

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טו בתמוז תשעו
21.07.2016
מספר ערר : 140012875 / 08:48
מספר ועדה : 11400

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: רו"ח רונית מרמור
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: סופטוויל בע"מ חברה פרטית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

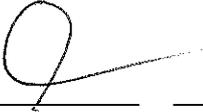
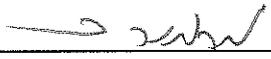
החלטה

כמבוקש.

אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.07.2016.

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	 חברה: רו"ח מרמור רונית	 יו"ר: עו"ד מאור יהודה
---	---	--

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: המגרש המוצלח בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

העוררת הינה הבעלים והמחזיקה של נכס המצוי ברחוב בלפור 4 תל אביב. הערר הוגש על 4 נכסים בכתובת הנ"ל, בגין שנת המס 2015, הרשומים בפנקסי העירייה כך:

א. נכס מס' 2000151465; ח-ן לקוח 10033645 שטח במ"ר 30 מ"ר; סיווג מחסנים.

ב. נכס מס' 2000151480; ח-ן לקוח 10033661 שטח במ"ר 44 מ"ר; בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים.

ג. נכס מס' 2000151485; ח-ן לקוח 10033666 שטח במ"ר 92 מ"ר; בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים.

ד. נכס מס' 2000151490; ח-ן לקוח 10033672 שטח במ"ר 91 מ"ר; בסיווג תעשייה ומלאכה.

אין מחלוקת לעניין השטחים של נכסים אלה, כרשום בספרי העיריה.

המחלוקת בין הצדדים נסבה על הפרשנות שיש לקבוע על פי סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] תשכ"ד-1964 (להלן: "פקודת העיריות"; "הפקודה") ("בניין שנהרס או ניזוק"); מה התקופה הקצובה לכל נכס ונכס בקבלת הפטור; מה הסיווג הנכון של כל נכס ונכס לאחר ניצול הפטור וכיצד יש להעניק ולסווג את התעריף המזערי בתום תקופת הפטור לאור התיקון של סעיף זה.

בשל המחלוקת נצטט במבוא את נוסחו המדויק של סעיף 330, (ההדגשות שלנו), כך:

330. נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה 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);

(2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי

סעיפים 8 ו-9 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, **הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה – תקופת התשלום)**;

(3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;

(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה. יודגש כי בהתאם לחוק לתיקון פקודת העיריות (מס' 131), התשע"ב – 2012 (ס.ח. 2374 מיום 2.8.2012) נקבע:

"תחילתו של סעיף 330 לפקודת העיריות, כנוסחו בסעיף 1 לחוק זה, ביום י"ט בטבת התשע"ג- (1 בינואר 2013) (להלן- יום התחילה); על אף האמור בסעיף 330 (1) לפקודת העיריות כנוסחו בסעיף 1 לחוק זה, תקופת הפטור הראשונה כאמור באותו סעיף, לנכס שהיה פטור בשל סעיף 330 לפקודת העיריות במשך **12 שנים** שקדמו ליום התחילה תהיה שנתיים מיום התחילה."

עיקר טענות הצדדים:

1. לטענת העוררת יש לסווג את כל ארבעת הנכסים דלעיל, בסיווג מגורים, אזור מספר 3 סוג בניין ו', כאמור בטבלה מיום 17.4.2013 שצורפה למכתב העירייה מיום 11.4.2013 צורף לתצהיר העוררת **כנספח 6**.
2. יש להעניק לנכסים א' ו- ב' לעיל, פטור מתשלום ארנונה **גם** לשנת המס 2015. זאת מכח הסכם פשרה בין הצדדים, **נספח 4** לתצהיר העוררת.
3. יש להעניק לנכסים ג' ו- ד' לעיל, פטור מתשלום ארנונה לשנת המס 2015. זאת מכח **נספחים 5, 7**, לתצהיר העוררת.
4. הבניין כולו בו ממוקמים הנכסים הינו בניין המיועד לשימור. מצבו גם כיום אינו ראוי לכל שימוש בהעדר תשתיות ויש להמשיך ולהעניק פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות. בהקשר זה טוענת העוררת כי הוגשה תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965. [**נספח 3** לתצהיר העוררת].
5. לטענת העוררת, כל 4 הנכסים יסווגו בהתאם לסיווג 'מגורים' שנעשה עקב היותם של הנכסים, ללא שימוש ובהסתמך על ייעודם המקורי, בהתאם להיתר ולתב"ע שהינו 'מגורים' וכפי שרשם המשיב בספריו את סיווג הנכסים.
6. לטענת המשיב כל 4 הנכסים שבערר זוכו בפטור לא ראוי לשימוש לפי סעיף 330 לפקודה ובייחס לארבעתם תקופת הפטור הראשונה חלפה והם מחויבים בסכום המזערי בהתאם להוראות חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשמ"ג-1992 [סעיפים 8 ו-9] על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין.

7. לטענת המשיב כל 4 הנכסים ימוסו- בתום ניצול תקופות הפטור- בהתאם לשימוש האחרון שנעשה בנכס, למרות הסיווג 'מגורים' שנעשה עקב היותם של הנכסים, ללא שימוש; ואין להסתמך על ייעודם המקורי בהתאם להיתר ולתב"ע שהינו 'מגורים'.

עובדות המקרה והראיות בפנינו:

8. תצהיר מטעם העוררת ע"י הגב' ליאורה מיכקשווילי, להלן: 'ליאורה', הוגש לנו ביום 30.12.2015

9. תצהיר מטעם המשיב ע"י הגב' פמלה כהן, להלן: 'כהן', הוגש לנו ביום 22.2.2016

10. אין חולק כי הבניין כולו מיועד לשימור מחמיר כטענת ב"כ העוררת בסעיף 24 לסיכומיו.

הפטור לנכסים המתוארים במבוא א' ו- ב'.

[נכס מס' 2000151465; ח-נ לקוח 10033645; ונכס נכס מס' 2000151480; ח-נ לקוח 10033661]

11. בסעיף 6 לתצהיר טוענת העוררת כי לעניין 2 הנכסים שפורטו על ידנו א. ו- ב. לעיל, מגיע פטור גם לשנת המס 2015 קרי החל מיום 1.1.2015 בהסתמכה על ההסכם בין העוררת למשיב- נספח 4 לתצהירה.

12. הסכם זה קובע מפורשות כי העוררת זכאית לפטור לשנות המס 2001 ואילך. [ראה סעיף 3 בנספח 4.]

13. המסקנה המשפטית שלנו היא כי עד לכניסתו לתוקף של תיקון 131 הני"ל, לעוררת ניתן פטור מלא של 12 שנה. כלומר החל מהמועד הקובע 1.1.2013 זכאית העוררת לעוד 2 שנות מס בפטור- קרי שנות המס 2013 ו- 2014.

14. המסקנה המתבקשת כי העוררת חייבת בארנונה לשנת המס 2015. [שאלת קביעת מהו התעריף המזערי לחיוב תידון בהמשך.]

15. טענת העוררת כי אותם נכסים א, ב, עדיין אינם ראויים לשימוש, אינה יכולה לסתור את תיקון 131 או לבוא במקומו, שכן החיוב המזערי נקבע לנכסים הראויים לפטור, משכך העניק המחוקק פטור נוסף של 2 שנים. נוסח הסעיף 330 על תיקונו תואם את החלטת המשיב.

16. כלומר, אין אנו מקבלים את טענת העוררת כפי שהצהירה ליאורה בסעיפים 13, 14 לתצהירה. לא מצאנו פגם בהחלטת המשיב לעניין נכסים אלה. [א. ו- ב' למבוא].

17. ב"כ העוררת צרף לסיכומיו את הסכם הפשרה מיום 6.5.2001 במלואו. הסכם זה לא הוגש במסגרת הראיות. יחד עם זאת עיון בו מוכיח כי כל זכות תביעה של המשיב כנגד העוררת, מכל מין וסוג שהוא לרבות תשלומי ארנונה ואגרות למיניהם עד ליום 31.12.2000 יראו כמשולמות לאחר עמידת העוררת בתשלומים הנקובים שם.

18. אין בחוזה כדי לפגוע או לסתור את המוסכם בנספח 4 לתצהיר העוררת, בו נרשם מפורשות כי: "ממצאים אלה יהוו בסיס לחיובים בגין ארנונה ומים החל מיום 1.1.2001"

19. אין אנו מקבלים את עמדת ב"כ העוררת כעולה בסיכומיו בסעיפים 14 ו-15. אין לקבל את הגישה שהפטור שניתן בהסכם זה לא הוגבל בזמן וכוחו 'ההסכמי' מעל ומעבר וגובר להוראות החוק.

20. אם ירדנו לעומק דעת ב"כ העוררת, שהתיקון שנעשה [131] אינו חל בעניינה של העוררת, לנוכח הוראות ההסכם, בין זה שצורף לסיכומיו ובין זה שצורף כנספח 4 לתצהיר העוררת, והמשיב מפר מולו התחייבות חוזית/הסכמית, עליו לפנות לבית המשפט המנהלי בעתירה מנהלית ולא בערר כאן.

הפטור לנכסים המתוארים במבוא ג' ו- ד'.

[נכס מס' 2000151485 ; ח-ן לקוח 10033666 ; ונכס נכס מס' 2000151490 ; ח-ן לקוח 10033672]

21. לשני הנכסים הנ"ל ניתן פטור מארנונה בגין נכס לא ראוי לשימוש מתאריך 1.1.2004 ועד לתאריך 31.12.2010 כקבוע בנספח 7 לתצהיר ליאורה, מכתב מנהלת המחלקה אצל המשיב מיום 3.2.2010. [ראה: סעיף 16 לסיכומי ב"כ העוררת].

22. לשני הנכסים הנ"ל הוענק פטור לתקופה נוספת של שלוש שנים החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2015 כקבוע בנספח 5 לתצהיר ליאורה- מכתב מנהלת המחלקה אצל המשיב מיום 11.4.2013. [ראה: סעיף 17 לסיכומי ב"כ העוררת].

23. אנו משערים כי לנכסים אלה הוענק הפטור גם לשנות המס 2011 ו- 2012 אך לא הוצגה בפנינו ראיה לכך. מכל מקום משאנו דנים בערר לשנת 2015 בלבד, הרי הפטור שניתן יעמוד בתוקף עד לסיום שנת המס הנדונה בפנינו.

24. משניתן הפטור לנכסים אלה עד לתום שנת המס 2015 מן הראוי למען יעילות הדיון ועשיית צדק עם הצדדים לקבוע גם מה השימוש האחרון שנעשה, ככול שנמצא בתיק הוועדה ראיות לכך ובהנחה שכל תקופת הפטור מוצתה ע"י העוררת, כנטען בסיכומי הצדדים [אף אם העוררת טוענת בסעיף 66 לסיכומיה- כי טוענת זו כטענה חילופית].

הראיות שהונחו בפנינו לעניין חיובי הארנונה הכללית כדרישות המשיב ומסמכיו. [צורפו כנספח 8 לתצהיר מטעם העוררת].

25. בגין נכס א' המתואר במבוא: החיוב לשנת המס 2012 מחייב את העוררת, לפי נתוני המשיב בשטח לחיוב 30 מ"ר; בעמודת 'השימוש' רשום: מגורים.

26. בגין נכס ב' המתואר במבוא: החיוב לשנת המס 2012 מחייב את העוררת, לפי נתוני המשיב בשטח לחיוב 44 מ"ר; בעמודת 'השימוש' רשום: מגורים.

27. בגין נכס ג' המתואר במבוא: החיוב לשנת המס 2012 מחייב את העוררת, לפי נתוני המשיב בשטח לחיוב 92 מ"ר; בעמודת 'השימוש' רשום: מגורים.

28. בגין נכס ד' המתואר במבוא: החיוב לשנת המס 2012 מחייב את העוררת, לפי נתוני המשיב בשטח לחיוב 91 מ"ר; בעמודת 'השימוש' רשום: מגורים.

29. על פי המתואר לעיל, יצאו חיובים לשנת המס 2013.

השינויים בהודעות החיוב לשנת המס 2015. [נספח 9 לתצהיר העוררת].

30. נכס א' שונה סיווגו למחסנים בעמודת 'פרטי החיוב' – לא מפורט בטופס 'שימוש'. המשיב משגר מכתב לעוררת מיום 24.12.2014 המבהיר לה כי השינוי נעשה לאור השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור מארנונה, וזאת לפי רישומיו.

31. נכס ב' שונה סיווגו לבניינים שאינם למגורים בעמודת 'פרטי החיוב' – לא מפורט בטופס 'שימוש'. המשיב משגר מכתב לעוררת מיום 24.12.2014 המבהיר לה כי השינוי נעשה לאור השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור מארנונה, וזאת לפי רישומיו.

32. נכס ג' שונה סיווגו לבניינים שאינם למגורים בעמודת 'פרטי החיוב' – לא מפורט בטופס 'שימוש'. המשיב משגר מכתב לעוררת מיום 24.12.2014 המבהיר לה כי השינוי נעשה לאור השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור מארנונה, וזאת לפי רישומיו.

33. נכס ד' שונה סיווגו לבתי מלאכה, מפעלי תעשייה בעמודת 'פרטי החיוב' – לא מפורט בטופס 'שימוש'. המשיב משגר מכתב לעוררת מיום 24.12.2014 המבהיר לה כי השינוי נעשה לאור השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור מארנונה, וזאת לפי רישומיו.

34. בשני הנכסים האחרונים, ג' ד' לעיל, נרשמה הנחת נכס לא ראוי לשימוש, עד לתום שנת המס 2015 [בפועל החיוב זוכה].

הראיות שהונחו בפנינו לעניין השימוש האחרון שנעשה בבניין – בנכסים נשוא הערר בלבד.

35. פרטנו בהרחבה כאמור לעיל, שכן המחלוקת נעוצה במענה לשאלה, האם להעתר לבקשת העוררת שמשמעותה שעלינו לקבוע כי הנכסים, כל הארבעה, יש לקבוע את השיעור המזערי לחיוב, על פי הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין, ולתעלם מהכתוב על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין.

36. כאמור גישת העוררת כי השימוש האחרון הוא 'מגורים' משום שכך מסווג הבניין וכך מאשרת התב"ע. לעומת עמדת המשיב שהכרעה נעוצה במתן תשובה כלשון החוק, היינו השימוש האחרון שנעשה בבניין.

37. יוער כי המילה **בפועל** אינה כתובה בלשון המחוקק, (כפי שנרשם בתצהיר הגב' כהן), ברם אין כל מחלוקת שהחיוב בחלוף מועדי הפטור הקבועים בחוק יעשה על פי תעריף מזערי: **על פי השימוש האחרון.**

38. פרשנות על פי ההיגיון מראה שאם אין שימוש אחרון שנעשה בבניין- אין כל משמעות למילה 'בפועל'. דרישת השימוש האחרון **שנעשה** בנכס הוא קביעת המחוקק שכן מן המפורסמות שהמחוקק אינו משחית מילותיו לריק.

39. השאלה: האם השימוש האחרון שנעשה בנכס נקבע בהתאם לסיווג האחרון שמעודכן או רשום בספרי העירייה בהודעת החיוב, טרם חלוף מועד הפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודה- ואין כל צורך בראיות מה היה השימוש האחרון בנכס?

40. במחלוקת זו שבין הצדדים אנו קובעים כי המשיב צדק בפרשנותו ואין לקבל את גרסת ב"כ העוררת.

41. בכך לא די. השלב הבא בדיון, שעלינו לקבוע מי אמור להוכיח מה היה השימוש האחרון שנעשה בבניין, טרם תום תקופת הכרזת הנכס לא ראוי- האם העוררת או המשיב- והאם במסמכי המשיב יש די ראיות לקביעה פוזיטיבית מצדנו בשאלה: מה היה השימוש האחרון שנעשה בבניין- טרם סיום הפטור, וכניסה למועדי חיוב על פי השיעור המזערי הקבוע בתקנות שחוקקו מכוח חוק ההסדרים במשק המדינה.

42. לדעתנו היה על העוררת להביא ראיות, כמו בכל סוגיית ערר, מעצם היותה נישום שהוא בגדר תובע המוציא מחברו ולכן נטל הראיה על העוררת. [ראה: רע"א 1436/90 פרשת גיורא ארד; עמ"ן 143/02 בפרשת יעד פרזול ואחרים].

43. בהגינותה מודה ליאורה מטעם העוררת כי אין לה אסמכתאות אם נעשה שימוש אי פעם למגורים בנכסים נשוא הערר, והיא מניחה שהיה שימוש כזה. כך אינה יודעת שעד שנת 2000 היה נכס כלשהו מסווג כתעשייה ומלאכה או בשימוש אחר.

44. תמצית עדותה כך: "איני יודעת מה היה השימוש בפועל אם הוא היה מלאכה ותעשייה עד שנת 2000. מה שאני כן יודעת שבדרישות התשלום של השנים 2011 עד 2013 אף על פי שאנחנו קיבלנו פטור, רשום בטופס של העירייה מגורים. זה בניין עפ"י התב"ע למגורים. מי שהשתמש בו בפועל קיבל שימוש חורג. אי אפשר לחייב אדם אם קיבל על נכס מסוים היתר חורג."

45. מעבר למסמכים שצורפו על ידה ולמסמכי המשיב אין לה ראיות נוספות. ליאורה מציינת כי את כל הנכס קבלה בירושה בשנת 2000 לאחר שאושרה סופית צוואת אביה המנוח.

עדות המצהירה מטעם המשיב (גב' כהן) והתייחסות למסמכיה.

46. כפי שצינו לעיל היה על העוררת להמציא ראיות לעניין השימוש האחרון שנעשה בבנין, כמשמעות הדיבר בסעיף 330 (2) לפקודת העיריות שצוטט במבוא.

47. לשאלת הוועדה השיבה כהן כי בידיעתה מתי ניתן הפטור לנכסים אך בהגיונותה מציינת כי מאז שניתן הפטור אינה יודעת מה היה השימוש בכל נכס ונכס.

48. מוסיפה ומאשרת כי היחידות 9, 10, 1 ו-6, רשומים במסמכי המשיב בסיווג 'מגורים'.

49. עוד מאשרת בעדותה כי: "במקרים שאין שימוש והנכס ריק הנכס מסווג בהתאם ליעוד המקורי".

50. במסמכי המשיב לא מצאנו ראיה כי לפני הניצול המלא של הפטור למועדיו, אי פעם השתמשו כשימוש אחרון שנעשה בבנין, במי מהנכסים נשוא הערר- בשימוש 'מגורים'.

51. סקירת מסמכי המשיב, מראה לנו כי השימוש האחרון – לא היה 'מגורים'. **ונפרט כך:**

יחידה מספר 0016-0040-009-19 [נכס ג' כמתואר במבוא].

52. מעיון במכתבו של ב"כ העוררת מיום 8.11.2001 [נספח ט' לתצהיר כהן] עולה כי מדובר בנכס בקומה א' בשטח 92 מ"ר. נכתב כי חברת א. **ערמוני** בע"מ חדלה להחזיק בנכס ביום 1.11.2001 ומבוקש לשנות ייעודו במקום 'מסחרי' ל-'מגורים' בהתאם לסיווג הנכס בתב"ע. מטעם העוררת הוגש תצהיר מתאריך 21.11.2001 בו הוצהר כי הנכס שימש כעסק/מסחר **ובעתיד** ייעשה שימוש אך ורק למגורים. [נפנה לנסח י' לתצהיר כהן].

53. כמו כן נפנה לנספחים ז' ו- ח' לתצהיר מטעם המשיב המאשר כי חברת ערמוני בע"מ העבירה החזקה לעוררת. המכתבים מיום 23.10.01 ו- 8.11.2001 (בהתאמה), מהם ניתן ללמוד כי השימוש האחרון בנכס זה היה שימוש מסחרי ולא מגורים.

54. מסקנתנו מהמסמכים הנ"ל כי השימוש האחרון בנכס זה היה מסחר, ולכן התעריף המזערי כקבוע בתקנות יהא על פי השימוש האחרון כאמור **ולא** על פי הסיווג 'מגורים'.
יחידות מספר 0016-0040-001-42 ו-0016-0040-006-89 משיוך לנכסים א' ו- ב' במבוא.

55. נספח ו' לתצהיר המשיב, קרי מכתבו של עו"ד קרנון מיום 20.9.1992 בשם הגב' רחם זאדה (קובה) מלכה השימוש האחרון מוכח כעסק, קונפקציה ואח"כ פאב ע"י מחזיק אחר (ראה סעיף 9 למכתבו). לא היה שימוש אחרון כמגורים.

56. לפי תצהיר הגב' כהן נספח ו' הנ"ל משיוך לנכסים א' ו- ב' המפורטים במבוא. (עפ"י מספורם החדש). לא באה כל חקירה מטעם העוררת שהשמיטה את הקרקע מטענת השיוך הנ"ל.

57. מסקנתנו כי 2 הנכסים הנ"ל השימוש האחרון שלהם לא היה 'מגורים' אלא עסקים: קונפקציה ופאב. כך שהתעריף המזערי בחלוף תקופת הפטור, יהא לפי השימוש האחרון עסקים.

יחידה מספר 99-010-0040-0016 [נכס ד' כמתואר במבוא.]

58. עיון בנספח ד' לתצהיר כהן, מראה על ביצוע שינויים בנכס זה, מסימול 201 שהוא מלאכה ותעשייה, לסמל 100 – מגורים. במסמך ג' בסעיף 2 בו מודה המשיב כי הנכס יחויב בתעריף 'מגורים' מעצם היותו לא ראוי לשימוש משכך נקבע סיווג 'מגורים' על פי היעוד המקורי של הנכס (נפנה לסעיף 8 בתצהיר כהן).

59. אין במסמך הנ"ל, משום אישור כי נעשה בו שימוש קודם להענקת הפטור כשימוש אחרון שנעשה בו – 'מגורים'. גם כאן מודה הגב' כהן כי אינה יודעת אם נעשה שימוש מכל סוג שהוא.

60. אין אנו מקבלים את טענת ב"כ העוררת כי יש במסמך 6 שצורף לתצהיר ליאורה, מיום 17.4.2013 המהווה רשימת נכסים ומחזיקים שנערכה ע"י המשיב, כדי להוות ראיה שיחידה זו כמו יתר היחידות השימוש המצוין בהם 'מגורים' מהווה אסמכתא שכך היה השימוש האחרון שנעשה בבניין (כקבוע בסעיף 330 (2) הנ"ל).

61. שוכנענו גם מהסברה של הגב' כהן כי הרשום בסעיף 3 לנספח 5 שצורף ע"י העוררת, מכתב המשיב מיום 11.4.2013 נפלה טעות קולמוס לצד הרשום כי נכסים ג' ו- ד' נעשו בהתאם לרשום אצל המשיב שהשימוש האחרון בנכסים הינו למגורים. נפנה בעניין זה לנספחים שפרטנו בסעיפים 52, 53 לעיל, ובסעיף 58 לעיל.

62. יוער כי ב"כ העוררת לא חקר את הגב' כהן, על הנאמר כטעות קולמוס, בסעיף 11 לתצהירה למרות שאין ראיה מי הגורם שהשתמש בנכס כתעשייה ומלאכה, טרם השינוי שבוצע.

63. בהעדר ראיה סותרת לתצהיר הגב' כהן מטעם העוררת עצמה, ולא מתוך עיון במסמכי המשיב, הרי שמסקנתנו כי 4 הנכסים נשוא הערר השימוש האחרון בהם לא היה **מגורים**. משכך החלטת המשיב לעניין השימוש האחרון נכונה, ולפיכך יחויבו הנכסים בשיעור המזערי כקביעת המשיב.

סיכום

64. נכסים א' ו- ב' ניצלו את מלוא תקופת הפטור ואינם זכאים לפטור על פי סעיף 330 לפקודה בגין שנת המס **2015**. ככול שלדעת העוררת הופר הסכם מחייב אתה המעניק לה פטור לכל התקופה שבה עובדתית הנכס עונה על דרישות הסעיף כנכס הרוס, רשאית לפעול במישור המנהלי בתקיפה מנהלית ולא בערר לפנינו. [אגב מצאנו לציין כי לעניות

דעתנו, אין ממש בדרישה להארכת תקופות הפטור מתשלום למועדים הקבועים ע"י המחוקק כפי שפרטנו במבוא לעיל.

65. נכסים ב' ו- ג' זכאים לפטור על פי סעיף 330 לפקודה בגין שנת המס 2015. בפועל המשיב לא ביטל את הפטור.

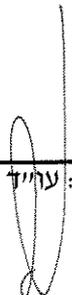
66. בניצול המלא של הפטור בגין נכסים א' ו- ב' יושת החיוב בסכום המזער, על פי השימוש האחרון קרי עסקים ולא מגורים. בתום הניצול המלא של הפטור בגין נכסים ג' ו- ד' היינו החל מיום 1.1.2016 יושת החיוב בסכום המזער, על פי השימוש האחרון קרי עסקים ולא מגורים.

67. לאור הנ"ל אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין אין חיוב בהוצאות.

ניתן היום, 2 ביולי 2016, 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.

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

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

העוררת: נטע אילן

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

1. העוררת מחזיקה בנכס הנמצא ברחוב לטריס 6 תל-אביב, הרשום בספרי המשיב כנכס מספר 2000148393, ח-ן לקוח מס' 10131389 בשטח 219 מ"ר (להלן: "הנכס").
2. הנכס סווג לצרכי ארנונה, תחת הסיווג: "בניינים שאינם משמשים למגורים".
3. בתיק זה ניתנו דחיות מרובות ואורכה להגשת תצהירים ולאחר מכן סיכומים באופן שכעת אנו דנים בערר המתייחס לשנת המס 2013 בלבד ואין לנו מידע לא מצד העוררת ולא מצד המשיב, האם הוגשו עררים לשנות המס 2014 + 2016. [לא מצאנו לפרט את מספר הבקשות שהוגשו ע"י הצדדים לדחייה, אורכות למיניהם אשר בסופו של יום הוגשו סיכומי הצדדים בחודש מאי 2016].
4. על אתר יאמר כי על פי סיכומי ב"כ העוררת, נטען כי הנכס משמש למגוריה של העוררת, יחד עם מגורים של חברי עמותת 'שיבנדה' והסיווג כמגורים נקבע לאורך שנים קודם לערר זה. משכך נטען שיש לבטל את הסיווג שקבע המשיב בגין נכס זה ולחזור ולסווג את כל הנכס למגורים.
5. עוד יודגש במבוא כי בהשגה ובערר [הוגשו ע"י עורכי דין אחרים], הפנייה למשיב נעשתה בשם "מרכז שבינדה ליוגה ודנטה" עמותה רשומה כדין שמספרה הוא 3-148-002-58.
6. טרם נדון במהות הערר, לגוף העניין, יאמר כי טענת ב"כ המשיב כעולה בסיכומיו, בעיקר בטענה בדבר הרחבת חזית אסורה מקובלת עלינו, שכן עיון בהשגה מיום 10.10.2013 מוכיח לנו כי אינה דנה כלל במתן פטור לנכס מעצם היותה מלכ"ר ללא מטרת ריווח, מכח סעיף 5 (ח) לפקודת מסי העיריה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938 [נפנה לכתוב בסעיף 3.8 לערר]; כך גם ההשגה אינה דורשת את פיצול הנכס לשני שימושים: האחד בסיווג שאינו למגורים בקומת הכניסה, והשני סיווג למגורים בשתי הקומות העליונות בנכס- כטענת החלופית שנטענה בסעיף 3.7 לערר.

7. נדון כאמור אך ורק בחיוב על פי החלטת המשיב מתאריך 19.11.2013 לשנת המס 2013 ולא בחיוב רטרואקטיבי, ככול שקיים בערר זה, טענה שאינה בסמכות הוועדה.
8. יחד עם זה, לאור התוצאה אליה הגענו בהחלטתנו, אין צורך לדון באבחנה של חיוב "רטרואקטיבי" בגין אותה שנה לבין חיוב רטרואקטיבי לשנים קודמות שכלל לא הוכח בפנינו בערר.
9. יוער כי מצאנו להתעלם גם בעניין שבסדרי דין, שלא נטען על ידי ב"כ המשיב, ועולה מעיון במסמכים שהוגשו לוועדה, והכוונה "להודעה על החלפת ייצוג" שהוגשה בתאריך 7.7.2014 – כותרתה מציינת את הגב' נטע אילן כעוררת, ויפוי הכוח שצורף אינו מטעמה אלא מטעם מר דורון פלד.
10. ב"כ הצדדים הסכימו כי דיון ההוכחות יתקיים בהרכב חסר.

הדיון בפנינו והראיות שהוגשו לוועדה.

11. העוררת הגישה תצהירי עדות ראשית מטעמה ביום 21.9.2015 ובכותרתה צוין גם השם 'מרכז יוגה שיבנגדה' כעוררת לצד הגב' נטע אילן.
12. התצהירים שהוגשו הם של הגב' ליאורה צור, להלן "צור" ושל מר דורון פלד, להלן 'פלד'. לא הוגש לנו תצהיר מטעם אילן נטע.
13. עדותם של צור ופלד נשמעה בדיון יום 30.11.2015
14. מתצהיר פלד עולה הטענה כי הוא משמש בתפקיד מנהל בפועל של הנכס החל משנת 2005
15. אין חולק כי הטענה המרכזית ממוקדת בטיעון כי הנכס משמש כמרכז לפעילותה של העוררת להדרכות של שיעורי יוגה על ענפיה, הכוונה, לעמותה שאינה רשומה כמחזיקה אצל המשיב. והעיקר לשיטתו שהנכס משמש למגורי קבע אך ורק עבור מורי העמותה. (נפנה לסעיף 5 שם).
16. כמו כן צירף תעודת זהות שלו ושל הגב' יעל גלבוע כנספח א' המאמת את הכתובת הרשומה שלהם ככתובת הנכס.
17. גם אם נקבל את טרוניית ב"כ המשיב כמפורט בסעיף 25 שלגבי תעודות זהות שצורפו בשלב הסיכומים, מועד עדכון הכתובות לכתובת הנכס, נעשה במועדים שלאחר הגשת ההשגה והערר, אין בכך כדי להוות משקל משכנע האם כתובת ת.ז. מהווה ראייה למרכז חייו של אדם.

18. טענת צור, שמדריכי היוגה ומורי העמותה 4 במספר מתגוררים בנכס; והשאלה המרכזית האם די בכך כדי לקבוע שכל הנכס משמש למגורים. לדעתנו התשובה שלילית.

19. בדיון ענתה צור כדלקמן: "כל מי שמתגורר בנכס קשור לפעילות הוראה... בנכס אין פעילות עסקית. כל מי שמתגורר בנכס הוא מורה בעמותת שיבנדה...אני נמצאת בנכס 6 וחצי שנים. צור מודה כי על פעילות היוגה נגבה תשלום.

20. פלד מעיד: "אני מאשר שכל מי שמתגורר בנכס קשור לפעילות היוגה. לא אני ולא מי שישן שם משלם דמי שכירות לעמותה...אכן מועברים שיעורי יוגה. אנחנו לא מסתכלים על זה כפעילות עסקית. אנו גובים תשלום עבור לימודי היוגה בגלל שזה פעילות בינלאומית יש מקרים שמגיע צוות של הארגון ואז הם מתגוררים במקום."

21. נוכח עדות המצהירים מטעם העוררת עלינו לקבוע האם הנכס משמש כמקום המגורים של עובדי ההוראה בעמותה משכך יש לסווגו כמגורים, או שיש לקבוע כטענת המשיב שמדובר בנכס שעיקר הפעילות בו אינה למגורים.

22. יאמר כי לא נחליט כאן האם היה מקום לחלק את הנכס לחלקי שימוש, כנטען בערר, שכן לא פנו למשיב בהשגה בנושא, גם לא באה ראייה בגין איזה שטח מוגדר ותחום יש לסווג כמגורים.

23. כך גם לא ניתן לקבוע בהעדר ראיות מצד העוררת, האם המלכ"ר זכאי לפטור על פי הקבוע בסעיף 5 (ח) לפקודת מסי העיריה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938.

24. למעלה מן הצורך נעיר כי ייתכן והיה מקום לפנות בהודעה מטעם העוררת כי היא באופן אישי אינה מחזיקה בנכס אלא העמותה ולדרוש שינוי שם מחזיק מהרשום בספרי המשיב. בעניין זה נדגיש כי 2 חוזי השכירות שצורפו כנספחים ג' ו-ד' חוזים משנת 1997 ככול שהם עדיין בתוקף לשנת המס 2013 אולי יכולים להוות בסיס לדרישה לחלוקת הנכס, ברם שאלת הפיצול והשימוש המפוצל לא הובאה בפני המשיב.

25. לדעתנו המשיב רשאי היה לשנות את האמור במכתבו של מר נחום פרוזות מתאריך 26.7.1998 שצורף כנספח ג' לערר, כפי שציין בסעיף 7 למכתבו מיום 19.11.2013

26. המשיב מטעמו הגיש תצהירים מטעם חוקרי השומה אבי חנוך ויוסי חנופה.

27. מעיון באתר האינטרנט של העוררת (הגם שצורף לדו"ח תנעמי מטעם המשיב שלא התייצב לחקירה, הרי שאין הועדה רואה מניעה לעיין באתר האינטרנט כחומר ראייתי מסייע) כך נמצא באתר כי: "מרכז שיבנדה יוגה בתל-אביב, אינו עוד סטודיו ליוגה. המרכז ממוקם בבנין בן 3 קומות המיועד כולו להדרכות של שיעורי יוגה, סדנאות יוגה סדנאות וקורסי מדיציה וחשיבה חיובית להדרכות בנושא תת מודע ועבודה עם דמיון

- מודרך, להעברת סדנאות בישול יוגי צמחוני, להכשרה בנושא תזונת יוגה ועבודה נכונה עם ניהול מתח בריא והרפייה".
28. תיאור זה מאמת לדעתנו את ממצאי הביקורת בנכס בו צויין כי נמצאו מטבח ובו מספר דיירים מבשלים (כלי מטבח, מקרר תנור גז).
29. העובדה כי נמצאו מזרונים מוצעים על הרצפה, ארונות בגדים וכלי מטבח, תומכות דווקא בפעילות העיקרית בנכס שמטרתו כאמור תמיכה בשיטות הוראת היוגה והמדיציה ותמיכה במטרות הסניף הישראלי של ארגון שיבינדה הבינלאומי.
30. לא מצאנו ראיות אשר במשקלן המצטבר תביא אותנו למסקנה כי כל מה שפורט בדו"ח החוקרים מטעם המשיב, תומך בסיווג 'מגורים' לכל עובדי ההוראה במקום.
31. אין חולק כי בנכס מתגוררים חברי האגודה שיבינדה, ברם אין לקבל את הגישה כי בנכס עיקר השימוש בו כמקום מגורים למדריכים.
32. שוכנענו כי מרכז הכובד בשימוש בנכס הוא למימוש מטרות האגודה.
33. אין אנו קובעים האם העמותה זכאית לפטור מעצם היותה 'מלכ"ר' שכן לא באו ראיות שהמשיב בדק מסמכי העמותה והגיע למסקנה כי היא זכאית לפטור על ספי סעיף 5 לפקודת הפיטורין.
34. בנושא זה מן הראוי שהעמותה תביא ראיות לשנות המס הבאות.
35. העוררת לא הרימה את הנטל כדי לשכנע אותנו שהנכס משמש **בעיקר למגורים**. עיקר מגוריה שלה ושל כל מדריכי שיבינדה. זאת למרות שבתעודות הזיהוי שהוצגו בפנינו אמנם רשומה כתובת הנכס עצמו. אין ברישום עצמו כדי להוות ראיה מספקת כי מנוהל בנכס משק בית לטובת חברי האגודה. שכן אביזרי הבישול תומכים לדעתנו במטרת האגודה כמופיע באתר האינטרנט.
36. כך גם נרשם מפי העוררת שהמקום משמש לעוברי אורח לגור בו במקום באופן זמני תמורת סכום סמלי (תרומות).
37. העוררת לא המציאה ראיות מהן ניתן לקבוע מה השטח המוגדר במ"ר, ומיקומו בכל הנכס, או בקומה מקומותיו, המשמש למגורים בין אם מדובר במגורי מדריכי היוגה ובין אם מדובר בעוברי אורח המשתמשים בו למגורים.
38. לא נכחד כי ישנם סממנים התומכים בשימוש 'מגורים', ב"כ המשיב בהגינותו אף תומך בטיעון זה (סעיף 15 לסיכומיו), ברם במכלול העובדות אין אפשרות לקבוע כי קיים שטח

מתוחם, ספציפי, שמטרתו מגורים בלבד ואינו משמש את הבאים להדרכות היוגה והמדיטציה במקום.

39. קבוע לעיל אנו מקבלים את טענת ב"כ המשיב שיש הרחבת חזית בעצם הטענות לענין מתן הפטור החלקי לנכס ובדבר אפשרות פיצולו של הנכס לסיווג מגורים מחד ועסקים מאידך. בין אם אותם עסקים חוסים בפטור הקבוע בפקודת מסי העיריה ומסי ממשלה (פיטורין).

40. על פי הפסיקה, הביטוי מגורים פירושו "מכלול הפעילות המתבצעת בבית המשמש למגורי אדם, לינה, אכילה, שירותים אחסנת חפצי בית ועוד" [ראה עמ"נ 143/03 ליפשיץ דוד נ' מועצה אזורית עמק חפר].

41. בפרשת רולדין, עת"מ 249-08, נקבע כי יחידת המרתף מהווה חלק מבית הקפה. נקבע שם כך:

"כמו בעניין הרחוב, כך גם לעניין המרתף, בנקודת המוצא מצויים ממצאי העובדה של וועדת הערר. אלה מראים ששטח המרתף משמש ראש וראשונה את צורכי העסק. אכן, ניתן היתר של המערערת לכמה מן העובדים ללון במרתף לאחר שעות העבודה, אולם, **הסדרי הלינה הם ארעיים ואינם משקפים "מגורים"**. למה הדבר דומה? לבעל מקצוע חופשי המציב במשרדו או לשכתו מיטה ומשתמש בה (ביחד עם השירותים שבמשרד, מקרר משרדי ואמצעי חימום מזון מהיר) לשם מנוחה ולפעמים גם לינת לילה. האם נסיבות כאלה מסברות את הדעת שהמשרד פושט את צורתו כמקום עסק ולובש צורה של מדור או מגורים בהקשר לחיובי הארנונה בלבד? שאלה זו מוצגת באורח רטורי בלבד. התשובה לה שלילית. בהקשר אחר מן העניין הנדון כאן הבעתי את דעתי ש"מגורים" פירושה מכלול הפעילות המתבצעת בבית המשמש למגורי אדם, לינה, אכילה, שירותים, אחסנת חפצי בית ועוד" [עמ"נ (ת"א) 143/03 ליפשיץ נ' מועצה אזורית עמק חפר]."

42. עוד נקבע שם: "העובדים אינם מתגוררים באופן קבוע בנכס. מדובר בשני עובדים שכתובת הקבועה היא בצפון הארץ ומעדות בעל בית הקפה עולה כי "במרתף לא מנהלים משק בית ואני לא מסכים שינהלו שם משק בית. הם לא משלמים תשלומים כלשהם בגין המגורים וזה לא הבית העיקרי שלהם". נסיבות אלה בנוסף לכך שהמרתף משמש לצורכי אחסון של העסק, משמיעים ששימושי הלינה הם משניים לחלוטין והמרתף הלכה למעשה, הוא חלק בלתי נפרד מבית הקפה."

43. בענייננו לא ניתן לקבל כממצא עובדתי כי העוררת ביחד עם ייתר חבריה מתגוררים בנכס באופן קבוע ועיקר השימוש שם בניהול משק בית ומגורים קבועים שלה ושל מדריכי האגודה.

סוף דבר

מכל האמור לעיל אנו דוחים את הערר בכל הקשור לשנת המס 2013 .

ניתן היום, 21 ביולי 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

חברה: עו"ד שירלי קדם

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140010040
140010574
140012958

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

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: ריבוע כחול נדל"ן בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

פתח דבר

1. הנכס נשוא הערר נמצא בקומת מרתף 2- בכיכר דיזינגוף 7 ת"א, שטחו 597 מ"ר והוא מסווג בסיווג "מחסנים".
2. העוררת מבקשת להעניק לנכס פטור בגין היותו נכס לא ראוי לשימוש עפ"י סעיף 330 לפק' העיריות {נוסח חדש}. לטענתה יסודות המבנה תופסים חלק נרחב מהשטח ומהווים מכשול ובכך הם מונעים שימוש אפשרי בשטח; סמוך לתקרת החלל מצויים צינורות רבים הגורמים לכך שגובה החלל מתחתיהם כ- 1.60 מ' באופן שאינו מאפשר עמידה זקופה, ובנוסף מפוזרים בחלל התקרה כבלי חשמל חשופים המהווים סכנה.
3. העוררת מוסיפה כי הנכס אינו מהווה "בניין" כהגדרתו לצורך תשלום ארנונה, ולחילופין מדובר לטענתה בשטח משותף ועל כן הוא פטור מארנונה.
4. המשיב טוען כי ממיצאי הביקורת שנערכה בנכס ב- 14.11.13 וב- 5.3.14, עולה כי הנכס לא עונה על הקריטריונים הקבועים בסעיף 330 לפק' העיריות וכי הוא ראוי לשימוש.
5. המשיב מוסיף כי את הטענות הנוספות שהועלו ע"י העוררת לפיהן הנכס אינו מהווה "בניין" וכי לחילופין מדובר בשטח משותף, יש לדחות על הסף מאחר שהן לא נטענו בהשגה, אלא הועלו לראשונה בערר, ויש לראותן כהרחבת חזית אסורה.
6. המשיב טוען עוד כי גם לגופו של עניין דין טענות אלה להידחות.
7. העוררת טענה שגם המשיב הרחיב חזית בכך שטען לראשונה בכתב התשובה לערר של שנת 2013, כי לכל היותר ניתן לדון בטענת העוררת על כי הנכס אינו ראוי לשימוש, רק ביחס לחודשים נובמבר-דצמבר 2013.
8. ביום 5.11.14 ניתנה על ידינו החלטה בטענות המקדמיות שהועלו ע"י הצדדים.
9. לגבי הטענות המקדמיות שהועלו ע"י המשיב החלטנו בסעיף 10 של ההחלטה:

"לאור האמור לעיל אנו קובעים כי טענות העוררת שהועלו לראשונה בערר, לפיהן הנכס אינו מהווה "בניין" בהגדרתו לצורך חיוב בארנונה, כמו גם טענותיה שמדובר בשטח משותף הפטור מארנונה, טענות אלה מהוות הרחבת חזית אסורה, ואנו מורים לדחות אותן על הסף".

6. ואילו בסעי' 12 של ההחלטה קבענו :

העוררת הגישה בנוסף לערר דגן ערר נוסף לשנת 2014. ההשגה לשנת 2014 דומה שלא להגיד זהה להשגה שניתנה לשנת 2013, וגם היא מעלה טענה אחת בלבד, לפיה יש ליתן לנכס פטור מתשלום ארנונה בהיותו נכס לא ראוי לשימוש עפ"י סעיף 330 לפק' העיריות. הערר לשנת 2014 דומה אף הוא לערר לשנת 2013, וכולל אותן טענות שלא הועלו בהשגה לשנת 2014, והן מהוות לכן הרחבת חזית אסורה. לפיכך אנו קובעים כי החלטתנו לדחות על הסף את טענות העוררת המהוות הרחבת חזית אסורה, תחול גם על הערר לשנת 2014. בקשת העוררת לעיין מחדש בהחלטה ולמחוק את סעיף 12 הנ"ל, נדחתה על ידינו בהחלטה נוספת מיום 6.5.15.

7. לא כך באשר לטענה המקדמית של העוררת, על כי טענת המשיב כי לגבי שנת 2013 ניתן לכל היותר לדון בטענה שהנכס לא ראוי לשימוש רק ביחס לחודשים נובמבר-דצמבר 2013, היא הרחבת חזית אסורה.

לעניין זה קבענו ביום 5.11.14 (בסעיף 11) :

"איננו סבורים כי טענה זו מהווה הרחבת חזית אסורה... ואין לדחותה על הסף".
עוד קבענו :

"ככל שעפ"י החלטה סופית שתינתן בערר דגן, תתקבל טענת העוררת כי יש ליתן לנכס פטור עפ"י סעיף 330 לפקודה, תידון ותוכרע על ידינו גם טענת המשיב כי לגבי שנת 2013 יש להגביל את תקופת הפטור לחודשים נובמבר-דצמבר 2013".

8. הדיון בעררים שבכותרת אוחד עפ"י החלטות שניתנו במועדים : 8.9.14, 5.11.14, 12.11.15.

טענות הצדדים

9. טענות העוררת:

הנכס מצוי ביסודות של בניין והוא מוזנת, מפויח ומלוכלך, בין היתר כתוצאה משריפה שהתרחשה בבניין לפני מספר חודשים. הוא אינו פעיל, ולא ניתן להשתמש בו מפאת מצבו, ומפאת העובדה שכבלי תשתית משתלשלים מתקרתו חשופים, ובמקומות רבים לא ניתן להתהלך בו בכלל, בוודאי שלא בבטחה ובקומה זקופה. הנכס מהווה למעשה חלל ואכסניא לתשתיות ויסודות הבניין וככל שניתן להגדיר את מה שנעשה בו כשימוש – הרי הוא שימוש כשטח משותף לתשתיות המשמשות את כלל הבניין. במצבו הנוכחי של הנכס הוא אינו ראוי

לשימוש, ודבר זה לא נסתר מהמשיב. בחלקים מהנכס גובה החלל שנותר נמוך (80 ס"מ מעל מפריד שומן ו-1.6 מ' מתחת לצנרת) ולכן אינו מאפשר שימוש. משכך, יש לקבוע כי הנכס אינו ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות. העוררת אינה מפיקה ו/או יכולה להפיק תועלת מהנכס.

10. העוררת חזרה וטענה כי לחילופין הנכס אינו "בניין" כהגדרתו לצורך חיוב בארנונה, ולחילופין חילופין, מדובר בשטח משותף שאין לחייבו בארנונה. השימוש בנכס נעשה ע"י מחזיקים שונים בבניין שצנרת המים והחשמל שלהם עוברת בתוך הנכס.

העוררת אינה מחזיקה ביותר מ-80% מהשטח הלא משותף בבניין או בקומה. מדובר בנכס יחיד בקומה שהוא עצמו מהווה כולו שטח משותף. (כאמור עפ"י החלטתנו מיום 5.11.14 טענות חלופיות אלה יוכלו להידון רק לגבי שנת 2015).

11. לפי הוראות סעי' 330 לפקודה, המילים "שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו" מלמדות שתנאי מרכזי לקבלת הפטור הוא שבני אדם אינם יכולים להלך בנכס. מבחן זה מתקיים בנכס.

12. הבניין אינו בבעלות העוררת ושאלת הבעלות אינה רלבנטית אלא מיהם המחזיקים. בבניין יש מספר מחזיקים ויש להתייחס אליו כמצוות צו הארנונה ביחס לשטחים משותפים.

טענות המשיב

13. העוררת היא זו שמחזיקה בנכס והיא גם בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו, ורק לה קיימת גישה לנכס.

14. על מנת לזכות בפטור לפי סעי' 330 לפק' על הנישום לעמוד ב-3 תנאים מצטברים הנקובים בסעיף, אך העוררת אינה עומדת בהם.

15. לא כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין שאינו ראוי לשימוש. מהביקורת שערך המשיב עולה כי מדובר בנכס תקין הכולל תשתיות חשמל, מים, מערכת כיבוי אש ושטחים טכניים פעילים. הדלת לנכס נעולה ויש בו תכולה שונה. הנכס משמש כאזור טכני שבו ממוקדמות מערכות שונות המשרתות את המבנה. הוא משמש בדיוק למטרה שלשמה נבנה.

16. העובדה שבנכס מצויות המערכות "המשרתות" את כל הבניין מלמדות שהתנאי הראשון לקבלת הפטור – שהנכס לא יהיה בשימוש פעיל – אינו מתקיים בענייננו. הנכס משמש כחדר טכני, לצרכים חיוניים של המבנה כולו, וזה השימוש שניתן לעשות בו. לחילופין לכל הפחות מערכת הדלוחין פעילה ומתפקדת ודי בכך כדי לקבוע שהנכס בשימוש, ולגבי המערכות האחרות – ניתן לומר שיש פוטנציאל שימוש.

העובדה שבבניין ישנם נכסים פעילים כגון סופרמרקט מלמדת על נחיצותו של הנכס, ועל כך שהמערכות המצויות בו פעילות.

17. העוררת היא בעלת הבניין ולכן בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס ומקבילה במובן זה לחברת ניהול שעליה לשאת בתשלום בגין השטחים הטכניים בבניין עפ"י סעי' 1.3.1 ח' לצו הארנונה.

18. הטענה שהנכס אינו מאפשר עמידה במקומות מסוימים לא לוותה בתשריט, ומכל מקום אינה רלבנטית כי השטח לא עמד לשימוש לאכלוס בני אדם, אלא למטרה שלשמה הוא משמש – מיקום מערכות טכניות שונות.

19. מקום בו מדובר בשטח המכיל מערכות טכניות המשמשות בפועל את הבניין, לא ניתן לומר לגביו שלא מדובר ב"בניין".

20. המשיב חוזר וטוען כי עפ"י החלטתנו מיום 5.11.14 לא רשאית העוררת להעלות את טענותיה החלופיות לגבי השנים 2013-2014.

דיון ומסקנות

21. מאחר שהצדדים היו חלוקים בשאלה האם רשאית העוררת לטעון כי לחילופין אין עסקינן ב"בניין" או לחילופי חילופין עסקינן בשטח משותף, אנו חוזרים על החלטתנו בעניין זה מיום 5.11.14:

"לאור האמור לעיל אנו קובעים כי טענות העוררת שהועלו לראשונה בערר, לפיהן הנכס אינו מהווה "בניין" כהגדרתו לצורך חיוב בארנונה, כמו גם טענותיה שמדובר בשטח משותף הפטור מארנונה, טענות אלה מהוות הרחבת חזית אסורה, ואנו מורים לדחות אותן על הסף".

22. החלטה זו חלה על עררים 140010040 ו- 140010574 בגין השנים 2013, 2014 לגביהן נדחו טענותיה החלופיות של העוררת בהיותן הרחבת חזית אסורה. לא כך באשר לשנת 2015, (ערר 140012958). בשנה זו כללה השגת העוררת גם את שתי הטענות החלופיות לפיהן הנכס אינו מהווה בניין או שעסקינן בשטח משותף, לכן טענות אלה בערר 140012958 אינן מהוות הרחבת חזית והעוררת רשאית להעלותן במסגרת ערר זה.

23. סעיף 330 לפק' העיריות קובע כדלהלן:

"330. נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק –

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

(2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק הסדרים במשק

המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה – תקופת התשלום);
(3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;
(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר;
אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה".

24. בית המשפט העליון ובתי המשפט המחוזיים בשבתם כבתי משפט מנהלים, קבעו כי פטור מארנונה עפ"י סעי' 330 לפקודה ינתן רק כאשר הוכח עפ"י מבחן פיזי אובייקטיבי כי הבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.
בעניין זה נקבע ע"י ביהמ"ש העליון בבר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ. עיריית ת"א יפו – מנהל הארנונה כי המבחן הקובע הוא "מבחן פיזי אובייקטיבי", נקבע כי: "די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש ואין יושבים בו".
עוד נקבע: "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עלי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין".
ביהמ"ש המשיך וקבע כי אין לעשות לשם כך שימוש במבחן "הכדאיות הכלכלית", ואין להידרש לשאלה האם המחזיק בנכס יכול לשוב ולהשמישו בעלות סבירה.

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

25. דברים אלה של ביהמ"ש יש לקרוא גם נוכח הלכות אחרות של ביהמ"ש העליון לפיהן פטורים בענייני ארנונה יש לפרש בצמצום, ולהקפיד להעניק אותם רק במקרים בהם הנישום עומד באופן דווקני בתנאי הפטור.
(ראה בין היתר עמ"נ 34060-03-11 שמעון אגבר נ. עיריית חולון).
הלכה דומה נפסקה בעניין עמ"נ (ת"א-יפו) 29825-10-11 גלגלי הפלדה בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית הרצליה, שם נפסק:
"כדי להוכיח את הזכאות לפטור, על הנישום להוכיח – הן כי מצב הנכס הוא כזה שהוא ניזוק עד כי שאי אפשר לשבת בו, הן כי בפועל אין יושבים בנכס, והן כי הוא מסר הודעה על כך לעירייה. אם יוכיח את התקיימותם של שלושת התנאים הללו, יהיה זכאי לפטור מארנונה ממועד מסירת הודעתו ואילך.
המערערת חייבת הייתה אם כן להוכיח את שלושת התנאים הללו כתנאי לכך שהתקבל פטור מארנונה בהתאם לבקשתה".

26. מהאמור לעיל עולה כי על מנת שנכס יזכה לפטור מתשלום ארנונה בגין היותו נכס לא ראוי לשימוש, על הנישום לעמוד ב- 3 תנאים מצטברים:

(1) הנכס ניזוק עד כדי כך שאי אפשר לשבת בו.

(2) בפועל אין יושבים בנכס.

(3) הוא מסר הודעה על כך לעירייה.

27. בענייננו אין מחלוקת שהעוררת מסרה לעירייה הודעה על היותו של הנכס לא ראוי לשימוש. על העוררת להוכיח איפוא כי התקיימו שני התנאים האחרים הקבועים בסעי' 330 לפקודה, לשם קבלת פטור מתשלום ארנונה.

28. עלינו לבחון תחילה האם הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

שוכנענו כי הנכס מוזנח, מפויח ומלוכלך. כי כבלי תשתית משתלשלים מתקרתו וכי בחלקים ממנו לא ניתן להלך בקומה זקופה בשל כך שגובה החלל שנותר, נמוך מגובהו של אדם ממוצע. (לדוגמא מעל מפריד השומן או מתחת לצנרת) אולם השאלה שעלינו להכריע בה היא האם הנכס ניזוק עד כדי כך שאי אפשר לשבת בו.

בפסה"ד בעניין חברת המגרש המוצלח (שהוזכר לעיל) נפסק כאמור כי לא כל בניין מוזנח הוא בהכרח בלתי ראוי לשימוש וכי השאלה אינה כיצד רואה הנישום את הבניין באופן סובקטיבי, אלא שהשאלה צריכה להיות מוכרעת באופן אובייקטיבי לפי מבחן השכל הישר. עוד נפסק שם כי כדי שייקבע כי בניין אינו ראוי לשימוש, יש לבחון את כל השימושים שניתן לעשות בו כדין. בית המשפט קבע כי "ייתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצורכי מגורים ותעשייה אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבנייה למשל לצורכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין. לכן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330, הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין".

29. בענייננו הנכס משמש גם לגרסת העוררת כאחסניא לתשתיות ומערכות טכניות המשמשות את כלל הבניין, כמו גם לצנרת ומערכת דלוחין וביוב המשרתת את כל הבניין לרבות מפריד שומן.

עד העוררת המהנדס מר שמעון הורוביץ הצהיר בתצהירו:

"2. במרחב החלל נמצא מפריד שומן שגובה התקרה שמעליו הינו כ- 80 ס"מ, כפי שרואים בתמונות.

3. כפי שרואים בתמונות, סמוך לתקרת החלל נמצאות צנרות רבות שמשרתות את הקומות למעלה.

4. הצנרת הרבות שמשרתות את כל הקומות מלמעלה משמשות לטיפול בדלוחין, בצינורות אוויר וכיבוי אש".

בחקירה נגדית העיד העד:

"בדרך כלל במבנה כמה קומות הצנרות יורדות עד המרתף... הצנרת שרואים בתמונות זו

צנרת דלוחין שמשרתת את כל הקומות שלמעלה. צנרת דלוחין בכל בניין ממוקמת תמיד בקומה הנמוכה ביותר – קומת הקרקע, קומת מרתף או בתוך הקרקע"; לגבי צנרת כיבוי אש העיד תחילה העד:

"אני חוזר על מה שאמור בסעיף 4 בחוות הדעת שלי (לגבי צנרת דלוחין, אוויר וכיבוי אש)" אולם לאחר מכן הוא התלבט והעיד שהוא ציין בתצהיר לגבי צנרת הדלוחין אך לא לגבי צנרות האוויר וכיבוי האש. בהמשך העיד העד:

"הצנרת האדומה שרואים אותה מעל הצינור האפור היא צנרת כיבוי אש והיא לא הייתה פעילה בזמן שהייתי... עם זאת הצנרת הזאת שצבועה אדום בתמונות 1/ע ו- 3/ע יכול להיות שהיא משרתת את כל הבניין... יתכן שהיא משרתת בקוטר יותר גדול את הקומות העליונות". שלא כמו לגבי צינורות האוויר לגביהם טען העד בעדותו כי אינם פעילים, הוא התלבט לגבי מערכת כיבוי האש, אך מעדותו עלה שהיא פעילה לפחות בחלקה.

30. המסקנה מהאמור לעיל היא שמערכת הדלוחין פעילה ומתפקדת וכך גם לפחות חלק מצנרת כיבוי האש. עפ"י ההלכה שנקבעה בפסה"ד המגרש המוצלח יש לבחון את כל השימושים שניתן לעשות כדין בנכס. מהעדויות משתמע שהנכס נמצא בפועל בשימוש למטרה שלשמה הוא קיים – לצרכי מיקומן של מערכות תשתית שבלעדיהן הבניין אינו יכול לתפקד. ניתן גם לומר שלנכס יש פוטנציאל לשימוש מעבר לשימוש הנעשה בו.

31. טענת העוררת כי בחלקים מהנכס לא ניתן לעמוד בקומה זקופה אין בה כדי לגרוע מהמסקנה אליה הגענו, שכן מטרת הנכס היא כאמור לשמש כמיקום למערכות תשתית של הבניין, והוא אכן משמש למטרה זו.

זאת ועוד, בסעיף 269 לפק' העיריות המגדיר "בניין" אין משמעות לגובה הנכס.

32. יש עוד להוסיף כי לנכס יש דלת נעולה וכי פועלות בו תשתיות חשמל ומים.

33. כאמור התנאים הנקובים בסעיף 330 לפק' הם מצטברים. לכן, משהגענו למסקנה כי העוררת אינה עומדת בתנאי הראשון של סעיף 330 לפק', הרי כבר מטעם זה דין הערר להידחות. עם זאת נבחן גם את השאלה, האם העוררת עומדת בתנאי השני הנקוב בסעיף, והוא שבפועל אין יושבים בנכס.

34. כפי שכבר פורט לעיל בנכס נעשה שימוש כאזור טכני למערכות השונות המשמשות את הבניין וקיימות לצורך תפקודו התקין של הבניין. לפיכך לא ניתן לומר שאין יושבים בו.

35. עולה מהאמור לעיל שהנכס אינו עומד בשניים מהתנאים הנקובים בסעיף 330 לפק' העיריות, על מנת לזכות בפטור מתשלום ארנונה לנכס שאינו ראוי לשימוש.

36. משהגענו למסקנה דלעיל לפיה יש לדחות את טענות העוררת שהנכס ראוי לפטור בגין היותו נכס לא ראוי לשימוש, בין היתר לגבי שנת 2013, מתייטר ממילא הצורך להכריע בטענות המשיב כי יש להגביל את הפטור לשנה זו רק לחודשיים נובמבר – דצמבר 2013.

37. נותר לנו להכריע בטענות החלופיות של העוררת, לגבי שנת 2015. נקדים ונאמר שאנו סבורים שיש לדחותן.

38. לגבי שנת 2015, הטענה החלופית הראשונה של העוררת היא, שהנכס אינו "בניין" ולכן אין לחייבו בארנונה.

טענה זו של העוררת דינה להידחות. גם לגרסת העוררת מדובר בנכס סגור ונעול המכיל מערכות תשתית טכניות המשרתות את כלל הבניין ומצויות בתוך הבניין, לכן לא ניתן לומר שלא מדובר בבניין.

39. הטענה החלופית השנייה של העוררת היא שעסקינן ברכוש משותף, ומאחר שהעוררת אינה מחזיקה ביותר מ- 80% מהשטח הלא משותף בבניין אין לחייבה בארנונה בגינה. ראשית לכל העוררת לא הביאה אף לא ראשית ראיה לכך שעסקינן בנכס המהווה רכוש משותף. כל טענתה היא שהנכס מכיל מערכות משותפות המשרתות את כלל הבניין. טענה זו אין בה די. לא רק זו אף זו, סעיף 1.3.1 לצו הארנונה קובע:

"שטח משותף בבניין או בקומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחר..."

בענייננו אין מחלוקת כי מדובר בנכס היחיד בקומה, והוא מוחזק ע"י העוררת. דהיינו, העוררת מחזיקה ביותר מ- 80% משטחה של קומה זו, וגם מטעם זה לא ניתן להחיל עליה את סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה.

סוף דבר

40. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 2017/16

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור 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: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חבר: רו"ח רונית מרמור

יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: עו"ד שירלי קדם

חברה: רו"ח רונית מרמור

העוררים: שלי חיה ואילן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר המוחזק ע"י העוררים, מצוי בדרך מנחם בגין 55 ת"א. העוררים מחויבים בגין נכס זה בשטח של 72.35 מ"ר בשימוש משרדים, ובשטח של 4.87 מ"ר בגין חלקם היחסי בשטח השירותים והמטבחון המצויים בקומה. המחלוקת בין הצדדים נסבה על חיוב העוררת בגין חלק היחסי בשטח השירותים והמטבחון, דהיינו על 4.87 מ"ר.
2. הערר דגן מתייחס לשנת 2015, ובהסכמת הצדדים שניתן לה ב- 28.10.10 תוקף של החלטה תחול החלטה זו גם על שנת 2016.
3. עפ"י הסכם דיוני, שניתן לו תוקף של החלטה ביום 15.3.16, מאחר שהמחלוקת בין הצדדים היא משפטית בלבד, לא נשמעו הוכחות, והצדדים הגישו סיכומים בכתב בשאלה המשפטית שבמחלוקת.
4. העוררים טוענים כי השטח שבמחלוקת פטור מארנונה מכח סעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה, הקובע כי שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים לא יחוייב אלא אם לפחות 80% מהשטח הלא משותף בבניין או בקומה מוחזק ע"י מחזיק אחד. בקומת הנכס נשוא הערר לא קיים מחזיק המחזיק 80% מהשטח הלא משותף בקומה. לטענתם, הדין והפסיקה קובעים כי השירותים והמטבחון הקומתיים הם שטח משותף הפטור מארנונה.

5. המשיב טוען כי אין להכליל את השירותים והמטבחון כשטחים משותפים, והם ברי חיוב בארנונה.

המשיב מוסיף כי השימוש הנעשה בשטחי העוררים מחייב גם קיומו של חדר שירותים ומטבחון, שהינם שטחים הכרחיים ומהותיים לפעילותו של כל נכס. לגירסת המשיב אין להחיל את סעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה, ואין מקום להבדיל בין חבותו בארנונה של מי שמחזיק בשטח חדר שירותים או מטבחון הנמצאים בתוך הנכס העיקרי שלו, לבין חבותו בארנונה בגין השירותים והמטבחון, כאשר הם ממוקמים מחוץ לנכס ומשמשים את כלל המחזיקים בקומה.

דיון ומסקנות

6. הצדדים חלוקים איפוא בשאלה האם כטענת העוררים השטח של 4.87 מ"ר מהווה שטח משותף שאין לחייב את העוררים בגינו עפ"י סעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה, או כטענת המשיב, שטח זה מהווה חלק בלתי נפרד מכלל הנכס של העוררים, ואין מדובר בשטח משותף הפטור מארנונה לפי סעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה.

7. סעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה קובע כדלהלן:

" שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחוייב, למעט בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד".
עלינו להכריע בשאלה המשפטית שבמחלוקת האם יש להחיל את הפטור המוענק בסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה, על השירותים והמטבחון המצויים בקומה שבה מצוי הנכס של העוררים.

8. ועדות הערר שדנו בשאלה משפטית זו בשנים האחרונות התלבטו לא אחת בעניין זה ונתנו החלטות סותרות.

השאלה גם הגיעה לפתחו של ביהמ"ש המחוזי בת"א בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בעמ"נ 122/07 אליעד שרגא ושות' – משרד עורכי דין נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א יפו. עובדות הערר דנן דומות לעובדות שעמדו ביסודו של פסה"ד בעניין אליעד שרגא ושות' וגם טענות הצדדים היו דומות, לפיכך מן הראוי לצטט את החלטת כב' השופטת מיכל רובינשטיין באותו עניין:

"השטחים נשוא הערעור-שטח המבואה ושטח השירותים-הנמצאים מחוץ למשרדי המערער, נמצאים באחריותם של כלל דיירי הבניין והאחריות לתחזוקתם מונחת על כתפי כל הדיירים (ובמקרה הנדון על כתפי חברת הניהול המנהלת את הבניין). למערער או לכל דייר אחר בבניין אין כל זכות חוזית או קניינית באותם שטחים (ראו בהקשר זה גם את הגדרת חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ל"רכוש משותף" כפי שהיא מפורטת בסעיף 52).

שטחי השירות נתונים לשימוש הפוטנציאלי של כל דיירי הבניין ושל כל מבקריו של הבניין, והמערער או מי מעובדיו אינו יכול להגביל את כניסתם לשטחים אלו. ההגעה לשטחי השירות הינה דרך גרם המדרגות המשותף, או דרך המעליות שבהן נעשה שימוש על ידי כל דיירי הבניין והמבקרים השונים. על סמך עובדות אלו לבדן יש בסיס לקביעה כי שטחי השירות

הינם דווקא "שטח משותף" – דהיינו שטחים המשותפים לכל דיירי הבניין. העובדה כי מבחינה סטטיסטית בשטחים אלו נעשה השימוש הרב ביותר על ידי עובדי המערער ומבקריו אינה מעידה מיניה וביה על כי הוא המחזיק של אותם השטחים. כך גם העובדה כי שאר דיירי הבניין עושים שימוש מופחת באותם שטחי מבואה. על פי הנחה זו, הרי שגם חלקו של גרם מדרגות המוביל לקומה העליונה בבניין שאינו מיועד למגורים ייחשב כמחזיק על ידי דרי הקומה העליונה רק משום שהם אלו שעושים בו את השימוש הרב ביותר ומשום שיתר דיירי הבניין ממעטים לעשות בו שימוש".

מוסיפה כב' השופטת וקובעת:

"הבחינה שערכה ועדת הערר בשאלה "מיהו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס" יוצאת מתוך הנחה כי השטחים אינם משותפים מלכתחילה ולפיכך יש לקבוע מיהו המחזיק שלהם לעניין תשלום הארנונה, אלא שהחלטה של בחינה זו קודם לבחינת השאלה אם עסקין בשטחים משותפים חוטאת לתכלית הפטור הקבועה בצו הארנונה. למסקנה זו ניתן להגיע גם מפרשנותה של הפסיקה למונח "שטחים משותפים", כך למשל נכתב בע"ש (תל-אביב-יפו) 3098/97 אלקס, שטרן, אשר, רום עורכי דין נ' מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו, אשר בו קבעה כבוד השופטת חיות כי שטחי תמרון ומעבר הנמצאים בחניון המשותף לכלל הדיירים בבניין הינם "שטחים משותפים" כהגדרת צו הארנונה ולפיכך אין צורך לשלם בגינם ארנונה: שטחי המעבר והתמרון המצויים בכל אחת מקומות החניה, משמשים את כלל משתמשי הקומות הללו, שהם כאמור, כלל דיירי הבניין. לפיכך, ולחבדיל משטח הניתן לזיהוי כשטח המשמש לצורך ספציפי את מחזיקו של שטח ספציפי בבניין, מדובר במקרה זה, במובהק, בשטחים משותפים המשמשים את כלל הזכאים לחניה במפלס הקרקע ובמפלס התת-קרקעי, ואין דרך לייחס שטח חניה ספציפי לחלק כלשהו מאותם שטחים. פירוש אחר של המונח "שטחים משותפים", עלול לרוקן אותו מתוכן, ולאפשר ייחוס מלאכותי של שטחי מעבר בלתי מסויימים, על בסיס של חישוב חשבונאי גרידא, למחזיקים השונים בשטחי החניה. פירוש כזה של הוראת הפטור המצויה בס' 1.3.1(ח) לצו הארנונה הינו בלתי סביר ואין לקבלו (ההדגשה אינה במקום – מ.ר. – ראו גם את האמור בבר"מ 7703/06 מנהל הארנונה – עיריית תל אביב יפו נ' אפריקה ישראל להשקעות ב"ע, (פורסם בנבו)".

9. בענייננו, אין מחלוק שהשטחים שבמחלוקת לא נמצאים בתוך הנכס נשוא הערר, הם גם לא משמשים את העוררים או את הנכס באופן ייחודי, אלא שהם נתונים לשימוש מעשי ופוטנציאלי של כל המחזיקים בקומה או בבניין, ואורחיהם. עוד אין מחלוקת כי לא קיים בקומה מחזיק אשר 80% מהשטחים הלא משותפים מוחזקים על ידו.

10. בנסיבות אלה דעתנו כדעת העוררים, ואנו קובעים כי השטח של 4.87 מ"ר הוא שטח משותף שאין לחייב את העוררים בארנונה בגינו מכח סעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה. לפיכך אנו מקבלים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 21/3/16

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

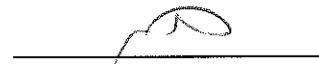
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: רו"ח רונית מרמור



חבר: עו"ד עיילי קדום



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140010040
140010574
140012958

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

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: ריבוע כחול נדל"ן בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

פתח דבר

1. הנכס נשוא הערר נמצא בקומת מרתף 2- בכיכר דיזינגוף 7 ת"א, שטחו 597 מ"ר והוא מסווג בסיווג "מחסנים".

2. העוררת מבקשת להעניק לנכס פטור בגין היותו נכס לא ראוי לשימוש עפ"י סעיף 330 לפק' העיריות {נוסח חדש}. לטענתה יסודות המבנה תופסים חלק נרחב מהשטח ומהווים מכשול ובכך הם מונעים שימוש אפשרי בשטח; סמוך לתקרת החלל מצויים צינורות רבים הגורמים לכך שגובה החלל מתחתיהם כ- 1.60 מ' באופן שאינו מאפשר עמידה זקופה, ובנוסף מפוזרים בחלל התקרה כבלי חשמל חשופים המהווים סכנה.
העוררת מוסיפה כי הנכס אינו מהווה "בניין" כהגדרתו לצורך תשלום ארנונה, ולחילופין מדובר לטענתה בשטח משותף ועל כן הוא פטור מארנונה.

3. המשיב טוען כי ממיצאי הביקורת שנערכה בנכס ב- 14.11.13 וב- 5.3.14, עולה כי הנכס לא עונה על הקריטריונים הקבועים בסעיף 330 לפק' העיריות וכי הוא ראוי לשימוש.
המשיב מוסיף כי את הטענות הנוספות שהועלו ע"י העוררת לפיהן הנכס אינו מהווה "בניין" וכי לחילופין מדובר בשטח משותף, יש לדחות על הסף מאחר שהן לא נטענו בהשגה, אלא הועלו לראשונה בערר, ויש לראותן כהרחבת חזית אסורה.
המשיב טוען עוד כי גם לגופו של עניין דין טענות אלה להידחות.

4. העוררת טענה שגם המשיב הרחיב חזית בכך שטען לראשונה בכתב התשובה לערר של שנת 2013, כי לכל היותר ניתן לדון בטענת העוררת על כי הנכס אינו ראוי לשימוש, רק ביחס לחודשים נובמבר-דצמבר 2013.

5. ביום 5.11.14 ניתנה על ידינו החלטה בטענות המקדמיות שהועלו ע"י הצדדים.
לגבי הטענות המקדמיות שהועלו ע"י המשיב החלטנו בסעיף 10 של ההחלטה:

"לאור האמור לעיל אנו קובעים כי טענות העוררת שהועלו לראשונה בערר, לפיהן הנכס אינו מהווה "בניין" כהגדרתו לצורך חיוב בארנונה, כמו גם טענותיה שמדובר בשטח משותף הפטור מארנונה, טענות אלה מהוות הרחבת חזית אסורה, ואנו מורים לדחות אותן על הסף".

6. ואילו בסעי' 12 של ההחלטה קבענו :

העוררת הגישה בנוסף לערר דגן ערר נוסף לשנת 2014. ההשגה לשנת 2014 דומה שלא להגיד זהה להשגה שניתנה לשנת 2013, וגם היא מעלה טענה אחת בלבד, לפיה יש ליתן לנכס פטור מתשלום ארנונה בהיותו נכס לא ראוי לשימוש עפ"י סעיף 330 לפק' העיריות. הערר לשנת 2014 דומה אף הוא לערר לשנת 2013, וכולל אותן טענות שלא הועלו בהשגה לשנת 2014, והן מהוות לכן הרחבת חזית אסורה. לפיכך אנו קובעים כי החלטתנו לדחות על הסף את טענות העוררת המהוות הרחבת חזית אסורה, תחול גם על הערר לשנת 2014. בקשת העוררת לעיין מחדש בהחלטה ולמחוק את סעיף 12 הנ"ל, נדחתה על ידינו בהחלטה נוספת מיום 6.5.15.

7. לא כך באשר לטענה המקדמית של העוררת, על כי טענת המשיב כי לגבי שנת 2013 ניתן לכל היותר לדון בטענה שהנכס לא ראוי לשימוש רק ביחס לחודשים נובמבר-דצמבר 2013, היא הרחבת חזית אסורה.

לעניין זה קבענו ביום 5.11.14 (בסעיף 11):

"איננו סבורים כי טענה זו מהווה הרחבת חזית אסורה... ואין לדחותה על הסף".
עוד קבענו :

"ככל שעפ"י החלטה סופית שתינתן בערר דגן, תתקבל טענת העוררת כי יש ליתן לנכס פטור עפ"י סעיף 330 לפקודה, תידון ותוכרע על ידינו גם טענת המשיב כי לגבי שנת 2013 יש להגביל את תקופת הפטור לחודשים נובמבר-דצמבר 2013".

8. הדיון בעררים שבכותרת אוחד עפ"י החלטות שניתנו במועדים : 8.9.14, 5.11.14, 12.11.15.

טענות הצדדים

9. טענות העוררת :

הנכס מצוי ביסודות של בניין והוא מוזנח, מפויח ומלוכלך, בין היתר כתוצאה משריפה שהתרחשה בבניין לפני מספר חודשים. הוא אינו פעיל, ולא ניתן להשתמש בו מפאת מצבו, ומפאת העובדה שכבלי תשתית משתלשלים מתקרנו חשופים, ובמקומות רבים לא ניתן להתהלך בו בכלל, בוודאי שלא בבטחה ובקומה זקופה. הנכס מהווה למעשה חלל ואכסניא לתשתיות ויסודות הבניין וככל שניתן להגדיר את מה שנעשה בו כשימוש – הרי הוא שימוש כשטח משותף לתשתיות המשמשות את כלל הבניין. במצבו הנוכחי של הנכס הוא אינו ראוי

לשימוש, ודבר זה לא נסתר מהמשיב. בחלקים מהנכס גובה החלל שנוטר נמוך (80 ס"מ מעל מפריד שומן ו-1.6 מ' מתחת לצנרת) ולכן אינו מאפשר שימוש. משכך, יש לקבוע כי הנכס אינו ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות. העוררת אינה מפיקה ו/או יכולה להפיק תועלת מהנכס.

10. העוררת חזרה וטענה כי לחילופין הנכס אינו "בניין" כהגדרתו לצורך חיוב בארנונה, ולחילופין חילופין, מדובר בשטח משותף שאין לחייבו בארנונה. השימוש בנכס נעשה ע"י מחזיקים שונים בבניין שצנרת המים והחשמל שלהם עוברת בתוך הנכס.

העוררת אינה מחזיקה ביותר מ-80% מהשטח הלא משותף בבניין או בקומה. מדובר בנכס יחיד בקומה שהוא עצמו מהווה כולו שטח משותף. (כאמור עפ"י החלטתנו מיום 5.11.14 טענות חלופיות אלה יוכלו להידון רק לגבי שנת 2015).

11. לפי הוראות סעי' 330 לפקודה, המילים "שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו" מלמדות שתנאי מרכזי לקבלת הפטור הוא שבני אדם אינם יכולים להלך בנכס. מבחן זה מתקיים בנכס.

12. הבניין אינו בבעלות העוררת ושאלת הבעלות אינה רלבנטית אלא מיהם המחזיקים. בבניין יש מספר מחזיקים ויש להתייחס אליו כמצוות צו הארנונה ביחס לשטחים משותפים.

טענות המשיב

13. העוררת היא זו שמחזיקה בנכס והיא גם בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו, ורק לה קיימת גישה לנכס.

14. על מנת לזכות בפטור לפי סעי' 330 לפק' על הנישום לעמוד ב-3 תנאים מצטברים הנקובים בסעיף, אך העוררת אינה עומדת בהם.

15. לא כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין שאינו ראוי לשימוש. מהביקורת שערך המשיב עולה כי מדובר בנכס תקין הכולל תשתיות חשמל, מים, מערכת כיבוי אש ושטחים טכניים פעילים. הדלת לנכס נעולה ויש בו תכולה שונה. הנכס משמש כאזור טכני שבו ממוקדמות מערכות שונות המשרתות את המבנה. הוא משמש בדיוק למטרה שלשמה נבנה.

16. העובדה שבנכס מצויות המערכות "המשרתות" את כל הבניין מלמדות שהתנאי הראשון לקבלת הפטור – שהנכס לא יהיה בשימוש פעיל – אינו מתקיים בענייננו. הנכס משמש כחדר טכני, לצרכים חיוניים של המבנה כולו, וזה השימוש שניתן לעשות בו. לחילופין לכל הפחות מערכת הדלוחין פעילה ומתפקדת ודי בכך כדי לקבוע שהנכס בשימוש, ולגבי המערכות האחרות – ניתן לומר שיש פוטנציאל שימוש.

העובדה שבבניין ישנם נכסים פעילים כגון סופרמרקט מלמדת על נחיצותו של הנכס, ועל כך שהמערכות המצויות בו פעילות.

17. העוררת היא בעלת הבניין ולכן בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס ומקבילה במובן זה לחברת ניהול שעליה לשאת בתשלום בגין השטחים הטכניים בבניין עפ"י סעי' 1.3.1 ח' לצו הארנונה.

18. הטענה שהנכס אינו מאפשר עמידה במקומות מסוימים לא לוותה בתשריט, ומכל מקום אינה רלבנטית כי השטח לא עמד לשימוש לאכלוס בני אדם, אלא למטרה שלשמה הוא משמש – מיקום מערכות טכניות שונות.

19. מקום בו מדובר בשטח המכיל מערכות טכניות המשמשות בפועל את הבניין, לא ניתן לומר לגביו שלא מדובר ב"בניין".

20. המשיב חוזר וטוען כי עפ"י החלטתנו מיום 5.11.14 לא רשאית העוררת להעלות את טענותיה החלופיות לגבי השנים 2013-2014.

דיון ומסקנות

21. מאחר שהצדדים היו חלוקים בשאלה האם רשאית העוררת לטעון כי לחילופין אין עסקינן ב"בניין" או לחילופי חילופין עסקינן בשטח משותף, אנו חוזרים על החלטתנו בעניין זה מיום 5.11.14:

"לאור האמור לעיל אנו קובעים כי טענות העוררת שהועלו לראשונה בערר, לפיהן הנכס אינו מהווה "בניין" כהגדרתו לצורך חיוב בארנונה, כמו גם טענותיה שמדובר בשטח משותף הפטור מארנונה, טענות אלה מהוות הרחבת חזית אסורה, ואנו מורים לדחות אותן על הסף".

22. החלטה זו חלה על עררים 140010040 ו- 140010574 בגין השנים 2013, 2014 לגביהן נדחו טענותיה החלופיות של העוררת בהיותן הרחבת חזית אסורה. לא כך באשר לשנת 2015, (ערר 140012958). בשנה זו כללה השגת העוררת גם את שתי הטענות החלופיות לפיהן הנכס אינו מהווה בניין או שעסקינן בשטח משותף, לכן טענות אלה בערר 140012958 אינן מהוות הרחבת חזית והעוררת רשאית להעלותן במסגרת ערר זה.

23. סעיף 330 לפק' העיריות קובע כדלהלן:

"330. נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק –

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

(2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק הסדרים במשק

המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה – תקופת התשלום);

(3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;

(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר;

אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה".

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

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

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

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

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

25. דברים אלה של ביהמ"ש יש לקרוא גם נוכח הלכות אחרות של ביהמ"ש העליון לפיהן פטורים בענייני ארנונה יש לפרש בצמצום, ולהקפיד להעניק אותם רק במקרים בהם הנישום עומד באופן דווקני בתנאי הפטור.

(ראה בין היתר עמ"נ 34060-03-11 שמעון אגבר נ. עיריית חולון).

הלכה דומה נפסקה בעניין עמ"נ (ת"א-יפו) 29825-10-11 גלגלי הפלדה בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית הרצליה, שם נפסק:

"כדי להוכיח את הזכאות לפטור, על הנישום להוכיח – הן כי מצב הנכס הוא כזה שהוא ניזוק עד כי שאי אפשר לשבת בו, הן כי בפועל אין יושבים בנכס, והן כי הוא מסר הודעה על כך לעירייה. אם יוכיח את התקיימותם של שלושת התנאים הללו, יהיה זכאי לפטור מארנונה ממועד מסירת הודעתו ואילך.

המערערת חייבת הייתה אם כן להוכיח את שלושת התנאים הללו כתנאי לכך שהתקבל פטור מארנונה בהתאם לבקשתה".

26. מהאמור לעיל עולה כי על מנת שנכס יזכה לפטור מתשלום ארנונה בגין היותו נכס לא ראוי לשימוש, על הנישום לעמוד ב- 3 תנאים מצטברים:

(1) הנכס ניזוק עד כדי כך שאי אפשר לשבת בו.

(2) בפועל אין יושבים בנכס.

(3) הוא מסר הודעה על כך לעירייה.

27. בענייננו אין מחלוקת שהעוררת מסרה לעירייה הודעה על היותו של הנכס לא ראוי לשימוש. על העוררת להוכיח איפוא כי התקיימו שני התנאים האחרים הקבועים בסעי' 330 לפקודה, לשם קבלת פטור מתשלום ארנונה.

28. עלינו לבחון תחילה האם הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

שוכנענו כי הנכס מוזנח, מפויח ומלוכלך. כי כבלי תשתית משתלשלים מתקרתו וכי בחלקים ממנו לא ניתן להלך בקומה זקופה בשל כך שגובה החלל שנותר, נמוך מגובהו של אדם ממוצע. (לדוגמא מעל מפריד השומן או מתחת לצנרת) אולם השאלה שעלינו להכריע בה היא האם הנכס ניזוק עד כדי כך שאי אפשר לשבת בו.

בפסה"ד בעניין חברת המגרש המוצלח (שהוזכר לעיל) נפסק כאמור כי לא כל בניין מוזנח הוא בהכרח בלתי ראוי לשימוש וכי השאלה אינה כיצד רואה הנישום את הבניין באופן סובקטיבי, אלא שהשאלה צריכה להיות מוכרעת באופן אובייקטיבי לפי מבחן השכל הישר. עוד נפסק שם כי כדי שייקבע כי בניין אינו ראוי לשימוש, יש לבחון את כל השימושים שניתן לעשות בו כדין. בית המשפט קבע כי "ייתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצורכי מגורים ותעשייה אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבנייה למשל לצורכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין. לכן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330, הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין".

29. בענייננו הנכס משמש גם לגרסת העוררת כאחסניא לתשתיות ומערכות טכניות המשמשות את כלל הבניין, כמו גם לצנרת ומערכת דלוחין וביוב המשרתת את כל הבניין לרבות מפריד שומן.

עד העוררת המהנדס מר שמעון הורוביץ הצהיר בתצהירו:

"2. במרחב החלל נמצא מפריד שומן שגובה התקרה שמעליו הינו כ- 80 ס"מ, כפי שרואים בתמונות.

3. כפי שרואים בתמונות, סמוך לתקרת החלל נמצאות צנרות רבות שמשרתות את הקומות למעלה.

4. הצנרת הרבות שמשרתות את כל הקומות מלמעלה משמשות לטיפול בדלוחין, בצינורות אוויר וכיבוי אש".

בחקירה נגדית העיד העד:

"בדרך כלל במבנה כמה קומות הצנרות יורדות עד המרתף... הצנרת שרואים בתמונות זו

צנרת דלוחין שמשרתת את כל הקומות שלמעלה. צנרת דלוחין בכל בניין ממוקמת תמיד בקומה הנמוכה ביותר – קומת הקרקע, קומת מרתף או בתוך הקרקע; לגבי צנרת כיבוי אש העיד תחילה העד:

”אני חוזר על מה שאמור בסעיף 4 בחוות הדעת שלי (לגבי צנרת דלוחין, אוויר וכיבוי אש)” אולם לאחר מכן הוא התלבט והעיד שהוא ציין בתצהיר לגבי צנרת הדלוחין אך לא לגבי צנרות האוויר וכיבוי האש. בהמשך העיד העד:

”הצנרת האדומה שרואים אותה מעל הצינור האפור היא צנרת כיבוי אש והיא לא הייתה פעילה בזמן שהייתי... עם זאת הצנרת הזאת שצבעה אדום בתמונות 1/ו- 3/ע יכול להיות שהיא משרתת את כל הבניין... יתכן שהיא משרתת בקוטר יותר גדול את הקומות העליונות”. שלא כמו לגבי צינורות האוויר לגביהם טען העד בעדותו כי אינם פעילים, הוא התלבט לגבי מערכת כיבוי האש, אך מעדותו עלה שהיא פעילה לפחות בחלקה.

30. המסקנה מהאמור לעיל היא שמערכת הדלוחין פעילה ומתפקדת וכך גם לפחות חלק מצנרת כיבוי האש. עפ”י ההלכה שנקבעה בפסה”ד המגרש המוצלח יש לבחון את כל השימושים שניתן לעשות כדין בנכס. מהעדויות משתמע שהנכס נמצא בפועל בשימוש למטרה שלשמה הוא קיים – לצרכי מיקומן של מערכות תשתיות שבלעדיהן הבניין אינו יכול לתפקד. ניתן גם לומר שלנכס יש פוטנציאל לשימוש מעבר לשימוש הנעשה בו.

31. טענת העוררת כי בחלקים מהנכס לא ניתן לעמוד בקומה זקופה אין בה כדי לגרוע מהמסקנה אליה הגענו, שכן מטרת הנכס היא כאמור לשמש כמיקום למערכות תשתיות של הבניין, והוא אכן משמש למטרה זו. זאת ועוד, בסעיף 269 לפק’ העיריות המגדיר “בניין” אין משמעות לגובה הנכס.

32. יש עוד להוסיף כי לנכס יש דלת נעולה וכי פועלות בו תשתיות חשמל ומים.

33. כאמור התנאים הנקובים בסעיף 330 לפק’ הם מצטברים. לכן, משהגענו למסקנה כי העוררת אינה עומדת בתנאי הראשון של סעיף 330 לפק’, הרי כבר מטעם זה דין הערר להידחות. עם זאת נבחן גם את השאלה, האם העוררת עומדת בתנאי השני הנקוב בסעיף, והוא שבפועל אין יושבים בנכס.

34. כפי שכבר פורט לעיל בנכס נעשה שימוש כאזור טכני למערכות השונות המשמשות את הבניין וקיימות לצורך תפקודו התקין של הבניין. לפיכך לא ניתן לומר שאין יושבים בו.

35. עולה מהאמור לעיל שהנכס אינו עומד בשניים מהתנאים הנקובים בסעיף 330 לפק’ העיריות, על מנת לזכות בפטור מתשלום ארנונה לנכס שאינו ראוי לשימוש.

36. משהגענו למסקנה דלעיל לפיה יש לדחות את טענות העוררת שהנכס ראוי לפטור בגין היותו נכס לא ראוי לשימוש, בין היתר לגבי שנת 2013, מתייטר ממילא הצורך להכריע בטענות המשיב כי יש להגביל את הפטור לשנה זו רק לחודשיים נובמבר – דצמבר 2013.”

37. נותר לנו להכריע בטענות החלופיות של העוררת, לגבי שנת 2015. נקדים ונאמר שאנו סבורים שיש לדחות.

38. לגבי שנת 2015, הטענה החלופית הראשונה של העוררת היא, שהנכס אינו "בניין" ולכן אין לחייבו בארנונה.

טענה זו של העוררת דינה להידחות. גם לגרסת העוררת מדובר בנכס סגור ונעול המכיל מערכות תשתית טכניות המשרתות את כלל הבניין ומצויות בתוך הבניין, לכן לא ניתן לומר שלא מדובר בבניין.

39. הטענה החלופית השנייה של העוררת היא שעסקינן ברכוש משותף, ומאחר שהעוררת אינה מחזיקה ביותר מ- 80% מהשטח הלא משותף בבניין אין לחייבה בארנונה בגינו. ראשית לכל העוררת לא הביאה אף לא ראשית ראיה לכך שעסקינן בנכס המהווה רכוש משותף. כל טענתה היא שהנכס מכיל מערכות משותפות המשרתות את כלל הבניין. טענה זו אין בה די. לא רק זו אף זו, סעיף 1.3.1 לצו הארנונה קובע:
"שטח משותף בבניין או בקומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחר..."

בענייננו אין מחלוקת כי מדובר בנכס היחיד בקומה, והוא מוחזק ע"י העוררת. דהיינו, העוררת מחזיקה ביותר מ- 80% משטחה של קומה זו, וגם מטעם זה לא ניתן להחיל עליה את סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה.

סוף דבר

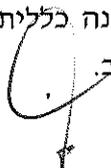
40. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 17/16

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור 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: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חבר: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

מספר ערר: 140012777
140014857

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: חברת הרכוש המשותף במרכז אופנהיימר

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. עניינו של הערר שבפנינו הוא בחיוב שמוטל על העוררת בגין נכס אשר נמצא ברח' אופנהיימר 11 ו-13 בתל אביב.

טענות העוררת

2. במסגרת הערר טענה העוררת כי היא מחוייבת במסגרת ח"ן 10742911 בשטח של 116.27 מ"ר בסיווג משרדים ובמסגרת ח"ן 10559405 בשטח של 118.06 מ"ר בסיווג מלאכה ותעשייה. העוררת טענה כי ככל הנראה מדובר בחיוב בכפל שיש לבטל אחד ממנו וכי היא בוחנת את התשריטים שצורפו לתשובה להשגה.

3. העוררת טענה כי הנכס חזר להיות בחזקתה והוא משמש כמקלט לשעת חירום ויש לתת לו פטור מחיוב בארנונה בהיותו מקלט לשעת חירום – "לא ראוי לשימוש".

4. לחילופין טענה העוררת כי יש לסווג את הנכס לפי הסיווג הזול ביותר האפשרי לפי צו הארנונה.

טענות המשיב

5. במסגרת כתב התשובה טען המשיב כי לא מדובר בחיוב בכפל וטענות העוררת נטענות באופן לאקוני וללא כל הסבר או נימוק.

6. המשיב טען כי מדובר בשתי יחידות נפרדות, בעלות כניסות נפרדות, ללא מעבר פנימי ביניהן.

7. בהתייחס לטענת הפטור, המשיב טען כי עצם העובדה שנכס משמש כמקלט לשעת חירום, אינה מצביעה על כך שמדובר בנכס הזכאי לפטור כגון זה, וכי לא קיים פטור שכזה בדין. עוד

נטען כי עניינו של נכס זה כבר נדון בפני ועדת הערר בעבר במסגרת ערר 055-11-2003 ונקבע כי אין לפטור אותו מתשלום ארנונה. לעניין החלטה שניתנה בעבר טען המשיב כי קיים מעשה בי-דין ויש לפעול בהתאם לאמור באותה החלטה גם כעת.

8. המשיב טען כי כמו בעבר, הנכס היה מושכר לתקופה ממושכת ואין כל מניעה לעשות בו שימוש גם בעת הזו. העובדה שהעוררת לא מצליחה להשכירו אינה יכולה לזכות אותה באופן אוטומטי בפטור מתשלום ארנונה ובוודאי שאין משמעות הדבר שהנכס לא ראוי לשימוש.

9. בנוגע לטענה החלופית נטען כי טענת הסיווג הזול ביותר נטענה בעלמא ומבלי שנטען מהו הסיווג המתאים לטענת העוררת.

מסגרת הדיון בערר

10. בדיון המקדמי שערכנו במסגרת הערר חזרה בה העוררת מהטענה לחיוב שטחים בכפל. לבקשת הצדדים התאפשר להם להגיש ראיות וביום 6.1.16 התקיים דיון הוכחות בפנינו.

11. לאחר שמיעת העדויות קבענו את התיק להגשת סיכומים בכתב ומשהוגשו, התיק בשל להכרעה.

12. לבקשת הצדדים אוחדו העררים על מנת שהכרעה תחול גם בהתייחס לערר שהוגש לשנת 2016.

דיון והכרעה

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

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

מנישומים שלא שילמו את הארנונה המוטלת עליהם ליהנות מהשירותים המוענקים תמורת המס".

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

15. בענייננו מדובר בנכס שהיה מושכר וחוייב בתשלומי ארנונה על אף ייעודו המקורי כנטען על ידי העוררת. ענייננו של נכס זה אף נדון בפני ועדת הערר בשנת 2004, **תיק ערר מס' 11-2003-055** (ההחלטה ניתנה ביום 14.9.2004). באותו עניין נטען כי הנכס שימש כמקלט ובאופן שנים מושכר לצורך מסחרי אולם לאחר עזיבת השוכר, הנכס לא הושכר למשך שלושה חודשים. בגין תקופה זו ביקשה העוררת לפטור מתשלום הארנונה. ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה כך:

"העובדה שהנכס מיועד בשעת חירום לשמש כמקלט, לא צריכה לפטור את מי שבפועל החזיקה בידו לשלם ארנונה בימים שלווים.

מפעלים מסויימים עלולים לשמש בעת חירום לצרכים מיוחדים ועדיין אין בכך בכדי לפטור אותם מארנונה עד הגעתה של שעת החירום.

יתכן שהיה מקום לשמוע ואולי לקבל את עמדת העורר, לו בתקופת הזמן בה לא היה שוכר בנכס, היינו מצויים חס וחלילה בזמן חירום, אשר בו השימוש היחידי בנכס היה יכול להיות אך ורק כמקלט".

16. טענת העוררת בכתב הערר לפטור מתשלום ארנונה אינה מכוונת באופן ישיר לפטור אשר ניתן לנכסים אשר משמשים כמקלטים. טענת העוררת לפטור מתבססת על פטור אשר ניתן לנכסים לא ראויים לשימוש.

17. נציין כבר עתה כי אין חולק כי במשך שנים רבות הנכס נשוא הערר הושכר על ידי העוררת ושימוש זה בנכס עומד בסתירה לטענתה בדבר פטור כנכס לא ראוי לשימוש.

18. נציין כי המשיב לא הכחיש באופן גורף ומוחלט כי בנסיבות מסוימות ניתן להעניק פטור למקלט אולם לטענתו בענייננו של הנכס שלפנינו אין להעניק פטור זה לעוררת.

19. מבחינה ראייתית הגישה העוררת מטעמה תצהיר ובו נטען כי הנכס משמש כמקלט לשעת חירום וכי העוררת אינה יכולה ולא עושה בנכס שימוש אחר אלא כמקלט לשעת חירום. פרט להצהרה זו לא הובאו ראיות נוספות מטעמה. נציין כי אנו מקבלים את טענת המשיב בסיכומי מטעמו לפיה לא ניתן ואין זה ראוי להגיש ראיות נוספות במסגרת הסיכומים שהוגשו מטעם

העוררת ובכלל זה צילומים שצורפו לסיכומים. כמו כן לא ניתן לקבל את טענת העוררת בסיכומים מטעמה לפיה אין מחלוקת כי מדובר במקלטים לשעת חירום. התנהלות העוררת לאורך השנים משמיטה לחלוטין טענה מעין זו והנטל לעניין זה מוטל על העוררת.

20. נציג העוררת טען בעדותו כי משנת 2003 הנכסים הושכרו וכי השוכר האחרון פינה את המקום בקיץ 2014. נטען בעדותו כי הייתה התראה ממנהל התכנון בעניין תכנון השטחים וכי העוררת הגיעה להבנות עם הדייר לפינוי השטח. טענה זו לא הועלתה במסגרת תצהירו של נציג העוררת ולא צורפה כל ראייה לתמיכה בטענה זו, שהועלתה כאמור בעדותו.

21. גם לעניין ייעודו של הנכס כמקלט ועמידה בתנאים הרלוונטיים לשימוש בנכס לשעת חירום, לא הוצגו על ידי העוררת ראיות והוכחות לתמיכה בטענותיה. במסגרת התצהיר שהוגש מטעם העוררת לא נטען דבר ואף לא הובאה ראייה כלשהי כאמור. בעדותו טען נציג העוררת כי לאחר מבצע צוק איתן הורדו כל הקירות האקוסטיים לפי דרישות העירייה. לא הוצגו בפנינו דרישות העירייה כנטען ונציג העוררת לא ידע להשיב בעדותו האם לנכס ניתן אישור הג"א והאם בנכס יש מיכל אגירה למי שתייה וגנרטור לשעת חירום. העובדה שקיימת דלת של מקלט וקירות עבים אינה מספקת.

22. מטעם המשיב הוגש דוח ביקורת שנערכה ביום 24.2.14. באותה עת הנכס היה בשימוש ובו ניתנו שיעורים פרטיים ללימוד נגינה, שירותי הכנת קליפים, מכירת אביזרי לכלי נגינה. בדלת הכניסה מופיע שילוט ובו שמו של העסק שפועל במקום "קליפ נולד" ושילוט בדבר לימוד נגינה. מעל הדלת שילוט "מרחב מוגן".

ביקורת נוספת נערכה בנכס בתאריך 15.2.15. בדוח צויין כי המקום נמצא ריק מחפץ ואדם ובמקום קירות בטון עבים, סימון פולט אור מסומן ע"ג חלק מהקירות. דלת כניסה הינה דלת חדף מברזל. שטח נוסף נמצא ריק מחפץ ואדם, מחיצות פנים פורקו, דלת כניסה הינה דלת חדף מברזל. שני השטחים נפרדים עם כניסות נפרדות ללא מעבר פנימי ביניהם. בעדותו ציין נציג המשיב כי הנכס נפתח בעבורו על ידי בחורה בשם הלנה.

23. הינה כי כן, מדובר בנכסים סגורים, שאינם חלק מרכוש משותף על פי עדותו של נציג העוררת. לא הוכחה טענת העוררת כי לא ניתן להשכיר את הנכסים ולא מן הנמנע כי הנכסים לא הושכרו מסיבות שאינן קשורות לשימוש בהם כמקלט. כאמור, העוררת העלתה טענה בעניין זה לראשונה רק בעדותו של הנציג מטעמה אולם לא הוצגה ראייה כלשהי לתמיכה בטענה.

24. כפי שנקבע בהחלטת ועדת הערר משנת 2004, העובדה שהנכס נבנה בייעוד מקלט אינה מספקת לקבלת פטור מתשלום ארנונה. עובדה היא שהעוררת השכירה שנים רבות את הנכס והוא שימש למטרה מסחרית. אי השכרת נכס אינה עילה לקבלת פטור מתשלום ארנונה וגם לו ישמש הנכס בעת חירום כמרחב מוגן, אין הדבר מספק להוכחת טענת העוררת.

25. מעבר לכך, לא הוכח כי הנכס אינו עומד בתנאים על פיהם ניתן לראות בנכס כמקלט על פי הוראות הדין.

26. אנו סבורים כי לאור השימושים בנכס לאורך השנים והראיות שהוצגו, גם אם הנכס עומד כעת ריק, אין בעובדה זו די כדי להעניק לעוררת פטור מתשלום ארנונה כנטען בערר שהוגש על ידה.

27. בכל הנוגע לטענת העוררת בדבר חיוב בכפל, העוררת חזרה בה מהטענה כאמור לעיל ואין אנו נדרשים לדון בה. מעבר לצורך נציין כי השטחים נבדקו על ידי נציג המשיב בביקורת שערך ביום 15.2.15 ובדוח צויין על ידו כי לא קיים כפל חיוב במקום והובאה התייחסות לכלל השטחים בהם מחוייבת העוררת (שטח של 118.06 מ"ר ושטח של 116.27 מ"ר).

28. לעניין הטענה החלופית שהעלתה העוררת בכתב הערר, לחיוב הנכס בסיווג הזול ביותר האפשרי, העוררת לא הציגה ראיות כלשהן להוכחת טענתה ולכן אין לנו אלא לדחות את טענתה.

29. אשר על כן העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה להוכחת טענותיה ובבחינת כלל העובדות שהוצגו החלטנו לדחות את הערר על כלל טענותיו.

30. בנסיבות העניין החלטנו לא לעשות צו להוצאות.

31. ניתן בהעדר הצדדים ביום 26.7.16

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

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


חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח


חברה: עו"ד שחלי קדם


עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: אירנה גלפרט

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. עניינו של הערר שבפנינו הוא בחיוב שהוטל על העוררת בגין נכס אשר נמצא ברח' הגליל 2 בתל אביב, בגין התקופה מיום 1.1.2001 ועד ליום 31.8.2005.

טענות העוררת

2. העוררת טענה במסגרת הערר, שנפתח תחילה בהליך של עתירה מינהלית בפני בית המשפט המחוזי בשיבתו כבית המשפט לעניינים מינהליים, כי מתאריך 2.9.01 ועד לתאריך 24.7.07 שהתה בחו"ל ולראשונה נודע לה על החוב לעירייה בתאריך 2.5.12.

3. העוררת טענה כי פנתה לעירייה והבהירה כי אין לה קשר כלשהו לנכס נשוא החיוב ולא ידוע לה מהיכן הגיעו פרטיה האישיים שמופיעים בחוזה שהוגש לעירייה.

4. העוררת טענה כי עיון בתוכן החוזה מחזק את החשש כי מדובר במסמך שחתימתה זוייפה שכן אין לה כל קשר למטרה מסחרית כפי שמופיע בחוזה, אין לה שום צורך בחנות ואף לא את היכולת לשלם את דמי השכירות בסך של \$1,200.

טענות המשיב

5. במסגרת כתב התשובה טען המשיב כי מדובר בשומות חלוטות בגין שנים עברו ואין מקום לדון בהן בנסיבות העניין.

6. לגופו של עניין נטען כי העוררת נרשמה כמחזיקה בנכס בהתאם לפנייה שהתקבלה בעירייה בכפוף לחוזה שכירות בצירוף תעודת זהות שלה. החיוב הופסק לאחר שהתקבלה הודעה מאת

מחלקת הגבייה אשר ערכה ביקורת למטרות אכיפה ומצאה כי העוררת אינה מתזיקה עוד
בנכס. משכך הושת החיוב על הבעלים החל מיום 1.9.05.

7. המשיב טען כי פעל בהתאם להוראות אשר קבועות בפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן:
"פקודת העיריות").

מסגרת הדיון בערר

8. לאחר שקיימנו דיון מקדמי במסגרת הערר נקבע התיק לדיון הוכחות וניתנו הנחיות להגשת
ראיות. כן הורינו על זימונו של בעל הנכס לדיון בפנינו.

9. ביום 23.12.15 קיימנו דיון בנוכחות הצדדים. לדיון זה הוזמן גם בעל הנכס, מר יאיר קישון.

10. לאחר שמיעת העדויות קבענו את התיק להגשת סיכומים בכתב ומשהוגשו, התיק בשל
להכרעה.

דיון והכרעה

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

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

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

13. סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות קובעים חריגים לכלל האמור בקבעם חזקה קונסטרוקטיבית, ואת ההוראות בדבר מתן הודעה לעירייה וחילופי מחזיקים, כדלהלן:

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

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

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

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

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

16. מבין עילות ההשגה והערר, עומדת טענת 'איני מחזיק'. לעניין זה קובע סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976:

"3.א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה :

...

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

17. זו מסגרת הדין בענייננו.

18. בעדותה תארה העוררת בפנינו כי בשנת 2000 נגנבה תעודת הזהות שלה בבית החולים וולפסון. היא לא הלכה למשטרה אלא לקצין הביטחון של המקום והתעודה הוחזרה לה לאחר שנמצאה בתוך הארנק בשירותים שבמקום בחלוף שבועיים. בנסיבות אלה לא פנתה למשטרה. בתקופה זו לא התגוררה בתל אביב אלא באשקלון עם ילדים קטנים. העוררת הבהירה כי לא נתנה את תעודת הזהות שלה למישהו אחר. בשנת 1992 עלתה לארץ, התגוררה שנה ביפו, לאחר מכן התגוררה במשך שנה בבית ים ולאחר מכן באשקלון.

19. לעניין הזמן שעבר מהמועד בו נודע לה על החיוב ועד לפנייתה לערכאות, ציינה העוררת כי היא מקבלת הבטחת הכנסה ולאחר שפנתה לקבלת סיוע משפטי מהמדינה, פנתה בהליך של עתירה לבית המשפט. לטענתה מדובר בתהליך שנמשך זמן ומשך, פנייתה לערכאות לא התבצעה בשנת 2012 אלא רק בשנת 2014. עם זאת, בסמוך למועד בו נודע לה דבר זיוף חתימתה, הוגשה על ידה תלונה במשטרה.

20. העוררת ציינה כי היא לא מכירה את נתן פלפל ואת איגור רובינוב אשר מופיעים כערבים בחוזה השכירות.

21. העוררת ציינה בעדותה כי החתימה שעל ההסכם דומה לחתימתה. נציין כי לצד אמירתה כי היא לא נתנה את תעודת הזהות שלה למישהו אחר, היא תיארה בעדותה אירוע במהלכו עת שכרה דירה באשקלון, היא נתנה לחברים שלה לעשות צילומים של המסמכים שלה. לטענתה לא היה שם צילום תעודת זהות.

22. מטעם העירייה הוצגה התשתית לחיוב העוררת בארנונה בגין הנכס כדלקמן :

(א) ביום 23.4.01 נרשמה העוררת בספרי העירייה כמחזיקה בנכס החל מתאריך 1.1.01 על פי הודעה שהתקבלה בצירוף חוזה שכירות חתום וצילום תעודת זהות.

(ב) חיובה של העוררת הופסק בתאריך 1.9.05 בעקבות ביקורת יזומה של העירייה במקום, שמצאה כי במועד זה היה מחזיק אחר בנכס.

23. המצהיר מטעם המשיב הבהיר בתצהירו כי בתאריך 10.5.12 התקבלה פנייה באגף לחיובי ארנונה מאת העוררת במסגרתה נטען כי החוזה זויף. המשיב ראה בפנייה זו כהשגה ובמכתבו מתאריך 3.6.12 הודיע כי הוא דוחה את ההשגה. ניתנה לעוררת זכות להגשת ערר תוך 30 יום אולם ערר לא הוגש. בחלוף כשנה פנתה העוררת שוב לעירייה ובתשובה הופנתה להחלטת המשיב מתאריך 3.6.12. פניה נוספות מטעם העוררת התקבלו בעירייה בתאריכים 28.1.14, ו-2.3.14 והן נענו במכתבים מהתאריכים 28.1.14 ו-30.3.14 בהתאמה.

24. מטעם בעל הנכס הופיע בפנינו עו"ד הורביץ אשר העיד כי בחלוף 4-5 שנים מאז הושכר הנכס נעלמו האנשים והשכנים מסרו לו כי התנהל במקום בית בושת. בהתייחס לסעיף 19 לחוזה השכירות שעניינו ביטחונות השיב כי לא היה להם שטר חוב ולא היה שיק מטעם השוכר. עו"ד הורביץ ציין בפנינו כי איתר במחשבו מכתב מיום 15.3.01 שנשלח לארטיים צ'וצרין מרתי דוד המלך 17 באר-שבע, בדבר הפרה יסודית של הסכם השכירות, במסגרתו הבהיר כי מזה מספר חודשים לא שולמו דמי השכירות. משכך, הודיע על ביטול החוזה וניתנה התראה לפינוי תוך 7 ימים. עו"ד הורביץ הבהיר כי הלוגו אשר מופיע ע"ג המכתב שהוצג על ידו רלוונטי לתקופה הנדונה, לשנת 2001, שכן משנת 2002 אינו שותף עוד במשרד עם עו"ד נגריס שמופיע בלוגו המכתב. נציין כי מכתב נוסף שהוצג בפנינו על ידי עו"ד הורביץ אף הוא מתאריך 15.3.01, מופנה לעירייה, במסגרתו מודיע כי החל מחודש מרץ 2001 מחזיקה העוררת בחנות/בנכס והיא מחליפה את השוכר הקודם, מר ארטיים צ'וצרין.

25. הדין בפנינו הינו בשאלה האם העוררת הוכיחה טענת אינני מחזיק.

26. העוררת טענה כי שהתה בחו"ל בתקופה מיום 2.9.01 ועד ליום 24.7.07 וכי לא התגוררה בתל אביב. ואולם, במועד החתימה על הסכם השכירות שהתה העוררת בישראל.

27. העוררת הודתה כי החתימה על ההסכם דומה לחתימתה.

28. עדותה של העוררת ביחס למתן אפשרות לעשות שימוש בתעודת הזהות שלה לא הייתה מהימנה בעניינו. תחילה טענה היא לא נתנה את תעודת הזהות שלה למישהו אחר, אולם בהמשך עדותה תיארה אירוע במהלכו עת שכרה דירה באשקלון, היא נתנה לחברים שלה לעשות צילומים של המסמכים שלה, לטענתה לא היה בין המסמכים צילום תעודת זהות

אולם כאמור, עדות זו עוררה בליבנו ספקות כבדים ביחס למהימנות הטענות ולעדויות של העוררת. העוררת לא הביאה עדויות נוספות להוכחת טענותיה ולא הובהר כלל פשר מתן המסמכים לחבריה לצורך צילומם.

29. נוסף כי העוררת טענה כי בשנת 2000 נגנבה תעודת הזהות שלה. לטענתה היא לא פנתה למשטרה מכוון שהתעודה נמצאה בחלוף כשבועיים. לא הובהר מדוע לא פנתה למשטרה מיד בסמוך לגניבת תעודת הזהות שלה.

30. נוסף לאמור כי עו"ד הורוביץ העיד בפנינו כי בעת החתימה על ההסכם נכחה העוררת. עו"ד הורוביץ אף הציג בפנינו מכתב מיום 15.3.01 במסגרתו מודיע לעירייה דבר חתימה על הסכם שכירות עם העוררת וכי היא מחליפה את השוכר הקודם מר ארטיוס צ'צורין. עו"ד הורוביץ אף הציג בפנינו נספח להסכם שכירות מיום 12.3.01 לפיו הסכם השכירות יכנס לתוקף ממועד חתימת הערבים ומסירת בטחונות. עו"ד הורוביץ הבהיר כי במעמד החתימה על ההסכם הייתה רק העוררת במשרדו וכי הערבים הגיעו לאחר מכן. בפועל הנכס הושכר לתקופה של 5-4 שנים מבלי שנחתם הסכם הארכה עד למועד בו חדל המשכיר לקבל את דמי השכירות כסידרם. עו"ד הורוביץ טען בפנינו כי דמי השכירות שולמו על ידי הערב, מר נתן פרפל.

31. במכתב מיום 15.3.01 הודיע עו"ד הורוביץ לעירייה כי החל מחודש מרץ 2001 מחזיקה בנכס העוררת במקומו של ארטיוס צ'צורין אשר שכר את הנכס מחודש נובמבר 2000. כן הוצג על ידו מכתב נוסף מאותו תאריך (מיום 15.3.01) בו הוא מודיע לשוכר קודם, מר ארטיוס צ'צורין, כי הוא זה שהפר את הסכם השכירות והוא נדרש לפנות את הנכס. אומנם המכתב נושא אותו תאריך אולם הדברים מתיישבים לפי כרונולוגית הדברים בדבר הפרת הסכם השכירות עם צ'צורין וחתימה על הסכם שכירות חדש עם העוררת בסמוך לאותו מועד. נוסף כי לעירייה הומצאה ההודעה בדבר שינוי מחזיקים עם עותק מהסכם השכירות וצילום תעודת הזהות של העוררת. כך נראה על פני הדברים ולאור עדותו של עו"ד הורוביץ כי במעמד החתימה על ההסכם הוא אימת את זהותה וצילם את תעודת הזהות שלה שהועברה כאמור לעירייה.

32. לא ניתן להתעלם גם מהזמן הרב שעבר בין המועד בו נודע לעוררת לטענתה דבר החוב לעירייה לבין המועד בו החלה לפנות למשיב ולערכאות. שיהוי קיצוני זה עומד אף הוא לחובת העוררת אשר פעלה בעצלתיים ולא מיד בסמוך בו נודע לה לטענתה דבר החוב.

33. העוררת נרשמה כדין על ידי העירייה כמחזיקה בנכס, בהתאם להוראות פקודת העיריות וההודעה שניתנה לעירייה המשכיר.

34. בנסיבות העניין ולאור העובדות שהוכחו בפנינו ובכלל זה עדותה העוררת ועדותו של עו"ד הורוביץ והמסמכים שהוצגו, איננו מוצאים כל מקום להתערב בהחלטת המשיב לדחות את ההשגה.

35. עם זאת, לאור ההודעה שניתנה לעירייה על ידי עו"ד הורוביץ לעניין שינוי המחזיקים, רישומה של העוררת צריך להיות החל מיום 12.3.01 ולא מיום 1.1.01 כפי שנרשמה בעירייה.

36. אשר על כן, למעט לעניין מועד תחילת החזקה של העוררת כמחזיקה בנכס, החל מיום 12.3.01 (מועד תחילת תקופת השכירות על פי ההסכם ועל פי ההודעה שניתנה על ידי עו"ד הורוביץ לעירייה) במקום החל מיום 1.1.01, החלטנו לדחות את הערר.

37. בנסיבות העניין החלטנו לא לעשות צו להוצאות.

38. ניתן בהעדר הצדדים ביום 26.7.16

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

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


חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח


חברה: עו"ד שירלי קדם


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: רו"ח דר' זיו רייך

העוררת: קליקסי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הערר דנן עניינו סוגיית סיווגו של נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב 2184 מס' 2 תל אביב ורשום בספרי העיריה כחן-10767188, שטח של 880 מ"ר וכן חן-10767189 בשטח של 47 מ"ר (להלן: "הנכס"), המסווג ע"י המשיב כ"בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שרתים ומסחר".

לגישתה של העוררת, שימושה בנכס הינו לצורך פיתוח תכנה ומכירתה, ועל כן יש לסווג את הנכס בסיווג "בית תוכנה".

לחילופין מבקשת העורר לסווג את הנכס כ"תעשייה ומלאכה" ולחילופי חילופין מבקשת העוררת לפצל את סיווג הנכס כך ששטח של 880 מ"ר יסווג "בית תוכנה" או "תעשייה ומלאכה" ושטח של 47 מ"ר יסווג כ"מחסן".

ביום 19.4.16 התקיים בפנינו דיון הוכחות, בהרכב חסר, באישור הצדדים. לאחריו ובהתאם למועדים שנקבעו הגישו הצדדים סיכומים מטעמם. ביום 20.7.16 הגיש העורר סיכומי תשובה, באישור הוועדה. משהוגשו סיכומי התשובה, התיק בשל להכרעה.

תמצית עיקרי טענות הצדדים

1. העוררת טוענת כי בהתאם לפעילותה כחברת הזנק, שמטרתה פיתוח תוכנה ומכירתה לאתרי מסחר אלקטרוני און ליין יש לסווג את הנכס אותו היא שוכרת כ"בית תוכנה".
2. העוררת טוענת כי היא מוכרת שימוש בתכנה לצורך מסחר מקוון, קרי ניהול חנות מקוונת שמוכרות מוצרים שונים דרך רשת האינטרנט. כפי שהצהיר מצהיר העוררת בפנינו "התחלנו את הפיתוח עם הקמת החברה ומאז הפיתוח לא נפסק". העוררת טוענת כי היא עוסקת כל העת בפיתוח ובשיפור הפלטפורמה. הפלטפורמה נמכרת עם כלים ייעודיים וכל לקוח מתאים את הפלטפורמה לצרכיו.
3. העוררת טוענת כי היא מספקת שירותי תמיכה בפלטפורמה וכן עוסקת בשיפור ועדכון שוטף של הפלטפורמה המוצעת על ידה.

4. העוררת טוענת כי היא עובדת בימים אלה על פיתוח פלטפורמה בגרסת מובייל למכשירים ניידים.
5. בנכס מחלקת "צילום והדמיה". לטענת העוררת וכפי שהצהיר המצהיר מטעמה, מחלקה זו הינה חלק בלתי נפרד מ"פיתוח התוכנה" שכן, העובדים העוסקים בצילום הם בודדים, ורוב העובדים במחלקה זו עוסקים ב"פיתוח ניכר" כדברי המצהיר, הכולל העלאת מוצרים, כתיבת תוכן, תרגום האתרים לשפות שונות וכד'.
6. לטענת העוררת החלק המשמעותי ביותר בפעילותה, הן מבחינת הנכס והן מבחינת הכנסותיה והוצאותיה, היא פעילות הפיתוח.
7. לטענת העוררת, מחלקת שירות לקוחות, מחלקת שיווק, מחלקת כספים, מנהלת משאבי אנוש והמנכ"ל, מהווים פעילות תומכת תוכנה.
8. המשיב טוען כי העוררת אינה מייצרת תוכנה.
9. המשיב טוען כי העוררת לא הוכיחה כי עומדת היא במבחן הכמותי שנקבע בפרשת ווב סנס [עמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו], שכן גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית הינו מזערי ביחס לגודל השטחים המשמשים לפעילותה האחרת.
10. העוררת אינה עוסקת ביצירה של תוכנות חדשות, אלא במתן שירות על בסיס פלטפורמה קיימת ומתפקדת.
11. לטענת המשיב, חלק ניכר משטח הנכס משמש את העוררת כמעבדת צילום, בו מספקת העוררת שירותי צילום ללקוחותיה. בחלקים נוספים, מאחסנת העוררת מוצרים הנמכרים באמצעות אתרים שמפעילים לקוחותיה באמצעות הפלטפורמה של העוררת.
12. לטענת המשיב, רק 6 עובדים מתוך 49 עובדים מעובדי העוררת עוסקים בפיתוח.
13. לטענת המשיב, מפתחי התוכנה בנכס פועלים בשטח קטן מתוך כלל שטח הנכס. 264 מ"ר מתוך 900 מ"ר.
14. בסיכומי התשובה מטעם העוררת, חזרה העוררת על טענותיה לעניין המבחן הכמותי כך שלטענתה יתר המחלקות, מלבד מחלקת הפיתוח הינן "ייצור תוכנה מובהק" (סעיף 1 לסיוכומי התשובה) ובכלל זה חדרי שרתים, מנכ"ל, מנהל מוצר, מנהל פיתוח וחדר ישיבות.
15. כן הפנתה לדו"ח הכספי וטענה כי הוצאות שיווק ומכירה הן הוצאות של התוכנה והחלוקה נובעת מכללים חשבונאיים ודרישות מס הכנסה.

דיון והכרעה

16. לאחר ששמענו את הצדדים, עיינו בסיכומים שהוגשו על ידם הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.
17. בית תוכנה מוגדר בסעיף 3.3.3 לצו כדלקמן:
"3.3.3 בתי תוכנה
בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה..."
18. מרכז הכובד בהגדרת סיווג בתי תוכנה הוא כי עיקר העיסוק בנכס הוא ייצור תוכנה. לא די כי העיסוק בנכס יהא בתחום התוכנה ובתחום המחשבים.

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

20. בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 147/03 **מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' טאי מידל איסט בע"מ** (פורסם ב"נבו" 13.7.04) עשה בית המשפט שימוש במבחן "ההנגדה" לפיו האם הפעילות בה אנו דנים "נמשכת" אל מרכז הגרוויטציה של פעילות ייצורית או של מתן שירותים. באותו עניין נדונה פעילות של ניהול מנויים של המערכת, עיסוק בניהול תכנים, רכש אלקטרוני, ניהול שרשרת אספקה וירטואלית, הפצת מידע, חילופי מסכים אלקטרוניים בין מערכות מידע. בבחינת ההנגדה, נקבע כי הנישומה אומנם מוכרת ומשווקת את מוצריה בתחום הסחר האלקטרוני על פי הזמנה אך פעילותה טומנת בחובה גם אלמנט ייצורי של פיתוח תוכנה, עליו שוקדים אנשי מחשוב ותוכנתנים. לאור מסקנה זו, דן בית המשפט המבחן העיקרי והוא מבחן יצירתו של "יש ממשי אחר" –

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

21. ב"וב-סנס" נפסק כי לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" נדרש לפי סעיף 3.4.3 לצו הארנונה (היום 3.3.3 – הערה שלנו), כי תתקיים בו בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה". הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה".

22. בעניין "וב-סנס" דובר על חברה אשר עיסוקה היה בניית אתרי אינטרנט. על פי ממצאי הביקורת שנערכה במשרדה וצוטטו בפסק הדין, "וב-סנס" עוסקת בבניית אתרי אינטרנט על פי דרישת הלקוח ומועסקים בה 30 עובדים: 10 מתכנתים, 8 מנהלי תיקי לקוחות, מנכ"לית, סמנכ"ל, 3 מעצבים, 3 אנשי הנהלת חשבונות, 2 מזכירות, איש מכירות ומנהל תפעול. פסק הדין מצטט את החלטת ועדת הערר בעניין "וב-סנס" אשר קבע כי בהסתמך על ממצאי הביקורת, עיקר פעילות החברה בנכס הינה של שיווק ומכירה.

23. ב"וב-סנס", פסק הדין מפרט את הממצאים אשר הובילו את ועדת הערר לכלל מסקנה כי לא הוכח כי מרכז הכובד של פעילותה העסקית של החברה הינו פיתוח תוכנה. האחד, העובדה כי רוב שכר הטרחה נובע מהזמנות עבודה של תוספות טכניות לאתרים הנבנים וכן ששכר הטרחה אותה מקבלת החברה מתקבל באופן שוטף – "ריטיינר". השני, העובדה כי מצבת כח האדם מלמדת כי ליבת הפעילות בנכס הינה פעילות של מתן שירותים ללקוחות. השלישי הינו תדפיס מאתר האינטרנט של "וב-סנס" המציג אותה כחברת אינטרנט המתמחה בפיתוח ויישום אסטרטגיות שיווק באינטרנט, אך לא כבית תוכנה.

24. לאור הממצאים הללו, בחר בית המשפט בעניין "וב-סנס" שלא להתערב בשיקול הדעת של ועדת הערר, ודחה את הערעור המנהלי בדיון אשר התנהל בפניו. בית המשפט פסק כי קשר מתמשך מאפיין מתן שירות, להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד המאפיין עסק ייצורי. מוסיף בית המשפט וקובע כי אמנם אין מדובר בפרמטר חד משמעי, אך יש בו כדי להוות

אינדיקציה לכך כי במבט כולל בניית האתר ללקוח היא חוליה אחת, ראשונית בשרשרת הפעילות של "ווב-סנס". בהקשר זה, מציין בית המשפט כי אנשי התכנות של "ווב-סנס" משמשים כציר מרכזי, אך תפקידם היה להשתרע על הפעילות המתמשכת של "ווב-סנס" במתן תוספות טכניות לאתרים ותחזוקתם. במצבת כח האדם של "ווב-סנס", אנשי התכנות היוו כשליש בלבד מן המצבת הכוללת.

25. באשר למהי "תוכנה" על פי **ווב סנס**, היא כהגדרתה בחוק המחשבים, התשנ"ה-1995, כלומר "קבוצת הוראות המובעות בשפה קריאת מחשב, המסוגלת לגרום לתפקוד של מחשב או לביצוע פעולה על ידי מחשב, והיא מגולמת, מוטבעת או מסומנת במכשיר או בחפץ, באמצעים אלקטרוניים, אלקטרומגנטיים, אלקטרו כימיים, אלקטרואופטיים או באמצעים אחרים, או שהיא טבועה או אחודה עם המחשב באופן כלשהו או שהיא נפרדת ממנו, והכל אם אינה מיועדת לשימוש במחשב עזר בלבד".

26. מהתשתית העובדתית שהוצגה בפני הוועדה עולה כי עיסוקה של העוררת בנכס אינו ייצור תוכנה. מצאנו דמיון בין עיסוקה של העוררת לבין "ווב סנס" ועל כן אנו קובעים כי אף אם מתקיים פיתוח וייצור תוכנה בנכס, אין פעילות זו מהווה את עיקר הפעילות הנדרשת בהתאם לפסיקה על מנת לסווג את הנכס כ"בית תוכנה".

27. על מנת לקבוע כי ייצור תוכנה הוא העיסוק העיקרי בנכס, יש לערוך בחינה כמותית ומהותית לעיסוק המתבצע בנכס. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס. ראו לעניין זה:

עמ"נ (מחוזי ת"א) 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב- יפו
בעמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב
יפו)

28. בהתאם למצבת העובדים שצירפה העוררת ניתן ללמוד כי מרבית עובדי העוררת אינם עוסקים בפיתוח וייצור תוכנה. עובדי העוררת כוללים 6 עובדים במחלקת פיתוח, 3 עובדים במחלקת שיווק, 15 עובדים במחלקת שרות לקוחות, 16 עובדים במחלקת צילום והדמיה, 3 עובדים במחלקת כספים, עובדת במחלקת משאבי אנוש, 3 עובדים במחלקת בקרת איכות ושני עובדים במחלקת אדמיניסטרציה.

29. כלומר, לכל היותר ניתן לקבוע כי 9 עובדים מתוך 49 העובדים בנכס עובדים בפועל בייצור תוכנה ופיתוחה (מחלקת פיתוח ובקרת איכות).

30. טענות העוררת כי יתר המחלקות ועובדיהם מהווים חלק מפעילות ייצור התוכנה נדחות. הפסיקה מאבחנת בין פעילות ייצור מובהקת לבין פעילות תומכת תוכנה, וכך גם בענייננו. לא ניתן להגדיר "חדר ישיבות, מחלקת שיווק, מחלקת צילום וכד'" כחלק בלתי נפרד מתהליך ייצור ופיתוח תוכנה בהתאם לפסיקה ולצו הארנונה.

31. העוררת לא צירפה תעודות אקדמאיות או פירוט ממנו ניתן ללמוד את כישורי העובדים וניסיונם בייצור ובפיתוח תוכנה.

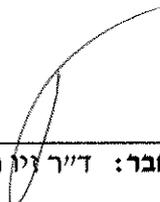
32. ברי כי פעילויות אלה חשובות מאין כמותם לפעילות העסקית ולהצלחתה אך אין בהם לכדי "ייצור ופיתוח תוכנה".
33. העוררת שלפנינו עוסקת בפעילות שיווקית, מרוויחה על פי שימושי לקוחותיה ולא רק מהשימוש בתוכנה אלא גם מפעולות נוספות כגון צילום, אחסון מוצרים, שירות לקוחות וכד'. פעילותה לא מסתכמת אך ורק בפיתוח התוכנה.
34. דברי המצהיר מטעם העוררת אומנם לא נסתרו אך אין בהם כדי להבהיר ולהוכיח כי עיקר פעילות העוררת הינה פיתוח וייצור תכנה.
נפנה לדברי המצהיר בעמוד 2 לפרוטוקול:
"עובדים בודדים עוסקים בפעילות צילום. יש אצלנו אגף שעושה את כל נושא הפיתוח שזה העלאת מוצרים, כתיבת תוכן, תרגום כי האתרים בכל מיני שפות. כל אתר שעולה הדברים צריכים להיות מתורגמים... בין 5-10 אנשים עסקו רק בכתיבת התוכן שהוא כולל צילום, כתיבה ועריכה ויש עוד דברים כמו לנקות את הרקע של התמונות. מדובר בפיתוח ניכר".
35. ברי כי בעולם דינמי בתחום המחשבים, הבסיס לכתיבת תכנה מצריך עדכון, שיפור ופיתוחים נוספים אך גם אם נאמץ את דברי העוררת, כי חלק מעובדי מחלקת צילום והדמיה עוסקים בכתיבת תוכן, עריכה, תרגום, נקיון רקע של תמונות וכיוצא בזה אין בתיאור פעולות אלה משום "פיתוח ו/או ייצור תוכנה" ולא ניתן לראות בפעילויות אלה כהגדרת "ייצור תוכנה" כנדרש בצו הארנונה.
36. זאת ועוד, אנו מאמצים את דברי המצהיר, מטעם המשיב, שלא נסתרו לעניין חלוקת השטח למחלקות שונות, בהן מיקום מחלקת הפיתוח ממנו ניתן ללמוד כי מחלקת הפיתוח מהווה שטח קטן מסך שטחי המחלקות בנכס.
37. אף אם אנו מאמצים את טענות העוררת כי בנכס מבוצע גם פיתוח התוכנה, נדמה כי פיתוח זה אינו עולה כדי ייצור תוכנה בצו הארנונה שכן העוררת אינה עומדת בתנאי השני הנדרש, שכן ייצור ופיתוח התוכנה אינו עיסוקה העיקרי של העוררת בנכס. בנוסף, לא הוכח בפנינו מהות פעילות ייצור תוכנה חדש לגרסת מובייל אל מול עבודת הפיתוח המהווה עידכון ושיפור התוכנה הקיימת, כך שגם אם מתקיימת פעולת ייצור תוכנה לגרסת מובייל, לא הוכח כי פילות זו הינה עיקרית בנכס.
38. בבחינת הדוח הכספי לשנת 2013 שהוצג בפנינו עולה כי הוצאות השיווק והמכירה עומדות על סך 3.3 מיליון ₪, הוצאות הנהלה וכלליות עומדות על סך סך 2.5 מיליון ₪, והוצאות בגין מחקר ופיתוח הינן בסך של 1.5 מיליון ₪.
39. העוררת לא צירפה במועד דיון ההוכחות דו"ח עדכני לשנת 2014 על אף שהצהירה שיש אחד ברשותה. העוררת צירפה דו"ח זה לסיכומי התשובה שהוגשו מטעמה. אין זה מקובל לצרף דו"ח כספי בשלב הסיכומים, שכן אין באפשרות המשיב לחקור את העוררת על דו"ח זה ולתת את התייחסותו. על אף האמור, נאפשר את הגשת הדו"ח על מנת לרדת לחקר האמת.
40. מהדו"ח שצורף ניתן ללמוד כי הוצאות שיווק ומכירה לשנת 2014 עומדות על סך של 4.9 מיליון ₪, הוצאות הנהלה וכלליות עומדות על סך של 2.4 מיליון ₪, והוצאות מחקר ופיתוח עומדות על סך של 3.8 מיליון ₪.

41. גם מדו"ח שנת 2014 ניתן ללמוד כי הוצאות מחקר ופיתוח, על אף שגדלו מדו"ח 2013 אין הם מהווים את עיקר ההוצאות בפעילות העסקית בנכס.
42. העוררת לא הוכיחה מהו נתח ההכנסות משירותי פיתוח תוכנה ביחס להכנסות האחרות.
43. לא הוכח בפנינו כי מרכז הכובד של הפעילות אשר מתבצעת בנכס נוטה באופן מובהק לתחום של פיתוח וייצור תוכנה. כל זאת, הן מבחינה כמותית בהתייחס לשימוש בשטח בנכס, מספר העובדים וחלוקתם והן מבחינה מהותית ביחס להיקף הפעילות שבנכס זה.
44. העוררת הפנתה בכתב הערר ובסיכומיה למספר החלטות שניתנו על ידי ועדות ערר בשנים קודמות. החלטות אלו ניתנו טרם פס"ד ווב סנס ובכל מקרה הוועדה סוברנית להחליט בהתאם לעובדות שמוצגות בפניה לגופו של עניין.
45. נדחית גם טענת העוררת לסיווגה כתעשייה או כבית מלאכה. העוררת לא הוכיחה כי מהות פעילותה היא פעילות ייצורית כמו גם אין בטיעונים שהובאו מטעמה כדי לסייע לה בסיווג בית מלאכה ע"פ הפסיקה.
46. אנו דוחים את טענת העוררת לסווג חלק מהנכס למחסן. לא הוכח כי שטחי המחסן עומדים בתנאים הקבועים לפי צו הארנונה.
47. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן והודע היום בהעדר הצדדים 26.7.2016.

הערר דן עניינו סוגיית סיווג של נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב 2184 מס' 2 תל אביב ורשום בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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




חבר: ד"ר זינו רייך, רו"ח יו"ר: עו"ד שירלן קדם

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כ בתמוז תשעו
26.07.2016
מספר ערר : 140014430 / 14:07
מספר ועדה: 11402

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר: זילכה שלמה

- נ ג ד -

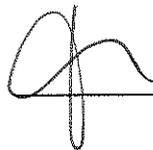
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

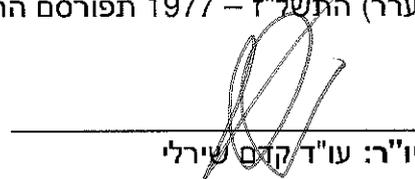
ההחלטה שניתנה בערר 140013854 תחול גם על הערר דן.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 26.07.2016.

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



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר: סייג יוסף

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

משיב, צד ג': חברת גלף אינטרפרייז (א.ב.אי) בע"מ

החלטה

1. במסגרת ערר זה טען העורר כי בשנת 1998 הוא מכר דירה ברחוב לבלוב 27 בעיר ומאז אינו מחזיק בנכס. העורר טען כי הודעה על עסקת המכירה ניתנה במועד ובנוסף בשנת 2011 נמסרה הודעה נוספת לאחר שלפתע הוא קיבל הודעה כי הוא הבעלים והוא נדרש לשלם את חיובי הארנונה. העורר טען כי הוא נמצא בפשיטת רגל משנת 2001 וכל הודעה צריכה להינתן לנאמן שמונה לו על ידי בית המשפט.
2. המשיב טען בכתב התשובה כי דין הערר להידחות על הסף מחמת הגשת ההשגה באיחור. לגופו של עניין נטען כי העורר לא צירף את ההודעה שנתן לטענתו לעניין עסקת מכירת הנכס. משכך, כל עוד לא ניתנה הודעה בדבר חדלות החזקה, העורר מחוייב בתשלומי ארנונה כמחזיק.
3. בדיון שערכנו ביום 5.8.12 הוצג בפנינו הסכם מכר מיום 6.8.1998 בין העורר לחברת גלף בניה אינטרפרייז (א.ב.אי) בע"מ (להלן: "חב' גלף").
4. ביום 15.9.13 קיימנו דיון אליו זומנה חב' גלף והנאמן של העורר בהליך פשיטת הרגל. ב"כ חב' גלף הציג החלטות בתביעת פינוי וטען כי החברה קיבלה את החזקה בנכס רק בתאריך 3.2.07. החברה הסכימה כי החל ממועד זה, חיובי הארנונה יושטו עליה. כן נטען כי בשנת 2010 נמכר הנכס אך ככל הנראה הודעה בעניין זה ניתנה לעירייה בשנת 2012.
5. תחילה דנה הוועדה בסוגיית הגשת השגה באיחור ובהמשך, בעקבות הליכים נוספים שהתקיימו בין הצדדים נקבע התיק לדיון הוכחות לגופן של הטענות בשאלת המחזיק.

6. דיוני ההוכחות התקיימו בפנינו בתאריכים 20.1.16 ו-17.2.16. לאחר שהוגשו סיכומים בכתב התיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

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

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

8. הסמכות להטלת ארנונה קבועה בסעיף 8(א) של חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק הסדרים"):

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

9. החובה לשאת בתשלום הארנונה חל, ככלל, על המחזיק בנכס, כאמור בסעיף 8(א) לחוק ההסדרים.

10. בסעיף 1 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") מופיעה הגדרת מחזיק: "מחזיק" – אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון".

11. בפסיקה ניתנה פרשנות למונח "מחזיק" כבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. ר' לעניין זה רוסטוביץ ואח' **ארנונה עירונית** (2001) בעמ' 255 (להלן: "רוסטוביץ"). בעמ' 256 צויין כך: "בביטוי 'מחזיק באופן אחר' התכוון המחוקק להגדרה הכוללת ביותר, מעין סעיף סל שיתפוס ברשתו כל מי שיש לו חזקה בנכס, יהיה מעמדו המשפטי המדויק אשר יהיה".

12. סעיפים 325 ו-326 לפקודה קובעים חריגים לכלל האמור בקבעם חזקה קונסטרוקטיבית, ואת

ההוראות בדבר מתן הודעה לעירייה וחילופי מחזיקים, כדלהלן:

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

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

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

14. ראו בר"ם 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, תק-על 2006(4) 644, 645

מפי כבוד השופטת נאור:

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

15. מבין עילות ההשגה והערר, עומדת טענת איני מחזיק. לעניין זה קובע סעיף 3(א)(3) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976:

"3. (א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

...

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

16. בענייננו טען העורר כי ביום 6.8.1998 הוא מכר לחברת גלף את הנכס (דירה בשטח של 12 מ"ר). נטען כי הדירה הייתה מושכרת בשכירות חופשית ודמי השכירות הועברו לחברת גלף מיד לאחר החתימה על הסכם המכר. עוד טען העורר כי הוא חתם על יפוי כוח בלתי חוזר לטובת עו"ד גוטליב שייצגה על חברת גלף להעברת הדירה ע"ש גלף כולל פנייה לעירייה. העורר טען כי באותה תקופה עסק בנדל"ן, רכש והשכיר דירות רבות והיה נוהג כדבר שבשיגרה לשלוח הודעות פקס לעירייה עם השלמת פעולת מכירה וכי ההודעה הועברה לעירייה. עם זאת, אין בידי העתק מההודעה הנטענת. העורר טען כי מאז לא היה לו קשר כלשהו לדירה. רק בשנת 2010 נודע לו כי העירייה דורשת ממנו תשלומי ארנונה. בעדותו השיב כי גם הרוכשת, חברת גלף, הייתה יכולה לפנות לעירייה לתת הודעה בדבר שינוי מחזיק אולם בכל מקרה אינו זוכר כיצד בוצע חילופי המחזיקים בשנת 1998. עוד בעדותו של העורר התברר כי הוא מכר את הדירה לגבי שיקוה אתי לפני שמכר אותה לחברת גלף, אולם לטענתו העסקה בוטלה. בהתייחס לדמי השכירות ששולמו על ידי השוכר של הדירה נטען על ידו כי הם עברו לחברת גלף אולם אין לו מסמך להוכחת האמור.

17. מטעם חברת גלף העיד בפנינו מר נחמיה דויד אשר שימש כנציג החברה בנוגע לעסקה עם העורר. הוא טען כי אין מחלוקת שהדירה נמכרה על ידי העורר לחברת גלף כנגד קיזוז חוב, אולם עד ליום 3.2.07 הדירה לא הייתה בחזקת חברת גלף. בתצהירו ציין כי במועד הרכישה הדירה הוחזקה על ידי שוכרים והיא ניהלה תביעת פינוי, כספית והצהרתית כנגדם, כפי שניתן ללמוד מפסק הדין שניתן בת.א. 020021/03 גלף נ' קרן שמש אברהם (פסק הדין ניתן ביום 2.5.05). החברה טענה כי העורר לא טרח עד ליום מכירת הנכס על ידי החברה לרוכש צד ג' להמציא את המסמכים הנדרשים להעברת הזכויות בנכס על ידי החברה. נטען כי הסכם המכר מטיל על העורר את החובה להמציא את המסמכים להעברת הזכויות לרבות אישור עירייה. עוד נטען כי במשך רוב התקופה הרלוונטית עד למועד מסירת החזקה בדירה, החזקה הייתה נתונה לקרן שמש-אברהם, שלומי אברהם ויצחק אברהם. לנוכח העובדה שהמחזיקים חדלו לשלם דמי שכירות, החזיקו בנכס באופן לא חוקי וסרבו לפנותו, פעלה החברה בהליכים משפטיים לפינויים. בית המשפט דחה את התביעה וקבע כי הם מחזיקים בנכס באופן חוקי ואחד מהם בעל זכות דיירות מוגנת. בערעור הגיעו הצדדים להסכם פשרה לפיו החזקה נמסרה לחברה בתאריך 4.2.07.

מר דוידי השיב בחקירתו כי הוא ראה את הדירה טרם רכישתה על ידי החברה וכי בנכס ישנו עובדים זרים ששילמו שכירות באמצעות אחותו של העורר שהייתה מנהלת הנכס. הוא אישר כי החברה קיבלה דמי שכירות למשך מספר חודשים עד שהם נעלמו. הוא השיב כי הנכס הועבר אליו במעמד חתימת החוזה וכי הוא מאשר את כל מה שכתוב בחוזה השכירות. עוד מעדותו התברר כי בשנת 2001 הוא השכיר את הנכס בשכירות חופשית. הוא לא בדק ע"ש מי רשומה הארנונה. מר דוידי חזר ואישר בעדותו כי קיבל את החזקה בנכס בשנת 1998. הוא ציין כי נעשו מאמצים לרשום את הדירה ע"ש החברה משנת 198 אולם עוה"ד שטיפלה בנושא "הרימה ידיים" לאור ריבוי התסבוכות. לשאלת ב"כ המשיב השיב מר דוידי כי החברה פנתה מיום הרכישה לעירייה בדבר העברת החזקה וכי היו בנכס שוכרים. לא זכור לו אם בוצע על ידי החברה מעקב לכך שהשוכרים דיווחו או שילמו את הארנונה.

18. מטעם המשיב העידה בפנינו הגב' נאוה נושין סאיה. בתצהירה ציינה כי בבדיקת רישומי העירייה, לא התקבלה הודעה בדבר הפסקת החזקה בנכס על ידי העורר בשנת 1998.

19. בכתב הערר טען העורר כי בשנת 1998 מכר את הדירה לחברת גלף ומאז אינו מחזיק בה. טענות העורר כפי שמועלות בסיכומים מטעמו ביחס למחזיקים בתקופה שקדמה למועד מכירת הדירה לחברת גלף בשנת 1998 מהוות הרחבת חזית ואנו דוחים אותן. בסיכומים העלה העורר טענות בנוגע לשטח הדירה. גם טענות אלה מהוות הרחבת חזית לנטען בכתב הערר ואנו דוחים אותן.

20. העורר הציג בפנינו הסכם מכר מיום 6.8.1998 בדבר מכירת הנכס נשוא הערר לחברת גלף. בהסכם צויין כי במעמד החתימה על הסכם זה ימסור המוכר לקונה את החזקה הבלעדית בדירה. עוד נקבע בהסכם כי הדירה מושכרת בשכירות חופשית ודמי השכירות החודשיים יועברו לחברת גלף. מר דוידי מטעם חברת גלף הצהיר בפנינו בצורה ברורה וחד משמעית כי הנכס הועבר לחזקת חברת גלף במועד רכישתה ביום 6.8.1998. הוא אף הצהיר כי החל ממועד זה קיבלה החברה את דמי השכירות מהשוכרים. המחלוקות עם השוכרים שבאו לאחר מכן, אינן רלוונטיות להכרעה בעניינו ומשכך, לא ניתן לקבל את טענת חברת גלף כי הנכס הועבר לידיה רק בשנת 2007 לאחר שפונה מהשוכרים. מעדותו של מר דוידי עולה בצורה חד משמעית כי אותם שוכרים נכנסו לדירה על פי הסכם עם חברת גלף. הדבר מלמד בצורה ברורה וחד משמעית כי חברת גלף ראתה עצמה כמחזיקה בנכס וכמי שרשאית להשכירו לאחרים. תמיכה נוספת לאמור, מעבר להודאה המפורשת של מר דוידי, מצאנו גם בפסק דינו של בית המשפט בת.א. 20021/03 בו נקבע כי חברת גלף קיבלה את הנכס במועד מוקדם לחודש נובמבר 2000 (סי' 10 לפסק הדין).

21. טענות חברת גלף אשר מועלות כנגד העורר בדבר אי המצאת אישורי עירייה לצורך העברת הזכויות במרשם המקרקעין ע"ש חברת גלף אינן ממנן העניין לצורך ההכרעה בסוגיה בפנינו ואיננו נדרשים להן כלל וכלל. ממילא אין בהן כדי להוכיח מי הוא המחזיק בנכס בנסיבות העניין. גם הטענות שהועלו על ידי חברת גלף בדבר כך שעד ליום 4.2.2007 החזיקו בנכס משפחת אברהם, אינן רלוונטיות לסוגיה שנדונה בפנינו במסגרת ערר זה והיא טענת איני מחזיק שהועלתה על ידי העורר. אין בהחלטתנו בכדי להכריע במחלוקות אחרות. למעלה מן הצורך נעיר כי טענת חברת גלף כי השוכרים הובאו על ידי העורר או אחותו עומדת בסתירה לעדותו. הדברים עומדים בסתירה גם לאמור בפסק דינו של בית המשפט השלום בת.א. 20021/03 בו נקבע כי ביום 17.6.01 נחתם בין קרן שמש אברהם ושלומי אברהם לבין חברת גלף הסכם שכירות, כך שממילא הטענה אינה יכולה לעמוד.

22. בנסיבות העניין נראה כי העורר עמד בנטל ההוכחה לעניין טענת איני מחזיק ומשכך אנו מקבלים את הערר במובן זה. על אף שלא ניתנה הודעה כמתחייב לפי הוראות הפקודה, אנו סבורים כי בנסיבות העניין העורר עמד בנטל המוטל עליו להוכיח טענת איני מחזיק ומשכך אנו מקבלים אותה.

23. אשר על כן, אנו מקבלים את טענת העורר – טענת איני מחזיק החל מיום 6.8.1998.

24. לשאלת ההוצאות, על אף התוצאה אליה הגענו החלטנו לחייב את העורר לשלם הוצאות בסך של 1,000 ₪ לעירייה, בשים לב להתנהלותו במהלך ישיבת ההוכחות שהתקיימה ביום 20.1.16, התפרצותו כלפי העד שהובילה להפסקת הדיון ולקביעת דיון נוסף. אין הוצאות לטובת חברת גלף ואין הוצאות לטובת העורר.

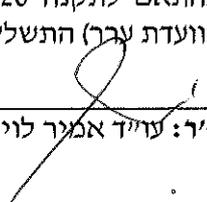
25. ניתן בהעדר הצדדים ביום 76.7.16.

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

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


חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח


חברה: עו"ד שרון לוי קדם


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כ בתמוז תשעו
26.07.2016
מספר ערר : 140014495 / 12:30
מספר ועדה: 11402

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מיאוו (2016) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

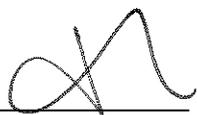
החלטה

כמבוקש.

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.07.2016.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כ בתמוז תשעו
26.07.2016
מספר ערר : 140014727 / 13:41
מספר ועדה : 11402

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת: אצל מולי בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר קריאת התיק ושמיעת העורר בפנינו, אנו סבורים כי הנכס שבנדון עונה על התנאים הקבועים בסעיף 330 ולכן יש לתת לנכס פטור לא ראוי לשימוש בגין שיפוצים. את התקופה לפטור זה אנו קובעים בהתאם למכתב שהציג העורר מיום 20/4/16 מגזית גלוב. לפיכך לאור האמור הנכס יזוכה בפטור לא ראוי לשימוש מיום 6/3/16 ועד ליום 28/4/16.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.07.2016.

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

חבר: עו"ד גדי טל

יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כ בתמוז תשעו
26.07.2016
מספר ערר : 140014283 / 13:57
מספר ועדה: 11402

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר: יעקובוב יצחק

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

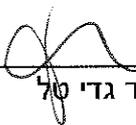
החלטה

כמבוקש.

מברכים את הצדדים שהגיעו להסכמה ביניהם ונותנים תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.07.2016.

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


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כא בתמוז תשעו
27.07.2016
מספר ערר : 140013907 / 13:01
מספר ועדה: 11403

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: טויל באסם, באסם חאמד חאלד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

עיינו בכתב הערר ובטענותיו של העורר על כך שתעודת הזהות שלו נגנבה שלא גר בת"א ומרכז חיו נמצא בירושלים. וכן צודק המשיב בכך שהוועדה אינה מצוידת בכלים לבדוק טענה של זיוף הסכם שכירות וגם הטענה אינה נופלת כמובן מאליו בגדר סמכויותיה.
במקרה דן נוכח אי התייצבותו הכפולה של העורר לדיון ומאחר ונטל הראיה בכל מקרה מוטל על כתפיו מקבלות טענותיו של המשיב כפל משקל ואין לנו אלא לקבלן.

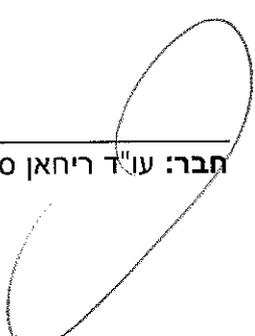
אשר על כן אנו מחליטים לדחות את הערר מבלי ליתן צו להוצאות.

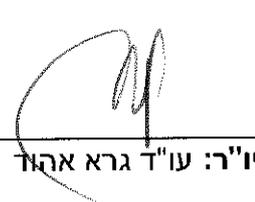
ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 27.07.2016.

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


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

העוררת: ויקי ישראל

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת הערר שבפנינו נדונה סוגיית סיווגו של נכס ברחוב שביל המפעל 2 בתל אביב

טענות העוררת

2. במסגרת כתב הערר טענה העוררת כי מדובר בעסק שפועל כבית מלאכה להדפסה ע"ג חולצות ומוצרי טקסטיל אחרים. בית המלאכה מתפרס על פני מספר נכסים סמוכים במרחק של מטרים אחד מהשני אשר מסווגים בסיווג מלאכה ותעשייה. בנוסף מפעילה העוררת חנות מפעל למכירת מוצריה בסיווג מסחר. העוררת טענה כי יש לראות את כלל הנכסים באזור שבחזקתה כבית מלאכה אחד, כולל הנכס נשוא הערר, בשטח של 131 מ"ר, בו מתקבלות ההזמנות מהלקוחות, מתבצע עיצוב גרפי והדפסה של חלק מהמוצרים.

טענות המשיב

3. בכתב התשובה טען המשיב כי על פי ביקורת שנערכה בנכס, רק בחלק מזערי מהנכס מתבצעת פעולה של הדפסה על מוצרי טקסטיל. רוב שטח הנכס משמש לאחסנה, לפעילות משרדית הכוללת אולם תצוגה, אזור קבלת קהל, חדר גרפיקאיות, פינת המתנה ללקוחות, מחסן, איזור שמשמש את הטלפניות. מתוך 131 מ"ר 112.4 מ"ר מיועדים לפעילות שיווקית ולמתן שירותים ללקוחות.

מסגרת הדיון ודיוני הוועדה

4. לאחר שקיימנו דיון מקדמי התיק נקבע לדיון הוכחות וניתנו הנחיות להגשת תצהירים. ביום 16.3.16 קיימנו דיון הוכחות במהלכו נחקרו העדים מטעם הצדדים. טרם הכרעה בתיק קיימה הוועדה סיור בנכס בנוכחות נציגי הצדדים ובסיום הסיור נקבע כי הצדדים יגישו סיכומים בכתב. משהוגשו הסיכומים, התיק בשל להכרעה.

5. נציין כי הסיוור התקיים בהרכב חסר בהסכמת הצדדים אולם משהתקיים דיון ההוכחות בהרכב מלא של הוועדה ובהתאם לסמכות הוועדה, תינתן החלטה זו בהרכב מלא.

דיון והכרעה

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

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

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

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

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

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

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

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

9. כמו כן, בפנינו השאלה האם יש לראות את כלל הנכסים, כנטען על ידי העוררת בכתב הערר, כבית מלאכה אחד, כולל הנכס נשוא הערר, בשטח של 131 מ"ר, בו מתקבלות ההזמנות מהלקוחות, מתבצע עיצוב גרפי והדפסה של חלק מהמוצרים.

10. המבחנים לקביעת סיווג תעשייה, כפי שנקבעו בפסיקה (ע"א 1960/90 **פקיד שומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ פ"ד מח(1) 200**; ו-עמ"נ (מחוזי ת"א) **גא-דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו** (פורסם ב"נבו" 15.11.2007) (להלן: "עניין גא-דע"), הם כדלקמן:

א. מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד.

ב. טיבו של תהליך הייצור, טיבן של המכונות במפעל, היקף הפעילות הכלכלית.

- ג. המבחן הכלכלי-השבחת המוצר או החומר, אף אם אינו מביא עמו כל שינוי בצורה.
- ד. מבחן מרכז הפעילות-ההנגדה-חיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה.
- ה. לעניין המבחן הכלכלי, נקבע כי הוא המבחן המרכזי, כאשר לאור התפתחות הטכנולוגיה, פעמים רבות ניתן למצוא פעילות ייצור שלא בבתי תרופות מסורתיים, כך לדוגמא הכיר מנהל הארנונה בכך משהחיל את הסיווג של תעשייה גם על בתי תוכנה.
11. כפי שנקבע בעניין גאו דע דלעיל, המבחנים האמורים אינם מבחנים מצטברים אלא אינדיקציות לבחינת הפעילות לצורך הסיווג.

12. כאינדיקציות ומבחנים נוספים לקביעת הסיווג נציין גם את המבחנים הבאים:

- א. מבחן הטיפול התעשייתי המשלים – פעולות שתכליתן להתאים את המוצר לשוק בישראל – טיפול הנחוץ על מנת שניתן יהיה לשווק את המוצר בישראל – פעילות המהווה חוליה אחרונה של הטיפול במוצר שיש בה להשפיע על ערך המוצר, ההופך נגיש לציבור הישראלי (עע"מ 980/04 **המועצה האזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונדד בע"מ**, תק-על 2005(3), 2748 (להלן **"עניין בונדד"**)).
- ב. בעניין בונדד הוסיף כב' הנשיא ברק בחוות דעתו את המבחנים בדבר היקף שטח הנכס ומיקומו באזור התעשייה כמבחנים שמחזקים את המסקנה כי הסיווג ההולם הוא תעשייה.
- ג. אף גודל הנכס ומספר העובדים המועסקים בנכס עשויים להוות אינדיקציה לקביעת סיווגו של הנכס כתעשייה.
13. בהתייחס לסיווג מלאכה, שהוא הרלוונטי לדיון בפנינו, נפנה לפסק דינו של בית המשפט העליון שניתן בעניין **מישל מרסייה**". שם דן בית המשפט העליון בשאלת סיווגה של מספרה בסיווג מלאכה ותעשייה. בית המשפט התייחס שם למבחנים שנקבעו בעניין רעיונות בצינו:

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

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

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

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

16. בעניין עע"ם 2503/13 **אליהו זהר נ' עיריית ירושלים** דן בית המשפט העליון במשמעות המונחים "תעשייה", "מלאכה" ו"שירותים". בית המשפט התייחס לסיווג מלאכה כך:

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

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

מן הכלל את הפרט

17. בענייננו לאחר ששמענו את העדים וקיימנו סיוור בנכס התבררו בפנינו העובדות הבאות: בנכס תצוגה של אביזרים ומוצרים שנמכרים על ידי העוררת. אביזרים שונים נמצאים לתצוגה בלבד ולא למכירה. כל האביזרים נמכרים באמצעות הזמנה שנעשית בנכס והסחורה מסופקת מהחנות של העוררת בנכס אחר בסמוך.

על האביזרים והמוצרים מופיע השם של העוררת "אדיב" ומחיר של כל פריט. בנכס עמדות מחשב לביצוע הזמנות על ידי הלקוחות. חדר נוסף משמש עובדת שעוסקת בשיווק. היות והיא נמצאת בחופשת לידה החדר שימש במועד הסיוור לצורך דפוס ע"ג כובעים. בהמשך הנכס פועלת מחלקת גרפיקה שמכינות שבלונות. בנוסף במקום נראה מתקן "גיהוץ" הדפסות ע"ג כוסות, מספרים שמגוהצים על התולצות. מנהל העוררת פועל ממשרד ובו מסכים לצפייה בפעילות של כל הנכסים שבתפעולו. המנהל אחראי על הוצאת שיקים לספקים, חשבוניות וכו' ואחראי לניהול המפעל והעובדים. בנוסף קיימת עמדה בה מתבצעת פעילות של גביית חובות, עמדה של סוכן מכירות, עמדות של מזכירות שעוסקות בקבלת הזמנות, הוצאת שקים לספקים.

18. מנהל העוררת הבהיר כי רוב המוצרים מיובאים מסין והוא עוסק ביבוא. בכניסה לנכס תלויים מוצרים שונים כגון: גרביים עם הדפס "אדיב", תיקים ועוד מוצרים שניתן לרכוש אותם כפי שהם.

19. נציין כי הוועדה ערכה סיוור בנכסים הנוספים שמופעלים על ידי העוררת באיזור והתרשמה אודות הפעילות שמבצעת בהם: דפוס ע"ג חולצות באמצעות מכונות גיהוץ וייבוש ההדפסות; הדפסה בצבע והכנסה למכונה; הכנת גלופות, צביעת שקפים, הקרנה של אור על שקף, ייבוש לאתר צביעה; בית ריקמה.

20. בענייננו, לאור העובדות שהונחו בפנינו ואף אלה שפורטו בסיכומים מטעם העוררת עולה כי מרכז הכובד מבחינת הפעילות שמתבצעת בנכס נוטה לפעילות המסחרית ולא לפעילות התעשייתית והייצורית. אין שוני מהותי מבחינת הפעילות המסחרית שמתבצעת בנכס לכזו שמתבצעת בעסק למסחר אחר. בנכס מתבצעות פעולות של הצגת המוצרים בפני הלקוחות, עריכת ההזמנות על ידי הלקוח, קבלת ההזמנות על ידי פקידות ההזמנות וכו'. מעבר לכך, מתבצעת בנכס פעילות ניהול שאינה רק ניהול עובדי הייצור. בנכס מתבצעת פעילות של רכש חומרי גלם, ניהול עובדים, גביית חובות, יבוא. לא ניתן לקבל את הטענה כי היות ופעילות מנהל העוררת מתבצעת מחדר בגודל של 5 מ"ר צריך לקבל את הטענה לפיה יש לראות את מכלול הפעילות בנכס כפעילות של בית מלאכה. כאמור, בנכס מתבצעת פעילות מסחרית מעבר לחדרו של מנהל העוררת ובכלל זה הצגת סחורה בפני לקוחות, מתן אפשרות לבחון את טיב הסחורה, לבצע הזמנות בעמדות ממוחשבות במקום וכו'. בניגוד לנטען מטעם העוררת, הנכס אינו משרת תכלית ויעוד כבית מלאכה אלא פעילות מסחרית עסקית.

21. לעניין זה נפנה לדברים שציינה העוררת עצמה בסיכומים מטעמה:
"לקוח שמגיע לנכס יכול להתרשם מטיב הבגד/מוצר, גודלו, צבעיו, מחירו וכיוצ"ב. על כל הדוגמאות מודפס שם העוררת "אדיב". הדוגמאות כאמור הינן להמחשה בלבד ולא למכירה. ההזמנה נעשית באמצעות עמדת מחשבים וממולאת ע"י הלקוח בלבד (ע"מ למנוע אפשרות לטענה שההזמנה או מילוייה לא נעשו על ידיו). עם קבלת ההזמנה פותחות פקידות ההזמנות הזמנה במחשב. פרטי ההזמנה מועברות למחלקת הגרפיקה בנכס לשם הכנת הציור שיוטבע על גבי המוצר. במקביל שולחות פקידות ההזמנות הוראה למחסנאי להכין את המוצרים המיועדים להדפסה".

22. בדיון בפנינו הבהיר מנהל העוררת כי יש מחיר על החולצות שמוצגות בנכס לצורך הצגתם בפני הלקוחות. בנוסף ניתן למדוד במקום את הסוגים השונים של הפריטים ולבצע הזמנה.

23. תיאור הפעילות אינה שונה במהותה מפעילות מסחרית אחרת שמתבצעת בעסקי מסחר, בהם תצוגה של סחורה, מדידה, קבלת הזמנות, גבייה, העברת הזמנות לביצוע וכדומה.

24. העוררת טוענת כי היה עדיף מבחינתה שבית המלאכה יהיה בנכס אחד אולם עובדתית, הדבר לא הסתייע בידה. לא ניתן לבחון את שאלת הסיווג שבענייננו תחת הנחה זו שאינה עולה בקנה אחד עם העובדות שבפנינו. לא מדובר בנכס אחד מאוחד אלא בנכסים נפרדים שכל אחד נבחן בהתאם לשימוש שמתבצע בו.

25. איננו סבורים כי בנסיבות העניין יש מקום לראות בנכסים השונים אותם מפעילה העוררת כנכס אחד ומשכך הדיון בפנינו אינו בשאלה האם מדובר בנכס רב תכליתי. כל נכס עומד בפני עצמו לרבות ביחס לסוג הפעילות והשימוש ולא ניתן להתעלם מכך שמדובר בנכס שעומד בפני עצמו מבחינה גם פיזית.

26. אשר על כן, אנו דוחים את הערר.

27. בהתאם להסכמת הצדדים, ניתן תוקף של החלטה לפיה ההחלטה דנן תחול גם על שנת 2016.

28. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

29. ניתן בהעדר הצדדים ביום 20-7-16

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

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


חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח


חברה: עו"ד שירס קדם


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: רמבל ניוז בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בעררים

המחלוקת בין הצדדים

1. המחלוקת בין הצדדים עניינה סיווג הנכס המוחזק על ידי העוררת ברח' שבח 1 [נכס מס' 2000199038 ח-ן לקוח 10724591].
2. עמדת המשיב, כפי שהיא עולה ממכתב תשובה מיום 7.10.14 להשגת העוררת, היא כי-
"העיסוק בחברתכם, מתמקד בשירותי התאמת תכני עיתונות ברחבי העולם לצפייה בטלפונים סלולאריים ... בעיקר ממערכת פעילה בפלטפורמה קיימת", ועל כן היא אינה נופלת בגדר סיווג צו הארנונה של "בתי תוכנה שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תכנה".
3. בערר שהגישה העוררת על החלטת המשיב, היא עומדת על טענתה כי היא -
"עוסקת בפיתוח מערכת ופלטפורמת ניהול מורכבת לתחום הסלולר ... [כולל] ... רכיבי תכנה ייחודיים המופעלים משרתי החברה, במכשירי קצה שונים" ... כי היא מפעילה בנכס צוותי פיתוח "בטכנולוגיות התוכנה החדשניות ביותר", "כל אנשי השיווק והמכירות של החברה נמצאים בארצות הברית", ועוד.
4. העוררת מבקשת להיות מסווגת כבית תכנה. היא מציינת כי בעבר, במשכנה הקודם והקטן יותר ברח' קארו היא אושרה על ידי המשיב כבית תוכנה. לטענתה, לאחר המעבר "למשרד גדול יותר [בקשתה] אושרה רק על 50% משטח החברה [צ"ל 'הנכס', כנראה].
5. על החלטת המשיב שפורטה לעיל הוגש הערר.
6. ביום 23.11.15, בהסכמת הצדדים, הוחלט לאחד את הדיון בעררים לשנים 2014 ו-2015 שבכותרת [להלן 'הערר'].

"בתי תוכנה" בצו הארנונה

7. על מנת שנכס יסווג על ידי המשיב כביצת תוכנה לפי סעי' 3.3.3 לצו הארנונה, על העוררת להוכיח כי השימוש שנעשה בנכס הוא "כבית תוכנה", משמע ש"העיסוק העיקרי" שנעשה בנכס הוא "ייצור תוכנה". ובלשון הסעיף -

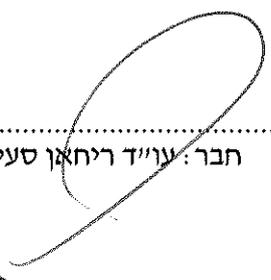
סיכום

8. לאחר שדנו בבקשה החלטנו להיעתר לה.

לסיכום, הערר יימחק בהסכמה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 27.7.2016 בהעדר הצדדים.


.....
חבר: רו"ח אלרון יצחק
קלדנית: 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: רבץ השקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

הערר

1. הערר נסוב על נכס בן 37 מ"ר ברח' בן יהודה 1, חשבון לקוח מס' 10703176, מספר חווה 570341.
2. העוררת, בדיון שנערך בפנינו ביום 15.1.16, טענה כי אין לה כל זיקה לנכס, וכי למיטב ידיעתה הוא מוחזק על ידי חב' עופרן. מהטעם הזה היא חלקה על חיוב הארנונה שהוטל עליה.
3. המשיב, מצדו טען, כי החיוב בגין הנכס הוטל על העוררת מכוח בעלותה עליו, והוא אף התחייב שלהמציא לוועדה נסח טאבו שמעיד על כך.

2.2.16 ההחלטה מיום

4. הוועדה קצבה למשיב 7 ימים להמציא לה את ראיה הקושרת את העוררת לנכס. משהמשיב לא עשה כן, החלטה הוועדה, בתום הדיון ביום 2.2.16 לקבל את הערר, ללא צו להוצאות.

12.2.16 הבקשה מיום

5. ביום 11.2.16 נמסרה לוועדה הודעה ובקשה מטעם הצדדים, לפיה התברר להם כי אכן "הנכס נשוא הערר נמצא בבעלות העוררת ובחזקתה".
6. הצדדים, מטעמיהם המפורטים בבקשה, התמהמהו בהגשת ההודעה לוועדה וכתוצאה מכך נתקבלה ההחלטה לקבל את הערר.
7. עתה מבקשים הצדדים, כי מאחר והתברר להם כי הנכס נמצא בבעלות העוררת ובשליטתה, תיעתר הוועדה לבקשת העוררת, תבטל את החלטתה מיום 2.2.16, ותמחוק את הערר, ללא צו להוצאות.

יסעיף 3.3.3 בתי תוכנה: בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה, יחויבו ב- 147.88 ש"ח למ"ר לשנה בכל האזורים" [של העיר].

8. הרבה מלים נשפכו על סעיף קצר זה. מקריאה בו עולה, שכדי להיות זכאי לתעריף של 'בתי תוכנה' על 'בית התוכנה' להיות כזה ש'מייצר תוכנה'; וכן, ש'ייצור התוכנה' הוא העיסוק העיקרי שלו.

9. כלומר: מצד אחד, הסעיף מכיר בקיומם של 'בתי תוכנה' שאינם מייצרים תוכנה, או שייצור התוכנה אינו העיסוק העיקרי שלהם; בית תוכנה כאלה לא יכללו בסעיף. מצד שני, הסעיף אינו מחייב שייצור התוכנה יהיה 'העיסוק היחיד' בנכס, ומסתפק בכך שהוא 'העיסוק העיקרי' שמתקיים בו.

10. הגדרה זו, מעוררת מיד את השאלה: מהו 'ייצור תוכנה'? האם בייצור תוכנה ונאמר 'ייצור שעונים' יש למלה 'ייצור' מובן זהה או דומה? לדעתנו, התשובה לשאלה זו שלילית. ייצור תוכנה פירושו 'פיתוח' של תוכנה, להבדיל מייצור, שפירושו, הפקה ושיכפול של מוצרים. שעונים, בדוגמה שלנו. גם במוצרי תוכנה יש שלב של 'ייצור' או 'שיכפול', שהוא שונה מייצור מוצר תעשייתי - מוחשי רגיל, והוא אינו 'ייצור' במובן הרגיל של המלה.

11. עם זאת, גם במקרה של בית תוכנה וגם במקרה של בית חרושת לשעונים, המטרה הסופית היא למכור את המוצר. מבלי להרבות מלים, פעילות השיווק והמכירה אינה נופלת בתוך הגדרת 'הפיתוח' או 'הייצור', כפי שהגדרנו אותם, לפי העניין.

12. פעילות אחרת שגם היא לא תחשב ל'פיתוח' או 'ייצור' היא פעילות של הדרכת לקוחות, מתן שירות ללקוחות וכד', גם כזו שתינתן לקונה התוכנה מבית התוכנה, או לקונה השעון ממפעל השעונים.

13. ואכן, בפסה"ד בעמ"נ 11-07-12244 אלעד מערכות בע"מ נ' עיריית תל אביב קבע בית המשפט כי -

"לצורך סיווג נכס בסיווג של 'בית תוכנה' נדרש כי תתקיים בו בעיקר 'פעילות ייצורית' של 'ייצור תוכנה'. הסעיף כולל בחובו שלשה מונחי מפתח: 'בעיר', 'ייצור' ו'תוכנה'. המונח בעיקר מכונן הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת השטחים המשמשים לפעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס". [ההדגשה הוספה].

14. המחלוקת בין הצדדים היא על כן מחלוקת עובדתית, וככזו היא התבררה בפני הוועדה באמצעות תצהירים וחקירות.

דיון והכרעה

15. כפי שיפורט להן, אנו סבורים שיש לקבל את הערר.

16. העוררת טענה בפנינו, כי בעבר היא סווגה על ידי המשיב כ'בית תוכנה', וכי כל 'חטאה' הוא שעקב גידול בהיקף הפעילות שלה, אך לא בטיבה, ולאחר שהיא עברה לנכס אחר שונה הסיווג שלה; לטענתה, היא מפתחת בנכס יישומי תוכנה [אפליקציות] לצפייה בחדשות [NEWS] ברשת האינטרנט, וכי לקוחותיה הם עיתונים ברחבי העולם; התוכנות שהעוררת מפתחת מותקנות במכשירי איי-פד, טאבלט וטלפונים חכמים; בנוסף, מפתחת העוררת תוכנות שימושיות חדשות מהעיתונים אל המכשירים הניידים. לטענתה היא אינה שוקטת על שמריה, והיא ממשיכה כל העת ומפתחת תוכנות חדשות. העוררת הציגה דוגמאות רבות לתמוך בטענותיה.

17. העוררת טענה עוד כי עובדיה בישראל, שיושבים בנכס, הם רובם ככולם אנשי פיתוח; ואילו אנשי השיווק המכירות שלה מועסקים על ידי חברת בת שלה ויושבים בכלל בחו"ל.
18. העוררת עמדה על אופן ההתקשרות שלה עם לקוחותיה, שהם כאמור העיתונים, להבדיל מהמשתמשים שעושים שימוש באפליקציות כדי לעיין בעיתונים; היא חידדה את ההבדלים שיש בין לקוח ללקוח [עיתון לעיתון], ואת הצורך לתת תמיכה למוצר, שבלעדיה איש לא יקנה אותו.
19. העוררת אף עשתה השוואות עם בתי תוכנה גדולים שאין חולק על היותם בתי תוכנה, ואשר השירותים שהם נותנים ללקוחותיהם אינם שונים מאלה שהיא נותנת ללקוחותיה.
20. העוררת קשרה בין פעילותה בתל אביב לבין הפסיקה והצביעה על כך שפעילותה בנכס עונה על התנאי של "פעילות ייצורית", ואף איבחנה את פסקי הדין בפרשות גא-דע ורעיונות. לטענתה, אין בכך שלייצור התוכנה בארץ מתלווה גם 'שירות' שניתן ללקוחות החברה בדרך של 'תמיכה'. לטענתה, בהתבסס על ערר אפ.אם.אר. [ולמעשה על הצו] אין בכך לשלול את העובדה שעיקר הפעילות בנכס היא של 'ייצור' תוכנה, ובעניינו פיתוח תוכנות ואפליקציות 'תפורות' למידותיהם של לקוחותיה, העיתונים.
21. מנגד טוען המשיב כי "הסיווג 'בתי תוכנה' בצו הארנונה נועד אך ורק למי שעוסק בייצור תוכנה, בשלב הייצור בלבד וזאת על מנת לקדם אותו שימוש ספציפי של ייצור תוכנה ... [ההדגשה במקור]. לטענתו, "מחוקק המשנה מכיר בעסק כבית תוכנה רק כאשר עיקר העיסוק בנכס הינו יצורה של תוכנה. יצורה של התוכנה צריך להיות תכליתה ומטרתה העיקרית של הפעילות בנכס ושל [ועליו] כלל פעילותו של המבקש לחסות בצל סעיף זה" [ההדגשה במקור].
22. לא מצאנו בצו הארנונה בסיס לצמצום הרב שהמשיב מבקש לקרוא בו. תהליך הייצור של תוכנה, לדעתנו, מתחיל בפיתוח ראשוני, נמשך בייצור דגם ראשון, ממשיך כך יש לקוות] במכירות, בפיתוח דגמים משוכללים יותר, מתן תמיכה וכו'. סיווג הנכס יעשה על כן לפי 'סוג הפעילות' שנעשית בו. כך, אילו היו מכירות העוררת נעשות מנכס ששוכן בתל אביב, לא ניתן היה להגדירו כבית תוכנה.
23. זאת ועוד, וזה העיקר: 'בית תוכנה' יתאפיין בריבוי אנשי פיתוח, כמו בערר דנן, לעומת 'לשכת שירות' שתתאפיין בריבוי אנשי שירות ומכירות.
24. המשיב, בהתבסס על פסה"ד בפרשת פורמלי מערכות טפסים חכמים, מדמה את העוררת למי "שאינה מייצרת תוכנות למכירה כסחורה" אלא כזו "שעיקר הכנסות המערערת הוא כתוצאה מדמי התשלום המתקבלים בידיה בתמורה לשימוש במאגר הטפסים שלה". בעניין זה נציין כי איננו סבורים כי ניתן לגזור גזירה שווה בין שני המקרים.
25. המשיב אינו קושר בין 'המבחן הכמותי' ו'המבחן המהותי' שהתגבשו בפסיקה לבין עיסוקה ופעילותה של העוררת. הוא בעיקר תוקף, כפי שכבר פורט לעיל, את המודל העסקי של החברה "שעיסוקה הוא במתן שירות באמצעות תוכנה קיימת ועובדת, ועל כן אינה בבחינת ייצור תוכנה בשלב הייצור בלבד, כדרישת צו הארנונה ... העוררת עובדת לפי מודל עסקי אשר בבסיסו היא מעניקה שירותים מתמשכים לחברות עיתונים" [ההדגשה במקור]. קביעה אחרונה זו אינה נכונה.
26. בדו"ח הביקורת מפרט החוקר את אשר ראה ושמע בעת הביקורת. הדברים עולים בקנה אחד עם דברי העוררת וטענותיה בהליך זה. הוא אף מאשר ומציין כי מבין 31 העובדים, 27 הם אנשי פיתוח ברמות ובתחומים שונים.
27. קביעתו של החוקר כי "החברה בונה אפליקציות לשוק המובייל - סמרטפונים, טאבלטים" היא בלתי מסויגת ואינה סותרת את סיווגה של העוררת כבית תוכנה. בחקירתו הסביר מר איתי כהן ברניר מטעם העוררת כיצד העיתונים רוכשים את התוכנה

ש"אפשר להשתמש בה בקונטרול סנטר שבו הם [הלקוחות-העיתונים] מנהלים את העסקים שלהם על גבי המובייל".

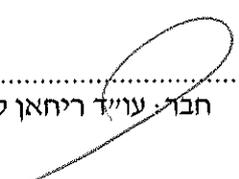
28. בהמשך הוא הוסיף, כי "לכל עיתון אנו מפתחים את התוכנה שהוא מבקש. לכל עיתון זה שונה..."; וכן, כי "אנו מעדכנים גרסאות כל הזמן". אין חולק כי פיתוח הגרסאות המעודכנות [כמו גם התמיכה הטכנית בהן] נעשית בתל אביב.

לסיכום, אנו מחליטים לקבל את העררים לשנים 2014-2015 ללא צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 27.7.2016 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: רוי"ח אלרון יצחק	חבר: עו"ד ריחאן סעיד	יו"ר: עו"ד גרא אהוד
קלדנית: ענת לוי		

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: יעל תומר נכסים ובינוי 2012 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

עיקרי המחלוקת בין הצדדים

1. כפי שיפורט להלן, הערר עוסק בשאלה 'מיהו המחזיק' לצורך חיוב בארנונה, בתקופה שתפורט להלן, בגין נכס שמספרו 2000396603 ת-ן לקוח 10631694; וכן בזכותה של העוררת לקבל פטור מתשלום ארנונה לפי סעי' 330 לפקודת העיריות, אף זאת לתקופה מסוימת.
2. עובדות המקרה פשוטות הגם שהן מעט יוצאות דופן.
3. העוררת, בעלת זכויות בנכס, השכירה אותו בשכירות חודשית לקופת חולים לאומית [להלן 'לאומית']. לטענת העוררת, קבלה לאומית את החזקה בנכס ביום 1.2.2013 והיא משלמת עבורו דמי שכירות ממועד זה.
4. למרות זאת, ההודעה למשיב על החלפת המחזיקים נמסרה למשיב לאחר כששה חודשים, ביום 11.9.13 [להלן 'התקופה שבמחלוקת']. בעקבות קבלת ההודעה, חייב המשיב את העוררת בארנונה עד למועד ההודעה, ואת לאומית מאותו מועד ואילך.
5. העוררת מבקשת כי לאומית ולא העוררת תחויב בגין התקופה שבמחלוקת, בהיותה המחזיקה הנכונה באותה תקופה. לטענתה, לא קיימת מחלוקת עם לאומית על כך שהיא החזיקה בנכס בתקופה שבמחלוקת. לטענת העוררת, יש לחייב את לאומית בארנונה בגין התקופה, ולבטל את החיוב שנשלח אליה.
6. בנוסף, מבקשת העוררת פטור מארנונה לפי סעי' 330 לפקודה, בשל השיפוצים שנעשו בנכס באותו זמן, שבעטיים לא ניתן היה לעשות בו שימוש.
7. המשיב על ידי באת כוחו דוחה את כל טענות העוררת, ואף מעלה טענות סף כלפיה. בכל אלה נדון להלן.

בירור הערר בפני הוועדה

8. לאחר הגשת הערר וכתב התשובה והבקשה לדחייה על הסף, התקיים בפני הוועדה דיון ביום 13.1.16. בתום הדיון החליטה הוועדה לצרף את לאומית להליך ולהודיע לה כי היא "רשאית להודיע לוועדה ... כי התבות בארנונה עירונית בגין הנכס החל מיום 1/2/3 ועד

למועד החלפת המחזיק חלה עליה ללא סייגו" ... "עם קבל הודעה תקבל הוועדה החלטה סופית בערר" ... היה ולא תתקבל "הודעה כאמור" עד ליום 31.3.16 "תדון הוועדה בערר ללא השתתפות הצדדים, ובטענות המקדמיות בפרט".

9. התגובה שנתקבלה מלאומית לא הייתה ה"תגובה עליה החליטה הוועדה". בנוסף, לאומית לא התייצבה לדיון אליו הוזמנה ליום 1.6.16.

10. משכך, החליטה הוועדה ביום 1.6.16, בסטיית מה מהחלטתה הקודמת, כי לאומית תהיה רשאית להשלים את מכתבה עד ליום 30.6.16; וכן, כי העוררת תשיב על הטענות המקדמיות של המשיב עד לאותו מועד.

11. העוררת השיבה על הטענות המקדמיות כנדרש, ואילו והלאומית לא נתקבלה כל השלמה למכתבה מיום 29.3.16.

הטענות המקדמיות

טענות המשיב

12. לטענת המשיב אחרת העוררת להשיג על דבר רישומה של לאומית כמחזיקה מיום 11.9.13 שנמסר לה על ידי המשיב ביום 10.2.14, ולא עשתה כן עד 12.5.15. לטענת המשיב ל"מי שחויב בתשלום ארנונה כללית" נתונים 90 יום להשיג עליה בפני המשיב [חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 בסעי' 3(א)].

13. וזו לשונו של הסעיף:

"3. (א) מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:
(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
(2) נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;
(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות";

14. לטענת המשיב, שנשמכת גם בפסיקה, לא ניתן כלל למשיב ולוועדה לדון במסגרת הערר על חיובים משנים קודמות, תהא עילת הערר אשר תהא. לכך יוסף כי העוררת לא בקשה כלל ארכה להגשת השגה, או רשות להגיש השגה באיחור.

15. נוכח זאת, מבקש המשיב מהוועדה לדחות את הערר על הסף, בשל איחור בהגשת ההשגה.

16. בנוסף, ממשיך המשיב וטוען כי עצם ההודעה על החלפת המחזיק נמסרה על ידי העוררת באיחור רב, ואין לה להלין בעניין זה אלא על עצמה.

תגובת העוררת

17. סעי' 7 עד 29 לתשובת העוררת נושאים את הכותרת "מועד הודעה על שינוי החזקה". קראנו וחזרנו וקראנו את הסעיפים, ולא מצאנו בהם תשובה לטענת האיחור הנ"ל בסעי' 12-13. במקום זאת, מצאנו שם - למרות שהעוררת התבקשה להשיב על הטענות המקדמיות בלבד - טיעון מפורט מדוע יש לקבל את הערר על בסיס פסה"ד **בפרשת זיואל השקעות בע"מ**. לכך נתייחס בהמשך.

18. סעי' 30 עד 58 לתגובת העוררת נופלים תחת הכותרת "איחור" ואמורים להשיב על הטענה שההשגה הוגשה באיחור. גם שם לא מצאנו תשובה לטענות העובדתיות והמשפטיות של

המשיב. במקום זאת, מעתירה העוררת טענות שרובן ככולן אינן ממין העניין, והיא מלינה שם על המשיב כמעט ללא רסן.

19. נוסף, כי לא מצאנו לנכון לנתח אחד לאחד את דבריה של העוררת בתשובתה, בפרט עקב העובדה שהעוררת, על פני שמונה עמודי תשובה עמוסים, העלתה טענות רבות אך לא נתנה מענה לטענות המקדמיות של המשיב.

הכרעה

20. נוכח כל זאת, החלטנו לקבל את טענותיו המקדמיות של המשיב ולדחות את הערר על הסף. לדעתנו, אין ולא הייתה כל הצדקה לדווח למשיב באיחור רב על חילופי המחזיקים; גם לא הייתה גם כל הצדקה להגיש את ההשגה באיחור ניכר גם כן; ובכל מקרה לא ניתן לשמוע ערר על השגה שהוגשה באיחור.

דחיית הערר גם לגופו

הלכת זיויאל השקעות בע"מ

21. ספק גדול אם הלכת זיויאל השקעות חלה בענייננו. להפך. הוועדה לא התעלמה ממנה כלל ועיקר, ואף טרחה להביא העוררת ואת לאומית לכלל הסכמה שהייתה מאפשרת להחיל את החיוב, בהסכמה, על לאומית. אך ללא הועיל.

22. נוכח חוסר שיתוף פעולה מצד לאומית לא עלו מאמצים אלה יפה, וכתוצאה מכך לא נוצרה ההסכמה הדרושה בין העוררת לבין לאומית, כפי שהיה בפרשת זיויאל השקעות.

23. נציין עוד, כי אין כל מניעה אמיתית שהעוררת תתבע מלאומית את סכום הארנונה ששלמה או שתשלם במקום לאומית, על בסיס ההסכם ביניהן או עליה אחרת. נוסף עוד, כי לא מצאנו ממש בטענה שלאומית 'יכולה' לבצע את התשלום רק במישרין למשיב, ולא לשפות את העוררת שתבצע את התשלום 'במקומו'. הנהלים הפנימיים של לאומית אין בכוחם לחייב את כולי עלמא.

פטור לפי סעי' 330 לפקודת העיריות

24. העוררת הוסיפה ותבעה מהמשיב לקבל פטור מארנונה לחודשים ינואר-פברואר 2013, זאת בשל השיפוצים שנעשו בנכס באותו זמן, ושבעטיים לא ניתן היה לטענתה לעשות בו שימוש.

25. גם בעניין זה נכונה טענתו של המשיב שיש לדחות את הערר, והחלטנו לקבל גם אותה לגופה. הלכה פסוקה היא כי הפטור יכול להינתן בהתקיים כל תנאיו, ובלבד שתחילתו תהיה לאחר מסירת ההודעה למשיב. לשון הסעיף היא:

"נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוב או ניזוק עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה) ..."

26. בקשת הפטור של העוררת הוגשה למשיב לאחר תום השיפוצים. משכך לא קיימת אפשרות משפטית להיעתר לה.

סיכום

27. החלטנו לדחות את הערר על הסף ולגופו. בטרם נסיים החלטה זו נזכיר את המשפט החכם: "טול קורה מבין עיניך" שנכתב בתנ"כ ובברית החדשה גם כן. פירושה של עצה טובה זו הוא, שאל לו לאדם להלין על 'כפיס עץ' שהוא מוצא בעינו של חברו, ובא בעת להתעלם מ'קורה' שנמצאת בין עיניו שלו.

28. נעיר לעוררת, שנוכחנו שבמקום לנהוג כפי שהיה מוטל עליה [והיא גוף עסקי שמקבל ייעוץ משפטי] ולדווח על חילופי המחזיקים במועד, ואז להימנע מהצורך להגיש השגה, [שגם בהגשתה היא אחרת], באה בטענות אל המשיב, שנהג בה, כפי שמצאנו, כדין וכמתחייב ממנו כרשות מנהלית, וזאת ללא כל פגם. בטרם תבוא אל המשיב בטענות, מוטב לה שתבחן את עצמה.

אנו מחליטים על כן לדחות את הערר ומטילים על העוררת לשאת בהוצאות במשיב בסך 1,000 ש"ח.

ניתן והודע ביום 27.7.2016 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: רוי"ח 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 : כא בתמוז תשעו
27.07.2016
מספר ערר : 140014506 / 14:02
מספר ועדה: 11403

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: השתתפויות בנכסים בישראל בעמ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

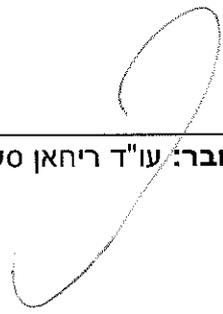
החלטה בערר

בהסכמת הצדדים הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.07.2016.

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


חבר: רו"ח אלרון יצחק


חבר: עו"ד ריחאן סעיד


יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כב בתמוז תשעו
28.07.2016
מספר ערר : 140014514 / 12:25
מספר ועדה: 11404

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: פז יעקב

- נ ג ד -

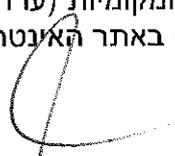
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

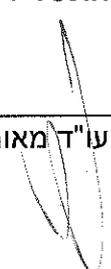
החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.07.2016.

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 מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כב בתמוז תשעו
28.07.2016
מספר ערר : 140014267 / 13:15
מספר ועדה : 11404

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

שלמה אסתר תעודת זהות 004284832
חשבון לקוח: 10206152
מספר חוזה: 102693
כתובת הנכס: שרת משה 29

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: שלמה אסתר – אין נוכחות

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

החלטה

לאור הודעת המשיב מיום 13/7/16 על פיה הנכס נשוא ערר זה יזוכה בפטור עד ליום 31/12/16 ולמחוק את הערר ללא צו להוצאות ולאור תגובת בתה של העוררת, הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 28.07.2016.

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 מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כב בתמוז תשעו
28.07.2016
מספר ערר : 140013600 / 13:21
מספר ועדה: 11384

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ארגון מנהלי רכש ולוגיסטיקה בישראל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אין מנוס למחיקת הערר מפאת חוסר מעש מבחינת העוררת ולאור העובדה כי קרוב לוודאי שהעוררת לא מגלה עניין בערר שהוגש על ידה.

מעיון בתיק עולה כי העוררת כנראה שינתה את כתובתה ולא הודיעה לוועדה כי הכתובת הרשומה במסמכיה אינה כבר הכתובת הרלבנטית.

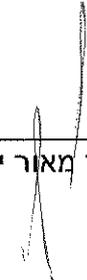
עוד עולה כי דבר דואר רשום ששוגר לעוררת עפ"י הכתובת הידועה לוועדה חזר בציון הערה: "מאחר שהנמען אינו מתגורר במען הנקוב בדבר הדואר" חזרה ההחלטה שלפיה חייבנו את העוררת להגיש תצהירי עדות ראשית מבלי שנתקבלה.

לאור האמור הערר נמחק ללא חיוב בהוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 28.07.2016.


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי


יו"ר: עו"ד מאור יהודה