

תאריך : יא בשבט תשעו
21.01.2016
מספר ערר : 140012404 / 08:53
מספר ועדה: 11301

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אמקור בעמ , פפו ספנות בע"מ

- נ ג ד -

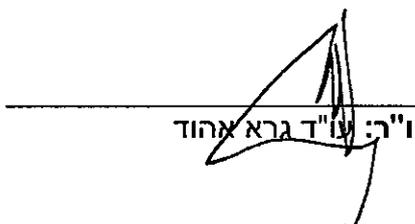
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

אנו מחליטים לאשר את ההסכמה שהצדדים הגיעו אליה היום, והמפורטת בפרוטוקול הוועדה.
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.01.2016.

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

 חבר: רו"ח אלרון יצחק שם הקלדנית: ענת לוי	 חבר: עו"ד ריחאן סעיד	 יו"ר: עו"ד גרא אהוד
--	---	---

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יא בשבט תשעו
21.01.2016
מספר ערר : 140013447 / 11:50
מספר ועדה: 11301

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: חברת אקס וולף בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

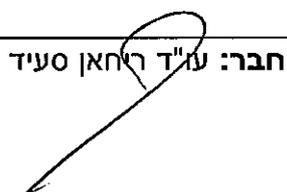
החלטה בערר

בנסיבות שפורטו לעיל הערר מתקבל.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 21.01.2016.

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


חבר: רו"ח אלרון יצחק
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ריחאן סעיד


יו"ר: עו"ד גרא אהוד



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

תאריך : יא בשבט תשעו
21.01.2016
מספר ערר : 140013467 / 13:21
מספר ועדה: 11301

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד גרא אהוד
חבר: עו"ד ריחאן סעיד
חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר/ת:
דרויאן מיכאל תעודת זהות 065408189
חשבון לקוח: 10519778
מספר חוזה: 385202
כתובת הנכס: שבטי ישראל 15

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : נטלי שמואלי מעודי
נוכחים: העורר/ת: דרויאן מיכאל – אין נכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: נטלי שמואלי מעודי

החלטה בערר

השעה 13.15. אין התייצבות של העורר.
מעיון בתיק עולה כי העורר אישר את קבלת ההזמנה ביום 4/9/15. כידוע הופעת העורר בפנינו אינה חובה ואנו רשאים לקבל החלטה גם בהעדרו.
החלטתנו לדחות את הערר על הסף ולגופו.
מתיק הערר עולה כי הערר הוגש ביום 27/7/15 על החלטה שנשלחה לו ביום 26/6/15. משכך, הוא הוגש בחודש איחור. די בכך כדי שהערר ידחה. שנית, גם מעיון בערר לגופו מביא למסקנה כי סיכויי אפסיים.
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 21.01.2016.

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

יו"ר: עו"ד גרא אהוד
חבר: עו"ד ריחאן סעיד
חבר: רו"ח אלרון יצחק
שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחאן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העורר: יוסף רבינוביץ'

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

עיקרי הערר

1. הערר שלפנינו עוסק בנכס מס' 2000277886 ובנכס מס' 2000277901 [חשבונות לקוח מס' 1072678 ו-10726579 בהתאמה] שברח' בן אביגדור 20 [להלן 'הנכס'].
2. הנכס מוחזק על ידי העורר ואין מחלוקת שהוא משמש להקלטות ועריכה.
3. ביום 8.7.14 נערכה בנכס ביקורת מטעם המשיב. בעקבותיה שינה המשיב את הגדרת הנכס, שהוחזק על ידי מחזיק אחר, מ"בית מלאכה ותעשייה" [ס' 3.3.1] ל"בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסוזר" [ס' 3.2]. בעקבות הביקורת נשלח לעורר חשבון ארנונה מתוקן.
4. העורר הגיש למשיב השגה מנומקת על החלטתו. נימוקי העורר יפורטו בהמשך.
5. ביום 15.9.15 נדחתה ההשגה על ידי המשיב. בתשובתו מנמק המשיב את החלטתו בין היתר בכך ש"גם עפ"י הגדרת המונחים 'בית מלאכה' ו'תעשייה' בהתאם לפסיקה המחייבת כיום, ועפ"י ההגדרה המילונית המונח 'בית מלאכה', לא ניתן לראות בשימוש הנעשה בנכס כשימוש ל'בית מלאכה' או 'תעשייה', ולא ניתן להגמיש מושגים אלו כך שיכללו גם את הפעילות בנכס זה".
6. בהתאם לזכותו הגיש העורר ביום 19.10.14 ערר על החלטת המשיב.

טענות העורר

7. העורר טוען כי יש לסווג אולפני הקלטות וחדרי עריכה כ'תעשייה', כך היה הדין במשך שנים והשינוי בצו המסים [בו נוספו למלים "בניינים שאינם משמשים למגורים" המלים "לרבות משרדים, שירותים ומסחר"] אין בהן לשנות זאת.
8. אשר לשינוי הצו, שלשיטת העירייה נובע מהוספת המלה "שירותים", שכוללת גם 'שירותי הקלטות ועריכה, מעלה העורר מספר טענות.
9. ראשית, הוא טוען, כי תיקון ההגדרה נועד 'לתקן' את רק הקלקול שנגרם מפסק הדין [שאושר בבית המשפט העליון] בפרשת 'מישל מרסייה' שם הוגדרה מספרה כ'בית מלאכה ותעשייה', ולחול על מספרות בלבד. בעניין זה הוא מצטט את עמדת המשיב מתוך כתב התגובה שלו בפרשת 'פרומיתאוס' [עת"מ 14-01-33848] שמפרט את עמדת העירייה שהובאה בפני מועצת העירייה ושרי האוצר והפנים.
10. פרשת 'פרומיתאוס' הנ"ל הסתיימה לפני כשנה בהסכמה בין הצדדים [המשיב מחד, ופרומיתאוס ו-123 מבקשות, מאידך], לפיה יוחזר הערר לדיון בוועדת המכרזים לדיון נוכח "הבהרת המשיב כי השינוי בסע' 3.2 לצו ... לא נועד להעביר נכסים שחויבו בסיווג 'תעשייה/מלאכה' לסיווג לפי סע' 3.2 לצו (למעט מספרות) ...".
11. בהמשך, מצטט העורר מהחלטתו של בית המשפט המחוזי בעמ"נ 13-10-41193 זד – פילמס נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב שמגדיר 'עריכה' כ"פעילות ייצורית לכל דבר ועניין".

תשובת המשיב

12. כתב התשובה חזר המשיב על התשובה להשגה.
13. בנוסף צירף המשיב לכתב התשובה את דו"ח הביקורת אליו נשוב בהמשך.
14. המשיב דוחה את הפרשנות של העורר להסכמה בפרשת 'פרומיתאוס' שפורטה לעיל. לשיטתו, עמדת המשיב היא, כי אמנם התיקון לא כוון אלא לשנות את הסיווג של המספרות, אך "שאר הנישומים העסקיים ... מתאימים ומחויבים ממילא בתעריף העסקי הגבוה שבסע' 3.2".
15. לטענה אחרונה זו נעיר, כי בתשובה להשגה ציין המשיב כי עמדתו היא "בהתאם לפסיקה המחייבת כיום", משמע לאחר הוספת "שירותים" להגדרת סיווג 3.2. עם זאת, טוען המשיב בכתב התשובה כי גם על פי צו הארנונה שלפני התיקון, היה הסיווג הנכון של העורר לפי סע' 3.2.

16. המשיב תומך את עמדתו בפסיקה. פסה"ד ת.צ. 27695-01012 דר' ברקו ואח' נ' עיריית תל אביב, שניתן בעניינו של רופא שיניים. לדעתנו, קיימת קרבה מסוימת בין מספרה למרפאת שיניים, שכן בשני המקומות ניתן טיפול [גם אם הוא שונה] לגוף האדם. לדעתנו לא ניתן להקיש משני אלה לענייננו.

17. העורר סומך את עמדתו על פס"ד משנת 2010 שניתן על 'יצירת סרטי הדמיה בטכנולוגיה של אנימציה' [עמ"מ 30939-10-10], שניתן טרם התיקון בצו.

18. באשר לפסה"ד הנ"ל שניתן בפרשת 'זד פילמס', עליו מסתמך העורר, טוען המשיב כי זו פסיקה שסותרת הלכות קודמות של בית המשפט. למשל בעמ"מ 30939-10-19.

19. בסיום כתב התשובה ציין המשיב כי נטל ההוכחה והשכנוע מוטל על כתפי העורר.

ישיבות הוועדה

20. ביום 25.3.15 התקיים דיון מקדמי בוועדה הצדדים חזרו בדיון והציגו את עמדותיהם. נוכח פערים בין הגדרת השימוש בנכס, על שני חלקיו, בין הצדדים, החליטה הוועדה לקיים שלב הוכחות בתיק.

21. לאחר שהצדדים הגישו תצהירים מטעמם - שתמכו בטענותיהם - קיימה הוועדה ישיבה נוספת לחקירת המצהירים.

22. העורר נחקר על ידי ב"כ המשיב, ותאר בדבריו את עבודתו. הוא גם השיב על שאלות חברי הוועדה. הוועדה התרשמה כי דבריו של המצהיר משקפים את האמת. לקוחותיו הם חברות הפקה ובמאים רבים. העבודות הן של עריכת סאונד בכל התחומים של קולנוע, סרטים ווידאו. בחלק אחד של הנכס יש אמצעים להשמעת אפקטים שמוספים לפסקול ובחלק השני, עריכת הסאונד.

23. לדבריו, "עיקר העבודה זה לנקות את הסאונד, להוסיף סאונד, לשנות אפקטים ... בדרך כלל אני מקבל את ההנחיות מהבמאי ומהמפיק. יש לי גם תרומה שהיא מהותית. אני מביא משהו שיצאתי שמורכב מהרבה דברים קטנים. הם מקבלים מוצר מוגמר חדש ושונה ממה שהיה, ובסוף התהליך אני יכול לקבל הערות, מה הם אהבו ומה לא. הקף המעורבות של הבמאי/מפיק שונה ממקרה למקרה. המילה האחרונה שלהם. אני מקווה שבוחרים אותי בגלל היכולת העצמאית שלי".

24. העורר מצדו בחר שלא לחקור את המצהיר מטעם המשיב, שערך את דו"ח הביקורת.

דיון והכרעה

25. הוועדה החליטה לקבל את הערר. לאחר שקילת העובדות ובחינת לשון הצו ופסיקת בתי המשפט, הגענו למסקנה שבין סיווג 3.2 לסיווג 3.3.1, הסיווג הנכון של העורר הוא לפי האחרון.

26. מבחינה עובדתית, לא מצאנו כי קיימת מחלוקת של ממש בין הצדדים, עבודתו של העורר, רובה ככולה היא עריכת סאונד של סרטי וידיאו, במובנה הרחב, כלומר, הסרה והוספה של קולות וצלילים וכיו"ב לפסי קול.

27. עיקר המחלוקת היא, על כן, משפטית. אין זו הפעם הראשונה שאנו צריכים להכריע במחלוקת שנוגעת לסיווג של נכס דוגמת הנכס דנן. עמדתנו, כפי שבאה לביטוי, למשל בערר מס' 14000923, היא כי "מאחר וכפי שעולה מהאסמכתאות שהובאו ע"י הצדדים, פסקו בתי המשפט לכאן ולכאן, אנו בוחרים ללכת בעקבות הפוסקים כי הנכס בערר דנן עונה על ההגדרה של בית מלאכה, למצער יותר מכלל הגדרה אחרת".

28. לדעתנו, נכון להגדיר את הנכס ללא כל קושי כסוג של 'בית מלאכה', ובהיותנו מחויבים לנהוג הלכות בתי המשפט, במקרה דנן אנו רשאים לאמץ את הפסיקה שהולמת את עמדתנו. בחנו היטב את הפסיקה שצוטטה על ידי בה"כ המלומדת של המשיב, אך מצאנו כי עלינו לשנות מעמדתנו זו.

לסיכום

29. החלטנו לקבל את הערר ובנסיבות הפסיקה הסותרת, שלא לחייב את המשיב בהוצאות.

30. ניתן והודע ביום 21.1.2006 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

.....
חבר: עו"ד ריחאן סעיד
חבר: דו"ח אלרון יצחק
חבר: עו"ד גרא אמוד
קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחאן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: סיטיגרוף לוקל מרקטס לימיטד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

הקדמה

1. ביום 27.8.13 התקבל אצל הוועדה ערר של העוררת לשנת 2013 על חיובי הארנונה שהוטלו על העוררת עבור נכס בקרית עתידים חשבונות ארנונה מס' 10652521 ו-10644296 ו-10644299. העוררת, לטענתה, הודיעה למשיב ב-22.4.13, כי החל מ-25.2.2013 היא המחזיקה בקומה 4 של הנכס ובקומה 3 באופן חלקי. עם זאת, בשלב ההודעה היא הוסיפה כי היא מאכלסת את קומה 4 בלבד. שטח קומה 3 שמור לעובדים חדשים שיגויסו.
2. העוררת טוענת, כי על המשיב לסווג אותה כבית תוכנה, ולא בתעריף השירי של בניינים שאינם משמשים למגורים, כפי שהמשיב החליט בתשובתו מיום 27.7.13 להשגה, בה קבע כי "פעילות החברה הינה מסחרית שיווקית בתחום מתן שירותים בתחום שוק ההון", והתכלית העסקית בנכס "אינה ייצור התוכנה עצמה".
3. החלטתו של המשיב התקבלה לאחר שהעוררת המציאה לו מסמכים ונתונים לתמיכה בטענותיה.
4. הערר הוגש הן על הסיווג הנכון של פעילות העוררת והן על תחולתו על השטח שמוחזק על ידה, לרבות השטח שטרם אוכלס.

טענות העוררת

5. לטענת העוררת היא "מפתחת [בנכס] תוכנה חדשה לשימוש בטכנולוגיית מובייל וכן windows על פלטפורמה שהיא פתחה ומפתחת לטובת קהל לקוחותיה", וכי, "בנכס האמור מתבצעת עבודת תכנות גרידא, ללא כל עבודת שיווק ו/או מסחר".

6. העוררת תומכת את טענותיה באישור המדען הראשי, וטוענת כי זו הוכחה מספקת לכך שמדובר במרכז פיתוח. בנוסף היא טוענת שאין חובה ש'ייצור התוכנה' יתבצע בכל מ"ר של הנכס, ודי להראות שייצור התוכנה הוא העיסוק העיקרי בו. עוד היא טוענת כי יש, בעקבות הלכת מישל מרסייה, להעדיף סיווג ספציפי [ככל שזה קיים בצו] על פני סיווג שיורי. לחילופין, היא טוענת שיש לסווג את פעילותה כ'תעשייה'. העוררת העלתה עוד טענות שלא ראינו לבחון לפרטן כאן.

7. באשר לקומה 3 שאינה פעילה, טוענת העוררת כי יש לחייבה בגינה לפי התעריף הנמוך ביותר על-פי כל דין.

טענות המשיב

8. המשיב דוחה את טענותיה של העוררת. בכתב תשובה מטעמו, הוא מפרט כי העוררת היא חברה בת בקבוצת CITY "והיא מספקת שירותים לחברה זו ולחברות הקשורות אליה. העוררת מתאימה את פתרונותיה הפיננסיים ללקוחותיה, בהתאם למטבע היציג, סקטורים ומיקום", ולטענתו היא אינה בית תוכנה כלל ועיקר.

9. לטענתו מטעם זה נמנעה העוררת להציג בפניו את כל המסמכים כפי שנתבקשה.

10. בכתב התשובה טוען המשיב, בהתבסס על לשון הצו ופסקי הדין בעניין ווב סנס וגאו-דע, שעל מנת לעמוד בתנאי הסיווג של סע' 3.3.3 של צו הארנונה, צריכים להתקיים 3 תנאים מצטברים: שבנכס מתבצעת פעולה של 'ייצור'; שבנכס מיוצרת תוכנה; ופעולת ייצור התוכנה היא עיסוקו העיקרי של הנישום.

11. בהמשך, המשיב מעמיק בשאלת הפרשנות של המושג 'תעשייה', מפרט את מרכיבי המושג, מצביע על פערים שקיימים בערר דנן בין ההגדרה לבין המקרה של העוררת. לטענתו, למשל, "בעניינו מדובר בנכס שאינו משמש לשם יצירת חומרי גלם אלא לשם התאמת תוכנות ללקוחותיה [של הקבוצה] כיום שתכנונם ופיתוחם הושלם זה מכבר". על טענות אלה נעמוד בהרחבה בהמשך.

12. המשיב דוחה את טענותיה של העוררת שנובעות מההלכה בפרשת מישל מרסייה, ומציין עוד כי נטל הראייה מוטל על העוררת.

13. ביום 29.1.15 התקיים בפני הוועדה דיון מקדמי. הצדדים עמדו על טענותיהם, ונקבע לוח זמנים להגשת תצהירים, לקראת ישיבת ההוכחות. העוררת הגישה 2 תצהירים מטעמה, האחד של מנהל מרכז הפיתוח, והשני של סמנכ"לית משאבי אנוש. המשיב, הגיש מטעמו תצהיר של חוקר חוץ של האגף לחיובי ארנונה.

14. ביום 14.4.15, התקיים דיון הוכחות בפני הוועדה.

15. מר לירון ורמן מנהל המרכז, נחקר על תצהירו. בתצהיר, העיד מר ורמן, מתוקף תפקידו, ידע שיש לו ועיון במסמכים, כי עיקר הפעילות של העוררת הוא "פיתוח תוכנה ויישומים", על ידי 70 עובדים ש-90% מהם הם מפתחי תוכנה. את הפעילות הגדיר [סע' 2 לתצהיר] כ"פיתוח תוכנות מתקדמות וחדשניות בתחומים רחבים כגון מסחר אלקרוני מתקדם, מערכות אלגו טריידינג למסחר אוטומטי, בניית מודלים חכמים להתראות אוטומטיות על התנהגות שוק, ... [וכן] מעבדת DATA [ש]מפתחת מוצרים הדורשים עיבוד בזמן אמיתי של כמויות גדולות של מידע ...".

16. הוא ציין, כי החברה חברה באיגוד הישראלי לתעשיות מתקדמות, וסיכם כי "בנכס נשוא הערר הפעילות רובה ככולה היא של פיתוח וייצור תוכנה", ופירט את הפרויקטים שהוגשו כנספחים לבקשת המדען הראשי ואשר אושרו.

17. הוא הוסיף כי המוצרים שפורטו הם ייחודיים, בבחינת "יש מאין", וכי "בנכס לא מתבצעת פעילות לשוק המקומי באופן בלעדי, אלא מבוצעת עבודת פיתוח, אשר כלל מוצריה של העותרת משמשים את לקוחותיה בכל רחבי הגלובוס, בדומה למרכז הפיתוח של חברת גוגל, או מרכז הפיתוח של חברת מיקרוסופט, הנמצאים בארץ". לדברים אלה צורפו שמותיהם של עשרות לקוחות בחו"ל ו-5 לקוחות בישראל.

18. מנהל המרכז נחקר חקירה נגדית על תצהירו. הוא העיד כי אינו יכול להשיב על שאלות ביחס לפעילותה של סיטיגרופ, אלא רק על פעילות המכרז שהוא מנהל. הוא ציין כי משרדי הנהלת סיטיגרופ בישראל שוכנים במקום אחר.

19. הוא פרט שמות מוצרים שפותחו בשנת 2013 במרכז ושוקו ללקוחות. הוא השיב כי לא נעשות התאמות ללקוחות, והמרכז לא מקבל בקשות ספציפיות מלקוחות. באשר למוצרי התוכנה השיב "חלק מהדרישות מגיעות מחו"ל וחלק מפותח ביוזמה שלנו. יותר מחו"ל. העוררת מקבלת בעיות וצרכים מחברת האם". לגבי תמיכה ותחזוקה הבהיר מר ורמן כי "התמיכה מתחלקת ל-3 מעגלים

.. הראשון והשני [מבוצע] בחו"ל והשלישי אצלנו. בעיה שנוגעת לתוכנה אנו מטפלים בה". ...
כ-5% מהעובדים עוסקים בתוכנה ותמיכה ... בנכס אין אנשי מכירות בכלל".

20. מר ורמן תאר את צמיחתה של החברה במהלך 3 שנים, מעובד אחד ל-70, כיום. בתשובה לשאלה חזר הוא ואישר כי ההצהרה בסע' 10 לתצהירו כי בקומה 3 אין פעילות, והוסיף כי אינו "זוכר מתי העברנו את העובדים מקומה 4 לקומה 3".

21. בסיום החקירה, השיב המצהיר לשאלות חברי הוועדה.

22. בתצהירה כתבה מנהלת משאבי אנוש של המשיב, גב' שירלי הלינגר, כי "העוררת מעסיקה בנכס כ-70 עובדים מתוכם כ-64 הינם אנשי ומומחי תכנה". לתצהיר הוספה רשימה שמית של העובדים, יחד עם תפקידיהם והכשרתם המקצועית. לא הוצגו למצהירה שאלות.

23. מטעם המשיב הוגש דוח ביקורת חוץ שהוכן על ידי מר יוסי שושן, שביקר בנכס ביום 2.6.13, בנוכחות נציגי העוררת וב"כ. הדוח מפורט ומקיף והחוקר נחקר עליו על ב"כ העוררת.

24. בחקירתו הקצרה, נשאל החוקר ומסר מספר הבהרות לגבי הדוח, השיב כי "לא ניסיתי להיכנס לאפליקציות של העוררת", וכן כי מובנת של מספר קיצורים באנגלית אינו ידוע לו. לשאלת הוועדה הוא השיב כי הביקורת נמשכה 40-60 דקות.

דיון

25. עסקינן בסע' 3.3.3 של צו הארנונה לשנת 2013, שלשונו היא זו:

"בתי-תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה, יחויבו ב-151.28 ₪
למ"ר לשנה בכל האזורים".

26. הגדרה קצרה זו מפרנסת זה זמן רב צבא חוקרים, פרקליטים, ועדות ופקידים. על מנת לנסות ולהבין אותה, עלינו לראות כיצד היא התפרשה בפסיקה, ולעמת את העובדות של ערר זה, כפי שאנו נמצא אותן כנכונות, אל מול ההגדרה המפורטת בפסיקה.

27. בפסה"ד בעמ"נ 10-02-29761 ווב סנס בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו, שניתן ב-8.8.11, נדרש בית המשפט לפסוק ביחס לעוררת דשם אם היא עונה על ההגדרה אם לאו. אגב כך, נתן בית המשפט, מפי כב' השופטת שרה ברוש, פרשנות להגדרת 'בית תוכנה' לצורך צו הארנונה, וכך כתב:

"לצורך סיווג נכס בסיווג של 'בתי תוכנה' נדרש לפי סעיף 3.4.3 לצו הארנונה, כי תתקיים בו בעיקר 'פעילות ייצורית' של ייצור 'תוכנה'. הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: 'בעיקר', 'ייצור' ו'תוכנה'.

המונח 'בעיקר' מכוון, בעיני, הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת...

"במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

"בפס"ד **אינדקס מדיה**, דנתי בעניינה של חברה ... השאלה שנדונה באותה פרשה הייתה מהי 'פעילות ייצורית' לצורך הסיווג של 'בתי מלאכה ותעשייה' בצו הארנונה של עיריית תל-אביב. סקרתי שם את מבחני הפסיקה שנקבעו לצורך הפטור ממס מעסיקים ואומצו בפסיקה לצורכי סיווג נכסים בארנונה. המדובר בחמישה מבחנים, המהווים אינדיקציות לפעילות ייצורית המבוצעת בנכסים - מבחן 'יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר', מבחן 'טיבו של הליך העסקי', מבחן 'היקף השימוש במוצר המוגמר', מבחן 'השבחת הנכס' ומבחן 'על דרך ההנגדה'. המבחנים הללו הם המבחנים המשמשים גם לבחינת השאלה מהי 'פעילות ייצורית' לצורך הסיווג של 'בתי תוכנה' בצו הארנונה של עיריית תל-אביב (ראו עמ"נ 186/07 **גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו** (לא פורסם, ניתן ביום 15.11.07))."

28. על משפט אחרון זו נוסף - 'בשנויים הנובעים מטיבם של בתי תוכנה'.

29. העוררת חזרה בסיכומיה על טענותיה העיקריות. בחלקן הראשון היא טוענת בהתבסס על ההלכות באחוזות ראשונים ובאבי גולדהמר, אין חובה שבכל מ"ר של הנכס יתקיים ייצור של תוכנה על מנת שכל הנכס יסווג ככזה. היא מפנה להלכות נוספות שנפסקו בבתי משפט ועל ידי ועדת ערר בעניין זה.

30. העוררת מנתחת את הראיות שהובאו בקשר עם הפעילות בנכס. באשר לראיותיה שלה, הרי שאלה, לשיטתה, מוכיחים את טענותיה. לעומת זאת, ביחס לראיות המשיב, לטענתה, "דוחות ביקורות" שצורפו לתצהיר מטעם המשיב, [ה] "גשענים רובם ככולם על הדברים שהוכתבו על ידו מפיו של מר לירון ורמן, שהעיד בעצמו מטעם העוררת, דברים שיש בהם דווקא בכדי לתמוך בגרסת העוררת ובטענתה".

31. אף אנו לא מצאנו שיש הבדל של ממש בין הממצאים של המשיב - ביחס לפעילות בנכס - לבין הטענות העובדתיות של העוררת. אנו מצאנו, שהמצהירים מטעם העוררת היו מהימנים, וכן כי גם חוקר החוץ עשה את מלאכתו נאמנה.

32. המחלוקת היא, על כן, בשאלת הפרשנות המשפטית שיש לתת לממצאים אלה. אין ספק, שקל הרבה יותר לפסוק במקרה של נגריה, שרוכשת, עץ, צבעים, דבקים וכיו"ב חומרי גלם ומייצרת מהם כסאות ושולחנות, ולקבוע כי לפנינו 'ייצור רהיטים'; מאשר במקרה של בית תוכנה, שרוכש זכויות במוצרי תוכנה, שוכר אנשי פיתוח, ומפתח תכנות שימושיות חדשות על בסיסם ושלא על בסיסם, ולקבוע כי לפנינו 'ייצור תוכנה'. זהו האתגר שהונח לפני העוררת.

33. לדעתנו, היו במקרה זה נתונים חריגים - מרכז פיתוח תוכנה ישראלי של תאגיד בנקאי בין לאומי - שהסיתו את שיקול דעתו של המשיב. המשיב, כך מצאנו, נתפס לעובדה שהעוררת היא חלק מתאגיד סיטיגרופ הענק, שהוא תאגיד בנקאי-פיננסי בעיקרו [ולא תאגיד בתחום המחשבים]. משכך, לשיטתו, אין העוררת אלא יחידה ייעודית בתחום המחשבים שמשרתת את הקבוצה. בלשונו: "העוררת מהווה אחת מזרועותיו הרבות של בנק "City", בנק היושב בחו"ל ובעל סניפים רבים בעולם ... העוררת מעניקה לבנק שירותים בנקאיים בהתאם לצרכים ולהנחיות שהוא מעביר לה" .. "העוררת מהווה כלי שיווקי עבור הבנק" ... , עסקינן בשירות פנים - אירגוני" ועוד.

34. אנו איננו סבורים זהו תיאור נכון של פני הדברים, ובכל מקרה, טענות אלה, שעיקרן, עיסוקה העיקרי של סיטיגרופ, ומהות הקשר שבין בית התוכנה לבין הקבוצה, אינן רלבנטיות לענייננו. אנו סבורים שעלינו לברר מהי הפעילות שנעשית בנכס, ובמקרה של בית תוכנה - הפעילות העיקרית.

35. מעדותה של שלא נסתרה של העוררת למדנו על כך שלפני שנים ספורות החליטה סיטיגרופ להקים בישראל מרכז פיתוח לתוכנות בתחום הכספים והפיננסים, תוך שהיא יוצרת סינרגיה מוצלחת בינה [לרבות המוניטין הרב שלה], ציבור הלקוחות שלה - שהם צרכני תוכנות מסוג זה - ויכולת הפיתוח הגבוהה בישראל. מרכז פיתוח זה, של העוררת, בדומה לאלה של Apple ו-Microsoft קם ופועל בהצלחה. למותר לציין כי יש לברך על כך והלוואי וירבו עוד כמוהו.

36. עוד למדנו מפי מנהל המרכז על המוצרים שלהם בתחומי ה"מסחר אלקטרוני מתקדם, מערכות אלגו-טריידינג למסחר אוטומטי, מערכות אלגו-טריידינג למסחר אוטומטי, בניית מודלים חכמים להתראות אוטומטיות על התנהגות שוק, מנועי חישוב סיכונים מבוזרים, אפליקציות מובייל לאיי-פד ואיי-פון בתחום מסחר בשוק ההון ופיתוח אפליקציות מובייל לתחום ניהול סיכונים ...".

37. מר ורמן כלל לא נחקר לעומקם של מוצרי תוכנה אלה, עליהם הצהיר. בחקירה הנגדית הוא נשאל רק שאלות חיצוניות למוצרים עצמם, שאלות על 'התאמה מוצר ללקוח' ו'תחזוקה', שעליהן הטיב המנהל להשיב. בנקודה זו הורגש פער גדול בין היכולות המקצועיות [הלא-משפטיות] שבין שני הצדדים, שהתוצאה שלו היא, שהעוררת הרימה את נטל הראיה ללא קושי.

38. מר יוסי שושן העיד בתשובה לשאלה "אני לא ניסיתי להיכנס לאפליקציות של העוררת". מבלי לגרוע מהערכת כישוריו של מר שושן, אנו סבורים שעל מנת לעמוד על עבודתו המקצועית של בית תוכנה, בניגוד לנגרייה שהוזכרה לפני כן, יש לבצע את הביקורת על ידי **מומחה למחשבים ותוכנות**, ואם צריך להקצות לה יותר משעה אחת.

הכרעה

39. החלטנו לקבל את הערר. הוועדה השתכנעה שהעוררת מנהלת בנכס בית תוכנה כהגדרתו בצו הארנונה כפי שהתפרש בתחיקה. מעבר לראיות שהוצגו בפנינו ולא נסתרו על ידי המשיב, לא מתקבל על הדעת שסיטיגרופ תקים בישראל - הרחק מביתה - אלא מרכז פיתוח, שעונה על הגדרת 'בית תוכנה', ולא מעין מעבדת תיקונים שמשרתת אותה ואת לקוחותיה. כפי שכבר ציינו, נראה כי העובדה שסיטיגרופ היא תאגיד פיננסי ולא תאגיד מחשבים ותוכנה תרמה גם היא להסתת שיקול הדעת של המשיב.

40. עוד מצאנו שהפעילות בנכס עונה היטב על לשונה של הגדרת סיווג 3.3.3 של בתי תוכנה. בנוסף, היא גם עונה על הפרשנות הפסוקה של סיווג זה, בשינויים המתחייבים מתחום התוכנה.

41. אנו גם סבורים, כפי שלא פעם החלטנו, כי לא בכדי נקבע ל'בתי תוכנה' סיווג מיוחד, שמיועד לעודד את משיכתם לישראל בכלל ולתל אביב בפרט. זוהי תכלית הסיווג, ותכלית זו מוגשמת בפרשנות שביסוד החלטה זו.

42. שכירת 2452 מ"ר בתל אביב והעסקת 70 עובדיו ועובדות מקצועיים בשירותו של תאגיד ענק אינם דבר של מה בכך. כפי שפורט לעיל, תפשו עובדיה של העוררת בשנת 2013 רק את שטחי הקומה הרביעית. בשנת 2014, החל אכלוס הדרגתי של הקומה השלישית. העוררת מצדה, מבקשת לקבוע לקומה השלישית, בשנת 2013, את הסיווג הנמוך ביותר האפשרי. עמדת המשיב היא שהסיווג הנכון, כמו לכל הנכס, הוא הסיווג השיורי.

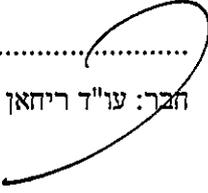
43. לאחר ששקלנו את עמדות הצדדים וטענותיהם, החלטנו כי דין שתי הקומות הוא אחד, בלי שים לב לאכלוס שלהן. מצאנו שהעוררת היא בכל זמן נתון בית תוכנה שנמצא בתהליך של צמיחה מהירה. רכישת שטח עודף על מנת לאפשר גידול תוך מינימום זעזועים אינה גורעת מכך שלפנינו בית תוכנה.

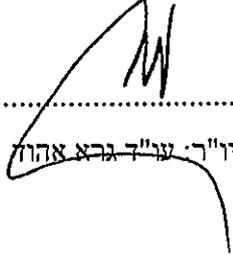
לסיכום, החלטנו לקבל את ערר 140009363 ולסווג את הנכס כולו בשנת 2013 כבית תוכנה. בנסיבות המקרה לא מצאנו לנכון לחייב בהוצאות.

ניתן והודע ביום 21.1.2016 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסע' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: דו"ח אלרון יצחק
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ריחמן סעיד


יו"ר: עו"ד גרא אהוד

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה

כללית שליד עיריית תל אביב – יפו

ערר מס' 140011290

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העורר: דיין נועם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

הערר

1. הערר שלפנינו נוגע לבית דפוס שמוחזק על ידי העורר ברח' השוק 40 [להלן 'הנכס']. מס' הנכס 2000180661.
2. המחלוקת בין הצדדים פשוטה: מה גובה הגלריה [להלן גם 'יציע'] שבנכס. לטענת המשיב גובהה, רובה ככולה, הוא 1.90 מ'; לטענת העורר גובהה נופל מ-1.70 מ'. מחלוקת עובדתית זו יש לה השלכה על שטח הנכס לצורך חישוב הארנונה. לטענת המשיב, שטח הנכס הוא 62 מ"ר, ולטענת העורר, שמפחית משטח הנכס את שטח הגלריה, ששטחה 29.50 מ"ר, שטחו עומד על 32 מ"ר.
3. הערר הוגש לנו באיחור. הדבר נעשה ברשות, והמשיב וויתר על טענה שהייתה לו לסילוק על הסף מטעם זה.

צו הארנונה

4. בסעי' 1.3.1 י"א לצו הארנונה, שאין מחלוקת שהוא חל על הנכס, נאמר כך:
"שטח יציע בבניין שלא למגורים ייכלל בשטח היחידה אם גובה היציע עולה על 1.70 מטר וקיים מתקן קבוע לעליה. שטח יציע בעסקים המוגדרים בסעיפים 3.3.1 ו-3.3.2 להלן ייכלל בשטח היחידה אם גובהו עולה על 1.70 מטר גם כאשר אין מתקן קבוע לעליה ליציע".
5. כאמור, אין מחלוקת משפטית בין הצדדים, אלא רק מחלוקת עובדתית על גובה קומת הגלריה.

נטל הראייה

6. נטל הראייה בעררי ארנונה מוטל על העורר. הלכה זו נובעת מחזקת התקינות הכללית ביחס לפעולות המינהל, והיא מעוגנת היטב בפסיקה [ראו למשל עמ"נ (ת"א) 143/02 יעד פרזול נ' מנהל הארנונה]. משמעות הדבר בענייננו היא כי על העורר מוטלת החובה להביא ראיות לכך שגובה הגלריה הוא 1.70 מ' או פחות.

ההשגה

7. המשיב, לאחר בחינת החיובים שנערכה בנכס, הודיע לעורר ביום 2.3.14 על החלטתו לעדכן את חיוב הנכס בארנונה, החל מיום 1.1.14, מ-32 ל-62 מ"ר.
8. העורר השיג על כך, ביום 2.4.14, וביום 8.4.15 נכתבה תשובתו של המשיב שדחה את הערר. בתשובתו פרט המשיב וכתב לו כך: "לטענתך כי המדידה שערכנו שגויה אשייבך כי בביקורת ראינו כי בצעת הנמכה של גובה הגלריה על ידי רפסודות עץ ועליהן פלטות דיקט שאינן מקובעות לרצפה וניתנות להזזה".
9. העורר הגיש ערר על החלטת המשיב, שדחה את ההשגה שהגיש. המשיב הגיש כתב תשובה ובקשה למחיקה על הסף, עליה וויתר בהמשך. הערר התברר לגופו, בסוגיה שפורטה בראשית החלטה זו.

דיון והכרעה

10. הוועדה קיימה ישיבה מקדמית ביום 23.2.15, ישיבה נוספת ביום 19.5.15 ועוד אחת ביום 20.9.15. בישיבות חזרו הצדדים על טענותיהם, הגישו תצהירים, והמצהירים נחקרו עליהם.
11. לאחר ששמענו את טענות הצדדים, עיינו בכל החומר שהוגש לנו ובחנו אותו לעומקו, החלטנו לדחות את הערר. נפרט את נימוקינו להלן.
12. בביקורת שאיתי בצלאל מבקר חוץ מטעם המשיב ערך בנכס ביום 24.2.14 הוא העלה כי גובה הגלריה בשטח של 29.52 מ"ר הוא 1.90 מ', למעט שטח של 1.62 מ"ר שבו גובה הגלריה הוא 1.62 מ'. בצילומים שצורפו לדוח [ראה צילום מ/1] נראית הגבהת הרצפה של הגלריה, ובחלקו הכתב נאמר כי "בעל העסק ביצע הנמכה באמצעות רפסודות עץ ... [שאינה] מקובעת לרצפה אלא ניתנת להזזה".
13. דוח הביקורת נתמך בתצהיר, עליו נחקר מר איתי בצלאל. החקירה לא ערערה את ממצאיו.
14. בסיכומים מטעם המשיב נדחתה טענת העורר על כך שמר בצלאל אינו חוקר מוסמך. בעניין זה, וכפי שכבר נפסק בעבר [עת"מ 1988-02-10 יעקב שקלרש נ' מ.מ. סביון – גני יהודה] אין חובה שחוקר החוץ, שאימת את המדידה שנערכה על ידי חב' זייד אורניב, יהיה מודד מוסמך. אנו מקבלים את טענתו של המשיב בעניין זה, מדידת גובהה של הגלריה, ודוחים את טענת העורר.
15. בשלב הראשון של הערר לא נעזר העורר במודד מטעמו. בישיבת יום 20.9.15 התייצב לפני הוועדה, יחד עם מר אורי דיין גם מודד, מר דלה עיסאם. ב"כ המשיב התנגדה להעדת המודד. הוועדה קבלה את ההתנגדות, לאחר שלא קבלה תצהיר מטעם המודד ולא קבלה בקשה להעיד אותו. עם זאת הוועדה לא התנגדה שמר דלה עיסאם הוא שיחקר את מר בצלאל, וכך היה.

16. החקירה לא ערערה את ממצאיו של המבקר מר בצלאל בכל הנוגע לגובה הגלריה. הוועדה השתכנעה כי גובה הגלריה [למעט שטח קטן של 1.62 מ"ר] עולה על 1.70 ס"מ.

17. יתר על כן, בסיכומיו טוען המשיב כי "העורר לא עמד בנטל ההוכחה המוטל עליו ... לא הציג תמונות ... לא הוגש תצהיר כדין על ידי המודד שניתן לחקור אותו עליו". הצדק בעניין זה הוא עם המשיב.

18. לסיכום, הוועדה השתכנעה כי גובה הגלריה גבוה מ-1.70 מ' ומגיע אף 1.90 מ'.

19. העורר מטעמיו הגביה כנראה את רצפת הגלריה מטעמיו באופן מלאכותי וארעי. לא לנו לקבוע מדוע הוא עשה כן, ואם זה כוון על מנת להקטין את חבות הארנונה. מבחינתה של ועדה זו אין הדבר מעלה או מוריד. יתכן כי העורר סבר בטעות כי תוצאת ההגבהה תהיה הפחתת הארנונה, אך תוצאה זו לא ניתנת להשגה בדרך זו.

לסיכום, אנו דוחים את הערר ומחליטים לחייב את העורר לשאת בהוצאות המשיב בסך 2,500 ₪.

ניתן והודע ביום 21.1.2016 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת החלטה. בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

~~חבר: ד"ר אלרון יצחק~~

~~קלדנית: ענת לוי~~

חבר: ע"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררים: בן בסט רוז ואבי

- 7 ג ג -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

הערר

1. לפנינו ערר על החלטת המשיב מיום 26.1.15 לדחות את השגתם של העוררים. הערר נוגע לחיוב ארנונה על ביתם של העוררים שברח' ניסן כהן 8, חשבון לקוח 10749500.
2. העוררים מעלים בערר 4 טענות שנדחו בהשגה. טענה אחת התקבלה.

טענות העוררים

3. טענות העוררים הן אלה:
 - א. אין לחייב בארנונה 2 'חצרות אנגליות' שצמודות למרתף הבית;
 - ב. יש לבטל חיוב כפול על שטח המדרגות שמובילות מקומת הקרקע לקומה ראשונה;
 - ג. אין לחייב על פרגולה בקומה ראשונה;
 - ד. אין לחייב על מרפסת בקומה ראשונה.
4. בתום הדיון שנערך בוועדה ביום 16.5.15 חזרו בהם העוררים מהערר בסעיפים ג' וד' הנ"ל. לפיכך, אנו לא נדון בהן עוד.
5. העוררים טוענים, כאמור כי אין לחייב את החצרות האנגליות בארנונה, מאחר והן "אינן מקורות ומשמשות לאור ואוורור בלבד לחללים שבתוך המרתף, והן באות גם על חשבון השטח של החצר הבית, ישנו חלון שמפריד ... ישנן בורות חלחול, ואין שום שימוש בחצרות אלו ואין לחייבן בארנונה". העוררים סומכים את טענתם על פסק הדין בעמ"נ 273/06 בפרשת אייזן.
6. בעניין המדרגות, אין העוררים מפרטים מעבר לכך ש"אותו שטח חויב פעמיים".

טענות המשיב

7. ביחס לחצרות האנגליות בערר שהפכו למרפסות אנגליות בכתב התשובה, טוען המשיב כי "מדובר בחלק אינטגרלי משטח הנכס, המשמש את העוררים כבית מגורים. .. המרפסות מרוצפות, ומהוות חלק מיחידת הבניין בהתאם לקבוע בסעי' 1.3.1 ב' [לצו הארנונה] ... המרפסות תחזומות בכל צדיהן בקירות או בדלת הזזה של היציאה מהמרתף למרפסת".
8. לטענת המשיב פסה"ד בעניין אייזן התבסס על תקנות התכנון והבנייה, וכי "יש לבחון את מהות השטח לאור תכלית צו הארנונה".

9. בהמשך, טוען המשיב ביחס למרפסות בכלל, כלומר לא רק האנגליות אלא המרפסות האחרות, אשר העוררים הסירו מהערר.

10. ביחס לשטח המדרגות ולחייב הכפול לכאורה עליו מלינים העוררים טוען המשיב כי "הטענה אינה ברורה שכן בהתאם חסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה, יש לחייב את כל השטחים המצויים ביחידת הבניין, והמדרגות אינן מוחרגות משטח זה".

11. לטענתו, כך "מחויבים נישומים בשטחה של עיריית תל אביב יפו".

דיון והכרעה

12. הצדדים חזרו על טענותיהם בישיבת הוועדה ביום 16.6.15. המחלוקת בין הצדדים הצטמצמה לשני העניינים שפורטו לעיל, ובתום הישיבה נקבע התיק לסיכומים במחלוקת שנותרה. לצדדים ניתנה רשות להשלים את טענותיהם, ולמשיב רשות לסכם בכתב.

13. לאחר שעיינו בכל החומר שהצדדים המציאו לנו, באסמכתאות ובסיכומים, החלטנו לקבל את הערר בחלקו. החלטנו שאין לחייב את 'החצרות האנגליות' בארנונה, כטענת העוררים. אשר לחיוב 'הכפול' לכאורה של המדרגות בין קומות הבית, החלטנו לדחות את הערר.

חלונות המרתף

14. לדעתנו, ובעניין זה אנו מחליטים בעקבות ובהתאם לפסק דינו של כב' השופט עודד מודריק בעמ"נ 273/06 אייזן הלן נ' עיריית תל אביב יפו, אין לחייב את החצרות או המרפסות האלה בארנונה. נציין כי השמות האלה מטעים, ונציע לכנות אותם מהיום ואילך 'חלונות מרתף', מהטעם שזה מה שהן.

15. כפי שאנו קורעים חלונות בקירות הבית [ואין לכך כל השלכה על החיוב בארנונה] כך אנו עושים גם בקומת המרתף. עם זאת. מאחר וחלון רגיל ייחסם באדמה, משכללים אותו על ידי יצירת ארובה עד לפני הקרקע. כך נוצר חלון מרתף, שמאפשר זרימת אויר ואור, גם אם במידה קטנה יותר מחלון רגיל, אל המרתף.

16. המשיב צרף לאחר שנתנו לכך רשות החלטה של מותב אחר בערר מס' 140011695. בערר זה נדחתה טענת העוררים ביחס ל"שטחים המכונים על ידי העוררים חצרות אנגליות". גם בערר זה התבססו העוררים על הלכת הלן אייזן. המותב דשם מצא כי "עובדות הערר דנן שונות מעובדות פס"ד אייזן. ... שונות בתכלית" בענייננו אין מחלוקת שיש יציאה ישירה מהדירה לשטח שבמחלוקת. זאת ועוד, השטחים מרוצפים בדק עץ והשטח הגדול מקורה ברובו ואף הותקנה בו תאורה. עובדות אלה מלמדות שלשטחים אלה יש פוטנציאל שימוש, לא רק כדי להכניס אור ואיוורור, אלא גם לכליות אחרות, כגון הצבת חפצים או שהיה בהם בדומה לשהייה במרפסת".

17. בהחלטתנו מיום 16.6.15 ביקשנו מהעוררים להגיש לנו "צילומים מתוך המבנה ומהחצר שמהם ניתן לעמוד על החיבור בין החוץ והפנים דרך החצר האנגלית". עיון בצילומים אלה מצביע על כך שאלה חלונות מרתף ותו לא, ומשכך עלינו להחיל על המקרה דנן את הלכת הלן אייזן.

18. כאמור, החלטתנו נשענת על פסק דינו של בית המשפט בפרשת הלן אייזן, הלכה שאנו מסכימים לה. משכך, אנו מקבלים את הערר בעניין זה, ומחליטים להפחת את שטח החצרות-מרפסות-חלונות משטח הנכס.

חייב המדרגות

19. עם זאת, כאמור החלטנו לדחות את הערר בעניין חיוב המדרגות. ניתן להבין את הקושי של העוררים להפנים את החיוב הזה.

20. המשיב מעלה, ובדין, טענות כלפי העוררים על כך שלא צרפו תרשים מדידה ולא הוכיחו את גודלו של השטח. בהשגה, פורט כי שטח המדרגות בקומה הוא 4.9 מ"ר. בנוסף, לערר צורפו תרשימים של שתי הקומות, ובתרשים קומת הקרקע נטען כי שטח המדרגות חושב פעמיים, הן בקומת הקרקע והן בקומה א'. משכך, לא מצאנו לנכון להכריע בנקודת מחלוקת זו מטעמים ראיתיים.

21. במבנה דנן ושגרם מדרגות שמוכיל מקומת הקרקע לקומה א', וגרם מדרגות שמוכיל לקומת הגג. המחלוקת נוגעת לגרם המדרגות הראשון, שנטען כי חויב פעמיים.

22. המשיב מבסס את עמדתו על אופן החישוב שמקובל בתל אביב יפו. לא כאן המקום לדון בשאלת תוקפו של נוהג זה. ככל שהוא נוהג סביר והגיוני, איננו רואים טעם לסטות ממנו במקרה זה.

23. המשיב תמך את עמדתו-שיטתו בפסק דין שניתן בת.צ. 8254-11-13 דיקשטיין נ' עיריית לוד, שנתן על ידי כב' השופטת מיכל נד"ב. בחיך זה, שדן באותה שאלה [בגדר בקשה לאישור תובענה ייצוגית, סיכם בית המשפט את ההלכה. בחרנו לצטט מתוך תמצית ההלכה שנערכה על ידי 'נבו' (ולא מגוף פסק הדין)], שכן זו מנסחת היטב את הדברים.

24. וכך נכתב שם: "השטח שמחת לגרם המדרגות הראשון יכול להיות שטח לחיוב על פי צו הארנונה. משמיוחס כל גרם המדרגות לקומה שמעליו, בקומת הקרקע נותר השטח שמתחת לגרם המדרגות העליון הראשון. שיטת החישוב הקבועה בצו מאפשרת חישוב שטחה של קומה זו ככוללת את שטח הרצפה שמתחת לגרם המדרגות. חרף חיוב כל קומה זו, נלקח של כל הקומה נלקח בחשבון פעם אחת, במסגרת שטח הרצפה של כל קומה אליה הוא מוביל".

25. הגם שהדברים נפסקו לגבי נכס ברעננה ולא בתל אביב, הם תקפים גם כאן.

לסיכום, הערר מתקבל בחלקו, באשר ל'חלונות המרתף'. בנסיבות הערר החלטנו שלא להטיל הוצאות על מי מהצדדים.

ניתן והודע ביום 21.1.2016 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסע' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוצעת עבר), תשל"ז-1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: ה"ח אלרון יצחק

קלודנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה
כללית שליד עיריית תל אביב – יפו

ערר מס' 140011757

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: ווי בוקס השקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בבקשה ובערר

הערר

1. הערר שלפנינו הוא על סירובו של המשיב להעניק לעוררת פטור מארנונה לפי סעי' 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] לתקופה שמיום 20.2.14 ועד 30.4.14. הנכס שבגיננו נתבקש הפטור, לתקופת שיפוצים, הוא משרדים בקומה 5 בבניין שברח' אלנבי 105. מספר הנכס 2000109045.
2. הערר מוגש על מכתב תשובה של משיב לעוררת מיום 16.9.14, שנשלח ביום 22.9.14, ובו דוחה המשיב את הבקשה לפטור, בטענה שהיא הוגשה לאחר שעבודות השיפוצים הסתיימו, ולא ניתן למשיב לערוך ביקורת.
3. יצוין, כי אין מחלוקת על כך שהעוררת דיווחה על השיפוצים שנערכו רק ביום 11.9.14, משמע למעלה מארבעה חודשים לאחר סיומם. לטענתה, הטעם לאי-הדיווח הוא "טעות אנוש, תום לב ועומס כבד". עוד היא מציינת כי שלמה את הארנונה כסדרה "למרות היות של הנכס לא ראוי לשימוש וזאת על מנת שלא ינקטו הליכים משפטיים כלשהם נגדה".
4. בערר שהגישה, טוענת העוררת כי ביכולתה להוכיח באותות ובמופתים את עובדת עריכת השיפוצים בתקופה המבוקשת, ובקשתה מאתנו היא כי נעתר לה.

5. לטענת המשיב, יש לדחות את הערר על הסף משני טעמים:

א. הראשונה, העוררת נרשמה כמי שמחזיקה בנכס רק מיום 1.5.14 ואילך ולפיכך היא אינה "מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית", כלשון סע' 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976. לפיכך, היא אינה זכאית להגיש השגה, ואינה זכאית לערור על החלטה שניתנה בהגה, וכלל "אין כל דרך בה יכולה הוועדה הנכבדה לרכוש סמכות לדון בערר שלפניה".

ב. השנייה, העוררת דיווחה בפעם הראשונה על השיפוצים בנכס זמן רב לאחר שאלה הסתיימו, ועל כן היא אינה זכאית לקבל את הפטור, שתנאי לקבלתו הוא פניה מוקדמת למשיב.

ב"כ המשיב תמך את טענתו בפסיקה הולמת, הן ביחס למקרה זה והן באשר לפטורים בכלל.

הדיון בוועדה

6. ביום 16.6.15 התקיים דיון מקדמי שני בוועדה בנוכחות שני הצדדים. בפתח הדיון העוררת הודיעה כי היא עומדת על הערר גם לאחר שעיינה בכתב התשובה. נוכח זאת, ב"כ המשיב חזר ופרט את טענותיו הנ"ל.

7. ב"כ העוררת השיבה על טענות המשיב. לטענתה, הייתה העוררת "המחזיקה בפועל" החל מיום 20.2.14. הסיבה לכך שהחזקה נרשמה רק ביום 1.5.14 היא "טעות אנוש", וכי "זה התפספס". עוד היא הוסיפה ש"אנחנו חברת גדל"ן" וכי "יש לנו הרבה נכסים".

8. יצוין כי בעקבות טעות שנפלה, אליה הפנתה ב"כ העוררת את הוועדה, תיקן המשיב את סע' 6 לכתב התשובה. מאחר ואין לכך השלכה על החלטתנו, לא נוסיף פרטים על כך.

9. בתום הדיון, החלטנו לקבוע את התיק לקבלת החלטה בטענות המשיב. לצדדים ניתנה האפשרות להשלים לפני כן טענות ומסמכים בכתב. הצדדים אמנם הגישו לנו השלמות, אך אלה, או שהן חוזרות על הידוע, או שהן עוסקות בדברים שוליים, ובכל מקרה הן אינן משנות את העובדות, וכתוצאה מכך את המסקנות שנובעות מהן.

דיון והכרעה

10. החלטנו לדחות את הערר. עשינו זאת למרות שהעוררת המציאה 'ראיות' מספר שמעידות לכאורה כי אכן בוצעו בנכס שיפוצים בתקופה הנדונה. כפי שנבהיר להלן, הוכחה בדיעבד מעין זו, אינה מעלה ואינה מורידה.

11. נקדים ונציין, כי העוררת על פי עדותה היא חברת נדל"ן ובאחזקתה בניינים רבים. ניתן לצפות מעורר דוגמת העוררת, שעל-פי הערר יש לו אף מחלקה משפטית, לרמת דיווח גבוהה. עם זאת, נדגש שהחלטתנו לא הייתה שונה גם אלמלא כן.

12. בטרם נמשיך, נציין כי יש חשיבות רבה ללשון החוקים והתקנות, וכן כי יש חשיבות גדולה גם ל'מוקדם' ו'מאוחר' ולעמידה בלוחות הזמנים. בלא שני אלה [ועוד] ניקלע לתוהו ובוהו גמור בתוך זמן קצר.

13. בסע' 330 הנ"ל נאמר כך:

"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, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוב או ניזוק – (1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה)..."

17. כפי שניתן לראות מנוסח הסעיף, "תקופת הפטור הראשונה" מתחילה "עם מסירת ההודעה" ולא לפני כן. כלומר: לא תקופת השיפוצים היא שקובעת את מועד התחלת הפטור, אלא מועד ההודעה על כך למשיב היא שעושה זאת. אמנם, בעקבות מסירת ההודעה רשאי המשיב לאמת אותה בביקורת, אבל בכל מקרה לא ניתן לו להתחיל אותה לפני מועד ההודעה.

18. לפיכך, אנו סבורים שעלינו לדחות את הערר מהטעם הזה, וכפי שכתבנו לעיל, מסקנתנו תקפה בלא קשר לשאלה אם העוררת הייתה זכאית לפטור אילו הייתה מוסרת הודעה במועד.

זאת ועוד,

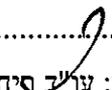
19. הצדק הוא עם ב"כ המשיב, שלטענתו - ככלל - דלתות המשיב [לצורך השגה] וועדת הערר [לצורך ערר] נפתחת רק בפני "מי שחויב בארנונה". עם זאת, נוכח החלטתנו לקבל את טענתו השנייה של המשיב, איננו מוצאים לנכון לפרט עוד על טענה זו.

לסיכום, החלטנו לדחות את ערר לאשר את החלטתו של המשיב ולהטיל על העוררת לשאת בהוצאות המשיב בסך 2,500 ₪.

ניתן והודע ביום 21.1.2016 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר יו"ר אלרון יצחק
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד סיחאן סעיד


יו"ר: עו"ד גרא אהוד

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחאן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררות: ספרן רחל, מזרחי מרגלית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

דברי רקע

1. הערר שלפנינו מתנהל כבר למעלה משנתיים והגיעה העת לסיים את הדיון בו. נשוא הערר הוא, אלא מה, חנות בתחנה המרכזית "החדשה".

לענייננו, נסתפק בכך שנאמר שביום 9.6.13 הופסק חיובה של חב' התחנה המרכזית החדשה בע"מ בארנונה על הנכס, והחל מיום 10.6.13 הוטל החיוב על העוררים. נציין כי לא הוכח לנו כי העוררים הם הבעלים הרשומים של הנכס, ואין ספק שהם לא עשו מעולם שימוש בחנות, שמספרה 3280.

2. עוד קודם לכן ביום 11.2.13 התקבלה אצל המשיב השגה על החיוב ובקשה לפטור מטעם העוררים. ההשגה נדחתה ביום 14.3.13 מהטעם שהנכס אינו עונה על התנאים המצטברים הקבועים בסעי' 330. וכי ניתן לראות שמאותסנים בו דברים שונים. חפצים כפי שהסתבר, ההשגה נערכה והוגשה ע"י עו"ד מטעם העוררת.

הערר

3. העוררים הגישו ערר על חיובם בארנונה ועל דחיית ההשגה שלהם. טענותיהם דומות לאלה של ציבור גדול של רוכשי חנויות במבנה התחנה, שלא זכו לקבל את החנויות לידיהם ולנהל בהם עסקים.

דחיה על הסף

4. השגת העוררת התקבלה במשרדי המשיב ביום 11.2.13, והיא נדחתה על ידו ביום 14.3.13 במכתבו ציין המשיב כי לעוררת עומדים 30 יום להגיש ערר על החלטתו, כקבוע בדיון. על אף זאת, הגישה העוררת ערר רק ביום 23.1.14, משמע באיחור של כ-10 חודשים. משכך, ביקש

המשיב שהערר יידחה מהטעם הזה על הסף. עם זאת, המשיב לא עמד על הטענה והערר נדון לגופו.

דיוני הוועדה

5. הוועדה קיימה מספר רב של דיונים בערר. דיון מקדמי ראשון התקיים ביום 12.6.14. דיון שני התקיים ביום 7.10.14. לדיון השני הוזמן עו"ד גדנסקי מנהל עזבוני יורשי חנה מזרחי ז"ל שלא בא לדיון ואף התפטר מתפקידו. לדיון הבא, שנערך ביום 17.12.14 התייצבה נציגות נכבדה של חברת התחנה המרכזית החדשה, לרבות המנהל, מר מיכי זיו.

6. הוועדה העלתה הצעות בפני המשיב ובפני חברת התחנה לבוא ביניהם להסכמה על התקופה שבה אוחסנו בנכס נשוא הערר פריטים של קבלן שביצע עבודות במקום.

בנוסף, פנתה הוועדה למשיב להחזיר את הנכס למעמד שווה לשאר הנכסים באותה קומה. כפי שהובהר לו. הקומה כולה הייתה סגורה ובלתי שמישה בתקופה הרלבנטית.

7. ביום 18.1.15 קיבלה הוועדה הודעה מטעם המשיב, לפיה יגישו העוררים תצהירים שתומכים בטענותיהם, ואז המשיב ישקול אפשרות של פשרה בתיק.

8. מתצהירו של מר דוד מזרחי למדה הוועדה כי העוררים רכשו את הנכס בשנת 1989, אך לא שילמו את כל התמורה עבורו. הנכס מעולם לא נמסר להם, והמוכרת גם לא דרשה לקבל את יתרת התמורה. יצויין כי במועד עריכת התצהיר היה דוד מזרחי בן 86 ואשתו בת 80.

9. במגמה לסיים את הדיון בתיק, אישר יו"ר הוועדה ביום 22.6.15 את תצהירו של מר גיוני רוסו. תצהיריהם של מרגלית ודוד מזרחי מאשרים את העובדות שפורטו לעיל ביחס לנכס.

10. ביום 19.7.15 הודיע ב"כ המשיב לוועדה כי העוררים מתבקשים ליצור עימה קשר לצורך תיאום פגישה, או לחילופין לקבוע את הערר לדיון מקדמי נוסף. מאחר ופגישה, כאמור, לא נקבעה, נקבע הערר לדיון מקדמי נוסף, ליום 3.11.15. בדיון זה לא הייתה התייצבות מטעם העוררים. מאחר והוועדה החליטה לאפשר לצדדים להציג בדיון את טענותיהם בקצרה, ולאחר שהתברר שהעוררים לא התייצבו לדיון, החליטה הוועדה לאפשר להם להציג את תמצית טענותיהם בכתב, וזאת בתוך 30 יום.

דיון והכרעה

11. מאחר והצדדים נמנעו מלהגיש לנו תמצית טענותיהם, החלטנו, כסמכותנו לדון בערר על סמך החומר שהוצג לנו ועל יסוד הדיונים שנערכו בפנינו ותצהיריהם שנמסרו לנו.

12. בנסיבות המקרה, ואכן ניתן להגדיר את ה"תחנה המרכזית החדשה" והנכסים שבתוכה אלה שהנכס דנן נמנעה עליהם, כ"מקרה", סברנו שדחיית הערר על הסף תהיה בלתי צודקת ולא ראויה בעליל. ואומנם הוועדה, בלא הסתייגות מצד המשיב, דנה בערר לגופו.

13. אשר לזכויות העוררים בנכס, הרי שלצורך ערר זה בלבד, אנו השתכנענו כי לעוררים קיימת זכות לקבל את החזקה בנכס ולהירשם כבעליו. יתכן וזכות זו תלויה במילוי תנאים מסויימים, אך לא ניתן לקבוע כי לעוררים אין זיקה קניינית לנכס, אך זיקה זו – של בעלים – לא הוכח לנו שהיא השתכללה. זאת ועוד,

14. לאחר בחינת כל החומר שהוצג לנו, השתכנענו גם כי ככל שהדבר נוגע לעוררים הנכס היה ריק מכל אדם וחפץ בתקופה הרלבנטית. ולא נוסף על כך.

15. לדעתנו, החלטת המשיב שנמסרה להנהלת חב' התחנה המרכזית החדשה במכתב מיום 17.9.13, הנ"ל בסעי' 1, לפיה ביום 9.6.13 הופסק חיובה על האגרה בארנונה, ובמקומה חוייבו "בעלי החנויות", היא החלטה בעייתית. לא מצאנו כי דבר כלשהו השתנה בין ה- 8.6 לבין ה- 10.6.

16. המשיב הפנה את העוררים לאפשרות להגיש ערר כפי שאכן עשו. בערר, כפי שפורט לעיל, התברר כי לעוררים אין ולא יכולה להיות כל זיקה לנכס כי, דווקא לתחנה המרכזית יש כזו זיקה, וכן, כי התחנה המרכזית ולא העוררים הם מי שנהנים משרותיה של העירייה.

17. על מנת להכריע בערר זה, ונקדים ונאמר כבר עתה, נדרשנו לחזור אל יסודות מושג הארנונה הכללית.

ארנונה הינה מס כמו מס הכנסה ומסים אחרים המוטלים על ידי השלטון המרכזי. ארנונה מוטלת על ידי השלטון המקומי כמקור עיקרי להכנסות הרשות המקומית. כב' השופט מ' חשין כתב ברישת פסה"ד בבג"צ 6741/94 יקותאלי נ. שר הפנים ואח': "קהילה מאורגנת תבקש – תדרוש – מבני-הקהילה כי יתרמו לטובת הכלל: להספקת שירותים נאותה בידי הקהילה לבני-הקהילה ולניהולם התקין של חיי הקהילה. בקהילה המאורגנת במדינה ישלמו בני-הקהילה מס – "מס הכנסה" ייקרא אותו מס דרך-כלל. גם בקהילה הקרויה "רשות מקומית" ישלמו בני-הקהילה מס, ומס זה ייקרא "ארנונה". שלא כמס-מדינה הנגבה מהכנסתו של אדם, ועל-פי הכנסתו, ארנונה ברשות מקומית תיקבע ותוערך, דרך כלל, על-פי מקום מגוריהם ורווחת מגוריהם של בני-הקהילה בתחום הרשות המקומית. תושביה של רשות מקומית חייבים כולם – על דרך העיקרון – בתשלום ארנונה לרשות. בה-בעת, יש מהם הפטורים מארנונה, מכולה או מחלקה".

18. הלכה פסוקה שהארנונה, ככל מס אחר, אינה משולמת עבור שירות מסוים אלא עבור מכלול השירותים שהרשות המקומית נותנת בדומה לאלה שהמדינה נותנת לתושביה תמורת מיסיהם.

19. עם זאת, ראוי לציין, כפי שנכתב בע"א 9301/96 מליסרון נ' עיריית קרית ביאליק:
"ההצדקה להטלת החיוב העקרוני לשלם ארנונה טמונה בהנאה שמפיקים הנישומים מן השירותים שמעניקה הרשות המקומית לנכסים המצויים בהחזקתם... כך, הרשות המקומית מספקת שירותים של פינוי אשפה, ניקוי השטח שסביב הנכס, הארתו, ניקוזו ושירותי תשתית נוספים... הנאת הנישומים מן הנכס שבו הם מחזיקים כרוכה ומותנית אפוא בהנאתם משירותיה של הרשות המקומית. הדעת נותנת, כי מקום שמחזיקי נכס נהנים משירותים אלו, ראוי כי ישתתפו במימון עלותם".

20. איננו סבורים כי בנסיבות מקרי התחנה המרכזית החדשה קיימת אפשרות כלשהי לעוררים להנות משירותים שניתנים על ידי הרשות המקומית, וזאת, במשך עשרות שנים וללא תקווה לעתיד. איננו סבורים כי מוטלת על העוררים החובה להוכיח זכאותם לפטור. לדעתנו, מלכתחילה לא חלה על העוררים חובה לשלם ארנונה כללית.

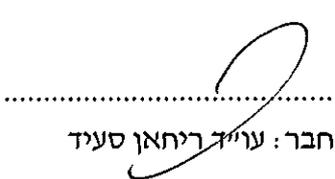
לסיכום, אנו מקבלים את הערר, ובנסיבותיו איננו מטילים הוצאות על איש.

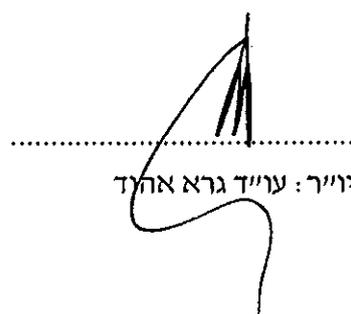
ניתן והודע ביום 21.1.2016 בהעדר הצדדים.

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

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


חבר: רויח אלרון יצחק
קלדנית: ענת לוי


חבר: עוי"ד ריחאן סעיד


יו"ר: עוי"ד גרא אהוד

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחאן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררים: קוניאק שטרן מיכל, שטרן רון

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

הערר

1. הערר שלפנינו עוסק בשאלת סיווגו של מחסן שנמצא בקומת העמודים בבית משותף, הגישה אליו משותפת לו ולמחסן שכן, המחסן שויך לדירת העוררים-השוכרים, אך טרם נרשם על שם הבעלים. השימוש במחסן הוא על ידי העוררים בלבד.
2. הנכס נשוא הערר מוחזק על ידי העוררים בשכירות מידי בעליו. המדובר בדירה ברח' מאיר פיינשטיין 2 - נכס מס' 2000317732. הנכס מסווג כ'מגורים', והוא כולל מחסן בשטח של 6.18 מ"ר [להלן 'המחסן'].
3. בהליך בירור הערר הוברר כי מספרו הסידורי של המחסן הוא 20, וכי שטחו הוא 6.18 מ"ר. על יסוד נתונים אלה נפרט בהמשך את החלטתנו.
4. ביום 1.5.14 נערכה ביקורת מתואמת מטעם המשיב במחסן, בנוכחות נציגת ועד הבית. בעקבות הביקורת צורף שטח המחסן לשטח הדירה.
5. ב"כ הבעלים [שייצג גם את השוכרים בערר] חלק על הסיווג הנ"ל של המחסן והשיג עליו ביום 14.8.15.
6. המשיב ערך ביקורת נוספת בנכס ביום 8.9.14. בתמונות שצולמו במחסן רואים כי הותקנו בו מדפים, ומאוחסנים בו פרטים שונים.
7. בתשובתו לב"כ העוררים, לא שינה המשיב את עמדתו, ודחה את ההשגה להפחית את שטח המחסן משטח הדירה.

טענות העוררים

8. על קביעתו של המשיב המחסן ככזה הגישו העוררים ערר ביום 21.10.14.
9. העוררים טוענים בערר נגד החלטת המשיב על כי נימוקיה מוטעים; לטענתם אמנם ניתן לסווג ביחידת בניין את "השטח שבתוך יחידת הבניין", כטענת המשיב, אך לא ניתן לצרף אותם ליחידת הדירה'.
10. לטענתם, אין לחייב כלל בארנונה את המחסנים שהנמצאים בלובי הכניסה המשותף של הבניין, מאחר ש[הלובי] אינו משמש למגורים, ואינו מוחזק על ידי מחזיק אחד.
11. העוררים מוסיפים וטוענים כי למחסנים בבניין מגורים צריך שיהיה תעריף מיוחד.
12. מבחנה משפטית, לטענת העוררים, יש במקרה של אי-בהירות לפרש את הצו כנגד המנסח, הוא המשיב.

טענות המשיב

13. בכתב תשובה מנומק שהגיש ביום 15.3.15 דוחה המשיב את טענות העוררים.
14. לטענת המשיב, שטח המחסן הוא בר חיוב, בהיותו חלק משטח הבניין [סעי' 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש)]. את משמעות המונח 'יחידת בניין' מסיק המשיב מהגדרת 'בניין' בסעי' 1 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, לפיו 'בבניין' כלול גם כל חלק של 'מבנה' "וכל חלק המחובר לו חיבור של קבע", בדומה למחסן.
15. המסקנה שהמשיב מבקש שנסיק מכך היא כי המחסן, הגם שאינו בלתי מופרד מיחידת המגורים, הוא מהווה חלק של הבניין, וככזה הוא בר חיוב בארנונה.
16. המשיב מסיים את תשובתו בטענה כי נטל ההוכחה מוטל על העוררים.

דיון והכרעה

17. ביום 24.3.15 קיימה הוועדה דיון מקדמי בערר. בתום הדיון נקבע התיק להוכחות.
18. מטעם העוררים הוגש תצהיר של בעלת הנכס, גבי שאשא שהנז אפפלבאום, הבעלים של הנכס ומי שמשכירה את הנכס לעוררים.
19. בתצהירה חזרה גבי אפפלבאום על הטענות המשפטיות של העוררים. לטענתה, מאחר והמחסן נמצא ב"קומה שרובה אינה משמשת למגורים" [הצו בסעי' 1.3.1], ומאחר ו"ינכון להיום טרם הוצאו המחסנים מהשטח המשותף בבניין, וטרם שונה צו הבית המשותף,

ושטח הדירה אינו כולל מחסן צמוד" להבנתה "... כל בעלי יחידות הדיור בבית המשותף צריכים להיות נישומים במשותף בגין ארנונה שחלה ככל שחלה על שטחי המחסנים"

20. בהמשך תצהירה מפרטת העוררת טענות על שטח המחסן ועל תעריפי הארנונה שחלים על מחסנים, שאינם מענייננו ואינם דרושים להכרעתנו.

21. המשיב מצדו תמך את טענותיו בדוחות הביקורת ובתצהירו של חוקר שומה מר ליאור יהודה.

22. ביום 22.10.15 התקיים דיון הוכחות בערר. בתשובה לשאלות ב"כ המשיב אמרה גבי אפפלבאום מחד כי "אני טוענת שמדובר בשטח משותף. שמחסן 20 מהווה חלק מהשטח המשותף", ומאידך כי "אין לדיירים גישה למחסן שלי, פרט למחסן שכן שיש למחסנים דלת משותפת. הדלת נעולה וכך גם דלת המחסן".

23. בתום הדיון סכמו הצדדים בעל פה. נציין כבר עתה, ונמק זאת להלן, כי החלטתנו לדחות את הערר.

24. בסיכומי בעל פה ובהסתמך על הלכת מישל מרסייה, ביקש ב"כ העוררת לשכנע את הוועדה כי יש לסווג את המחסן לפי הסיווג הקרוב אליו בצו, דהיינו 'מחסן'. אנו סבורים כי טעות בידם בעניין זה. המחסן 'העסקי' בסעי' 3.3.2 של צו הארנונה והמחסן 'הדירתי' הם שני דברים נפרדים. לכל חדר בדירת מגורים יש את התכלית שלו, וכפי שלא נסווג את חדר האוכל כמסעדה ואת חדר השינה כבית מלון, כך לא נסווג את המחסן הדירתי לפי סיווג של מחסן מסוג המחסנים שמשרתים את המלאכה, התעשייה והשירותים.

25. עוד נעיר כאן, כי הארנונה המוטלת על מחסנים לפי סעי' 3.3.2 גבוהה יותר מזו המוטלת על דירות, כך שגם אילו הייתה הצעת העוררים נשמעת בעניין זה הם לא היו מיטיבים את מצבם.

26. בהמשך, מבקש ב"כ העוררים לטעון, בנוסף על טענותיו בנוגע לאי-הבהירות שהוא מוצא בצו הארנונה, כי "מהעובדות שעולות פה מתברר שהשטח המשותף של הבית בקומת הלובי נסגר וחולק למחסנים. שטח זה רשום עדיין ושייך עדיין מבחינה חוקית לבעלי הדירות לפי חלקם ברכוש המשותף. במקרה של הדירה נשוא הערר יש [לה] 10/965 חלקים מהרכוש המשותף. אין חולק שלאחר גמר רישום/תיקון צו הבתים המשותפים תהיה חלוקה שונה. שטח הרכוש המשותף יקטן, וכפועל יוצא מזה, ישתנה חלק מהשטח המשותף המצורף לדירה".

27. לדעתנו, על פי הדיון, החובה לשלם ארנונה הינה פועל יוצא של ההחזקה והשימוש בנכס ולא של הרישום פורמאלי שלו, שעלול להתעכב זמן רב; וגם אז, לאחר הרישום, 'המצאיאות

בשטח' תועדף על-פני ה'ירישום בפנקס' הרלוונטי. מבחינה זו, השתכנענו כי המחזיקים הבלעדיים במחסן ומי שעושים בו שימוש הם בעלי הנכס ושוכריו, משמע העוררים.

28. מחסן מס' 20 אינו משותף עם המחסן השכן, ולא עם יתר המחסנים. מחסן מס' 20 הוא חלק מדירת העוררים. הוא 'נפלי' בתלקם של העוררים בהגרלה שנערכה, כפי שכל בעלים של דירה בבניין זכו במחסן משלהם. יודגש, כי למסקנה זו הגענו על יסוד טענותיהם והצהרותיהם של העוררים. עוד יובהר שוב, כי על פי הדין, המחסן הוא חלק בלתי נפרד מהנכס, הגם שמיקומו בבניין אינו רציף לשאר דירת המגורים.

29. לכך נוסף, כי גם אם היינו מקבלים את טענת העוררים, שבעת הזו יש להטיל את הארנונה על כל המחסנים במשותף ולחלק אותה בין בעלי כל הדירות, התוצאה, קרוב לוודאי לא הייתה שונה בהרבה. בפרט, יש לזכור שעסקינן ב'שטח' של 6.18 מ"ר בלבד. איננו יודעים מניין שואב ב"כ המשיב את הערכתו לפיה יהיה שוני מהותי בהיקף החיוב בין מצב של תשלום חלק יחסי לבין מצב של תשלום פרטני.

30. נוכח כל זאת, תשובתנו לשאלה כיצד יש לסווג מחסן שנמצא בקומת העמודים בבית משותף, והגישה אליו משותפת לו ולמחסן שכן, והוא שויך לדירת העוררים-השוכרים, אך טרם נרשם על שם הבעלים, היא - שיש להוסיף אותו לשטח הדירה, ולהטיל עליו ארנונה לפי סיווג 'מגורים'. כפי שהמשיב נהג.

לסיכום

אנו מחליטים לדחות את הערר. בנסיבות העניין ולאחר שנמצאנו כי לא היה לערר כל בסיס, אנו מחליטים להטיל על העוררים והבעלים ביחד ולחוד לשאת בהוצאות העוררת בסך 2,500 ₪. ניתן ביום 21.1.206 בהעדר הצדדים.

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

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

חבר: רויח אלרון יצחק
חבר: עו"ד ריחאן סעיד
יו"ר: עו"ד גרא אהנד
קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יא בשבט תשעו
21.01.2016
מספר ערר : 140012404 / 08:53
מספר ועדה: 11301

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אמקור בעמ , פפו ספנות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

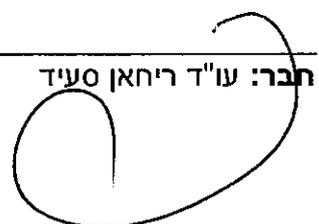
החלטה בערר

אנו מחליטים לאשר את ההסכמה שהצדדים הגיעו אליה היום, והמפורטת בפרוטוקול הוועדה.
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.01.2016.

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


יו"ר: עו"ד גרא אהוד


חבר: עו"ד ריחאן סעיד


חבר: רו"ח אלרון יצחק
שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יא בשבט תשעו
21.01.2016
מספר ערר : 140013447 / 11:50
מספר ועדה: 11301

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: חברת אקס וולף בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

בנסיבות שפורטו לעיל הערר מתקבל.

ניתן והודע במוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 21.01.2016.

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

חבר: רו"ח אלרון יצחק

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד



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

תאריך : יא בשבט תשעו
21.01.2016
מספר ערר : 140013467 / 13:21
מספר ועדה: 11301

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד גרא אהוד
חבר: עו"ד ריחאן סעיד
חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר/ת:
דרויאן מיכאל תעודת זהות 065408189
חשבון לקוח: 10519778
מספר חוזה: 385202
כתובת הנכס: שבטי ישראל 15

- נ ג ד -

המשיב:
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : נטלי שמואלי מעודי
נוכחים:
העורר/ת: דרויאן מיכאל – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: נטלי שמואלי מעודי

החלטה בערר

השעה 13.15. אין התייצבות של העורר.
מעיון בתיק עולה כי העורר אישר את קבלת ההזמנה ביום 4/9/15. כידוע הופעת העורר בפנינו אינה חובה ואנו רשאים לקבל החלטה גם בהעדרו.
החלטתנו לדחות את הערר על הסף ולגופו.
מתיק הערר עולה כי הערר הוגש ביום 27/7/15 על החלטה שנשלחה לו ביום 26/6/15. משכך, הוא הוגש בחודש איחור. די בכך כדי שהערר ידחה. שנית, גם מעיון בערר לגופו מביא למסקנה כי סיכויי אפסיים.
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 21.01.2016.

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

יו"ר: עו"ד גרא אהוד
חבר: עו"ד ריחאן סעיד
חבר: רו"ח אלרון יצחק
שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יד בשבט תשעו
24.01.2016
מספר ערר : 140013068 / 13:10
מספר ועדה: 11357

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: קפיש שמואל

- נ ג ד -

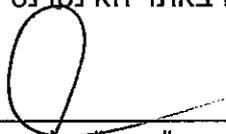
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

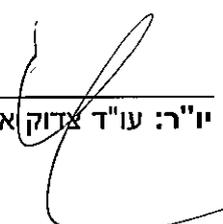
החלטה

הערר מתקבל חלקית.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 24.01.2016.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: דני קזר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ענינו של ערר זה בסיווג שני נכסים המוחזקים על ידי העורר. בשטח כולל של 158 מ"ר ברחוב דרך מסילת וולפסון 34 תל אביב.

העוררת הגישה השגה בעקבות החלטת המשיב לשנות את סיווג חלק מהנכס ממלאכה ותעשייה לבניינים שאינם משמשים למגורים.

העורר טוען כי פרט לחלקים קטנים המשמשים אותו לצרכי משרד עיקר וכלל הנכס משמש לעיצוב וגזירת בדים במקום ומכאן שיש לסווג תחת סיווג מלאכה ותעשייה.

מנהל הארנונה בתשובתו להשגה טען כי לאחר ביקורת חוזרת נמצא כי בנכס מתנהלת פעילות מסחרית אשר כוללת בחלק מהנכס אחסנה של ציוד למכירה ובובות תצוגה. כמו כן טען מנהל הארנונה כי בחלק מהנכס מתבצעת עבודה משרדית עם עמדות מחשב רבות המפוזרות בכל הנכס.

עם זאת ציין מנהל הארנונה בתשובתו להשגה:

"ישנם 2 מכונות תפירה אשר סמוך אליהן ישנה עובדת עם עמדת מחשב ועמדות של מדפים רבים אשר מאחסנים ציוד".

בכתב התשובה לערר מרחיב המשיב בדבר עמדתו וטוען כי הנכס אינו עונה על הדרישות לצורך הכרה בו כנכס בו מתבצעת פעילות ייצורית במשמעות סיווג נכס ל"תעשייה" וכי לא ניתן לסווג את הנכס תחת סיווג מלאכה שכן השימוש בנכס אינו עומד בתנאים שנקבעו לכך בפסיקה.

ביום 08.7.2015 התקיים דיון מקדמי בו התייחס העורר בעצמו לדוח ממצאי הביקורת של המשיב וטען כי הוא מבקש לסווג את השטחים המסומנים "כתום צהוב וורוד" כבית מלאכה יחד עם נכס ב'.

ב"כ המשיב הסביר בדיון המקדמי כי המשיב אינו רואה בגזרניה בית מלאכה.

בתצהירו טען העורר כי פעילות החברה בנכס היא לעיצוב וגזירה של בדים. הוא טען כי פרט לשטח המשרד הרי ביתר שטחי הנכסים העוררת מבצעת בנכסים פעילות ייצורית. הוא טען כי בנכסים קיים ציוד רב של מכונות לצורך הפעילות המצוינת והעובדים בנכס עוסקים בפעילות זו. הוא טען כי לצורך פעילות העוררת בנכס נרכשים חומרי גלם כגון תוויות, גומי ובדים ואף הציג חשבונית על רכישה של סחורה שכזו.

העורר טען בתצהירו כי המכירה מהנכס אינה ללקוחות פרטיים כי אם סיטונאית לחנויות בגדים ורשתות .

המשיב הגיש באמצעות העד מטעמו את דוח ממצאי הביקורת מיום 5.12.15 .

לדוח ממצאי הביקורת מצורפים תשריטים בהם מחולקים חלקי הנכס השונים לשיטתו של המשיב ומסומנים בצבעים כחול , כתום , ירוק , ורוד , צהוב וכן נכס מס' 02 (נכס מספר 2000325136) המובחן בתשריט נוסף מנכס מס' 1 , הכולל את חלקי הנכס המחולקים כאמור לפי צבעים .

בחלק המלל של הדוח מתייחס העד מטעם המשיב לכל אחד מהחלקים לפי צבעו ולפי השימוש שנצפה בו בעת הביקורת.

זה המקום להזכיר כי בתשובת מנהל הארנונה להשגה הזכיר מנהל הארנונה : "עם זאת ישנם 2 מכוונות תפירה אשר סמוך אליהן ישנה עמדת מחשב ועמדות של מדפים רבים אשר מאוחסנים ציוד"

ביום 9.11.15 התקיים דיון הוכחות בפנינו בו נחקרו עדי הצדדים על תצהיריהם.

נשלים את מסכת הראיות בציטוטים והפניות רלבנטיות מחקירותיהם הנגדיות של עדי הצדדים.

בחקירתו הנגדית הסביר עד העוררת את הפעילות המתבצעת בנכס:

"אני מאשר שהתפירה העיקרית של הבגדים מתבצעת במתפרות חיצוניות, אבל היא לא מושלמת כשהיא חוזרת אלינו . אנו תופרים כפתורים, לולאות, ניטים כמו שצינתי בתמונות שצירפתי לתצהיר"

העורר הפנה לתמונה מ/1 מתוך התמונות שצורפו לתצהיר המשיב ובה נצפה עובד מטעם העורר מחבר ניטים וכפתורים לבגדים.

העד הבהיר כי לא ביקש לסווג תחת מלאכה ותעשייה בשל העובדה כי בעסק מתבצעת פעילות לגזרניה אלא בשל העובדות שפרט בתצהירו ובחקירתו.

"בשטחים המסומנים כתוב ורוד וצהוב אני מציין שיש מחלקות לתפירה, תיקון דפקטים מחנויות ותפירה של מודלים. בגלל שאנחנו תופרים מודלים אנחנו משתמשים בבובות ראוה להדגים עליהם את הבגד .. אנחנו תופרים את האטיקטים של הפירמה לפי מה שאנחנו מחליטים , אני מדגיש כי אין מדובר במחסן"

עד המשיב נשאל מדוע לא תיאר בדוח ממצאי הביקורת את מהות העבודה שביצעו לטענת העורר העובדים מטעמו והוא השיב:

"...אני משיב כי במהלך הביקורת אני רושם מה שאומר לי הנישום, לא כל פעולה שאני רואה אני מציין בביקורת.. אם כתבתי שאין ייצור כנראה שזה מה שהוא אמר לי..... אני זוכר את העובד המצולם בתמונה איני זוכר בדיוק מה עשה , אני זוכר אותו עוסק בג'ינסים.... היו עוד שני עובדים שאני לא זוכר מה הם עושים..."

.., כשאתה מראה לי את התמונות מ/2 מ/3 ושואל אותי אם לא ראיתי את הבחורה עוסקת בתפירת לולאות אני משיב כי אינני זוכר מה עשתה הבחורה"

,כשאתה שואל אותי מדוע אמרתי שהבחור מסתובב כשצילמתי אותו יושב ועובד במ/1 אני משיב שוב שאינני זוכר"

נציין כי הדעת אינה נוחה מתשובותיו של עד המשיב בחקירתו.

העורר הציג לו תמונות שצולמו על ידו והניח בפניו את עמדת העורר ביחס לפעולות המבוצעות בנכס על ידי עובדי העורר, ואילו עד המשיב עונה לכל שאלה בתשובה "אינני זוכר".

התמונות במקרה זה מדברות בעד עצמן.

התמונות מ/1- 3/ מצילות עובדים העוסקים באמצעות ידיהם במלאכות שנראות כמו תפירה או חיבור של אביזרים לבגדים.

בתמונות האחרות אכן נראים מדפים רבים, סחורה מאופסנת וציוד כמו מכונות תפירה, גיהוץ ומכשירים אחרים.

בחלק מהתמונות נראה חדר תצוגה ומשרד.

לאחר ששמענו את הראיות עלינו לקבוע איזו פעילות מתבצעת בכל אחד מחלקי הנכס ונפסע בשביל שכבש עבורנו המשיב בדוח ממצאי הביקורת על פי החלוקה לצבעים ו/או למספרי נכסים:

אין מחלוקת ביחס לשטחים המסומנים כחול וירוק, גם העורר טוען כי ביחס לשטחים אלה לא ביקש סיווג כבית מלאכה.

השטח המסומן כתום – מהתרשמות מעדות עד המשיב, דוח ממצאי הביקורת והתמונות שצורפו לו הננו קובעים כי בשטח מתבצעת פעילות הקשורה בחיבור כפתורים ולולאות לבגדים הנמצאים בנכס בטרם העברתם לחנויות למכירה.

השטח המסומן ורוד - מהתרשמות מעדות עד המשיב, דוח ממצאי הביקורת והתמונות שצורפו לו הננו קובעים כי בשטח מתבצעת פעילות משרדית ופעילות הקשורה במכירת הבגדים לאחר השלמת עיבודם ותפירתם.

השטח המסומן בצהוב - מהתרשמות מעדות עד המשיב, דוח ממצאי הביקורת והתמונות שצורפו לו הננו קובעים כי בשטח מתבצעת פעילות הקשורה בתפירת אטיקטים, חיבור כפתורים, תפירת דגמים וגזירת דגמים.

בשטח המסומן 02 (שטח נכס 2000325136) - התרשמנו כי שטח זה לא רק שחולק על ידי המשיב כפי שחולקו השטחים האחרים על פי השימוש כי אם מדובר בנכס נפרד ומופרד המסומן במספר נכס אחר וכי מהתרשמות מעדות עד המשיב, דוח ממצאי הביקורת והתמונות שצורפו לו הננו קובעים כי בשטח מתבצעת פעילות הקשורה בתפירת אטיקטים, חיבור כפתורים, תפירת דגמים וגזירת דגמים.

נותר לנו לקבוע האם השימוש שנעשה ביחידות המסומנות כתום, צהוב ובשטח 02 הינה פעילות שניתן לסווגה כמלאכה ותעשייה ואם כן, האם ניתן לסווגם בנפרד מיתר חלקי הנכס תחת סיווג מלאכה ותעשייה.

נקבע כבר עתה ביחס לשטחים המסומנים כחול, ירוק וורוד מצאנו כי הסיווג הראוי לשטחים אלה הינו "בנינים שאינם משמשים למגורים".

בפסק הדין בר"מ 4012/09 בעניין מישל מרסייה נקבעו שלושה מבחני כניסה להגדרת "תעשייה ומלאכה" תחת המבחנים המקובלים מפס"ד רעיונות, ואלה הם: מבחן המשמעות המילונית, מבחן תכלית מתן ההקלה בצו הארנונה ומבחן אחידות פרשנית.

בעניין מבחן הפירוש המילוני - מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לפנינו הוכח כי בשטחים המסומנים כתום, צהוב ובשטח 02 עוסקים עובדי העורר ב"עבודת ידיים" על פי משמעותה המילונית, נצפו תמונות ונשמעו עדויות על עובדים העוסקים במלאכת יד ממש, תפירה, הדברה וכיו"ב, כמעט ללא שימוש במכונות ייצור מתקדמות כי אם עבודת יד ממש.

באשר למבחן תכלית החוק: העורר הרים את הנטל המוטל עליו בכדי להוכיח כי עיסוקיו בחלקים האלה של הנכס נכנסים בגדר אותם מקרים אשר בית המשפט בעניין מישל מרסייה תיאר אותם כבעלי מלאכה מסורתיים שמתח הרווחים שלהם נמוך ושהם עובדים בעיקר בעבודת כפיים ונותנים שירות חיוני לציבור. העורר תיאר את מצוקותיו הכלכליות לנוכח התמורות והשינויים בשוק הטקסטיל ואף הסביר את העובדה כי אינו מיוצג בהליך בשל הקושי הכלכלי לקיים את העסק במידותיו ובמיקומו. (ראה סיכומי טענות העורר).

באשר למבחן האחידות הפרשנית. העורר שאינו מיוצג לא התייחס למבחן זה וכמוהו גם לא המשיב. בעניין מישל מרסייה הזכיר השופט רובינשטיין את בתי המלאכה המסורתיים אשר זכו בסיווג מופחת לארנונה ובין השאר קבע:

"...שהרי כל אדם היה זקוק מעת לעת, לתספורת, לתפירה או להטלאת בגדיו..."

בעולם המסחרי המודרני ניתן לראות בפעילות המתבצעת בנכס כפיתוח של אותם שירותים מסורתיים שתוארו כגון תפירה או הטלאת בגדים המהווה שירות חיוני לציבור.

בע"מ 2503/13 אליהו זהר נ' עירית ירושלים נקבע בהתייחס להגדרת בית מלאכה כדלקמן:

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

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

בשים לב למובאות מפסק הדין בעניין אליהו זהר לעיל ולניתוח שעורך בית המשפט בעניין סיווג בתי מלאכה הרי שיש לקבוע כי השימוש המתבצע על ידי העורר בשטחים המסומנים כתום, צהוב ובשטח 02 הינו שימוש שיש לסווגו כבית מלאכה.

האם ניתן לסווג את השטחים המסומנים כתום, צהוב והשטח של יחידה 02 במובחן מיתר שטחי הנכס.

אין מחלוקת כי יחידה 02, נכס מספר 2000325136 הינה יחידה נפרדת ומפוצלת פיסית ואף לצרכי ארנונה.

ביחס ליחידה זו הנוגו קובעים כי דין הערר להתקבל ויש לסווגה בסווג מלאכה ותעשייה.

ביחס לשטחים המסומנים כתום וצהוב אין טענה כי מדובר בשטחים נפרדים המובחנים או מפוצלים פיזית.

אילולא קביעת המשיב כפי שעלתה מדוח ממצאי הביקורת אשר חילק את השטח לפי חלקים המסומנים בצבעים שונים אפשר להניח כי לא הייתה עולה לדיון סוגייה זו.

יתרה מזאת, התרשמנו מעדויות העורר כי הפעילות בשטחים המסומנים כתום וצהוב הינה חלק מהפעילות המתבצעת בשאר חלקי הנכס.

אין מדובר במקרה זה במבנה רב תכליתי המצדיק לסווג חלקים שונים בנכס בסיווגים שונים.

יחידה מספר 2000325132 היא יחידה אחת אינטגרלית אשר עיקר השימוש בא הינה לשימוש מסחרי או מתן שירותים ורק בחלקים קטנים ממנה (השטח הכתום והשטח הצהוב) נעשית פעילות למלאכה.

עלינו לקבוע במקרה זה כי השטחים המסומנים צהוב וכתום בדוח ממצאי הביקורת של המשיב מהווים חלק טפל ונלווה להליך המכירה ו/או מתן השירותים המתקיימים ביתר חלקי הנכס ואין מתקיימים כאן התנאים המאפשרים לקבוע כי מדובר במתקן רב תכליתי אשר יש לחייב כל בו בנפרד על פי ייעודו.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל חלקית רק ביחס לנכס מספר 2000325136.

יתר חלקי ונימוקי הערר נדחים.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

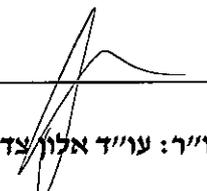
ניתן בהעדר הצדדים היום 24.1.2016.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140011189
140013284

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: טנדר לאב קר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בשטח של כ 250 מ"ר בקומה 3 ברחוב נחל איילון 37 בתל אביב.

העוררת השיגה על כך שפרט לחיוב בארנונה בגין שטחים בהם היא מחזיקה בקומה חוייבה היא גם ב"שטחים משותפים".

טענתה העיקרית של העוררת כפי שהיא הטיבה לנסח בסיכומים שהוגשו מטעמה הינה כי:

"בחישוב השטחים העיקריים לצורך בחינת מצב החזקה לפי סעיף 1.3.1 ח' לצו, יש להביא בחשבון גם את ההחזקה של חברת ישראל, אשר נמצאת לכאורה בבנין סמוך, המהווה לשיטת העוררת חלק אינטגרלי מהבנין בו היא מצויה".

יצוין כי ערר 140013284 אוחד עם ערר 140011189 בהחלטתו של יו"ר הועדה עו"ד אמיר לוי מיום 5.1.16.

בכתב הערר שהוגש בתיק 140013284 העלתה העוררת טענתה זו ואילו המשיב השיב בכתב התשובה והתייחס לטענה זו, דחה אותה וטען כי אין מדובר במבנה אחד וכי חברת ישראל עושה שימוש בחלק של מבנה אחר אשר הכניסה אליו היא מרחוב בית עובד 15.

המשיב אף צירף תמונות של שתי הכניסות הנפרדות לשני המבנים כתומכות בטענתו לפיה מדובר בשני בנינים נפרדים שאין ביניהם קשר פרט לקיר משותף.

לאחר שהגיע לסיומו דיון ההוכחות בתיק זה ונשמעו עדי העוררת והמשיב, הגישה העוררת **"בקשה להורות למשיב להציג תשריט ו/או נתונים קובעי מס"** וזאת ביחס לטענתה ולהערה כביכול שהעיר יו"ר הועדה לפיה העוררת כלל לא הוכיחה מהו השטח המוחזק על יד ישראל.

העוררת בבקשתה קבעה:

"העוררת סברה שעניין זה כלל אינו שנוי במחלוקת והטענה לא עלתה בשום שלב על ידי מנהל הארנונה, מן הראוי להורות למשיב בטרם הגשת הסיכומים לגלות מהו השטח המוחזק על ידי ישראל ככתובת נשוא הדיון ולהורות למשיב לצרף לתיק הערר את תשריט הנכס המתייחס לחזקה של חברת ישראל ברחוב איילון 37".

לא נותרנו לבקשת העוררת וקבענו כי בקשה זו תידון במסגרת ההחלטה הסופית.

המשיב הגיב (באיחור) לבקשת העוררת והתנגד לתוכן הבקשה בעיקר בשל השלב הדיוני בו הוגשה.

דין הבקשה להידחות.

העוררת מיתממת בעת שהיא טוענת כי סברה שהעניין אינו שנוי במחלוקת ועל כן היא עותרת רק בשלב זה לקבלת התשריט המבוקש.

לב ליבה של המחלוקת בשני העררים שהוגשו על ידי העוררת נוגע לשאלה האם מחזיקה חברת ישראלכרט בחלק מאותה קומה באותו בניין בו שוכן הנכס נשוא ערר זה וכי אין מחזיק בשיעור 80% ומעלה מהשטחים הלא משותפים בקומה זו, או בחלק ממבנה אחר אשר המשיב אינו רואה בו חלק מהבניין בו מחזיקה העוררת וממילא לא רואה בישראלכרט כמחזיקה משותפת באותה קומה עם העוררת.

די לעיין בתשובות מנהל הארנונה או בכתב התשובה לערר מספר 140013284.

בכתב התשובה לערר זה קובע המשיב כדלקמן:

"לשיטת המשיב לא מדובר בבניין אחד כי אם בשני מבנים נפרדים שאין ביניהם קשר פרט לקיר משותף אחד היוצר ביניהם הפרדה מוחלטת ללא כל מעבר ביניהם".

מצ"ב להמחשה כנספח ג' תמונות המלמדות כי הכניסה לנכס אכן נעשית מרחוב נחל איילון 37 ואילו הכניסה לישראלכרט נפרדת לחלוטין ונמצאת בקצה השני – כאשר גם על פי גוגל וגם על פי כתובת הבניין מדובר ברחוב בית עובד 15"

די באמור לעיל בכדי לסתור את טענתה של העוררת לפיה סברה כי אין מחלוקת בשאלה זו של מיקומה של ישראלכרט באותה הקומה של הבניין.

הוסף לכך את תוכן דיון ההוכחות והשאלות עליהן נחקר עד העוררת ונחקרו עדי המשיב בכדי להבין כי אין מדובר בנושא שניתן היה לחשוב כי אין לגביו מחלוקת.

התחושה העולה מבקשתה זו של העוררת הינה שלאור הערת מי מחברי הועדה ביחס לנטל ההוכחה המוטל על העוררת בחרה העוררת לנסות ולנקוט מקצה שיפורים בנושא הבאת הראיות שהביאה מטעמה בפני הועדה שכן תחת הצגת תשריט הבניין ו/או היתר הבנייה של הבניין ו/או כל הוכחה אחרת הסותרת את עמדת המשיב ותומכת בטענת העוררת כי מדובר בבניין אחד ובקומה באותו מפלס בחרה היא להגיש בקשה זו בניסיון להעביר הנטל אל כתפי המשיב.

לאור האמור לעיל נדחית הבקשה, על העוררת מוטל הנטל להוכיח את טענותיה ונדמה כי לא הרימה נטל זה במקרה הזה שכן מהראיות שהוצגו בפנינו לרבות עדויות נציג העוררת ועדויות עדי המשיב לא השתכנענו כי מדובר באותה הקומה ובאותו הבניין.

יחד עם זאת נציין כי לא הוצגו בפנינו תשריט הבניין או היתר הבנייה או אופן רישומו בלשכת רישום המקרקעין או ראיות אחרות אשר עשויות לבסס את טענת העוררת לפיה אין מדובר בשני בנינים בעלי שתי כניסות נפרדות. אנו מציינים זאת בכדי להבהיר כי לא חסומה דרכה של העוררת בשנות המס הבאות להבהיר ולבסס טענתה בעניין זה.

חלק מהראיות שהעוררת ביקשה להציג כראיות התומכות בטענתה (שלט עליו מתנוסס שמה של ישראלכרט כמחזיקה בקומה השלישית) דווקא תומכות בעמדת המשיב שכן העוררת לא הציגה שלט של כלל המחזיקים בקומה השלישית אלא שלט נפרד לישראלכרט ושלטים נפרדים לשוכרי המשנה של העוררת, מכאן שניתן להעריך כי תמונות השילוט צולמו בכניסות נפרדות, השערה המחזקת דווקא את עמדת המשיב.

עד העוררת אישר כי תמונה מ/1 היא הכניסה המיוחדת בבניין למשרדי ישראלכרט. הוא טען אומנם כי בבניין יש גם כניסה משותפת אך לא הניח תשתית ראייתית התומכת בטענה כי מדובר באותו הבניין ובאותה הקומה. ממילא לא הציג כאמור ראיה התומכת בטענה זו.

ב"כ העוררת ניסה לאמת את טענתו בחקירת עד המשיב והציג לו את ע/1, תמונה ממנה עולה לטענת ב"כ העוררת כי מדובר בנכס אחד עם כניסה משותפת.

עד המשיב השיב כדלקמן:

"צילום הנכס מעיד לטענתך על כניסה לנכס מכיוון החניה ואתה שואל אותי האם ראיתי את הכניסה לנכס מחזית זו של הבניין. אני משיב כי התמונה הזאת אינה אומרת לי דבר. זה לא נראה לי תמונה של הנכס בו ביקרתי. אני נכנסתי לנכס ולא עשיתי סקירה חיצונית שלו. עשיתי סקירה פנימית"

בהעדר תשתית ראייתית מטעם המשיב התומכת בטענת העוררת עיינו בתצהיר העדות הראשית של עד העוררת והתייחסותו לגקודה זו.

עד העוררת לא צירף לתצהירו תשריט או תצלום אחר ואו ראיה המוכיחה הטענה כי מדובר באותה הקומה באותו המבנה, יצוין כי גם תמונה ע/1 שהוצגה על ידי ב"כ העוררת במהלך עדות עד המשיב לא צורפה לתצהיר עד העוררת כך שלא ברורה מהימנותה.

נספח א לתצהירו של עד העוררת היא תמונה המעידה על החזקה של ישראלכרט בקומה נפרדת מהקומה בה מחזיקה העוררת שכן בתמונה לא מצוינת העוררת או מי מטעמה כמי שמחזיק בקומה ג אלא ישראלכרט בלבד.

בתחילת דיון ההוכחות ביום 19.10.15 הסכימו בעלי הדין עובדתית כי העוררת לא פנתה למשיב לרשום את שני המחזיקים (אבידר ו AMS) כמחזיקים לצורכי ארנונה.

נראה כי לאור הסכמה זו זנחה העוררת בסיכומיה הטענה כי חלק מהנכס בו היא מחוייבת מוחזק על ידי ש.ב.אבידר וא"י אמ אס החברה לשירותי רפואה בע"מ.

המשיב טוען בסיכומיו כי השטחים עליהם מצביעה העוררת כשטחים משותפים אשר יש להפחית החיוב בגינם כעולה מנימוקיה של העוררת, הנ"ל כלל אינם שטחים משותפים. לטענת המשיב עולה מהראיות שנשמעו בפני ועדת הערר כי אין מדובר בשטחים משותפים כי אם בשטח בלתי נפרד משטחיה של העוררת וכי השטח הינו בשימושה הבלעדי של העוררת.

שאלה עובדתית זו לא התבררה בפנינו במסגרת שמיעת הראיות. אלא שלאור הכרעתנו בשאלה תחולת סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה כפי שיובא להלן אין רלבנטיות להכרעה בשאלה זו.

סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה המגדיר "שטח" לחיוב בארנונה כך:

"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."

לאחר שעיינו בכתבי הטענות, בתצהירים שהוגשו על ידי הצדדים, והנספחים שצורפו להם, לאחר שהתרשמנו מעדויות הצדדים בפנינו ולאחר שעיינו בסיכומים של הצדדים הגענו למסקנה כי במקרה שבפנינו לא הוכיחה העוררת כי היא מחזיקה בפחות מ 80% מהשטח הלא משותף בכל הקומה.

העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה במקרה כגון זה להוכיח את טענתה כי הקומה על פיה יש לחשב את האחוזים לצורך יישום הסעיף כוללת גם את חלק הבניין בו מחזיקה חברת ישראלכרט., העוררת גם לא הצביעה על אחזקה ספציפית של מחזיקים אחרים מלבדה בקומה שכן ברור כי המחזיקים אבידר ו AMS אינם מחזיקים לצרכי ארנונה שכן אין מחלוקת בין הצדדים במקרה

שבפנינו כי העוררת לא מסרה למשיב הודעה המפרטת את שמות המחזיקים הנטענים על ידה כמי שמחזיקים יחד עימה בקומה על פי סעיף 326 לפקודת העיריות.

טענה נוספת שהעלתה העוררת בעררים נוגעת לשטח בו מחזיקה דיירת המשנה שלה חברת ש.ב.אבידר. העוררת טוענת כי בשטח זה נערך שיפוץ מאסיבי לצורך התאמת הנכס לצרכיה.

אין מחלוקת בין הצדדים כי הודעה על השיפוץ ובקשה לפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות הוגשה למשיב ביום 30.3.14 כאשר השיפוץ הנטען נערך בין 1.2.14 ל 1.4.14.

העוררת טוענת כי החובה למסור הודעה למשיב במקרים כגון זה הינה חובה ראייתית ולא מהותית וכי **"משהוכח על ידי העוררת כי הנכס לא היה ראוי לשימוש ולא היה בשימוש יש ליתן את הפטור לעוררת"**.

העוררת טועה פעמיים בעניין החלת סעיף 330 לפקודה על המקרה שבפנינו:

הטעות הראשונה נוגעת לטענת העוררת כי הדרישה למסירת הודעה מוקדמת למנהל הארנונה היא דרישה ראייתית ולא מהותית.

החוק מחייב את מבקש הפטור לתת לעירייה הודעה בכתב קודם לבחינת זכאותו לפטור.

האם במקרה זה יש לסטות מהעיקרון לפיו נישום זכאי לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות עם מסירת ההודעה או גם בתקופה שקדמה לה.

יש לכבד ולשמר את העיקרון המנוסח בצורה ברורה בסעיף 330 לפקודת העיריות לפיו קודם לקבלת פטור לפי סעיף 330 לפקודה ייתן הנישום הודעה בכתב על מצב הנכס ועל בקשתו לפטור.

בתי המשפט מצאו כי ישנם מקרים יוצאים מן הכלל אשר יצדיקו העתרות לבקשה שכזו אלא שבהחלטות בתי המשפט לא היה משום ביטול הכלל.

הנימוק שהנחה את בית המשפט כאשר הכריע במקרים מסוימים כי אין לפרש בדווקנות את הוראות סעיף 330 לפקודה היה כי למשיב באותם מקרים היו נתונים אודות מצב הנכסים בעת משלוח הודעות השומה, ללא צורך בבדיקה פוזיטיבית מבחינתו.

אין זה המקרה שבפנינו, העוררת אף לא טענה כי זה המקרה שבפנינו.

אין חולק כי בקשת העוררת נמסרה לאחר תום התקופה בעניינה מתבקש הפטור. לא נטענו וממילא לא הובאו ראיות לכך שמדובר בנסיבות קיצוניות המצדיקות סטייה מהעיקרון המנוסח בסעיף 330 לפקודה. העוררת גם אינה טוענת כי המשיב, בעת שהוציא את הודעת החיוב ידע או היה צריך לדעת על מצבו של הנכס. לא כל שיפוץ נכנס לגדר הפטור בגין נכס לא ראוי ומשלא הייתה למשיב האפשרות לבקר בנכס בזמן אמת, הרי שלא התאפשר לו לבחון האם ראוי הנכס לפטור על פי הקריטריונים הקבועים בחוק ובפסיקה.

דרישת ההודעה כאמור הינה דרישה מהותית. היא חיונית שכן על בסיסה יכולה הרשות לבחון בזמן אמת האם יש לגרוע מהקופה הציבורית הכנסה ממיסים בשל הנזק שנגרם לבניין נשוא הבקשה.

העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה בעניין זה ולא הצליחה לשכנע את הועדה כי עמדה בנטל הכבד יותר, לפיו, מצוי עניינה זה בגדר היוצא מן הכלל לכלל, וכי מוצדק לסטות בעניין זה מהכלל.

בפעם השנייה טועה העוררת כאשר היא קובעת כי הוכח כי הנכס לא היה ראוי לשימוש ו/או היה ריק בתקופה נשוא הערר.

העוררת לא הגישה כל ראיה התומכת בטענתה בעניין זה מלבד התייחסות סתמית בתצהיר עד העוררת לעניין זה.

בפני ועדות הערר נדונות חדשות לבקרים סוגיות הנוגעות לטענות העוררים כנגד עמדת מנהל הארנונה הנענה בשלילה לבקשתם לפטור על פי סעיף 330 לפקודה זו. במקרים אלה מוצגות בפני הועדות תמונות, סרטים, קבלות, הסכמים עם קבלנים ושלל ראיות המבקשות לשכנע את הועדה כי מנהל הארנונה טעה בהחלטתו.

במקרה זה לא הובאה כל ראיה התומכת בטענת העוררת וממילא הודעתה נמסרה באיחור.

דין הערר גם בטענה זו להידחות.

מכל האמור לעיל דין העררים להידחות.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 2,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 24.1.2016.

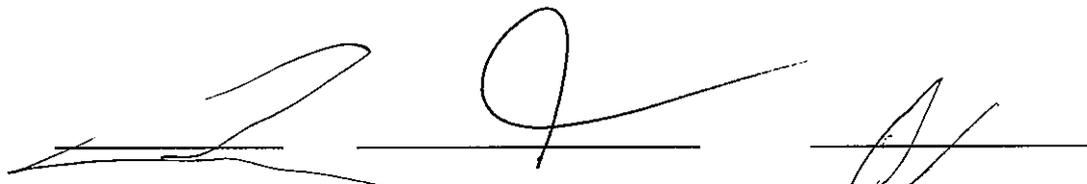
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

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

מיום מסירת ההחלטה.

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

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


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

קלדנית: ענת לוי



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

העוררת: סמדר ויינברג

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה בעניין בקשה להשתת הוצאות על המשיב

בפנינו בקשה שהגישה העוררת להשית על המשיב הוצאות.

בקשת העוררת הוגשה במסגרת תגובתה להודעת המשיב מיום 5.1.2016 בה הודיעה לזועדת הערר כי לאחר קבלת תצהיר העוררת אליו צורפה חוות דעת מהנדס, ערך המשיב בדיקה נוספת לגבי הנכס נשוא הערר והוא נאות לתת לנכס פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש החל מיום 1.1.2015.

בהודעתו ביקש המשיב להורות על סגירת התיק ללא צו להוצאות.

למעשה, בהתאם להודעת המשיב דין הערר להתקבל חלקית.

בטרם נתנו החלטה סופית בתיק העברנו את הודעת המשיב לתגובת העוררת.

כאמור בתגובתה מיום 11.1.2016 ביקשה העוררת במבוא לבקשתה כדלקמן:

"כפוף לקביעה כי משך הפטור יהיה לתקופה המרבית הקבועה בחוק כל עוד לא יחול שינוי במצב הקודם והשומה החדשה בסך של כ 150,000 ש"ח שיצאה עתה לשנת 2016 ... מבוטל, תסכים העוררת למתן תוקף של החלטה להסכמה זו...

...עם זאת אין הסכמה בשום פנים ואופן לפטור את המשיב מהוצאות משפט והוצאות ישירות שנגרמו לעוררת בשל התנהלותו השערורייתית"

בהמשך תגובתה מפרטת העוררת את נימוקי בקשתה להשית על המשיב הוצאות ניהול ההליך בצירוף נימוקים והפנייה להוצאותיה הישירות והעקיפות.

תגובתה זו של העוררת ובקשתה להשית על המשיב הוצאות הועברה ביום 11.1.16 לתגובת המשיב אשר המציא את תגובתו ביום 17.1.2016 בה פירט בהרחבה הנימוקים מהתנגדותו להשתת הוצאות ההליך עליו.

עם קבלת תגובת המשיב הורינו על ביטול הדין הקבוע ליום 18.1.2016.

"הדין הקבוע למחר יום 18.1.2016 מבוטל שכן לאור הודעת המשיב יתקבל הערר. נותר לנו להחליט בשאלת ההוצאות. החלטה בעניין זה תתקבל על סמך בקשת העוררת, תגובת המשיב וההתנהלות בערר עד לקבלתו, החלטה תישלח לצדדים בנפרד"

בטרם נכריע ביחס להוצאות ההליך נתייחס לאופן סיום הדין בערר זה.

העוררת הגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה מיום 2.3.15 שלא לקבל את בקשת העוררת לפטור את הנכס מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

כמו כן כולל הערר התייחסות לסירוב מנהל הארנונה לתקן את שטח הנכס לחיוב באופן בו סך 309 מ"ר מהווה קרקע תפוסה שכן לשיטת מנהל הארנונה מדובר בשטח מקורה ועל כן הוא מחויב כחלק מהמבנה.

בהודעת המשיב מיום 5.1.2016 הוא מקבל את טענת העוררת בעניין הפטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודה בלבד ואינו מתייחס לטענת העוררת ביחס לגודל הנכס.

בתגובתה להודעת המשיב מיום 5.1.2016 לא מתייחסת העוררת לטענתה בעניין גודל הנכס ומסכימה לקבלת הערר בעניין הפטור מהארנונה על פי סעיף 330 לפקודה כמפורט במבוא לתגובתה מיום 11.1.2016.

יש להניח כי העוררת זנחה טענתה בעניין גודל הנכס גם לאור הערת העוררת בסעיף 37 לתצהיר העדות הראשית מטעמה כי "אף שאני טוענת שהנכס הוא בלתי ראוי לשימוש ולכן גודלו והגדרת השימוש בו, שעה שאינו מתקיים בו שימוש בפועל אינם רלבנטיים, אני טוענת גם כנגד קביעת העירייה בעניין זה."

(לו על אף האמור לעיל עומדת העוררת על בירור טענתה בערר ביחס לגודל הנכס תיתן על כך הודעה בכתב לוועדה ובהתאמה ייקבעו סדרי הדין לבירור טענתה זו).

בנסיבות אלה, מתקבל הערר ככל שהוא מתייחס לערר על סירוב מנהל הארנונה ליתן לנכס פטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות וזאת לתקופה בגינה הוגש הערר, היינו שנת המס 2015.

אין ועדת הערר מוסמכת להיעתר לדרישת העוררת ולקבוע כי הפטור על פי סעיף 330 יחול מיום 1.1.2015 ואילך ואין בסמכותה של ועדת הערר לבטל את חיובי הארנונה לשנת המס 2016, בשעה שאין בפניה ערר לשנת המס 2016.

יחד עם זאת, חזקה על המשיב כי אם הגיע למסקנה כי הנכס אינו ראוי לשימוש ויש לפטור אותו מארנונה על סמך ביקורות שנערכו בשלהי 2015, יבטל החיוב שהנפיק בגין שנת המס 2016 ויחיל הפטור על הנכס כל עוד לא חל שינוי במצבו ובמגבלות הקבועות לעניין זה בחוק.

עתי נידרש לשאלת השתת ההוצאות על המשיב :

העוררת הגישה כאמור ערר על החלטת המשיב לדחות את ההשגה שלה ביחס לנכס נשוא הערר.

המשיב הגיש כתב תשובה לערר וביום 7.9.2015 התקיים דיון מקדמי בפני הרכב ועדת הערר.

הצדדים השמיעו טענותיהם ביחס למחלוקות ביניהם והתיק נקבע לשמיעת הוכחות כאשר הורינו לצדדים להביא את ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

ביום 7.9.2015 הגישה העוררת מספר בקשות לוועדה וביום 2.11.2015 נתנה הועדה החלטות בבקשותיה של העוררת.

- בקשה לפסילת הרכב ועדת ערר בראשותו של עו"ד אלון צדוק- הבקשה נדחתה.
- בקשה למינוי מומחה – הבקשה נדחתה.
- בקשה לביקור במקום בנכס נשוא הערר- הבקשה נדחתה .

ביום 9.9.2015 הגישה העוררת בקשה נוספת וביום 2.11.2015 נתנה הועדה החלטה גם בבקשה זו:

• בקשה לגילוי מסמכים ולהודאה בעובדות – הבקשה לגילוי מסמכים נתקבלה והבקשה להודות בעובדות נדחתה.

באשר להמשך ההליכים בתיק זה הורינו לצדדים שלא לסטות מהחלטתנו מיום 7.9.15 ולהגיש את ראיותיהם בדרך של הגשת תצהירי עדות ראשית העוררת עד ליום 30.11.2015 והמשיב בתוך 30 ימים מקבלת תצהירי העוררת .

תצהירי העדות הראשית מטעם העוררת הוגשו ביום 30.11.2015 .

ביום 25.11.2015 הגישה העוררת בקשה נוספת לזימון עדים .

בבקשתה הנוספת פנתה העוררת לוועדה וביקשה כי הועדה תורה על זימון של העדים הבאים ליום הדיונים שנקבע לשמיעת ראיות במסגרת הערר שהגישה העוררת :

- נציג היועץ המשפטי לממשלה ביחס לתלונה אותה טוענת העוררת כי הגישה בצירוף בקשה לפתוח בחקירה פלילית.

- ראש עיריית תל אביב

- מנהל צוות חוקרי חוץ

- שני חוקרי חוץ ועובדת מחלקת שומה ב'.

גם בקשתה זו של העוררת נדחתה .

אמרנו בעת שדחינו את מרבית בקשותיה של העוררת כאמור וכמפורט לעיל כי הוצאות כל בקשה יובאו בחשבון בעת מתן החלטה סופית בתיק.

העוררת אכן הגישה ראיותיה בפני ועדת הערר במסגרת תצהיר עדות ראשית שהוגש ביום 30.11.2015.

לתצהיר צורפו מלבד מכתבים במסגרת התכתבויות עם המשיב גם תצהיריהם של הגב' חן וינברג, הגב' שיר וינברג, עידן וקנין וחוות דעת המומחה טימסית יחיאל.

לתצהיר צורפו במסגרת נספח 12 תמונות המלמדות על מצב הנכס ומדברות בעד עצמן.

כאמור, המשיב לא הביא ראיותיו כי אם שלח הודעתו לפיה לאחר עיון בתצהיר העוררת ערך ביקור נוסף בנכס והחליט לקבל בקשת העוררת לפטור את הנכס מארנונה.

אפשר להבין לליבה של העוררת ולטרזניה המובעת בהודעתה מיום 11.1.2016 על התנהלותו של המשיב.

מעיון בראיות העוררת ניתן להשתכנע כי לא חל שינוי במצב הנכס מהמועד בו נתן מנהל הארנונה את תשובתו להשגת העוררת לבין המועד בו הגיש את הודעתו לוועדת הערר בה חזר בו מעמדתו והחליט ליתן לנכס פטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

לא היה צורך בחוות הדעת של המומחה שצורפה לתצהיר העוררת בכדי להגיע למסקנה המתבקשת, די לעיין בתמונות הנכס ודוחות ממצאי הביקורת של המשיב עצמו בכדי להגיע לאותה המסקנה ועוד זמן ניכר קודם לכן.

דוח ממצאי הביקורת מיום 17.2.2015 מלמד על מצב הנכס והתמונות שצורפו לו מדברות בעד עצמן.

לו היינו נדרשים להכריע בערר על סמך חומר הראיות שהובא בפנינו והיינו מקבלים את הערר בשאלת הפטור לנכס היינו נעתרים מן הסתם לבקשת העוררת להשית את הוצאות ההליך על המשיב.

הודעת המשיב והחלטתנו הנוכחית על קבלתו החלקית של הערר הגיעו אומנם לפני שלב שמיעת הראיות בתיק אולם בפרק הזמן הקצר יחסית המתואר לעיל הספיקה העוררת להניח בפני הועדה חמש בקשות אשר נדחו אחת לאחת למעט חלק הבקשה המתייחס לגילוי מסמכים.

חלק מהבקשות היו בקשות שבינן לבין הדיון המתנהל בוועדת הערר אין דבר וחצי דבר ואין לוועדה כל סמכות להיעתר להן (דוגמת הבקשה לזימון עדים).

הבקשה להורות על ביקור בנכס הוגשה על אף שכבר נדונה בפני הועדה בעת הדיון המקדמי ועל אף שהובא לידיעת העוררת כי הוועדה יכולה להתרשם ממצב הנכס על סמך חומר הראיות שמניחים בפניה הצדדים ורק לאחר עיון בחומר הראיות ובהיעדר יכולת להתרשם נבחנת האפשרות לערוך ביקור בנכס.

על הבקשה לפסילת ההרכב כבר אמרנו את דעתנו בעת שנתנו החלטה הדוחה אותה.

המשיב נתבקש על ידי הועדה להתייחס לבקשות השונות שהוגשו על ידי העוררת .

הועדה נדרשה ליתן שתי החלטות ביניים בבקשותיה השונות של העוררת.

בשים לב להתנהלות העוררת אשר מרבית בקשותיה נדחו ולחלקן כאמור לא היה כל בסיס וכל קשר לדיון המתנהל בפני הועדה, הרי שעל אף תוצאות הערר ועל אף שהיה נכון לצפות מהמשיב כי יחסוך מזמנה ומממונה של העוררת ויקבל השגתה ללא צורך בדיון בפני ועדת הערר , הרי שחרף התנהלות המשיב, לא מצאנו מקום לחייבו בהוצאות .

לאור האמור לעיל דין הערר להתקבל חלקית כאמור לעיל.

אין צו להוצאות.

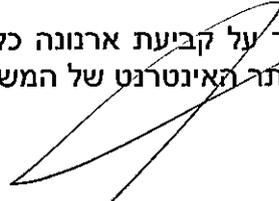
ניתן בהעדר הצדדים היום 24.1.2016.

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

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

מיום מסירת ההחלטה.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי