

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

תאריך : יז באדר-ב תשע"ד
19.03.2014
מספר ערר : 140008434 / 11:04
מספר ועדה: 10975

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: הדר אלי

נ ג ד

צד ג': מריה פנחסוב

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

במסגרת הערר טען העורר כנגד חיוב בתשלום הארנונה שנוצר לטענתו משימוש במסמכים פרקטיביים וזיוף חתימות. העורר טען כי חתימתו זוייפה והחוזה שהוגש לעירייה אינו אמיתי. לטענתו הוא הגיש תלונה במשטרה. כמו כן טען כי התגורר בכתובת אחרת ברחוב המשביר 16 בת"א. המשיב טען כי העורר רשום כמי שמחזיק בנכס מתאריך 15/10/10 ועד ליום 31/8/12 עפ"י הסכם שכירות שהוגש לעירייה מתאריך 12/10/10. להסכם השכירות צורף תעודת זהות של העורר כאשר ע"ג צילום תעודת זהות רשום כי הוא שוכר את הדירה מתאריך 15/10/10 ועד לתאריך 15/10/11. בדיון שקיימו היום טען העורר כי הוא מכיר אדם בשם ג'אניה וגם את חברתו של ג'אניה וכי לפני שנים נתן הסכמה להתום על מסמכים שונים בדבר התחייבויות וערבויות. בנה של הבעלים של הדירה טען לפניו כי בתקופה הרלבנטית אמרו לו שהשוכר הוא אלי הדר הוא ביקש לשוחח איתו, אולם נמסר לו כי הוא אינו בעבודה, אלא בעבודה ושוחח עם מישהו שהזדהה בשם אלי הדר. כאשר היה להם חשש כי אין תשלומי מיסים והוא פנה לעירייה ושם נמסר לו כי השוכר שמדווח לעירייה הוא צריך לשאת בתשלום הארנונה. רק לאחר שזומנה הבעלים לדיון בערר נמסר לבנה כי העורר טוען שלא הוא החזיק בנכס, אלא אדם אחר.

סעיף 326 לפקודת העיריות קובע כי קיימת חובה למסור הודעה בדבר המחזיק בנכס. בנסיבות העניין העירייה פעלה לפי הודעה שנמסרה לה בצרוף הסכם שכירות על שמו של העורר וצילום תעודת זהות. החיוב היה בהתאם להודעה כאמור כאשר כפי שטוען המשיב לעירייה אין את הכלים ולא את הסמכות לבדוק את האמיתות ואמינות המסמכים המתקבלים במשרדיה משכך אין לה אלא לפעול בהתאם להוראות הפקודה בדבר הטלת תשלום הארנונה על המחזיק כפי שדווח.

העורר לא עמד בנטל המוטל עליו להוכיח כי לא החזיק בנכס או לכל הפחות לא היה מעורב בהסכם השכירות שדווח לעירייה.

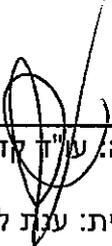
במהלך הדיון הובאו בפניו מספר טענות בדבר הקשר של העורר לגורמים אשר היו מעורבים במתן דיווח לעירייה בדבר המחזיק כאשר העורר אף טען כי בעבר חתם על מסמכים והתחייבויות שונים. ייתכן ולא הובאה בפניו מלוא התמונה העובדתית, אולם לעניין זה על העורר להוכיח נטל ראיותיו ובזאת לא עמד.

בנסיבות העניין ככל שקיימת מחלוקת בין העורר לצדדים המעורבים בדבר השכרת הדירה על העורר להעלותם בהליכים המתאימים ולא בהליך כלפי המשיב בהתאם לסמכותו עפ"י חוק הערר. לאור האמור אנו דוחים את הערר.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 19.03.2014.

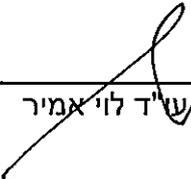
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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


חברה: ע"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: ע"ד לוי אמיר

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

תאריך : יז באדר-ב תשע"ד
19.03.2014
מספר ערר : 140009652 / 12:33
מספר ועדה: 10975

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: זזה אולפני הקלטה

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.03.2014.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, (סדרי דין), תשס"א-2000, ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : י"ז באדר-ב תשע"ד
19.03.2014
מספר ערר : 140009791 / 13:42
מספר ועדה: 10975

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: דוד ורד

- נ ג ד -

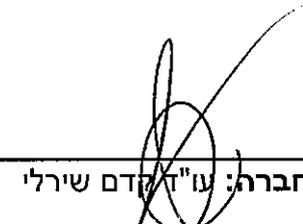
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

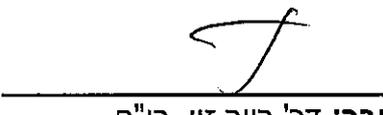
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה: השטח המסומן 2 בתשריט קומת המרתף מיום 28/4/13 ששטחו 34.84 מ"ר יסווג בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים וזאת החל מיום 28/4/13 ועד למועד סיום החזקה בנכס.

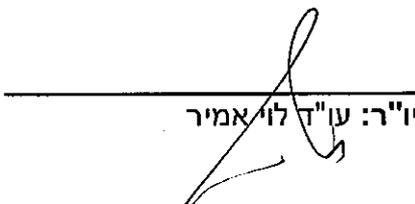
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.03.2014.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

מספר עררים: 140008285
140007210

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: אנדורנט בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. ערר זה הוגש על החלטת המשיב מיום 25.6.12 במסגרתה נדחתה השגה שהוגשה על ידי העוררת ובה נקבע כי היות והעוררת מתזיקה בלעדית בקומה 8 בבניין, אזי בהתאם לסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, אין מקום להפחית את השטחים נשוא הפניה. בהחלטה נקבע כי שטח הנכס כולל בתוכו חיוב של שירותים, מעבר ומדרגות.

טענות העוררת

2. העוררת טענה בכתב הערר כי סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה של עיריית תל אביב אינו חוקי בהתאם לפסיקת בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים בעניין עת"מ (מחוזי ת"א) 1948/08 דיזינהויז יוניתורס בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב ו-עת"מ (מחוזי ת"א) 1273/09 אי.בי.סי. ניהול ואחזקה בע"מ נ' עיריית תל אביב.

3. לטענת העוררת לנוכח הפסיקה לפיה סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה מטיל חיוב בניגוד לחקיקת ההקפאה ולא ניתן בגינו אישור מאת שר הפנים ושר האוצר, החיוב אינו חוקי.

4. העוררת מלינה על החיוב בגין חדרי שירותים, חדר מדרגות ומעברים וטוענת כי אין הם מצויים בחזקתה הבלעדית ועל כן אין מקום לחייב אותה בתשלום ארנונה בגינם. לטענת העוררת היא לא רכשה ולא שכרה שטחים אלה והשימוש בהם מיועד למעבר בלבד ושימוש כל אדם. עוד נטען כי חדרי המדרגות משרתים אף את מחזיקי הקומות האחרות.

5. עוד טענה העוררת כי אין לחייב אותה בארנונה בגין ארונות חשמל המצויים בקומת הנכס (בקומה 8) בשטח של 1.66 מ"ר שכן מדובר בשטחים טכניים שאינם ברי חיוב ולפי סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה שטחים טכניים תחוייב בהם חברת הניהול ואם אין חברת הניהול לבניין אזי יהיו פטורים.

טענות המשיב

6. המשיב טען כי טענת העוררת בדבר חוקיות צו הארנונה אינה מתאימה להתברר בפני מנהל הארנונה או בפני ועדת הערר.
7. לענין חיוב השטחים: שירותים (10.1 מ"ר), מדרגות (22.14 מ"ר) ומעברים (11.5 מ"ר), טען המשיב כי לפי סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, היות והעוררת מחזיקה בכל קומה 8 בבניין, אין לראות בשטחים אלה כשטחים משותפים.
8. בכל הנוגע לארנונות החשמל, טען המשיב כי ארון חשמל הוא חלק מהבניין, הוא אינו שטח טכני ולכן לפי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה זהו שטח בר חיוב.
9. לאחר שהגישו הצדדים תצהירים, התקיים דיון הוכחות ולאחריו הגישו הצדדים סיכומים בכתב על פי בקשתם.

דיון והכרעה

10. סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה מתייחס לחיוב "שטח משותף" בבניין או בקומה, כדלקמן:
**"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד.
שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים.
שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד בית – יחויבו במלואם".**
11. העוררת מחזיקה בקומה 8 בבניין. לכאורה על פני סעיף 1.3.1 ח' על העוררת לשאת בתשלום ארנונה בגין שטחים אשר עשויים להיות מוגדרים כשטחים משותפים בקומה שטחי שירותים אשר נמצאים מחוץ לשטח בו מחזיקה העוררת.
12. העוררת טענה כי בתוך שטחה מצויים חדרי שירותים. הפקח מטעם המשיב העיד בפנינו כי לא ראה בשטח העוררת שירותים. הוא אף הבהיר בעדותו כי כל הבניין בנוי בצורה ששטחי השירותים נמצאים בחצאי קומות. בכל מקרה אנו סבורים כי אין בסוגיה עובדתית זו, שלא הוכחה בפנינו עד תום על ידי העוררת, כדי לשנות מהתוצאה אליה נגיע בבחינת סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה. שכן, גם בהנחה שבשטחי העוררת מצויים שירותים, אין בכך כדי לגרוע מעצם חיובה בגין שטחים משותפים, ככל שנמצא כי היא מחוייבת בתשלום ארנונה בגין שטחים אלה על פי צו הארנונה כדן.
13. לטענת העוררת, יש להפחית משטחה לצורכי הארנונה שטחים אשר מהווים שטחי שירותים אשר נמצאים בחצאי קומה, למעלה ולמטה, מקומה 8 ואין לראות בשטחים אלה כשטח אשר נמצא באותה קומה של העוררת.
14. אנו סבורים כי בבחינת מהות הסעיף ופרשנותו התכליתית שיש להעניק לו, אין מקום לראות בחצאי הקומות כשטחים שאינם מהווים כשטח הקומה של העוררת. הבעלים של העוררת הבהיר בעדותו כי הקומות בבניין הן קומות כפולות עם תקרה גבוהה. אומנם לגירסתו יש לראות בקומות הביניים כקומות עצמאיות אולם מעדותו אנו למדים כי לא כך הדבר. אנו סבורים כי יש לראות את קומות הביניים כחלק בלתי נפרד מהקומות "הראשיות" המהוות קומה כפולה על פי עדותו. לענין זה גם נציג המשיב טען

בעדותו כי היריזה לשירותים הינה בכ-7-8 מדרגות בלבד, וגם מטעם זה, אנו סבורים כי יש לראות בקומות ביניים אלה כחלק מהקומה 8 בה מחזיקה העוררת ולא כקומות עצמאיות ונפרדות.

15. נעיר עוד כי פרשנות העוררת תרוקן מתוכן את הוראות סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה שכן היא תוביל לכך ששטחים אשר נמצאים בקומות ביניים, או בשטחים אשר נמצאים במפלס שונה, גם כאשר מדובר בירידה או עליה של מדרגות ספורות, יוצאו מגדר השטחים המשותפים נשוא אותו סעיף. קומות ביניים עשויים להיות בשטח נרחב ולכלול מגוון שימושים ותכליתות.

16. איננו מקבלים את הטענה כי יש לראות את הקומות 7, 8 ו-9 כקומה אחת ואת השטחים שבין קומות אלה כשטחים אשר מוחזקים בידי שלושה מחזיקים. טענה זו מנוגדת להוראות סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה ואינה יכולה לעמוד.

17. איננו מקבלים גם את טענת העוררת כי מדובר בשטחים משותפים אשר אינם מוחזקים על ידי אף אחד מהמחזיקים. והרי סעיף 1.3.1 ח' דן בשטחים משותפים ומטבע הדברים לא מדובר בשטחים אשר מוחזקים באופן בלעדי על ידי שוכר או בעלים. ממילא על פי הפסיקה, "מחזיק בנכס" הוגדר כ"בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס (ר' ע"א 7037/00 עיריית ראשון לציון נ' וינבוים פ"ד נו(4) 856, 861). בית המשפט העליון עמד גם על הסיבה שבעטייה חיוב הארנונה לא מוטל תמיד על בעלי הנכס ו"ההצדקה להטלת מס מסוג ארנונה טמונה בהנאה אותם מפיקים הנישומים מן השירותים שמעניקה הרשות המקומית... פרשנות מרחיבה זו למונח "מחזיק" נשענת על הגישה לפיה רואים לצורכי ארנונה כ"מחזיק למעשה" את מי שהינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס במועד הרלוונטי לחיוב" (רע"א 9813/03 מדינת ישראל-משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון (פורסם ב"נבו" 4.2.07).

18. טוענת העוררת בסיכומיה כי שטחי השירותים הינם "שטחים קיומיים" ולא "שטחים משותפים". על פני הטיעון בסיכומים לא ברור כיצד יש בטענה זו כדי להוביל למתן פטור מתשלום ארנונה. אין מחלוקת בדבר חיוניות שטחי השירותים, אך גם שטחים נוספים חיוניים לפעילות העוררת ואין היא טוענת כי יש לפטור אותה מתשלום ארנונה מטעם זה. בכל מקרה הטענה אינה מעוגנת בצו הארנונה ובהוראות הדין למתן פטור מתשלום ארנונה.

19. טענת חוקיות סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה מקומה בפני הערכאות המוסמכות לכך ולא בפני ועדת הערר אשר מוגבלת בסמכותה לדון בנושאים מסויימים בהתאם להוראות חוק הערר.

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

21. בכל הנוגע לטענת העוררת לפיה יש להפחית שטחי ארנונה חשמל מרכזיים אשר משמשים את כל הבניין (שטח 1.66 מ"ר), בדיון בפנינו הצהיר העד מטעם העוררת כי מדובר בשטח ארון חשמל אשר נמצא בתוך שטחה של העוררת.

22. לא הוכח בפנינו כי מדובר בשטח שיש לגרוע משטח העוררת וממילא הוא נכלל בהוראות סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה לפיו "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה". "חדר" זה הינו חלק בלתי נפרד מהמבנה, בשליטת העוררת ובחזקתה ואין לפטור אותה מתשלום ארנונה בנסיבות העובדתית שהוכחו בפנינו.

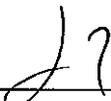
23. לאור האמור אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

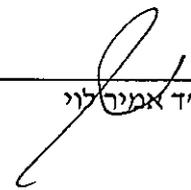
ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 19.3.2014.

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

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


חבר: עו"ד שמואל קדם


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ד: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : יח באדר-ב תשע"ד
20.03.2014
מספר ערר : 140009873 / 10:29
מספר ועדה : 10976

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מוטורולה סולושנס ישראל בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו נותנים תוקף של החלטה להסכם בין הצדדים בכפוף לכך הערר יתקבל בחלקו.

ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.03.2014.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנות 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 בועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : יח באדר-ב תשע"ד
20.03.2014
מספר ערר : 140009936 / 11:22
מספר ועדה: 10976

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: פוזנרסון אבי, שטרן לאה

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

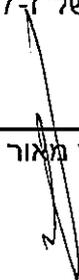
אנו מוחקים את הערר ללא חיוב בהוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.03.2014.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: עו"ד קדם שירלי


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יח באדר-ב תשע"ד
20.03.2014
מספר ערר : 140009800 / 12:58
מספר ועדה : 10976

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

ווקמי בע"מ חברה פרטית 514682269
חשבון לקוח: 10663379
מספר חוזה: 530080
כתובת הנכס: החשמונאים 113

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: ווקמי בע"מ
רפאל סביר
שגית אריאלי

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

החלטה

לאחר עיון בכתב התשובה לערר ובקשה לסילוק על הסף אין לנו מנוס אלא לקבל את טענות ב"כ המשיב לפיו הערר לא הוגש במועד הקבוע בחוק.

מכתבו של המשיב נושא תאריך 11/8/13 שוגר לכתובת הנכס ברחוב החשמונאים 113. הביקור במקום נערך בכתובת הנכס ברחוב החשמונאים 113 ממנו עולה כי הנכס נשוא הערר לא היה ריק במובן שנמצאו בו שולחנות וחדר אחד היה סגור באופן שלא היה אפשר לבדוק מה בתוכו. העוררת הגישה ערר שהוגש לוועדה ביום 2/12/13, דהיינו באיחור ניכר מעבר ל- 30 יום, המועד הקבוע בחוק והמועד שצוין בתשובת המשיב. בנוסף להנ"ל גם אם נאמץ את טענת העוררת כי עזבה את המקום ביום 1/5/13 ולא קיבלה את המכתב לגופו של עניין לא נכלל לדון בערר זה שכן גם הודעת החדילה הוגשה לעירייה באמצע ספטמבר 2013.

גם לגופו של עניין עפ"י דו"ח החוקר מטעם המשיב אריאל שרעבי מיום 8/8/13 לרבות התצלומים הנספחים לדו"ח עולה כי הנכס אינו עונה להגדרה המוכרת בחוק ובפסיקה כנכס ריק המזכה בפטור מארנונה שכן מצויים בו שולחנות.

בנסיבות העניין אנו דוחים את הערר ולא מחייבים את העוררת בהוצאות.

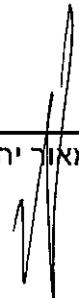
ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 20.03.2014.

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

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: עו"ד קדם שירלי


יו"ר: עו"ד מאיר יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כב באדר-ב תשעד
24.03.2014
מספר ערר : 140009375 / 13:27
מספר ועדה: 10977

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

שבח טובה תעודת זהות 001328491
חשבון לקוח: 10644638
מספר חוזה: 511196
כתובת הנכס: ראשית חכמה 8
ע"י ב"כ עו"ד : בן חורין שולמית

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: שבח טובה
בן חורין שולמית, אביהו בן חורין

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: לאחר שעיינתי במסמכים, שמעתי את העוררים והמלצת וועדת הערר, אסכים לפנים משורת הדין ומבלי להודות באיזו מהטענות כי נכס מספר 2000299495 בשטח של 38 מטר כאמור בסעיף 1 במכתבו של מנהל הארנונה מיום 01/05/2013 יזכה לפטור מנכס שאינו ראוי לשימוש מיום מסירת ההודעה היינו 18/04/2013 ועד ליום 30/06/2013. העוררים: אנו מסכימים.

החלטה

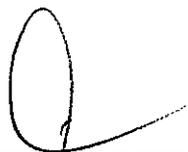
ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים והערר יתקבל חלקית כאמור לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.03.2014.

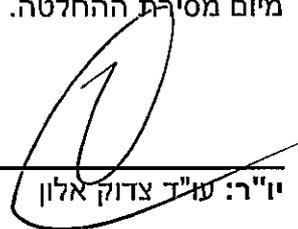
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.



חבר: עו"ד טל גדי



חבר: עו"ד רו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: בר-עוז דנה

מספר עררים: 140008285
140007210

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: אנדורנט בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. ערר זה הוגש על החלטת המשיב מיום 25.6.12 במסגרתה נדחתה השגה שהוגשה על ידי העוררת ובה נקבע כי היות והעוררת מחזיקה בלעדית בקומה 8 בבניין, אזי בהתאם לסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, אין מקום להפחית את השטחים נשוא הפניה. בהחלטה נקבע כי שטח הנכס כולל בתוכו חיוב של שירותים, מעבר ומדרגות.

טענות העוררת

2. העוררת טענה בכתב הערר כי סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה של עיריית תל אביב אינו חוקי בהתאם לפסיקת בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים בעניין עת"מ (מחוזי ת"א) 1948/08 דיזינהויז יוניתורס בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב ו-עת"מ (מחוזי ת"א) 1273/09 אי.בי.סי. ניהול ואחזקה בע"מ נ' עיריית תל אביב.
3. לטענת העוררת לנוכח הפסיקה לפיה סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה מטיל חיוב בניגוד לחקיקת ההקפאה ולא ניתן בגינו אישור מאת שר הפנים ושר האוצר, החיוב אינו חוקי.
4. העוררת מלינה על החיוב בגין חדרי שירותים, חדר מדרגות ומעברים וטוענת כי אין הם מצויים בחזקתה הבלעדית ועל כן אין מקום לחייב אותה בתשלום ארנונה בגינם. לטענת העוררת היא לא רכשה ולא שכרה שטחים אלה והשימוש בהם מיועד למעבר בלבד ושימוש כל אדם. עוד נטען כי חדרי המדרגות משרתים אף את מחזיקי הקומות האחרות.
5. עוד טענה העוררת כי אין לחייב אותה בארנונה בגין ארונות חשמל המצויים בקומת הנכס (בקומה 8) בשטח של 1.66 מ"ר שכן מדובר בשטחים טכניים שאינם ברי חיוב ולפי סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה שטחים טכניים תחוייב בהם חברת הניהול ואם אין חברת ניהול לבניין אזי יהיו פטורים.

טענות המשיב

6. המשיב טען כי טענת העוררת בדבר חוקיות צו הארנונה אינה מתאימה להתברר בפני מנהל הארנונה או בפני ועדת הערר.
7. לעניין חיוב השטחים: שירותים (10.1 מ"ר), מדרגות (22.14 מ"ר) ומעברים (11.5 מ"ר), טען המשיב כי לפי סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, היות והעוררת מחזיקה בכל קומה 8 בבניין, אין לראות בשטחים אלה כשטחים משותפים.
8. בכל הנוגע לארנונות החשמל, טען המשיב כי ארון חשמל הוא חלק מהבניין, הוא אינו שטח טכני ולכן לפי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה זהו שטח בר חיוב.
9. לאחר שהגישו הצדדים תצהירים, התקיים דיון הוכחות ולאחריו הגישו הצדדים סיכומים בכתב על פי בקשתם.

דיון והכרעה

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

**"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד.
שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים.
שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד בית – יחויבו במלואם".**
11. העוררת מחזיקה בקומה 8 בבניין. לכאורה על פני סעיף 1.3.1 ח' על העוררת לשאת בתשלום ארנונה בגין שטחים אשר עשויים להיות מוגדרים כשטחים משותפים בקומה שטחי שירותים אשר נמצאים מחוץ לשטח בו מחזיקה העוררת.
12. העוררת טענה כי בתוך שטחה מצויים חדרי שירותים. הפקח מטעם המשיב העיד בפנינו כי לא ראה בשטח העוררת שירותים. הוא אף הבהיר בעדותו כי כל הבניין בנוי בצורה ששטחי השירותים נמצאים בחצאי קומות. בכל מקרה אנו סבורים כי אין בסוגיה עובדתית זו, שלא הוכחה בפנינו עד תום על ידי העוררת, כדי לשנות מהתוצאה אליה נגיע בבחינת סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה. שכן, גם בהנחה שבשטחי העוררת מצויים שירותים, אין בכך כדי לגרוע מעצם חיובה בגין שטחים משותפים, ככל שנמצא כי היא מחוייבת בתשלום ארנונה בגין שטחים אלה על פי צו הארנונה כדין.
13. לטענת העוררת, יש להפחית משטחה לצורכי הארנונה שטחים אשר מהווים שטחי שירותים אשר נמצאים בחצאי קומה, למעלה ולמטה, מקומה 8 ואין לראות בשטחים אלה כשטח אשר נמצא באותה קומה של העוררת.
14. אנו סבורים כי בבחינת מהות הסעיף ופרשנותו התכליתית שיש להעניק לו, אין מקום לראות בחצאי הקומות כשטחים שאינם מהווים כשטח הקומה של העוררת. הבעלים של העוררת הבהיר בעדותו כי הקומות בבניין הן קומות כפולות עם תקרה גבוהה. אומנם לגירסתו יש לראות בקומות הביניים כקומות עצמאיות אולם מעדותו אנו למדים כי לא כך הדבר. אנו סבורים כי יש לראות את קומות הביניים כחלק בלתי נפרד מהקומות "הראשיות" המהוות קומה כפולה על פי עדותו. לעניין זה גם נציג המשיב טען

בעדותו כי הירידה לשירותים הינה בכ-7-8 מדרגות בלבד, וגם מטעם זה, אנו סבורים כי יש לראות בקומות ביניים אלה כחלק מהקומה 8 בה מחזיקה העוררת ולא כקומות עצמאיות ונפרדות.

15. נעיר עוד כי פרשנות העוררת תרוקן מתוכן את הוראות סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה שכן היא תוביל לכך ששטחים אשר נמצאים בקומות ביניים, או בשטחים אשר נמצאים במפלס שונה, גם כאשר מדובר בירידה או עליה של מדרגות ספורות, יוצאו מגדר השטחים המשותפים נשוא אותו סעיף. קומות ביניים עשויים להיות בשטח נרחב ולכלול מגוון שימושים ותכליתות.

16. איננו מקבלים את הטענה כי יש לראות את הקומות 7, 8 ו-9 כקומה אחת ואת השטחים שבין קומות אלה כשטחים אשר מוחזקים בידי שלושה מחזיקים. טענה זו מנוגדת להוראות סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה ואינה יכולה לעמוד.

17. איננו מקבלים גם את טענת העוררת כי מדובר בשטחים משותפים אשר אינם מוחזקים על ידי אף אחד מהמחזיקים. והרי סעיף 1.3.1 ח' דן בשטחים משותפים ומטבע הדברים לא מדובר בשטחים אשר מוחזקים באופן בלעדי על ידי שוכר או בעלים. ממילא על פי הפסיקה, "מחזיק בנכס" הוגדר כ"בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס (ר' ע"א 7037/00 עיריית ראשון לציון נ' וינבוים פ"ד נו(4) 856, 861). בית המשפט העליון עמד גם על הסיבה שבעטייה חיוב הארנונה לא מוטל תמיד על בעלי הנכס ו"ההצדקה להטלת מס מסוג ארנונה טמונה בהנאה אותם מפיקים הנישומים מן השירותים שמעניקה הרשות המקומית... פרשנות מרחיבה זו למונח "מחזיק" נשענת על הגישה לפיה רואים לצורכי ארנונה כ"מחזיק למעשה" את מי שהינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס במועד הרלוונטי לחיוב" (רע"א 9813/03 מדינת ישראל-משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון (פורסם ב"נבו" 4.2.07).

18. טוענת העוררת בסיכומיה כי שטחי השירותים הינם "שטחים קיומיים" ולא "שטחים משותפים". על פני הטיעון בסיכומים לא ברור כיצד יש בטענה זו כדי להוביל למתן פטור מתשלום ארנונה. אין מחלוקת בדבר חיוניות שטחי השירותים, אך גם שטחים נוספים חיוניים לפעילות העוררת ואין טוענת כי יש לפטור אותה מתשלום ארנונה מטעם זה. בכל מקרה הטענה אינה מעוגנת בצו הארנונה ובהוראות הדין למתן פטור מתשלום ארנונה.

19. טענת חוקיות סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה מקומה בפני הערכאות המוסמכות לכך ולא בפני ועדת הערר אשר מוגבלת בסמכותה לדון בנושאים מסויימים בהתאם להוראות חוק הערר.

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

21. בכל הנוגע לטענת העוררת לפיה יש להפחית שטחי ארנונה חשמל מרכזיים אשר משמשים את כל הבניין (שטח 1.66 מ"ר), בדיון בפנינו הצהיר העד מטעם העוררת כי מדובר בשטח ארון חשמל אשר נמצא בתוך שטחה של העוררת.

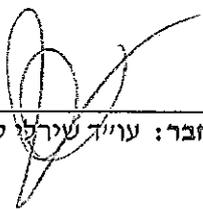
22. לא הוכח בפנינו כי מדובר בשטח שיש לגרוע משטח העוררת וממילא הוא נכלל בהוראות סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה לפיו "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה". "חדר" זה הינו חלק בלתי נפרד מהמבנה, בשליטת העוררת ובחזקתה ואין לפטור אותה מתשלום ארנונה בנסיבות העובדתית שהוכחו בפנינו.

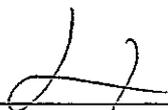
23. לאור האמור אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

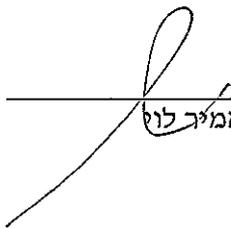
ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 19.3.2014.

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


חבר: דר רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140007004

140008297

שליד עיריית תל אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

חבר: ד"ר רו"ח זיו רייך

חברה: עו"ד שירלי קדם

דיוונטורקס בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד דוד גואטה

-נגד-

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב

ע"י ב"כ עוה"ד ענבל בשן

החלטה

1. בפנינו עררים שהדיון בהם אוחד ושעניינם החלטת המשיב מיום 16.5.12.
2. בהחלטת המשיב נדונה השגה שהוגשה מטעם העוררת לעניין מתן פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, לעניין חיוב בגין שטחים משותפים ולעניין סיווג הנכס.

טענות העוררת

3. במסגרת הערר טענה העוררת כי היא ביקשה פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות מתחילת מועד החיוב 15.11.11 ועד לסוף חודש ינואר 2012. העוררת טענה כי הנכס הועבר על שמה מיום 15.11.11 אולם היא החלה לעשות שימוש בנכס רק בסוף חודש ינואר 2012. לטענת העוררת באותה תקופה הנכס לא היה ראוי לשימוש והוא נדרש לשיפוץ משמעותי, התקנת מערכת חשמל, מיזוג ואינסטלציה ותשתיות שונות.
- העוררת אינה כופרת בטענת המשיב לפיה הודעה לעניין מצבו של הנכס ובקשת הפטור כאמור לא ניתנה בזמן אמת אולם, לטענתה מדובר בסוגיה ראייתית ולא קונסטרוקטיבית.
4. עוד טוענת העוררת כי היא כללה בהשגה טענה לפיה יש לסווגה בסיווג תעשייה אולם המשיב לא השיב כלל לעניין טענה זו אלא רק לעניין טענתה בדבר סיווג כבית תוכנה. משכך, לגרסת העוררת, יש לקבל את הערר לעניין טענה זו.

5. לתלופין טענה העוררת כי יש היא מייצרת מוצרים ופעילותה עומדת במבחנים לסיווג תעשייה ומלאכה, בתחום של ייצור מוצרים הנותנים פתרונות לרשתות תקשורת.
6. טענה נוספת שטענה העוררת היא לעניין חיוב בגין שטחים משותפים. העוררת טענה כי שטח של 31.23 מ"ר מהווה חדר חשמל ושירותים ולכן, היות והעוררת אינה מחזיקה ב-80% משטח כל הקומה, וישנם עוד 2 מחזיקים בקומה מלבד העוררת, אין לחייבה בארנונה בגין שטחים אלה.

טענות המשיב

7. המשיב טען כי העוררת לא פנתה בהודעה/בקשה מתאימה בזמן לעניין קבלת פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות. משכך, הואיל ומסירת ההודעה כאמור היא בבחינת תנאי בלעדיו אין לשם תחולת הפטור האמור יש לדחות את טענות העוררת לעניין זה.
8. לסוגיית הסיווג טען המשיב כי הנכס משמש לצורך הרכבת רכיבים שהעוררת רוכשת ומכירתם כקופסה (מערכת) ללקוחות ספציפיים, בעיקר לספקי אינטרנט. לטענת המשיב, הנכס משמש ברובו לצורך ניהול לקוחות, מכירה, שיווק, מתן שירות ותפעול המערכות הנמכרות וככל שמתקיים תהליך מינורי של "ייצור" הרי שתהליך זה כשלעצמו אינו מקנה לעוררת סיווג בתעריף מוזל לפי סעיף 3.3.1. לצו הארנונה בהיותו שולי לעיקר הפעילות בנכס.
9. לטענה בדבר חיוב בגין שטחים טכניים כגון ארונות חשמל, אלה הוחרגו מההגדרה של שטחים משותפים לפי סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה ואילו חדר השירותים הינו בבחינת שטח המוחזק במשותף על ידי המחזיקים בקומה והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהנכס. כמו כן, לעוררת קיימת זיקה ברורה לשטח זה.
10. לאחר שהגישו הצדדים ראיותיהם קיימנו ביום 17.12.13 דיון הוכחות. על פי בקשת הצדדים, הוגשו על ידם סיכומיהם בכתב והתיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

פטור מתשלום ארנונה מחמת היות הנכס לא ראוי לשימוש

11. ביחס לטענת העוררת לקבלת פטור מתשלום ארנונה מחמת היות הנכס לא ראוי לשימוש מיום 15.11.11 ועד לסוף חודש ינואר 2012, דומה כי העוררת זנחה טענתה ובכל מקרה לא הוכיחה כי מתקיימים התנאים לקבלת הפטור. מעבר לנדרש נציין כי סעיף 330 לפקודת העיריות מאפשר הענקת פטור מתשלום ארנונה מחמת היות הנכס הרוס ולא ראוי לשימוש. העוררת הודתה כי לא פנתה למשיב בבקשה מתאימה לקבלת הפטור בתקופה הרלוונטית לשיפוץ שביצעה בנכס. משכך, גם לא התאפשר למשיב לבחון את הבקשה לגופה ולהפעיל סמכותו בשאלה האם הנכס עומד בתנאים לקבלת הפטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודה אם לאו.
12. העוררת אינה עומדת בכל התנאים שנקבעו בסעיף 330 לפקודת העיריות. על פי הסעיף, על מנת שנישום יזכה בפטור לפי סעיף 330 לפקודה צריכים להתקיים שלושה תנאים מצטברים: הנכס מושא השומה נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו; אין יושבים בו בפועל; והמחזיק בנכס מסר לעירייה הודעה על כך בכתב. כפי שנקבע בפסיקה, נקודת המוצא היא כי מסירת ההודעה על ידי הנישום למשיב הינה מהותית לשם תחולת הפטור (ר' עע"ם 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל-אביב (החלטה מיום 4.9.12)).
13. גם אם נניח כי ייתכנו מקרים בהם לרשות מקומית תהיה ידיעה פוזיטיבית שנכס כלשהו בתחומה אינו ראוי לשימוש, שאז ניתן יהיה להקל בדרישת ההודעה ולא לפרשה בדווקנות (ראו: רוסטוביץ,

ספר ראשון, בעמ' 595), ממילא, בהליך הבאת הראיות בפנינו לא הוכיחה העוררת טענותיה בדבר היות הנכס לא ראוי לשימוש בתקופה הרלוונטית ולא עמדה בנטל המוטל עליה.

סיווג הנכס

14. העוררת טענה בפנינו כי היא עוסקת בייצור פתרונות תקשורת בתחום של העברת נתונים ברשת האינטרנט והינה ספקית בין לאומית של מוצרי מערכות לדחיסת מידע, המאפשרים אופטימיזציה של מהירות העברת נתונים ברשת האינטרנט.

15. לקוחות העוררת רוכשים מוצר מוגמר המיוצר על ידי החברה. במקרים בודדים בלבד העוררת מוכרת ללקוחותיה רישיון שימוש במוצר, כאשר המוצר נשאר מאוחסן על גבי שרתי החברה בחו"ל.

16. תשתיות החברה, לרבות השרתים, עליהן מאוחסנים מוצרי החברה מצויות על גבי שרתי החברה בחו"ל.

17. על לקוחות החברה נמנים ספקיות אינטרנט וספקי הלווין כאשר המוצר הנמכר ללקוחות הינו זהה, תוך שימוש באותה טכנולוגיה וההתאמות היחידות המבוצעות במוצר הינן בנושא היקף הנתונים אותם יכולה המערכת המיוצרת לדחוס בהתאם לצרכי הלקוח.

18. העוררת טענה כי כל שלבי הייצור מתקיימים במלואם בנכס נשוא הערר. משלב המחשבה, הרעיון ועד לקבלת מוצר מוגמר בעל ערך כלכלי רב כאשר החברה מייצרת מוצריה לשוק רב ובינלאומי.

19. לאחר ששמענו את טיעוני הצדדים ועדויות העדים מטעמם, איננו סבורים כי העוררת הוכיחה טענותיה כי אכן בנכס מתקיימים כל שלבי הייצור במלואם וכי הסיווג הנכון לנכס הינו תעשייה או בית תוכנה. ממילא גם לו היתה מוכיחה כי כל שלבי הייצור של המוצר מבוצעים בנכס, לא היינו מגיעים לתוצאה שונה לנוכח העובדות שהוכחו בפנינו.

20. מעיון בתשריט המדידה שצורף לדוח הביקורת מטעם המשיב עולה כי בנכס משרדיהם של מנכ"ל, סמנכ"ל שיווק, סמנכ"ל תפעול ומכירות, מנהל כספים, אנשי שיווק, אנשי מכירות, מנהלת חשבונות, קיים חדר ישיבות, חדר אוכל. סמנכ"ל הכספים מטעם העוררת העיד בפנינו כי פעילות ההרכבה בנכס מתבצעת בחדר בגודל של 25.85 מ"ר - סומן כחדר השרתים. זאת, מתוך נכס בשטח של 355 מ"ר.

21. כמו כן, בחדר הסמוך יושבים לטענת סמנכ"ל הכספים של העוררת מפתחים כאשר בשאר הנכס מתבצעת פעילות של מכירות, הנהלה, שיווק, שירותי תמיכה ותחזוקה וכדומה.

22. נבחר כי אין אנו חולקים על כך שפעילות העוררת כרוכה בתוכנה ובחומרה. אולם השאלה היא האם עיקר הפעילות של העוררת בנכס הוא בתחום התעשייה או בתחום בתי התוכנה. אנו סבורים כי הפעילות שמתבצעת בנכס אינה בעיקרה בתחומים אלה והסיווג המתאים בנסיבות העניין אינו תעשייה או בית תוכנה כי אם סיווג שיווק-עסקי.

23. נעיר כי בדוח הביקורת מטעם המשיב צויין כי לעוררת ישנה מעבדה שבה מרכיבים את המוצרים ללקוחות. העוררת בחרה שלא להבהיר מידע זה ולא הוצגו העובדות הרלוונטיות אודות הפעילות באותו נכס.

24. נעיר עוד כי מרכז הכובד בהגדרת סיווג תעשייה ובתי תוכנה הוא הייצור. לעניין סיווג בית תוכנה, לא די כי העיסוק בנכס יהא בתחום התוכנה ובתחום המחשבים אלא כי עיקר העיסוק יהא בייצור תוכנה. מצד שני, אין דרישה כי הפעילות כולה תהא בייצור תוכנה אלא עיקרה של הפעילות.

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

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

27. בענייננו, הפעילות שמתבצעת בנכס ובכלל זה חלוקת בעלי התפקידים בנכס והשימושים השונים לימדו כי הפעילות בעיקרה אינה ייצורית. חלק נכבד מהפעילות בתחום שלאחר הייצור.

28. בנסיבות העניין כאמור, לא מצאנו כי הפעילות בעיקרה ובמהותה עומדת במבחנים הנדרשים לסיווג בית תוכנה ואף לא סיווג תעשייה והחלטת המשיב הינה סבירה, עניינית ומתאימה לעובדות שהוצגו.

שטח משותף

29. סוגיה אחרונה שנותרה לדיון בפנינו היא טענת העוררת בדבר חיוב בגין שטחים משותפים.

30. העוררת טוענת כי היא חוייבה בגין ארון חשמל ושירותים ציבוריים בקומה בניגוד לאמור בסעיף 1.3.1 לח' לצו הארנונה.

31. בהחלטת המשיב צויין כי לו השירותים היו ממוקמים בתוך הנכס הם היו בני חיוב כחלק בלתי נפרד מהנכס. לפיכך (כך על פי החלטה) "העובדה שהם ממוקמים מחוצה לו, ומשמשים את כלל המחזיקים בקומה, אינה משנה ממעמדם זה".

32. אנו סבורים כי בנסיבות העניין כאשר העוררת אינה מחזיקה ב-80% משטח הקומה אין מקום לחייבה בגין שטח השירותים שאינו נמצא בשטח הנכס המוחזק על ידי העוררת, לפי סעיף 1.3.1(ח) לצו הארנונה. העוררת טענה כי בקומה מצויים שני מחזיקים נוספים והיא מחזיקה בפחות מ-60% מהקומה. חדרי השירותים משמשים את כלל באי הבניין והקומה לרבות מחזיקים נוספים והגישה אליהם מתאפשרת משטחי מעבר משותפים בבניין.

33. בערר נטען לפטור מארנונה גם ביחס לשטח ארון חשמל. בהליך הבאת הראיות בפנינו לא הובהר והוכח היכן ממוקם ארון החשמל ואם הוא נמצא בתוך נכס העוררת. כל שנטען בתצהיר העוררת הוא כי היא מחוייבת בגין שטחים טכניים כגון ארונות חשמל. אין אנו מקבלים טענה זו כאשר לא הוכח כי מדובר בשטח משותף. לא די בטענה כי מדובר בשטח טכני. מדובר בשטח אשר נמצא ביחידת הבניין/הנכס בו מחזיקה העוררת בהתאם להגדרה בסעיף 1.3.1ב' לצו הארנונה, שהינה הגדרה רחבה.

סיכום

34. לאור האמור, אנו דוחים את הערר למעט לעניין חיוב בגין שטח השירותים שבקומה, שטח שיש לפטור את העוררת מתשלום ארנונה לפי סעיף 1.3.1 ח' לצו. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

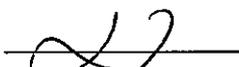
35. ניתן בהעדר הצדדים היום 26.3.2014.

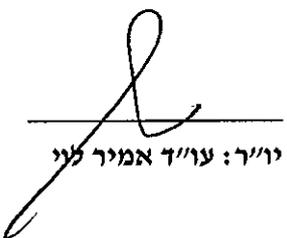
36. עותק יומצא לצדדים.

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

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


חברה: עו"ד שמעון קדוש


חבר: ד"ר עו"ד זיו ריבין


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

קלדנית: ענת לוי

ערר מס' 140007005
140008576

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב – יפו

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

בן אבי לירן

ע"י ב"כ עוה"ד דוד גואטה

-נגד-

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ע"י ב"כ עוה"ד יעל חכמוב

החלטה

1. בפנינו עררים שאוחדו לדיון בפנינו בעניין החלטת המשיב לסווג את הנכס שמוחזק על ידי העוררים בסיווג עסקים ולא בסיווג מלאכה ותעשייה.

טענות העורר

2. העורר מחזיק בנכס ברחוב בעל העקידה 13 בעיר, בשטח של 78 מ"ר.
3. לטענת העורר השימוש בנכס הינו בית דפוס, בו מתבצעת העתקה, כריכת אלבומים והכנת מוצרי נייר שונים כדון מעטפות, פנקסים, הזמנות, ניירות מכתבים ועבודות לימינציה.
4. העורר טוען כי הפעילות בנכס עומדת במבחנים לסיווג הנכס כמלאכה ותעשייה.
5. עוד טען העורר בכתב הערר כי בשונה מטעונו של המשיב בהחלטתו נשוא הערר לפיו תכליתו של הסיווג מלאכה ותעשייה הוא הענקת תעריף מוזל למפעלים עתירי שטח שיש להם צורך הכרחי בשטחים גדולים, אין כוחו של גודל הנכס כדי להשליך על השימוש הנעשה בו.

6. לטענת העורר סעיף 3.3.1 לצו הארנונה מתייחס מפורשות לבתי דפוס, שכן בסעיף מצויינים הסמלים 200 – 399 והסמל 262 אשר ניתן לבית דפוס בספרי העירייה לצורך חיוב בארנונה, מצוי בטווח הסמלים כאמור.
7. העורר הוסיף וטען כי יש להעדיף סיווג ספציפי אשר הולם את הפעילות המתבצעת בנכס על פני הסיווג השירי.

טענות המשיב

8. המשיב דחה את הטענות שהועלו על ידי המשיב והפנה להחלטתו בהשגה.
9. לטענת המשיב השימוש בנכס הוא בבחינת פעילות שבעיקרה מחשבתית ולא ייצורית.
10. לטענת המשיב העוררת נותנת שירותי פרסום ללקוחות ספציפיים והיא אינה בבחינת מי שעוסקת "בהוצאה לאור" שהוכרה בפסיקה כפעילות ייצורית.
11. לטענת המשיב, אומנם העוררת מכתירה עצמה כ"בית דפוס" אולם אין בכך כדי לעמוד בכל המבחנים שנקבעו לצורך הסיווג לפי סעיף 3.3.1 לצו הארנונה, היות ופעולת ההדפסה הינה חוליה אחת בשרשרת של פעילות שירותית שניתנת ללקוח (כגון: שירותי גרפיקה, עיצוב, פרסום וכד').
12. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית לצורך הוכחת הטענות העובדתיות וביום 30.10.13 קיימנו דיון הוכחות. לאחר שהצדדים סיכמו טענותיהם בפנינו, התיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

13. בהתאם לפסיקה הנהוגה לענייננו, קיומה של "פעילות ייצורית" נדרשת על מנת לחסות תחת הסיווג "תעשייה ומלאכה".
14. מקובל לערוך שימוש במבחנים שנקבעו לזיהויה של פעילות ייצורית לקביעת סיווג תעשייה, כפי שנקבע בעניין ע"א 1960/90 פקיד שומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ פ"ד מח(1) 200 (להלן – "עניין רעיונות"); ובעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) גאו-דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם ב"נבו" 15.11.2007) 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.
15. בעניין בר"ם 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ, (פורסם ב"נבו" מיום 21.9.10) (להלן – "עניין מישל מרסייה") דן בית המשפט העליון בשאלת סיווגה של מספרה בסיווג מלאכה ותעשייה. בית המשפט התייחס שם למבחנים שנקבעו בעניין רעיונות בציינו, כדלקמן:

"מבחנים אלו, אשר נקבעו לצרכי הגדרת פעילות ייצורית לעניין פטור ממס מעסיקים, אינם רלבנטיים כנותנתם לצרכי הגדרת "בית מלאכה" ובכלל זה "בית מלאכה לייצור" לעניין שיעור

הארנונה. (שם, פסקה ט"ו לפסק דינו של כב' השופט א' רובינשטיין).

16. 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 (חוק עידוד התעשייה (מיסים), תשכ"ט – 1969).
17. המבחנים שנקבעו בעניין רעיונות נועדו, אפוא, לזיהוי "מפעל תעשייתי", אשר פעילותו עשויה להעביר עובדים מענפי השירותים לענפי הייצור. על כן, מבחנים אלו, שנועדו לזהות עסקים בעלי פוטנציאל לשינוי דפוסי העסקה, אינם יכולים להיות ממצים כדי לזהות "בית מלאכה" לעניין ארנונה.
18. אנו סבורים כי בבחינת מלוא הראיות שהובאו בפנינו אין המדובר בנכס שהמהות שלו ועיקר הפעילות שלו עולה לכדי בית דפוס המצדיק סיווג כבית מלאכה ותעשייה.
19. במהלך דיון ההוכחות, התבררו בפנינו העובדות הבאות:
- א. בנכס עובדים העורר, אימו וגרפיקאי.
 - ב. הנכס סווג עד כה בסיווג עסקים ורק לאחרונה, מבלי שהשתנתה הפעילות בנכס, ביקש העורר מהמשיב את שינוי הסיווג.
 - ג. בנכס פעילות של הכנת פנקסים, הזמנות לחתונה. ניתן שירות של עיצוב כרטיס ביקור.
 - ד. בנכס יש מספר עמדות עבודה הכוללות שולחנות, מחשבים ומספר מדפסות.
 - ה. העורר מפרסם עצמו באתר אינטרנט כמי שנותן שירות בתחום הגרפיקה, הדפוס, דיוור ישיר הזמנות לאירועים ועוד כאשר בין לקוחותיו נמנים בנקים, לקוחות פרטיים ובתי עסק. קיים פרסום לפיו העורר מציע פתרונות לכל צרכי הדפוס, הגרפיקה והפרסום.
 - ו. מהתמונות שהוגשו בפנינו למדנו כי הנכס מעוצב כמשרד, עם ספרות, קלסרים, שולחנות כתיבה. קיימת מדפסת עם גליל נייר גדול, וכן מדפסת רגילה. במקום ארגזי של דפי נייר 4A, מכונת ספירלה.
20. לא די בעובדה שבמקום מתבצעת פעילות של הדפסה ולא די בכך שברשימת "הקודים" מצוי בית דפוס בתחום השימושים שבטווח שבסעיף 3.3.1 לצו הארנונה.
21. כפי שטוען המשיב, השימוש שבפועל הוא שקובע, כמובן לא במנותק מהגדרות השונות של בתי עסק. אולם, בנסיבות העניין לא הוכח בפנינו כי מדובר בעסק אשר מהותו ועיקרו כבית דפוס, אלא מדובר בנכס בו מתבצעת בפעילות מעורבת, שעיקרה בתחום מתן שירותי עיצוב, גרפיקה, פרסום וכדומה ולא בתחום הדפוס כתחום עיקרי.
22. נעיר כי היות ומדובר בנכס שמטרתו העיקרית אחת, אין מקום לפצל את שטחו לסיווגים שונים וממילא לא הוכח בפנינו כי מדובר בנכס רב תכליתי (ר' ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ. עירית ראשון לציון (פורסם בגבו)).

23. פעילות הדפוס, שלא מן הנמנע כי חלקה אינה מתבצעת בנכס אלא באמצעות ספקי משנה, נלווית לפעילות בתחום הגרפיקה, העיצוב, הדיוור והפרסום ואינה עולה לכדי עיקר השימוש בנכס.
24. כדי לקבוע את סיווג העורר בסיווג "מלאכה ותעשייה", יש לעמוד בכל המבחנים הנדרשים, כתנאים מצטברים ולהוכיח כי העיקר והמהות של הפעילות נוטה לעבר פעילות ייצורית על פני פעילות שירותית.
25. טען ב"כ העורר בסיכומיו כי העורר למעשה כמעט ולא נחקר על תצהירו ועל כן יש לקבל את כל האמור בו ככתבו וכלשונו. גם המצהיר מטעם המשיב כמעט ולא נחקר על תצהירו ודומה כי שני הצדדים בחרו להמעיט בראיותיהם בפנינו. במתן החלטה זו בחנו את מלוא העובדות שהונחו בפנינו ואין לנו אלא להעיר כי נטל ההוכחה לשינוי הסיווג מוטל על העורר, שכן הוא אשר ביקש בפנינו לשנות את סיווגו הקיים זה מספר שנים לסיווג אחר.
26. יש לציין כי העובדה שהנכס סווג בסיווג עסקים וכעת מבקש העורר לשנותה אינה עובדה שיש להתעלם ממנה. אומנם לעורר עומדת הזכות המלאה להגיש השגה ולאחר מכן ערר ולטעון כי הסיווג הנכון שונה, אך הנטל להוכיח טענותיו מוטל עליו.
27. בנסיבות העניין, גם לו חלק מהפעילות בנכס הינה בתחום ההדפסה, אין להפלות את העורר על פני עסקים אחרים אשר בתחום העיצוב והגרפיקה או בתחום השירותים האחרים המסווגים בסיווג עסקים.
28. כפי שנקבע בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 27754-05-11 מאיר אשל נ' עיריית תל-אביב-יפו (ניתן ביום 14.12.11), קיים קושי ביישום המבחנים שנקבעו בעניין רעיונות בעולם ממוחשב, שבו מרבית ה"ייצירה" היא פועל יוצא של פעולות מחשב. בית המשפט ציין כי מקצת המבחנים שנקבעו לזיהויה של "פעילות ייצורית" אבדו ממשקלם בעולם ממוחשב, שבו מרבית ה"ייצירה" היא פועל יוצא של פעולות מחשב וכי יש להתאים את מציאות החיים המורכבת לדין באמצעות כללי הפרשנות ולפרש את המונח "בית מלאכה" באופן רחב וגמיש, כך שיכלול גם פעולות שאינן בהכרח בגדר "ייצור קלאסי". שם נקבע כי העובדה שהפעילות הייצורית אינה מתבצעת בעבודת כפיים, כי אם באמצעות עזרי מחשב ומכשור אנלוגי ודיגיטאלי, אינה שוללת את אופייה ה"ייצורית" של הפעילות.
29. עם זאת, בענייננו כאמור התרשמנו כי גם מרכז הכובד של פעילות העורר אינה בתחום הייצורי אלא נוטה לתחום העיצוב, הגרפיקה והפרסום. נעיר כי בעניין עת"מ (מחוזי ת"א) 234-07 אור (תל אביב בעמ' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב) (מיום 12.9.10), נדון עסק בתחום הדפסה של פוסטרים, תוכניות בניה מקובצי מחשב, וכן הדפסה וכריכה של מסמכים וצילום מסמכים. בענייננו לא הוכח כי פעילות ההדפסה היא העיקר והמהות של העסק ולא ניתן להתהדר תחת כותרת של בית דפוס גם אם בנכס מתבצעת פעילות דפוס ברמה מסוימת לצד פעילויות נוספות.
30. נוסף כי פעילות דפוס נרחבת מתבצעת גם בבעלי מקצוע שונים כחלק נלווה לפעילותם, אך אין זו המהות והעיקר של פעילותם.
31. כאמור, בבחינת מלוא העובדות שהונחו בפנינו על ידי שני הצדדים העורר לא עמד בנטל ההוכחה המוטל עליו ובנסיבות העניין אנו מורים על דחיית הערר.

32. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

33. ניתן בהעדר הצדדים היום 26.3.2014.

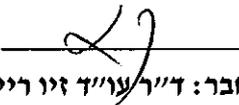
34. עותק יומצא לצדדים.

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.


חברה: עו"ד שג'לי קדום

קלדנית: ענת לוי


חבר: ד"ר עו"ד זיו רייך


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

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

העוררת: מוי בר בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד אורי אביב

נ'

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב

על ידי עוה"ד ענבל בשן

החלטה

1. ערר זה הוגש על החלטת המשיב לדחות את בקשת העוררת לפטור אותה מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

טענות העוררת

- במסגרת הערר טענה העוררת כי בתאריך 18.6.12 ובתאריך 22.7.12 היא פנתה למשיב בבקשה לפטור אותה מתשלום ארנונה מיום 1.2.12 לאור שיפוצים שמבצעת העירייה בנמל תל אביב. שיפוצים אלה גרמו לכך שהמתחם הפך לאתר בניה, שאינו מאפשר למבקרים לבלות בעסקים השונים ובכלל זה בעסק שמפעילה העוררת בנכס.
- העוררת טענה כי בכניסה לנכס נחפר בור ענק לשם ביצוע עבודות שיפוץ. כמו כן, בתוך העסק בוצעו פעולות שלא אפשרו להפעיל את המקום, בין היתר הוסרו בלטות, בטון ואסלות לשם שיפוץ מערכת הביוב.

טענות המשיב

- המשיב הפנה בכתב התשובה להחלטה מיום 23.7.12 בה נקבע כי בביקורת שנערכה במקום ביום 20.6.12 לא נמצא כי הנכס בשיפוצים וישנו ציוד כגון: בר משקאות, משרד, שירותים ורחבת ריקודים.
- לאחר שקיימנו דיונים בערר, שמענו עדים והוגשו בפנינו ראיות ותצהירים, הגישו הצדדים סיכומים בכתב והתיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

6. סעיף 330 לפקודה, קובע כדלקמן:

"נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעירייה 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".

7. בר"ס 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב – מנהל הארנונה (פורסם ב"נבו" 30.12.2009) (להלן: "פרשת המגרש המוצלח"), שינה את ההלכה המשפטית בכל הנוגע ליישום סעיף 330 לפקודה. בפסק דין זה דחה בית המשפט העליון את מבחן הכדאיות הכלכלית, כשיקול מנחה לקביעה אם מחזיק בניין, שבמצבו הנוכחי אינו ראוי לשימוש, יכול ליהנות מפטור מתשלום ארנונה.

בית המשפט העליון הוסיף וקבע, כי הפטור שניתן לנכס לפי סעיף 330 אינו צריך להיות מוגבל בזמן למשך תקופת השיפוץ "הסבירה", וכל עוד הבניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו", זכאי מחזיקו בפטור מארנונה. המבחן שנקבע לענייננו בשים לב להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות 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 'לכשארננו אכירנו' (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו, לא פורסם, [פורסם בנבו] ניתן ביום 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it" עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר".

מנ הכלל אל הפרט

8. חברת אתרים שמנהלת את נמל תל אביב, החלה בביצוע עבודות שיפוץ במתחם נמל תל אביב. תחילה נמסר לבעלי העסקים כי השיפוץ ימשך 4-5 חודשים. בתום תקופה זו התברר כי קיימת בעיה של ניקוז ותשתיות והחלה עבודת חפירה. עבודה זו הובילה לפיצוץ צנרת ולעבודות שנדרשה החברה לבצע בתוך הנכס של העוררת. מנהל העוררת העיד בפנינו כי כל מערכת הגז של המתחם נמצאת בנכס ובחודש מאי 2012 החלו עבודות בתוך הנכס של העוררת. עבודות אלה נמשכו כחצי שנה.

9. מנהל העוררת ציין כי בתקופה של 7.5 חודשים העסק לא עבד. העבודות הסתיימו בחודש ספטמבר 2012 לערך. חברת אתרים פטרה את העוררת, אשר נכנסה לקשיים כלכליים ולחובות כתוצאה מכך, מתשלום דמי שכירות.

10. מנהל העוררת ציין בעדותו כי החל מחודש פברואר 2012 הותקנו פיגומים מחוץ לנכס, בחודש מרץ הרימו את הרצפה מסביב לעסק ובחודש אפריל החלו עבודות הצנרת בתוך הנכס. תחילה עבודות ביוב ולאחר מכן תיקון מערכת הגז.
11. העוררת הגישה את מכתבה של חברת אתרים שהופנה לאגף לחיובי ארנונה, מכתב מיום 15.7.12, במסגרתו מאשרת כי העסק של העוררת לא פעל בין התאריכים 1.2.12 ועד ליום 30.7.12 כתוצאה מעבודות שבוצעו במתחם צפון הנמל-בסמוך לעסק ובתוך המבנה.
12. בביקורת שנערכה מטעם המשיב ביום 20.6.12 והוגשה בפנינו נכתב כי בנכס נראה קטע בחלקו העליון, בשטח של כ-4 מ"ר אשר נראו בו קרשי בנייה. בנוסף נראו סימנים על הרצפה באזור השירותים של תיקון בטון.
13. מהתמונות שצורפו לדוח הביקורת מטעם המשיב ניתן ללמוד כי מחוץ לנכס הותקנו פיגומים ומסביב לכניסה לנכס הותקנה רשת למנוע פגיעה בעוברי אורח. בשירותים נצפתה ריצפה שבוצעה בה עבודות.
14. לנוכח העובדות שהוצגו בפנינו אנו קובעים כי העוררת הוכיחה זכאותה לפטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות וזאת ממועד פנייתה למשיב בתאריך 18.6.12 ועד לסוף חודש ספטמבר 2012.
15. הוכח כי בתקופה זו בוצעה עבודה בתוך הנכס של העוררת ובשים לב גם לעבודות שבוצעו מחוץ לנכס, דומה כי הנכס הפך לנכס לא ראוי לשימוש ובפועל העוררת לא הצליחה לעשות בו שימוש.
16. התברר כי בתקופה האמורה נותקו המזגנים בתוך הנכס, בוצעה חפירה בתוך הנכס לביצוע עבודות ביוב ולאחר מכן עבודות צנרת גז, ולא ניתן היה לעשות שימוש בנכס. השירותים היו לא תקינים לאחר שהחלו בביצוע העבודות. הדברים מקבלים משנה תוקף לאור העובדה שמדובר בעסק לממכר מזון ומשקאות ובילוי.
17. בחודש יוני בוצעו עבודות בנכס במסגרתן היה צורך בהרמת הבמה בתוך הנכס במטרה להגיע לצנרת ונשברה ריצפת הדק במקום. הנכס היה חשוף והרחבה הייתה עם חול ללא ריצוף.
18. העוררת פנתה למשיב בבקשה מתאימה רק מיום 18.6.12 וביקשה להחיל את הפטור מיום 1.2.12. בנסיבות העניין ובבחינת מכלול העובדות שהוצגו בפנינו והטענות שהועלו על ידי הצדדים אנו סבורים כי העוררת עמדה בנטל המוטל עליה בדבר הענקת פטור מתשלום ארנונה לתקופה ממועד פנייתה כאמור ועד לסוף חודש ספטמבר 2012 כאמור.
19. לאור האמור, אנו מקבלים את הערר באופן חלקי בדבר מתן פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות לתקופה מתאריך 18.6.12 ועד לסוף חודש ספטמבר 2012. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

ניתן בהעדר הצדדים היום 26.3.2014.

עותק יומצא לצדדים.

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



חברה: ע"ד שירל קדם



חבר: ד"ר ע"ד זיו רייד



יו"ר: ע"ד אמיר לוי

קלדנית: ענת לוי

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

העורר: סייג יוסף

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת ערר זה טען העורר כי בשנת 1998 הוא מכר דירה ברחוב לבלוב 27 בעיר ומאז אינו מחזיק בנכס. העורר טען כי הודעה על עסקת המכירה ניתנה במועד ובנוסף בשנת 2011 נמסרה הודעה נוספת לאחר שלפתע הוא קיבל הודעה כי הוא נדרש לשלם את חיובי הארנונה. העורר טען כי הוא נמצא בפשיטת רגל משנת 2001 וכל הודעה צריכה להינתן לנאמן שמונה לו על ידי בית המשפט.
2. המשיב טען בכתב התשובה כי דין הערר להידחות על הסף מחמת הגשת ההשגה באיחור – מדובר בהשגה בהתייחס לחיובים לשנים 1998-2011 וזו הוגשה רק ביום 28.3.12. המשיב טען כי העורר לא צירף את ההודעה שנתן לטענתו לעניין עסקת מכירת הנכס לכן, כל עוד לא ניתנה הודעה בדבר חדלות החזקה, העורר מחויב בתשלומי ארנונה כמחזיק.
3. בדיון שערכנו ביום 5.8.12 הוצג בפנינו הסכם מכר מיום 6.8.1998 בין העורר לחברת גולף בניה אינטרפרייז (אי.בי.אי) בע"מ (להלן: "חב' אינטרפרייז").
4. ביום 15.9.13 קיימנו דיון אליו זומנה חב' אינטרפרייז והנאמן של העורר בהליך פשיטת הרגל. ב"כ חב' אינטרפרייז הציג החלטות בתביעת פינוי וטען כי החברה קיבלה את החזקה בנכס רק בתאריך 3.2.07. ממועד זה מוסכם על החברה כי החיוב בארנונה יועבר אליה. כן נטען כי בשנת 2010 נמכר הנכס אך ככל הנראה הודעה בעניין זה ניתנה לעירייה בשנת 2012. לאור הדברים הוסכם על ב"כ המשיב כי החל מתאריך 3.2.2007 יועבר החיוב מהעורר ע"ש חב' אינטרפרייז.
5. נציג הנאמן בהליך פשיטת הרגל של העורר טען בפנינו כי העורר לא קיבל שום הודעה מהעירייה בדבר חיובי הארנונה.

6. ב"כ המשיב טענה כי אין לעירייה אינדיקציה לבחון מי מחזיק בפועל בנכס וכי העורר לא הודיע לעירייה על שינוי מחזיקים. כן נטען כי הודעות השומה נשלחו על שם העורר לכתובת הנכס.

7. לאחר ששמענו את הצדדים קבענו בהחלטה מיום 15.9.13 כי החיובים מיום 3.2.2007 יוסבו ע"ש חב' אינטרפרייז לנוכח הסכמת הצדדים. כן קבענו כי הצדדים יגישו סיכומים בטענות המקדמיות שהועלו על ידי המשיב.

דיון והכרעה

8. העורר טען בערר כי לא קיבל כל הודעת חיוב ולפתע, בשנת 2011, קיבל דרישת תשלום ארנונה ואז פנה לעירייה בעניין. העורר טען כי פנייתו הראשונה לא נענתה והפנייה השנייה נענתה במכתב המשיב מיום 1.4.12.

9. פניות העורר לא הוצגו בפנינו על ידו ומכאן לא הוכחו. המשיב התייחס במכתבו מיום 1.4.12 לפניית העורר מיום 28.3.12.

10. בנסיבות העניין אנו סבורים כי העורר לא הוכיח טענתו לפיה הוא כי לא קיבל הודעות חיוב במהלך שנות החזקה הנטענות על ידי המשיב. גם לו נקבל את טענת העורר כי דרישות התשלום הועברו אליו רק במהלך שנת 2011, על פי האמור במכתבו של המשיב מיום 1.4.12 פניית העורר הועברה למשיב רק ביום 28.3.12, בחלוף המועד להגשת השגה.

11. בנסיבות אלה אנו סבורים כי יש לדחות את הערר על הסף מחמת הגשת ההשגה באיחור המועדים הקבועים בדין.

12. נעיר עוד כי טענות העורר כנגד הליכי הגבייה ובכלל זה טענת ההתיישנות שהועלתה על ידו, אינן בגדר סמכותנו ויש להעלותן בערכאות המוסמכות ובהליכים המתאימים ככל שינקטו.

13. העורר העלה בסיכומים מטעמו טענות בשאלת המחזיק בנכס, לרבות טענה חלופית שהועלתה על ידו רק בסיכומים לפיה משנת 1998 החזיקו בנכס קרן שמש אברהם, שלומי אברהם ויצחק אברהם. מדובר בטענות לגופו של הערר אולם לאור התוצאה אליה הגענו כאמור, אין אנו נדרשים לדון ולהכריע בהן. ממילא לא הובאה בפנינו מלוא התשתית העובדתית להכרעה בטענות ולא צורפו צדדי ג' הנטענים כצד להליכים. בהתאם אין אנו מביעים דעה בהתייחס לטיעונים אלה.

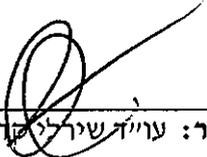
14. לאור האמור, אנו דוחים את הערר על הסף.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

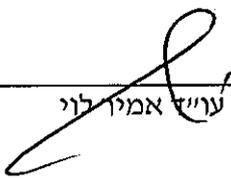
ניתן בהעדר הצדדים ביום 26.3.2014.

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

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

 חבר: עו"ד שירלי קדם

 חבר: דר' רינד זיו, רו"ח

 יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

מספר ערר: 140007606

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: חב' מאיר דניאל יוסף ובניו בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. ערר זה הוגש על החלטת המשיב מיום 20.9.12.
2. המשיב קבע בהחלטה האמורה כי טענת העוררת לפיה השטח נשוא הפניה שונה מהקיים בפועל אינה נתמכת במדידה ובהעדר ראיה אחרת, פנקסי העירייה מהווים ראיה לאמיתות תכנם.
3. המשיב ציין כי ע"ג השרטוט שצורף סומנו שטחים שלטענת העוררת אינם קיימים בפועל ולטענתה אין ברשותה חניה, אולם בביקורת שנערכה מטעם המשיב נתקל הנציג בחוסר שיתוף פעולה ומכאן לא ניתן היה לבחון את הטענות. המשיב ציין כי באותה ביקורת נמצא כי ישנה קרקע תפוסה בשימוש העוררת שאינה מחוייבת בארנונה כללית ולכן התווסף שטח של 85 מ"ר בסיווג קרקע תפוסה מתאריך 1.1.12.

הודעת הערר וטענות העוררת

4. במסגרת הודעת הערר הועלו טענות בהתייחס לשלושה רכיבים:
 - (א) העוררת טענה כי שטח המבואה – 14 מ"ר, הינו שטח פתוח ובכל מקרה גודלו 13.48 מ"ר.
 - (ב) חיוב בגין "שטח החניה" אינו שטח שנמצא בבלעדיות העוררת ומדובר במגרש פתוח המפריד בין שני בניינים.
 - (ג) לגבי השטח שהתווסף בסיווג קרקע תפוסה, נטען כי מדובר בחצר נטושה ללא כל מבנה.

טענות המשיב

5. מטעם המשיב הוגש כתב תשובה במסגרתו התייחסות לשלושת הרכיבים נשוא הערר:
 - (א) שטח המבואה מהווה מרפסת וחלק אינטגרלי ורציף לשטח קומת הכניסה ובהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה הוא בר חיוב.

- (ב) לגבי שטח החניה נטען כי לפי סעיף 1.3.1 ט' לצו הארנונה שטח חצר בבניין שאינו משמש למגורים שעיקר שימושו עם המבנה לשימושים כגון חניה, יחוייב כולו.
המשיב טען כי לעוררת הזיקה הקרובה ביותר לשטח זה והיא אף משתמשת בו לחניית רכביה ורכבי לקוחותיה וניתן לראות זאת בתמונות שצורפו-בהן רואים שילוט של חניה פרטית.
- (ג) לגבי השטח שחוייב כקרקע תפוסה נטען כי מדובר בשטח מגודר המשמש לאחסנת ציוד ושימושים נוספים על ידי העוררת.

6. לאחר שהוגשו ראיות הצדדים וקיימנו דיון הוכחות, התיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

7. סעיף 8 לחוק ההסדרים מסדיר את נושא הארנונה הכללית. סעיף קטן (א) קובע כי מועצת העיריה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה וכי הארנונה תשולם בידי המחזיק בנכס ותחושב בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו.
סעיף קטן (ב) מסמיך את שר האוצר ושר הפנים להתקין תקנות ביחס לארנונה. וזו לשון הסעיף:
"8. (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 את סוגי הנכסים וכן כללים בדבר אופן חישוב שטחו של נכס, קביעת שימוש, מקומו וסיווגו לענין הטלת ארנונה כללית."
8. כאשר בוחנים כיצד יש לסווג נכס לצורכי ארנונה יש לקחת בחשבון את ייעודו של השטח ואת השימוש בו בנסיבות הספציפיות של המקרה.
9. בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 217/07 חיימסון השקעות (1992) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל-אביב (מיום 15.1.2006) נקבע:
"על מנת לקבוע האם שטח הגג הינו מרפסת, גג או כל צורת בנייה אחרת, וכיוצא בזה האם כלול הוא בשטח המחויב בארנונה אם לאו, יש לבחון את הנתונים העובדתיים המתייחסים לשטח הגג...מה הופך שטח ל"מרפסת" במובחן מ"גג"?..ייעוד הבניין על פי התכניות הרלוונטיות, וכיוצא בזה ייעוד שטח הגג"
10. מבחן סיווג הנכס אינו רק מילולי אלא מבחן פונקציונאלי.
11. נציין עוד בפתח הדיון, כי גם אם השטחים נשוא הערר לא חויבו בעבר בתשלום ארנונה, אין בכך כדי לגרוע מסמכות המשיב לפעול לחייב אותם, ככל שהתברר לו כי הם ברי חיוב.
12. להלן נתייחס לכל אחד משלושת השטחים נשוא הערר.
13. אנו סבורים כי **שטח המרפסת** הינו שטח בר חיוב ודין הערר להידחות לעניין רכיב זה לפי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.
14. מנהל העוררת בעדותו טען בעדותו כי כל מי שנכנס לעסק עובר דרך המרפסת. אומנם נטען כי פרט לכניסה לא נעשה שימוש במרפסת אולם אין בכך כדי להועיל.

15. מעבר לכך שמהדברים עולה כי העוררת היא שמחזיקה הבלעדית בשטח והיא עושה שימוש בו ככניסה לעסק, ממילא לא רק שימוש בפועל מביא לחיוב בארנונה. גם מקרים בהם לא מתקיים שימוש בנכס קיימת חובת תשלום ארנונה. חובת התשלום נובעת מהחזקה בנכס ולא מהשימוש בו כשהרציונל העומד מאחורי זה הוא שגם בתקופה בה הנכס עומד ריק ואין משתמשים בו, הרשות ממשיכה לספק שירותים בגינו (ר' עמ"נ (מחוזי ת"א) 264/06 גרף עסקי תעשיות תוכנה בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית ת"א (מיום 16.9.2007). מדובר בשטח מקורה, מתוחם במעקה ומהווה חלק אינטרגלי ורציף לעסק העוררת.

לעניין גודל השטח צירפה העוררת "הצהרת מומחה" של מודד מוסמך וכן מפה טופוגרפית מתאריך 18.10.12 ונטען על ידי העורר כי מדובר בשטח של 13.48 מ"ר ולא 14 מ"ר. עם זאת לא הוכח כי מדובר במדידה מהימנה ומספקת ממנה ניתן ללמוד באופן מוחלט כי השטח שונה משטח החיוב. משכך, הטענה בדבר גודל השטח נדחתה.

16. לגבי שטח החניה, מנהל העוררת טען בעדותו כי הם התקינו שילוט חניה פרטית על מנת שזרים לא יחנו במקום ולא יסגרו את הכניסה לעסק. מנהל העוררת טען בתצהירו כי מדובר בשטח משותף לבניין בו נמצא הנכס ולבניין הסמוך, כשטח פתוח המפריד בין שני הבניינים שלא נעשה בו שימוש על ידי העוררת או מי מטעמה. עוד נטען כי השטח אינו משמש כחניה. העוררת הודתה כי אכן התקינה שילוט כי מדובר בשטח המשמש כחניה פרטית, אולם זאת על מנת למנוע מזרים לחנות במקום ולחסום את הגישה לבניינים. בשונה מן האמור בתצהירו, בעדותו בפנינו ביום 17.7.13 טען מנהל העוררת כי השלט הוסר כאשר הם הבינו שהוא מהווה בעיה מבחינתם.

17. מטעם המשיב טען מר ליאור מלכי שערך ביקורת במקום, כי בעת הביקורת לא ראה שחנה בשטח רכב של העוררת אך ציין כי הופיע שילוט כי מדובר בחניה פרטית.

18. אנו סבורים כי בנסיבות העניין חיוב העוררת בגין שטח זה הינו כדין. העוררת ייחדה לעצמה את השטח תוך התקנת שילוט כי מדובר בחניה פרטית. גם אם מדובר בשטח שאינו בבעלות העוררת, העוררת ייחדה לעצמה שטח זה ואין רלוונטיות לשאלה האם בפועל היא החנתה במקום רכבים. בנסיבות העניין הוכח כי לעוררת יש את מירב הזיקות לשטח.

19. נציין כי הערר הוגש בגין תקופת החיוב לשנת 2012. לא נטען כי הוגשה השגה מתאימה לשנת 2013 וערר, ככל שהשגה נדחתה. משכך אנו דוחים את הערר לעניין החיוב בגין החניה כאמור לתקופה נשוא הערר. נעיר כי לו היה בפנינו ערר גם לשנת 2013 היה מקום לשקול אם יש להמשיך בחיוב לאחר שהוסר השלט ממועד הסרתו. בכל מקרה כאמור, אין בפנינו ערר לשנה זו ואין אנו נדרשים להכרעה בעניין בנסיבות שבפנינו.

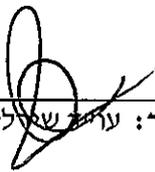
20. לגבי השטח שחויב כקרקע תפוסה, טען המשיב בהחלטתו כי מדובר בשטח מגודר המשמש לאחסנת ציוד ושימושים נוספים על ידי העוררת. אנו מקבלים את טענת העוררת לפיה מדובר בשטח שנתפס על ידי הומלס ובכל מקרה כי לא הוחזק על ידה. בתמונות ניתן לראות מעין אוהל-סככה. נציג העירייה שערך את הביקורת הבהיר כי הוא לא בדק מה יש בתוך הסככה. מנהל העוררת הבהיר בעדותו כי את הסככה בנה הומלס שהיה חי במקום והוא עשה שימוש בסולם ששימש אותו לעבור את הגדר. עוד הובהר כי הומלס פונה בסמוך למועד הביקורת שערכה העירייה. מנהל העוררת הבהיר כי העוררת אינה הבעלים של הבניין אלא שוכרת וכי לא עושה שימוש בשטח המעבר בין שני הבניינים. בנסיבות העניין אנו סבורים כי יש לקבל את הערר לעניין רכיב זה ולא לחייב אותה, כאשר הוכח כי לא העוררת עשתה שימוש בשטח זה והוא אינו בחזקתה.

21. לאור האמור הערר מתקבל בחלקו, כאשר הערר נדחה בגין שטח המרפסת-הכניסה לעסק ושטח החניה ומתקבל בגין החיוב לעניין שטח הקרקע התפוסה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

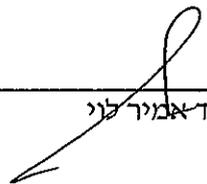
ניתן בהעדר הצדדים ביום 26.3.2014.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור 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) התש"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עיילת שאליץ קדם


חבר: ד"ר רינת זיב, רו"ח


יו"ר: עיילת שאליץ קדם

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: ברוך סופיה

-נגד-

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב

על ידי עוה"ד תהילה גלעד

החלטה

1. ערר זה הוגש על ידי העוררת בגין החלטת המשיב מיום 13.2.13 לדחות את בקשת העוררת לפטור אותה מתשלום ארנונה כנכס לא ראוי לשימוש.

טענות העוררת

2. העוררת טענה בכתב הערר כי היא תושבת שכונת תל ברוך הישנה. השכונה נבנתה בשנות ה-50 עבור עולים חדשים. על מנת להוזיל את הבניה הבתים נבנו על משטח בטון ללא יסודות ועם תנודות הקרקע קירות הבתים נסדקו. העוררת ציינה כי ההורים שלה קנו את הבית וכאשר הלכו לעולמם, היא עברה להתגורר במקום עם משפחתה. על מנת להתגורר במקום העוררת נדרשה לערוך שיפוץ מסיבי ובכלל זה לבנות יסודות לנכס שעלות עבודה זו הייתה גבוהה. כך, במקום לשפץ את הדירה, נבנתה דירה מעל, מקירות אסבסט. הדירה בקומת הקרקע לא שופצה מעולם, החלונות חלודים ולא נסגרים, הכלים הסניטריים סתומים, הצנרת אינה מתפקדת. לאחר שהתקבלה תשובת המשיב נותק זרם החשמל על ידי חברת החשמל.

טענות המשיב

3. המשיב טען בכתב התשובה מטעמו כי הערר הוגש באיחור. טענה זו נזנחה שכן ממילא ניתנה החלטה על ידי יו"ר הועדה עו"ד יהודה מאור להארכת המועד להגשת הערר.

4. עוד טען המשיב כי לא ניתן לומר כי לנכס נגרם נזק כה משמעותי ונרחב העונה על הקריטריונים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות.

דיון והכרעה

5. ביום 27.1.14 קיימנו דיון בערר וקבענו כי הוא יגיש הודעה מטעמו לאחר שיבחן שוב את מצב הנכס על פי דוח ביקורת נוסף שיערך מטעמו.

6. המשיב הודיע לוועדה כי לאחר שנערכה ביקורת נוספת בנכס המשיב אינו מוצא מקום לשנות את עמדתו.
7. בדיון שקיימנו ביום 19.3.14 התברר לנו כי הביקורת שנערכה לא התייחסה כלל למצבו של הנכס אלא לשאלה האם מדובר בשתי דירות עם כניסות נפרדות ומה השטח של כל קומה. זאת על אף שעובדות אלה אינן שנויות במחלוקת ועל המשיב היה לבחון את עמדתו בשים לב לבדיקת הנכס על ידו.
8. לאחר ששמענו את טענות הצדדים ובחנו את העובדות שהובאו בפנינו, אנו סבורים כי הנכס עומד בתנאים להענקת פטור מתשלום ארנונה בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות.
9. סעיף 330 לפקודה, קובע כדלקמן:

"נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעירייה 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".

10. בר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב – מנהל הארנונה (פורסם ב"נבו" 30.12.2009) (להלן: "פרשת המגרש המוצלח"), שינה את ההלכה המשפטית בכל הנוגע ליישום סעיף 330 לפקודה. בפסק דין זה דחה בית המשפט העליון את מבחן הכדאיות הכלכלית, כשיקול מנחה לקביעה אם מחזיק בניין, שבמצבו הנוכחי אינו ראוי לשימוש, יכול ליהנות מפטור מתשלום ארנונה.
- בית המשפט העליון הוסיף וקבע, כי הפטור שניתן לנכס לפי סעיף 330 אינו צריך להיות מוגבל בזמן למשך תקופת השיפוץ "הסבירה", וכל עוד הבניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו", זכאי מחזיקו בפטור מארנונה. המבחן שנקבע לענייננו בשים לב להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות 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 בנבו] ניתן ביום 17.9.2008) לביטוי I know "it when I see it" עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר".

11. העוררת תיארה בפנינו את המבנה, כדירה שנבנתה על משטח בטון ללא יסודות. בחורף משטח הבטון היה עולה בגלל מי הגשמים והדבר היה גורם לפיצוצים בקירות. למעשה משנות ה-70

הדירה ריקה ולא בשימוש לנוכח מצבה, מצב רעוע שהצריך שיפוץ נרחב בהיקף כספי שעולה על בניית דירה חדשה כקומה שניה כפי שהוקמה בפועל.

12. העוררת ציינה כי במשך כל השנים היא שילמה ארנונה גם בגין הדירה למטה, וכעת ביקשה לפחות להיות פטורה מתשלום ארנונה בגין הנכס מתמת היותו לא ראוי לשימוש.

13. מהעובדות שהוצגו בפנינו למדנו כי ברצפת הנכס יש חורים, יש מרצפות שבורות, בקירות סדקים, חלקם גדולים מאוד עד כדי כך שניתן לראות את חוץ הדירה. כן ניתן לראות שהכלים הסניטרים אינם בשימוש ואינם ראויים לשימוש. האמבטיה חלודה.

14. העוררת ציינה כי היא נמנעת מלהיכנס למקום מחשש לפגיעה של נחשים, כי צנרת המים חלודה והחשמל נותק.

15. דברים דומים עולים גם מדוח הביקורת מטעם המשיב, בו צויין כי מספר מרצפות שבורות, מספר מרצפות שקועות, נראו פנלים שבורים, נראו סדקים בקירות, שברים בקיר.

16. נציג המשיב טען בפנינו כי על פי הביקורת שערך ניתן ללמוד כי אף אחד לא עושה שימוש בנכס ומדובר בנכס מוזנח הרבה זמן ללא שימוש.

17. התרשמנו מכנות דבריה של העוררת ומהעובדה שהעוררת לא עושה שימוש בדירה עשרות שנים אך ורק מהטעם שלא ניתן לעשות שימוש בנכס זה מחמת היותו לא ראוי לשימוש במצבו הנוכחי. ברי כי העוררת הייתה עושה שימוש בנכס ככל שניתן היה לעשות שימוש כלשהו בו. גם עובדה זו לצד כלל העובדות והראיות שהובאו בפנינו, מביאים אותנו לכדי החלטה לפיה העוררת עמדה בנטל המוטל עליה לקבלת פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

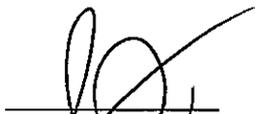
18. אשר על כן, הערר מתקבל. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

19. ניתן בהעדר הצדדים היום 26.3.2014.

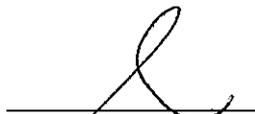
20. עותק יומצא לצדדים.

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

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


חברה: עו"ד עירלי קדם


חבר: ד"ר עו"ד זיו רייך


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס' 140008103

העורר:

בוים פנחס

ע"י ב"כ, בנו, אביב בוים
מרחוב הנשיא יצחק 138, בית שבעת כוכבים- דירה 216
הרצליה- 4639439 טל': 054-4701212

- נגד -

המשיב:

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב
ע"י ב"כ עו"ד קרן מלר ואח'
השירות המשפטי, בניין העירייה
רחוב אבן גבירול 69, תל-אביב 64162
טל': 03-5218817; פקס: 03-5216002

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

החלטה

עניינו של ערר זה הוא חיובי ארנונה בגין נכס מסחרי בבעלות העורר, ברחוב הירקון 323 בתל-אביב-יפו, הרשום בספרי המשיב כחן לקוח 10138400 המחויב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר" (להלן: "הנכס").
העובדה שאינה שנויה במחלוקת היא שהעורר פנה לוועדה בתאריך 17.3.2013 בה ביקש לאשר לו הגשת ערר על החלטת המשיב נושאת תאריך 26.9.2010 המתייחסת לחוב מיום 1.9.2001 עד ליום 1.11.2002.

בתאריך 2.5.2013 הוגש כתב תשובה לערר ובקשה לסילוק על הסף.
בתאריך 13.6.2013 ניתנה החלטת הוועדה על פיה כל צד יגיש ראיותיו בכל הקשור לטענות המקדמיות לעניין האיחור בהגשת השגה, איחור בהגשת הערר והתיישנות.
בתאריך 18.11.2013 ניתנה החלטת הוועדה, בנוכחות ב"כ העורר וב"כ המשיב, לפיה הוחלט שתינתן החלטתנו על פי התומר המצוי בתיק וזאת בהתעלם מתצהיר המשיב שהוגש ע"י הגב' פמלה כהן, מיום 20.10.2013, ולנוכח העובדה שגם העורר לא הגיש תצהיר מטעמו.

החלטתנו ניתנת על פי מכלול המסמכים המצויים בתיק הוועדה.
על אתר יאמר על ידנו כי נוכח מצבו הבריאותי של העורר ומפאת גילו, לא הטרחנו את העורר להביא ראיותיו בתצהיר, ומשכך החלטנו כי ההחלטה בערר זה תינתן על סמך המסמכים שהוגשו לנו מטעם שני הצדדים.
לאחר שעיינו בשלל המסמכים בתיק, אנו קובעים כי טענותיו המקדמיות של המשיב מוצדקות ונכונות, ועם כל הצער שבדבר תרופתו אינה מצויה בידי הוועדה ובתחום סמכותה.

טענות הצדדים על פי המסמכים - ומסקנותינו.

1. העורר פנה למשיב במכתב חתום על ידו בתאריך 30.8.2001 והודיע שהחל מיום 1.9.2001 יש לחייב בארנונה ובמים את: מעדני מרקו בע"מ ע"י אורן אוחנה [במכתב ציין מספר זהותו וצרף להודעה עותק מחוזה שכירות לשנה]. נספח 1 למסמכי העורר.
2. המשיב קיבל את נספח 1 לעיל ורשם את מר אוחנה אורן כמחזיק לפי תיאורו וזיהויו בדף הראשון בחוזה השכירות. נספח א' למסמכי המשיב.
3. המשיב לא רשם את התאגיד כמחזיק. הדבר נובע מהעדר ח.פ. של התאגיד ואולי בהעדר חותמתו של התאגיד כעולה מהדף הראשון שצורף לנו. לא ידוע לנו וזאת בגלל שהחוזה לא הוצג בשלמותו, אם התאגיד חתם על החוזה בחותמתו במי מדפי חוזה השכירות.
4. יחד עם זאת המשיב שיגר לעורר לכתובתו, הודעה על רישום השינוי. נספח ב' למסמכי המשיב, מיום 30.9.2001, תוך שהוא מציין שאם יימסר לו ח.פ. תרשם גם החברה כמחזיקה. נפנה לעניין זה לכתובת העורר כרשום בתעודת הזיהוי שלו- נספח 12 (2) למסמכי העורר+ הכתובת הרשומה בנספח 1.
5. חזקה שהעורר ידע במועד הרלוונטי [9/2001] דבר ביצוע השינוי כמחזיק ולא נקט בשום מעשה נגד הרישום אם לדעתו היה הרישום שגוי.
6. לא מצאנו לפקפק בנכונות העדכון של אגף הגבייה על שיחת הטלפון עם העורר, נספח ד' למסמכי המשיב מיום 15.8.2002.
7. מסקנתנו לעניין זה שאין כל רלוונטיות כעת, לנספח 2 למסמכי העורר, מסמכי רשם החברות של התאגיד מעדני מרקו בע"מ, כך אין כל רלוונטיות לנספח 3 מטעם העורר, הערבות הבנקאית שקיבל מהחברה וסיבת אי מימושה.
8. בתאריך 10.8.2010 ניתנה החלטת וועדת הערר בראשות היו"ר סלי בסון, לפיה ערר שהגיש מר אוחנה אורן, [מס' ערר 140000450] על הקביעה שהוא המחזיק בתקופה שבין 1.9.2001 ועד ליום 1.11.2002 - נתקבלה - נספח 4 למסמכי העורר. לפי נספח 5 מטעם העורר עולה כי זומן מעצם היותו בעלים וחתום על חוזה שכירות כצד העלול להיפגע, אך לא הופיע.
9. אין הוועדה יושבת כערכאת ערעור או שבסמכותה לקבוע היום, ממצאים עובדתיים שונים מאלה שבאו לדיון בערר 0450 ובפסיקתה. כך שמסמכי העורר נספחים 5, 6, 7, 8, לא נתונים כעת לבדיקה מטעמנו.
10. העורר ידע או אמור היה לדעת מול מי הוא חתם על השכרת הנכס דאז, וככול שנגרם לו נזק כלכלי תרופתו בערכאות המוסמכות ולא בפנינו.
11. רישומו של העורר כמחזיק בהיותו הבעלים ובעל הזיקה הקרובה ביותר, עולה מנספח 9 למסמכיו- הודעת המשיב מיום 26.8.2010 ומסמך העורר מיום 21.9.2010; ונפנה לאמור בנדון בסעיפים 9 ו-10 לחוברת ההגשה מטעם העורר. גם על כך לא הוגשה מטעמו כל השגה. די היה במסמכים אלה כדי להדליק ינורה אדומה אצל העורר.
12. פליאה בעינינו כיצד כותב העורר, נפנה לנספח ז' מטעם המשיב, כי מעולם לא הכיר את מר אוחנה אורן. מי האיש שחתם מולו על חוזה השכירות?? הטיעון תמוה.

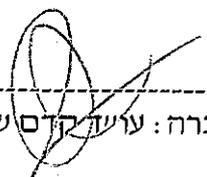
13. המשיב הוציא תחת ידו את תשובתו להשגת העורר נושאת תאריך 26.9.2010 – נספח ה' למסמכי המשיב. גם אם לא ידע תוכנה אלא רק בחודש מרץ 2013 לא מצאנו אפשרות לסייע לעורר לאור העובדות העולות מהנספחים 9, 10 לעיל.
14. עם כל ההתחשבות שאנו נותנים למצבו של העורר, לא מקובל עלינו כי ישב בחוסר מעש תקופה כה ארוכה, במיוחד כשאנו מעיינים בהשגה דהיום בה נאמר מפורשות בסעיף 10 כמו שנאמר גם בערר בסעיף 7 כי העורר ואשתו מתקיימים מהכנסות השכירות.
15. הטענות המשפטיות של המשיב כעולה מכתב תשובתו לערר ובקשתו למחיקה על הסף מקובלות עלינו, לרבות ההפניה לפסקי הדין שצוינו בתשובה זו.
16. הסמכויות המוקנות לוועדת הערר קבועות בסעיף 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו – 1976. בהתאם לחוק, לוועדה סמכות לדון באם העורר מחזיק או אם לאו. לאור האמור במסמכים שהוגשו לנו ופורטו לעיל, אין מחלוקת שהעורר הוא הבעלים של הנכס ובעל הזיקה הקרובה ביותר לו.
17. בעניין טענת החיוב הרטרואקטיבי לשנים 2001 – 2002 הנטענת לפנינו בערר זה, שכאמור הוגש בתאריך 17.3.2013 זוהי טענה שאינה בתחום סמכות הוועדה עפ"י חוק.
18. הוועדה אינה הפורום המתאים לצורך בירור חוקיות פעולות הגבייה המנהליות שנוקטת העירייה.
19. אם יש לעורר טענות מול צד כלשהו בין המשיב ובין החברה לה השכיר את הנכס או טענות כנגד חוזה השכירות שהוא בעצמו שיגר לעירייה, הוא רשאי למצות הליכים ככול שהם מצויים תחת ידו, בערכאות המוסמכות.
20. מכל הטעמים דלעיל, אין לנו אלא לדחות את הערר על הסף.

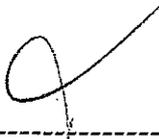
סוף דבר

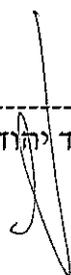
הערר נדחה. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את העורר בהוצאות המשיב.
ניתן היום, 27 במרץ 2014, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: עו"ד קדוש שירלי


חבר: עו"ד ור"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

העוררת:

ענת חרחס

ע"י ב"כ עו"ד צבי בן אליעזר ושות'
מרחוב יגאל אלון 159 תל-אביב - 67443
טל': 03-6954100; פקס': 03-6721310

- נגד -

המשיב:

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב
ע"י השירות המשפטי, בניין העירייה
רחוב אבן גבירול 69, תל-אביב 64162
טל': 03-5218817; פקס': 03-5216002

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: עו"ד פנינה פריצקי
חברה: רו"ח רונית מרמור

החלטה

עניינו של ערר זה הינו בסוגיית זכאותה של העוררת לפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות ואם זכאית לו, ממתני. בנוסף נטען בהודעת הערר בסעיף 16 דשם, כי הנכס הינו 'נכס ריק' מכל אדם וחפץ משכך יש להעניק לו פטור לאחר בירור טענת הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודה.

על אתר יאמר כי טענת 'נכס ריק' לא נטענה בהשגה. [נפנה לנספח "1" להודעת הערר]. יחד עם זאת לגופה של טענה, הוכח כי אין מדובר בנכס ריק. די לעיין בדו"ח החוקר מטעם המשיב לרבות התמונות שצורפו, נפנה לתמונות 2, 3, כדי להיווכח שאין מדובר בנכס ריק. העוררת עצמה בעדותה בפנינו מאשרת קיומם של הפצים לרבות מדפים, קלסרים וכו'. יודגש כי הערר לפנינו נסב אך ורק על שנת המס 2012 ולייתר דיוק החל ממועד מתן ההודעה מטעם העוררת למשיב ביום 6.11.2012 ומענה המשיב מיום 20.11.2012 כפי שמעיד כתב הערר שהוגש לוועדה ביום 20.1.2013.

מכאן שאנו מאמצים את דעת ב"כ המשיב שאין אנו דנים כלל בשנת המס 2013 והביקורות שנעשו בנכס בשנה זו, אינן רלוונטיות כאן.

טענת ב"כ העורר כי הערר בפנינו אוחד לעררים אחרים כפי שנקבע בהחלטת הוועדה ברשות היו"ר אמיר לוי בהחלטתו מיום 11.9.2013, למצער, אינה נכונה, שכן מה שנקבע שם מתייחס לעררים אחרים [שאינם נדונים בפנינו] ואין ערר זה כלול בהם.

אין חולק שהחלטת כב' היו"ר אמיר לוי מיום 11.9.13 כללה בהחלטתו לאיחוד, את עררים 140006874 ו- 140009001.

ב"כ העוררת ציין בסיכומיו שהוגשו לתיק זה, בזו הלשון:
"כאמור בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 3.9.13 אוחד ערר זה עם יתר העררים ועקב כך סבר ב"כ המשיב כי הסיכומים בערר זה יוגשו יחד עם סיכום הדיון ביתר העררים".
לא מצאנו ראיה בתיקינו כאמור כי ערר זה [7868] אוחד עם עררים אחרים ולא הצלחנו להבין למה מכון ב"כ העוררת בטיעון זה. יוער כי התאריך 3.9.13 שנקב ב"כ העוררת, מתייחס למועד הגשת הבקשה המוסכמת מטעם הצדדים לוועדה לאיחוד עררים. [ראה חותמתה 'נתקבל' ולא מועד מתן ההחלטה].

דיון ומסקנות

1. עניינו של ערר זה הינו בחיובי ארנונה בנכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב בבלי 36 בתל - אביב, הרשום בספרי המשיב כנכס מספר 2000245570; חשבון לקוח 10242157 המהווה את בית המגורים של העוררת, וכולל גם קומת המרתף בבית המגורים, לגביו נסב הערר. (להלן: "הנכס").
2. העוררת פנתה למשיב ביום 6.11.2011 והודיעה לו שלא לחייב בארנונה בגין מרתף הדירה שעקב הצפה בו, עקרה את הריצפה, הצנרת חשופה והוא אינו ראוי לשימוש והוא בהליך שיפוץ ואיטום מחדש. הפניה צורפה כנספח "1" להודעת הערר.
3. בתאריך 20.11.2012 אישר המשיב את קבלת נספח "1" ודחה את ההשגה. תשובתו צורפה לערר כנספח "3". אין חולק כי תשובת המנהל נסמכה, בין היתר, על ביקורת בנכס שנערכה מטעמו ביום 8.11.12.
4. לתצהירו של חוקר השומה מר יוסי שושן מטעם המשיב, להלן: "שושן", מיום 11.6.2013 צורף דו"ח הביקורת מיום 8.11.2012 בצירוף תמונות. [להלן: 'הביקורת'].
5. בישיבת יום 18.7.2013 העידו בפנינו העוררת ומר שושן.
6. לא נתייחס בהחלטתנו לעובדות שציינה העוררת בתצהירה ונספחיה שאינם קשורים לשנת המס 2012. כך גם לא נתייחס לממצאי ביקורת מטעם המשיב שבוצעה בשנת המס 2013 ולתשובת מנהל הארנונה מיום 24.4.2013 שצורפו ע"י העוררת לתצהירה, לרבות הפנייתו של המשיב לדו"ח ביקורת בנכס מיום 15.4.2013.
7. הוכח בפנינו כי קומת המרתף היא בשטח של כ-124 מ"ר, כשערר זה דן בשטחים כפי שפורטו בתצהיר העוררת בסעיף 5 לתצהירה, היינו אולם מרכזי ששטחו כ-53 מ"ר; ממ"ד ששטחו כ-10 מ"ר; 3 חדרים בשטח של כ-11 - 14 מ"ר כל אחד.
8. יוער כי שטחים אלה תואמים את תרשים המדידה מטעם המשיב שצורף כנספח "1" לתצהיר העוררת, [סומן ע"י הוועדה כמוצג ע1], על אף שהוא נערך ע"י החוקר אייל פינטו בתאריך 25.5.10 שלא הופיע בפנינו, ברם אין לנו סיבה לפקפק בנכונות התרשים מטעם המשיב עצמו.
9. עיון במוצג ע/1 [דף 2 הימנו], מעלה את הנתונים הבאים: שטח כל קומת המרתף הוא 124.28 מ"ר. כולל אולם מרכזי בשטח 53.16 מ"ר; חדר בשטח 14.37 מ"ר; חדר בשטח 11.48 מ"ר; חדר בשטח 14.47 מ"ר; ממ"ד בשטח של 10.43 מ"ר; מרפסת 'אנגלי' בשטח 14.98 מ"ר; ועוד שטחים קטנים של 1.85 + 1.87 + 1.67 מ"ר. סה"כ שטח קומת המרתף = 124.28 מ"ר.

10. מר שושן בהגיונותו העיד בפנינו כי הוא לא ביצע מדידה, אינו יודע מה שטח המרתף גם לא נתבקש לבדוק את השטח. מוצג ע/1 לא היה בפניו בזמן שערך את הביקורת מטעמו. בנוסף מאשר כי עת חתם על תצהירו במועד הנ"ל, לא הובא לידיעתו ממצאי הביקורת מתודש אפריל 2013 כך גם לא מכיר את החלטת המשיב לשנת 2013 [סומן ע"י הוועדה כמוצג ע/2]
11. מר שושן הצהיר בתצהירו [סעי' 7] כי במועד הביקורת שערך בנכס לא ראה הצפה או רטיבות.
12. יחד עם זאת אנו קובעים שאמנם הייתה הצפה במרתף ועקב כך העוררת עקרה את הריצפה. נפנה לפנייתה של העוררת אל המשיב מיום 6.11.2012, נספח "5" לתצהירה.
13. לאור האמור, נותר לנו לבדוק האם העוררת הוכיחה טענתה כי עקב ההצפה, המרתף במצבו האובייקטיבי ובעיני האדם הסביר עונה על דרישת הסעיף 330 לפקודת העיריות ולא עשתה בו שימוש בכל אופן אחר.
14. יוער כי העוררת מפרטת בתצהירה, סעי' 15 כך: "המרתף שימש את דיירי הבית למטרותיו אך למעט לינה ומגורים לרבות פינת משחקים, חדר כביסה וכו'".
15. טענת ב"כ המשיב בסעיף 30 לסיכומיה, כי העוררת אישרה שהמרתף שימש את דיירי הבית "למטרותיו" ובעיקר שימש למשחקים; לדעתנו כוונתה של העוררת הייתה לשימוש בתקופה שלפני ההצפה. זאת המסקנה ההגיונית המתבקשת מהאמור בסעיף 15 לתצהירה, כך גם אישרה בתשובתה בחקירתה הנגדית: 'שימש בעיקר למשחקים'.
16. בתצהיר העוררת סעי' 16, 17 נאמר כי: "לצערי בשל ההצפות של מי תהום נמנע מאתנו השימוש בכל חלקי המרתף, [הדגשה שלנו]. הציוד והרכוש שהיה בו ואשר לא ניזוק, הועלה לחלק העליון של הבית והיתר הושמד או נזרק. הואיל ובין בני הבית גם ילדים, משיקולי בטיחות סגרנו את כל הירידות למרתף ומנענו כל יכולת גישה לשם אלא לצרכי הפועלים שעסקו באיטום ובנייתו מחדש".
17. לא מצאנו כי העוררת הוכיחה שנמנע ממנה השימוש בקומת המרתף או כי בפועל לא עשתה בו שימוש.
18. העוררת עצמה מאשרת כי בשטח החדר המשמש ממ"ד נמצא כוננית ספרים וקלסרים שכוסו בניילון. נפנה לאמור בסעיף 18 (א).
19. בתשובותיה לשאלות ב"כ המשיב ענתה העוררת: 'בתמונה מס' 3 רואים מדפים שמחוברים לקירות שבהם יש קלסרים וחומר לימודים שלנו ישן. כיסינו את חלק מהספרים בניילון'. בחקירה חוזרת מאשרת העוררת: 'הרבה מהקלסרים שנראים בצילום בנספח לתצהירי נזרקו בינתיים. בזמן שצולמו הם היו בממ"ד במרתף'.
20. עוד מאשרת העוררת, לאחר שעיינה בתצלומים מטעם המשיב, שבתמונה 1 רואים שני רדיאטורים, ובשקיות הכחולות שם אינה יודעת מה יש בפנים, כלשונה 'אולי בגדים שזרקנו'; בתמונות 4-5 מאשרת 'שהיה לנו הרבה ריחוט שם, שבסוף זרקנו הכל'; בתמונה 6 נראית כוננית.
21. העוררת לא הוכיחה בפנינו כי עבודות האיטום במרתף, מנעו ממנה שימוש כמתואר לעיל.
22. המצהיר מטעם המשיב מר שושן, מציין בדו"ח כי: "המרתף ללא ריצוף וללא פאנלים, צנרת חשופה ללא כיסוי, ישנם סימני חציבה בקירות. בחלק מן החדרים ישנו ציוד המאוחסן כגון: כוננית ועליה ספרים, עגלת סופר, כיסאות ישיבה, מכונת כביסה אינה

- פעילה, ריהוט מעץ, מגירה מעץ, שולחן מברזל, שולחנות מקופלים, רדיאטורים וציוד נוסף, ישנם כלים סניטרים". עיון בתמונות שצורפו לדו"ח, מאמת את האמור.
23. סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] קובע בזו הלשון: "נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק 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 מתבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה."
24. סעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש] מגדיר מהו בניין: "בניין - כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו."
25. צו הארנונה מגדיר את המונח "שטח הבניין" בסעיף 1.3.1 ב. וקובע: "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבנין לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחייה".
26. דרישת הכתב ומסירתה למשיב כקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות, הינה דרישה מהותית קונסטיטוטטיבית ובאה כדי לאפשר למשיב בדיקה בזמן אמיתי האם אכן בוצעו שיפוצים בנכס והאם אלה מקנים את הפטור. [ראה: עמ"ן 312/07 טימרסט ניהול בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית הרצליה. פס"ד מפי כבי השופטת רות רוני מיום 6.5.2009; ד"ר רוטוביץ בספרו "ארנונה עירונית" נאמר כי ההודעה בכתב לעיריה הוא תנאי קונסטיטוטטיבי. הפטור מוחל מיום מסירת ההודעה ולא קודם.
27. הפסיקה הוסיפה וקבעה לעניין הפטור כי המבחן למתן פטור מתשלום לנכס שנהרס, על פי סעיף 330 הינו "מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר" ויש לקבוע אם הנזק הוא נזק משמעותי. [ראה: בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ. עיריית תל אביב יפו. (פסק הדין מיום 30/12/09 להלן: 'המגרש המוצלח'); עמ"נ 461-05-11 נצב"א אחזקות 1995 בע"מ נ. עיריית טירת הכרמל ואח' מיום 22/7/2012; עמ"נ 41713-11-11 גור אייל נכסים והשקעות בע"מ נ. מנהל הארנונה, עיריית ירושלים מיום 19 פברואר 2012.
28. במגרש המוצלח נקבע, בין היתר, כך: 'יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין'.
29. בעמ"נ 23951-10-12 עו"ד אבנר כהן כונס הנכסים על זכויות חבי מלונית פנינת נהריה בע"מ נ. בעיריית נהריה ואח', מיום 6.2.013, נקבע בין היתר: 'סעיף 330 לפקודת העיריות מעניק פטור מארנונה לבניין שנהרס או ניזוק בהתקיימם של שלושה תנאים: הבניין נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו; אין יושבים או משתמשים בו בפועל; מסירת הודעה לעירייה בדבר אי-השימוש.
30. ב"כ המשיב מבקשת מאתנו לקבוע כי היה על העוררת להוכיח שהנכס בו עסקינן הגיע לרמת חידלון. [סעי' 22 לסיכומיה]. אין דעתנו כדעתה. אם בדעת בית המשפט העליון בפס"ד המגרש המוצלח, היה רצון לקבוע מבחן זה, היה נוקב בו במפורש. במקום זה קבע

בית המשפט בפשטות שאמת המבחן היא האם מנקודת מבט אובייקטיבית מצבו הפיזי של הבניין מאפשר להשתמש בו לתכלית מתכליות השימוש. [ראה: פסי"ד של כבי' השופט מודריק מיום 16 ינואר 2012 בעמ"ן 7678-12-09 בית אגד בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו].

31. יחד עם זאת לא הוכח בפנינו שהאמור בסעיפים 11 – 13 לתצהיר העוררת ועיון בתצלומיה שצורפו כנספח 2 יש בהם ראיה כי אמנם הנזק במרתף היה כה חמור שמנע כל אפשרות שימוש בו ומשכך עונה על דרישות סעיף 330 לפקודת העיריות. ההיפך, הוכח לנו כי העוררת עשתה שימוש נרחב במרתף, כאחסנת ריהוט וציוד, הגם שלא עשתה בו שימוש למגורים, כחדר משחקים או חדר כביסה.

32. יוער כי התמונות שצירפה העוררת כנספח 4 לתצהירה, צולמו בתאריך 24.5.2013 ואין בהם ראיה לנטען בגין התקופה הנדונה בערר זה.

33. טענת ב"כ העוררת כי אין נפקות לקיומם של חפצים כאלו או אחרים לשם בחינת מתן הפטור על פי סעי' 330 יכולה להיות נכונה, לו היה מדובר בחפצים זניחים וכלשונו: 'זוטות דברים'. לא כפי שהוכח לנו, שהעוררת עשתה שימוש במרתף. העובדה כפי שטענה: 'מאוחר יותר בשל עבודות האיטום פיננו גם הכוננית ואת הקלסרים הואיל ונדרש היה לבצע עבודות איטום ובניה גם בחלק זה של המרתף' – לא הוכחה בפנינו. כאמור, אין החלטנו זו חלה על שנת המס 2013. עובדה היא שהעוררת ומשפחתה התגוררו בקומה שמעל למרתף וזה לא חדל מלהיות "בניין" כשבפועל המרתף שימש את בני הבית לאיחסון נרחב, כפי שאישרה העוררת לאחר עיונה בתמונות 4-5 'שהיה לנו הרבה ריהוט שם, שבסוף זרקנו הכל'.

34. כאמור לא הענקנו לשטח המרתף הכרה כנכס ריק, משום שלא הייתה השגה לטענה זו ולמעשה עובדתית הוכח כי היו חפצים רבים בו.

סוף דבר

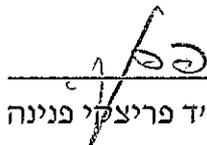
לאור האמור לעיל, הערר נדחה.

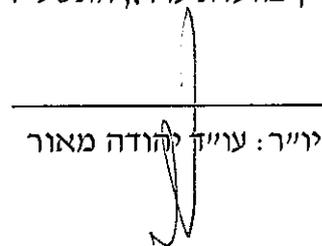
בנסיבות העניין אין אנו מחייבים בהוצאות מי מהצדדים.

ניתן היום, 21 בפברואר 2014, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: רוי"ח מרמור רונית חברה: עו"ד פריצקי פנינה


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד יהודה מאור
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי
חבר: זוהר עירון, שמאי

העוררת: צבידן השקעות (1987) בע"מ
חשבון לקוח: 10316501
מספר חוזה: 173604
כתובת הנכס: ככר נמיר – אתרים 24

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

הערר דנו עניינו נכס המצוי בחזקתה של העוררת, הרשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000333395; ח-ן לקוח 10316501; בשטח של 137 מ"ר, המצוי ב- 'כיכר אתרים', בתל אביב יפו, המסווג בסיווג "בית מלון 3 כוכבים" (להלן: "הנכס").

טענת העוררת היא כי אין לחייב את המבנה בארנונה בהיותו לא ראוי לשימוש על פי סעיף 330 לפקודת העירייה [נוסח חדש] תשכ"ד-1964 (להלן: "פקודת העירייה"; "הפקודה") ("בניין שנהרס או ניזוק").

המחלוקת שבפנינו הינה סביב השאלה האם המצב העובדתי בנכס, הוא כזה המזכה בפטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודה, לשנת 2012, החל ממועד מסירת ההודעה למשיב מיום 29 במרץ 2012, שכן אין מחלוקת כי המשיב העניק לנכס את הפטור המבוקש מיום 1.1.2013 [מכתבה של מנהלת המחלקה אצל המשיב מיום 11.2.2013].

טענות הצדדים בקצרה:

1. העוררת טוענת כי בשל העובדה שהנכס נשוא הערר קיבל פטור לשנת 2013 יש ליתן הפטור גם לתקופה בגין ערר זה. [נפנה לסיכומי ב"כ העוררת בסעיפים 2-4].

2. לטענת העוררת, ההלכה שנקבעה בעמ"ן 21629-06-10 יעקב ואח' נ' עיריית תל אביב-יפו, מנהל הארנונה, (להלן: "הלכת יעקב") שעסקה בנכסים המצויים בכיכר אתרים, ישימה גם לעניין ערר זה.

3. עוד מציינת העוררת את ההלכה שנקבעה בבר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו – מנהל הארנונה, (להלן: "המגרש המוצלח") התנאי על פי סעיף 330 לפקודה "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" הינו שאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר.

4. לטענת המשיב, אין בהלכות הנ"ל כדי להעניק פטור לעוררת לתקופה נשוא הערר ואין להסיק ממתן הפטור לשנת 2013 להשליך לעניינינו.

5. המשיב טוען כי להוכחת התנאי בסעיף 330 לפקודה לפיו "נהרס בניין או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו", על מבקש הפטור להוכיח כי מדובר בנכס, אשר נהרס או ניזוק באופן כה חמור ומשמעותי עד כי לא ניתן לעשות בו שימוש לצורך חוקי כלשהו וכי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו, אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו, על מנת לקבוע כי הנכס אינו זכאי לפטור על פי הסעיף, כך למשל יכולה העוררת להשתמש בנכס למטרות אחסון.

6. המשיב טוען שהעובדה שחשמל ומים נותקו ואין שירותים, מטבח וכו', אין בהם כדי להפוך נכס לבלתי ראוי לשימוש. הפניית העוררת לפסיקה עוסקת בעניין מס שבו ולא בארנונה.

7. המשיב מפנה אותנו להחלטה שניתנה בעניינה של העוררת, אמנם בנכס אחר המצוי אף הוא בכיכר אתרים, לפיה נדחה עררה של העוררת בערר 140004804 מיום 20.6.2012.

עובדות המקרה:

עובדות המקרה הן כמפורט להלן:

8. העוררת פנתה למשיב, במכתב מיום 29.3.2012 בו ביקשה פטור בגין הנכס נשוא הערר מאחר ואינו ראוי לשימוש.

9. המשיב ענה לעוררת במכתבו מיום 5.4.2012 ודחה את הבקשה, בין היתר בהסתמכו על ביקורת שערך בנכס בתאריך 3.4.2012.

10. העוררת לא השלימה עם החלטתו ופנתה בערר שהוגש לוועדה ביום 30.5.2012 באופן תמציתי בו רשמה: "הנכס נשוא ההשגה עומד בקריטריונים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש".

11. ביקורת שנערכה בנכס כאמור ביום 3.4.2012, אשר ממצאיה צורפו לתצהירו של החוקר רוני וקנין מטעם המשיב, מצאה שהנכס ריק לחלוטין, סגור וללא שימוש. נצפתה נזילה מביוב או מי גשמים, לא נראו מערכות חשמל אלא נראו סימני ניתוק כבלי חשמל. הנכס מהווה חלל לא מרוצף ללא שירותים וללא מטבחון.

12. בישיבת יום 15.11.2012 המלצנו בפני ב"כ המשיב לבדוק בשנית את עמדתו, לאור פסק הדין שניתן בעמ"ן 21629-06-10, הלכת יעקב הנ"ל.

13. בתאריך 24.1.2013 הוגשה לוועדה הודעה מטעם המשיב, לפיה עומד המשיב על טענתו שאין להחיל פטור על הנכס נשוא הערר, על אף מיקומו ולמרות הלכת יעקב הני"ל, וביקש לקיים הוכחות בתיק.

14. תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת הוגש ביום 10.3.2013 ותצהיר מטעם המשיב הוגש ביום 9.4.2013

15. בישיבת יום 16.5.2013 הודיע ב"כ העוררת שאינו מעוניין לחקור את הפקח על תצהירו וממצאיו.

16. בתצהיר ובעדות סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי מטעם העוררת בפנינו, [מר יאיר זיזין] עולה העובדה שבשנת המס 2011 לא קיבלה העוררת פטור, וכלשונו: "...ואז בשנת 2012 שהתפרסם פס"ד חי הגשנו שוב בקשה לפטור. הנכס הזה גובל עם הנכס של קבוצת חי, ביניהם מפריד מעבר הנכס של חי יעקב אני מתכוון לפס"ד כבי השופטת שיצר שניתן בעניין דומה לפטור בגין נכס לא ראוי לשימוש".

17. אין חולק והדבר עולה גם מתצהיר העוררת שבנכס אין ריצוף, אין מתקני חשמל, ומים, הוא נטוש ולא נעשה בו שימוש, מצבו רעוע ומוזנח.

דיון

18. השאלה המרכזית בערר לפנינו, האם המצב כמתואר לעיל, מקנה לעוררת את הפטור המבוקש, גם בטרם אישר המשיב את הבקשה לשנת המס 2013.

19. סעיף 330 לפקודה קובע:

"נהרס בניין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה 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".

20. במגרש המוצלח, בית המשפט פסק, כי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר (ההדגשות אינן במקור):

"לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר... השאלה אינה מיצד 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 "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו".

21. בהתייחס לשאלה מתי נכס יהא בלתי ראוי לשימוש וייכנס בגדר סעיף 330 לפקודה פסק בית המשפט במגרש המוצלח: "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי".

22. אין חולק כי על פי הלכת המגרש המוצלח: "כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין" (סע' 23 לפסה"ד).

23. אין גם מחלוקת שאין מקום לבדוק כתנאי למתן הפטור על פי סעיף 330 לפקודה האם לא קיימת כדאיות כלכלית או עלות סבירה בהפיכת הבניין הלא ראוי לשימוש לבניין ראוי לשימוש.

24. הן מכתב התשובה לערר והן ממכתבה של מנהלת המחלקה אצל המשיב מיום 11.2.2013 עולה כי הסיווג הרשום אצל המשיב הוא 'בית מלון 3 כוכבים'.

25. ממכלול הראיות שהוצגו בפנינו, ובפרט הממצאים אשר פורטו בדו"ח חוקר השומה מר רוני וקנין המצביעים על קיומם של שלוליות מים עקב נזילה מהביוב או מי גשמים והעדר מערכות חשמל ומים, היות הנכס נטוש וללא כל שימוש, ללא כל תכולה, מצביעים כי אין אפשרות לעשות כל שימוש בנכס, לא כבית מלון ולא למטרות איחסון.

26. עובדת קיומם של מזגנים חיצוניים, כעולה מהתמונות שצירף החוקר לתצהירו, אינה במחלוקת שכן המצהיר מטעם העוררת מאשר שמזגנים אלה משמשים את הקומה מעל לגביו העוררת משתמשת ומשלמת ארנונה כדן.

27. עובדות אלה בצירוף משקל ראיתי מסוים שאנו נותנים להענקת הפטור המבוקש החל מיום 1.1.2013 מביאים אותנו למסקנה כי יש להעניק פטור לנכס החל מיום מתן ההודעה למשיב, היינו 29.3.2012 ואילך.

28. השתכנענו כי ההזנחה הרבה בנכס מאששת את טענות העוררת כי לא ניתן לעשות שימוש בו, גם לא לאיחסון. אין מדובר בליקויים מינוריים שאינם משמעותיים, או שניתן בעלות כספית מצד העוררת להשמיש את הנכס לכל מטרה חוקית אחרת.

29. מעבר לנדרש יצוין כי גם האמור בפסק הדין בפרשת יעקב הנ"ל: "מה גם שעובדות אלה הן נחלת הכלל, ואין תושב תל אביב או אדם שעבר באזור ולא ראה את ההזנחה והצנחה שבמקום, וזאת ללא צורך במומחיות מיוחדת. כשהכוונה היא לכל הקופלקס הידוע ככיכר אתרים.

30. הערת סיום: המחוקק מצא לנכון לתקן את הוראת סעיף 330 לפקודת העיריות, כדי למנוע מצב של מתן פטור מארנונה לנכסים שניתן להשמישם בעלות סבירה. כך הוגבלה הפטור מתשלום ארנונה, לפי התיקון לתקופה מצטברת של שלוש שנים. נראה שפר החוקים 2374 מיום 2.8.2012 שתחולתו מיום 1.1.2013; דברי הסבר בהצעות חוק הממשלה 541 מיום 18.10.2010

סוף דבר

הערר מתקבל, ללא צו להוצאות.

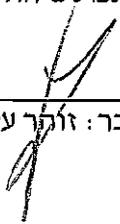
ניתן היום 27/10/14, בהעדר הצדדים.

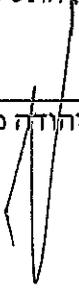
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי


חבר: ז'לר עירון, שמאי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

העורר: זאב אחאי ת.ז. 009247107
שער העמקים 36558
טל': 052-5451794;

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב
ע"י השירות המשפטי, בניין העירייה
רחוב אבן גבירול 69, תל-אביב
טל': 03-5218817; פקס: 03-5216002

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

החלטה

1. הערר דן עניינו חיובי ארנונה בגין נכס ברחוב דרך שלמה 123 בתל אביב, הרשום בפנקסי המשיב כמוחזק על ידי העורר, החל מיום 1.4.05 ועד ליום 29.8.11, הידוע כנכס מספר 2000193400, ח-ן לקוח 10237794 בשטח של 25 מ"ר בסיווג "מגורים" (להלן: "הנכס").

טענות הצדדים בקצרה.

- העורר טוען כי החזיק בנכס לפרק זמן קצר של כחצי שנה, מחורף 2001 ועד קיץ 2002 ומאז ועד היום לא התגורר בתל אביב. העורר טוען כי בשנת 2011 קיבל לראשונה הודעה על חוב ארנונה מהמשיב, בגין השנים 2005-2011.
- לטענת העורר, החוזה בגינו נרשם כמחזיק, נושא תאריך 10.4.2005 הינו מזויף והוא כלל לא החזיק בנכס בתקופה הרלוונטית.
- המשיב טוען בראשית דבריו כי הטענות בערר הינן טענות מתחום המשפט הפרטי ו/או המשפט הפלילי אשר אין לוועדת ערר לענייני ארנונה כללית סמכות לדון בהן. כן טוען המשיב כי ועדת ערר זו אינה המקום לדון בטענות העורר שכן מופנות הן לשנים עברו אשר אינן בסמכות ועדת הערר, ועל פי עיקרון סופיות השומה אין לדון בערר.
- המשיב מציין כי פנקסי העירייה מהווים לכאורה ראיה לנכונותם כאמור בסעיף 318 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה").
- המשיב טוען כי העורר טוען לטענת זיוף בעלמא ומבלי להביא כל תמיכה לטענה זו וכי הגשת תלונה במשטרה אין בה משום תמיכה לטענה זו של העורר, מבלי שהוצגו תוצאות החקירה המשטרתית.

דיון ומסקנות.

- אין אנו מקבלים את טענת המשיב לפיה אין ועדת ערר זו מוסמכת לדון בטענות המועלות בערר זה שכן מופנות הן לשנים עברו. הוכח בפנינו כי העורר לא ידע על החוב במועדים הרלוונטיים ועם גילוי החוב, פעל לערער עליו.

8. סעיף 326 לפקודה, מתייחס לארנונה ברכישת בעלות או החזקה וקובע:

"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשתלמת 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"

9. טענת העורר, לפיה מעולם לא החזיק בנכס בתקופה נשוא הערר, היא מסוג הטענה שבסמכות הועדה לדון בה למרות שקיים מסלול נוסף, לפי סעי' 3 (ג) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976.

10. לועדת הערר סמכות להחליט בשאלה אם עורר הינו "מחזיק" אם לאו. (ס' 3 (א) (3) בחוק הערר). אמנם העורר מעלה את האפשרות של זיוף, אף הגיש תלונה למשטרה בגין כך, אך זאת רק כהסבר אפשרי; טענתו המרכזית בערר לפנינו, היא כי לא החזיק בדירה ברחוב דרך שלמה 123 בת"א במועדים שבהם חויב.

11. העורר צרף לתצהירו את המסמכים הבאים:

א. מסמך נושא תאריך 24.8.2004, מהנהלת כפר נס עמים, בגליל המערבי, המפרט כי העורר הועסק בכפר מחודש יולי 2003 עד חודש אוגוסט 2004 בתפקיד רכז ענף טכני ביישוב והיה אחראי על אחזקתן של כל מערכות הישוב לרבות בית הארחה, אכסניית הנוער, בתי המגורים וכו'.

ב. מסמך נושא תאריך 20.5.2012, ממנהל הקהילה בקיבוץ שער העמקים, המאשר כי העורר מתגורר בקיבוץ שער העמקים מחודש ספטמבר 2004.

ג. מסמך אישור בדבר הגשת תלונה, אותה הגיש העורר בגין מעשה מרמה – זיוף חוזה השכירות לטענתו.

ד. הצהרה של הגב' רותי בשרי, בת זוגו של העורר, לפיה העורר מתגורר עמה בביתה בקיבוץ שער העמקים החל מחודש ספטמבר 2004.

ה. תלושי משכורת משנת 2006 עד 2011, ממכללת הגליל במושב נהלל שם רשומה כתובת העורר ברחוב הדקל 3 גבעת עדה.

12. בדיון בפנינו ביום 7.3.2013 הורינו לצרף כצד לתיק את מר יצחק מרדכי על פי כתובתו הרשומה בחוזה השכירות משנת 2005 [רח' הכובשים 36 ת"א] ועל פי הכתובת הרשומה בהודעה שמסר למשיב בדבר חילופי מחזיקים. [נספח אי שצורף למסמכים שהוגשו ע"י המשיב ביום 3.11.2013].

13. דבר הדואר הרשום לכתובת הנ"ל חזר ללא דרישה.

14. בדיון בפנינו ביום 1.09.2013 נחקר העורר יחד עם הגב' רותי בשרי. לא מצאנו לפקפק בדבריה כרשום בפרוטוקול הדיון: "אני הכרתי את זאב בשנת 2003 ומשנת 2004 הוא מתגורר איתי בקיבוץ שער העמקים. לפני שנת 2003 הוא עבד וגר בקיבוץ נס עמים".

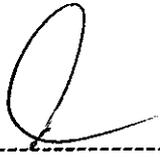
15. אנו נותנים אמון בדבריה כי היא והעורר מנהלים משק בית משותף בקיבוץ.

16. לא מצאנו לפקפק בדברי העורר עצמו, אף שלא צירף חוזה, שהוא החזיק בנכס
 נשוא הערר כתצי שנה מחורף 2001 ועד לקיץ 2002; ולא החזיק בנכס במועדים בו
 חויב בערר זה, מיום 1.4.2005 ועד לתאריך 29.8.2011.
17. באותה ישיבה מיום 1.9.2013 הורנו לבי"כ המשיב, להמציא מסמכים המצויים
 בידו, לרבות: מכתבי התראה כנגד העורר לשנים הרלוונטיות לערר; חוזה שכירות
 המצוי בידי המשיב וכיצד הוא הומצא אליו; פרטים ככל שניתן האם שוגרו מכתבי
 התראה ונתקבלו על ידי העורר בתאריכים שלפני שנת 2011. כן הורנו למשיב
 לנסות ולאתר את הבעלים של הנכס, אותו מר יצחק מרדכי, כדי שניתן יהיה לצרפו
 לתיק זה, מאחר ומכתב רשום שנשלח לכתובת שלו חזר בציון הערת הדואר "לא
 נדרש".
18. ביום 03.11.2013, נתקבלה הודעה מטעם המשיב, אשר צרף את המסמכים
 הבאים:
- א. מסמך נושא תאריך 19.4.2005 שכותרתו "הודעה על חילופי דיירים".
 מסמך זה מציין את העורר כדייר נכנס ואת מר מרדכי יצחק כדייר יוצא.
- ב. 3 עמודים אשר הוגדרו על ידי המשיב כ"הודעות ותזכורות תשלומים"
 ממערכת הארנונה הישנה (GV). הכותרת בכל אחד מעמודים אלה היא
 "הודעות ותזכורות תשלומים מערך גביה".
- ג. אישור מסירת הודעת דרישה לפני נקיטת הליכים, בהתאם לפקודת
 המסים (גביה) נושא תאריך 8.2.2006. על פי מסמך זה, "הדרישה הודבקה
 על הדלת" ו"הדיירים לא בבית". "תאריך המסירה" על פי מסמך זה הינו
 1.3.06.
- ד. מסמך העתק מ-"סטטוס חשבון".
19. לא הוכח בפנינו ע"י המשיב שהעורר קיבל הודעת תשלום במועד כלשהו הרלוונטי
 לערר זה, ולא הוכח בפנינו שהמשיב שלח את 'שומת הארנונה' לידי הנישום - הוא
 העורר.
20. לעניין השלבים הנחוצים בביצוע החיוב נפנה לנאמר בהרחבה בפרשת עע"ם
 4551/08 עיריות גבעת שמואל, ראש העין, יבנה נ'. חברת החשמל לישראל בע"מ
 בסעיפים 45 - 46 לפסק הדין.
21. בחקירתו בפנינו בדיון ביום 1.9.2013 ציין העורר כי החוזה שהוצג למשיב הוא
 חוזה מזויף. העורר ציין כי חתם על חוזה בשנת 2001, אינו יודע עם מי והאם
 מדובר באותו יצחק מרדכי שכתובתו ותעודת הזהות שלו מופיעות על החוזה מיום
 10.4.2005 אשר צורף לתיק הערר. העורר ציין כי נדמה לו כי החתימה על גבי
 החוזה היא חתימתו אך התאריכים הרשומים בו אינם נכונים. כן ציין העורר כי
 אין לו את החוזה אשר נחתם בשנת 2001.
22. כאשר לא מתקבל תשלום ארנונה ממחזיק במשך תקופה ארוכה בת כ- 6 שנים
 למרות שבידי המשיב המסמך ג' שצורף על ידו, הימנו עולה כי הודעה זו 'הודבקה'
 ובציון 'הדיירים לא בבית', לכל הפחות צריכה להידלק נורת אזהרה אצל המשיב,

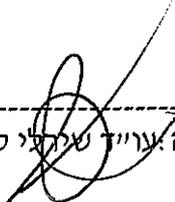
המאותתת לו כי לא זה המקרה בו יהא רשאי להסתמך באופן עיוור על הודעה שנמסרה לו ע"י הבעלים [נספח א'] וכי כאן המקום לבצע בדיקה אקטיבית.
23. בהעדר כל ראייה לחזקה בפועל של העורר בנכס מצד אחד, וקיום ראיות לאי החזקת הנכס על ידי העורר מצד שני, [לתקופה הרלוונטית לערר זה], נראה כי זהו אחד המקרים החריגים, בהם ניתן היה לצפות מהמשיב, כגוף שלטוני ורשות ציבורית, שיבדוק בדיקה כלשהי את זהות המחזיק בנכס לפני הטלת תשלום על אזרח אשר לא קשור כלל לנכס.

סוף דבר

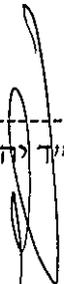
הערר מתקבל. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב בהוצאות.
ניתן היום, 27 במרץ 2014, בהעדר הצדדים.
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: עו"ד שיהלי קדם



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

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

תאריך : כט באדר-ב תשע"ד
31.03.2014
מספר ערר : 140009314 / 11:04
מספר ועדה: 10981

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: זרוג תמי

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

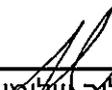
אנו נותנים להסכמת הצדדים תוקף של החלטה. בנסיבות העניין ולאור בקשת העוררת והסבריה שמחוץ לפרוטוקול אנו קובעים כי העוררת תשלם את ההפרש שבין סכום חיובי הארנונה לתקופה שמיום 18/4/13 ועד ליום 1/8/13 לסכום שכבר שולם על ידה (ארנונה לפי סיווג למגורים) בחמישה תשלומים רצופים

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 31.03.2014.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

ערימ 140008033 140008480

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

המועצה הישראלית לצרכנות

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינם של העררים דנו, הינו נכס ברחוב דרך מנחם בגין 55 בתל אביב, הרשום בספרי העיריה כנכס מס' 2000164044 (ח-ן 10613200) (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. העוררת זכאית לפטור חלקי מארנונה בהיותה מחזיק מטעם הממשלה

2.1.1. בסעיף 3 לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938 (להלן: "פקודת הפיטורין") נקבע, כי הארנונה הכללית שתשולם על נכסים המוחזקים ע"י הממשלה ו/או מי מטעמה, תעמוד על 55% מהתעריף.

2.1.2. העוררת זכאית על פי חוק לחיוב הנכס בשיעור של 55% מתעריף "משרדים", שכן היא מחזיקה ופועלת בנכס מטעם הממשלה.

2.1.3. העוררת הינה חברה ממשלתית שתפקידיה הוגדרו בחוק.

2.1.4. העוררת עומדת בכל המבחנים שנקבעו בע"א 8558/01 המועצה המקומית עלבון נ' מקורות (להלן: "עניין עלבון"), שאינם מצטברים, או למצער ברובם:

2.1.4.1. מבחן ראשון: מטרותיו המרכזיות של מבקש הפטור – האם עניין ביצוע פעולות שלטוניות בשם הממשלה, או שמא נועדו הן לקידום ענייני האישיים:

פעילות העוררת מהווה מעין פעילות שלטונית ללא קידום עניינים אישיים של מי מנציגיה ו/או עובדיה. העוררת אינה רשאית להתקשר עם גופים פרטיים ו/או עסקיים וכלל פעולותיה קשורות להגנה על הצרכן הישראלי.

2.1.4.2. מבחן שני: טיבה ומהותה של הפעילות שמתבצעת בפועל – האם זוהי פעילות בעלת אופי פרטי, מסחרי – עסקי, או שמא יש בה סממנים שלטוניים – ריבוניים:

בפעילות העוררת קיימים סממנים שלטוניים וציבוריים בלבד, ללא כל מאפיין מסחרי - עסקי. העוררת אינה גובה תשלום עבור שירותיה לאזרח ואינה פועלת להשאת רווחיה בשונה מגוף מסחרי.

2.1.4.3. מבחן שלישי: האם נהנית מאותה פעילות קבוצה מצומצמת ומוגדרת של אנשים או שמא תרומתה כללית ובלתי מסוימת:

תרומתה של העוררת הינה כללית ובלתי מסוימת וניתנת לכל אדם המבקש לקבל מידע, להתלונן על פגיעה בזכויותיו כצרכן ועוד.

העוררת אינה פועלת לטובת קבוצה מצומצמת של עסקים או צרכנים, אלא נהפוך הוא, הצלחתה של העוררת באה לידי ביטוי בהשפעתה ובתרומתה למספר רב של אזרחים, שתודות לפעילות העוררת, הופכים מיום ליום לצרכנים נבונים יותר, המודעים לזכויותיהם לפי החוק והתקנות.

2.1.4.4. מבחן רביעי: האם הממשלה תומכת באותו גוף, בין באופן כספי ובין בדרך אחרת:

הממשלה מממנת את העוררת בתקציב שנתי ובמימון נוסף לאורך השנה.

2.1.4.5. מבחן חמישי: האם יש לממשלה סמכות להנחות את אופן פעולתו של מבקש הפטור או לבקרו והאם היא מתערבת במינוי מנהליו:

דרך מינוי חברי דירקטוריון העוררת הוסדר בס' 3 לחוק המועצה הישראלית לצרכנות, תשס"ח – 2008 (להלן: "חוק המועצה"), ואין ספק כי מינוי חברי הדירקטוריון של העוררת נתון לפיקוח ובקרה, כמו גם בקרת התנהלותה ופעולותיה בכלל.

כמו כן, לפי סעיף 6 לחוק המועצה שר התעשייה, המסחר והתעסוקה ממונה על ביצועו של החוק ואף מכאן ניתן להסיק על מעורבות ופיקוח הממשלה בהתנהלות העוררת למען אזרחי המדינה.

באתר האינטרנט של משרד התמ"ת תחת כותרת "סחר פנים, הגנת הצרכן, משקלות ומידות" ניתן להבחין בהתייחסות משרד התמ"ת למועצה לצרכנות כאחת מיחידות המנהל של משרד התמ"ת.

העוררת לא רק נתמכת ע"י הממשלה לשם מימון פעולותיה ותרומתה לציבור הצרכנים הישראלי, אלא אף מעורבת בפעולות ובמאבקים חקיקתיים בשיתוף חברי הכנסת לטובת אזרחי ישראל.

2.1.5. בנוסף, בעלי המניות הבלעדיים של העוררת הם המדינה ומכון התקנים הישראלי. מכיוון שהמדינה ומכון התקנים הישראלי זכאים להנחה בחיוב הארנונה, הנחה דומה צריכה להיזקף לטובת העוררת.

2.1.6. ראוי לציין כי חרף העובדה שבפעילות מכון התקנים הישראלי קיימים סממנים עסקיים עקב סכומי כסף נכבדים המתקבלים אצלו בגין בדיקות של מוצרים והתקשרותו עם מכוני בדיקה פרטיים זוכה האחרון להנחה בחיוב הארנונה, ולפיכך העוררת, שאין בפעילותה ולו סממן מסחרי – עסקי בודד (אינה גובה כסף עבור שירותיה ומחויבת לאי התקשרות עם גופים עסקיים) זכאית להנחה הני"ל.

2.1.7. יש לאבחן בין העוררת למכון היצוא, הפועל בעיקר במישור העסקי מסחרי ומניב בעיקר תרומה לסקטור היצואנים.

גם אם יש למדינה אינטרס מובהק בעידוד הייצוא, דבר שיש לו תרומה נכבדה לחיזוק הכלכלה ולחברה בישראל, עדיין מדובר בפעילות עסקית ומסחרית, שבה עוסק סקטור מסוים המבקש לשווק את מוצריו בחו"ל.

2.1.8. יש לאבחן בין העוררת לאגוד ערים אזור תיפה (שרותי כבאות) שזיקתו לרשויות המקומיות בהם הוא מאוגד.

2.1.9. יש לאבחן בין העוררת לבין רכבת ישראל, חברת החשמל והנפט, אשר אינן זכאיות לפטור או הנחה בחיוב הארנונה, שהינן חברות המתפקדות ופועלות במישור העסקי בחברות מסחריות לכל דבר ועניין, התותרות להשאת רווחיהן הכלכליים, בעוד שהעוררת בענייננו הינה מלכ"ר הנותן שירות לכלל האזרחים ללא עלות.

2.1.10. מן הראוי ליתן הנחה בארנונה לעוררת, לא רק עקב היותה ידה הארוכה של הממשלה, אלא אף עקב העובדה כי השתת מלוא חיוב הארנונה על העוררת תוביל בסופו של דבר לפגיעה בצרכנים הישראלים עקב ההכבדה הכלכלית שתוטל על העוררת.

2.2. הפחתת שטחים משותפים

2.2.1. העוררת חויבה בגין שטחי לובי ושירותים (24.69) מ"ר, על אף שהעוררת אינה מחזיקה ב- 80% מהשטחים הלא משותפים בקומה, כל שכן בבניין.

2.2.2. ההוראה לפיה מחזיק ב-80% מהשטחים הלא משותפים בקומה יחויב אף הוא בשטחים המשותפים אינה חוקית ולא קיבלה את האישורים הדרושים בחוק, כל שכן במקרה דנן בו העוררת כלל אינה מחזיקה ב- 80% משטח הקומה.

2.2.3. בעמ"נ 112/07 אליעד שרגא ושות' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו נקבע ע"י כב' השופטת מיכל רובינשטיין כי שטח מבואה ושטח שירותים שנמצאים מתוך למשרדי הנישום, נמצאים באחריות כל דיירי הבניין, ולמעערע באותו הליך אין כל זכות חוזית או קניינית בשטח זה ומשכך אין לחייבו.

2.2.4. במהלך חקירת חוקר החוץ מטעם המשיב, מר צחי עדיקה, הודה האתרון כי לא בדק אם אחרים יכולים להשתמש בשטחים הני"ל. ולפיכך לא יכול לטעון המשיב כי לעוררת ו/או למחזיקים אחרים בקומה חזקה בלעדית בשטחים אלו.

3. תמצית טיעוני המשיב

3.1. העוררת אינה זכאית לפטור באשר אינה מחזיק מטעם הממשלה

3.1.1. ככלל, עקרון היסוד הוא, שאין לפטור נכס מארנונה כללית, אלא לפי חוק בלבד, כאשר יש לנקוט בפרשנות מצמצמת ביחס להוראות חוק הפוטרות מתשלום ארנונה, וזאת לאור עקרון השוויון והרצון שלא להפלות נישום אחד לטובה על פני רעהו.

3.1.2. בשורה ארוכה של חוקים קבע המחוקק ביחס לתאגידי סטטוטוריים וגופים אחרים, שדינם לעניין ארנונה ותשלומי חובה – הוא כדין המדינה. קרי, מקום בו רצה המחוקק לפטור מתשלומי ארנונה ו/או להעניק הנחה מתשלומי ארנונה לתאגיד סטטוטורי – הוא עשה כן במפורש.

מכלל החן – אתה לומד על הלאו ביחס למועצה, שלגביה לא קיימת הוראה דומה.

3.1.3. כאשר עסקינן בתאגיד משפטי, שהתאגד באופן נפרד מהמדינה – לא ניתן להתשיבו כ"מחזיק מטעם הממשלה", שכן אחרת המדינה לא הייתה טורחת להקימו כתאגיד סטטוטורי נפרד.

במרבית המקרים הקמתה של חברה ממשלתית נותנת ביטוי לרצון הממשלה לחצוץ בין פעילותה של הממשלה לפעילותו של הגוף המאוגד בנפרד ממנה, באופן המלמד כי חברות אלה אינן זכאיות להנחה בתשלום ארנונה מכח לסעיף 3(ב) לפקודת הפיטורין באשר אין לראות בגופים אלו כ"מחזיק מטעם הממשלה".

ראה לעניין זה:

ע"ש (ת"א) 1146/97 ש.ר.א.ל שירותים ואספקה לרפואה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

בר"ם 3158/10 נ.ת.ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב;

עמ"נ 297/07 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ;

עת"מ (ת"א) 2538/05 רכבת ישראל בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו;

בר"מ 4832/07 רכבת ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה – מועצה אזורית דרום השרון.

3.1.4. בהקשר זה ראוי להפנות לדברי ההסבר להצעת חוק החברות הממשלתיות (תיקון מס' 8), התשנ"ג – 1993, לפיו הממשלה רואה בהפרטת חברות ממשלתיות מרכיב חיוני בשכלול פעילות המשק הלאומי, הגברת יעילותו וצמיחתו.

3.1.5. זאת ועוד, על הגוף מבקש הפטור להוכיח כי הוא מקיים, באופן בלעדי, פעילות בעלת אופי ריבוני – שלטוני ואין די להראות כי מוענק על ידי הגוף שירות חיוני לציבור / כי גוף זה נתמך על ידי הממשלה / כי מדובר במלכ"ר / כי הגוף פועל מכח חוק ונתון לביקורת הממשלה.

3.1.6. יש מגוון רב של פעילויות המוסדרות בחקיקה ראשית ובחקיקת משנה, והעובדה שלמדינה יש סמכות פיקוח ובקרה או אינטרס כללי באותה פעילות, אין משמעה בהכרח שמדובר בפעילות מטעם הממשלה.

3.1.7. ברוח זו קבע בית המשפט העליון בעניין עלבון, כי הגם שמקורות אמונה על מפעל המים הארצי ועל תפעולו, אין לראות את פעילותה, בכל הקשור למוביל הארצי, כפעילות בעלת אופי שלטוני – ריבוני, ולפיכך אין היא מחזיקה במקרקעין "מטעם הממשלה" ואין הם משמשים "לצרכי הממשלה".

3.1.8. בע"א 8558/01 המועצה המקומית עלבון נ' מקורות, תק-על 2003(2), 2193 (להלן – "עניין עלבון השני") קבע בית המשפט העליון כי אין די בכך שמדובר במלכ"ר וכי פעילותו משרתת צרכים ציבוריים חיוניים, אלא שיש להראות כי מדובר בסמכות ריבונית – שלטונית המוטלת על הממשלה! לאור זאת, קבע בית המשפט העליון כי למעט המוביל הארצי – יתר נכסי החברה הייבים בתשלום ארנונה בשיעור מלא.

3.1.9. עוד קבע בית המשפט העליון בעניין עלבון השני כי יש ליתן משקל לא מבוטל לעמדת הממשלה עצמה בשאלה אם יש לראות במחזיק הנכס כמי שפועל מטעמה ולצרכיה.

3.1.10. בבר"מ 3524/08 אגוד ערים אזורי חיפה (שירותי כבאות) נ' מועצה מקומית קרית טבעון, נקבע, כי איגוד ערים לכבאות אינו מהווה "מחזיק מטעם הממשלה" זאת חרף השירות החיוני לציבור אותו הוא מעניק, חרף היותו נתמך תקציבית על ידי הממשלה, חרף העובדה כי לממשלה סמכות להנחות ולבקר את פעולותיו של האיגוד והעובדה כי הוא אינו פועל למטרת רווח.

3.1.11. בענייננו, הן חוק המועצה, הקובע כי מטרתו של החוק להבטיח כי העוררת תפעל באופן עצמאי בלא תלות, והן דברי ההסבר לחוק זה, מצביעים על מעמדה העצמאי של העוררת, אשר לעתים אף מתעמתת עם משרדי הממשלה וגופים ממלכתיים שונים, המספקים שירותים לציבור.

3.1.12. מתפקידי העוררת על פי חוק המועצה ניתן לראות כי מדובר בגוף שמטרתו לסייע לציבור הצרכנים אולם נעדר סמכויות בלעדיות, סמכויות שלטוניות ריבוניות או סמכויות אכיפה בדומה לרשויות המדינה והוא רשאי לייצג צרכנים בפני גופים, לרבות בתובענות ייצוגיות, בדומה לאתרים שרשאים לייצג את הציבור.

3.1.13. על העובדה שהעוררת אינה גוף ריבוני ניתן ללמוד מהשוואה לסמכויות הרשות להגנת הצרכן ולסחר הוגן והממונה מכח חוק הגנת הצרכן, תשמ"א – 1981.

3.1.14. העובדה שלא זו בלבד שלא צורפה לערר עמדת היועץ המשפטי לממשלה התומכת בו, אלא נהפוך הוא, צורף מכתב ממחלקת ייעוץ וחקיקה, לפיו העוררת כלל אינה נתונה לרגולציה שלה, מעידה כי הממשלה אינה רואה במועצה את זרועה הארוכה.

3.1.15. משכך ולאור עמדת בית המשפט העליון ובתי המשפט המחוזיים לפיה יש לפרש את הוראות הפטור בצורה מצמצמת מהשיקולים שפורטו לעיל, יש לקבוע כי העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה להראות כי סעיף 3(ב) לפקודת הפיטורין חלה בעניינה.

3.2. יש לחייב את העוררת בגין שטחי לובי ושירותים

3.2.1. העוררת אינה מחויבת בגין שטחים משותפים, כהגדרתם בסעיף 1.3.1 ת. לצו הארנונה, אלא בחלקה היחסי בשטח חדרי השירותים ושטח לובי פנימיים המצויים מעבר לדלת החוצצת בין השטחים המשותפים בקומה לבין שטחי המשרדים של העוררת ושל מחזיק נוסף.

3.2.2. השטחים המוחזקים במשותף מצויים בשטח שיוחד רק לשימוש העוררת ומחזיק נוסף, בהיותם חלק אינטגרלי ממשרדיהם ובהיותם היחידים שנהנים משימוש בשטחים אלו ולאחרים אין גישה לשטחים אלו, בשונה משטחים משותפים.

3.2.3. יש לראות את העוררת והמחזיק הנוסף כמחזיקים בלעדיים במשותף בשטחים אלו, ולחייבם בארנונה בהתאמה.

4. דיון והכרעה

4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר באופן חלקי, באופן שלא יוענק לעוררת הפטור המבוקש על ידה, ואולם יופחתו מחיובי הארנונה בהם הויבה, חיובים בגין שטחי הלובי והשירותים הקומתיים.

4.2. העוררת אינה בבחינת 'מחזיק מטעם הממשלה'

4.2.1. ככלל, עקרון היסוד הוא, שאין לפטור נכס מארנונה כללית, אלא לפי חוק בלבד, וכי יש לנקוט בפרשנות מצמצמת ביחס להוראות חוק הפוטורות מתשלום ארנונה, וזאת לאור עקרון השוויון והרצון שלא להפלות נישום אחד לטובה על פני רעהו.

ראה לעניין זה:

עניין עלבון;

עת"מ (ת"א) 2476/05 רשות שדות התעופה נ' עיריית הרצליה.

4.2.2. אין חולק כי בענייננו לא קיימת כל הוראת חוק מפורשת המשווה את מעמדה של העוררת למעמד המדינה לעניין פטור מארנונה או תשלומי חובה אחרים, אשר על כן עלינו לבחון האם העוררת הינה "מחזיק מטעם הממשלה" לעניין סעיף 3(ב) לפקודת הפיטורין.

4.2.3. אין די בעובדה שהעוררת הינה חברה ממשלתית, על מנת לעמוד בתנאי סעיף 3 (ב) האמור, שכן ברבים מהמקרים, הקמתה של חברה ממשלתית נובעת דווקא מרצון הממשלה לחצוץ בין פעילותה לפעילותו של הגוף המאוגד בנפרד ממנה.

ראה לעניין זה:

ע"ש (חיפה) 127/95 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' מועצה מקומית קריית טבעון;

ע"ש (ת"א) 1146/97 ש.ר.א.ל שירותים ואספקה לרפואה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב;

בר"מ 3158/10 נ.ת.ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב;

עמ"נ 297/07 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ;

עת"מ (ת"א) 2538/05 רכבת ישראל בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו;

בר"מ 4832/07 רכבת ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה – מועצה איזורית דרום השרון.

4.2.4. לא זו אף זו, יש מגוון רב של פעילויות המוסדרות בחקיקה ראשית ובחקיקת משנה, העובדה שלמדינה יש סמכות פיקוח ובקרה או אינטרס כללי באותה פעילות, אין משמעה בהכרח שמדובר בפעילות מטעם הממשלה.

ראה לעניין זה:

בר"מ 3524/08 אגוד ערים אזורי חיפה (שירותי כבאות) נ' מועצה מקומית קרית טבעון;

4.2.5. בענייננו חוק המועצה מכוחו קמה העוררת, דווקא מדגיש את הנפרדות והנבדלות שבין העוררת לממשלה, בקבעו בסעיף 1 כי:

"מטרתו של חוק זה להבטיח כי המועצה הישראלית לצרכנות הרשומה בישראל כחברה ממשלתית... תפעל באופן עצמאי בלא תלות, לטובת הצרכן".

4.2.6. גם דברי ההסבר להצעת חוק המועצה הישראלית לצרכנות, התשס"ו – 2005, תומכים בעצמאות ונפרדות זו, ואף מבהירים, כי המחוקק ראה לנגד עיניו גוף שלא זו בלבד שאינו בבחינת זרועה הארוכה של הממשלה, אלא שלעיתים הוא אף פועל בניגוד אינטרסים עימה:

"מעמדה של המועצה כחברה ממשלתית, הנתונה כמעט בבעלות מלאה של המדינה ומתוקצבת על ידה, הקשה עליה לפעול באופן עצמאי ופגע בתפקודה. הצעת חוק המועצה הישראלית לצרכנות... המתפרסמת בזה, באה לחזק את מעמדה של המועצה, ולצמצם את הזיקה בינה לבין הממשלה, וזאת מבלי לשנות את מעמדה כחברה ממשלתית. ההוראות המוצעות בסעיפים אלו נועדו להגדיר את תפקידיה וסמכויותיה של המועצה, ולעגן בחוק את מעמדה העצמאי... על מנת לחזק את עצמאותה של המועצה, כך שתפעל ללא תלות, למען הצרכן

.....

כבר בעת הקמת המועצה היה ברור, כי על מנת שזו תוכל לפעול על הצד הטוב ביותר, יש צורך בהקמת גוף ממלכתי עצמאי בדמות רשות לצרכנות, וכך אף נרשם בתזכיר החברה הממשלתית. בשנים האחרונות התחוור כי לעיתים, על מנת למלא את יעודה כראוי, נאלצת המועצה הישראלית לצרכנות להתעמת עם משרדי ממשלה וגופים ממלכתיים שונים, המספקים שירותים לציבור. באופן זה, נוצר ניגוד עניינים, שכן על המועצה לפעול כנגד הרשות המממנת אותה. תלות זו נוגדת את עצמאותו של ארגון צרכנים, כפי שמתחייב מאופי פעילותו וכפי שפועלים ארגוני צרכנות בינלאומיים... מכאן שאין לאפשר עוד את המשך קיומו של ניגוד עניינים מובנה זה וכן את המשך ההתערבות בפעילות המועצה לצרכנות, אלא יש להביא לכדי עצמאות מוחלטת של ארגון הצרכנים הייצוגי והעיקרי בישראל... בהתאם לכך מוצע לקבוע בחוק כי המועצה לצרכנות תפעל כגוף עצמאי; על פי המוצע, תוקם המועצה הישראלית לצרכנות כתאגיד עצמאי, בין תפקידיה יהיו מהן שירותים וסיוע לכלל ציבור הצרכנים ולארגוני צרכנים..."

4.2.7. זאת ועוד, מתפקידי המועצה כמפורט בסעיף 2 לחוק המועצה ובכללם "מותן שירותים וסיוע לציבור הצרכנים ולארגוני הצרכנים... הגנה על זכויות הצרכן... קידום חינוך והסברה למודעות צרכנית... ייזום הצעות לחקיקה בתחום הגנת הצרכן... סיוע לצרכנים במימוש זכויותיהם מול גופים פרטיים וציבוריים, בין השאר, על ידי... נקיטת הליכים משפטיים, ייצוג צרכנים לפני בית משפט... לרבות בתובענות ייצוגיות", עולה, כי לא זו בלבד שאין מדובר בגוף המייצג את הממשלה, אלא שעסקינן בגוף שמטרתו לסייע לציבור הצרכנים והוא רשאי לייצגו ודווקא אותו!

4.2.8. לא זו אף זו, עיון בחוק המועצה, מעלה כי העוררת נעדרת כל סמכויות שלטוניות ריבוניות או סמכויות אכיפה בדומה לרשויות המדינה, עובדה המתחדדת לנוכח ההשוואה לסמכויות שהקנה המחוקק לרשות להגנת הצרכן ולסחר הוגן ולממונה על הגנת הצרכן מכח החוק הגנת הצרכן, תשמ"א – 1981:

4.2.9. סותם את הגולל על טיעוניה של העוררת, מכתבה של עו"ד לירון מאוטנר ממחלקת ייעוץ וחקיקה לפיו:

"המועצה ... הפועלת מכח חוק המועצה הישראלית לצרכנות ... אינה נתונה לרגולציה שלנו, ואין בידינו המידע המבוקש אודות אופן יישום תפקיד המועצה ומימוש תכליתה. לאור זאת, אין באפשרותי לתת לך את האישור המבוקש."

4.2.10. כעולה מקביעת בית המשפט העליון בעניין עלבון השני, יש ליתן משקל לא מבוטל לעמדת הממשלה עצמה בשאלה אם יש לראות במחזיק הנכס כמי שפועל מטעמה ולצרכיה.

וראה גם:

בר"מ 3524/08 אגוד ערים אזור חיפה (שירותי כבאות) נ' מועצה מקומית קרית טבעון;

4.2.11. לאור האמור לעיל, ובשים לב להלכה לפיה יש לפרש את הוראות הפטור בצורה מצמצמת מהנימוקים שפורטו לעיל, אנו דוחים את טענת העוררת, כי סעיף 3(ב) לפקודת הפיטורין חלה בעניינה.

4.3. הפחתת החיוב בגין שטחי לובי ושירותים

4.3.1. סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה של עיריית תל אביב קובע כדלקמן:

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים לא יחויב, למעט בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד".

4.3.2. הסוגיה השנויה במחלוקת בערר זה, הינה האם הפטור המוענק במסגרת סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה של עיריית תל אביב, חל גם על שטחי הלובי והשירותים הצמודים למשרדה של העוררת.

- 4.3.3. סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה קובע כלל וחריג לכלל. הכלל הינו כי שטח משותף בבניין שאינו למגורים לא יחויב בארנונה, בעוד שהחריג מסייג את הכלל למקרים בהם 80% משטח הבניין או הקומה מוחזקים על ידי אותו המחזיק.
- 4.3.4. ממכלול הראיות שהוצגו בפנינו עולה, כי אין מתלוקת כי מדובר בשטח הנמוקס מחוץ ליתדות העוררת.
- 4.3.5. עד המשיב, לא יכול היה לסתור את ההנחה, כי שטח הלובי והשירותים נתון לשימוש הפוטנציאלי של כל דיירי הבניין ושל כל מבקריו של הבניין, והודה כי לא בדק זאת, ומכל מקום לא הוכח בפנינו כי העוררת או מי מעובדיה יכולים להגביל כניסתם של צדדים שלישיים לשטחים אלו.
- 4.3.6. כבר על סמך עובדות אלו יש לקבוע כי שטחי הלובי והשירותים הינם דווקא "שטח משותף" - דהיינו שטחים המשותפים לכל דיירי הבניין.
- 4.3.7. העובדה כי מבחינה סטטיסטית כנראה שבשטחים אלו נעשה השימוש הרב ביותר על ידי עובדי העוררת ומבקריה (עובדה זו כלל לא הוכחה בפנינו), אינה מעידה כי היא המחזיקה באותם השטחים.
- 4.3.8. על פי הנחה זו, הרי שגם חלקו של גרם מדרגות המוביל לקומה העליונה בבניין שאינו מיועד למגורים ייחשב כמוחזק על ידי דיירי הקומה העליונה, רק משום שהם אלו שעושים בו את השימוש הרב ביותר ומשום שיתר דיירי הבניין ממעטים לעשות בו שימוש.
- 4.3.9. קיומם של לובי ושירותים בכל קומה מקומות הבניין הינה בגדר חלק מהשירותים שניתנים לדיירי הבניין המשותף ולא ניתן לקבוע כי הם משויכים לעוררת באופן ספציפי.
- 4.3.10. שטחי הלובי והשירותים הינם מעצם טיבם שטחים משותפים בבניין. בניגוד לטענות המשיב, על מנת לסתור הנחה זו צריך היה דווקא המשיב להראות כי הם משמשים לצורך ספציפי את העוררות ו/או את הנכס שבו הן מחזיקות. המשיב לא הרים נטל זה.
- ראה לעניין זה:
- עמ"נ 122/07 אליעד שרגא ושות' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו).
- 4.3.11. ויודגש, לא הועלתה בפנינו טענה כי העוררת עושה בלובי ובשירותים שימוש ייחודי או כי היא ביצעה פעולה ממנה ניתן ללמוד על סיפוח שטח השירותים לשטחה, כגון: געילת השירותים ושמירת מפתח במשרדי העוררת בלבד לשימוש עובדיה ולקוחותיה; ביצוע התחזוקה על ידי העוררת או מי מטעמם; שילוט המלמד על שימוש ייחודי לעוררת או למי מטעמה וכיוצ"ב.
- 4.3.12. לאור כל האמור לעיל אנו קובעים כי שטחי הלובי והשירותים הינם בבחינת "שטח משותף", ולפיכך פטורים מארנונה על פי צו הארנונה.

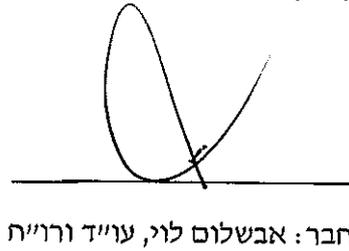
4.4. לאור כל האמור לעיל אנו דוחים את עררה של העוררת בקשר עם קבלת הפטור, אך מקבלים את טיעוניה באשר לזכותה להפחתת חיובי הארנונה בגין שטחי הלובי והשירותים הקומתיים.

5. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

6. 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.

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 21/3/14.


חברה: שירלי קדם, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

28911105W

ערך מס' 140008481

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

אוריאל נורי מהדד

העורר:

- נ ג ד -

מנהל אגף הארנונה בעיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס ברח' יצחק שדה 15, ח-ן לקוח 10560731 (אוחד עם ח-ן לקוח 10560732), בשטח 110 מ"ר (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העורר

- 2.1 הנכס משמש כמוסד לתיקון מזגני אוויר לרכב, תיקוני חשמלאות רכב ומערכות איתוראן.
 - 2.2 רישיון העסק של העורר מתאר את השימוש בנכס כתיקון והתקנת מזגני אוויר לרכב.
 - 2.3 לנכס רישיון מטעם איגוד המוסכים בנושאי מזגני רכב וחשמלאות רכב.
 - 2.4 בנכס מועסקים שלושה אנשי מקצוע: שני חשמלאי רכב ומיזוג אוויר ובנו של העורר, שהינו גם חשמלאי רכב, שהוכשר לתיקון מערכות איתוראן, והינו המוסמך מטעם חברת איתוראן לאיתור תקלות ותיקונן.
 - 2.5 בזמן הביקורת בנכס נמצאו בנכס רכבים בהם בוצעו עבודות תיקון מיזוג אוויר, עבודות חשמל מורכבות ותיקון מערכות איתוראן.
 - 2.6 תיקון מערכות איתוראן – בנכס נעשים רק תיקונים במערכת איתוראן ולא התקנות. החלפים לתיקון מסופקים ע"י איתוראן והתשלום הינו עפ"י שעות עבודה לפי תעריף מוסכם.
 - 2.7 בתדר המתנת הלקוחות ישנו דלפק ברוחב של כמטר ובו קופסאות ריקות עם דוגמאות למערכות מולטימדיה שניתן לרכוש. כפי שציין המצהיר מטעם העורר מדובר בפעילות שולית כשלכל היותר נמכרת מערכת אחת בחודש. כמעט בכל מוסד קיים דלפק כאמור בו ניתן לרכוש מעצי ריח ועד מערכות שמע, ואין בקיומו בכדי להשליך על שאלת סיווג הנכס בהתאם לשימוש המשמעותי והעיקרי בו.
 - 2.8 אין מחלוקת כי שימוש בנכס כבמוסד מוכר ע"י המשיב בסיווג של "מלאכה ותעשייה".
 - 2.9 מהתסריט שצורף לתצהיר הסוקר מטעם המשיב ניתן לראות כי עיקרו המוחלט של שטח הנכס משמש כאולם עבודה, למעט שטחים זניחים של משרדון, תדר המתנת לקוחות ומחסן חלפים, אשר קיימים בכל מוסד באשר הוא.
 - 2.10 אין מחלוקת כי עבודות מיזוג אוויר לרכב וחשמלאות רכב נחשבות לכל דבר ועניין כעבודות שנעשות במוסד.
 - 2.11 יש לראות גם את תיקוני מערכת האיתוראן כעבודות שנעשות במוסד. המדובר במערכת המחוברת למערכת החשמל ולמערכות נוספות של הרכב. עבודת התיקון של המערכת הנ"ל יכולה להיעשות רק ע"י חשמלאי רכב שעבר הסמכה של חברת איתוראן, ונעשית אך ורק במוסד המתמחה בחשמלאות רכב.
- לא צריך להיות הבדל בין רכב המגיע לתיקון מערכת האזעקה המקורית של היצרן לבין אותו רכב המגיע לתיקון מערכת האיתוראן, כאשר שתי הפונקציות מטופלות באותו מקום ובאותו אופן ע"י חשמלאי רכב.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1 הנכס משמש כמרכז לתיקון והתקנה של מערכות מיגון "איתוראן". מדובר במבנה הכולל אולם עבודה המיועד לשני כלי רכב, חדר כלי עבודה, חדר מנוחה ללקוחות, משרד ודלפק מכירות.
- 3.2 מאפייניו הפיזיים של הנכס, אינם מזכירים מוסך במובנו הרגיל והמקובל, כי אם מרכז שירות ומכירה של מערכות מיגון ומערכות מולטימדיה לרכב.
- 3.3 על אף שבנכס קיימים אלמנטים שניתן לשייכם לפעילות הרגילה המתקיימת במוסך, הרי שבחינת מכלול הפעילות בו תביא למסקנה כי אין מדובר במוסך, אלא במרכז שירות מטעם חברת "איתוראן", אשר במסגרת פעילותו המשנית מציע ללקוחותיו בדיקה ותיקון של מערכות חשמל ומיזוג אוויר.
- 3.4 העובדה כי לחברת סנקאר המפעילה את העסק מטעם העורר (להלן: "החברה"), אין רישיון מטעם איגוד המוסכים, די בה כדי לשלול את הטענה כי מדובר במוסך. באשר לטענה כי ניתן לחברה רישיון לטפל במערכות מיזוג אוויר וחשמלאות רכב, הרי שרישיון זה, לא הוצג – ואי הצגתו אומרת דרשני.
- 3.5 הפעילות מול איתוראן נרחבת. מדובר בכלי רכב שמוגיעים לנכס הן מיוזמת בעליהם, הן מתוקף הסכם העורר עם "איתוראן", והן מתוקף הסכמים שערכה חברת "איתוראן" עם חברות הביטוח השונות. משכך ניתן להניח כי הפעילות רחבה יותר מאשר תיקון מערכות חשמל ומיזוג אוויר.
- 3.6 תימוכין לכך ניתן למצוא גם בחשבוניות שצורפו לתצהיר מטעם העורר, בהן שלוש חשבוניות של "איתוראן" לעומת שתיים של החברה.
- 3.7 יש לזקוף לחובת העורר את העובדה שבחר שלא להציג ראיות אובייקטיביות שיכולות ללמד על שיעור הכנסות החברה הנובעות מתיקון מערכות חשמל ומיזוג אוויר.
- 3.8 פעילות נוספת שמתקיימת בנכס היא מכירת מערכות מולטימדיה.
- 3.9 בע"ש 143/00 פלאקום שיווק וסחר בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב (נבו, 18.6.04) (להלן – עניין פלאקום) דחה בית המשפט את הטענה כי אין כל הבדל בין התקנת דיבוריות ברכב לבין ביצוע מלאכה ברכבים, וקבע כי עבודות ההתקנה הן מסוג שירותים, אשר כרוכות אמנם במלאכת כפיים אולם אין הן בעלות אופי ייצורי.
- 3.10 עדותו של העורר מלמדת כי היקף פעילות החברה במתן שירותים לחברת "איתוראן" עולה על היקף פעילותה בתחום מערכות החשמל ומיזוג האוויר.
- 3.11 גם יתר המבחנים שנקבעו בפסיקה אינם מתקיימים לגבי העורר. כך מבחן "יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", כך מבחן "טיבו של תהליך הייצור, טיבן של המכונות במפעל, והיקף פעילותו הכללית של המפעל", וכך גם "מבחן ההשבתה".

3.12. על רקע התיקון לצו הארנונה לשנת 2012, באופן שלסיווג השיורי שקודם לכן היה רק "בניינים שאינם משמשים למגורים" הוספו המילים "לרבות משרדים שירותים ומסחר", יש להעדיף את האפשרות לפיה נכס העורר יסווג תחת סעיף 3.2 אשר קובע את הקטגוריה הספציפית ל"משרדים, שירותים ומסחר", כאשר אין מחלוקת כי העורר עוסק במתן שירותים גרידא.

4. תמצית טיעוני התשובה של העורר

העורר השיב לסיכומי המשיב וטען כדלקמן:

4.1. הפעילות של תיקון מערכות איתוראן הינה פעילות של חשמלאות רכב לכל דבר ועניין שנעשית ע"י חשמלאי רכב שעבר הסמכה ספציפית של איתוראן ועל כן אינה שונה מיתר הפעילות של חשמלאות רכב, הנעשית במוסך ולכן לא ניתן להציג נתונים באשר ליחס שבין הפעילות העוסקת בחשמלאות רכב ומיזוג אוויר לבין הפעילות של תיקון מערכות איתוראן.

4.2. שימוש בנכס לצורכי חשמלאות רכב נחשב מאז ומתמיד כשימוש בנכס כבמוסך וכך רואה זאת גם המחוקק.

4.3. בהתייחס לע"ש 143/00 פלאקום שיווק וסחר בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית ת"א

4.3.1. פסה"ד הנ"ל מתייחס להגדרה הקודמת בצו הארנונה של עיריית ת"א לעניין מלאכה שהכירה רק ב- "בית מלאכה לייצור". מאז שנת 2006 נשמט הדיבר "לייצור" מצו הארנונה, ודי בכך שבית מלאכה יוכר ככזה, ללא הצורך להוכיח כי במקום מיוצר דבר כלשהו.

4.3.2. בפסה"ד עסקה הנישומה בהתקנה ולא בתיקון של דיבוריות לטלפונים ניידים.

5. דיון והכרעה

5.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר.

5.2. ראשית, נציין, כי המשיב לא חלק על טענת העורר כי שימוש בנכס כבמוסך מוכר ע"י המשיב בסיווג של "מלאכה ותעשייה", הגם שחלק על טענת העורר כי בנכס מנוהל מוסך. בעניין זה נשלים ונציין, כי לא בכדי לא חלק המשיב על טענה זו, באשר בתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז – 2007 הוגדר בית מלאכה ככולל מוסך.

5.3. שנית נבהיר כי עדותו של העורר התקבלה עלינו כמהימנה, ושוכנענו בעובדות שלהלן:

5.3.1. הנכס משמש לתיקון מזגני אוויר לרכב, תיקוני חשמלאות רכב ומערכות איתוראן.

5.3.2. בנכס נעשים רק תיקונים במערכת איתוראן ולא התקנות.

5.3.3. בנכס מועסקים שלושה אנשי מקצוע: שני חשמלאי רכב ומיזוג אוויר ובנו של העורר, שהינו גם חשמלאי רכב, שהוכשר לתיקון מערכות איתוראן, והינו המוסמך מטעם חברת איתוראן לאיתור תקלות ותיקון.

5.3.4. פעילות מכירת מערכות המולטימדיה הינה שולית, ולכל היותר נמכרת מערכת אחת בחודש.

5.4. משקבענו כי הנכס משמש לתיקון מזגני אוויר לרכב, תיקוני חשמלאות רכב ותיקון מערכות איתוראן, ולאור הוראות צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (מוסכים ומפעלים לכלי רכב), תש"ל – 1940 מתייחס ל"מפעל לחשמלאות רכב (סימול המקצוע 030)" ולפעילות של "התקנה ושירות למזגני אוויר לרכב (סימול המקצוע 205)", הוראות בפעילות כאמור פעילות של מוסך, אין לנו אלא לקבל את טענת העורר, כי בנכס אכן פועל מוסך.

5.5. לאור הממצאים העובדתיים שלעיל, ובמיוחד לאור העובדה כי שוכנענו כי החברה אינה עוסקת בהתקנת מערכות איתוראן, אלא בתיקון, לא מצאנו כל פגם בכך שלא הוצגו בפנינו ראיות בדבר התפלגות הכנסות החברה, ואנו סבורים כי הדין הוא עם העורר, וכי יש לראות את הפעילות בנכס כפעילות של מוסך, ולסווגה בסיווג 'מלאכה ותעשייה'.

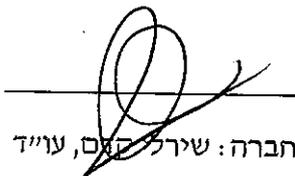
5.6. יצוין לשם השלמת התמונה, כי אין ללמוד לענייננו מעניין ע"ש 143/00 פלאקופ שיווק וסחר בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב (נבו, 18.6.04), הן משום ששם קבע בית המשפט מפורשות, כי עיסוקה של המערערת ד"שם, הינו התקנת דיבוריות, להבדיל מתיקון(!!!), והן לאור שינוי לשונו של צו הארנונה, שאינו דורש עוד כי בנכס יפעל "בית מלאכה ליצור", אלא בית מלאכה בלבד.

5.7. לאור כל האמור לעיל אנו מקבלים את הערר.

6. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

7. 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.

8. ניתן בהעדר הצדדים ביום 31.03.2014


חברה: שירל קאט, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

ערר 140008067

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

יעקב עיני

העורר:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה עיריית תל אביב

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערר מגרש המצוי ברח' מקור חיים 26.

2. תמצית טיעוני העורר

- 2.1. מדובר במגרש קטן וריק. אין בנכס תקרה או רצפה, ואף לא חיבור לחשמל או מים.
- 2.2. עד ליום 01.07.12 ניהל העורר עסק למכירת מתכות ממוחסן ברח' מקור חיים 23, כאשר הנכס שימש למטרת אחסון מתכות.
- 2.3. ביום 01.07.12 הועברה הפעילות בעסק לאזור התעשייה בחולון, והן המוחסן ברח' מקור חיים 23 והן המגרש ברח' מקור חיים 26 פונו.
- 2.4. עם הפינוי הודיע העורר למשיב כי הנכס ריק.
- 2.5. בביקורת מטעם המשיב נמצא כי במקום נמצאו גרוטאות של קטנועים ישנים.
- 2.6. לאור תשובת המשיב, בדק העורר את המצב העובדתי, והתברר כי שכן הגר במקום עשה במקום כבשלו, והכניס למגרש את גרוטאות הקטנועים, ללא ידיעתו ואישורו של העורר תוך ניצול העובדה כי העורר כמעט ואינו מבקר במקום.
- 2.7. מיד כשנודע הדבר לעורר, הוא דרש מהשכן לפנות את המגרש, וכך נעשה.
- 2.8. בביקורת שנייה שנערכה במגרש נמצא כי המגרש אכן ריק מכל חפץ.
- 2.9. בביקורת שלישית שנערכה במגרש נמצא כי במגרש חונה מכונית. לאחר בדיקה הסתבר כי מכונית זו שייכת לאותו שכן.
- 2.10. מיד כשנודע הדבר לעורר, הוא פנה לאותו שכן, אשר השיב לו כי בשל מצוקת חניה בסביבה עקב שיפוצים של העירייה ברחוב, הוא החנה את רכבו במגרש. העורר דרש מהשכן לפנות את המגרש, וכך נעשה.
- 2.11. על מנת להימנע משימוש על ידי צדדים שלישיים, ומהישנות מקרים דומים בעתיד, ביקש העורר להרוס את הגדר המקיפה את המגרש כך שלא יתאפשר לאף שכן לפלוש למגרש ולעשות בו כשלו, אך לאור תחינות מצד השכנים הגרים במקום להימנע מכך עקב חשש כי המגרש יהפוך למזבלה ויהפוך את חייהם לבלתי נסבלים, הוא נמנע מכך.
- 2.12. לשכן אין בית עסק, הוא נייד ומפרסם את עצמו באמצעות השלט המופיע בתמונות. העורר לא נמצא במקום ולא עוקב באופן סדיר מה קורה עם הנכס.
- 2.13. בתשובה לשאלת המשיב מדוע לא ביקש העורר לצרף את אותו שכן, יובהר, כי עסקינן בעבריים שהעורר שהינו נכה 100% (לב), חושש "להתעסק" עימו.
- 2.14. יש ליתן לנכס פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. במסגרת השגתו של העורר נטענה טענה אחת ויחידה – המגרש ריק ולכן אין לחייבו בארנונה.
- 3.2. טענה זו נבדקה על ידי המשיב ונמצאה כלא נכונה. פרט לביקורת אחת שנערכה בנכס, אשר הייתה מתואמת עם העורר, נמצא בשתי ביקורות נפרדות וסמוכות מועד, כי הנכס משמש לתניה/אחסון של כלי רכב, אופנועים וציוד נוסף.
- 3.3. במסגרת סיכומי טען העורר לראשונה כי הנכס אינו ראוי לשימוש. יש לדחות טענה זו על הסף, שכן נטענה לראשונה במסגרת הסיכומים, ולמשיב לא הייתה כל אפשרות לבחון אותה ו/או להתייחס אליה במסגרת כתבי טענותיו ו/או במסגרת הליך ההוכחות.
- 3.4. לא ניתן לקבל את הטענה כי העורר אינו מחזיק בנכס. העורר לא טען במסגרת הערר כי בנכס מחזיק אדם אחר, ואף משנתבקש לציין למי לטענתו שייכים החפצים והרכבים שבמגרש במסגרת הדיון המקדמי, סירב העורר לנקוב בשמו של "המחזיק".
- 3.5. מקום בו העורר עצמו מסרב לציין מיהו לשיטתו המחזיק בנכס, אין מנוס אלא מלקבוע כי הוא, כבעל הנכס, הוא המחזיק היחיד בנכס.
- 3.6. לא למותר לציין כי זהותו של האדם שלטענת העורר עשה שימוש בנכס ידועה לעורר היטב, והוא אף ידע לציין מספר פרטים לגביו.
- 3.7. העורר בחר שלא להרים את הנטל, על אף שהידיעה הטובה ביותר באשר לזהות המחזיק הנטען מצויה בידיו, והוא אף אינו מכחיש זאת אלא מציין במספר הזדמנויות כי זהות האדם ידועה לו היטב.
- 3.8. המקרה שלפנינו אינו מסוג המקרים המתאימים לדיון בפני ועדת הערר הנכבדה, ואינו מצוי בסמכותה.
- הפסיקה קבעה לא פעם כי במקרים של סכסוך בין מחזיקים, בו טוען כל אחד כי חברו הוא המחזיק בנכס, הרי שוועדת הערר אינה מוסמכת לדון בעניין.
- 3.9. כל עוד העורר בוחר שלא לפעול בנחישות כדי לבסס את החזקה בנכס ולמנוע את השימוש בו, וכל עוד הוא נמנע מלהודיע למשיב על שינוי החזקה בהתאם לחובתו על פי חוק, הרי שאין למשיב כל אפשרות אחרת אלא מלחייבו בתשלום בגין השימוש.
- 3.10. ודוק – העורר טוען מחד כי לא נעשה במגרש שימוש, ומאידך הוא מציין כי אינו נוכח כמעט בנכס: "אני לא נמצא במקום ולא עוקב באופן סדיר מה קורה עם הנכס".
- 3.11. במצב דברים זה, בו העורר אינו פועל פעולה של ממש למניעת השימוש בנכסיו שלו הוא (מתוך בחירה), ומאידך אינו נוהג לבקר בנכס בתדירות גבוהה, הרי שטענתו כי הנכס עומד ריק וכי לא נעשה בו שימוש נטענת בעלמא. טענתו נסמכת על הנחה כי אותו שכן, או כל מאן דהוא, אינו עושה שימוש בנכס, ואינה מבוססת על ידיעה.

3.12. יודגש – תהא החלטתה של הוועדה אשר תהא, בין אם תקבע שהעורר מתזיק ועושה שימוש בנכס, בין אם לאו, הרי שעל העירייה חלה חובה לגבות את תשלום הארנונה מהמתזיק בנכס, מקום בו נמצא כי נעשה בו שימוש. היה והחלטת הוועדה תהא כי העורר אינו מחזיק ואינו עושה שימוש בנכס, לא תעמוד לעירייה כל ברירה אלא לפנות בעצמה לבעל הזיקה הקרובה ביותר שאינו העורר.

אותו אדם שיחויב בעקבות החלטת הוועדה הנכבדה בערר הנידון, יש להניח, יפנה בעצמו וישיג כנגד חיובו בטענה כי לא החזיק במגרש.

במצב שכזה יתגלגל העניין, בלית ברירה, לפתחה של הוועדה הנכבדה. כל דיון שיערך במצב שכזה יהפוך את הוועדה לערכאות ערער על עצמה, וכל זאת בשל סירובו של העורר לצרף את האדם שלטענתו החזיק במגרש. קבלת טענות העורר אם כן משמעותה אחת משתיים.

3.13. לחובתו של העורר עומדת גם הודאתו, כי עומדת לרשותו אפשרות לבצע בנכס הריסה אשר תמנע את השימוש בו, ואולם הוא נמנע אף מכך, משיקוליו שלו.

4. דיון והכרעה

4.1. לאחר שבחנו את טענות הצדדים הגענו לכלל דעה כי דין הערר להתקבל, באופן שיש להעניק לנכס פטור נכס ריק למשך ששה חודשים.

4.2. בסיכומיו נדרש המשיב לדיון בטענה אותה, משיקוליו שלו, לא בחר העורר להעלות, שאלת מיהו המחזיק.

4.3. העורר אינו מכחיש כי הוא הבעלים של המגרש. העורר גם אינו מכחיש כי הוא המחזיק במגרש, ואינו מבקש לקבוע כי מאן דהוא אחר הוא המחזיק במגרש.

4.4. העורר גם אינו מכחיש כי המגרש מתוחם ומסוגר על ידי גדר, המיועדת למנוע שימוש מאחרים.

4.5. כל שטוען העורר הוא כי הוא פינה את המגרש, כי הוא אינו עושה בו שימוש וכי עסקינן בנכס ריק, וכי העובדה ששכנו עשה שימוש, אסור במגרש, שימוש שהופסק על ידו, לא צריכה לשנות עובדה זו.

4.6. טענותיו של העורר אינן יכולות להקנות לעורר פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש, מה גם שממילא, כפי שטען המשיב, עסקינן בהרחבת חזית אסורה.

4.7. יצוין לשם השלמת התמונה, כי מהמסמכים שהוגשו על ידי המשיב עצמו, עולה כי בשנת 2012 ניתן לנכס פטור בגין היות הנכס לא ראוי לשימוש. לא ברור לנו מדוע ניתן פטור זה בעבר, ומדוע הוא הוגבל בזמן, ומכל מקום, היות ונושא זה לא הובא לפתחנו, לא נוכל להידרש לו.

4.8. טענותיו של העורר יכולות להקנות לעורר, פטור בגין היות הנכס ריק, אך זאת לתקופה המירבית הקבועה בדין - ששה חודשים.

4.9. בנסיבות העניין, בהן אין חולק כי הנכס ריק מתפציו של העורר וכי העורר דואג לפנותו בכל פעם שמתברר לו כי מאן דהוא פולש לשטח, ובהן לא נסתרה טענת העורר, כי מעת שהתברר לו כי השכן החנה בנכס את רכבו הוא פינה את הנכס גם מרכב זה, אנו פוסקים כי יינתן לנכס פטור בגין נכס ריק למשך 6 חודשים.

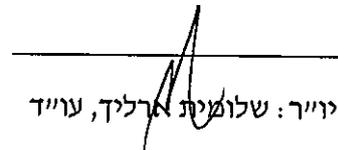
5. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

6. 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.

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 31.03.2014.


חברה: שׁימון קדוש, עו"ד


חבר: ריחאן סעיד, עו"ד


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

265\1\105\ע