנכ"ל העוררת הצהיר: "אנחנו יותר מייצרים מאשר מתכננים", אם כי הוא לא יכול היה לומר מה השיעור של כל אחד מאלה בסך ההכנסות שלהם. הפעילות מתבצעת בכמה שלבים שתוארו ע"י מנכ"ל העוררת: השלב הראשון הוא של התכנון והאיפיון; בשלב השני נעשית הדמיה ממוחשבת המציגה את המוצר ע"ג מחשב; השלב השלישי הוא של קבלת תקציב, רכישת חומרי הגלם ובניית המוצר. לבסוף כשהמוצר מוגמר הוא מורכב אצל הלקוח.

רק כאשר מיימדי הפסל גדולים באופן שהנכס לא יכול להכיל אותו, הוא מיוצר באתר של הלקוח, תוך סיוע בגורמים חיצוניים.
אנו סבורים כי פעילות זו עונה על דרישת הפסיקה ליצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר.

(2) היקף שימוש של המוצר המוגמר

בענייננו אין מדובר במוצר מדף המיוצר בייצור המוני, אלא במוצר המיועד למזמין ספציפי ומשרת אותו לפי דרישותיו.
פעילות זו היא שירותית באופיה, יש בה מתן שירות אישי והתאמה מיוחדת של כל מוצר לצרכיו של לקוח קונקרטי.

(3) המבחן הכלכלי או מבחן השבחת הנכס

שוכנענו כי ייצור המוצר משביח את הערך הכלכלי של החלקים המרכיבים אותו.

(4) מבחן על דרך ההנגדה

אף שמנהל העוררת הצהיר כאמור כי הם מייצרים יותר מאשר מתכננים, הוא לא יכול היה להצביע על שיעור הייצור מכלל הפעילות בנכס, ולא הביא כל ראיה להוכיח את הצהרתו זו.
מנכ"ל העוררת גם העיד כי בשטח הצבוע בכחול בתשריט שצורף לדו"ח הביקורת (המהווה את עיקר שטח הנכס) מתבצעת הפעילות של עיצוב תכנון ועיבוד גופי התאורה, פעילות הנוטה לפעילות שירותית. בנסיבות אלה, אף ששוכנענו שבפעילות העוררת יש מאפיין תעשייתי, הרי נוכח המרכיב "השירותי" בפעילותה, איננו סבורים שניתן לסווג את הנכס בסיווג "תעשייה".

סיווג מלאכה

18. בפס"ד זהר (שהוזכר לעיל) קבע כב' השופט מזוז כי סיווג "מלאכה" נמצא בתוך בין שתי הקבוצות של "תעשייה" ו"שירותים", ויש בה שילוב בין מאפייני "תעשייה" למאפייני "שירותים".

המרכיב "השירותי" עפ"י פסה"ד, מאופיין במתן שירות ללקוח קונקרטי המגיע לקבלת שירות מקצועי אישי. המרכיב "התעשייתי" מאופיין בעבודת כפיים מקצועית כאשר כאמור: "כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעששיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים".

19. בענייננו המאפיין התעשייתי מוצא ביטוי בעבודה ידנית ע"י בעלי מומחיות, תוך שימש בכלי עבודה ייחודיים ליצירה ועיצוב גופי תאורה בנכס.
ואילו המאפיין ה"שירותי" מוצא ביטוי בעבודה שעסקין במוצר ייחודי המתוכנן ומיוצר לפי דרישות של לקוח ספציפי, והעוררת גם נותנת ללקוחות תמיכה או דואגת לתיקון המערכת כאשר הדבר דרוש.

20. יש עוד להוסיף כי עד שלהיי שנת 2014 סווג הנכס בסיווג "מלאכה" לאחר שהמשיב שוכנע שהוא הסיווג הראוי.

בנסיבות אלה מן הראוי היה שהמשיב ינמק מהם הגורמים לשינוי הסיווג. אולם, המשיב לא נימק את שינוי הסיווג, אלא טען סתמית כי העובדה שהעוררת חוייבה במשך מספר שנים בסיווג שאינו משקף נאמנה את פעילותה אינה מצדיקה את הותרת הטעות על כנה. אכן באמירה זו של המשיב יש ממש. אולם ראוי היה שהמשיב יינמק ויוכיח באיזו טעות עסקינן וכיצד יש בה כדי לשנות את סיווגו הקודם של הנכס. כשנשאל חוקר השומה מטעם המשיב מה ההבדלים בין הביקורת שנערכה בנכס בשנת 2011 שלפיה סווג הנכס בסיווג "מלאכה", לבין הביקורת שנערכה בשנת 2014 שבעקבותיה שונה סיווג הנכס, הוא לא הסכים להתייחס לכך.

21. בנסיבות אלה אנו סבורים כי הסיווג הראוי לנכס דנן הוא סיווג "מלאכה".

שטח המבואה

22. העוררת חולקת על תוספת שטח של 24 מ"ר לשטח המחויב בארנונה, שטח המשמש כמבואה לנכס של העוררת. לטענתה עסקינן בשטח משותף לארבעת הדיירים במבנה שבו מצוי הנכס, אין לה שליטה על שטח זה, וכל דיירי הבניין עושים בו שימוש. מנגד טוען המשיב כי השטח מתוחם ומגודר ע"י שער וע"י דשא מלאכותי שהעוררת הניחה בעצמה, וגם הציבה בו שלט כניסה.

בעניין זה דעתנו כדעת המשיב. שוכנענו שהעוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטח הקרקע. השטח מתוחם ומגודר ומוצב בו שער, שלפי עדות מנכ"ל העוררת לאחריו קיים רק נכס העוררת. ככל שיש כניסה לדירה אחרת בבניין, זו נמצאת לפני השער. מלבד אמירה סתמית של מנכ"ל העוררת על כי גם אחרים עושים שימוש בשטח הנ"ל, לא הובאו לכך ראיות כלשהן, ובכלל זאת לא הוכחה טענת המנכ"ל כי בעלי דירות אחרות מציבים שם אופניים. טענה זו גם עומדת בסתירה לצילומי שטח הקרקע הנ"ל שצורפו לדו"ח הביקורת, בהם לא נראים אופניים כלשהם ע"ג הקרקע.

בנסיבות אלה שוכנענו כאמור, שהעוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לקרקע והיא עושה בה שימוש.

לפיכך חובה של העוררת בארנונה בגין שטח הקרקע הנ"ל נעשה כדין.

סוף דבר

23. אנו מקבלים את הערר בכל הנוגע לסיווגו של הנכס וקובעים כי יש לסווגו בסיווג "מלאכה".

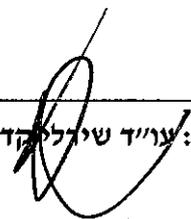
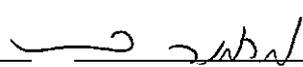
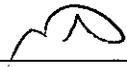
24. אנו דוחים את הערר בכל הנוגע לשטח הקרקע של 24 מ"ר וקובעים כי העוררת חויבה כדין בתשלום ארנונה בגינו.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 21.9.2016.

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

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

 חברה: עו"ד שילי קדם	 חברה: רו"ח רונית מרמור	 יו"ר: עו"ד אורה קניון
קלדנית: ענת לוי		

מס' עררים: 140012360
140012914
140014439

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

העוררת: יישומי בקרה (י.ב) בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. העוררת מחזיקה בנכס נשוא הערר הנמצא ברח' הברזל 2 א' ת"א, מאוקטובר 2014. המחלוקת בין הצדדים נוגעת הן לסיווגו של הנכס, והן לשטחו. המשיב סיווג את הנכס בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", בעוד שלטענת העוררת יש לסווגו בסיווג "תעשייה ומלאכה", ולחילופין בסיווג "בית תוכנה". באשר לשטחו של הנכס, המשיב עדכן את שטחו של הנכס מ- 574 מ"ר ל- 616 מ"ר מיום 1.1.15, בעוד שהעוררת טוענת שלא היה מקום לשינוי השטח.

2. העררים שבכותרת אוחדו לבקשת הצדדים ביום 26.10.15 וביום 31.5.16.

3. עד אוקטובר 2014 החזיקה העוררת בנכס אחר ברח' הברזל 24 א'. עד שנת 2013 סווג הנכס הקודם 50% בסיווג בית תוכנה ו- 50% בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים. בשנת 2014 השיגה העוררת על סיווג הנכס הקודם בטענה שעל המשיב היה לסווג את הנכס כולו בסיווג תעשייה ומלאכה. העוררת נימקה את טענתה בכך שעיקר עיסוקה ביצור ויש להחיל עליה את הלכת הולך הטפל אחר העיקר. ההשגה של העוררת נדחתה, וכך גם נדחה הערר שהגישה. ועדת הערר הקודמת אומנם הגיעה למסקנה שבנכס מתנהל תהליך ייצור, אולם שוכנעה שהפעילות המרכזית בו היא פעילות עיסוקית, ולכן הסיווג של הנכס הקודם נותר על כנו, כסיווג של בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר. משעברה העוררת באוקטובר 2014 לנכס נשוא העררים דן סיווג גם המשיב את הנכס דן כולו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

טענות העוררת

4. העוררת טוענת כי החברה עוסקת בפיתוח ויצור מוצרי אלקטרוניקה ממוחשבים (חומרה ותוכנה) המיועדים למערכות מדידת חשמל, מוצרים לניטור רשתות חשמל, מוצרים למדידת

אנרגיה חשמלית, מוצרים לבקרה ותיקון של מקדמי הספק חשמלי, ומוצרים לבקרת מערכות אלקטרו מכניות במבני ציבור ובשוק המסחרי והתעשייתי.

5. לטענתה בתעשיית האלקטרוניקה מקובל לייצר רכיבים אצל קבלני משנה, אולם, כל מוצריה הסופיים מיוצרים בנכס דנן. בנכס מבוצעת כל שרשרת הפיתוח והייצור של המוצרים, החל מפיתוח והרכבת מעגלים אלקטרוניים, ועד להרכבת חלקי המוצר, למוצר מוגמר. מדובר בייצור המוני של עשרות אלפי מוצרים לשנה (בשנת 2014 שוקו 23,200 מוצרים). המוצרים נמכרים ללקוחות רבים חלקם קבועים וחלקם מזדמנים.

6. העוררת מוסיפה כי מרבית שטח הנכס משמש אותה לייצור המוצרים, וכי היא עומדת במבחנים שנקבעו בפסיקה לשם סיווג הנכס בסיווג תעשייה ומלאכה. לטענת העוררת, אין מדובר בנכס רב תכליתי, אלא שיש לסווג את כולו בסיווג תעשייה ומלאכה, או לחלופין בסיווג בית תוכנה.

7. המשיב לא העמיד בסיס עובדתי לשינוי שטח הנכס.

טענות המשיב

8. המשיב טוען שיש להחיל את תוצאות הערר שהוגש בגין הנכס הקודם של העוררת, גם על העררים דנן ולסווג את הנכס בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

9. לטענתו, עיקר הפעילות בנכס היא לשיווק, הפצה, מכירה, יצוא, ניהול הרכש, הזמנות מקבלני משנה וכו'. מרכז הכובד הוא הפעילות העיסוקית, וזו אינה מבוצעת רק לצורך ניהול הייצור.

10. הפעילות בנכס אינה עומדת במבחני הפסיקה לצורך סיווגו בסיווג תעשייה ומלאכה, באשר הייצור ההמוני מתבצע ע"י קבלני משנה ולא בנכס עצמו. הרכבת חלקים קיימים לכדי מוצר מוגמר אינה מהווה, לטענתו, פעילות ייצורית.

11. בנכס מעניקה העוררת שירותים כגון תמיכת לקוחות, איחסון, שיווק והפצה, וניהול כל הפעילות העיסוקית. פעילות זו מתבצעת בשטחים נרחבים בנכס. הפעילות של בניית אבות טיפוס מתבצעת בשטח קטן המהווה פחות מרבע שטחו של הנכס.

12. העובדה שהעוררת חויבה בנכס הקודם במשך מספר שנים בסיווג אחר, אינה מצדיקה את הותרת הטעות על כנה, לאחר שהתברר שהסיווג הקודם לא משקף נאמנה את פעילותה בנכס.

13. הפעילות בנכס גם אינה עומדת בדרישות צו הארנונה לסיווגו של הנכס בסיווג "בית תוכנה". בנכס לא מתבצעת פעילות של ייצור ולא מדובר בעיסוק העיקרי של העוררת.

14. לגבי שטח הנכס, טוען המשיב כי, הוברר במדידה שבוצעה ב- 8.2.15 כי העוררת מחזיקה בכל שטח הקומה, ולכן חל עליה סעי' 1.3.1 (ח) לצו הארנונה, לפיו יש לחייבה בתשלום ארנונה גם בגין השטחים המשותפים.

דיון ומסקנות

סיווג הנכס

15. נבחן תחילה את החלטת ועדת הערר הקודמת המתייחסות לנכס הקודם שבו החזיקה העוררת. הועדה הגיעה אומנם למסקנה שבנכס מתבצעת פעילות ייצורית לצד פעילות עסקית, אולם בהתבסס על התשריט שצורף לדו"ח הביקורת, הגיעה הוועדה למסקנה כי: "מכלל השטח רק חדר אחד משמש כחדר הרכבות מוצרים (שטח של 26.79 מ"ר) חדר צמוד לו (27.12 מ"ר) משמש עובד ייצור אחד נוסף, אולם בחדר זה נעשה שימוש גם על ידי 3 אנשי תמיכה במפיצים. כל זאת משטח כולל של 362 מ"ר". מניחות התשריט כאמור, הגיעה הוועדה למסקנה: "כי הפעילות העיסקית היא הפעילות העיקרית בנכס ולא הפעילות הייצורית".

16. בעררים דן עסקינן בנכס שונה מהנכס שנדון בפני ועדת הערר הקודמת, ועלינו לבחון את הפעילות של העוררת בנכס דן. שלא כמו בערר הקודם, מהתשריט שצורף לדו"ח הביקורת שנערכה בנכס דן ביום 20.1.15 עולה, כי רק שטח של 126 מ"ר מכלל 616 מ"ר של הנכס משמש את העוררת לצורך פעילותה העיסקית, (שטח שנצבע ע"י חוקר השומה בצבע צהוב), ואילו יתרת השטח משמש את העוררת כהגדרת חוקר השומה, לפיתוח תוכנה, לייצור המוצר והרכבתו, לבניית מעגל מודפס לדגם אב טיפוס, לאריזת המוצר ולאחסון חומרי גלם ומוצרי אריזה. העובדות דן שונות איפוא מהעובדות ששמשו בסיס למתן החלטת ועדת הערר הקודמת, לגבי הנכס הקודם שבו עשתה העוררת שימוש.

17. נבחן עתה האם כטענת העוררת השימוש שעושה העוררת בכל יתר חלקי הנכס, לבד מהשטחים המשמשים לפעילותה השיווקית – העיסקית, עומדים במבחני הפסיקה לצורך סיווגו של הנכס בסיווג תעשייה.

18. בסעיף 3.3.1 לצו הארנונה של עיריית ת"א נקבע תעריף מיוחד לנכסים המסווגים בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה".

המבחנים המשמשים לבחינת השאלה מתי יסווג נכס בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" נדונו במספר רב של פסקי דין שקבעו מהם המבחנים לזיהוי נכס הראוי להיות מסווג בסיווג האמור. כך בין השאר בעניין ע.א. 1960/90 פקיד השומה ת"א 5 נ. חברת רעיונות בע"מ, וכן בעמ"י 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א, סוקר ביהמ"ש את מבחני הפסיקה לצורך סיווג מפעלי תעשייה, וקובע כי מדובר במספר מבחנים, המהווים אינדיקציה לפעילות ייצורית המתבצעת בנכסים:

מבחן "ייצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", מבחן "השבת הנכס" ומבחן "על דרך ההנגדה".
יצויין שביהמ"ש קבעו כי המבחנים אינם ממצים את התהליך הפרשני לצורך סיווג של נכס פלוני, אלא שהם משמשים רק אינדיקציה לסיווג הפעילות המבוצעת בנכס, ולא כמבחנים מצטברים או בלעדיים. (ראה בר"מ 1676/15 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו)

19. עלינו לבחון עתה עפ"י המבחנים שנקבעו בפסיקה האם הפעילות שמבצעת העוררת בחלק שאינו משמש לפעילותה העיסוקית, היא פעילות המזכה אותה בתעריף המיוחד עפ"י סעי' 3.3.1 לצו הארנונה.

20. אשר למבחן הראשון שענינו יצירת "יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", אנו סבורים כי הפעילות שמבצעת העוררת בנכס מקיימת אותו.
העוררת מפתחת ומשדרגת את המוצר. אמנם חלק מהרכיבים של המוצר מיוצרים אצל קבלני משנה, אך אלה מהווים את "חומר הגלם" לייצור המוצר הסופי ע"י העוררת. הרכיבים עוברים תהליך של בדיקה, הרכבה הטמעת תוכנה יחודית שמפותחות ע"י העוררת, ניווט, כיוול, בקרת איכות, וזיווד עד להפיכתו למוצר הסופי המוגמר, שלבסוף גם נארז ע"י העוררת. כל חלקי המוצר (לרבות אלה המיוצרים ע"י קבלני משנה) מהווים "יש מוחשי אחד", ההופך להיות "יש מוחשי אחר", שהוא המוצר המוגמר הסופי הנמכר ע"י העוררת ללקוחותיה. עסקינן בייצור המוני של עשרות אלפי מוצרים לשנה.

21. אשר למבחן השני של היקף השימוש במוצר המוגמר, לא נסתרה טענת העוררת כי מוצרי העוררת הם מוצרי "מדף" הנמכרים לקהל לקוחות רחב, בארץ ובחו"ל, שלא מבוצעת לגביהם התאמה לצרכי לקוח מסוים.

22. מבחן שלישי הוא מבחן השבת הנכס או המבחן הכלכלי, לפיו פעילות ייצורית היא כל עשייה המשביחה את הערך הכלכלי של הטובין או החומר, אף אם אינה מביאה עימה כל שינוי בצורה.

אין ספק כי הפעילות הייצורית בנכס, במסגרתה מיוצר המוצר הסופי מרכיבים וחומרי גלם שונים, משביחה את ערכם של אותם טובין לכלל המוצר הסופי שהעוררת היא היצרן היחיד והבלעדי שלו, והוא זה שמהווה את הבסיס הכלכלי לפעילותה של העוררת.

23. המבחן הרביעי הוא מבחן "על דרך ההנגדה" או מבחן "מרכז הפעילות", לפיו יש לראות פעילות ייצורית כמנוגדת לפעילות של מתן שירותים, פעילות הנמשכת אל מרכז הגריוטציה של פעילות ייצורית לעומת פעילות של מתן שירותים.
שוכנענו כי לפעילות המתבצעת בנכס מאפיין תעשייתי ולא שירותי, עיקר פעילותה של העוררת היא כאמור הפיכת חומרי הגלם והרכיבים תוך כדי הרכבה, הטמעת תוכנה, ניווט, כיוול, זיווד ובקרה, למוצר המוגמר.
זאת ועוד, כפי שכבר נאמר לעיל מרבית שטח הנכס משמש את העוררת למטרת הייצור, כאשר

גם עפ"י דו"ח הביקורת רק 126 מ"ר מכלל 616 מ"ר משמש לפעילות העיסוקית. שטחו של הנכס גדול והעוררת מעסיקה כ- 30 עובדים.

24. המסקנה מהאמור לעיל היא שהשימוש שעושה העוררת במרבית שטחו של הנכס היא לשם פעילות ייצורית.

25. אין מחלוקת כי הנכס משמש את העוררת גם לצרכי פעילות העיסוקית. אומנם העוררת טוענת כי פעילות השיווק והמכירה נעשית בעיקר באמצעות הטלפון והאינטרנט, אולם גם אלה נעשים בנכס עצמו.

מנכ"ל העוררת הצהיר:

"למעט הנכס המפורט לעיל, העוררת לא מחזיקה בנכסים נוספים כלשהם (לא בארץ ולא בעולם) כל פעילותה של העוררת נעשית מתוך הנכס המפורט לעיל".

26. כאמור, 126 מ"ר מתוך כלל שטחו של הנכס שהוא 616 מ"ר, משמש את העוררת לפעילות העיסוקית. שטח זה מהווה 20% מכלל שטח הנכס.

איננו סבורים כי 20% הם שטח טפל ההולך אחר העיקר, אלא שעסקינן בנכס רב תכליתי, שיש להפריד בין חלקיו השונים עפ"י השימוש והתכלית של כל אחד מהם.

27. סעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה קובע:

"...הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמיקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס".

הלכה היא כי כאשר מדובר במתקן רב תכליתי יעשה סיווג הנכס לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד.

בעת"מ 1710/08 ד.ג.ש. בודי פרטס בע"מ נ. עיריית ת"א-יפו קבעה כב' השופטת קובו: "ההלכה בעניין פיצול נכס רב תכליתי בענייני ארנונה קובעת כי יש לסווג נכס בהתאם לשימוש שנעשה בו. מקום בו מדובר במתקן "רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, יעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד אולם, מקום בו מדובר במתקן רב תכליתי בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת אין מקום לפצלן לצורך הסיווג". (בעניין זה ראה גם ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ. עיריית ראשון לציון)

28. אנו סבורים כי הפעילות בנכס ניתנת להפרדה והגדרה נפרדת כאמור לעיל, האחת לפעילות ייצורית והשנייה לפעילות שירותית.

מהתשריט שצורף לדו"ח הביקורת מיום 20.1.15 עולה, שגם מהבחינה הפיזית מופרדת כל אחת מהפעילויות הנ"ל, לחלק מוגדר בנכס. לפיכך אין מניעה לקבוע כי עסקינן בנכס רב תכליתי ולסווג כל אחד מחלקיו בסיווג שונה לפי השימוש והתכלית של כל אחד מהם, כאשר 80% ממנו יסווג בסיווג "תעשייה" ו- 20% ממנו יסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

29. העוררת טענה לחילופין כי יש לסווג את הנכס בסיווג "בית תוכנה". איננו סבורים כך. סעיף 3.3.3 לצו הארנונה קובע:
- "בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה, יחויבו...". על מנת שנכס יסווג בסיווג זה על הנישום להוכיח עפ"י הפסיקה, התקיימותם של שלושה תנאים מצטברים:
- (א) בנכס מתבצעת פעילות של ייצור.
- (ב) בנכס מיוצרת תוכנה.
- (ג) מדובר בעיסוק העיקרי של הנישום.

הכוונה הייתה להעניק סיווג מיוחד לנכס שעיקר עיסוקו בפיתוח תוכנה, כאשר זו תכליתו העיסוקית העיקרית (ראה עמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ. עיריית ת"א-יפו), בענייננו גם לגירסת העוררת, פיתוח התוכנה אינו מהווה את עיסוקה העיקרי, ולכן לא ניתן לסווג את הנכס בסיווג "בית תוכנה".

שטח הנכס

30. אין מחלוקת, ומנכ"ל העוררת אף הצהיר במהלך הדיון ביום 19.1.16, כי העוררת היא המחזיקה היחידה בקומה.
31. סעיף 1.3.1 (ח) לצו הארנונה קובע:
- "שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד".
- מאחר שהעוררת היא כאמור המחזיקה היחידה בקומה היא חויבה כדן גם בגין השטחים המשותפים של הקומה.
32. העוררת נמנעה מלהביא תשריט מדידה ערוך ע"י מודד מוסמך מטעמה ומשכך כשלה מלסתור את נתוני העירייה והמדידה שבוצעה על ידה, ועומדת לעירייה חזקת התקינות.
33. בנסיבות אלה אנו קובעים כי שטח הנכס לצרכי חיוב בארנונה הוא 616 מ"ר.

סוף דבר

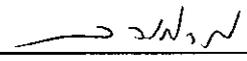
34. מכל המקובץ אנו קובעים כדלהלן:
- (א) שטח הנכס לצורכי חיוב בארנונה הוא 616 מ"ר.
- (ב) אנו קובעים כי עסקינן בנכס רב תכליתי, וכי 80% משטחו יסווג בסיווג "תעשייה" ו-20% משטחו יסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

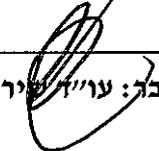
אין צו להוצאות.

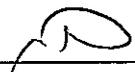
ניתן בהעדר הצדדיים היום 21.9.16

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


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140010955
140012827
140014414

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: אופיר יצחקי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' בן אביגדור 18 בת"א ושטחו 57 מ"ר. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לסיווגו של הנכס. בעוד שהוא סווג ע"י המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר", טוען העורר שיש לסווג את הנכס בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה".
2. ביום 14.6.15 וביום 31.5.16 אוחד הדיון בשלושת העררים שבכותרת.
3. העורר טוען כי הנכס משמש לחדרי הקלטה, עריכה של מוסיקה ווידאו קליפים באמצעות המכונות והמכשירים המצויים בנכס, ובכללם מחשבי עריכה מקצועיים, ציוד עריכה ותוכנות עריכה מקצועיים. העריכה מתבצעת הן לחומר המוקלט במקום והן לחומר המתקבל מבחוץ. לעריכת הסאונד יכולה להתווסף עריכת וידאו או הדמיית כלי נגינה. העורר מוסיף כי לא עסקינן בתנאי סעיף 3.3.30 של הצו לגבי "אולפן הקלטות" אלא בתנאי סעיף 3.3.1 לגבי "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה".
4. המשיב טוען כי הפעילות בנכס אינה עונה על מבחני הפסיקה לשם הגדרתה כפעילות "ייצורית", ואינה מצדיקה את סיווג הנכס כבית מלאכה ומפעלי תעשייה. הפעילות אינה מתמצית בהקלטה ועריכה ופוסט פרודקשן בלבד, אלא כוללת מגוון פעילויות מתחום השירותים, ובהן פעילות צילום, קריינות, חדר חזרות, הפקות אולפן, אספקת ציוד הגברה, מפגשי כיתות אומן הקלטת שירים לאירועים, ושירותי כתיבת תוכן. פעמים מספר שימש הנכס גם למסיבות רווקים. מאחר שאין מדובר בנכס המשמש להקלטה ועריכה בלבד, אלא לפעילויות רבות נוספות, היה על העורר להוכיח שהפעילות העיקרית המתבצעת בנכס היא של עריכה והקלטה.

לטענתנו, העורר לא הוכיח את חלקן של הפעילויות האחרות בנכס ולא סיפק נתונים על היחס בין הפעילויות. אישור רוי"ת שהומצא, הוא לקוני וכללי ביותר ללא כל תיעוד או פירוט.

5. המשיב מוסיף כי הפעילות בנכס היא של מתן שירותים והיא מותאמת לצורכי הלקוחות השונים.

גם העריכה וההקלטה בנכס לטענת המשיב, אינן מלאכה או תעשייה כשלעצמן, אלא שזוהי אמנות המותאמת לכל לקוח וניתן להשוותה לפעילות הוצאה לאור ועריכה ספרותית, כמו גם לפעילות אדריכלים ומשרדי פרסום.

דיון ומסקנות

6. מהראיות עולה כי בנכס נעשים שני שימושים שונים. האחד הוא עריכה של מוסיקה ושל וידאו קליפים באמצעות ציוד מיחשוב ותוכנות עריכה מקצועית המצויים בנכס; והשני פעילות של צילום, חזרות, הפקות אולפן, אספקת ציוד הגברה, מפגשי כיתות אומן, שירותי כתיבת תוכן ולעיתים גם עריכת מסיבות רווקים.

7. באשר לשימוש הראשון בנכס, פעילות של עריכת מוסיקה ועריכת וידאו קליפים, איננו סבורים כי פעילות זו דומה לפעילות של משרד עו"ד או משרד אדריכלים כטענת המשיב. אנו סבורים שעסקינן בפעילות עריכה ופעילות פוסט פרודקשן שביהמ"ש העליון הגדירה לאחרונה כפעילות העונה על המבחנים שנקבעו בפסיקה לשם הגדרתה כפעילות ייצורית. בפסה"ד בעניין בר"מ 1676/15 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו, מאמץ ביהמ"ש העליון את המסקנה העולה מפסה"ד של ביהמ"ש המחוזי שדן בסוגייה דומה בעמ"נ 46693-10-13 זד פילמס בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א.

8. נקדים ונאמר כי ביהמ"ש העליון מפי כב' השופטת דפנה ברק-ארז הגיע למסקנה לגבי פעילות של פוסט פרודקשן, כי:

"השילוב בין המבחנים שנקבעו בפסיקה לזיהוי פעילות ייצורית" לצד תכלית החקיקה ואמצעים פרשנים נוספים, מובילים למסקנה כי יש לשייך את הנכסים מושא הבקשה לסיווג של "מלאכה ותעשייה", בדגש על "תעשייה".

9. ביהמ"ש העליון מנתח את יישומם של המבחנים שנקבעו בע.א. 1960/90 פקיד השומה ת"א 5 נ. חברת רעיונות בע"מ (פדי מח' (1) 200), (להלן: "פסה"ד רעיונות"), לזיהוי פעילות ייצורית. בתוך כך גם מבקש ביהמ"ש להסתייג ממבחנים אלה בציינו:

(1) המבחנים אינם ממצים את התהליך הפרשני לצורך סיווג של נכס פלוני. הם משמשים רק כאינדיקציה לסיווג הפעילות המבוצעת בנכס, ולא כמבחנים מצטברים או בלעדיים.

(2) פסה"ד רעיונות לא עסק בסיווג של נכס לצרכי ארנונה, אלא בשאלות ביחס לחוק מס מעסיקים.

(3) על ביהמ"ש לתת משקל משמעותי לתמורות שחלו בתחומי הכלכלה, התעשייה, המסחר והתעסוקה מאז שמבחנים אלה הותוו.

(4) יש להביא בחשבון את השפעתו של חלוף הזמן על האופן שבו יש ליישם את מבחני פס"ד רעיונות.

10. בהתחשב בהסתייגויות הנ"ל מבקש ביהמ"ש לבחון את המבחנים שנקבעו בעניין רעיונות וליישם על המקרה שבפניו, שבו נעשתה בנכס פעילות של פוסט פרודקשן, כדלהלן:

(1) "אשר למבחן הראשון (שעניינו ייצירת יש מוחשי"), אני סבורה שהפעילות של פוסט פרודקשן מקיימת אותו ללא כל ספק. פעילות זו מביאה לכך שחומר גלם מצולם יהפוך לתוצר קולנועי מוגמר...

לבד מפעולת עריכה של חומר הגלם, נוספים לו במסגרת פעילות פוסט פרודקשן גם קול, קריינות, מוזיקה, אפקטים ואנימציה. מדובר בתהליך טכנולוגי מורכב, אשר מוביל למוצר שונה בתכלית מחומר הגלם המצולם. הדגש הוא בתהליך שעובר חומר הגלם, ובהבדלים בינו לבין התוצר הסופי. בית משפט זה כבר קבע, בהקשר דומה, כי "הפיכת חומר הגלם למוצר בעל צורה ותוכן אחרים צריכה להיבדק, בכל מקרה, לאור החומר המשמש לייצור. מבחינה זו אין הענבים ההופכים ליין דומים לטיטה הכתובה, כי תהליכי הטיפול הם בהכרח שונים. אך אמת המידה אינה בזהותו של חומר הגלם אלא בקיומם של תהליכי טיפול, שיש בהם כדי להביא לייצורו של מוצר מוגמר" (ר"ע 43/86 הוצאת עיתון "הארץ" בע"מ נ. שוהם, פ"ד מ(1) 340, 343 (1986)). במקום אחר אף נקבע, בהקשר דומה, כבר לפני שנים רבות כי "אין לראות בייצור רק פעולה אורייגנלית של עשיית יש מוחשי מחומרי גלם מוחשיים" (ע"א 403/66 החברה הא"י לקרור והספקה בע"מ נ. פקיד השומה, פ"ד כ (4) 747, 749 (1966)). אינני סבורה אפוא, כבית המשפט המחוזי, כי השינוי שמתבצע בחומר הגלם צריך שייראה לעין. כפי שתואר לעיל, יש להתאים את מבחני רעיונות למציאות הטכנולוגית בה אנו חיים. במציאות זו יכולים להתקיים פעילות "ייצורית" גם באמצעות מחשב, ואין בעובדה שכלי הקיבול שבהם נשמר החומר הם זהים כדי ללמד בהכרח אחרת.

(2) המבחן השני (שעניינו "היקף השימוש") מעורר בענייננו שאלה מורכבת. מחד גיסא, אין ספק שכל סרט נערך לבקשתו של לקוח מסוים ומותאם לבקשותיו ולצרכיו של אותו לקוח. מאידך גיסא, יש להביא בחשבון כי בסופו של דבר הסרט מוקרן בקולנוע, בטלוויזיה או במדיום אחר, ומבחינה זו ניתן לראות בו "מוצר מדף" אשר מיועד לציבור בלתי מוגדר. אם כן, אף אם מבחן זה אינו קובע חד משמעית כי בענייננו מדובר ב"פעילות ייצורית", קשה אף לומר שהוא מטה את הכף בחזקה לכיוון ההפוך.

(3) אשר למבחן השלישי ("המבחן הכלכלי"), אני סבורה כי הוא מתקיים באופן מובהק. התוספות והשינויים שעובר חומר הגלם המצולם במסגרת פוסט פרודקשן מעלים את ערכו בשיעור ניכר. אף מנהל הארנונה לא חולק על כך. אלא שלטענתו, תהליך העריכה יוצר ערך מוסף רק ללקוח, להבדיל מאשר לציבור הרחב, ומכאן שמבחן זה לא מתקיים.

כך קבע גם בית המשפט המחוזי בענייננו. לא מצאתי בסיס להבחנה זו בעניין רעיונות או בפסקי הדין שאליהם פסק דין זה מפנה, ואינני רואה לה מקום גם לגופם של דברים. השאלה היא האם הפעילות הנבחנת יוצרת הבדל במישור הכלכלי בין המוצר הראשוני למוצר המוגמר, ועל כך אין מחלוקת כי התשובה היא בחיוב.

(4) לבסוף, גם המבחן הרביעי ("מבחן ההנגדה") מוביל למסקנה כי במקרה דנן מדובר בפעילות ייצורית. במסגרת מבחן זה יש לשאול, בין היתר, האם הפעילות דנן נמשכת אל "מרכז הגרוויטאציה" של פעילות ייצורית. לדעתי התשובה על כך היא בחיוב. כפי שציינתי בית המשפט המחוזי בעניין זד פילמס, "לא בכדי תעשיית הקולנוע והטלוויזיה קרויה "תעשייה", מתבצעת בה פעילות יצרנית לכל דבר ועניין במובן הרחב של המילה" (שם בפסקה 15) בהמשך לכך, אני סבורה כי לצרכי סיווג ארנונה יש להבחין בין פוסט פרודקשן לבין תחומים אחרים שאליהם ניסה מנהל הארנונה להשוות, כגון עריכת דין. כפי שצוין לעיל, פעילות של פוסט פרודקשן מצריכה עבודה טכנולוגית מורכבת המתבצעת באמצעות מכונות ומערכות בעלות שווי רב. זהו מאפיין "תעשייתי" ולא שירותי (ראו: עניין זהר, בפסקה 33). במובן זה, פוסט פרודקשן דומה יותר במהותו לפעילות המתבצעת ב"בתי תוכנה", אשר נכללים בתקנות ההסדרים תחת הסיווג של "תעשייה". גם בכך יש כדי להעיד כי הקטגוריה של "תעשייה" חלה כיום גם על מקומות ייצור הרחוקים מן המציאות של מפעלי התעשייה "מסורתיים"...

(5) האמור עד כה מוביל למסקנה כי פוסט פרודקשן היא במהותה פעולה ייצורית, ומכאן שיש לסווג אותה, ככלל, בסיווג של תעשייה. מסקנה זו מבוססת הן על יישומם של מבחני רעיונות על ענייננו, והן על השוואה, במבט רחבי, לתחומי פעילות אחרים.

11. ביהמ"ש ממשיך וקובע כי גם שיקולים של תכלית ההקלה עם מפעלי תעשייה, כמו גם ההלכה שיש להעדיף סיווג ספציפי על סיווג שיורי, תומכים בתוצאה שיש לסווג את הנכס בסיווג המבוקש.

12. המסקנה העולה מכך היא כי הסיווג הנכון לשימוש הראשון שנעשה בנכס דנן הוא סיווג "תעשייה ומלאכה".

13. לא כך באשר לשימוש השני בנכס. השימוש בנכס למגוון פעילויות אחרות ובכללן כאמור: צילום, חזרות, הפקות אולפן, אספקת ציוד הגברה, מפגש כיתות אומן, עם אומנים, שירותי כתיבת תוכן ואף עריכת מסיבות רווקים, פעילויות אלה הן פעילויות מובהקות מתחום השירותים ואינן רלבנטיות למלאכה ותעשייה, ומטבע הדברים השירות הניתן במסגרת זו מותאם לצרכי כל לקוח.

14. העורר צרף לתצהירו אישור רו"ח לפיו "העסק עובד בעיקר בהקלטה ועריכה ועיקר הכנסותיו בנכס נובעים מתחומים אלה". אולם אישור זה אינו נוקב בנתונים כלשהם ולא צורפה אליו כל ראייה ביחס להתפלגות הפעילות וההכנסות מהנכס. מכאן שהעורר לא הוכיח את טענתו לפיה עיקר הפעילות המבוצעת בנכס היא של עריכה והקלטה. בנסיבות אלה לא ניתן לקבוע כי עיקרי הפעילות המבוצעת בנכס היא של עריכה והקלטה.

15. מהעדויות עולה כי עסקינן בנכס שהפעילות בו היא מחד של הקלטה ועריכה ופוסט פרודקשן, ומאידך מגוון פעילויות אחרות שפורטו לעיל בהרחבה. אנו סבורים כי הפעילויות המבוצעות בנכס ניתנות להפרדה והגדרה נפרדת – האחת היא פעילות ייצורית והשנייה פעילות שירותית. גם מן בחינה הפיזית אין קושי להפריד בין חלקיו השונים של הנכס, כאשר חלק אחד ממנו משמש לפעילות הייצורית וחלקו האחר משמש לפעילות שירותית.

מהראיות ובכללם מהתשריט שצורף לדו"ח הביקורת עולה, שהנכס מורכב משני חדרים נפרדים. לא נסותרו דברי העורר שנאמרו לחוקר החוץ מטעם המשיב בעת הביקורת, ונרשמו על ידו בדו"ח הביקורת, לפיהם החדר הפנימי משמש כחדר לחזרות והקלטות, והחדר החיצוני משמש לעריכה ובקרה.

16. סעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה קובע:
"הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמיקומו ותשולם בידי המחזיק בנכס".
הלכה היא כי כאשר מדובר במתקן רב תכליתי יעשה סיווג הנכס לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד.
בעת"מ 1710/08 ד.ג.ש. בודי פרטס בע"מ נ. עיריית ת"א-יפו ואח' קבעה כבי' השופטת קובו:
"ההלכה בעניין פיצול נכס רב תכליתי בענייני ארנונה קובעת כי יש לסווג נכס בהתאם לשימוש שנעשה בו. מקום בו מדובר במתקן "רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, יעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד אולם, מקום בו מדובר במתקן רב תכליתי בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת אין מקום לפצלן לצורך הסיווג". (בעניין זה ראה גם ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ. עיריית ראשון לציון)

בענייננו כל אחת מהפעילויות הנ"ל נעשית בחדר נפרד מבין שני חדרי הנכס, שעל פי התשריט שצורף לדו"ח הביקורת לכל אחד מהם נתוני אורך ורוחב המאפשרים את חישוב שיעור חלקו של כל אחד מהם מכלל שטח הנכס.
בנסיבות אלה אין מניעה לקבוע כי עסקינן בנכס רב תכליתי ולסווג את כל אחד משני חלקיו בסיווג שונה לפי השימוש והתכלית של כל אחד מהם.

17. מכל המקובץ אנו מגיעים למסקנה כי עסקינן במתקן רב תכליתי ואנו מקבלים את הערר בחלקו וקובעים כי חלקו של הנכס (החדר החיצוני) יסווג בסיווג "בית מלאכה ומפעלי תעשייה", ואילו חלקו האחר של הנכס (החדר הפנימי) ימשיך להיות מסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר".
שיעור חלקו של כל אחד מהחלקים הנ"ל יגזר מהתשריט שצורף לדו"ח הביקורות, ויתושב עפ"י שיעור חלקו של כל אחד מחדרי הנכס בכלל שטח הנכס.

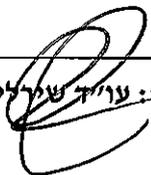
אין צו להוצאות.

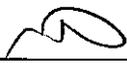
ניתן בהעדר הצדדיים היום 21.9.2016.

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

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


חבר: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד עירלי לור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי