

ערר מס' 140010484
ערר מס' 140006798
ערר מס' 140007124
ערר מס' 140008797

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

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: ג'ון ברייס הדרכה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו,

החלטה בעררים

כללי

1. עניינם של העררים הוא חיובי ארנונה בשני נכסים המוחזקים על ידי העוררת ברחוב המסגר 34: נכס מס' 2000391083 בשטח 5,204 מ"ר, המסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים"; ונכס מס' 2000391082, בשטח 3,694 מ"ר בסיווג "חניונים במבנה ללא תשלום".
2. העוררת מחויבת בתשלום ארנונה בנכסים אלה החל מחודש יוני 2011. העררים מוגשים על שנים 2011-2014.
3. המדובר בבניין בן 6 קומות + גג או מרפסת [שאלה השנויה במחלוקת], וכן שתי קומות חניה: מינוס 3 ומינוס 4, בהן שוכרת העוררת 100 חניות. יצוין כי בבניין עוד ארבע קומות חניה 1-, 2-, 5-, 6- שלא הושכרו לעוררת והן בהחזקת בעל הנכס.

המחלוקת

4. ראשית לכל, יש מקום לציין כי העוררת טוענת כי היא אינה המחזיקה היחידה בנכס, וכי "הבעלים מחזיקים בשטחים נוספים בקומות" [סעי' 3 לסיכומי העוררת]; לעומתה המשיב טוען, בסעי' 4 לסיכומיו, כי "אין מחלוקת בין הצדדים כי העוררת הינה השוכרת היחידה בקומות 1-6 בבניין (ראה פרוטוקול דיון הוכחות)".
5. העוררת טוענת שהיא מחזיקה רק בחלק משטחו של הנכס זה, וכי לא ניתן לחייבה בתשלום בגין חלקים של הנכס שהיא לא שכרה מהבעלים [חב' נקרה החזקות בע"מ]. ובהמשך היא טוענת, כי לא ניתן לחייבה בגין שטחים משותפים לה ולמחזיקים אחרים.

6. העוררת מחויבת בגין 141.53 מ"ר בקומת הקרקע [לובי] ששטחה כ-1,200 מ"ר. לטענתה, אין היא צריכה להיות מחויבת כלל בגין שטחים בקומת הלובי, מאחר והיא משותפת לכולם. עוד טוענת העוררת, כי בקומה פועלת קפיטריה ששוכרת את השטח מחברת הניהול [חב' עזורי בע"מ].
7. המשיב טוען לעניין זה, כי בתקופה שבמחלוקת העוררת הייתה המחזיקה היחידה בכל קומות הבניין, ולפיכך, היא חויבה בגין קומת הקרקע, "רק" עבור 141.53 מ"ר. עוד טוען המשיב, שחיובה של העוררת נעשה לאחר שבוצעה ביקורת בנכס, ונמצא, כי בקומת הקרקע מצויה בין היתר עמדת מאבטח של העוררת, וכן עמדת המודיעין של העוררת. מלבד זאת, טוען המשיב, כי קומת הקרקע הייתה ריקה ממתזיקים אחרים, ולפיכך חיוב זה הוטל כדין.
8. העוררת טוענת עוד כי היא מחויבת שלא כדין בארנונה בגין שטח של 285.23 מ"ר בגין עבור גג שנמצא בקומה 5 של הבניין. העוררת טוענת, כי היא לא שכרה שטח זה, והוא מתוחזק ומוחזק ע"י חברת הניהול, שלה מפתחות לגג. העוררת גם טוענת כי בחוזה השכירות שלה אין אזכור לכך שהיא שכרה את הגג. עוד נטען על ידה כי למעשה השטח מהווה את גג הבניין, ולא מרפסת, וכי הוא משותף לכולם.
9. המשיב לעומת זאת, טוען כי העוררת היא המחזיקה הבלעדית בקומה 5, ופועל יוצא מכך הוא שהיא מחזיקה גם בשטח המרפסת בקומה 5, שאינה גג, באופן בלעדי. עוד הוא טוען, כי היא מחויבת בארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה הקובע כי: **"בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה."**
10. עוד טוען המשיב בסיכומיו, כי המרפסת נמצאת בקומה 5 של בניין בן שבע קומות, כלומר, אין זו הקומה האחרונה של בניין. משכך לא ניתן לייחס לשטח זה משמעות של גג, דהיינו: השטח המצוי בשיא גובהו של הבניין, מעל הקומה העליונה שלו.
11. עוד נטען על ידי העוררת כי אין לחייבה בארנונה בגין המעליות.
12. לסיכום, העוררת מבקשת להפחית מחיוב בארנונה את כלל השטחים המשותפים בבניין, והמשיב מתנגד לכך, מהטעמים שפורטו לעיל.

13. העוררת שכרה 100 חניות בנכס, ש'רוכזו' עבורה בקומות 3-, 4-. נטען על ידה, כי בקומות אלה יש עוד חניות שמשמשות את באי הבניין האחרים, שאינן משמשות את העוררת. למרות זאת, טוענת העוררת כי היא מחויבת בתשלום מלא של שתי קומות של החניון, וכי החיוב כולל גם שטחי מעבר ותמרון, חדרי מדרגות, לובי, מעברים וחדרי מפוחים.

14. כמו כן טוענת העוררת, כי על מנת לרדת לשאר קומות החניון [5-, 6-], שאינן מוחזקות על ידה, צריך לעבור דרך שטחי המעבר של קומות 3-, 4-, ולפיכך, שטחים לטענתה אלה הם שטחים משותפים.

15. בנוסף נטען על ידי העוררת לעניין החניון, כי בקומה 3- ישנו חדר חשמל ששטחו 115.48 מ"ר המוחזק ע"י חברת החשמל. וכן, יש שם [בקומה] מקלחות שמוחזקות ע"י הבעלים.

16. משכך, העוררת טוענת שיש לחייבה רק בגין שטחי החניות 'נטו' בהם היא מחזיקה, וללא השטחים המשותפים.

17. המשיב מצדו טוען כי, בביקורת שנערכה בחניון נמצא, כי שאר הקומות של החניון לא היו פעילות. עוד הוא טוען, כי העוררת לא הוכיחה היכן מצויות 100 החניות השייכות לה, וכי לא הוכח על ידה כי יש מחזיק נוסף שעושה שימוש בחניון.

18. עוד טוען המשיב כי בתקופה נשוא העררים העוררת הייתה המחזיקה הבלעדית בבניין, ומכאן נטען שהיא המחזיקה הבלעדית בחניון שמשרת את הבניין.

דיון והכרעה

19. הצדדים הגישו בקשה מוסכמת לאיחוד העררים, והסכמנו לדון בהם במאוחד.

20. בטרם נמשיך נזכיר כי, מי שחייב לשאת בארנונה הוא המחזיק בנכס, ומשכך, אם נכס הושכר ומוחזק על ידי שוכר בחלקו, יישא הבעלים [או שוכר-מחזיק אחר] ביתרת התבות לשלם ארנונה; עוד נזכיר, כי נטל הראייה באשר למיהות המחזיק מוטל העורר [ולא על המשיב]. משמע, שעל העורר להראות שהוא אינו המחזיק, כתנאי לכך שהוועדה תפטור אותו מתשלום ארנונה.

21. עיינו בכל החומר שהוגש לנו והגענו למסקנות הבאות:

א. לעניין נכס מס' 2000391083 – הבניין

1. מצאנו כי יש לדחות את הערר, בחלקו. השתכנענו כי כל הבניין הוחזק על ידי העוררת בתקופות נשוא העררים. לא מצאנו לנכון

להתערב בחיוב שהוטל בגין המבואה [לובי]; ובאשר למעליות, בכפוף לאמור להלן, הרי שהן מובילות לקומות העליונות, בהן ממוקמים משרדים וכיתות הלימוד של העוררת, ומשרתות את העוררת. העוררת לא הרימה את הנטל המוטל כי יש עוד מחזיקים בנכס מלבדה.

2. העוררת צירפה בנספח א' לסיכומיה אישור מאת חברת הניהול ובו רשימה של שטחים שהיא מאשרת שהם לא הושכרו לעוררת והיא אינה מחזיקה בהם באופן בלעדי. אנו סבורים, כי על המשיב לקבל את הודאתה זו של חברת הניהול ולקבל על תנאי את טענתה של העוררת בעניין זה.

3. אנו מטילים על המשיב לקבוע מחדש את עמדתו, נוכח הכתוב באישור, מה מתוך השטחים הטכניים, חדרי המעליות, חדרי החשמל המרפסת וכו' יש להעביר על שם הבעלים ו/או חברת הניהול ולחייבם ובמה יש לחייב את העוררת. לאחר הטלת החיוב המתוקן, ניתן יהיה לחזור ולפנות אל הוועדה בעניין זה.

4. המשיב אף תמך את טענתו זו בפסיקה לעניין ההבדלים שבין גג למרפסת. לפיכך, הגענו לכלל מסקנה כי הדין הוא עם המשיב, בעניין זה.

ב. לעניין נכס 2000391082 - החניון

1. הוועדה הגיעה למסקנה, כי יש לקבל את הערר ביחס לחניון, וכי על המשיב לחייב את העוררת רק בגין 100 החניות אותן היא שוכרת, לרבות המעברים שמשרתים אותן. לדעתנו, אין זה מעניינה של העוררת אם יש או אין שימוש בחניות האחרות בחניון, ואין היא צריכה לשאת בארנונה בגינה. לחניון כמו ליתר חלקי הנכס יש בעלים, שהוא בגדר ברירת המחדל לחבות בתשלום ארנונה בגין חלקים שאינם מוחזקים על ידי אחר.

אנו מקבלים איפוא את הערר בחלקו, כפי שפורט לעיל, ומחילים את ההחלטה על כל העררים שבכותרת: באשר למבנה שמעל לקרקע, ישקול המשיב מחדש את עמדתו ויחלק את החבות בארנונה בשטחים שמפורטים באישור בין העוררת לבין המשכירה/חברת הניהול; ובאשר לקומות החנייה, העוררת תחויב רק בגין 100 החניות אותן היא שוכרת, לרבות המעברים שמשרתים אותן.

בנסיבות העניין, איננו מחייבים את הצדדים בהוצאות.

ניתן והודע ביום 24.11.2014 בהעדר הצדדים.

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

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

		
חבר: ח'ה אלרון יצחק	חבר: עו"ד ריחאן סעיד	יו"ר: עו"ד גרא אהוד
קלדנית: ענת לוי		

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ב בכסלו תשעה
24.11.2014
מספר ערר : 140008360 / 09:52
מספר ועדה: 11084

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: דודי הרצל

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 24.11.2014.

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

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: אייץ.פי.סי. מערכות מ.ג בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בעררים

המחלוקת

1. העררים שבפנינו מעורר שתי שאלות שמצריכות הכרעה: האחת, האם העוררת איחרה בהגשת ההשגה, איחור שדינו לדחות את ההשגה והערר על הסף? והשנייה, כיצד יש לסווג את הנכס נשוא הערר, נכס שמתבצעת בו פעילות של עריכת וידאו-האם כ"בית מלאכה" או כ"שירות"?
2. קבלת טענת האיחור שמעלה המשיב, תייתר את הדיון בשאלת הסיווג של הנכס; וסיווג הנכס כ-"שירות" תעשה את הטענה המקדמית של איחור לבלתי רלוונטית.

דיון

טענת סף- האיחור

3. נקדים ונדון בשאלה המקדמית של איחור או אי-איחור בהגשת ההשגה.
4. העוררת לטענתה, פנתה למשיב בהשגה ביום 30.4.13 ו-2.5.13 וצרפה את פנייתה השנייה כנספח ב' לכתב הערר. לטענתה קבלה העוררת את הודעת החיוב הראשונה לשנת 2013 "רק במהלך חודש פברואר ובתוך 90 ימים פנתה אל המשיב" (בהשגה).
5. העוררת טענה כי קבלת מכתבים בנכס, שהוא ברחוב "שפע טל 6 זה בניין מאוד רחב, רכבת ויש מספר כניסות. לא הייתה לנו תיבת דואר". טענה זו היא בעייתית והעוררת אף

פנתה ובקשה מהמשיב שההודעות ישלחו למען אחר. זאת ועוד, פנייה זו והיענות מאוחרת של המשיב אף מוכחת באסמכתא שצורפה ע"י העוררת לאחר הגשת הסיכומים.

6. העוררת הצביעה על כך שהפעילות בנכס על ידי המחזיק הקודם הייתה זהה לפעילותה שלה, והיא הניחה שלא יהיה שינוי של הסיווג. וכן,

7. משלוח הודעות הארנונה השנתיות, גם לפי שיטת המשיב, נעשה בראשית השנה. משכך, גם הערר הוגש 120 יום לאחר ראשית שנת 2012, אין לומר, מאחר והמשיב אינו טוען לתאריך משלוח מסוים (ועל אחת כמה וכמה לתאריך קבלה מסוים), כי יש וודאות כי ההשגה הוגשה באיחור.

8. לסיכום שאלה זו, ועל אף שוועדה זו מקפידה על עמידת הצדדים בלוחות הזמנים שמחייבים אותה, אנו סבורים שלא ניתן לקבוע בוודאות כלשהי שהודעת הארנונה התקבלה על ידי העוררת יותר מ-90 יום לפני שההשגה הוגשה על ידה. בכך אנו דוחים את טענתו המקדמית של המשיב.

9. עוד נוסיף, כי טענתה של העוררת על העיכוב בקבלת הודעת הארנונה השנתית עליה היא זכאית להשיג, מתחזקת גם בכך, שכפי שהיא טוענת, הארנונה בגין חודשים ינואר ופברואר לא שולמה, מאחר והודעה, כטענתה, לא הגיעה בזמן.

סיווג הנכס

10. הועדה כבר דנה והחליטה במספר עררים קודמים כי לדעתה הסיווג הנכון של נכס בו נעשית עבודת עריכה של וידאו הוא כ"בית מלאכה". הדבר כך גם באשר לאולפן הקלטות.

11. לא מצאנו לנכון לחזור ולהרחיב בעניין זה. עם זאת נעיר כי מאחר, וכפי שגם עולה מהאסמכתאות שהובאו על ידי הצדדים, פסקו בתי המשפט לכאן ולכאן, אנו בוחרים ללכת בעקבות הפוסקים כי הנכס בערר דן עונה על ההגדרה של בית מלאכה, למצער יותר מכל הגדרה אחרת.

12. מעבר לדרוש נוסיף כי הפעילות שמתבצעת בנכס ובדומיו דומה לזו שנעשית ב"בתי מלאכה" אחרים: חומרי הגלם שמגיעים לנכס הם צילומי וידאו; הטרנספורמציה שהחומרים עוברים בנכס היא מהותית ביותר; המוצרים שיוצאים מ"בית המלאכה" שונים באופן ובמידה מהותיים מאלה שהגיעו אליו.

13. בטרם ניתנה החלטה זו, הגישה העוררת אסמכתא נוספת, לפיה בעמ"נ 13-10-46693 פסק בית המשפט המחוזי כי יש לסווג עסק שנעשו בו צילומי ועריכה, יש לסווגו כבית מלאכה.

14. בנוסף, תחול החלטתנו זו גם על ערר מס' 140010590.

החלטה

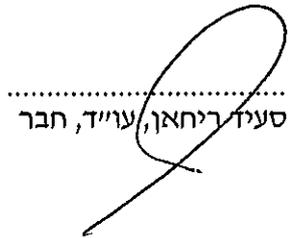
15. לסיכום אנו מחליטים לקבל את העררים, ובנסיבותיו לא מצאנו לנכון להטיל הוצאות.

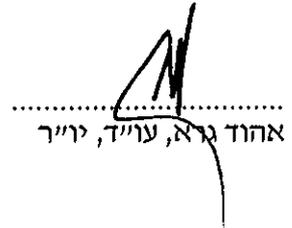
בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 עומדת לצדדים זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

ניתן בהעדר הצדדים ביום 24.11.2014.


.....
יצחק אלרון, רו"ח, חבר
קלדנית: ענת לוי


.....
סעיד ריחאן, עו"ד, חבר


.....
אהוד גורא, עו"ד, יו"ר

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: עזבון פפר אליעזר ז"ל באמצעות מר נצח ארביב

נגד

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

המחלוקת

1. ביום 5.3.13 פנה העורר, או מי מטעמו למשיב, בהשגה על חיוב בארנונה בעל נכס בניין ברח' ברחוב הירקון 38.
2. מספרי הנכסים הינם כדלקמן:
2000142707
2000142712
2000142717
2000142722
2000142727
2000142732
2000142737
3. המשיב דחה בקשה והשגה ליתן לנכס פטור לפי סעי' 330. ביום 23.7.13 הוגש ערר על תשובת המשיב. לטענת העורר, בהסתמכו על סעי' 330 לפקודת העיריות, אין להטיל על הנכס חיוב בארנונה, שכן, הדובר במבנה נטוש והרוס, שאינו משמש למגורים; העורר טען כי המבנה נאטם בשנת 2012 לדרישת העירייה, כדי למנוע פלישת דרי רחוב וכיוצא בזה.
4. בכתב תשובה לערר מיום 11.11.13 טען המשיב כי:
 - א. ארנונה נקבעת לאו דווקא לפי השימוש בפועל בנכס אלא לפי פוטנציאל השימוש בו;
 - ב. איטום הנכס לא מעלה ולא מוריד;
 - ג. במועד הביקורת שנערכה בנכס מיד לאחר קבלת ההשגה ביום 18.3.13 לא ניתן היה לאמוד את מצב הנכס, מפאת היותו אטום.
5. למרות כן, המשיב, בהודעתו מיום 10.2.14 הסכים, לפני משורת הדין להחיל את הפטור לפי סעי' 330 לפקודת העיריות החל מיום 1.1.13.

6. ביום 28.2.14 הגיש העורר הודעה לוועדה על כך שהוא מבקש פטור מארנונה החל מיוני 2012 ולא כפי שניתן לו מיום 1.1.13. ביום 26.5.14 הגיש העורר בקשה נוספת כי הפטור יינתן לו גם למשך שנת 2014.
7. בדיון שנערך ביום 12.6.14 העורר חזר על טענתו מיום 26.5.14 וטען שתי טענות נוספות:
- א. נכס ברח' ירקון 36 שמצבו זהה, נהנה מפטור החל מיוני 2012 ללא שעוררו לו כל קושי, ועל כן יש להחיל דין זהה גם על הנכס נשוא הערר.
- ב. גם על נכס נשוא הערר יש להחיל את הפטור החל מחודש יוני 2012.
8. המשיב טען בתשובה כי:
- א. כל נכס שונה מהשני ונבחן לגופו.
- ב. פנייתו של העורר למשרדי המשיב נרשמה מיום 5.3.13, ועניינה שנת המס 2013, ואין לוועדה סמכות לדון בשנת 2012, שהפכה לחלוטה.
9. ביום 3.9.14 פנה העורר לוועדה וטען כי המשיב מחייב בגין ארנונה ומים בעת הנוכחית, וכן כי המשיב מטיל עיקולים, הליכי הוצל"פ, ותפיסת נכסים על העורר.

דיון והחלטה

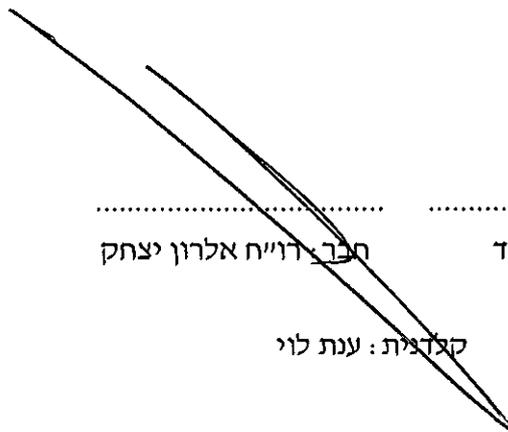
10. הועדה מחליטה בזה לדחות את בקשתו של העורר לקבל פטור מחיוב ותשלום ארנונה בתקופה של כ- 6 חודשים בשנת 2012 מהנימוקים הבאים:
- א. העורר הגיש את הערר ביום 23.7.13 ולא ביקש את הסעד של פטור מארנונה במהלך שנת המס 2012.
- ב. העורר לא הגיש מסמכים התומכים בטענתו, שנטענה בדיון בוועדה שנערך ביום 12.6.14, כי לא ידע על דבר פניות המשיב ועיקולים לפני שנת 2013. העורר נכנס בנעלי הבעלים המקוריים של הנכס, עוד בשנת 2009, עת חתם עימם על הסכם קומבינציה וטענותיו על אי-ידיעה אינן סבירות.
- ג. במהלך שנת 2012, הנכס לא נבדק ע"י העירייה.
- ד. כפי שכבר נכתב לעיל, העורר קיבל לפני משורת הדין פטור מיום 1.1.13, בעוד שמשיב היה זכאי לגבות ארנונה עד למועד הגשת הערר.
- ה. טענת ההפליה בין נכסים בגין חיובי ארנונה אינה בסמכות הועדה.
11. נוכח כל האמור, הועדה מחליטה כי:
- א. הוועדה דוחה את הבקשה ליתן לעורר פטור לשנת 2012.
- ב. החלטת המשיב לפיה העורר יהיה פטור מחיוב בארנונה החל מיום 1.1.13 תעמוד על כנה.
- ג. בקשתו של העורר להחלת הפטור גם על שנת מס 2014 מתקבלת, והוועדה מורה למשיב להחיל את הפטור על הנכסים המנויים לעיל, גם בשנת המס הנוכחית.

12. בנוסף, הוועדה מורה למשיב על ביטול כל העיקולים ועל תפיסת נכסים ככל שאלה הוטלו.

ניתן והודע ביום 24.11.2014 בהעדר הצדדים.

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

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


.....
חבר דו"ח אלרון יצחק
קצדנית: ענת לוי


.....
חבר עו"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

העוררת: חברת חלקה 175 ו-706 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

המחלוקת

1. השאלה שהונחה לפתחנו בערר זה היא: האם הפר המשיב את זכותה של העוררת לקבל פטור של 6 חודשים מתשלום ארנונה בגין שני נכסים שכוללים מוסך וקרקע תפוסה. הפטור המבוקש הוא מכח תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1995?

2. העוררת טוענת בלהט כי זכותה ליהנות מהפטור, ואילו המשיב טוען כי לאו, ומסרב לתת לה אותו. בנוסף, טוענת העוררת כי המשיב סרב לחזור ולבדוק את מצב הנכס, לבקשתה.

3. בטרם נצלול לעומק בעובדות נביע את דעתנו בשתי שאלות משפטיות שהעלה המשיב:

3.1 בסעי' 6 עד 8 לסיכומים טוען המשיב כי בכל מקרה, גם אם יימצא כי העוררת זכאית לפטור המבוקש, יחול הפטור רק על המבנה ולא על הקרקע התפוסה. לטענתה, בתקנה 13(א) נכתב "מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור המפורט להלן, למחזיק של בנין ריק שאין משתמשים בו במשך תקופה מצטברת, כמפורט להלן..."

3.2 הטענה השנייה היא כי העירייה אינה חייבת כלל ליתן את הפטור המבוקש, אלא שהיא רשאית לתת אותו לפי שיקול דעתה.

4. לשתי טענות אלה נחזור בהמשך.

דיון

5. המשיב טוען בפשטות (סעי' 9 ואילך לסיכומיו) כי העוררת אינה זכאית לפטור מהטעם שהנכס לא היה ריק, והיותו של הנכס ריק מכל אדם וחפץ הוא תנאי לקבלת הפטור. המשיב מעגן את טענתו בלשון תקנה 13, בע"ש 261/92 דניה סיבוס נ' מנהל הארנונה ובעמ"נ 36528-03-12 יעקב לב נ' מנהל הארנונה. בפסה"ד הראשון מצוטט מילון אבן שושן שמגדיר "ריק" במילים "שאין בתוכו כלום או שהוצא כל מה שהיה בו".
6. בטרם נמשיך נזכיר כי הנטל להוכיח את התקיימות תנאי הפטור מוטל על העוררת.
7. כנגד טענה זו מעלה העוררת טענות מטענות שונות, החל מכך שהמשיב לא שלח ביקורת שנייה (ביום 31.1.13) לאחר שבקשת העוררת לאחר הביקורת הראשונה (1.12.12) נענתה בשלילה, וכלה בכך שהדרישה של המשיב כי הריק של הנכס, שהוא תנאי למתן הפטור היה מוחלט, היא בגדר שרירות.

הכרעה

8. לא השתכנענו אף על פי גרסת העוררת כי הנכס היה ריק לחלוטין מכל חפץ. כבר קבענו דעתנו לא פעם כי גם פריטים שאין בהם חפץ לפלוני יכולים להיות בעלי ערך לאלמוני, וכי על הדרישה שהנכס יהיה ריק להתמלא כלשונה.
9. אין להטיל על ועדה זו ועל המותבים האחרים לשבת ולהכריע אם נכס שנותר בו ולו גם פריט חסר ערך אחד הוא ריק או לא. ונסביר:
- 9.1 הפעלת שיקול דעת לגבי "ערכם" של פריטים שנותרו בנכס ריק כביכול, היא בגדר מדרון חלקלק שאיננו רוצים כלל להימצא בו.
- 9.2 יש מיידה של עזות מצח מצד העוררת, שבמקום לנקות ולרוקן את הנכס, ולקבל את הפטור, בחרה לעשות זאת באמצעות הליכים.
10. המסקנה שעולה מהאמור לעיל היא שאין מקום ליתן לעוררת את הפטור, לאחר שלא הוכיחה כי הנכס ריק והיא זכאית לפטור.
11. אלא שבכך לא הושלמה מלאכתנו. העוררת טוענת (ראה סעי' 7 לעיל) כי המשיב כלל לא בדק את הנכס בשנית, לבקשתה.
12. על טענה זו משיה המשיב בסיכומיו (סעי' 34-37) וכותב בין היתר "לאחר פניה נוספת של העותרת לא היה מקום לביקור בנכס, שכן אף אם היו מתאמתות אמירות העותרת, הרי שלא בכך לפטור את הנכס מתשלום... שהרי העוררת עצמה מבהירה כי הנכס אינו ריק מכל אדם וחפץ, שכן מצטברים בו חפצים חדשים לבקרים... (שם בסעי' 35).

13. נודה כי חשנו אי-נוחות מסוימת מכך שהמשיב לא ערך ביקורת שנייה בנכס, עם זאת, מאחר ולא השתכנענו, גם על על-פי גרסתה של העוררת, כי הנכס היה ריק לחלוטין בשלב כלשהו, אין הדבר משנה את מסקנתנו.

14. לסיום, נשוב לסעי' 3 לעיל. המסקנה אליה הגענו מייתרת את הדיון בשאלת היקפו של הפטור לפי סעי' 13 ואם הוא חל רק על בניינים, לא נתקלנו עד כה בשאלה זו, ואם היא תשוב ותעלה נכריע גם בה. בשאלה השנייה, הרי שלדעתנו קמה למבקש פטור שעומד בתנאי תקנה 13 זכות לקבל אותו, וכי שיקול הדעת של המשיב אם לתיתו לו הוא צר. בסיכומיה נקטה העוררת בלשון שאין עובדות המקרה מצדיקות אותה, ולא היינו רוצים לראותה נטענת באוזנינו. בנוסף רואים שהיא אינה משרתת את העוררת. המשיב (סעי' 38 ואילך לסיכומיו) התייחס גם הוא להתנהלות המשיב.

15. נוכח כל האמור לעיל, החלטנו לדחות את הערר ולהטיל על העוררת לשאת בהוצאות המשיב בסך 2,000 ₪ שישולמו לו בתוך 30 יום.

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

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

ניתן בהעדר הצדדים ביום 24.11.2014.

.....
יצחק אלרון, רו"ח, חבר
קלוד ניצ'ט: ענת לוי

.....
סעיד ריחון, עו"ד, חבר

.....
אהוד גרא, עו"ד, יו"ר

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: ברקן שי
- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

מבוא

1. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 12.6.14 ותחול ההחלטה בערר זה גם על שנת 2014.
2. השאלה אשר עלינו להכריע בה היא: כיצד יש לסווג את עסקו של העורר? האם הוא "בנין המשמש לסטודיו בלבד, של ציירים ופסלים", כהגדרת סעי' 3.3.18 בצו הארנונה, כטענת העורר; או, שיש לסווגו בסיווג השיווי של "בניינים שאינם משמשים למגורים", לפי סעי' 3.2, כעמדת המשיב.
3. הערר הוגש על החלטת המשיב לחייב את העורר בארנונה על נכס ברח' י. ל. פרץ 17 לפי סעי' 3.2 הנ"ל.
4. כפי שהתברר, העורר מנהל את עסקו מזה כ-10 שנים [במועד הערר]. במשך 6 שנים הוא ניהל אותו ברח' השוק ובארבע השנים האחרונות ברח' י.ל. פרץ.
5. אין מחלוקת בין הצדדים על כך שעד להחלטת המשיב מיום 21.4.13 סווג הנכס לפי סעי' 3.3.18. המשיב החליט לשנות את הסיווג ל-3.2. העורר הגיש השגה והמשיב דחה אותה ביום 4.7.13. בהחלטתו כותב המשיב לעורר בין היתר, כי "בעקבות פנייתך בוצעו מס' ביקורות נוספות, מקיפות ויסודיות בנכס שבנדון אשר ממצאיהן נבחנו באופן דווקני באגפנו". בהמשך הוא קובע בקצרה, כי הסיווג לפי סעי' 3.2 הוא "הסיווג הנכון" לנכס; וכן, כי הן "ממצאי הביקורת" והן "מהמפורט בהשגתך עולה כי השימוש המתקיים בנכס כפי שנחזה בעת הביקורת אינו נכנס לגדר סעיף 3.3.18 הנ"ל". ההשגה איפוא נדחתה.
6. על החלטתו של המשיב הגיש העורר את הערר שלפנינו. השאלה עליה אנו, לשיטתנו, מתבקשים להשיב היא: האם הסיווג הנכון של הנכס הוא 'סטודיו של פסל' או לא? בטרם נמשיך נוסף, כי כפי שהוכח לפנינו הנכס אינו משמש להוראה או למכירות [גלריה], ומבחינות אלה הוא עומד בדרישות סעי' 3.3.18.
7. לשיטתנו, 'סטודיו של פסל' הוא האטלייה בלע"ז שבו עובד הפסל ויוצר את פסליו; ומכאן שהשאלה שעליה יש להשיב, בענייננו היא, אם העורר הוא פסל או שאינו פסל, והשאלה

אינה תלויה בחלל האוויר, אלא יש להשיב עליה בקונטקסט של צו הארנונה. זאת נעשה להלן.

8. עוד נוסיף כי הלכה פסוקה היא שנטל ההוכחה מוטל בענייננו על העורר, וכן כי העורר לא הגיש לנו חוות דעת מקצועית בקשר עם סוג אומנותו.

השתק

9. בסעי' 1 עד 7 לסיכומיו מפרט העורר את היסטורית הארנונה של הנכס, ממנה עולה כי פעמיים בעשור האחרון שינה המשיב את סיווג הנכס מסטודיו של פסל לסיווג השירי, ופעמיים החליטה וועדת הערר, [בהרכב אחר], לאחרונה בהחלטתה מיום 13.6.11, לקבל את העררים ולהותיר את הנכס [פעם ברח' השוק ופעם ברח' י.ל. פרץ] בסיווג לפי סעי' 3.3.13, כסטודיו של פסל. עם זאת, לא מצאנו כי ועדות הערר שקדמו לנו, בהחלטות קצרות של עמוד אחד, העמיקו חקור ונתח את פעילותו של העורר על רקע הפרשנות הנכונה של 'פסלי' בצו הארנונה.

10. העורר מבקש להיבנות מהחלטות אלה ומכך שהמשיב לא הגיש עליהן ערעור לבית המשפט. הוא טוען, כי "אומנותו של העורר לא השתנתה במרוצת השנים, וממילא הוא [המשיב – הח"מ] מושתק היום מלטעון כי אופי אומנותו של העורר אינו כזה המתאים לסיווג הספציפי של 'סטודיו לפיסולי' כהגדרתו בצו הארנונה".

11. המשיב מצדו דוחה את טענת ההשתק. בסעי' 4-5 לסיכומיו הוא מנמק את עמדתו. לשיטתו, במצב דברים בו הסמכות לגביית ארנונה היא סמכות מתחדשת, ומאחר והעורר העביר את פעילותו מנכס לנכס, ולאחר שבשנת 2012 תוקן סעי' 3.2 לצו הארנונה, אין בענייננו 'מעשה בית דין' ויש לדון בערר לגופו על-פי הצו הקיים והעובדות שלפנינו.

12. לאחר ששקלנו את הטענה החלטנו שאין לפנינו מעשה בית דין, וכי המשיב אינו מושתק מלחזור ולהעלות בפני ועדת הערר את טענתו, לפיה הסיווג הנכון של הנכס הוא לפי סעי' 3.2 ולא סעי' 3.3.18. לכן נדון בערר לגופו, ובשאלה אם העורר הוא פסל, בקונטקסט של צו הארנונה, או שאינו פסל.

דין

הערה מקדימה

13. פרשנות משפטית של טקסטים ומושגים היא עניין יומיומי. עם זאת, במקרה שלפנינו אין המלאכה כה פשוטה. בעולמנו, בכלל, ובתחומי היצירה בפרט, נפרצו זה מכבר כל הגבולות, ורוב המקובלות, אם לא כולן, שנויות היום במחלוקות, לעתים מרות. אין כוונתנו למחלוקות בתחום הארנונה, אלא לאלה של עולם האמנות, ביקורת התרבות והפילוסופיה של האמנויות.

14. הצורך לסווג את עבודותיו של העורר ועל-פיהן להגדיר את העורר, בעולם של גבולות מטושטשים והגדרות מתחלפות ומשתנות מטיל את הוועדה לשדה מוקשים של ממש. למרות זאת, ננסה, על סמך העובדות שלפנינו, לקבל החלטה תבונית ככל האפשר.

15. באשר לעובדות ניתן לומר שאין הן שנויות במחלוקת בין הצדדים, המחלוקת היא על המשמעות שלהן, בהקשר של סיווג הנכון לפי צו הארנונה.

הקונטקסט של הצו

16. שטח הנכס נשוא הערר הוא כ-217 מ"ר. תעריף הארנונה לפי סעי' 3.3.18 בצו שלפנינו עומד על 54.67 ₪ לשנה למ"ר -100 מ"ר הראשונים, -163.97 ₪ מהמ"ר ה-101 ואילך. לעומתו, תעריף הארנונה המקביל לפי סעי' 3.2 בצו הוא 346.28 ₪ באזור 1. באזורים 2 ו-3 הוא יורד בהתאמה ל-288.76 ₪ ול-236.93 ₪.

17. המסקנה היא שמועצת העירייה והמשיב בחרו לקבוע תעריף ארנונה נמוך במיוחד לפסלים, ציירים ויוצרים פלסטיים אחרים מסוגם, שפועלים בתל אביב-יפו בירת התרבות של ישראל. המניע לכך הוא, מחד, ההכרה שאמנים אלה ברובם הם מעוטי אמצעים כתוצאה מהבחירה שלהם לעסוק באמנות; ומאידך, הרצון של העירייה לסייע ולעודד אותם ליצור, במקרה זה על ידי קביעת ארנונה נמוכה במיוחד. אכן, אחוז מסוים מתוך האמנים נהנה מהצלחה 'מסחרית' ויכול לוותר על התעריף הנמוך, אך זה מיעוט שאינו מעיד על הכלל.

18. המסקנה הפרשנית שאנו מסיקים מכך היא שיהפסלי' שאליו כיוון מתקין הצו את התעריף הוא האמן היוצר, זה אשר האמת האמנותית והיצירתית שלו מתבטאת ביצירותיו, זה אשר המבקרים רואים אותו כמי שפועל ומהווה חלק מהסצנה התרבותית והאמנותית, זה שיצירותיו אינן קישוטיות מחד, ואינן שימושיות מאידך, אלא הן אמנות לשם אמנות. אכן, ההגדרות המילוליות לכך אינן קלות, ומקומן הטבעי אינו בהחלטה של ועדת ערר, עם זאת, 'חוש המומחיות' הידוע יודע להבחין, מעבר למלים, מתי לפנינו 'פסל אמנותי' ומתי לפנינו 'יצירה בעלת מאפיינים של פסל'. וכך גם כאן.

מהכלל אל הפרט

19. נקדים ונציין כי העורר עצמו אינו מגדיר עצמו כ'פסל', ובדין. אמנם חלק מיצירותיו יכולות להיראות כמו פסלים, ולא אחת נמצא יצירות כאלה כשהן מוצגות בתערוכה במוזיאונים, כשם שבמקרה הפוך נוכל לראות יצירות אמנות כשהן מוצגות במסדרונות של משרד עורכי דין. לא זה העיקר: היצירות של העורר בבירור אינן מבטאות את האמת האמנותית שלו, אלא הן סוג של פשרה אסתטית שנעשית, על בסיס עסקי וכוונת רווח, בינו לבין השוק שלו. היצירות קרובות לאמנות ודומות לאמנות, אך הן אינן אמנות. כפי שתרגולת אינה ציפור.

20. ברצוננו להוסיף עוד, כי פסלים רבים, כמו גם ציורים, הוזמנו מאמנים במשך כל ההיסטוריה; פסלים רבים של אמנים גדולים בוצעו, בחלקם או במלואם, בבתי מלאכה ועל ידי שוליות; אמנים רבים נשכרו לא פעם לתכנון, עיצוב או הקמה של דבר מה שאינו יצירת אמנות - כל זה אינו גורע מהיות עבודות האמנות שלהם יצירות אמנות. זאת ועוד,

21. התפתחות הטעם האנושי מחד, ויכולת ההעתקה הבלתי מוגבל של יצירות מאידך, הביאו לכך שכמעט כל אדם יכול היום לקשט את ביתו ב'מעין יצירות אמנות' בעלות ערך אסתטי גבוה. עובדה זאת לא גורעת מיופיין של היצירות ואיכותן. עם זאת, הן המעשה והן הכוונה שביסוד יצירות אלה אינם אמנות.

22. עוד נוסיף, כי שערי מוזיאונים מכובדים לאמנות נפתחו זה מכבר בפני יצירות מסוגים שונים, החל מכלי רכב ועד לבגדי ים. היצירתיות שמתגלה בקרב מעצבים רבים אינה נופלת מזו שנמצא אצל האמנים, ובכל זאת אלו הם שני סוגי יוצרים שאין לערב ביניהם.

23. בדברים אחרונים אלה הראנו כי הסיווג, לכאן או לכאן, אינו מוכרע על ידי מאפיין זה או אחר, אלא על ידי המכלול כולו, מחד, ועל ידי אותו עוד משהו, שנמצא בין היוצר ליצירה, שמבדיל בין יצירת אמנות לבין יצירות מסוגים אחרים.

24. בסיכומו של דבר, אנו דוחים את הערר וקובעים כי העורר ישלם בגין הנכס בשנים 2013 ו-2014 ארנונה לפי הסיווג השירי לבניינים שאינם משמשים למגורים שבסעי' 3.2. אין צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 24.11.2014 בהעדר הצדדים.

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

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

.....
חבר: דו"ח אלרון יצחק
קלדגית: ענת לוי

.....
חבר: עו"ד ריחאן שעיד

.....
יו"ר: עו"ד ג'רא אהוד

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: קומפי וור בע"מ

נגד

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו,

החלטה בערר

כללי

1. עניינו של הערר הוא חיובה של העוררת בתשלום ארנונה בגין נכס אשר הוחזק על ידה ברחוב הארד 7, מספר הנכס 2000248284 ח-ן לקוח 10161996 ושטחו 106 מ"ר [להלן 'הנכס'].
2. הנכס סווג ע"י המשיב כ"בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".
3. העוררת אומנם איחרה במועד הגשת הערר, אולם הוגשה לנו בקשה להגשתו באיחור ונענינו לבקשה.
4. הדיון בערר הוא לשנת המס 2013. עוד יצוין, כי לא הוגשו בערר הנדון תצהירים וסיכומים.

טענות העוררת

5. עיקר טענתה של העוררת הוא, כי המשיב שגה עת סיווג את הנכס כ"בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר". לטענתה, הפעילות המתקיימת בנכס הינה פעילות התואמת את הסיווג "בית תוכנה".
6. לטענת העוררת, הנכס סווג בעבר כבית תוכנה, ולא נעשה בו או בפעילותה של העוררת שינוי כלשהו, ומשכך, נטען לפנינו כי אין הצדקה לשנות את הסיווג.

טענות המשיב

7. המשיב טוען מצידו, כי כל שנת מס עומדת בפני עצמה, ולפיכך יש לו סמכות לבחון מדי שנה, מחדש, את העובדות בשטח כהווייתן, ולחייב בארנונה בהתאם.
8. לגופו של עניין, טוען המשיב, כי העוררת לא עומדת במועד הביקורת במבחנים והכללים הברורים שעל פיהם ניתן לבחון אם השימוש בנכס הינו של "בית תכנה".

דיון והכרעה

9. נקדים ונכתוב כי החלטנו לדחות את הערר, כפי שיפורט בהמשך.
10. סעיף 3.3.3 לצו הארנונה מציב תנאים מצטברים שעל הנישום לעמוד בהם על מנת שניתן יהיה לסווגו כ"בית תכנה":
- א. בנכס מתבצעת פעולה של "ייצור";
 - ב. בנכס מיוצרת תוכנה;
 - ג. מדובר בעיסוק העיקרי של הנישום.
11. בדו"ח הביקורת של המשיב מיום 19.7.12 מתאר מנכ"ל העוררת את הפעילות בנכס כך:
" את הפלטפורמה לחומרה בונים בנכס... כיום החברה עוסקת בכתיבת כל התוכן בסינית ... שלב 1- תרגום החומר הקיים לסינית ושיווקו ע"י תקליטורים.... שלב 2 - העלאת כל התוכן בסינית ע"י השרתים לענן... כל נושא העברת התוכן נמצא בשלב פיילוט....כרוך בהתאמת התוכן לטכנולוגיה חדשה ובכתיבה התוכן באמצעות שפות שתואמות את הטכנולוגיה החדשה שתתממשק לענן וכל זאת ייקח מספר שנים כיוון שיש חומר רב להעביר... החברה עוסקת בבניית משחקים אינטראקטיביים לטלוויזיות חכמות...."
עוד נכתב בביקורת: "תחום נוסף שהחברה החלה לעסוק בו הוא בניית אפליקציות למוצרי מובייל של משחקי הקומפי... "

12. בסוף הביקורת התבקש מנכ"ל העוררת לשלוח מצבת כוח אדם עדכנית עם רשימת מסמכים.

13. בביקורת נוספת שערך המשיב בנכס ביום 17.2.13 מתארת מנהלת התפעול את הפעילות בנכס כך:

"כיום החברה עוסקת בהמשך פעילותה כפי שצוין בביקורת קודמות.... החברה ממשיכה להעביר את כל החומר שנקנה בדיסקים לענן.... בנוסף, החברה עברה לייצור מקלדת אלחוטית כאשר התכנון נעשה בחברה בארץ ובסין ייצור המוני.... בנוסף, עוסקים בבניית אפליקציות למוצרים בעלי מערכת אנדרואיד."

14. גם בתום ביקורת זו נתבקשה מנהלת התפעול לשלוח למשיב מצבת כוח אדם עדכנית עם רשימת מסמכים. נציין כי ממסמכים אלה, לרבות תפקידיהם של העובדים ניתן ללמוד על עמידת העוררת בתנאים של בית תכנה.

15. גם בדיונים שהתקיימו בפנינו נתבקשה העוררת להעביר למשיב את כל המסמכים המבוקשים על מנת שתוכל להיות מסווגת כבית תכנה, כבקשתו.

16. ביום 2.2.14 הגיש מנכ"ל העוררת לוועדה מכתב. נציין, כי לא הוגשו לוועדה מסמכים נוספים מלבד המכתב.

17. להלן נסקור את עיקרי טיעוניו, כפי שהוא העלה אותם במכתב:

א. העוררת נקלעה במהלך שנת 2013 לקשיים כלכליים ומיום 1.7.13 כבר אינה נמצאת בנכס;

ב. אין לעוררת משאבים ויכולת לספק מסמכים ואסמכתאות להוכחת טענותיה;

ג. בביקורת שנערכה ביום 17.2.13 [הביקורת השנייה] הוסקו מסקנות לא נכונות;

ד. מאז שנת 2013 עיקר פעילותה של העוררת הייתה פיתוח תוכנה. לעניין כוח האדם, העוררת העסיקה בין היתר פריילנסרים ושכירים שחלקם עבדו מהבית;

ה. דווקא בשנת 2013 העוררת הייתה מתאימה ביותר להיקרא כ"בית תוכנה", והמשיב מטיל קושי על העוררת, דווקא בתקופתה הקשה, זאת במקום לעודד יזמות היי-טק;

ו. בסיכומו של המכתב, מנכ"ל העוררת אף פונה למשיב בנימה אישית כתושב העיר ומבקש להתחשב בעוררת.

18. עם כל הקושי שבדבר, נאלצים אנו כאמור לדחות את הערר. מעיונו בחומר, אנו למדים כי לכאורה עיקר הפעילות של העוררת היה ב"שדרוג" ו"תוספות" לתוכנת "Comfy" הקיימת והידועה, והעברתה לפלטפורמה אחרת שמתאימה לטכנולוגיה בת ימינו. לצערנו, לא השתכנענו כי בנכס התקיימה פעילות של 'יצור תכנה' ושזו תכליתה העסקית.

19. לעוררת ניתנו הזדמנויות רבות להציג למשיב ולוועדה ראיות ככל שתחפוץ, על מנת לעמוד בנטל ההוכחה, כי היא עונה על ההגדרה של "בית תכנה", הכול כפי שפורט לעיל. אולם, העוררת לא עשתה כן.

20. לעניין תקינות המעשה המנהלי ונטל על השכנוע שחל על הנישום, נזכיר את ההלכה הידועה הקובעת כי:

"פעולתה של רשות מס, המעוגנת בחוק, מוחזקת כפעולה שנעשתה כדין, והמעוניין בביטולו של הצו שהוציאה הרשות הוא הנישום המערער עליו. לכן, על הנישום רובץ

הנטל לשכנע". [עמ"נ (תל אביב-יפו) 143/02 יעד פרזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה
שליד עיריית תל אביב [פורסם בנבו].

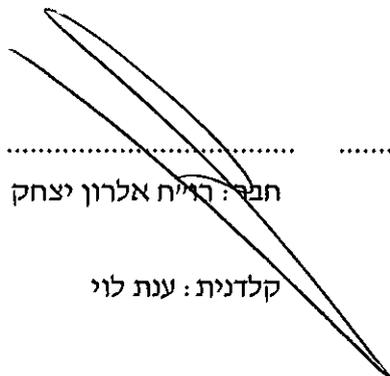
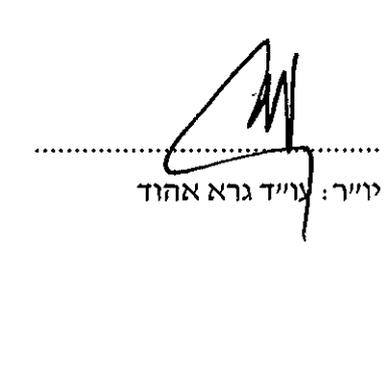
21. משלא עמדה העוררת בנטל המוטל עליה, אין לנו אלא לדחות את הערר.

22. בנסיבות העניין, ובהתחשב במצבה של העוררת, איננו מחייבים אותה בהוצאות.

ניתן והודע ביום 24.11.2014 בהעדר הצדדים.

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

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

		
חבר: ריית אלרון יצחק	חבר: עו"ד ריחאן סעיד	יו"ר: עו"ד גרא אהוד
קלדנית: ענת לוי		

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

תאריך : ב בכסלו תשעה
24.11.2014
מספר ערר : 140010839 / 12:17
מספר ועדה: 11084

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

העוררת: ורטיגו - חץ בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

השתכנענו כי העוררת לא ניהלה את עניינה מול המשיב בצורה ראויה. הלכה למעשה לא ניתנה כלל למשיב הזדמנות לבקר בנכס ולהתרשם ממנו, אלא לאחר שהוגשה לו השגה על גודל הנכס בלבד. עוד למדנו כי עקב הביקורת ניתן לעוררת ביוזמת המשיב ולא כתוצאה מפניה שלה פטור מיום 1/3/14 עד ליום 15/4/15. בשני מכתבים, אחד מיום 6/3/14 והשני מיום 18/5/14 הודיעה העוררת למשיב כי נכנסה לנכס. המכתבים חתומים ע"י העוררת ואיננו מקבלים את הטענה כי מי שחתם על המכתבים לא קרא אותם לפני שחתם עליהם. מועד הכניסה לנכס אינו עניין של מה בכך. לעניין זה נחזור בהמשך.

החלטנו לקבל את הערר בחלקו בלבד. באשר לחודשים ינואר ופברואר 2014 אנו דוחים את הערר. כל החלטה אחרת לא רק שתהיה מבוססת על סברות ולא על עובדות מוכחות, אלא גם תגרום לתוהו ובוהו במערכת. כתוצאה ממנה יוכל כל מחזיק לבוא ולהוכיח כביכול בדיעבד מה היה בנכס שלו מבלי שיצטרך לפנות מראש ולעבור ביקורת. נדגיש שבמקרה דן מדובר בחברה עסקית מתקדמת ולא בתושב שאינו בקיא ברזי החוק והמנהל. עם זאת אנו סבורים כי למרות מה שכתבנו לעיל באשר למועד הכניסה לנכס, יש להותיר את הפטור שניתן לעוררת לחודש וחצי בעינו.

אין צו להוצאות

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.11.2014.

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

חבר: רו"ח אלרון יצחק

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: איתמר אהרוני

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' השלום 7 א' תל-אביב, ושטחו 112 מ"ר. בעבר סווג הנכס בסיווג "תעשייה ומלאכה". אולם, עפ"י הודעת המשיב מיום 27.5.13 שונה סיווגו לסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר" בתחולה מיום 1.1.13.
2. העורר טוען שבנכס מתקיימת פעילות של עשיית סרטים וקולנוע, ובכלל זאת מתבצעים בו כל תהליכי הייצור משלב קבלת חומר הגלם המצולם: פוסט פרודקשיין, עריכת חומרי הגלם, הקלטה והוספת סאונד, הוספת אפקטים שונים וכיוצ"ב, עד קבלת המוצר המוגמר שהוא סרטי פרסומת או סרטים עלילתיים. לטענתו פעילות זו היא פעילות ייצורית ויש לסווג את הנכס לצרכי ארנונה בסיווג "תעשייה ומלאכה".
3. המשיב טוען שהעורר נותן ללקוחותיו שירותים של עריכה והפקת סרטים. לטענתו אין מדובר בפעילות ייצורית אלא במתן שירותים לפי דרישות הלקוח, שירותים הדומים במהותם לפעילות של אדריכלים או משרדי פרסום שמטרתם הענקת שירות. המשיב מוסיף וטוען כי לא מתקיימים המבחנים שנקבעו בפסיקה ולהגדרת הפעילות המבוצעת בנכס כפעילות ייצורית, וגם לא אלה שנקבעו להגדרתו כבית מלאכה.
4. בהסכמת הצדדים הוחלט ב- 4.3.14 להחיל את החלטה בערר דנן גם על שנת 2014.

דיון ומסקנות

5. העורר הצהיר :

"הפעילות בנכס הינה בתחום תעשיית הסרטים והקולנוע. בנכס נעשים כל תהליכי הייצור משלב קבלת חומר הגלם ועד למוצר המוגמר, באמצעות עריכת חומר הגלם, הקלטת והוספת סאונד, הוספת אפקטים וכי"ב. בסופו של ההליך מתקבל מוצר מוגמר בדמות סרטי פרסומת, סרטים עלילתיים ותכניות טלוויזיה..."

כאמור לעיל פעילות בנכס הינה אך ורק בתחום הייצור. בנכס מתבצע כאמור הליך הפוסט פרודקשיין בלבד.

במסגרת הפוסט פרודקשיין יוצרים עובדי העורר מחומר הגלם מוצר מוגמר וזאת באמצעות עריכה בחדרי עריכה מאובזרים במערכות עריכה מתקדמות מסוג EDUIS, FLAME, AVID ואח', עריכה והוספת סאונד, קריינות ומיקס פסי קול, הוספת אפקטים ויזואליים ואפקטים בתלת מימד."

בחקירתו העיד העורר כי מדובר "בתהליך די ארוך ששותפים לו עורכים, עורכי אנימציה, מדביקי כתוביות ועוד".

6. מתשריט הנכס שצורף לדו"ח הביקורת שנערך מטעם המשיב עולה כי רובו ככולו של הנכס (למעט שירותים, מטבחון, ומקום מושבה של מנהלת המשרד) משמש לחדרי עריכה.

7. השאלה הדורשת הכרעה בערר דנן היא האם הפעילות המבוצעת ע"י העוררת בנכס היא פעילות "ייצורית". לאחרונה הכרענו לחיוב בשאלה האם יש לראות בפעילות של עריכת סרטים המבוצעת בנכס, פעילות ייצורית.

החלטה זו ניתנה על ידינו בעררים מאוחדים 140007564, 8460, 11110, 11340 חמדת השקד בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א, בהם, קבענו כי פעילות של פוסט פרודקשיין הנעשית בנכס היא פעילות ייצורית המזכה את המחזיק בנכס בסיווג ארנונה מופחת של "מלאכה ותעשייה".

החלטתנו בעררים הנ"ל בעניין חמדת השקד בע"מ, מוצאת תימוכין בפסה"ד שניתן לאחרונה ע"י ביהמ"ש המחוזי בת"א-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים: עמ"נ 46693-10-13 זד פילמס בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א (להלן: "פס"ד זד פילמס").

אנו סבורים כי פעילות העוררת דנן בנכס, דומה לפעילות שבוצעה בנכסים שנידונו בפנינו בעררים דלעיל, לפיכך אנו מוצאים שיש מקום לחזור על קביעתנו בעררים הנ"ל, גם בערר דנן.

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

המבחנים המשמשים לבחינת השאלה מתי יסווג נכס בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" נדונו במספר רב של פסקי דין, שקבעו מהם המבחנים לזיהוי נכס הראוי להיות מסווג בסיווג האמור.

כך בין השאר בעניין עמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א, סוקר ביהמ"ש את מבחני הפסיקה לצורך סיווג מפעלי תעשיה, וקובע כי המדובר בחמישה מבחנים, המהווים אינדיקציה לפעילות ייצורית המבוצעת בנכסים: מבחן "יצירתו של יש מוחשי מיש מוחשי אחר", מבחן "טיבו של ההליך העיסוקי", מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", מבחן "השבחת הנכס", ומבחן "על דרך ההגדה".

בעמ"נ (ת"א-יפו) 27754-05-11 מאיר אשל נ. ועד ערר על קביעת ארנונה כוללת – ת"א יפו ואח' נדון סיווגו של נכס המשמש להקלטה ועריכה.

ביהמ"ש קבע כי "כתוצאה מהגיוון העצום בפעילות הכלכלית בעולם המודרני, שגם קיבל משמעות מיוחדת עם התפתחות הטכנולוגיה ועם החלפתם של פסי הייצור ומכונות עתירות תהליכים מכניים במחשבים ותוכנות, יישומם של חלק ממבחנים אלו, ככתבם וכלשונם, אינו הולם עוד עיסוקים חדשים אלו" משמע, להגדרה הקלסית של ייצור, "יש לצקת תוכן חדש ועדכני יותר".

9. עלינו לבחון עתה עפ"י המבחנים שנקבעו בפסיקה, האם הפעילות שמבצעת העוררת בנכס נשוא הערר, היא פעילות המזכה אותה בתעריף מיוחד עפ"י סעיף 3.3.1 לצו הארנונה.

10. לגבי המבחן הראשון אנו סבורים כי יש בפעילות של ייצירת ועריכת סרטים משום "יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר".

בענייננו, לא נסתרה עדותה של העוררת לפיה היא מייצרת את הסרטים "משלב קבלת חומר הגלם ועד למוצר המוגמר".

עפ"י עדותה פעילותה כוללת: "עריכה והוספת סאונד, קריינות ומיקס פסי קול, הוספת אפקטים ויזואליים ואפקטים בתלת מימד".

"בסופו של ההליך מתקבל מוצר מוגמר בדמות סרטי פרסומת, סרטים עלילתיים ותוכניות טלוויזיה".

במסגרת פעילות זו שמבצעת העוררת נוצר יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, ועסקין ביש חדש במהותו.

העובדה שחלק מהפעילות הייצורית אינה מתבצעת בעבודת כפיים כי אם באמצעות מחשבים, אינה שוללת בהכרח את אופייה הייצורי של הפעילות.

11. בדומה לכך קבע ביהמ"ש בפס"ד זד פילמס לעניין מבחן זה:

"לטעמי, פעילות המערערת בנכס הינה פעילות ייצורית לכל דבר ועניין, באשר המערערת נוטלת חומר גלם, הוא צילומי הסרט/הסרטון, עורכת אותם באופן שהופך אותם למוצר אחר לגמרי מסרט הצילום עצמו, תוך מתן ביטוי שונה למוצר המוגמר הערוך כעת סינמטוגרפית ובוודאי מעניק לצופה ממד פסיכולוגי שונה ואחר מסרט הצילום הגולמי בעצמו, ומהווה לכן ביטוי שונה למוצר המוגמר, כפי שפעולת עריכת סרטים מחייבת. מעבר לכך, פעולת הפוסט פרודקשין מוסיפה לסרט הערוך קול, מוסיקה ואמצעים נוספים כמו אנימציה ואפקטים

קוליים ואחרים ויחדיו יוצרים מוצר חדש לגמרי. אין כל מקום בעיני להקשר אותו ביקש המשיב לעשות לעבודת עורך דין הנותן שירותי משפט ללקוחותיו במשרדו ולכן עוסק במתן שירותים ובין עריכת סרט/סרטון המביא לקהל הצופים בכל פעם יצירה חדשה".

בענייננו העוררת יוצרת את חומר הגלם הראשוני, דהיינו את הסרט או הסרטון, ולאחר מכן היא מוסיפה לו את פעולת הפוסט פרודקשיין, שהיא כשלעצמה, עפ"י פסה"ד, מהווה פעילות ייצורית.

12. מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", לפיו אם מוענק למוצר ערך מעבר לערכו עבור המזמין לבדו, יש לראות בכך פעילות ייצורית.

בענייננו, הסרט המוגמר המופץ לקהל הרחב הוא בעל ערך מעבר לערכו עבור המזמין.

13. כך גם סבר ביהמ"ש בפס"ד זד פילמס לעניין מבחן זה:

"על פי פסק הדין בפרשת רעיונות, פעילות תחשב לייצורית אם המוצר נועד לשימוש הציבור הרחב ולא תחשב ככזו אם היא נועדה ללקוח שהזמינה. בנסיבות העניין, אין חולק כי המוצר המוגמר נועד ללקוח שהזמין את הסרט. יחד עם זאת, זהו אינו המבחן העיקרי (ראה פרשות מאיר אשל), ועדיין, השימוש הפרטי בנסיבות העניין של המזמין הופך בסיכומו של יום לשימוש ציבורי בהצגת המוצר המוגמר לציבור הרחב. מכאן, שאפילו במבחן זה, שאינו כאמור המבחן המרכזי, עדיין ניתן לראות במוצר המוגמר כמוצר שנוצר בהליך ייצורי".

14. המבחן השלישי הוא "טיבו של ההליך העיסוקי". בענייננו ההליך העיסוקי המבוצע בנכס הוא ייצור ועריכת סרטים והוא כולל את עיבוד חומרי הגלם תוך עבודת הייצור, עריכתם, והפיכתם לסרט שהוא המוצר הסופי.

15. מבחן "השבחת הנכס" או המבחן "הכלכלי", לפיו פעילות ייצורית היא כלי עשייה המשביחה את הערך הכלכלי של הטובין או החומר, אף אם אינה מביאה עימה כל שינוי בצורה. בענייננו העוררת מייצרת בנכס את חומר הגלם הקולנועי – המצולם, עורכת אותו ומשביחה אותו בתהליך הפוסט-פרודקשיין. הסרט שהוא התוצר הסופי שמיוצר בתוך כך, ניתן להפצה המונית, והוא מקיים את המבחן הכלכלי. ללא עבודת הצילום והעריכה ערכו הכלכלי של החומר הגולמי הוא מוגבל. הצילום והעריכה הופכים את החומר הגולמי לסרט והם משביחים את ערכו הכלכלי של החומר הגולמי ומאפשרים את הפצתו לקהל הרחב.

16. בפס"ד זד פילמס קובע ביהמ"ש לעניין מבחן זה כי בעבודת הפוסט פרודקשיין כשלעצמה יש לראות פעילות ייצורית. ביהמ"ש קבע:

"אף אני בדעה, בדומה לדעתה של כבי' השופטת מיכל גונן אגמון, כי המבחן הכלכלי הינו המבחן העיקרי מבין כל ארבעת המבחנים. בנסיבות, לא יכול להיות חולק כי אותו חומר ששימש כמצע למוצר הסופי (אותו חומר גלם מצולם), משבית במהלך ה"פוסט פרודקשיין". בהליך זה הופך חומר הגלם הקולנועי (סרט הצילום והקלטת הקול) למוצר מוגמר כשבדרך כאמור לעיל, מתווספת לו פעולת גזירה ועריכה, הוספת מוסיקה, אפקטים וכיו"ב, עד למוצר המוגמר. סביר בעיני, כי סרט צילום בתוספת הקלטה בלבד, ללא כל התוספות הנדרשות בהליך הפוסט פרודקשיין, ערכו נמוך לאין שיעור מהמוצר המוגמר המובא לעיני הציבור הרחב. לפיכך מתקיים לטעמי גם המבחן הכלכלי של אותו מוצר צילומי, שאמנם כולל חלק מחומר הגלם המצולם, אך מהותו השתנתה והינו עתה סרט/סרטון המהווה מוצר נפרד ועצמאי מזה שהחל את דרכו במכונת העריכה."

17. מבחן "על דרך ההנגדה" או מבחן מרכז הפעילות, לפיו יש לראות פעילות ייצורית כפעילות המנוגדת לפעילות של מתן שירותים. פעילות הנמשכת אל מרכז הגרוויטציה של פעילות ייצורית לעומת פעילות של מתן שירותים. גם מבחן זה מתקיים בעניננו, באשר מרכז הכובד של פעילות העוררת היא ייצורית, מאחר שהיא יוצרת כאמור יש מוחשי אחר.

18. בפס"ד זד פילמס קבע ביהמ"ש בעניין זה:

"גם בפעילות המערערת יש כדי לכוון אל הייצור להבדיל ממתן השירותים. לא בכדי תעשיית הקולנוע והטלוויזיה קרויה "תעשייה", מתבצעת בה פעילות יצרנית לכל דבר ועניין במובן הרחב של המילה, כך גם פעילות המכוונת ליצירת סרט/סרטון מחומר הגלם, הוא החומר המצולם/מוקלט, תוך הרכבת ה"פאזל" לעבר המוצר המוגמר, פאזל המורכב מצילום, אפקטים ויזואליים, מוסיקה, אפקטים קוליים ומהווה לכן יצירה בפני עצמה. בהחלט יתכן כי המוצר המוגמר מבוצע בעצה אחת עם מזמין המוצר, אך בפועל אין בכך כדי להשפיע על עצם היות ההליך ייצורי מה גם שהיוצר בפועל הינו מי שמבצע את כל אותן פעולות המביאות לתוצר הסופי, הוא הסרט. מכאן, שמרכז הכובד בנסיבות הינו דווקא ייצורי, להבדיל ממתן שירותי עריכה למוצר בסיסי."

19. יוער עוד כי לשם סיווגו של נכס בסיווג "מפעלי תעשייה" אין בהכרח צורך בשטחים גדולים או בעובדים מרובים.

בעניין זה יצוין כי כבי' השופטת מיכל אגמון-גונן בפס"ד מאיר אשל נ. ועדת ערר בת"א, דוחה את הטענה כי לא ניתן לחייב את הנכס בסיווג המופחת, נוכח העובדה שהתכליות הללו לא מתקיימות שעה שמדובר באולפן הקלטה ועריכה, אשר אינו מעסיק עובדים רבים והשטח הדרוש לפעילותו הינו קטן.

גם בפסה"ד זד פילמס, קובע ביהמ"ש בעניין זה:

"אין לשכוח, כי המבקש להגדיר מפעל תעשייה כבר אינו רואה לנגד עיניו מבנה בסדר גודל גדול ובו מכונות ענק כבעבר. פעילות ייצורית יכול ותבצע גם בנכסים קטנים, ובאמצעות

מכשירים/מחשבים קטנים ומתוחכמים ובכך יש כדי לשנות גם את החשיבה באשר לשאלת מיקום הנכס והגדרתו כמפעל תעשייה ייצורית."

20. לסיכום, קבע ביהמ"ש בפס"ד זד פילמס :

"לאור כל האמור לעיל, אין מנוס מלהתערב בהחלטת ועדת הערר ולקבוע, כי פעילות הפוסט פרודקשיין המתבצעת בנכס המערערת מהווה פעילות ייצורית מובהקת ולכן עליה להיכנס למסגרת ההגדרה "תעשייה ומלאכה" בצו הארנונה".

הלכה זו, יפה גם לענייננו.

21. איננו סבורים כי פעילות העורר בנכס דומה למלאכתו של עורך דין או מגיה ועורך ספרים. בשונה מפעילותם של אלה, את עריכת הסרטים ועבודות הפוסט פרודקשיין יש להגדיר כפעילות "ייצורית".

22. כאמור לעיל אין מחלוקת כי רובו ככולו של הנכס משמש לפעילות העריכה והפוסט פרודקשיין. לפיכך יש לסווג את כל הנכס בסיווג "תעשייה ומלאכה" בבחינת הולך הטפל אחר העיקר".

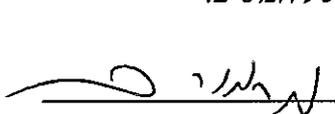
23. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר וקובעים כי פעילות העורר בנכס מהווה פעילות ייצורית, ולפיכך יש לסווגו בסיווג המופחת של "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" עפ"י סעיף 3.3.1 לצו הארנונה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 25.11.2014.

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

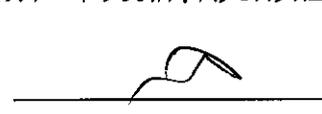
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: רו"ח רונית מרמור



חבר: עו"ד שירלי קדם



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

תאריך : ד בכסלו תשעה
26.11.2014
מספר ערר : 140010878 / 10:16
מספר ועדה : 11087

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ש.פיינטק בע"מ

- ג ג ד -

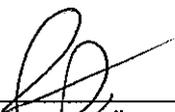
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

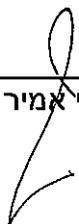
בכפוף להסדר האמור הערר דנן נמחק, כך שככל שהטענה המקדמית שנדונה בערר האמור תדחה ההכרעה בערר תחול גם לשנת 2014 בהתייחס לערר דנן וככל שהטענה המקדמית בערר האמור תתקבל תהיה רשאית העוררת לפנות לוועדה בתוך 30 יום מקבלת ההחלטה, בבקשה להחיות את הערר דנן והוא יתברר לגופו.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 26.11.2014.

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


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

תאריך : ד בכסלו תשעה
26.11.2014
מספר ערר : 140010443 / 11:24
מספר ועדה: 11087

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: א.ב. מתכננים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

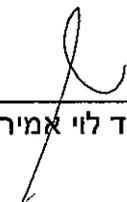
החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה לסילוק סופי ומוחלט בכל טענות הצדדים ביחס לערר, דן יסווג הנכס בשוא הערר בסיווג מחסנים מיום 1.1.12, וזאת בכפוף לכך שלא יחול שינוי בשימוש בנכס. העוררת מחוייבת להודיע על כל שינוי שיחול בשימוש הנעשה בנכס על ידיה ו/או ע"י שוכר משנה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.11.2014.

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


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

תאריך : ד בכסלו תשעה
26.11.2014
מספר ערר : 140010877 / 11:48
מספר ועדה: 11087

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ווין אינטראקטיב (ישראל) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

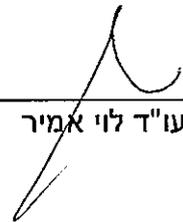
החלטה

לבקשת העוררת הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 26.11.2014.

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


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ד בכסלו תשעה
26.11.2014
מספר ערר : 140010638 / 13:10
מספר ועדה : 11087

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: מרדכי יצחק

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

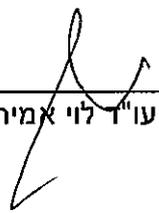
החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.11.2014.

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


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

בפני ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

חברה: עו"ד שירלי קדם

העורר: מיכאל יוחאי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. במסגרת הערר שבפנינו נתקפת החלטת המשיב מיום 12.12.13 בדבר קביעת שנת בניה חדשה לדירה שנהרסה והוקמה מחדש. המשיב קבע בהחלטתו נשוא הערר כי בהתאם להיתר בניה וביקורות שנערכו בנכס, המבנה הקיים נהרס ובוצעה בניה מחדש של הנכס. משכך נקבע כי החיוב על פי שנת בניה חדשה הינו כדין.

טענות העורר

2. העורר טען במסגרת הערר כי על פי היתר הבניה, היה צורך לשנות את כל קונפיגורצית הפנים של הבית אולם התברר כי אין תשתית ביוב בצד המזרחי של המבנה ומשכך הוחלט לא לשנות את פנים הבית הישן ולמעשה הבית כיום הינו שיפוץ של הקומה הראשונה והרחבת עליית הגג במבנה כפי שאושר בהיתר.

3. העורר טען כי השינויים המרכזיים הינם סגירת המרפסות ובניית קירות פנים בקומה הראשונה עד 103 מ"ר, כאשר קירות המעטפת, נקודת הביוב, חדר השירותים וחדר הכניסה לבית לא שונו.

4. העורר טען כי יש להותיר על כנו את תחשיב הארנונה הישן של 69 מ"ר ולהטיל ארנונה לפי שנת בניה חדשה רק על תוספת הבניה.

טענות המשיב

5. לטענת המשיב, על פי היתר הבניה הדירה נהרסה באופן מוחלט והדירה כולה נבנתה מחדש לרבות הרחבתה. משכך לא ניתן לחייב באופן רעיוני על פי שנת הבניה הישנה מקום בו בפועל לא נותרו שטחים "ישנים" בנכס.
6. לטענת המשיב, מדובר בבניה חדשה של כל שטחי הנכס ובהתאם יש לקבוע את שנת הבניה בגין כלל הנכס.
7. לטענת המשיב תכלית הוראות סעיפים 1.3.3 א' ו-ב' לצו הארנונה הוא לשמר את גובה הארנונה על החלק הישן של הבניין שנותר עומד ולייחד את הארנונה הגבוהה יותר לתוספת ולא להוזיל באופן מלאכותי את הארנונה בגין נכס שלא קיים עוד. המשיב טען כי במקרה זה לא נותר נכס ישן אלא מדובר בתוספת בניה חדשה לגמרי.

דיון והכרעה

8. לאחר שהוגשו ראיות מטעם הצדדים וקיימנו דיון הוכחות, סיכמו הצדדים טענותיהם והתיק בשל להכרעה.
9. הדירה נשוא הערר נמצאת בקומה שניה בבניין טורי, בן 3 כניסות. הדירה נמצאת בחלק הפנימי, בין דירות קיימות כאשר הקירות החיצוניים – קיר החזית וקיר העורף של המבנה נהרסו והקירות הצידיים נותרו בהיותם קירות של הדירות משני צידי הדירה נשוא הערר.
10. התקרה והגג נהרסו לגמרי ונבנתה קומה שניה חדשה.
11. על מנת לבנות ממ"ד בדירה, בנה העורר ממ"ד גם עבור הדירה אשר נמצאת בקומה הראשונה 'מתחת' לדירה נשוא הערר.
12. הדירה המקורית הייתה בשטח של 69 מ"ר וכיום על פי רישומי העירייה החיוב הינו בגין שטח של 186 מ"ר כולל המרפסות.
13. בדיון ההוכחות מיקד העורר את השאלה נשוא הערר רק בהתייחס לשטח הדירה המקורית (69 מ"ר), כאשר אין הוא חולק על כך שתוספת הבניה תחויב על פי שנת הבניה חדשה.
14. העורר טען בפנינו כי צנרת הדירה לא השתנתה והמבנה המרכזי הישן, אומנם שופץ הכל אבל הכניסה והשירותים נשארו באותו מקום ביחס לדירה המקורית.

15. מבחינת ריצוף הדירה, הוסר הריצוף המקורי, חלק מהתשתיות שהוקמו מחדש הועברו ברצפה, ורוב התשתיות הועברו דרך התקרה של הדירה שנבנתה מכיוון שלא היה מקום להעבירן ברצפה מבחינת העומק.

16. מכלל הראיות שהובאו בפנינו ניתן ללמוד כי כלל הדירה נהרסה לחלוטין ונבנתה מחדש בשטח גדול מהשטח המקורי.

17. בחנו בכובד ראש את השאלה האם בנסיבות העניין יש להשאיר את שנת הבניה המקורית בגין שטח הדירה המקורית שנהרסה כליל ונבנתה מחדש באופן מורחב, לנוכח היסטוריית הבניה והעובדה שהבניה בוצעה על מבנה קיים (בשונה ממצב בו נהרס מבנה אשר נמצא על הקרקע ונבנה מבנה חדש).

18. העורר עצמו הבהיר כי בכל הנוגע לתוספת הבניה מוסכם עליו כי יש לסווגה לפי שנת הבניה "החדשה".

19. גם כאשר נבנות קומות חדשות בבניין קיים, שנת הבניה לאותן קומות חדשות הינה שנת הבניה למועד הקמתן במנותק משנת הבניה של הבנין עליו מבוצעת תוספת הבניה. בעניין עת"מ (מחוזי ת"א) 1234/07 נילי וינברג נ' מנהל הארנונה-עיריית תל-אביב פדאור 2207 (2007) 179 התייחס בית המשפט לרציונל החיוב לפי שנת בניה למועד הקמת קומות נוספות בבניין וקבע כך:

"לא מדובר בשיפוץ של המבנה הישן או היחידות הישנות אלא בתוספת חדשה של 2.5 קמות ושל 7 יחידות דיור, באופן שנבנה למעשה בניין חדש או חלק מבניין חדש על גג המבנה הישן, כשבניה זו השביחה את הנכס של העותרת וברור גם שהערך הכלכלי של דירה חדשה עולה על הערך הכלכלי של דירה ישנה".

20. לעניין זה נקבעה בחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992, אבחנה בין שיפוץ לתוספת בניה:

סייג להעלאת ארנונה

9א. (א) לא תשנה מועצה סיווג משנה של נכס שנעשה בו שיפוץ, באופן שיש בו העלאה של סכום הארנונה שהיה מוטל על אותו נכס לפי חוק זה אילולא השיפוץ.

(ב) נוסף לנכס שטח עקב שיפוץ שנעשה בו, רשאית המועצה, על אף האמור בסעיף קטן (א) ובכפוף להוראות חוק זה, להטיל ארנונה על השטח הנוסף לפי סיווג המשנה המתאים לאחר השיפוץ.

21. נפנה גם לסיפרו של רוסטוביץ ארנונה עירונית בעמ' 499 :

"התוצאה היא כי על בניין ששופץ והוגדל יכולים לחול שני תעריפי ארנונה שונים, למרות שנעשה אותו שימוש בכל הנכס".

22. ובהמשך בסוגיה דומה לסוגיה המועלית בפנינו (בעמ' 499) :

"סוגיה אחרת היא מה דינו של בניין ישן שנהרס ונבנה בניין חדש תחתיו? כך למשל, אם פחון ישן בן 100 מ"ר הפך בעקבות השיפוץ לבניין אבן חדש בן 200 מ"ר, רשאי פקיד השומה להשית תעריפי ארנונה של בניין חדש בגין כל 200 המ"ר שנבנו ולא רק בגין 100 המ"ר שנוספו, ולעשות זאת לפי תעריף של בניין אבן ולא של פחון".

23. בענייננו כאמור אין עסקינן בשיפוץ פנים אלא בהריסה של הדירה מהיסוד והקמתה מחדש כאמור בהיתר הבניה, על כלל תשתיות המבנה, קירות חיזוניים (למעט שתי דפנות השייכות לדירות שאינן של העורר בקומה שנייה), גג וכו'. לא ניתן להתעלם מהאמור בהיתר הבניה, אשר מתייחס להריסת הדירה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כלל תוספת ממ"ד והגבהת גג רעפים עם ניצול חלל הגג.

24. בנסיבות העניין אנו סבורים כי החלטת המשיב לתייב לפי שנת בניה חדשה את שטח הדירה כולה, הינה החלטה סבירה ועומדת ברציונל העומד בבסיס מדרג החיוב שנקבע לפי שנת גמר בניה. מדובר בדירה חדשה, כשבנייתה השביחה את הנכס ומטבע הדברים גם ערכה הכלכלי עולה על ערכה של הדירה הישנה.

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

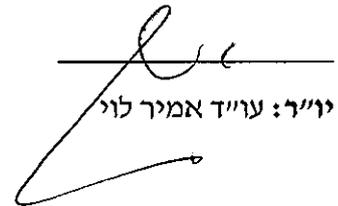
ניתן בהעדר הצדדים היום 27.11.14

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 וסעיף 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, החלטה זו נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום המצאת ההחלטה לצדדים.

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 קדם שירלי



יו"ר: עו"ד אמיר לוי

קלדנית: ענת לוי

ערוצים מס' 140006347
 מס' 140007615
 מס' 140008603
 מס' 140010653
 מס' 140011719

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

בפני חברי ועדת ערר:
 יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
 חברה: ארדת וורבר קורן, עו"ד
 חברה: שירלי קדם, עו"ד

העוררת: נס א.ט בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

שנה רדפה שנה, דחיות מועדים ניתנו אין ספור האחת רדפה את רעותה ואין טעם לפרט כמות הבקשות לדחיה ואורכה, מועדיהן וסיבותיהן.
 בקשות לאיחוד העררים שפורטו לעיל הוגשו בהסכמת הצדדים ואושרו על ידינו. איחוד העררים כלל את שנות המס 2012 עד 2014. העררים עניינם בשאלת חיוב נכסי העוררת בארנונה, בגין שנות המס 2012 – 2014 המוחזקים על ידה בקריית עתידים בתל-אביב.
 מצאנו להציג לשם הנוחיות בטבלה, את פירוט הנכסים הרשומים בספרי המשיב כמוחזקים ע"י העוררת, כשמולם הסיווגים בגין נכסים אלה, בגין כל שנת מס כדלקמן:

לפי רישומי העוררת			לפי רישומי המשיב		
סיווג קיים	שטח	חן לקוח	כתובת	מספר נכס	2012
בתי תוכנה	1210	10195333	ולנברג ראול 36	2000 273484	1.
בתי תוכנה	4031	10195373	ולנברג ראול 36	2000 273514	2.
משרדים	1114	10286608	2184	2000 316884	3.
בתי תוכנה	6314	10286645	2184	2000 316912	4.
בתי תוכנה	3432	10286870	2184	2000 317072	5.
משרדים	179	10287779	2184	2000 317572	6.
משרדים	213	10396263 חשבון סגור	ולנברג ראול 34	2000 374508	7.
משרדים	711	10396519 חשבון סגור	ולנברג ראול 36	2000 374574	8.
בתי תוכנה	999	10396549 חשבון סגור	2184	2000 374599	9.
משרדים	606	10396836 חשבון סגור	2184	2000 374640	10.
לפי רישומי העוררת			לפי רישומי המשיב		
סיווג קיים	שטח	חן לקוח	כתובת	מספר נכס	2013 - 2014

משרדים	1423	10195333	ולנברג ראול 36	2000 273484	.1
משרדים	4742	10195373	ולנברג ראול 36	2000 273514	.2
משרדים	1795	10286608	2184	2000 316884	.3
משרדים	5383	10286645	2184	2000 316912	.4
משרדים	188	10286655	2184	2000 316920	.5
משרדים	167	10286870	2184	2000 317072	.6
משרדים	1175	10287779	2184	2000 317572	.7
משרדים	770	10286890	2184	2000 317080	.8
משרדים	796	10286912	2184	2000 317088	.9
משרדים	62	10416277	2184	2000 316896	.10
משרדים	1208	10528799	2184	2000 317048	.11
משרדים	760	10287220	2184	2000 317244	.12
משרדים	785	10287232	2184	2000 317252	.13
משרדים מיום 1.11.13	478	10685054		2000 397342	.14

בישיבת יום 11.7.2013 הסכימו הצדדים שאין מחלוקת לגבי גודל השטחים, נשוא העררים.

בערר לשנת 2012 מדובר ב- 10 נכסים אשר מתוכם לפי גרסת המשיב הנכסים המפורטים במס' 7 – 10 סגורים ואין העוררת מחויבת ב בארנונה בגינם.

בעודנו יושבים לכתיבת החלטה הוגשה בתאריך 28.9.2014 בקשה להחיל את ההחלטה שתינתן בעררים שבנדון גם על הערר לשנת 2014 שמספרו **140010653** מבלי הצורך להגיש ראיות וסיכומים. כב' היו"ר אמיר לוי נעתר לבקשה.

נדגיש כי ערר מספר **140010653** שהוגש בתאריך 30.4.2014 והוסכם לגביו כי ההחלטה שתינתן תחול גם על נכס נשוא ערר זה, נסב על נכס 2000397342 ח-ן לקוח 10685054 בשטח של 478 מ"ר בסיווג 'משרדים' החל מיום 1.11.2013.

תשובת המשיב מיום 26.2.2014 ניתנה רק לעניין נכס זה.

בקשת העוררת מהמשיב ליתן פטור בגין 'נכס ריק', לחילופין לסווגו בסיווג 'מחסנים', לחילופין חילופין לסווגו כ- 'בית תוכנה' בהיות הפעילות בנכס זה חלק מעיסוקה העיקרי של העוררת. לעניין זה ניתנת החלטתנו על אתר **הדוחה** את הבקשה ליתן פטור נכס ריק, ו/או לסווג שטח זה כ- מחסנים, שכן לא באה כל ראיה להוכחת המבוקש. תצהירי העוררת מטעם גב' אמיתי ומר חדד כמפורט מטה, אין בהם כל התייחסות לשטח נשוא ערר זה.

הבקשה החלופית לסווג שטח זה כבית תוכנה במקום 'משרדים', מתקבלת לאור ההחלטה במכלול נכסי העוררת כמפורט לקמן.

כעולה מבקשת ב"כ העוררת שהוגשה כאמור ביום 28.9.2014 בערר מס' **140010653** – **בקשה שהוגשה בהסכמת ב"כ המשיב**, נרשם מפי ב"כ העוררת כי ההחלטה שתינתן בעררים הקודמים תחול גם על הערר לשנת 2014. נדגיש כי על פי כתב הערר שהוגש בתאריך 30.4.2014 הערר נסב על נכס אחד בלבד [ח-ן 10685054].

מתוך טעות משרדית ערר 140011719 לשנת הכספים 2014 שהוגש ביום 27.4.2014 לא נפתח במועדו וביום 1.10.2014 הוגשה בקשה מוסכמת ע"י הצדדים כי גם הערר הנ"ל ידון במאוחד עם שאר העררים.

התוצאה שהנכסים כמפורט בטבלה לעיל [שנת 2014 / 2013] כלולים בהחלטה דכאן.

ניסיונות פשרה לא צלחו ולא באה הסכמה בין הצדדים לסיום המחלוקות. האשמות הוטחו בין ב"כ הצדדים, לבסוף הוגשה לפנינו בתאריך 9.9.2014 בקשה מוסכמת בין הצדדים לפיה תתעלם הוועדה מהצעות וניסוחי פשרה שהיו בין הצדדים.

בהעדרה של פשרה הדיון בחנו טענות הצדדים, התצהירים שהוגשו מטעם הצדדים והסיכומים גופם.

לא נוכל להתעלם מתצהירי עדות ראשית שהוגשו מטעם העוררת בתאריך 6.12.2012 של הגב' עינת אמיתי, להלן: 'עינת' המשמשת כסמנכ"לית משאבי אנוש, ושל מר צחי חדד, להלן: 'חדד', המשמש כסמנכ"ל הכספים אצל העוררת.

עיקר טענות הצדדים:

1. לטענת העוררת אין לחייבה בארנונה בגין חלק משטח הנכסים המוחזקים ואשר בהסכמה סווגו בסיווג 'משרדים' [כאמור 15% מכלל השטחים המוחזקים ע"י העוררת], אלא שיש לחיבה בגין כל השטחים, ללא יוצא מן הכלל, כ- 'בית תוכנה' שכן אין חולק כי עיסוקה העיקרי של העוררת הוא 'בית תוכנה'.

2. העוררת טוענת כי בין אם הושגה הסכמה בעבר ובין אם כעת אין כל הסכמה, הרי לשיטתה יש לחייב את השטחים ללא יוצא מן הכלל כ- 'בית תוכנה'.

3. לביסוס טענתה צירפה העוררת, בין היתר את פסק הדין שניתן ביום 9.12.2013 עמ"ן 13929-06-13 וויפי בע"מ נ'. עיריית תל-אביב-יפו ואח'.

4. עוד טוענת העוררת כי יש לסווגה בסיווג "בית תוכנה" שכן הסיווג הינו "קרוב יותר" לפעילותה מאשר ה"סיווג השירי".

5. מאידך, טענת המשיב כי בנכסים אותם מחזיקה העוררת, אין את הסממנים הנדרשים על מנת לסווגה כ- 'בית תוכנה', שכן הסעיף הרלוונטי בצו הארנונה נועד אך ורק לגבי מי שעוסק בייצור תוכנה, בשלב הייצור בלבד.

6. לטענת המשיב בכל חמשת הבניינים המוחזקים ע"י העוררת מתבצעים בהם שימושים שאינם בבחינת ייצור תוכנה ולשיטת ב"כ המשיב, לא באה כל ראייה מצד העוררת איזה מן השטחים בפועל משמשים לייצור תוכנה ואלה שטחים מיועדים לשימוש הנהלה, כספים, משאבי אנוש תמיכה ויעוץ.

7. ב"כ המשיב מסכימה כי מדובר בהיקף שטחים ניכר כ- 20,000 מ"ר בחמישה בניינים.

8. ב"כ המשיב ביקשה מהוועדה לאמץ את התלטת המשיב אשר סיווג את כל השטחים בסיווג 'משרדים' ולא הותיר ולו מ"ר אחד, בסיווג 'בית תוכנה'.

9. עוד טוען המשיב כי פסיקת בתי המשפט עומדת לצידו בפרשנות שניתנה לעניין סעיף 3.3.3 לצו הארנונה הכולל שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו- "תוכנה" אשר לדעתה לא חלים בענייננו. בין היתר פס"ד שניתן בפרשת ווב סנס בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, עמ"ן 29761-02-10. [להלן: 'יוב סנס']

העובדות שבפנינו ודיון:

10. מצאנו לציין בפתיח להחלטתנו כי צר לנו שלא העוררת ולא המשיב, הצליחו להגיע להסכם פשרה, בין חדש ובין בחידושו של ההסכם הישן.

11. לא במועד שמיעת הראיות ביום 11.7.2013 ולא במועד הגשת הסיכומים הצליחו הצדדים, להגיע להבנות והסכמות. משכך אין מנוס מלתת החלטה על פי הראיות שהוגשו והעדויות שנשמעו.

12. יוער על אתר כי אין אנו מקבלים את עמדת המשיב שבסופו של יום בהעדר 'פשרה' הוא מחייב את שטחי העוררת, כולם, כ'משרדים'.

13. על פי מבחן השכל הישר והגיון הדברים, במיוחד לאור תפקיד המשיב לגבות מס אמת מנישומיו לא ברור לנו כיצד המשיב מודה שבעבר סווגו נכסי העוררת כ- 'בית תוכנה', לפחות ב- 85% משטחם, במיוחד משלא באה ראייה בפנינו שהשימושים שעשתה העוררת בעבר וכעת, שונו באופן משמעותי כך שיש מקום לסווג כל שטח נכסי העוררת כעת כ- 'משרדים' בניגוד להסכמות בעבר.

14. קשה לנו להשתחרר מהרושם שהחלטה זו באה אך ורק משום שלא הושגה פשרה, כבעבר. לו הושגה- הכל אֶתִי שפיר.

15. סעיף 3.3.3 לצו הארנונה של עיריית תל אביב לשנת 2012 קובע:
"בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה, יחויבו ב – 147.88 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים".

16. נוסח צו הארנונה הכללית בסעיף השיורי קובע בסעיף 3.2 לצו כך:
'הארנונה הכללית לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3 בצו הארנונה'.

17. מתצהיר עינת ומעדותה בפנינו עולה כי העוררת הינה אחד מבתי התוכנה הגדולים בישראל ומעסיקה כ- 600 עובדים בתחום התוכנה. רשימה שמית ארוכה מובנית בתוך סעיף 5 בתצהירה.

18. בעדותה בפנינו מאשרת עינת בזו הלשון: "אני מבהירה כי אמור בתצהירי לגבי מצבת כח האדם שכל העובדים שמופיעים ברשימה הם אנשים שיושבים בנכס בקרית עתידים ועוסקים באופן ישיר בייצור ופיתוח תוכנה. יש בסה"כ כ- 600 עובדים בתצהיר שלי ובעתידים יש בין 800 ל-900".

19. עדותה זו לא נסתרה בפנינו ואין כל סיבה שלא לאמץ את נתונה.

20. חדד, מאשר בתצהירו, בסעיף 4 ובנספח "א" שצורף לו שעד לתום שנת המס 2011 היה הסכם פשרה לפיו מכלל השטחים המוחזקים ע"י העוררת, הרי ש- 15% מהם סווגו כ-'משרדים'; יתרת השטחים סווגו כ-'בית תוכנה'.

21. אין מחלוקת בין הצדדים שעד לתום שנת המס 2011 היה הסכם פשרה כאמור לעיל, הסכם זה לא הוארך ולא חודש.

22. עדותו של חדד בפנינו הייתה אמינה ולא מצאנו לנכון לפקפק בה. עיקרה כפי שענה לשאלת היו"ר: "בהתייחס לסעיף 7 לתצהירי, ייעוץ זה חלק מהשלב של ייצור תוכנה. אני מבהיר כי הפריטים שציינתי בסעיף (5 הראשונים) מדובר לא רק בייעוץ רגיל שנותנת העוררת לגופים זרים, במסגרת אותו יעוץ אנו מייצרים תוכנה לאותם גופים. השלב הראשון זה ייעוץ ואחרי זה ממשיכים לייצור. למשרד הביטחון יצרנו תוכנה. יש לנו לא מעט מדינות זרות שאנו מייצרים להם תוכנות. ייעוץ שלא המשיך לייצור תוכנה הניב כ- 1% עד 2% מסך ההכנסות של העוררת".

23. בהמשך חקירתו לב"כ המשיב, עונה חדד כך: "לאחר שייצור התוכנה הסתיימה ועברה ללקוח, יש מקרים שאנחנו ממשיכים לתת שרותי תחזוקה, שיפור, שדרוג, התאמות. לדוגמא עיריית ת"א התוכנה לא הסתיימה הצוות בעיריה כל הזמן רוצה שיפורים, המערכת אף פעם לא נגמרת...אני לא יכול לפצל את ההכנסות בין הכנסה מיצור התוכנה לבין ההכנסות משהשלבם לאחר מכן של השרות והפיתוח הנוסף...שיוק הכוונה שאנחנו מוכרים מערכות מחשב משולבות ומערכות תוכנה...המערכות המשולבות הם לא יותר מ- 5% עד 6% מהפעילות שלנו. לדוגמא משרד הביטחון שקונה מאתנו תוכנה לאיתור אויב זקוק גם לצג מיוחד עליו תפעל התוכנה. בהתייחס לעמוד 5 לדו"ח הכספי שצורף לתצהירי, הוצאות מכירה ושיווק זה הוצאות של אנשי המכירות זה עיקר ההוצאה, הוצאות הנהלה וכלליות זה הוצאות של המנהלים שמנהלים את הפרויקטים, הנהלת כספים ומשאבי אנוש".

24. הארכנו מעט בציטוט מעדותו של חדד שכן שוכנענו מהאמור שהעוררת היא בית תוכנה לכל דבר ועניין.

25. יודגש בנוסף שמר חדד העיד וטען בפנינו כי: "ההכנסה של החברה כמעט כולה מתמורה בגין התוכנות שאנחנו מספקים ללקוחות, התחזוקה של התוכנות האלה לאורך זמן ושרותי מיקור חוץ לגבי התוכנה, הכוונה שלקוח יש לו מחלקת מערכות מידע שנותנת שרות לארגון לפעמים עובדי החברה עובדים בבית הלקוח זה שרותי מיקור".
26. בטרם נסקור את הפסיקה הרלוונטית ובטרם ניתן מענה האם שטחי המשרדים הם הכרחיים למהלך השימוש העיקרי בנכס כבית תוכנה, נעמוד על התצהיר שהוגש מטעם לירון חרבי להלן "לירון", חוקר שומה מטעם המשיב.
27. לירון ביצע ביקור בנכס בתאריך 7.5.2012 וממצאיו צורפו לתצהירו. בדיון בפנינו אישר לירון לשאלת היו"ר כך: "הפירוט שנספח לתצהירי אני כתבתי עד לקטע האומר 'להלן פעילות החברה' אותו העתקתי מאתר החברה".
28. לירון מאשר בפתיח לדו"ח פעילות החברה: פיתחו תוכנות לחיל האוויר (מערכת שליטה ובקרה אווירית) וכיום מוציאים להם גרסאות חדשות.
29. יתר הרשום בדו"ח הועתק מאתר החברה ועל פי דברי לירון: 'מה שהעתקתי מאתר החברה זהה למה שהוסבר לי במהלך הביקורת ולכן העתקתי את זה'.
30. יוער כי גם אם לא כל המידע שהועתק מאתר החברה נאמר לו במהלך הביקור במקום מפי עובדי החברה, ואנו סבורים כי היקפי מלל כאלה לא נמסרו לחוקר במהלך הביקור, הרי שאנו בדעה כי גם הרישום מטעם לירון ברישא לדו"ח [אפילו שאינו חתום על ידו אך אישר שהוא ערך אותו ולא החוקר יוסף ממן שהיה בעת ההיא מתלמד], מעיד כי גם לשיטת המשיב עיקר הפעילות בנכס מטעם העוררת הוא בייצור תוכנות, חידושן ופיתוחן.
31. לירון צירף לדו"ח תשריטים עליהם רשם מיקומם של משרדי ההנהלה, ומיקומם של התוכניתנים, מפתחי פרויקט TSG לצה"ל ופרויקטים נוספים.
32. החוקר לא המציא לנו מידע מדויק מה נעשה בפועל בכל קומה ולא ניתן לצפות מהוועדה שהיא תרכז את כל השטחים בהם טוען המשיב כי מדובר במשרדים.
33. הנטל להוכיח לוועדה כי דו"ח החוקר מדויק וממנו ניתן להתרשם מה ההיקפים במ"ר המשמשים רק את משרדי ההנהלה והאם משרדים אלה שטחם גדול מהשטחים בהם מתקיים ייצור התוכנה מוטל על המשיב, במיוחד לאור החלטתו כי כל השטחים הרבים, כ- 20,000 מ"ר, יסווגו בסיווג 'משרדים'.

34. יחד עם זאת גם אם נקבל כעובדה מוכחת את השטחים שציינה בסיכומיה באת כח המשיב, הרי שניתן להיווכח כי בנין מס' 2 בשטח של 1208 מ"ר משמש להנהלת העוררת, ראשי חטיבות, מנהל מרכז תמיכה, מנהל פיתוח ושיווק והטמעת למוצרי תוכנה ושיווק. כך גם קומות 16, 18 בבנין 4 בשטח של 4742 מ"ר משמשים גם כהנהלת החברות נס העולמית והישראלית וכן רשום כי מנהלת פיתוח פרויקט מנורה, לאומי ומחלקה משפטית ומחלקת שכר, מצויה בנכסים הנ"ל.

35. גם אם נחבר את השטחים הנטענים כי משמשים רק את ההנהלה ולא את היצור הרי שיש לבדוק מתוך כלל שטחי העוררת, כ- 20,000 מ"ר, מה היחס בין שטחי ההנהלה לשטחי הייצור, והאם יכולה העוררת להשתמש בשטחי ייצור התוכנה מבלי שתבוא תמיכה מאת ההנהלה.

36. לדעתנו התשובה לכך שלילית.

37. יוער כי השטחים למעשה מהווים יחידות הומוגניות מעורבות שימוש, באופן שאין מבנה אחד מאכלס רק את משרדי העוררת ומנותק מיתר השטחים או שניתן להפריד בין מתקניו השונים.

38. במחלוקת שבין הצדדים דעתנו כדעת העוררת. אין צורך להוכיח שכל מ"ר ומ"ר מכלל השטחים הגדולים משמש רק את ייצור התוכנה. די שהתרשמנו שעיקר עיסוקה של העוררת והשימוש בשטחים משמש לצורך ייצור התוכנה.

39. לדעתנו אין חולק שהעוררת הינה אחת מחברות התוכנה הגדולות בארץ ודי לראות את כמות המתכנתים העובדים בשירותה בנכס. [600 עובדים בתחום התוכנה מתוך מכלול של 800-900 עובדים].

40. נציין כי בבר"מ 4021/09 פרשת מישל מרסייה נקבע כי כאשר קיימות בצו הארנונה שתי קטגוריות רלבנטיות: קטגוריה שיורית או הקטגוריה הספציפית נוטה הכף לעבר הגדרה פוזיטיבית וספציפית הקיימת בצו מאשר לקטגוריה שיורית שבו, אשר בצידה תעריף גבוה שאינו מתחשב בטיבם ובמהותם הייחודית של הנכסים. זאת, ככל שהלשון, התכלית של סיווג ספציפי והשכל הישר, מאפשרים זאת. בית המשפט ציין, כי תוצאה זו מתחייבת גם ממידת ההגינות.

41. לדעתנו, ההגינות ותום הלב מחייבים כי מקום שהמשיב כרשות ציבורית, הסכים בעבר שמרבית שטחי העוררת משמשים כבית תוכנה ומתאימים לסיווג זה, לא ניתן במחי קולמוס לבטל הסיווג מבלי שתונח בפניו תשתית ראויה לשינוי המצב העובדתי ותחת זאת להחליט כי כל ה- 20,000 מ"ר יסווג כ'משרדים'.

42. אנו בדעה כי פסק הדין שניתן ע"י כב' השופט מודריק בעמ"נ 13929-06-13 וויפי בע"מ נ' עיריית תל-אביב, אף שנאמרו כהערה בלבד, תואמים במלוא הצניעות גם את דעתנו, כפי שנקבע שם:

"שמן הראוי להתייחס לפעילות מנהלתית במסגרת עסק שרוב תכליתו ייצור או פיתוח או עדכון של תכנה כחלק בלתי נפרד מפעילות הייצור או הפיתוח".

43. ברוח דומה נפסק עמ"נ 15927-06-12 מנהל הארנונה של עיריית פתח תקוה. נ' אי.אם.סי קומפיוטר סטורג' סיסטם מיום 17 יולי 2013.

44. הוכח לנו כי אין מדובר במתקן רב תכליתי בשימושים מגוונים שנועדו לתכליות שונות שניתן להפריד בין מתקניו השונים. [ראה ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים נ'. עיריית ראש"צ.

45. נכון שמדובר בשטחים גדולים המשמשים בערבוביה, אך לדעתנו השטחים המשמשים כמשרדים, ככל שיהיו גדולים כטענת המשיב, הרי שביחס ליתרת השטחים בהם עיקר השימוש הוא בית תוכנה, הינו בטל בששים ויש לסווג בסיווג אחיד את כל השטח על פי הכלל הטפל הולך אחר העיקר.

46. כאמור לא נוכל להתעלם מהקביעה של המשיב עצמו, אפילו באה במסגרת הסכם פשרה בעבר, שמרבית השטח 85% סווג כבית תוכנה.

47. לא נוכל להתעלם מתצהיר ועדות עינת מטעם העוררת כי מועסקים למעלה מ- 600 עובדים באופן ישיר בייצור ופיתוח תוכנה. מסה כזאת של עובדים אינה מועסקת בעבודות משרדיות אצל העוררת. דבריה נתמכים למעשה גם בעדות החוקר לירון מטעם המשיב, שאמנם מדובר באחת מחברות הטכנולוגיה הגדולות בארץ.

48. בעמ"נ 29761-02-10 **ווב סנס בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו**, (ניתן ביום 8 אוגוסט 2011 ע"י כב' השופטת בדימוס שרה ברוש – להלן **"ווב-סנס"**) נפסק כי לצורך סיווג נכס בסיווג של **"בתי תוכנה"** נדרש לפי סעיף 3.4.3 לצו הארנונה (סעיף 3.3.3 בצו הארנונה במקרה שלנו), כי תתקיים בו בעיקר **"פעילות ייצורית"** של ייצור **"תוכנה"**. הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: **"בעיקר"**, **"ייצור"** ו**"תוכנה"**.

49. נפסק, כי המונח **"בעיקר"** מכוון, 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.

50. החלק העיקרי של הכנסות העוררת לפנינו בא לה מייצור התוכנות, פיתוחן, שדרוגן, כאמור בעדות חדד 'יעוץ' שלא המשך לייצור תוכנה הניב 1% - 2% מההכנסות. לא הוכח לנו שהעוררת מפתחת תוכנות המיועדות לשימושה העצמי ולכן אין להכיר בכך פעילות ייצורית, [ראה פרשת ווב-סנס].

51. לאור הנסיבות הקונקרטיות של תיקי ערר אלה, הראיות והעדויות שהיו בפנינו, לדעתנו אין קושי לקבוע כי הסיווג הנכון יהא 'בית תוכנה' ויחול על כל הנכסים המוחזקים ע"י העוררת נשוא העררים שבפנינו.

סוף דבר

הערר מתקבל. נכסי העוררת המפרטים בטבלה לעיל, יסווגו כבית תוכנה לשנות המס 2012-2014. לא מצאנו לחייב את המשיב בהוצאות העוררת.

ניתן היום, 27 בנובמבר 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.

י"ר: עו"ד יהודה מאור
חברה: עו"ד ארדת יורבר קורן
חברה: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי