

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: יובל סיגלר תקשורת בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בגין נכס בשטח של 837 מ"ר בו היא מחזיקה ברחוב קויפמן 6 תל אביב בטענה כי יש לסווג את הנכס תחת סיווג "מלאכה ותעשייה" ולא תחת סיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" ולחילופין לסווגו בהתאם לחלוקת הסיווג עליה הוסכם בין העוררת למשיב במסגרת הסכם פשרה לשנות המס 2010 עד 2013.

ענינו של ערר זה נוגע לדחיית השגתה של העוררת על שומת הארנונה שהונפקה לה לשנת המס 2014.

בהשגתה טענה העוררת כי בנכס מתבצעת פעילות תעשייתית ל"הפקת עיתונים" ובכלל זה עריכת תוכן של כתבות, מאמרים, פרסומות בדיקות תוכן והגהות. עוד טענה העוררת כי סיווגו של הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה התקבל במסגרת הוראות הסכם פשרה וכי מתום תוקפו של הסדר הפשרה לא חל שינוי בשימוש הנעשה בנכס ועל כן מחויב המשיב להמשיך ולחייב את הנכס באותו הסיווג כפי שנקבע בהסכם הפשרה.

המשיב טען כי בהסכם הפשרה נקבע במפורש כי תוקפו עד ליום 31.12.2013.

עוד טען המשיב כי מאז נחתם הסכם הפשרה חל שינוי משפטי לאור פסק הדין בעניין הוצאת הספרים עם עובד וכי בהתאם להלכת עם עובד הנ"ל עיקרה של פעילות של הוצאה לאור הינה פעילות רעיונית ומסחרית ועל כן אין עוד לסווגה (בניגוד להלכות מן העבר) בסיווג מלאכה ותעשייה כי אם בסיווג מסחרי.

עוד מפנה המשיב לשינוי בצו הארנונה בסעיף 3.2 הנוקב מפורשות כיום בלשון "שירותים"

לטענת המשיב אין חולק כי בנכס לא מתבצעת פעילות של הדפסה וכריכה (כמו בעניין הלכת עם עובד) ועל כן אין בפעילות העוררת בנכס בבחינת יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר.

ביום 8.12.14 בעת הדיון המקדמי הודיעו לנו הצדדים כי הם תלוקים בשאלות העובדתיות וביקשו לקבוע התיק לשמיעת ראיות.

ביום 18.11.15 ולאחר שהוגשו סיכומים בתיק הערר לשנת המס 2014, הגישה העוררת בקשה לאחד את הדיון בערר 140010763 אשר הוגש ביחס לשנת המס 2015 עם הערר נשוא החלטה זו ולאור הסכמת המשיב נתקבלה החלטה ביום 16.12.15 על איחוד העררים.

לאור האמור לעיל החלטתנו שלהלן תחול גם על שנת המס 2015.

כאמור התיק נקבע לשמיעת ראיות בהתאם לבקשת הצדדים.

בעלי הדין הביאו ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית התיק נקבע לדיון הוכחות ליום 13.10.15.

ביום 7.10.15 נתקבלה הודעת המשיב לפיו בשל העובדה שהמצהיר מטעמו יצא לגמלאות ועזב את ישראל לא יוכל להתייצב לחקירתו והמשיב מוותר על הגשת התצהיר מטעמו.

בנסיבות אלה הממצאים העובדתיים בתיק זה עליהם תתבסס החלטת ועדת הערר הינם תצהיר עד העוררת, מר ברששת דניאל וחקירתו הנגדית והנספחים שצורפו לכתב הערר ולכתב התשובה ככל שאלה לא נסתרו על ידי הצדדים.

להלן הממצאים העובדתיים כפי שעלו מדיוני הועדה:

הפעילות המתבצעת בנכס נשוא הערר הינה "פעילות להפקת עיתונים וספרי עיון".

בנכס מתבצעת פעולה של הענקת כותרות למאמרים, בדיקת תוכן, הגהות, איסוף פרסומות, הוספת הפרסומות לשטחי עיתון.

בנכס מועסקים כותבים, פרסומאים, מגיחים, אנשי פרסום ושיווק, אנשי מכירות, גרפיקאים ואנשי תוכן.

"כרגע בנכס יש כ 105 עובדים שכירים...חוץ מזה יש לנו גם פרילנסרים שעובדים בעיקר מהבית. מדובר בכותבים ועורכי משנה, מגיחים, יש מפיקים"

בנכס לא מתבצעות עבודות דפוס.

"עבודות הדפוס של החברה מתבצעות בשלושה בתי דפוס מחוץ לנכס".

בחלק מהנכס נעשה שימוש למכירות של שטחי פרסום.

"בהתייחס לתשריט שצרפנו לתצהיר כשאת שואלת למה הכוונה שכתוב "פרסום", אני משיב שאני יודע שיש שני חדרים בהתייחס למגזין אטמוספירה של אלעל יש אנשי מכירות שיושבים במתחם מסוים ומגיסים מפרסומות למגזין הזה... בשאר המקומות שכתוב פרסום זה מגזין טיים אאוט ומדובר באותה עבודה של גיוס פרסומות....."

לתצהיר העוררת צורף "תרשים המבנה".

בהעדר תרשים הסותר את תוכן התרשים שהציגה העוררת יש לקבוע כי השימושים המתבצעים בנכס הינם כמפורט בתרשים:

הנהלת חשבונות, שירות לקוחות, מפיקות, פרסום וגרפיקה, עריכה, הנהלה, סטודיו ומערכות וגרפיקה.

בתצהירו מעיד נתנאל ברששת כי בדומה לפעילות המתבצעת בעיתונים יומיים כגון הארץ, ידיעות אחרונות ומעריב בנכס נשוא הערר מתבצעת פעילות של קבלת מאמרים ממספר מתברים, סיווגם על פי התאמתם לתוכן העלון עריכתם וצירופם לכדי עיתון.

לא הובאו בפנינו ראיות התומכות בהנחה זו של עד העוררת.

לא נוכל לקבוע על סמך האמור בתצהירו ממצאים עובדתיים הקושרים בין הפעילות המתבצעת בנכס לבין פעילות בנכסים המוחזקים על ידי עיתונים יומיים אחרים.

יחד עם זאת מתקבלת הגרסה העובדתית כפי שבאה לידי ביטוי בתצהירו של עד העוררת ואשר לא נסתרה לפיה **"חברתנו אינה נותנת שירותי הוצאה לאור של ספרי קריאה אשר הוצאתם לאור**

מסתכמת בכריכתם, הדפסתם ושיווקם אל הציבור הרחב אלא מוציאה לאור עלונים אשר הליך הוצאתו לאור והבאתו לידי הציבור מורכב וכלל אינו זהה להליך הוצאה לאור של ספרי קריאה"

ככל הנראה בעדותו זו ניסה מנהל העוררת לאבחן בין פעילות העוררת בנכס לבין הפעילות שנדונה על ידי בית המשפט בעניין הוצאת עם עובד בע"מ ואכן לפסיקה זו נידרש בהחלטתנו.

בית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים נדרש בעמ"נ 193-09 הוצאת ספרים עם עובד בע"מ נ' עיריית תל-אביב ואח' לשאלה הדומה למחלוקת שבפנינו.

נציין כי על החלטתו של בית המשפט המחוזי הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון אשר נדחתה ב 23.5.2010

הפרטים העובדתיים הנוגעים לשימוש שסיווגו נדון בעניין עם עובד הנ"ל צוטטו בראשית פסק דינה של כבוד השופטת קובו כדלקמן:

"המערערת היא חברה להוצאה לאור של ספרים הפועלת מנכס המצוי ברח' מזא"ה 22, תל-אביב יפו (להלן: "הנכס")."

בנכס הנ"ל מקיימת המערערת את הפעולות הבאות: סינון של כתבי יד, עריכת כתבי יד, הגהה, עימוד ועיצוב גרפי. הפעולות של הסדרה, הדפסה וכריכה של הספרים נעשות מחוץ לנכס הנ"ל ובמקום אחר. הספרים הגמורים חוזרים לנכס שברח' מזא"ה, ומשם הם מופצים לרחבי המדינה."

לאחר ששמענו את עדותו של עד העוררת, עיינו בתצהירו על נספחיו ובכתבי הטענות של הצדדים הגענו למסקנה כי השימוש שעושה העוררת בנכס נשוא הערר דומה לשימוש שנדון בפסק הדין בעניין עם עובד כאמור לעיל.

העוררת בעצמה מודה כאמור לעיל בניתוח הממצאים העובדתיים כי בנכס נשוא הערר מתבצעות פעולות שאינן הדפסה וכריכה של ספרים אלא פעולות עריכה, הגהה, עיצוב גרפי ואף יתרה מזאת בחלק מחלקי הנכס מתבצעות פעולות למכירת שטחי פרסום בעלונים אותם מוציאה לאור העוררת ואף בחלק ניכר מהנכס נעשה שימוש לחדרי הנהלה, חדרי ישיבות והנהלת חשבונות.

אין לנו אלא לצטט מדברי בית המשפט בעניין עם עובד הנ"ל:

"בפסק דיני בעמ"נ 257/06 מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב יפו נ' מילים שירותי כתיבה ותרגום בע"מ (פורסם בנבו) 2.11.08 ציינתי: "... מאחר שבהטלת מס עסיקנו בהירות וודאות צריכות להיות נר לרגלינו. יתכן איפוא כי "יצור" יש ויישאר כהגדרתו הקלאסית, ואם מבקש המחוקק לעדכן את תקנות ההסדרים ברוח העיתים, יעשה כן במפורש. עד אז ראוי לגזור על עצמנו להמעיט בפרשנות יצירתית".

כדי להיכלל בסיווג "תעשייה ומלאכה" יש צורך לקיים פעילות ייצורית. משמע, יצירת יש מוחשי בנכס מיש מוחשי אחר. סינון כתבי יד, עריכה, הגהה, שיווק והפצה אינם יצירת יש מוחשי בנכס מיש אחר. משום כך, ביקשה המערערת לראות את בית הדפוס כזרועה הארוכה. אין הפסיקה מכירה בזרוע ארוכה שכזו. בעניין זה ראוי להפנות גם לע"א 798/85 פקיד השומה ירושלים נ' חברת ניקוב שירותי מחשב ירושלים (1979) בע"מ פ"ד מב (4) 162 (1988) שם נקבע כי סידור של חומר, שינויו מבחינת הצורה אך לא מבחינת המהות אינו בגדר 'יש חדש' במהותו. ואשר על כן פעילות כזו איננה פעילות ייצורית."

המבחנים שאומצו בפסיקה בכדי להכריע האם יש לסווג נכס תחת סיווג מלאכה ותעשייה הינם המבחנים לזיהויה של פעילות ייצורית : מבחן יצירת יש מאין , מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר , המבחן הכלכלי , מבחן ההנגדה או מבחן מרכז הפעילות . (ע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ)

בהתאם לפסיקה בתחום זה ועל סמך הממצאים העובדתיים בעניינינו לא ניתן לקבוע כי בפעילות הכוללת בנכס יש משום יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. לא נטען וממילא לא הוכח כי פעילות העוררת בנכס כמפורט לעיל מהווה יצירת מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. הדברים נכונים גם ביחס לשלבי ההפקה של המגזינים ולמכירת שטחי פרסום בהם .

המוצר הסופי שיוצא מהנכס אינו עומד במבחן הכלכלי שנקבע בפסיקה ויצירתו לא מהווה פעולה המשביחה את המוצר הקודם, מדובר בשירות או פעילות משרדית המאפשרת להביא לציבור הצרכנים של העוררת את החדשות או הכתבות בדרך של מגזינים או שבועון.

מבחינת מבחן ההנגדה הרי שדברי עד העוררת, דוח ממצאי הביקורת התרשמותנו ביחס לחלוקת הפעילות בנכס בין שיווק , מכירות והנהלה מחד והפעולות הכרוכות בעריכת והפקת מגזינים שיכנעו אותנו כי עיקר הפעילות בנכס , אם לא כלל פעילות העוררת אינה ייצורית .

העוררת מפנה בסיכומיה לפסק דינו של בית המשפט העליון בעממ 2503/13 אליהו ז'הר נ' עיריית ירושלים אלא שדווקא פסק דין זה אינו תומך בעמדת העוררת.

בעניין אליהו ז'הר אמר בית המשפט בין השאר כך :

" בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגורית הנכסים המשמשים ל"מלאכה", אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב "שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין "תעשייתי", במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ("צווארון לבן"). כמוכן 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".

העוררת לא הסבירה מדוע יש ללמוד מפסק הדין בעניין זהר כי יש לסווג הפעילות המתבצעת על ידה בנכס כ"מלאכה".

פסק הדין מדבר בעד עצמו. פעילות העוררת אינה נכנסת בשעריו . אין מדובר בעבודת כפיים או עובדים מקצועיים העוסקים במלאכת כפיים. אין לראות בפעולות העריכה , ההגהה והשיווק פעילויות הנחשבות למלאכה קלאסית או עבודת כפיים מקצועית.

אכן הצדק עם המשיב ביחס להגדרת הפעילות שעושה העוררת בנכס תחת סיווג מלאכה שכן אין פעילות העוררת להפקת עיתונים או מגזינים כדוגמת "אטמוספירה" עונה על המבחנים שנקבעו בפסק הדין בעניין מישל מרסייה או אליהו ז'הר להגדרת נכס תחת סיווג "מלאכה ותעשייה".

בטרם נסיים נתייחס למעמד הסכם הפשרה שנחתם בין הצדדים וקיבל תוקף ביום 16.12.2012.

בבקשה שהגישו הצדדים לבית המשפט לאישור ומתן תוקף פסד דין להסדר הפשרה הם הבהירו כי מדובר בהסכם פשרה המביא לסיום המחלוקת לשנות המס 2010-2013.

העוררת טוענת טענת הסתמכות וכופרת בזכותו של מנהל הארנונה לשנות את שומת שנת 2014 ולהעמידה בשונה מהשומה המוסכמת לשנות המס 2010-2013.

מקובלת עלינו ההנחה לפיה מנהל הארנונה הפעיל שיקול דעת עת נתן ידו להסכם הפשרה וכי מוטל עליו הנטל להסביר מדוע יש לסטות מאותו שיקול הדעת בעת שהוא קובע את שומת הנכס בשנת המס 2014.

יחד עם זאת, אין לכבול את שיקול דעתו של מנהל הארנונה מקום בו הצדדים הסכימו מפורשות כי הסכם הפשרה יחול על שנות המס 2010-2013 בלבד.

מתשובת מנהל הארנונה להשגה ומהממצאים העובדתיים שהועלו בפנינו עולה כי החלטתו של מנהל הארנונה לשנות את שומת המס בשנת 2014 לא הייתה שרירותית וכי קדמו לה ביקורת שנערכה בנכס ושיקול דעת סביר.

משמצאנו עובדתית כי הפעילות המתבצעת בנכס אינה עונה על המבחנים להגדרתה כפעילות ייצורית או כפעילות שיש לסווגה כמלאכה הרי שנשמט הבסיס מתחת לטענת העוררת כי החלטתו של מנהל הארנונה לסטות מהסדר הפשרה (על אף שתוקפו הוגבל) שגויה.

נדמה כי במקרה זה, לאור הוראות פסק הדין בעניין הוצאת עם עובד ולאור השינוי בצו הארנונה הכולל בסעיף המסחרי גם את המילה "שירותים", הרי שאם לא היה בוחן שוב מנהל הארנונה את עמדתו ביחס לסיווג הנכס נשוא הערר (לאור העובדה כי בעבר נקשרו הצדדים בהסכם פשרה) היה חוטא לתפקידו ולאחריותו כלפי כלל משלמי המיסים בעיר.

הנה כי כן, על סמך הראיות שהובאו בפנינו, וברוח הפסיקה הנוהגת בתחום זה הרינו לקבוע כי דין הערר להידחות.

משלא נתבקשו לעשות זאת, אין צו להוצאות

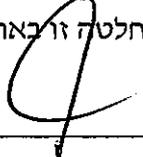
ניתן בהעדר הצדדים היום 22.2.2016

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

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יג באדר-א תשעו
22.02.2016
מספר ערר : 140013504 / 12:07
מספר ועדה : 11318

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: א.ס.אילון ייעוץ ושירותים פיננסיים בע"מ

- נ ג ד -

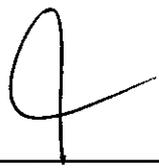
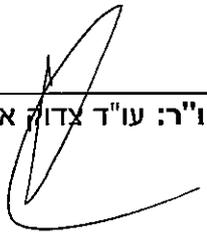
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר התקבל חלקית כאמור בהסכמת הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.02.2016.

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 טל גדי	 חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום	 יו"ר: עו"ד צדוק אלון
שם הקלדנית: ענת לוי		

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: גיל עד מיכל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר שהוגש על החלטת מנהל הארנונה ביחס לנכס ברחוב אברבנאל 18 תל אביב .
העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס, בשטח של 118 מ"ר, בסיווג סטודיו לציור ופיסול.

המשיב דחה את השגת העוררת בטענה כי הנכס נשוא הערר הינו חלק מבניין אשר אינו משמש בשלמותו לסטודיו לציור ופיסול שכן בקומת הקרקע של הנכס נעשה שימוש על ידי המחזיקה אשכנזי חן למלאכה ותעשייה.

לטענת המשיב המטרה עומדת בבסיס התעריף המופחת בסעיף 3.3.18 לצו הארנונה היא להעניק לציירים או פסלים העוסקים אך ורק בפיסול או ציור הקלה בנטל המס.

ביום 1.2.16 התקיים דיון מקדמי בפנינו ממנו עלה כי הצדדים אינם חלוקים ביניהם בשאלות העובדתיות.

בקומת הגלריה נעשה שימוש על ידי העוררת לסטודיו לאמנות ואילו בקומת הכניסה לנכס (קומת הקרקע) נעשה שימוש המסווג כמלאכה ותעשייה.

נצטט מפי העוררת:

"אני עושה שימוש בגלריה לסטודיו ואיני מפיקה רווחים ואין זה הגיוני שרק מאחר ובקומה התחתונה נעשה שימוש על ידי מישהו אחר בסיווג מלאכה ותעשייה אני לא אהנה מהסיווג של סטודיו לאומנות"

ב"כ המשיב הפנתה ללשון הצו אשר לטענתה אינה משתמעת לשתי פנים ומקום בו נעשים שימושים שונים לא ניתן לפצל את הסיווג.

יצוין כי בשנת המס 2015 השיגה העוררת באמצעות השוכרת היושבת בקומת הקרקע על תיוב הארנונה, השגתה נדחתה וגם עררה נדחה.

ועדת הערר בראשותו של יו"ר הועדה יהודה מאור התייחסה בהחלטתה הן לעניין רישומה של העוררת כמחזיקה והן לעניין פיצול הנכס וקבעה בזו הלשון:

"לאחר ששמענו את הצדדים ובמיוחד את הגב' מיכל גלעד אשר אישרה בפנינו שהיא מחזיקה ומשתמשת בשטח הגלריה בלבד כסטודיו ובקומת הקרקע משתמשת הגב' נועה אשכנזי בסיווג מלאכה ותעשייה, ועם כל הרצון להיענות לבקשתה של מיכל למרות שאינה רשומה בספרי

המשיב כמחזיקה משום שהנכס כולו רשום על שם נוגה, ולאור הוראות סעיף 3.3.18 לצו הארנונה לא ניתן להכיר בגלריה שבנכס כיחידה נפרדת שתסווג כסטודיו לפיסול.

סיווג של המשיב את הנכס כבית מלאכה יוותר בעינו, הערר נמחק ללא צו להוצאות"

הוראות סעיף 3.3.18 לצו הארנונה קובעות :

"בניין המשמש לסטודיו בלבד, של ציירים ופסלים, ואינו משמש לתצוגה מכירה או להוראות אומנות הציור או הפיסול וכיוצא באלה.."

יכולים היינו להשתכנע כי כוונת מתקין הצו בנוקטו בלשון "בלבד" לא כוונה למקרים כמו המקרה הנדון בפנינו אלא למקרים בהם הנישום המבקש ליהנות מתעריף הארנונה המוזל עושה בעצמו בשטח היחידה שימושים נוספים על השימוש לציור ולפיסול אלא שבהמשך הוראות סעיף 3.3.8 נקבע כך :

"סטודיו של ציירים ופסלים כנ"ל, המוחזק באותו מבנה עם דירת מגוריו, יחויב בתעריפים לפי האזור של הארנונה למגורים."

הנה כי כן, מתקין הצו צפה מצב בו בנכס אחד יעשה מבקש ההקלה שימוש נוסף פרט לשימוש לסטודיו לציירים ופסלים וקבע כי במקרה כזה לא ייחנה מבקש הפטור מהתעריף המוזל.

אין חולק כי מטרת מתקין צו הארנונה הייתה חברתית וערכית וכיוונה להקלה בנטל המס המוניציפאלי המוטל על אמנים העוסקים באמנות בתחומי העיר תל אביב. כמו סעיפים אחרים בצו הארנונה המקלים עם העוסקים במלאכה, תעשייה או יצירת תוכנה כך גם בעניינם של ציירים פסלים, התכוון מתקין הצו להקל עם הנישומים.

אין מחלוקת בין הצדדים כי הפעילות אותה עושה העוררת בחלק אותו שכרה הינה לצרכי פיסול או ציור ולא למטרות אחרות. עוד אין חולק כי בחלק קומת הקרקע נעשית פעילות המסווגת "מלאכה ותעשייה".

העוררת פירשה ככל הנראה בצורה לא נכונה את החלטתה הקודמת של ועדת הערר בעניינו של נכס זה וסברה כי די בכך שתערוך חוזה נפרד מול בעל הנכס המפריד בינה לבין השוכרת העושה שימוש בקומת הקרקע בכדי לאפשר לה ליהנות מהתעריף הנמוך הקבוע בצו הארנונה לשימוש לסטודיו לאומנות, אלא שוועדת הערר בהחלטתה הקודמת המצוטטת לעיל התייחסה גם לעניין העדר האפשרות לשלב שימושים נוספים יחד עם שימוש לסטודיו לאומנות. בעצם חתימת שני חוזים נפרדים לשתי השוכרות, אין כדי לפצל את הנכס לצרכי ארנונה. לועדת הערר אין סמכות לפצל את הנכס ומשהחליט המשיב על סמך הממצאים העובדתיים שבידו שאין לפצל את הנכס, ועדת הערר לא תתערב בהחלטתו.

גם אם נסכים כי התוצאה של החלת הוראות סעיף 3.3.18 במקרה זה גורמת עוול מסוים לעוררת הרי שמצוים אנו לפעול במסגרת הוראות צו הארנונה ולא להוסיף או לגרוע מהוראותיו.

צו הארנונה במקרה זה ברור וקובע כי לא ניתן לאפשר לנישום ליהנות מהתעריף לסטודיו לאומנות במקרה בו באותו הנכס נעשה שימוש נוסף.

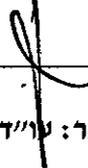
לאור האמור לעיל דין הערר להידחות.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 22.2.2016.

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

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העורר: שיליאן מירזה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי : התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

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

העורר, שלא כמו עוררים אחרים בעלי זכויות בתחנה המרכזית החדשה אשר הופיעו בפנינו, הגיש את הערר באמצעות בא כוחו ואף הניח בפני הועדה תצהיר מאומת כדין התומך בטענותיו העובדתיות אלא שלמרבית הצער, וכמו בתיקים נוספים באותו העניין, חלה ולא יכול היה להגיע מפאת גילו ומצבו הרפואי לדיון ההוכחות שהתקיים ובנו העיד תחתיו על שידוע בקשר לנכס.

נצטט כבר בראשית הדברים מהתצהיר שהגיש העורר וזאת בכדי שניכנס בשעריה של המחלוקת תוך תשומת הלב הראויה למסגרת השנים המלווה את השתלשלות העניינים:

"והנה מצויים אנו כ 45 שנים מאז נכרת ההסכם הראשון ולא זכיתי לקבל את הנכס לידי, לא רק שלא קיבלתי כל הנאה כלכלית, רק הפסד נגרם לי"

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

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

העורר הגיש את הערר וביקש לבטל את חיוב הארנונה שהושת עליו בטענה שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, שבנייתו לא הושלמה, הנכס עומד במצב שלד, אין בו תשתיות מים או חשמל ולא ניתן לו טופס 4 או טופס אכלוס.

"זאת ועוד אחרת, החברה אשר הקימה ובנתה התחנה מעולם לא מסרה חזקה בנכס לעורר ולפיכך העורר גם לא החזיק מעולם בנכס וממילא איננו יכול להיחשב כמחזיק של הנכס"

בדיון המקדמי שב בנו של העורר על עמדת העורר ואמר:

"מעולם לא קיבלנו את החזקה, החנות בקומה השנייה ואין אליה גישה".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

הצד השלישי :

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

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

ביום 22.7.2015 התקיים כאמור דיון מקדמי בפני הוועדה.

בדיון המקדמי הודיע הצד השלישי :

"לטענתנו הזמנו את העורר לקבל חזקה בשנת 1996 אך פניותינו לא נענו"

בסופו של הדיון קבענו את התיק להוכחות תוך שנקבע סדר הבאת העדויות בדרך של תצהירי עדות ראשית מטעם העוררים, הצד השלישי והמשיב.

הצד השלישי ביקש בדיון לקבוע את התיק להוכחות אך לשמור על טענותיו בעניין השומה וסדרי הדין.

ב"כ המשיב התנגדה לעמדה זו בטענה כי לא ניתן לקחת חלק בהליך הוכחות ולאחר מכן להחליט כי אין לוועדה סמכות לדון במעמדו של הצד השלישי.

באותו המעמד קבענו בהחלטתנו כך :

"ביום 29.4.15 נתקבלה החלטה בערר זה לפיה יש לזמן לדיון את הצד השלישי כצד שעלול להיפגע מהחלטתנו בתיק זה. ההחלטה נמסרה לצד השלישי בסמוך למתן ההחלטה והוא זומן לדיון כיום.

עד לבוקר הדיון היום לא מצא הצד השלישי לנכון להביע הסתייגות או לכפור בסמכות הוועדה לזמנו אולם הבהרנו היום לנציגי הצד השלישי כי ההחלטה אם לקחת חלק בדיוני הוועדה מסורה לבעל הדין שכן ההחלטה לזמנו אינה נובעת מהעובדה שהם הגישו השגה והשגתם נדחתה, אלא מתוך רצון למנוע מצב בו זכויותיו של הצד השלישי תפגענה בשל החלטה שתינתן במחלוקת בין המשיב לעוררת.

לפיכך החלטתנו מיום 29.4.15 בעינה עומדת. הדיון המקדמי היום יתקיים ובסופו כמו בכל דיון מקדמי תינתנה החלטות בחס להמשך בירור המחלוקת. בשלב זה ימשיך הדיון בהשתתפות בעלי הדין לרבות הצד השלישי אלא אם הצד השלישי בוחר שלא להמשיך ולקח חלק בדיונים. בחירתו של הצד השלישי מתייחסת לתיק זה ובכל תיק ותיק לגופו לפי בחירתו של הצד השלישי".

ביום 22.7.15 התקיים דיון מקדמי בהשתתפות הצד השלישי כאמור לעיל.

בתום הדיון המקדמי הורינו לצדדים להביא ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

הצד השלישי התבקש להגיש תצהיריו בתוך 30 ימים מקבלת תצהירי העורר.

ביום 9.9.2015 הגיש הצד השלישי "בקשה מוסכמת לארכה" לפיה הוא הציג הסכמה אליה הגיע עם המשיב לפיה מתבקשת הוועדה להאריך ב 30 ימים את המועד להגשת תצהירי הצד השלישי ולכל המוקדם ליום 8.10.15 וזאת מאחר וזימון המבקשת לדיוני ועדת הערר "מעורר שאלות מהותיות בנוגע לתוקף הזימון ומעמדה בהליכי הערר".

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

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

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות הטיעונים הבאים :

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

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

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

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

טענות הצד השלישי אינן ברורות כמו גם לא עמדתו.

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

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

נשוב על עמדת ועדת הערר.

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

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

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

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

שבנו והבהרנו לבאי כוח הצד השלישי כי אין בסמכותנו וממילא אין בכוונתו להשית חיובים כלשהם על הצד השלישי. שבנו והבהרנו לצד השלישי כי אין בסמכותנו לאכוף על הצד השלישי להתייצב לדיוני הועדה וכל שאנו מבקשים בזימונו של הצד השלישי הוא להעמיד בפניו הזדמנות להשתתף בדיוני הועדה ולהביע עמדה כלשהי כפי שיחפוץ, אלא שכל ההבהרות ו/או ההערות בעניין זה נפלו על אוזניים ערלות והצד השלישי בשלו.

ככל הנראה בחר הצד השלישי לאחוז במקל בשני קצותיו או אולי אף להרחיק לכת ולנסות לשוות למקל מצב בלתי אפשרי ולהקנות למקל יותר משני קצוות... מחד להשתתף בדיוני הועדה ומצד שני להקפיד ולכפור בסמכותה של הועדה לזמן את הצד השלישי כצד, מחד להציע את עצמו כעד מטעם המשיב ומאידך להתעלם מהחלטות הועדה על הבאת ראיות ולא לעמוד במועדים אותם קצבה הועדה בעניין הבאת ראיות מטעם הצדדים כל זאת בשעה שהוא מגיש סיכומים ביחס למעמדו בהליך ומקפיד להתייצב לכל דיון ובסופו של יום אף לוקח חלק פעיל בדיוני ההוכחות ומסכם את טענותיו כמו יתר בעלי הדין.

תרף האמור לעיל והתחשב בנסיבותיהם האישיות של העוררים בחרנו שלא לעכב הדיונים בשל התנהלות הצד השלישי בכלל ולא הדיון בערר זה בפרט.

ביום 19.10.2015, נתקבל תצהיר העדות הראשית מטעמו של העורר.

ביום 20.12.2015, נתקבל תצהיר העדות הראשית מטעמו של המשיב.

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לבי"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, תיק מוצגים הכולל את המוצגים מטעם התחנה המרכזית וזאת מבלי שהמוצגים יובאו במסגרת תצהיר עדות ראשית מטעם התחנה המרכזית החדשה.

באי כוח הצדדים לא התנגדו לקבלת המוצגים בדרך זו.

לפיכך, בפתח דיון ההוכחות ביום 8.2.16 הגישה ב"כ התחנה המרכזית את תיק מוצגי התחנה המרכזית לוועדה.

בפתח דיון ההוכחות ולאחר שבנו של העורר התייצב במקום אביו שנסיבותיו הבריאותיות לא אפשרו לו להתייצב ולהיחקר על תצהירו אפשרנו לבנו (ששי מירזה) להעיד במקום אביו וזאת לאחר שאישר כי כל הכתוב בתצהירו של אביו ידוע לו והוא מאשר את אמיתות העובדות הנקובות בו.

לשאלת ב"כ התחנה המרכזית השיב העד:

"כשאת שואלת אותי מדוע לא באנו לקחת את החנות למרות ששלחתם לאבי מכתבים, אני עונה שהחנות לא הייתה מוכנה ולא היה מה לקבל. החנות הספציפית לא הייתה מוכנה. היה סכום אחרון שאמור היה להיות משולם כנגד מסירה ומעולם לא שילמנו אותו כי לא נמסרה לנו החנות."

העד מטעם העורר נחקר על עדותו הראשית (תצהיר אביו) וגרסתו נותרה על כנה כפי שעלתה מהתצהיר.

עד העורר שב על טענת אביו כי לא קיבלו מעולם מפתח ל"חנות" וכי לא היה למעשה מה למסור להם.

בתצהיר מטעם העוררים תואר מצב הנכס כנכס שבנייתו לא הושלמה וכנכס הממוקם בקומה השנייה במצב של שלד אשר אין אליו כלל גישה.

גרסת העורר לפיה **"חברת התחנה המרכזית החדשה מעולם לא מסרה לידי חזקה בנכס כמתחייב בחוזה..."** לא נסתרה.

המשיב הגיש את תצהירה של מנהלת צוות החיובים במחלקת שומה בי' הגב' חממי.

היא הצהירה על כך שמבדיקה שערכה ברישומי העירייה עולה "כי העירייה רשמה את העורר שיליאן מירזה כמחזיק בנכס לאור הודעת בעלת הנכס, התחנה המרכזית החדשה תל אביב משנת 1999".

עוד הצהירה העדה על כך שהעורר פנה כבר בשנת 1999 ומסר כי לא קיבל את החזקה בנכס.

את פניית העורר מיום 16.3.99 צירפה העדה לתצהירה. את הודעת התחנה המרכזית לא צירפה העדה וכאשר נשאלה על כך בחקירתה הנגדית השיבה:

"בהתייחס לסעיף 3 לתצהירי ההודעה לא נמצאה בתיק הבית. אני ציננתי כי היה דיווח של התחנה המרכזית"

עיקר תשובותיה של העדה בעת חקירתה הנגדית נגעו לחוסר הידיעה שלה את העובדות הקשורות ברישום החזקה על שם העורר.

העדה לא הייתה בתפקידה בשנת 99 ולא יכולה הייתה להסביר מי היה רשום קודם לרישום העורר כמחזיק בנכס, היא לא ידעה לאמר האם כאשר נתקבלה הודעת התחנה המרכזית בשנת 1999 נשלח פקח לנכס לאמת את הודעת התחנה המרכזית.

"כשקיבלנו את ההודעה בשנת 99 לא היה לנו מושג על מצב הנכס. לא בדקנו את התחנה באותו הזמן, אולי בניה חדשה עשתה זאת"

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999.

עוד עולה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת הודעת התחנה המרכזית ואף לא בדק את הנכס לאחר שקיבל את הודעת העורר כי לא נמסרה לו החזקה וכי החנות אינה ראויה לשימוש וריקה.

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות מטעמו במסגרת תיק מוצגים.

התחנה המרכזית הציגה את חוזה המכר מיום 20.11.88 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 24.11.70!!!.

עוד הציגה התחנה המרכזית הודעה שנשלחה לעורר ביום 30.6.93 לפיה העורר מוזמן לקבוע מועד לגמר הסידורים הטכניים הקשורים בחנות ולקבלת המפתח.

גם דרישה לתשלום דמי ניהול צורפה לקובץ המוצגים.

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

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

המשיב פעל בהתאם להודעת התחנה המרכזית החדשה משנת 1999 (שלא הוצגה כאמור בתיק זה) ורשם את חילופי המחזיקים מינואר 1999. המשיב הפנה לכך שיכול ומדובר בסכסוך בין מחזיקים.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בסעיף 11 להסכם נקבע :

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

בסעיף 15 התחייב הרוכש לחתום באותו המעמד על הסכם ניהול .

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

שמענו מעד העורר כי העורר מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

ברור מהעדויות כפי שנשמעו כי הנכס נשוא הערר לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה.

לא הוכחה טענתה המשתמעת של התחנה המרכזית החדשה כאילו הנכס היה פעיל בתקופה כלשהי. נהפוך הוא , עדות העורר כמו גם הראיות שהציג הצד השלישי מחזקים את הרושם כי האירוע המתואר בפניית הצד השלישי ביחס לכוונת החברה למסור לעורר את החנות לא התרחש.

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

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

מהשאלות ששאלה ב"כ הצד השלישי את עד העורר במהלך חקירתו הנגדית עולה כי אין מחלוקת כי בעניינו של העורר לא התבצע אקט של מסירה פיזית של החנות שרכשו .

גם מעדות עד המשיב לא עולה כי נמסרה לעורר החזקה . נהפוך הוא, נספח א לתצהיר עד המשיב תומך בכך שהעורר פנה בסמוך לרישומו כמחזיק למשיב וטען בפניו כי לא נמסרה לו חזקה בנכס וכי אין למעשה נכס אותו ניתן למסור לו.

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

הצד השלישי לא הציג כאמור כל ראיה לפיה אכן נמסרה לעורר החזקה, כל שהציג היה פנייה של הצד השלישי לעורר לבא ולקבל את החזקה ועל כן לא ברור על סמך מה הודיע למשיב בשנת 1999 כי החזקה בחנות זו נמסרה לעורר.

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

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

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

מעדות עד המשיב אף נמצא תימוכין לגרסה כי העורר, כמו עוררים אחרים פנה עת שקיבל הודעה על רישומו כמחזיק למשיב וטען כי לא נמסרה לו חזקה בנכס. המשיב "פתר" את הבעיה בדרך של מתן פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

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

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

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

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

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

הוכח כי השטח נשוא החיוב הוא חלק מקומה שהגישה אליה סגורה והיא אינה פעילה וממילא לא ניתן לייחס למאן דהוא אחזקה פוזיטיבית בחלק מקומה זו למעט אחזקה משמעת או אם תרצו אחזקה וירטואלית.

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

נמסרה הודעה מהעורר למשיב כי לא קיבל חזקה בנכס וכי אין להעביר רישום הנכס על שמו.

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

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

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

הצד השלישי לא הביא עדות ו/או ראיה מהימנה אחרת הנוגעת למסירת החזקה המיוחסת לעורר, הוא רק הביא ראיות על כך שפנה לעורר והציעה לו לקבל חזקה בנכס.

עדת המשיב חיזקה בעדותה את גרסת העורר לפיה לא נמסרה לו חזקה בנכס על אף הודעת הצד השלישי.

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

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

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

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

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

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

רובינשטיין ב-ע"ם 2611/08 בנימין ג' עיריית תל אביב (5.5.2010) (להלן: עניין בנימין), בצינו כד:

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

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

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

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

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

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

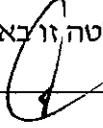
משלא נתבקשו לעשות כן, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 22.2.2016.

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


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יד באדר-א תשעו
23.02.2016
מספר ערר : 140013834 / 12:01
מספר ועדה : 11319

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

סבי יורם תעודת זהות 016385577, היילפרן דליה תעודת זהות 056557507
חשבון לקוח: 10659201
מספר חוזה: 525806
כתובת הנכס: שדרות רוטשילד 11

סבי יורם תעודת זהות 016385577, היילפרן דליה תעודת זהות 056557507
חשבון לקוח: 10659200
מספר חוזה: 525805
כתובת הנכס: שדרות רוטשילד 11
ע"י ב"כ עו"ד : היילפרן דליה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : קרן מלר

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: סבי יורם, היילפרן דליה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: קרן מלר

פרוטוקול

דליה הלפרין: הייתה לנו מסעדה ברוטשילד 11 כתובת הנכס בשם "טמפל בר" זה היה פאב. המקום לא נשא רווחים, הוא נשא הפסדים רבים רצינו למכור את הנכס ולא הצלחנו והאפשרות היחידה הייתה להפוך את המקום למסעדה. באנו במשא ומתן עם מעצב מסעדות שאמר לנו שזה לוקח הרבה זמן, התחלנו לעבוד על התוכניות לפני ספטמבר אבל ביום 01.09.15 סגרנו את העסק והתחלנו בשיפוצים, גם הריהוט שהיה במקום כולל הבר עצמו לא התאים למסעדה. הודענו לעירייה מיד אבל היה בלבול בגלל שם העסק וכשראינו שהם לא מגיעים הודענו להם שוב ואז הם הגיעו לביקורת. קודם שיפצנו את החלל הגדול ואז נכנסנו לשיפוץ השרותים והמטבח. השיפוץ הסתיים ופתחנו את המסעדה להרצה בתחילת ינואר 2016. צרפתי מפז גז לא צרכנו גז. צרפתי תמונות של הפרקט שאותו התקנו ב- 16.12.15. צרפנו גם אישור של רו"ח

שלא הייתה פעילות של המקום. יש תמונות של המטבח מיום 1/12/16 שרואים שכל המטבח ריק מכל המכשירים החשמליים.

ב"כ המשיב: הפניה הראשונה מאת העוררת היא מיום 18/10/15 ולא ניתן להיעתר לבקשת העוררת לגבי התקופה שלפני פנייתה. בנוסף, אין בדיני הארנונה פטור בגין שיפוצים. הפטור שקיים הוא פטור לא ראוי לשימוש. מהתמונות שהעוררת בעצמה צרפה במסמכים שהגישה היום, אני מפנה לתמונות מיום 16/12/15 נראה כי מדובר בנכס שלם עם רצפה וקירות תקינים וחלונות וניתן לראות שתאורה קיימת. בנוסף, בשיחת טלפון שקיימו עם העוררת מאגף לחיובי ארנונה ב- 4/11/15 ונמסר לנציגה באגף שקיימים כבר בנכס תנורים, כלים סניטריים וכו'... לאור הנסיבות אני סבורה שיש לסיים את התיק בפשרה.

בשלב זה של הדין מודיעים הצדדים כי הגיעו להסכמה לפיה הנכסים נשוא הערר יזכו בפטור לנכס לא ראוי לשימוש החל מיום 1/9/15 ועד ליום 15/11/15. הצדדים מבקשים ליתן תוקף של החלטה להסכם הפשרה.

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

תאריך : יד באדר-א תשעו
23.02.2016
מספר ערר : 140013834 / 12:01
מספר ועדה : 11319

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: סבי יורם, היילפרן דליה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

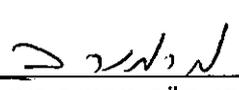
החלטה

ניתן בזה תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.02.2016.

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.


חברה: עו"ד קדם שירלי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: מירית צחי



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

תאריך : יד באדר-א תשעו
23.02.2016
מספר ערר : 140013186 / 13:17
מספר ועדה: 11319

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קניון אורה
חברה: רו"ח מרמור רונית
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת:
שיין מיכל תעודת זהות 031168073, הר פז ורד תעודת זהות 066191263
חשבון לקוח: 10712356
מספר חוזה: 580106
כתובת הנכס: הרצל 20
ע"י ב"כ עו"ד : הר פז ורד

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: הר פז ורד, שיין מיכל – אין נוכחות
ב"כ העורר/ת עו"ד : הר פז ורד – אין נוכחות

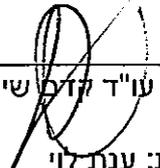
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: קרן מלר

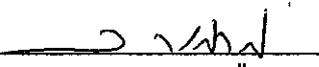
החלטה

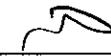
הדיון להיום נקבע לשעה 13:15. השעה עתה 13:25. אין הופעה מצד העוררת או מי מטעמה. על אף שההודעה בדבר מועד הדיון נמסרה לה כדין. יודגש שזו הפעם השנייה שהעוררת אינה מופיעה לדיון שנקבע בפנינו. כמו היום גם לדיון שהיה קבוע ליום 20/9/15 לא טרחה העוררת להופיע על אף שגם ההודעה בדבר הדיון הקודם נמסרה לה כדין. בנסיבות אלה אנו מורים למחוק את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 23.02.2016.

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.


חברה: עו"ד קדם שירלי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : טו באדר-א תשעו
24.02.2016
מספר ערר : 140013611 / 09:45
מספר ועדה: 11320

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: בנן הרצל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העורר זומן אולם לא התייצב לדיון.

במסגרת הערר טוען העורר כי נעשה חוזה (בהתאם לאמור בו הוא גרשם כמחזיק בנכס), אולם לטענתו הוא בוטל מיידית אולם המשכיר לא שינה את שמו בעירייה מזה שנים. לטענתו נעשה ניסיון להשיגו באותו יום אך הוא מסרב להמציא הצהרה בכתב שהחזיק בנכס. העורר לא נתן פרטים כלשהם בנוגע לזהות המשכיר הגטען ואף לא התייצב לדיון להעלות טענותיו. המשיב טען בכתב התשובה ובהחלטה גשוא הערר כי רישומו של העורר בוצע בהתאם להודעה שנתקבלה לעניין זה על פי דין והעורר אף אינו חולק על כך שחתם על הסכם שכירות.

סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות [נוסח חדש] קובעים את ההוראות בדבר מתן הודעה לעירייה וחילופי מחזיקים, כדלהלן:

"325. חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלים או מחזיקים של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה 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 לעירייה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו. בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה."

ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה כאמור על מחזיקים או בעלים של נכס, טמון הרציונל להפחית את נטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה

אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה. ראו בר"ם 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, תק-על 2006(4) 644, 645 מפי כבוד השופטת נאור:

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

על התכלית נאמר בספרם של ה' רוסטוביץ, מ' וקנין, פ' גלעד, נ' לב ארנונה עירונית (2001):
"חובת ההודעה על חדילת החזקה בנכס מוטלת על הנישום על מנת למנוע מקרים, שבהם המחזיק החדש בנכס לא יחויב בארנונה. ההנחה היא, כי נישום שחדל להחזיק בנכס ימהר להשתחרר מחבותו בארנונה, וימסור על-כך הודעה בכתב לרשות המקומית" (שם, בעמ' 276).

ובהמשך:

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

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

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

בענייננו כאמור, העורר עצמו מודה כי נחתם חוזה אולם לטענתו הוא בוטל. לא הוצגה בפנינו תשתית ראייתית כלשהי לעניין זה מצד העורר. העורר אף לא טוען כי ניתנה על ידו הודעה לעירייה בדבר ביטול הסכם השכירות שנחתם על ידו או הודעה על חילופי מחזיקים, כמתחייב בהתאם להוראות פקודת העיריות כמפורט לעיל.

בפסיקה נקבע כי עת קיים סכסוך בין מחזיקים הנתיב המינהלי אינו הנתיב הנכון לשם בירור סכסוך זה ואין להפוך את העירייה כצד למחלוקת (ר' עמ"נ 266/04 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' יצחק טרכטינגוט; בר"ם 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב).

ר' עניין טרכטינגוט שם קבע בית המשפט העליון כך:

"אין להפוך את העירייה לצד לסכסוך בין משכירים ושוכרים. אלה הצדדיים האמיתיים ל"סכסוך", וצד הרוצה בכך יכול לנקוט בהליכים משפטיים ולהביא ראיות. זאת ועוד: המשכיר יכול היה, כמקובל בחוזה שכירות, להבטיח מראש בערבויות מתאימות את ביצוע חיובי השוכר לרבות תשלום הארנונה. אין להטיל על העירייה תפקיד של "שופט" בין הצדדים, ומותר היה לעירייה להסתמך על ההודעה בכתב שקיבלה".

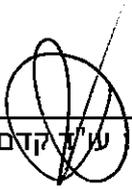
כך טענות שמועלות מצד העורר כלפי המשכיר דינן להתברר בפני הערכאות המתאימות.

לאור האמור החלטנו לדחות את הערר.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בנוכחות ב"כ המשיב היום 24.2.16

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.

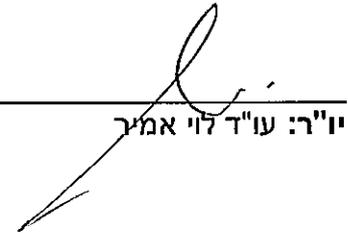


חברה ע"ש קדום שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



חבר: דר' רייך זיו, רו"ח



יו"ר: עו"ד לוי אמיר

תאריך : טו באדר-א תשעו
24.02.2016
מספר ערר : 140013613 / 10:33
מספר ועדה: 11320

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: סגול יוסי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

במסגרת הערר טען העורר כי יש לאשר לו פטור מתשלום ארנונה מיום 25/2/15. העורר טען אכן נעשה עימו קשר לתיאום ביקורת אולם זאת פעם אחת בלבד וצוין כי הוא שהה בחו"ל מיום 18/7/15 עד ליום 24/7/15. לטענתו משחזר מחו"ל יצר קשר ונמסר לו כי עליו לפנות שוב לבקשה לפטור. המשיב טען בכתב התשובה כי הפנייה של העורר הייתה ביום 6/7/15. נערכו חמישה ניסיונות לביצוע ביקורת מתואמת, אולם ללא הצלחה בעקבות כך נדחתה הבקשה כאמור בהחלטת המשיב מיום 27/7/15. פנייה נוספת מצד העורר התקבלה ביום 6/8/15 ובעקבותיה נערכה ביקורת בנכס מיום 23/8/15. בהתאם לממצאיה הוענק פטור מיום 5/8/15 ועד ליום 31/12/15.

סעיף 330 לפקודת העיריות, קובע כדלקמן:

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

בבר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב – מנהל הארנונה (פורסם ב"נבו" 30.12.2009) נקבע כי המבחן לעילת הפטור האמורה הוא המבחן הפיזי – אובייקטיבי: "השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין 'ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו'. אכן, ייתכנו מקרים 'אפורים' וגם אם לא נלך לשיטת 'לכשארנו אכירנו' (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו, לא פורסם, [פורסם בנבו] ניתן ביום 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it" ("עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר".

בענייננו, הפנייה הראשונה של העורר למשיב בוצעה רק בתאריך 6.7.15 כך שלכל היותר, זכאי העורר לפטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות החל ממועד זה. העורר לא טוען בערר כי פנה במועד מוקדם למועד האמור אלא מעלה טענות בנוגע לטענת העירייה בדבר ניסיונותיה לתאם מולו את הביקורת בנכס. העורר צירף לכתב הערר מספר תמונות אולם לא צויין מהו המועד בו צולמו תמונות אלה.

עיינו בתמונות שצולמו על ידי נציג העירייה במהלך הביקורת שנערכה בנכס במהלך חודש אוגוסט ומתן עולה כי החל השיפוץ בנכס והוא כלל הריסה של מחיצות פנים, צנרת, תשלום וכו'.

בנסיבות העניין ובבחינה מקילה עם העורר, נקבל את טענת העורר כי העבודות החלו במועד מוקדם לתחילת אוגוסט 2015, אולם גם מבחינת היקף עבודות השיפוץ שניתן לראות על פי התמונות שצולמו בתאריך 23.8.15 וגם לאור המגבלה הקבועה בסעיף 330 לפקודת העיריות והעובדה שהפנייה הראשונה של העורר הייתה רק בתאריך 6.7.15, נקבל את הערר באופן חלקי ונקבע כי הפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות יחל בתאריך 6.7.15.

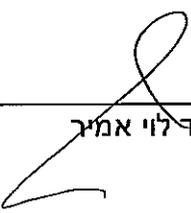
בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

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

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב היום 24.02.2016.


חברה: עו"ד קדם שירלי
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טו באדר-א תשעו
24.02.2016
מספר ערר : 140013583 / 10:51
מספר ועדה: 11320

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: אביטל אליהו

- נ ג ד -

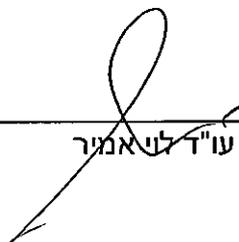
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאור ההודעה שניתנה ע"י המשיב בדבר כך שהחל מיום 1/1/15 בוטל החיוב בנכס 200027997 יתייתר הצורך לדון בערר ובשל כך הוא נמחק.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.02.2016.

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.

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

תאריך : טו באדר-א תשעו
24.02.2016
מספר ערר : 140013617 / 11:06
מספר ועדה: 11328

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: גיל בן ציון, גיל נעמי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

במסגרת הערר טען העורר כי הנכס ריק מאדם. העורר טען כי בביקורת ראה נציג העירייה כי המבטח מאובזר, אבל הדבר לא מלמד כי הנכס מרוהט במלואו. לטענתו יש בנכס ארון קיר שמחובר לקיר ובנוסף מזנון שמחובר לקיר בסלון ובמטבח יש מקרר מובנה, תנור וקולט אדים המחובר לקיר. העורר ביקש פטור מתשלום ארנונה מחודש מאי 2015 "בגין חוסר שימוש מוחלט בנכס, הנכס ריק מתכולה (מלבד כאמור מחוברי קיר) אינו צורך שרותי חשמל ומים.

מעיון מכתב התשובה עולה כי המשיב ערך ביקורת בנכס ביום 9/7/15. בביקורת נוכח מר עדי בן ציון, בנו של המחזיק. עפ"י ממצאיה בנכס שולחן קפה, כורסאות, ספות, שטיח, שני מזנונים, כסאות, שולחן פינת אוכל ומקרר. בשאר השטחים נראו ארונות קיר, מזנון והדום. בביקורת צוין כי לדברי עדי הדירה מיועדת להשכרה עם הציוד. בניגוד לנטען בערר בנכס לא מצויים רק מחוברי קיר ומדובר בדירה מרוהטת שלא ניתן להגדירה כנכס ריק. לפי הפסיקה נכס שמאוחסנים בו חפצי מטלטלין כגון כסאות ושולחנות אינו נכס ריק (פס"ד רוטשטיינר). פס"ד דניה סיבוס נקבע כי במילה ריק התכוון המחוקק לקבוע שהנכס יהיה ריק באופן מוחלט.

בנסיבות העניין כאשר מדובר בנכס ובו חפצים רבים והוא מיועד להשכרה עם החפצים הללו לא ניתן לראות בנכס כנכס ריק.

בנסיבות העניין הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 24.02.2016.

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

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

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

תאריך : טו באדר-א תשעו
24.02.2016
מספר ערר : 140013558 / 11:43
מספר ועדה: 11320

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: יוסיפוביץ אברהם

- נ ג ד -

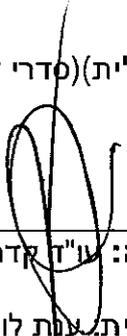
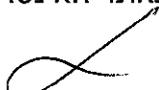
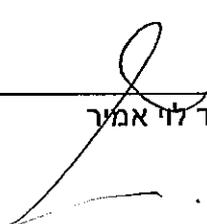
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים למתן פטור מתשלום ארנונה כנכס ריק בגין התקופה מיום 1.8.15 ועד ליום 31.12.15.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.02.2016.

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.

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טו באדר-א תשעו
24.02.2016
מספר ערר : 140013109 / 12:43
מספר ועדה : 11320

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מלון קוסמופוליטן בתל אביב

- ג ד -

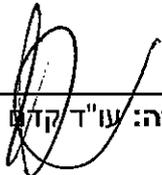
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

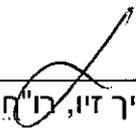
החלטה

לבקשת העוררת הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.02.2016.

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.


חברה: עו"ד קדם שירלי
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

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

העוררת: יישומי בקרה (י.ב.) בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. עניינו של הערר שבפנינו בסוגיית סיווגם של נכסים ברח' הברזל 24 א' ו-26 בעיר, שבחזקת העוררת. המשיב סיווג את הנכס ברחוב הברזל 24 שמספרו 2000227986 (בשטח של 362 מ"ר), בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר" ואת הנכס שמספרו 2000392580 ברחוב הברזל 26 (בשטח של 41 מ"ר) בסיווג מחסנים. העוררת טענה כי יש לסווג את שני הנכסים בסיווג תעשייה.

טענות העוררת

2. בכתב הערר אשר התייחס לחיוב בגין שנת 2014, טענה העוררת כי יש לסווג את כל חלקי העסק שלה, המפעל, על פי השימוש העיקרי אשר נעשה בו.
3. העוררת טענה כי היא חברה יצרנית, העוסקת בייצור, פיתוח וייצוא של מערכות בקרה ומדידה וזהו עיקר העיסוק שלה. המחסן ברח' הברזל 26 משמש את החברה לאחסנת חומרי גלם כאשר המפעל והמעבדות נמצאים ברחוב 24 א'.

טענות המשיב

4. בכתב התשובה טען המשיב כי העוררת טוענת כי היא חברה יצרנית אולם היא אינה מייצרת בנכס עצמו את המוצרים אותם היא משווקת אלא לכל היותר, מכינה דגמים ואבות טיפוס. הייצור ההמוני מתבצע על ידי קבלני משנה ולא מתבצע בנכס.
5. המשיב טען כי תכלית הסיווג המופחת "תעשייה" הינה להעניק תעריף מוזל למפעלים עתירי שטח שיש להם צורך הכרחי בשטחים גדולים לצורך העמדת מכונות הייצור וכו'. במקרה זה

מדובר בנכס בעל שטח שאינו מצדיק סיווג תעשייתי. לא מדובר בעסק אשר אופי פעילותו מצדיק חיובו בתעריף מוזל וחלק ניכר ממנו משמש בכלל למשרדים.

6. המשיב הוסיף וטען כי הנכס אינו עומד גם במבחנים שנקבעו לסיווג מלאכה.

7. בהתייחס לנכס ברחוב הברזל 26 נטען כי הדברים נכונים מקל וחומר, שכן נכס זה כלל אינו משמש לתעשייה ולמלאכה. העובדה שמדובר בחומרי גלם לצורך ייצור אינה מעלה ואינה מורידה לעניין זה ואין חשיבות לייעודם של החומרים כל עוד השימוש תואם את הוראות צו הארנונה בנוגע לסיווג מחסנים.

מסגרת הדיון בערר

8. לאחר שהוגשו תצהירים מטעם שני הצדדים קיימנו ביום 30.3.15 דיון הוכחות.

9. לאחר שנחקרו העדים על תצהיריהם, ניתנו הנחיות להגשת סיכומים בכתב על פי בקשת הצדדים ומשהוגשו, התיק בשל להכרעה. נעיר כי לאחר דיון ההוכחות נעשה ניסיון לקרב בין עמדות הצדדים אולם משלא צלחו ניסיונות הוועדה, ניתנת החלטה זו.

10. נציין כי מנהל העוררת הבהיר בדיון שהתקיים ביום 30.3.15 כי העוררת אינה מחזיקה עוד בנכסים נשוא הערר והיא עברה לנכס אחר ברחוב הברזל בעיר. ביחס לחיוב לשנת 2014 החל מחודש אוקטובר 2014 ולשנת 2015 הוגש ערר אחר שלא אוחד לדיון בפנינו והוא מתברר בנפרד.

11. נציין עוד כי העוררת הגישה סיכומים בהיקף החורג משמעותית מההיקף שנקבע בהחלטת הוועדה מיום 30.3.15. המשיב ביקש כי הסיכומים החורגים יוצאו מהתיק. אכן, העוררת הייתה מחוייבת לפעול בהתאם להחלטת הוועדה וככל שביקשה להגיש סיכומים מעבר למכסה שנקבעה, היה עליה להגיש בקשה מתאימה. עם זאת, בעקבות הבקשה מטעם המשיב, הוגשה על ידי העוררת בקשה להגיש סיכומים בהיקף המתאים, כאשר לטענתה הסיכומים הוגשו בחריגה מההיקף שנקבע בהיסח הדעת. בנסיבות העניין נאפשר לעוררת למצות את טיעוניה ונקבל את הסיכומים כפי שהוגשו על ידה.

דיון והכרעה

12. 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".

13. 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..."

14. 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'.

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

א. מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד.

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

ג. המבחן הכלכלי-השבחת המוצר או החומר, אף אם אינו מביא עמו כל שינוי בצורה.

ד. מבחן מרכז הפעילות-ההנגדה-חיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה.

ה. לעניין המבחן הכלכלי, נקבע כי הוא המבחן המרכזי, כאשר לאור התפתחות הטכנולוגיה, פעמים רבות ניתן למצוא פעילות ייצור שלא בבתי חרושת מסורתיים, כך לדוגמא הכיר מנהל הארנונה בכך משהחיל את הסיווג של תעשייה גם על בתי תוכנה.

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

17. כאינדיקציות ומבחנים נוספים לקביעת הסיווג ניתן 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 (נע"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.

18. העוררת החזיקה בנכסים מעל 10 שנים. לאורך השנים סווגה מחצית מהשטח בסיווג בית תוכנה והמחצית השנייה סווגה בסיווג העסקי-"בניינים שאינם משמשים למגורים". בעקבות השגה שהגישה העוררת לסיווג כל הנכס בסיווג תעשייה, קבע המשיב כי השטח כולו יסווג בסווג העסקי.

19. מנהל העוררת פרט בתצהירו כי החברה עוסקת בפיתוח ובייצור מוצרי אלקטרוניקה ממוחשבים (חומרה ותוכנה) המיועדים למערכות מדידת חשמל, מוצרים לניטור רשתות חשמל, מוצרים למדידת אנרגיה חשמלית, מוצרים לבקרה ותיקון של מקדמי הספק חשמלי ומוצרים לבקרת מערכות אלקטרו מכניות לשוק המסחרי והתעשייתי. המוצרים נחלקים ל-3 תחומים עיקריים: (1) מוצרים לבקרת מיזוג אויר וחשמל; (2) מוצרים למדידת נתוני החשמל ומערכות למניית אנרגיה חשמלת והפקת חשבונות ללקוח; (3) מוצרים לבקרת מבנים.

20. למעט הנכסים נשוא הערר, העוררת לא החזיקה בנכסים נוספים כלשהם וכל פעילותה מתבצעת מנכסים אלה. מחלקת הפיתוח מונה 8 עובדים, מהנדסים הנדסאי אלקטרוניקה ותפקידה לפתח רעיון למוצר /או לשדרג מוצר קיים. לאחר שפותח רעיון, פונה העוררת לקבלן משנה שיפתח אב טיפוס של קופסת המוצר וייצר אותה. כן פונה העוררת לקבלני משנה שייצרו עבורה את הרכיבים השונים (זיוד, מעגל מודפס, רכיבים אלקטרוניים וכו'). רכיבים אלה מורכבים בנכס על ידי עובדי העוררת לכדי המוצר הסופי. המוצרים הם מוצרי מדף שלא מתבצעת לגביהם התאמה לצרכי הלקוחות. נטען כי בשנת 2013 מכרה העוררת למעלה מ-36,000 מוצרים.

21. בדיון בפנינו הבהיר מנהל העוררת כי בנכס פועלים עובדים בתחום הפיתוח (חומרה ותוכנה), בתחום הייצור, בתחום שירות הלקוחות-תמיכה טכנית, הנהלה, מכירות ויצוא. לטענתו, כל המחלקות הן חלק משרשרת הייצור. העוררת גם פועלת כיצואנית באמצעות 40 מפיצים ברחבי העולם.

22. העוררת טענה כי היא ייצור הרכיבים השונים מתבצע באמצעות ספקים ויצרנים שונים ובנכס מתבצעת פעולה של הרכבה וכיול. אריזה של המוצר נרכשת וההכנסה של המוצר לאריזה מתבצעת בנכס.

23. בדוח ביקורת שנערך על ידי חוקר השומה מטעם המשיב, מר יוסי שושן, שהעוררת ויתרה על חקירה נגדית על תצהירו, צויין כי בנכס החברה בונה דגמים שונים של אבי טיפוס וצורבים בהם את התוכנה אך ייצור המוני של המוצרים מתבצע לא בנכס אלא באמצעות קבלני משנה חיצוניים. ב"כ העוררת ציינה בדיון כי הייצור ההמוני הוא לרכיבים עצמם ולא להרכבה של המוצר הסופי.

24. בבחינת התשריט שצורף לדוח הביקורת ניתן ללמוד כי בנכס חדרים לבעלי תפקידים שונים: מנכ"ל, 3 אנשי כספים והנהלת חשבונות, איש מכירות, חדר ישיבות, אדמיניסטרטור, 2 מנהלות שירות, 8 אנשי פיתוח, עובד ייצור אחד, 3 אנשי תמיכה במפיצים, מחסן רכיבים, חדר הרכבות, מעבדת בדיקות והרכבות (2 טכנאים), 2 אנשי פיתוח ומנהל פיתוח. מבחינת השטחים המסומנים בתשריט נראה כי בחלק ניכר מהשטח נעשה שימוש אדמיניסטרטיבי עסקי.

25. כאמור לעיל, העוררת לא פועלת מנכס אחר פרט לנכס נשוא הערר, כך שהפעילות הניהולית אינה מכוונת רק לניהול הפנימי של הנכס. התרשמנו כי הפעילות העסקית של העוררת ובעלי התפקידים הניהוליים בעסק, אינם אך ורק לצורכי ניהול הייצור. נראה כי עיקר הפעילות והשימוש בנכס הוא כפעילות של שיווק, הפצה, מכירה, יצוא תמיכה וכו'.

26. עולה השאלה האם יש לראות בנכס כנכס רב תכליתי ואם לא, מהי הפעילות העיקרית אשר מתבצעת בו ואשר ניתן "לצבוע" בצבעה את כלל השימוש אשר מתבצע בנכס – פעילות תעשייתית או הפעילות העסקית.

27. העוררת טענה בסיכומים שהוגשו מטעמה כי לא מדובר בנכס רב תכליתי. לטענתה, יש לבחון לעניין זה את מבחן הטפל ההולך אחר העיקר ואת המבחן לפיו האם השימוש ביחידות

השונות הכרחי למהותו העיקרית של הארגון ולמימוש תכליתו. עוד הפנתה העוררת לפסק הדין שניתן בעניין ע"א 7575/98 **אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון** (מיום 9.2.03) (להלן: **"עניין אחוזת ראשונים"**), וטענה כי יש לבחון גם אם מדובר בנכס רחב ממדים. מנגד, נראה כי המשיב סבר עד כה כי ניתן לראות בנכס כנכס רב תכליתי והראייה היא שהוא סיווג מחצית מהנכס בסיווג תעשייה ואת המחצית השניה בסיווג העסקי. רק בעקבות השגה שהוגשה הוחלט על ידו לסווג את כלל הנכס בסיווג העסקי.

28. איננו סבורים כי הפעילות בנכסים הינה הומוגנית וקשורה כולה לפעילות הייצורית. העוררת פועלת מבחינה עסקית ולא רק ייצורית וגם אם מטבע הדברים מפעל מייצר את מוצריו לצורך מכירתם, בנסיבות העניין כאשר הניהול העסקי של העוררת מתבצע רק מהנכס דגן ולא מדובר רק בניהול ההליך הייצורי הנטען, ותעיסוקים אינם רק למכירת המוצרים עצמם אלא בעוד מגוון נושאים, לא ניתן לומר כי כל היחידות משמשות כחלק אינטגרלי להליך הייצור.

29. לא ניתן להתעלם גם מכך במשך שנים שני הצדדים מצאו לנכון לראות בנכס כנכס רב תכליתי כך שסיווגיו התחלקו באופן שווה בין סיווג עסקי לסיווג תעשייתי.

30. בעניין אחוזת ראשונים נקבעו מספר מבחנים על פיהם ניתן לבחון האם קיימת אפשרות להפריד בין מתקנים שונים בנכס, כך שהסיווג יתבצע לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד.

31. בעניין בג"ץ 764/88 **דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא פ"ד מו(1) 793** (להלן: **"עניין דשנים"**) הפריד בית המשפט לצרכי ארנונה בין המשרדים לבין מתקן תדלוק לבין מאזני גשר שהיו כולם חלק ממתקן רב תכליתי. בעקבות פסיקה זו נפסק כי הפרדה תיעשה רק כאשר כל חלק במתקן הרב תכליתי משמש למטרה שונה המוגדרת כסיווג נפרד **וכין אין לפצל נכס שמקיים מהות אחת לנתחים קטנים, טפלים ושוליים למהות העיקרית.**

32. בעניין אחוזת ראשונים התייחס בית המשפט למבחנים שהוצעו לבחינת השאלה מתי ניתן לומר כי ביחידות שטח סמוכות נעשה שימוש שונה בכל אחת מהן המצדיק סיווג נפרד ומתי נאמר שגם אם בכל אחת מיחידות אלה מתרחשת אמנם פעילות שונה, משולבות פעילויות אלה זו בזו ותכליתן אחת ועל כן אין מקום לפצלן. מבחן אחד הוא קיומה של זיקה בין תכלית כל יחידה. אם קיימת זיקה נראה בנכס כנכס אחד. מבחן אחר הוא השימוש בחלק ספציפי הכרחי למהות הארגון העיקרית בנכס ולמימוש תכליתו.

33. בענייננו כאמור, הפעילות המרכזית של הנכס היא פעילות עסקית, מכירות, שיווק, יבוא, ייצוא, ניהול הרכש, הזמנות מקבלני משנה ומרכז הכובד היא הפעילות העסקית שמתבצעת בנכס.

34. כאמור לעיל, מעיון בתשריט שצורף לדוח הביקורת ניתן ללמוד כי מרבית מהשטח משמש את הפעילות האדמיניסטרטיבית, ניהולית ומכירתית של המוצרים. החדרים השונים משמשים את המנכ"ל, 3 אנשי כספים והנהלת חשבונות, איש מכירות, חדר ישיבות, אדמיניסטרטור, 2 מנהלות שירות, 8 אנשי פיתוח, 3 אנשי תמיכה במפיצים, מחסן רכיבים, 2 אנשי פיתוח ומנהל פיתוח.

35. מכלל השטח רק חדר אחד משמש כחדר הרכבות מוצרים (שטח של 26.79 מ"ר). חדר צמוד לו (27.12 מ"ר) משמש עובד ייצור אחד נוסף, אולם בחדר זה נעשה שימוש גם על ידי 3 אנשי תמיכה במפיצים. כל זאת משטח כולל של 362 מ"ר.

36. בנסיבות העניין אנו סבורים כי הפעילות העסקית היא הפעילות העיקרית בנכס ולא הפעילות הייצורית ועל כן אנו דוחים את הערר לסיווג הנכס בסיווג תעשייה.

37. בהתייחס לנכס ברחוב הברזל 26, מדובר בנכס נפרד אשר משמש לצורכי אחסנה. גם אם מדובר באחסנה של חומרי גלם. אפילו אם שלב האחסנה של חומרי הגלם הינו שלב הכרחי בהליך הייצור, אין בכך די. ככלל בעת סיווגם של נכסים הנפרדים זה מזה, ייעשה הסיווג על פי השימוש הנעשה בכל נכס בנפרד (ר' עמ"ן (מתוזי חי') 20650-10-15 **דפוס הנמל בע"מ נ' עיריית חיפה** (פורסם בנבו 10.1.2016)). בבחינת הנתונים העובדתיים לרבות העובדה שהוא נפרד, אין מקום לסווגו בסיווג תעשייה, אלא בהתאם למבחן השימוש, בסיווג מתסנים. בהתייחס לנכס זה הערר נדחה.

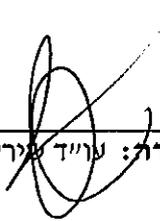
38. לאור האמור, החלטנו לדחות את הערר.

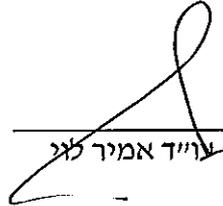
39. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

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

ניתן בהעדר הצדדים ביום 24.2.2016.


חבר: די"ר זיו רייך, רו"ח


חברה: עו"ד גורלי קדם


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : טו באדר-א תשעו
24.02.2016
מספר ערר : 140013610 / 09:21
מספר ועדה: 11320

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

העורר: פינר עודד

- ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

במסגרת הערר דנן טען העורר כי יש לפטור אותו מתשלום ארנונה לפי סעיף 12 החל מיום 2.7.15 ולא החל מהמועד בו ניתן טופס 4 לבניין. העורר טען כי קבלת טופס 4 של הבניין אינו הקריטריון היחידי להיות הדירה דירת מגורים.

המשיב טען בכתב התשובה, כי הנכס זוכה בהנחה בגין נכס ריק לפי תקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה בארנונה), התשנ"ד-1993 מתאריך 2.4.15 מועד קבלת טופס 4 ועד לתאריך 1.10.15. המשיב טען כי העורר נרשם כמחזיק החל מתאריך 2.4.15 בהתאם לטופס 4 שניתן.

המשיב טען כי טופס 4 שניתן מלמד על כך שהבניין ראוי למגורים ויוצר חזקה כי הבנייה הסתיימה. המשיב טען כי הנטל מוטל על העורר להוכיח כי חרף קיומו של טופס 4 הבניה טרם הסתיימה.

במהלך הדיון בפנינו הוצגה לנו הודעה שנמסרה לעורר בדבר מסירת הדירה מהקבלן. הודעה זו הינה מתאריך 7.7.15.

כן הוצג מכתב מיום 11.6.15 שנשלח על ידי יחידת בניה חדשה באגף לחיובי הארנונה, במסגרתו ניתנה הודעה לעורר כי החיוב בארנונה הוטל עליו החל מיום 2.4.15.

ככל הנראה בעקבות הודעה זו פנה העורר לעירייה בבקשה לקבלת הנחה מארנונה לבניין ריק. בקשה זו הוגשה לעירייה בתאריך 24.6.15. מעיון בה עולה כי העורר ביקש שהפטור יחל בתאריך 2.4.15 ולא מתאריך 2.7.15 כפי שטען במסגרת הערר.

אנו סבורים כי העורר לא הוכיח כי הבנייה לא הסתיימה בתאריך 2.4.15 אלא רק בתאריך 2.7.15 כנטען על ידו. ממילא העורר בעצמו ביקש מהמשיב הנחת נכס כבניין ריק החל מיום 2.4.15 ולא טען בפני העירייה כי הבנייה טרם הסתיימה. לאור זאת, טענתו במסגרת ערר זה לפיה הוא ביקש את הפטור מתאריך 2.7.15 נשמטת כבר מטעם זה.

נוסיף כי בנסיבות העניין ולאור העובדה שלא הוכח בפנינו כי הבנייה לא הסתיימה במועד בו ניתן טופס 4, אזי לו הייתה מתקבלת טענת העורר למתן הפטור החל מיום 2.7.15, העורר

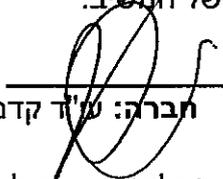
היה מחוייב בתשלום ארנונה בגין התקופה מיום 2.4.15 ועד ליום 2.7.15 כך שלא היה יוצא משכר.

נציין עוד כי בדיון בפנינו טען העורר כי סוגיה דומה נדונה בפני ועדת ערר בהתייחס לדירה בבניין אחר וטענה התקבלה. עיינו בפרוטוקול ובהחלטת הוועדה מיום 3.1.15 (בערר 140005174 בהרכב בראשות עו"ד צדוק). מהחלטה זו למדנו כי מסירת הדירה התבצעה בתאריך 19.5.11 וכי הצדדים קיבלו את המלצת הוועדה והגיעו להסכמות ביחס למועד בו יחוייב העורר בארנונה. משכך, איננו יכולים להסתמך על החלטה זו בבחינת הטענות המועלות במסגרת ערר זה כאשר היא ניתנה בהסכמת הצדדים ובכל מקרה אין בפנינו את מלוא העובדות שעמדו בבסיס אותו עניין שנדון.

בנסיבות העניין אנו דוחים את הערר ללא צו להוצאות.

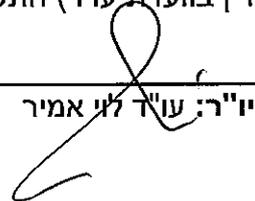
ניתן והודע ביום 24.02.2016 ¹³⁶⁷ ~~בפני~~

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


חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' ריין זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

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

העוררת: פריסקופ-גלריה לעיצוב עכשווי (ע"ר)

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

רקע הדברים.

1. המחלוקת בין הצדדים היא בשאלת סיווג הנכס הרשום אצל המשיב כנכס מס' 2000094726 ברחוב בן יהודה 176 ת"א, ח-ן לקוח 10113300, האם לסווגו כטענת המשיב "בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר" או כטענת העוררת כ "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה" משכך עונה על הגדרת צו הארנונה הרלוונטי בסעיף 3.3.1; ו/או שניתן להכפיפו להגדרת סעיף 3.3.18 שעניינו "סטודיו של ציירים ופסלים".
2. אין מחלוקת בין הצדדים על גודלו של הנכס שהוא 79 מ"ר. אין גם מחלוקת, זאת בהסתמך על מכתב מנהל מחלקת בחינת חיובים מיום 1.9.2004 כי מתאריך 1.1.2004 ניתנה הוראה לתקן את סיווג הנכס מ- מסחר בדברי אומנות ל- מלאכה ותעשייה.
3. סיווג זה נותר בעינו משנת 2004 ועד למועד ערר זה לשנת 2014. [אף נטען מבלי שהוכח כי כבר משנת 1997 חל הסיווג המבוקש ע"י העוררת ומאז לא בוצע כל שינוי בפעילות העוררת ובשימוש בנכס. נפנה לסעיפים 3 ו-4 לסיכומי ב"כ העוררת].
4. הצדדים הסכימו כי הדיון לשנות המס 2014 ו- 2015 יאוחדו, באופן שתצהירי העוררת יחולו על 2 העררים, כך גם המשיב ויתר על הגשת תצהירים מטעמו בגין 2 העררים.
5. נציין כי כבר בדיון הראשון בפנינו מיום 10.2.2015 הוצגה דעת ב"כ המשיב. ב"כ העוררת ציין בו במקום: "אנחנו ננסה לפעול בערוצים מקבילים. אנו נפנה לגורמים המתאימים בעירייה לקבלת הקלות ובמקביל נטען לאחד הסיווגים בצו הארנונה כגון מוזיאון".

6. הענקנו אורכה בת 90 יום , מעל ומעבר למצופה מהוועדה על מנת לאפשר לבי"כ העוררת לבוא עם תוצאות חיוביות למו"מ בינו ובין המשיב.
7. לצערנו זה לא קרה ואין לנו מנוס אלא לפסוק על פי הבנתנו את צו הארנונה.
8. על אתר יאמר כי לאחר שקראנו את התצהירים מטעם העוררת, את הנאמר בדיון בפנינו והכתוב בסיכומי הצדדים – אין מנוס אלא לדחות את העררים.
9. יוער כי הדחייה נעשתה בלב כבוד, שכן נתנו את מלוא הערכה וההוקרה על פעילותה המבורכת של הגב' שרי פארן, אך עלינו לפסוק בהתאם להוראות צו הארנונה שהוא מבחינת הדין החל.

טענות הצדדים בקצרה.

10. לטענת העוררת כעולה בכתב הערר, יש להותיר את הסיווג עפ"י השימוש הנעשה בו, כפי שקבע מנהל הארנונה בשעתו, העונה על פעילותה כהגדרתה 'סטודיו ובעלי מלאכה'. [נפנה לסעיף 5 לערר וסעיף 4 לסיכומי בי"כ העוררת].
11. בתצהיר מטעם העוררת שניתן ע"י הגב' פארן , נטען שיש לקבוע סיווג על פי סעיף 3.3.1 לצו, בתי מלאכה ומפעלי תעשיה; וכן על פי סעיף 3.3.18 בו 'סטודיו של ציירים ופסלים'.
12. בפועל מעיון בסיכומי בי"כ העוררת ניוכח לראות כי הטיעון לפי סעיף 3.3.18 נזנח על ידו – וטוב שכך.
13. לטענת העוררת, אין לסווגה בסיווג "השירי" של: "בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר" כפי שקבע המשיב בהחלטתו מיום 23.6.2014 .
14. לטענת העוררת אין לבטל את הסיווג שהיה בעבר, שכן מדובר בהסתמכות ארוכת שנים ובהעדר ראיות מצד המשיב, אין מקום שלא להותיר הסתמכות זו בתוקף.
15. בי"כ הצדדים מפנים בסיכומיהם, בין היתר, על פסק הדין בפרשת "מישל מרסייה", בר"ם 4021/09, (להלן: "פס"ד מישל מרסייה"); על הקבוע בעת"מ 234-07 אור (תל אביב) בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב; ועע"מ 2503/13 אליהו זהר נ. עיריית ירושלים.
16. מנגד, לטענת המשיב יש לסווג את הנכס לצורכי ארנונה בסיווג: "בנינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים שירותים ומסחר".

17. המשיב טוען כי פעילות העוררת בנכס אינה עונה על ההגדרה שאושרה בצו בסעיף 3.3.18 שקבע שיעור מיוחד רק לסטודיו לפיסול וציור ולא לכלל האומנים.

18. כמו כן נטל הראיה מוטל על העוררת עת חפצה להישאר בסיווג המעניק חיוב מופחת בארנונה במיוחד משאינה עונה למבחנים שנקבעו בפסיקה לפרשנות שניתנה לסעיף 3.3.1 בצו הארנונה, כבית מלאכה/מפעלי תעשייה.

19. עוד נטען ע"י ב"כ המשיב, נפנה לסעיף 14 לסיכומים, שלא ניתן להכיר בהסתמכות העוררת על סיווג ארנונה מופחת בהיעדר בסיס בדין או בעובדה להענקתו, תוך שמפנה לעע"מ 89/13 עיריית רמת גן נ'. אריה הראל.

העובדות הרלוונטיות והדין בפנינו.

20. טרם נדון בראיות העוררת, מצאנו ליישר הדורים במחלוקת בין הצדדים בקשר לטיעון כי המשיב העניק את הסיווג כבית מלאכה, הגם שידע בפועל שהמקום אינו כזה. [נפנה לסעיף 19 לסיכומי ב"כ העוררת וסעיף 8 לתצהיר גב' פארן].

21. העוררת לא הביאה כל ראיה לביסוס טיעון כזה. הגם שלא באו ראיות מצד המשיב, אנו קובעים כי גם אם עובדה זו נכונה, אין לראות בה ככזאת היכולה לשרור שנים. על פי מכתבו של המשיב- עליו עוררים בפנינו- נמצא כי הקביעה השונה בוצעה על פי הנאמר בסעיף 6 למכתבו: "על פי ממצאי בחינת חיוב שערכנו, נכס זה נמצא כמשרת גלריה בה מתקיימות ומוצגות תערוכות מתחלפות מעת לעת של אמנים ומעצבים שונים."

22. אנו מאמצים את הנאמר בסיכומיה של ב"כ המשיב בסעיף 14 שם, ולפס"ד בעע"מ 89/13 גם אם ידוע לנישום שמוענקת לו 'הטבה' מסוימת שלא על פי דין עליו לצפות כי זו ניתנה מתוך טעות. נציין כי גם בקשה לדיון נוסף בהלכה זו נדחתה ע"י בית המשפט העליון ראה דנ"מ 1778/15 מיום 11.6.2015.

23. סיבה אחרת לא נטענה ולא הוכחה ע"י העוררת.

24. תפקיד הוועדה לקבוע האם השינוי בסיווג שקבע המשיב, נעשה כדין.

25. לשיטתנו תצהירי העוררת הן מטעם הגב' פארן והן מטען מר אריה ברקוביץ אינם תומכים בהמשך הסיווג כבית מלאכה.

26. נטל הראיה וההוכחה חל על העוררת ובנטל זה לא עמדה.

27. למעשה ב"כ העוררת עצמו מסכים כי לא ניתן לסווג את הנכס כבית מלאכה. מחומר הראיות ומהעדויות שנשמעו בפנינו, הגם שבאו רק מצד העוררת, ניוכח לראות כי עיקר הפעילות בנכס היא לתצוגת תערוכות של אומנים שונים כאמור בסעיף 4 לתצהיר הגב' פארן: "העבודות המוצגות בסטודיו כוללות אובייקטים לא גמורים, תהליכים, מחשבות והתנסויות חדשות בחומרים שכולם אינם למכירה". המקום מטרתו חשיפת מעצבים ויצירת מקום של תרבות. במקום מבצעים חוגי יצירה ועבודות.

28. גב' פארן בעדותה מאשרת כי "אני מגדירה את הנכס כחממה לקידום מעצבים. בהתייחס להשגה, אני מדגישה כי נערכות בנכס תערוכות...פתוח לציבור ללא תשלום...היו 150 תערוכות...במקום נערכים קורסים לאנשים שרוצים לשמוע הרצאות בתחום העיצוב. הם מוענקות ע"י הגלריה לציבור בחינם."

29. לתצהיר הגב' פארן צורף אישור רואה החשבון מר אסף ברוך. אישורו תומך בדבריה שהגלריה משמשת למתן ליוצרים הזדמנות להציג יצירותיהם לציבור הרחב. עוד נרשם כי גובים, ממי שיכול לעמוד בכך, תשלום סמלי.

30. בתשובת הגב' פארן לשאלת ב"כ המשיב היא מציינת: "בהתייחס לנספח שמצורף לתצהיר לגבי אישור רו"ח, אני מאשרת שהמציגים משלמים 4,000 ₪ לחודש שהיא כוללת את האולם, בחורה שיושבת משעה 17:00 עד שעה 20:00 היא מקבלת משכורת. אני נותנת להם יחצנות וכל הוצאות הבית. אני עושה הכל שהם יוכרו בציבור ויש הרבה בתי ספר שמגיעים. מגיעים לסדנאות. כל תערוכה עובדת על נושא אחר".

31. אין מחלוקת כי העוררת היא עמותה ללא כוונת רווח. לא מבצעים בנכס מכירות של מיצגים, ובאדיבותה הרבה העניקה גב' פארן את הנכס הפרטי שלה לשימוש העמותה ללא קבלת כל תמורה אישית בדמות דמי שכירות מהעוררת.

32. פעילותה הברוכה של הגב' פארן בתמיכתה לתרבות אינה מוטלת בעינינו בספק. זו הסיבה שהענקנו לה אורכה כאמור של 3 חודשים, להשגת אישורים מתאימים בין אם כמוזיאון ובין אם כמוסד אחר מוכר, שניתן להעניק לו הנחה מסוימת על פי פקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין).

33. לצערנו לא הוצגה כל התקדמות בנושא וברור שאין בסמכותנו כל אפשרות לבדוק כיצד ניתן לסייע לעוררת. בעניין זה נציין שגם המשיב בסעיף 1 עד 4 למכתבו דן בסוגיה וייעץ לעוררת כיצד עליה לפעול.

34. לענייננו. תצהיר מר ברקוביץ ועדותו בפנינו מוכיחה כי "זה לא בית מלאכה. מציגים שם עבודות מוגמרות".

35. לצערנו, אין העוררת כלולה בהגדרת הסעיף הספציפי 3.3.18 שכותרתו סטודיו של ציירים ופסלים, הקובע כי בנין המשמש לסטודיו בלבד, של ציירים ופסלים, ואינו משמש לתצוגה, מכירה או להוראת אמנות הציור או הפיסול וכיוצא באלה, יחויב בכל האזורים לפי התעריפים.... [ב"כ העוררת בעצמו זנח בסיכומיו טיעון זה].

36. על סמך הראיות מצד העוררת, בפועל גם היא מסכימה לכך, שלא ניתן לקבוע כי בנכס מתקיימת פעילות שניתן להגדירה ולסווגה כבית מלאכה.

37. לא אחת ולא שתיים דנו בפסיקה מתי פעילות בנכס תסווג כבית מלאכה, ומתי פעילות תוכר כמתן שירותים.

38. אין לנו אלא לצטט את דברי כב' השופט מזוז בפרשת 'זהר', סעיפים 23, 24, כך נקבע:
23. בניסיון להתוות את המאפיינים של "מלאכה" מזה ו"שירותים" מזה, ואת ההבחנות ביניהן, נראה לי שניתן לצייר את שני הסיווגים הנ"ל, יחד עם הסיווג "תעשייה", על ציר אחד - כאשר בקצהו האחד מצויה "תעשייה", בקצה הנגדי מצויים "שירותים", ובתווך מצויה ה"מלאכה".
24. נכס המשמש ל"תעשייה", מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור (ייצור מוצר מחומר גלם), במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי.
לעומת זאת, הנכסים המשמשים לענפי ה"שירותים" הם נכסים שהפעילות בהם מאופיינת, ככלל, במתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי ("צווארון לבן"), כגון עורך-דין, רואה-חשבון, רופא, יועץ פיננסי וכדומה.
בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגוריית הנכסים המשמשים ל"מלאכה", אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב "שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפייני "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".

39. על פי הראיות בתיק זה ונסיבותיו הקונקרטיות, לא נוכל לקבל את טענת העוררת ולסווגה כבית מלאכה.

40. נכון הוא שבעבר סווג נכס העוררת כבית מלאכה, ברם לאור תיקון סעיף 3.2. לצו שבא לאחר פסק הדין בפרשת מישל מרסייה, [בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ, פסק הדין מיום 20.12.10] אין להלום מצב שהצגת יצירות אומנים בגלריה הגם ללא מכירתם בנכס, וטיפול תרבות באמצעות חוגים והרצאות בתחום האומנות ניתן לסווג את העוררת כבית מלאכה.

41. עיון לעומק בהחלטת כבי השופט מזוז בפרשת המכבסות (זהר), לדעתנו, אף הוא אינו מאפשר להותיר את סיווגה של העוררת כבית מלאכה.

42. לדעתנו תרופת העוררת תימצא, אולי, בניסיון להכיר בה כמוזיאון או כמוסד מוכר לענייני תרבות בהתאם לקריטריונים להכרה במוסד פטור מתשלומי ארנונה. המשיב בעצמו הפנה את העוררת למידע המצוי באתר העירייה.

סוף דבר

לאור האמור לעיל, הערר נדחה. נכס העורר יסווג כהחלטת המשיב. בנסיבות העניין אין אנו מחייבים בהוצאות. ניתן היום, 25 בפברואר 2016, בהעדר הצדדים.

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 ורו"ח אבשלום לוי
קלדנית: ענת לוי

חברה: עו"ד שירלי קדם

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

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

העוררת: פלאפון בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

רקע הדברים

1. עניינו של הערר שלפנינו בשאלה, האם יש מקום לפצל את הנכס המוחזק ע"י העוררת לצורך חיובה בארנונה על פי צו הארנונה הרלבנטי של עיריית תל-אביב-יפו, היינו חלקו לסווגו כ"בית מלאכה", כטענת העוררת, או שמא לסווגו, כולו, בהגדרה שהיא "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר", כטענת המשיב.
2. מדובר בנכס המצוי ברחוב יגאל אלון 76 ת"א, נכס מספר 2000267423 בחזקת העוררת ושימושה, השטח כולו הוא 511 מ"ר על פי הסיווג הקבוע בסעיף 3.2 לצו הארנונה.
3. בדיון בפנינו בתאריך 11.5.2015 הוסכם על הצדדים כי המחלוקת היחידה בערר זה עניינה בשטח של 101.52 מ"ר מתוך כלל שטח הנכס 511 מ"ר, נסב סביב השאלה האם יסווג כבית מלאכה שכן משמש לטענת העוררת כמעבדת תיקונים; יתר השטח אין לגביו מחלוקת וסיווגו נעשה כדין כשירותים.

העובדות הרלוונטיות הצריכות לענייננו הן כדלהלן:

4. העוררת הגישה ביום 25.2.2015 תצהיר עדות ראשית מטעם מר משה עמיחי, להלן: "עמיחי" המשמש כמנהל מרכז השירות בת"א של העוררת. המשיב הגיש מטעמו, תצהיר מטעם חוקר התוץ מר עמי תנעמי, להלן: "תנעמי" שערך שתי ביקורות בנכס האחת מיום 29.9.2013 השניה ביום 20.10.2013
5. עמיחי טען בתצהירו כי ביום 4.11.2013 התקבלה אצל העוררת הודעת הגדלת החיוב כך שהמעבדה שלטענתו סווגה בעבר כבית מלאכה – שונה סיווגה לעסקים. לשאלת הוועדה בדיון ההוכחות מודה עמיחי שהנטען אינו ידוע לו מידיעה אישית. יוער כי מסמך כזה לא

- הוצג כראיה. לטענתו לא חל כל שינוי באופן השימושים בנכס נשוא הערר. [סעיף 4 לתצהירו].
6. גם אם נכונה הטענה הרי שזכותו של המשיב אפילו מחובתו, לבדוק מחדש את הסיווג שניתן בעבר, אם ניתן, ולקבוע בהתאם לשימוש הנעשה בשטח שבמחלוקת, אם יש לסווג כבית מלאכה, אם לאו.
7. עמיחי צירף לתצהירו, כנספח ב', תנאי רישיון מאת משרד התקשורת אשר בהם נדרשה העוררת להחזיק מעבדת חירום בחלק מנכסה כמעבדת חירום ארצית.
8. עמיחי מפנה אותנו בסעיף 8 לתצהירו, בעיקר לכתוב בסעיף 58 לנספח ב' הנ"ל.
9. בחקירתו ע"י ב"כ המשיב, ענה עמיחי כך: "בהתייחס לסעיף 8 בתצהירי, אני לא יכול לציין באיזה סעיף בנספח ב' מצוין במפורש כי יש להחזיק עמדות טכנאים ריקות לשעת חירום.
10. בעדותו מציין עמיחי שלמיטב ידיעתו כל הנכס נשוא הערר הינו בהסכם שכירות אחד וכי יש מעבר פיזי בין שטח המעבדה לבין שטחי השירות ומעבר זה מיועד לטכנאים אשר נותנים את השרות בתוך המעבדה.
11. בתשובותיו לב"כ המשיב, מבהיר עמיחי את הפעילות בנכס כך: "חלק מהמכשירים המתוקנים במעבדה הינם במסגרת תקופת האחריות. חלק מהמכשירים המתוקנים במעבדה הינם במסגרת שרותי הביטוח הנרכש מחברת פלאפון...על פניו נראה לי שלא הייתה מוקמת מעבדה בנכס, אילולא ניתנו השרותים של מכירה במקום."
12. ועוד מאשר עמיחי "אני לא יודע את פילוח ההכנסות בין אותו מרכיב השרותים שהחברה מעניקה בנכס לבין שרותי המעבדה. עבודת המעבדה מבחינתנו אינה כלכלית והיא ניתנת במסגרת הטיפול ההוליסטי ללקוח."
13. העוררת לא הציגה ראיות לפיהן ניתן ללמוד מה היקף השירותים שניתנים במעבדה. לא הוכיחה מה טיב האחריות והאם ניתן לכלל הציבור. לא הוכח כי מערכת גביית הכספים משרותי המעבדה הוא בנפרד או שניתן רק במסגרת אחריות יצרן, לאותם לקוחות שרכשו את המכשירים הניידים מחברת פלאפון. כל שהוכח בפנינו שהמעבדה אינה עומדת בחלל ריק, אלא בצמוד לעסקה העיקרי של העוררת בקומת הקרקע.

14. תשובותיו מסכמות את הפעילות בנכס כמתן שירות ללקוחות החברה במסגרת שירותי האחריות או הביטוח למכשיר הנרכש מהעוררת. עיון בנספח ב' שצורף לתצהיר עמיחי מראה בכותרתו בסעיף 58 כי מדובר בחובת קיום השירות.

15. לא שוכנענו מעדות עמיחי כי השטח שבמחלוקת הוא שטח נפרד ומובחן מכלל שטח הנכס בו נותנת העוררת שירותים, מכירות ושיווק מוצריה.

16. בדו"ח הביקורת של תנעמי מיום 29.9.13 נרשם: "בביקורת נכח אבי מנהל הסניף. לדבריו במקום אין מעבדה רק משרדים ומחסן ולצורך ביקורת מלאה יש לפנות להנהלת פלאפון לשלומי נח מנהל לוגיסטיקה". [יוער כי הרשום לעניין דו"ח הביקורת מיום 30.6.13 כרשום ברישא לדו"ח, הוסבר בדיון בפנינו כי אינו רלוונטי משום שנוכח לדעת שזה לא הנכס הנכון].

17. בדו"ח מיום 20.10.13 נרשם ע"י תנעמי כך: "בביקורת במקום נמצא כי ישנו שטח מסחר בכניסה לנכס, בסמוך אליו ישנה כניסה לחדר גדול אשר בעבר שימש כמעבדה. בשטח הנ"ל נראה כי ישנם מס' שולחנות תיקון ריקים מכלי עבודה וכו'. נראו בצידו של החדר מס' עמדות מאוישות ע"י מס' טכנאים (לדברי איתי נעשית במקום בדיקה ראשונית למכשירים ואחרי כן מעבירים את חלקם למעבדות אחרות) בהמשך הנכס נראו חדרי משרד מפוצלים + מטבח".

18. בתשובותיו של תנעמי עולה כי "אני חושב שהנכס סווג בעבר תעשייה ומלאכה". [יוער על ידנו כנאמר לעיל, שאף אם עובדה זו נכונה, רשאי המשיב לבדוק מחדש את הסיווג לאור השימוש בנכס].

19. תנעמי מוסיף ועונה: "בשתי הביקורות שערכתי בנכס נאמר לי ע"י נציגי העוררת כי במקום אין מעבדה והתיקונים עוברים למעבדות חיצוניות, כפי שציינתי בדו"ח".

20. עיון בתשריט שהוגש מטעם המשיב, ובפועל גם מעיון בתשריט שצורף כנספח א' לתצהיר עמיחי, למעשה אין מחלוקת כי השטח של כל הנכס, לרבות השטח שנותר במחלוקת הוא שטח רציף בקומת הקרקע.

הדיון בפנינו

21. צו הארנונה של העירייה בסעיף 3.2 לצו נקבע כך: "הארנונה הכללית לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שידותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3 בצו הארנונה".

22. בסעיף 3.3.1 בצו, מופיע הסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה", בגדרו מבקשת העוררת לסווג את אותו חלק בנכס שבהחזקתה, בו היא מפעילה 'מעבדה' לתיקון מכשירים סלולריים.

23. העוררת אינה חולקת על סיווגה ביתרת השטח. השטח כולו כאמור אינו שנוי במחלוקת ועומד על 511 מ"ר. השטח כולו מצוי בקומה אחת רציפה. אף אם נקבל את טענת העוררת כי הכניסה למעבדה מותרת רק לטכנאים, שוכנענו כי הנכס כולו מקיים מהות אחת כנכס הומוגני שמטרתו העיקרית מתן שרות, מכירות ושיווק מטעם העוררת בפעילותה העסקית.

24. העוררת אינה מעניקה במעבדה שרותי תיקון לכלל מחזיקי המכשירים הסלולריים, אלא פועלת להענקת שרות ללקוחותיה ולכאלה שרכשו **מכשירים** בפלאפון [להבדיל מה-'סיס'] אפילו הם לקוחות חברת גולן תקשורת או הוט. שוכנענו שלא כל מי שמחזיק מכשיר יכול לסור למעבדה ולקבל שרות מהעוררת. העוררת ציינה מפורשות כי למעבדה אין זכות קיום ללא שטחי המכירה שבמקום. כנראה שלא הייתה ממוקמת כזו בנכס, ללא השטחים הצמודים המהווים את רוב שטחו של הנכס.

25. ההלכה הפסוקה בשאלת פיצול נכס לצרכי סיווג ארנונה נקבעה ב**פרשת דשנים** (בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים נ' עירית קריית אתא, פ"ד מו(1) 793 ; ובפרשת אחוזת ראשונים (ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין נ' עיריית ראשון לציון)

26. הכלל הוא כי במתקן רב תכליתי, שניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה סיווג הנכס לצרכי ארנונה לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד. [פרשת דשנים].

27. לעניין זה אומצו שני מבחנים, שאינם מהווים רשימה סגורה. המבחן האחד הוא בחינת קיומה של זיקה בין היחידות השונות, שאם היא קיימת אז יש לראות במתקן הרב התכליתי נכס אחד לצרכי סיווג הארנונה. המבחן האחר שאומץ הוא האם השימוש בחלק ספציפי של הנכס הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו.

28. בפנינו הוכח, שהנכס הוא "**נכס הומוגני בעיקרו**", "**המקיים מהות אחת**", שפיצולו לצרכי סיווג ארנונה הינו מלאכותי בעליל.

29. יוער שטענת העוררת, (סעיף 8 לתצהיר), לפיה נדרש הימנה להקצות שטח **בתוך** השטח נשוא הערר, בו מחזיקה בעמדות טכנאים ריקות המאוישות בעתות חירום כמעבדה חירום ארצית- אין בה כדי ראייה משכנעת, שהמשיב יסווג חלק משטח זה כמעבדת חירום ארצית.

30. למקרא נספח ב' אנו בדעה כי מדובר בעיתות חירום לצמצום פעילות העוררת כבעלת רשיון להקמת מערכות רטי"ן, באופן בו עליה לצמצם את פעילות המערכת שלה. נפנה לסעיף 46.3 לנספח ב'. כל בעל רשיון למתן שירותי רדיו טלפון-נייד נדרש לפעול כך ולא הוכח לנו כי הדרישה הנ"ל היא ייחודית, בלעדית, ומופנית אך ורק לעוררת.

31. הדבר אולי היה שונה לו הייתה המעבדה ממוקמת בנפרד מהנכס העיקרי, במקום אחר או במנותק מהשטח העיקרי, והיה מוכח בפנינו כי בעיתות חירום פעילות המעבדה תבוא לשרת את כלל אזרחי המדינה. לא כך הם פני הדברים.

32. לדעתנו פסק הדין בעע"מ 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים אינו יכול לסייע בידי העוררת ולסווג את המעבדה כבית מלאכה, לבטח לא מפעל תעשייה.

33. למעלה מן הצורך נפנה בין היתר למה שנקבע שם :

"נכס המשמש ל'תעשייה', מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור (ייצור מוצר מחומר גלם), במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי. לעומת זאת, הנכסים המשמשים לענפי ה'שירותים' הם נכסים שהפעילות בהם מאופיינת, ככלל, במתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי ('צווארון לבן'), כגון עורך-דין, רואה-חשבון, רופא, יועץ פיננסי וכדומה. בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגוריית הנכסים המשמשים ל'מלאכה', אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב 'שירותי' של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפייני 'תעשייתי', במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ('צווארון כחול'), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ('צווארון לבן'). כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעשיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים. מאפיינים אלה תואמים לחלוטין את האופי של פעילויות הנחשבות כמלאכה קלאסית, דוגמת אלה הנזכרים בהגדרה המילונית של 'בית מלאכה' (נגריה, מסגריה וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית".

34. פסקי הדין שצוטטו ע"י הצדדים לרבות הנאמר בפרשת מישל מרסייה שעסק בסיווג של מספרה כבית מלאכה לצרכי ארנונה [בר"מ 4021/09] אינם תואמים את עניינה של העוררת.

35. מרכז הכובד בעסקה של העוררת, ברוב שטחו של הנכס, הינו במתן שירותים, מכירות ושיווק. השירותים אף אם עניינם בשרותי תיקון באחריות שניתן ללקוחות העוררת, אינם הופכים את אותו חלק בנכס לבית מלאכה. פיצול כזה יחטא למטרות ההקלה מהטעם הסוציאלי שניתנו בחיובי ארנונה לבתי מלאכה קלסיים כדוגמת הנגר החייט וכו'.

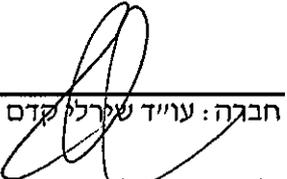
סוף דבר

הערר נדחה. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך כולל של 750 ₪.

ניתן היום, 25 בפברואר 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

 חברה: עו"ד עירלי קדם קלדנית: ענת לוי	 חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי	 יו"ר: עו"ד יהודה מאור
---	--	---

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

תאריך : טז באדר-א תשעו
25.02.2016
מספר ערר : 140013543 / 11:09
מספר ועדה : 11321

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חבר: קדם גנזל שרה שירלי
חבר: לוי אבשלום

העורר: מזרחי יוסף חיים

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש. ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים ואין חיוב להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.02.2016.

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: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

7

עדרים 140013329, 140010306

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

ווב פאלס סיסטמס בע"מ

העוררת:

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינם של העררים שבכותרת הינו נכס בשטח 1551 מ"ר, המצוי ברח' הברזל 21 תל-אביב, הידוע בספרי העירייה כנכס מס' 200401518 (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1. העוררת הינה תברה שעיקר עיסוקה בפיתוח תוכנות עבור חברת xl media (לשעבר חברת וובפאלס החזקות), שהינה חברת האם של העוררת, אשר מושבה בחו"ל (להלן: "חברת האם").
- 2.2. הנכס משמש לפעילות פיתוח תוכנה עבור חברת האם, שהינה הלקוחה היחידה של העוררת.
- 2.3. פעילות הפיתוח מהווה את מרכז כובד הפעילות בנכס, ותכלית הקמתה של העוררת בישראל כחברת בת נפרדת. למעשה, כפי שהבהיר נציג העוררת בדיון ההוכחות, תכלית זו עמדה לנגד עיני חברת האם בהחליטה להקים בישראל חברת בת שתעסיק עובדים מקומיים, וזאת בדומה לתברות זרות אחרות, שבחרו למקם בישראל את מחלקות הפיתוח שלהן הודות לאיכות ההון האנושי המקומי.
- 2.4. פעילויות ההנהלה ושאר המעטפת האדמיניסטרטיבית בנכס, מתקיימות במסגרת פעילות הפיתוח העיקרית, כחלק בלתי נפרד ממנה, והן טפלות למהותה העיקרית של העוררת.
- 2.5. בנכס מתבצעת גם פעילות הקשורה ביצירת תוכן לאתרי אינטרנט, אולם זוהי אינה הפעילות העיקרית המתבצעת בנכס.
- 2.6. העוררת מפתחת עבור חברת האם תוכנות מקוריות, הפועלות על פלטפורמה עצמאית פרי פיתוחה, כמוצר תוכנה העומד בפני עצמו, ואינו חלק מפלטפורמה אחרת הקיימת כבר.
- 2.7. העוררת אינה עוסקת במתן שירות על בסיס פלטפורמה קיימת.
- 2.8. העוררת מעניקה לחברת האם גם שירותי תוכן, אולם עיקר מהותה של העוררת הינה פיתוח מוצרי תוכנה עבור חברת האם, ושירותי התוכן המסופקים נשענים על מוצרי התוכנה שהעוררת מפתחת.
- פעילות התוכן המתקיימת בנכס שולית, ולבטח אינה יכולה להיחשב "מרכז כובד" הפעילות בנכס.
- 2.9. הוצאות העוררת בגין הנכס מופנות בעיקר לתשלום משכורות כח האדם המועסק בפיתוח. מצבת כח האדם המועסק בנכס מבהירה באופן המפורש ביותר, כי עיסוקה העיקרי של העוררת הינו פיתוח תוכנה.
- 2.10. 46(!) עובדים עוסקים בפיתוח תוכנה, מספר רב כ"כ של מפתחים מעיד חד משמעית, על כי בנכס מתבצעת פעילות פיתוח עניפה, וכי זוהי מהות השימוש בנכס.
- 2.11. עובדים אחרים עוסקים בפעילות נלוות, המהוות תמיכה לפעילות הפיתוח (הנהלה ואדמיניסטרציה, כ"א, תמיכה טכנית, כספים, וכו'). ברי כי העוררת לא יכולה להשתמש בשטחי הפיתוח ללא תמיכת שטחי הנהלה ואדמיניסטרציה.

פינים לעניין זה דברי ביהמ"ש המחוזי בעמ"נ 13929-06-13 וויפי נ' עיריית תל אביב:

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

כן ראה ערר 140006347 נס, כדלקמן:

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

2.12. השטח המשמש את עובדי הפיתוח גדול יותר מכל שטח אחר המשמש פעילות אחרת בנכס (בניכוי שטחים משותפים כגון חדרי אוכל, מעברים, שירותים, לובי כניסה וחדרי הישיבות).

2.13. לא נמצאה בנכס אף פעילות אחרת המעסיקה כח אדם רב יותר או נדרש לה שטח גדול יותר מאשר פעילות פיתוח תוכנה.

2.14. פעילות הייצור ופיתוח התוכנה מהווה את מרכז כובד פעילות העוררת בנכס והתכלית לקיום חברת הבת בישראל והעסקת עובדים מקומיים, שאר הפעילויות הינן פעולות תומכות הטפלות למחנות העיקרית.

2.15. הצורך בפעילות פיתוח בלתי פוסקת נובע מהתחדשות הטכנולוגיה, ומתנאי השוק המחייבים מוצרי תוכנה ופתרונות תוכנה חדשים המותאמים במהירות לשינויים.

2.16. בנוסף, העוררת שואפת כל הזמן להרחיב את סל התוכנות, אשר יש באפשרותה להציע לחברת האם, היות ובמציאות הטכנולוגית הקיימת, תוכנות הינן מוצרים החופכים מהר מאוד לארכאיים ובלתי רלוונטיים.

2.17. העוררת פיתחה תוכנות עבור החברה האם, להן נדרשים שדרוגים ופיתוחי תוכנה על בסיס קבוע.

2.18. יובהר ויודגש כי על אף שהעוררת פיתחה מספר תוכנות בהם נעשה כבר שימוש ע"י חברת האם, משאביה מופנים גם למשימות פיתוח חדשות.

2.19. ביהמ"ש העליון בבר"מ 4021/09 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה מבהיר כי יש להעדיף את הסיווג הספציפי הפוזיטיבי כפי שמופיע בצו הארנונה על פני הסעיף השני.

2.20. על מנת שנכס יסווג כבית תוכנה, התנאי היחיד אשר צריך להתקיים הינו כי מבין השימושים הנעשים בנכס, העיסוק העיקרי בו יהיה לייצור תוכנה.

2.21. בסעי' 1 לחוק המחשבים התשנ"ה 1995 מופיעה הגדרת המונח "תוכנה":

"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, אלקטרוכימיים, 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."

- 2.22. לנוכח הגדרת "תוכנה" בחוק המחשבים, בצירוף רשימת התוכנות המיוצרות ונמכרות ע"י העוררת, כפי שפורטה בתצהיר מטעם העוררת, אין מנוס מהמסקנה החד משמעית כי עסקינן בבית תוכנה לכל דבר ועניין המפתחת תוכנות מקוריות.
- 2.23. המקרה של העוררת דן שונה ממקרים אחרים שנדונו בפסיקה שעסקו בחברות המאופיינות במתן שירותים תוך שהן מקיימות פעילות פיתוח תוכנה נלוות באותו הנכס הנדון.
- אצל העוררת מתקיימת הפרדה פיסית ומשפטית בין חברת האם היושבת בחו"ל (שייתכן ועוסקת במתן שירותים אבל פעילותה אינה רלבנטית לערר דנן), לבין העוררת המהווה ישות משפטית אחרת, אשר מטרתה ומהותה העיקרית פיתוח מוצרי תוכנה עבור חברת האם.
- 2.24. השאלות שהופנו לנציג העוררת במסגרת דיון ההוכחות המכוונות לפעילות חברת האם, נועדו להסדת הדיון מהפעילות שמבצעת העוררת בפועל בנכס, שהיא ורק היא עומדת למבחן.
- 2.25. הועדה מתבקשת להתעלם גם מדפי האינטרנט שצורפו לתצהיר מטעם המשיב, הן מחמת שהם מתייחסים לחברת האם, והן מחמת שדפי האתר הם במקור באנגלית, והם תורגמו באמצעות כלי התרגום של גוגל - תרגום לא מקצועי ולא קביל משפטית.
- 2.26. לאור האמור לעיל, הפעילות העיקרית בנכס הינה פיתוח תוכנה, ועל כן העוררת עונה לקריטריונים הנדרשים לסיווג "בית תוכנה" בהתאם לצו הארנונה.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. הפעילות בנכס אינה מקיימת את התנאים לסיווג בתי תוכנה, שכן אין המדובר בנכס שמתבצעת בו פעילות שעיקרה ייצור תוכנה.
- 3.2. רוב שטחו של הנכס משמש למתן שירותים שונים בתחומי התוכן, פרסום, ניהול קמפיינים, קידום ועיצוב אתרי אינטרנט, שכלל אינם בגדר ייצור תוכנה.
- 3.3. גם אותו שטח המשמש את עובדי הפיתוח, ונטען כי מתבצעת בו פעילות של ייצור תוכנה, שהינו קטן ביחס לכלל שטח הנכס, לא מהווה את עיסוקה המרכזי של העוררת, ואת עיקר פעילותה העסקית בנכס, שכן העוררת, במהות פעילותה לא מפתחת ומייצרת תוכנה לצורך מכירתה, אלא מעניקה מאמצעות שירותי ניתוח שוק וניתוח בסיס מידע ונתונים עבור חברת האם.
- 3.4. מצבת כח האדם של העוררת והשטח הקטן מכלל הנכס בו מתבצע הפיתוח מלמדים, כי אף המבחן הכמותי אינו מתקיים, וכי אין המדובר בנכס שמשמש בעיקרו לפעילות ייצורית של תוכנה, ועונה על התנאים לסיווג בתי תוכנה.
- 3.5. הסיווג "בתי תוכנה" נדון בשורה של פסיק דין, בהם נקבע באופן ברור וחד משמעי, כי על המבקש סיווג זה החובה להוכיח קיומם של התנאים המצטברים הקבועים בצו הארנונה.
- 3.6. מהתשתית העובדתית שהוצגה בפני הועדה עולה, כי עיקר עיסוקה של העוררת הינו במתן שירותים שונים אותם היא מעניקה לחברת האם, ובהם שירותי ניתוח שוק לקמפיינים פרסומיים, קידום ועיצוב אתרי אינטרנט ושירותי תוכן (ר' עמ' 13 לדו"ח הכספי של העוררת).

- 3.7. במסגרת הביקורת שנערכה בנכס, תארו המנהל הטכנולוגי ומנהל הלוגיסטיקה של העוררת, את פעילות העוררת בנכס וציינו, כי לחברה "קיימת פלטפורמה בתחום אופטימיזציה לפרסום ברשת ה-web", באמצעותה "ניתן לבצע אופטימיזציה וניתוח תהליכים על קמפיינים פרסומיים ברשת". אלא שפלטפורמה זו אינה נמכרת כסחורה וכמוצר מדף.
- 3.8. בעדותו בפני הועדה, ציין העד מטעם העוררת, כי "אנחנו נותנים שירותים ל-xl מדיה", "החברה מוכרת פרסום באתר לחברת האם וללקוחות שלה", וכי "מחקר השוק משמעו לבדוק את מי מעניין, מה מעניין וכו', של הלקוחות של החברה האם".
- 3.9. בתצהיר העוררת מתוארות התוכנות באמצעותן מבוצע מחקר השוק, המתבסס על מעקב אחר תנועת המשתמשים באתרי האינטרנט ועל איסוף מידע ונתונים. תוכנות אלו אינן נמכרות, לא לחברת האם ולא לצדדים שלישיים, וכפי שהעיד עד העוררת: "המוצר עצמו לא נמכר לצדדים שלישיים".
- 3.10. מהאמור לעיל עולה שהתוכנות משמשות אפוא, את העוררת לשימושה העצמי, ובאמצעותן היא עורכת מחקרי שוק עבור חברת האם. יתרה מזו, אף אם העוררת היתה מוכרת את התוכנות עצמן לחברת האם (ולא את השירותים והנתונים המתקבלים מהן), הרי שמאחר ומדובר בגורם שהינו חברת אב, ומאחר ולא מתבצעת מכירה לצדדים שלישיים כמוצר מדף, ולאור מתכונת התמורה שתפורט להלן, לא היה מקום לראות בפעילות זו ייצורית.
- 3.11. על אחת כמה וכמה נכונים הדברים שעה שבמרבית שטחו של הנכס מתבצעות פעילויות נוספות בתחום השירותים, אשר כלל אינן בגדר פעילות ייצור תוכנה.
- 3.12. מהביקורת בנכס עולה כי פועלים בו צוותי ניהול תוכן ואנאליזה, צוות פרסום, באנרים, מנהלי פרויקטים, צוות מנועי חיפוש, מרקטינג וכן עובדי הנה"ח, משאבי אנוש, תפעול ואדמיניסטרציה. בעדותו, פרט עד העוררת פעילויות נוספות.
- 3.13. באשר לשירותי ניהול התוכן וניהול קמפיינים ציין העד: "אם אני נשאל מה הפעילות של האנשים שעוסקים בניהול תוכן, אני משיב שזה בעיקר אנשים שזה מחלקת מדיה, שמנהלים תוכן עבור חברת אב, מנהלי קמפיינים וכד'. לנהל קמפיין זה לקחת אתר של מקום מסוים ולהריץ עליו את כל מה שקשור להכנסות של האתר וכל מה שקשור לעיצוב שלו ולבניה שלו...".
- 3.14. בהתייחס לשירותי כתיבת התוכן וקידום האתרים שמעניקה החברה בנכס עבור חברת האם, ציין העד: "היא מעניקה לה שירותי תוכן, למשל כותבים תוכן לאתרים כדי שאתרים יעמדו בקריטריונים של גוגל למשל, שהוא מנוע החיפוש העיקרי. היא עושה גם קידום אתרים כחלק מהפעילות שלה... צוות מנועי חיפוש עושה את קידום האתרים".
- 3.15. העד התייחס גם לפעילות קניית התוכן: "מחלקת קניית מדיה, מנהלת קמפיין. הם יכולים לקנות תוכן, למשל מאמר בנושא מסוים ולהכניס אותו לאתר במדינה מסוימת שמפנה לקינו. המטרה הסופית שהאתר הזה יהיה מספיק מעניין וממוקם למקום טוב שתכנס אליו וכך תגיע לבתי הקזינו... קניית התוכן היא חלק מהפעילות של החברה".

3.16. פעילות נוספת המתבצעת בנכס הינה עיצוב אתרים, ובהתייחס לה ציין עד העוררת: "אם אני נשאל אם אנחנו מקימים אתרים אני משיב שאנחנו נדרשים לעצב אתרים. להכניס להם את כל מה שצריך".

3.17. יתרה מזו, אופן הפקות הכנסות העוררת מלמד כי עיקר עיסוקה הינו מתן שירותים. בדות הכספי שהציגה העוררת, מתוארים ה"שירותים" שתעניק העוררת לחברת האם, הכוללים פיתוח וקידום אתרים באינטרנט, פיתוח תוכנות וניתוח בסיס מידע על פעילות חברת האם, מערכת חיוב לקוחות, שירותי חשבות וכו', והוא קובע כי "תמורת השירותים נקבעה כעלות בתוספת מרווח (cost+) ... שיעור המרווח שנקבע בין הצדדים עומד על 8% ..".

גם בעדותו פירט העד מתכונת תמורה זו.

לאור זאת, ברי כי אין המדובר בתמורה עבור מכירת התוכנה, כי אם עבור מגוון שירותים, הניתנים כולם לחברת האם, שאינם מתמצים כלל בפיתוח תוכנה.

מתכונת התשלום מלמדת על קשר מתמשך, המאפיין מתן שירות (להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד המאפיין עסק יצורי ומלמד שעיקר עיסוקה של העוררת הוא שירותים (פס"ד ווב סנס).

3.18. מהביקורת שנערכה בנכס עולה, כי השטח בו עובדים אנשי הפיתוח מהווה חלק קטן משטח הנכס כ- 270 מ"ר מתוך 1551 מ"ר. העוררת לא חלקה על ממצאים אלו, וכשנשאל על כך בחקירתו, השיב עד העוררת: "אם אני מופנה לעובדה שלטענת הפקה מטעם המשיב שטח של כ- 273 מ"ר המסומן בתשריט בצהוב הוא השטח בו יושבים המפתחים אני משיב שהפעילות של הפיתוח, גם אם זה בשטח קטן יחסית היא העיקר של החברה. גם בצבא הכה הלוחם הוא קטן יחסית לתמיכה".

3.19. בכל הכבוד לפרשנות זו, אין היא עולה עם המבחן הכמותי, הקובע כי נכס יכול שיסווג כבתי תוכנה, אם השטח בו מתבצעת פעילות ייצור התוכנה מהווה את עיקר שטחו של הנכס מבחינה פיזית, וזאת מבלי לגרוע מכך שגם המבחן המהותי לא מתקיים בנכס.

3.20. אף מצבת עובדי העוררת מצביעה על כך שפיתוח תוכנה הוא לא פעילותה העיקרית. העוררת מעסיקה 153 עובדים, כאשר בפיתוח תוכנה עוסקים לטענת העוררת עצמה 46 עובדים בלבד.

3.21. בשולי הדברים מבקש המשיב להפנות להחלטה אחרת שניתנה בערר 140001988 ווב פאלס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א. המשיב ער לכך שהמדובר אמנם בחברה שהינה ישות משפטית נפרדת מהעוררת, בעלת מס' ח.פ שונה וכתובת אחרת. יחד עם זאת, מדובר בחברה שפעילותה דומה לשל העוררת ובשם דומה, וטענותיה נדחו שם.

4. תמצית טיעוני התשובה של העוררת

- 4.1. העוררת מפתחת עבור חברת האם תוכנות מקוריות פרי פיתוחה. בהסכם ההתקשרות עם חברת האם, מצוין במפורש כי העוררת תעניק לחברה האם שירותים, אשר יכללו בין היתר, פיתוח תוכנות ומערכת חיוב לקוחות (שהינה תוכנה לכל דבר).
- 4.2. אין מדובר בשירותים במובן הנפוץ בהקשרים אחרים של נותני שירות בתחומים אחרים, אלא ב"שירותי פיתוח תוכנה", הכוללים כתיבת שורות קוד, שיש לראותן כייצור מוצר.
- 4.3. אין בעובדה כי העוררת מפתחת תוכנות עבור חברת האם בלבד בכדי לסתור את טענותיה.
- 4.4. התוכנות אינן משמשות את העוררת לשימושה העצמי אלא מסופקות לשימושה של חברת האם.
- 4.4. בערר 140011596 ריפליי טכנולוגיות וידאו בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, נקבע כי גם אם בסופו של יום התוכנה שמפותחת על ידי העוררת משווקת לציבור הרחב באמצעות צד ג', אין בכך לסתור את העובדה שהשימוש המתבצע בנכס הינו בית תוכנה. יתרה מכך, דווקא אופן פעילותה של חברת בת המספקת שירותי פיתוח ומחקר עבור חברת אם – מחזק את טענתה לסיווג בית תוכנה.
- 4.5. הפסיקה אליה הפנה המשיב, הינה מלפני כעשור, והיא רלבנטיות פחות לימינו. ענף ההיי טק מתפתח ומשתנה תדיר וכיום אין כמעט בנמצא חברה המוכרת תוכנה כמוצר מדף. על מנת לבחון באמת את מרכז כובד הפעילות יש לבחון את אופן השימוש בנכס ולא את מהות העסק.
- 4.6. כמות של 46 (!) מתכנתים ומפתחי תוכנה, יש בה כדי להעיד על כי עיקר השימוש הנעשה בנכס הינו כבית תוכנה.
- הפעילויות האחרות כגון שיווק, הנהלה, משאבי אנוש, רכש, כספים וכיו"ב תכליתן לתמוך ולשמש כמעטפת לפעילות הפיתוח של העוררת.
- 4.7. שטחים נרחבים בנכס משמשים את כל העובדים במשותף כפי שניתן לראות בהערות על גבי התשריט המצורף לדו"ח הביקורת שבתצהיר מטעם המשיב.
- 4.8. לא נמצאה בנכס אף פעילות אחרת המעסיקה כח אדם רב יותר, או נדרש לה שטח גדול יותר, מאשר פעילות פיתוח התוכנה.

5. דיון והכרעה

- 5.1. לאחר ששמענו את הצדדים, עיינו בסיכומים שהוגשו על ידם, כמו גם בשלל האסמכתאות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.
- 5.2. בית תוכנה מוגדר בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה כדלקמן:

"בתי-תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה..."

- 5.3. דהיינו, שני תנאים מצטברים לקבלת סיווג כבית תוכנה לצרכי ארנונה :
- 5.3.1. בנכס מתבצע ייצור תוכנה.
- 5.3.2. ייצור תוכנה הוא העיסוק העיקרי בנכס.
- 5.4. על פי הדין והפסיקה לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" על העוררת החובה להוכיח את קיומם של שני התנאים האמורים.
- ראה לעניין זה :
- עמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 8.8.2011) (להלן: "עניין ווב סנס");
- עמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 15.11.2007) (להלן: "עניין גאו דע").
- 5.5. וראה גם עמ"נ 12244-07-11 אלעד מערכות נ' עיריית ת"א ואח' (נבו) :
- "לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" נדרש כי התקיים בו בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה" הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "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 גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס (עמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א; עת"מ 239/08 טרווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א)"
- 5.6. לאחר שבתנו את שני המבחנים האמורים, הגענו לכלל דעה כי בנכס לא מנוהל בית תוכנה כהגדרתו בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה.
- 5.7. האם בעסק מתבצע ייצור תוכנה?
- 5.7.1. בעניין ווב סנס סקר בית המשפט את מבחני הפסיקה לצורך קיומה של פעילות ייצורית בנכס וקבע, כי מדובר בחמישה מבחנים, המהווים אינדיקציות לפעילות ייצורית המבוצעת בנכסים - מבחן "יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר" (האם בעסק מתנהל הליך של הפיכת חומרי גלם למוצרים מוגמרים), מבחן "טיבו של ההליך העסקי" (מהן אמות המידה של ההליך העסקי המתנהל בעסק, בין היתר, נבחנים טיבו של תהליך הייצור בשלביו השונים, טיבו והיקפו של הציוד בעסק, והיקף הפעילות הכלכלית של העסק), מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר" (האם המוצר המוגמר מוצע לשימוש כללי של הציבור הרחב, או שמא יוצר לשימוש של הלקוח שהזמין), מבחן "השבחת הנכס" (האם מתקיים בעסק תהליך המעלה את הערך הכלכלי של המוצר המיוצר בו) ומבחן "על דרך ההנגדה" (האם מרכז הכובד של הפעילות הנדונה, הוא בייצור מוצרים או שמא במתן שירותים).

כך ראה לעניין זה:

עת"מ 275-07 אינדקס מדיה בע"מ נ' עיריית תל-אביב (פורסם בנבו, 30.6.2010).

5.7.2. מהתשתית העובדתית שהוצגה בפני הועדה עולה, כי העוררת עוסקת בקשת של פעילויות מתחום השירותים, שאינן בגדר פעילות ייצורית, לחברה האם, ובהם שירותי ניתוח שוק לקמפיינים פרסומיים, קידום ועיצוב אתרי אינטרנט ושירותי תוכן. כך לדוגמא העיד עד העוררת, כי העוררת מעניקה לחברה האם שירותי ניהול תוכן וניהול קמפיינים, שתוארו על ידי העד כדלקמן:

"אם אני נשאל מה הפעילות של האנשים שעוסקים בניהול תוכן, אני משיב שזה בעיקר אנשים שזה מחלקת מדיה, שמנהלים תוכן עבור חברת אם, מנהלי קמפיינים וכד'. לנהל קמפיין זה לקחת אתר של מקום מסוים ולהריץ עליו את כל מה שקשור להכנסות של האתר וכל מה שקשור לעיצוב שלו ולבניה שלו...".

בהתייחס לשירותי כתיבת התוכן וקידום האתרים שמעניקה החברה בנכס עבור חברת האם, פירט העד:

"היא מעניקה לה שרותי תוכן, למשל כותבים תוכן לאתרים כדי שאתרים יעמדו בקריטריונים של גוגל למשל, שהוא מנוע החיפוש העיקרי. היא עושה גם קידום אתרים כחלק מהפעילות שלה... צוות מנועי חיפוש עושה את קידום האתרים".

את פעילות קניית התוכן תיאר העד כדלקמן:

"מחלקת קניית מדיה, מנהלת קמפיין. הם יכולים לקנות תוכן, למשל מאמר בנושא מסוים ולהכניס אותו לאתר במדינה מסוימת שמפנה לקזינו. המטרה הסופית שהאתר הזה יהיה מספיק מעניין וממוקם למקום טוב שתכנס אליו וכך תגיע לבתי הקזינו... קניית התוכן היא חלק מהפעילות של החברה".

פעילות נוספת המתבצעת בנכס הינה עיצוב אתרים, ובהתייחס לה ציין עד העוררת:

"אם אני נשאל אם אנחנו מקימים אתרים אני משיב שאנחנו נדרשים לעצב אתרים. להכניס להם את כל מה שצריך".

5.7.3. מקבלים אנו את טענת העוררת כי בנכס מבוצע גם פיתוח התוכנה, השאלה אם פיתוח זה עולה כדי ייצור תוכנה, כנדרש בצו הארנונה.

5.7.4. מהעדויות שהובאו בפנינו עולה, כי העוררת מפתחת תוכנה לשני צרכים, הן לשם מכירתה לשימוש החברה האם, והן לשימוש עצמי, כאשר באמצעות רבות מהתוכנות המפותחות על ידי העוררת, היא עורכת מחקרי שוק עבור חברת האם.

5.7.5. על פי הדין והפסיקה הפיתוח לצרכי השימוש העצמי אינו עולה כדי ייצור תוכנה, כנדרש בצו הארנונה.

וראה לעניין זה:

עת"מ 239/08 טרווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א:

"במקרה זה טענת המערערת, כי 15 מתוך 20 עובדיה הינם מתכנתים ומכך ביקשה להסיק כי עיקר שטחו של הנכס משמש לפיתוח מנוע חיפוש באינטרנט... דא עקא שהבחינה הנדרשת היא גם מהותית. המערערת אינה מייצרת תוכנות (מנועי חיפוש) למכירה, אלא עוסקת במתן שירות מתמשך ללקוחותיה באמצעות "מנוע החיפוש האינטרנטי" "שפיתחה".

ערר 140004744 בזק בע"מ נקבע:

"כשאדם מייצר תוכנות למכירה כסחורה, אז ייחשב כבית תוכנה, ייצור תוכנה שכל תפקידה למכור טוב יותר את השרות בו העוררת עוסקת בעצמה, אינו בגדר פעולה ייצורית".

ערר 2007-07-059 2008-05-130 גי אינטראקטיב בתל אביב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א:

"... לעיתים המוצר הייעודי המופק עבור הלקוח הינו תולדה של כתיבת תוכנה. אולם גם כאן אותה תוכנה היוצרת את המוצר אינה נמכרת ללקוח כ"תוכנה" אלא המוצר מטרתו שונה... רוצה לומר שלא האינטנסיביות המרובה הנדרשת בעבודת מפתחי התוכנה לייצור המוצר הנמכר על ידי בית העסק או למתן שירות היא המבחן להגדרתו כבית תוכנה, אלא תכליתו העסקית היא הנותנת. אם תכלית זו הינה ייצור התוכנה מכירתה או מתן רשות שימוש בה, יהיה העסק בית תוכנה, ואילו אם לעסק תכלית שונה וכתיבת התוכנה היא רק כלי להגשמת תכליתו לא ניתן יהיה להגדירו כבית תוכנה".

5.7.6. יפים בהקשר זה גם דבריו של בית המשפט (כבוד השופט ד"ר מיכל אגמון-גונן) בעמ"נ 19893-02-12 פורמלי מערכות טפסים חכמים בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו 7.12.2013):

"המדובר בפעולות תכנות הנדרשות לצורך מתן שירות ללקוח. ואכן, המערערת מתאימה את המערכת לכל לקוח באופן ספציפי בהתאם לצרכיו ובהתאם למאפיינים שונים נדרשים... הנה כי כן, ככל שמתקיים הליך של פיתוח, הרי שהליך זה מתמצה בהתאמת המערכת לדרישות הלקוח. ברם, אין בכך די כדי להיכנס לגדרו של סעיף 3.3.3 לצו הארנונה של העירייה, הדורש כי "עיקר" הפעילות תהיה של ייצור "תוכנה".

5.7.7. כן השווה החלטת בית המשפט, בעניין ווב סנס, לפיה חברה המעניקה שירותים של בניית אתרים באינטרנט (שכוללים עבודה בתחום התוכנה), לפי הזמנות לקוחות לא תסווג כעסק שליבתו ייצורית.

5.7.8. באשר למכירת תוכנות לחברת האם, הרי בעניין זה חלוקות הדעות בפסיקה האם מאחר ומדובר בגורם שהינו חברת אם, ומאחר ולא מתבצעת מכירה לצדדים שלשיים כמוצר מדף, יש לראות בפעילות כייצורית אם לאו.

5.7.9. אנו סבורים כי אין צורך להכריע במחלוקת פוסקים זו בענייננו, וזאת לאור אי עמדתה של העוררת בתנאי השני הנדרש – היות ייצור התוכנה עיסוקה העיקרי של העוררת בנכס, כמפורט בסעיף 5.6 להלן.

5.8. האם ייצור תוכנה הוא עיסוקה העיקרי של העוררת בנכס?

5.8.1. לאחר שבחנו את ראיות הצדדים, הגענו לכלל דעה, כי העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח את התנאי השני, הנדרש על פי צו הארנונה, והוא כי ייצור התוכנה הוא עיסוקה העיקרי של העוררת בנכס, לא מן הבחינה המהותית ולא מן הבחינה הכמותית.

5.8.2. על מנת לקבוע כי ייצור התוכנה הוא העיסוק העיקרי בעסק, 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.

ראה לעניין זה:

עניין ווב סנס;

עניין גאו דע.

5.8.3. העוררת לא עמדה לא במבחן המהותי ולא במבחן הכמותי. העוררת לא הוכיחה, כי עיקר פעילותה הוא ייצור תוכנה, ולא כי הפעילות הייצורית שהיא מבצעת בנכס היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

5.8.4. ראשית, הוכח, כי גודלו של השטח בו לטענת העוררת עצמה מתבצע פיתוח התוכנה, הינו כ- 270 מ"ר מתוך 1551 מ"ר היינו כ-17% בלבד.

5.8.5. שנית, מבלי להידרש לשאלה איזה חלק מכח העבודה העוסק בתכנות עוסק בתכנות "יצרניים עצמיים", ואיזה חלק מכח העבודה העוסק בתכנות עוסק בייצור תוכנה לשם מכירתה לחברת האם (שרק הוא צריך להיבחן לשם הבחינה הכמותית), שגם היא לא הוכחה, הרי מצבת כוח האדם בעוררת מצביעה על כי לכל היותר שליש מהעובדים מועסקים במה שמכונה על ידי העוררת פיתוח תוכנה (46 מתוך כ-150).

5.8.6. העוררת אינה מתעלמת מנתונים אלה, אך טוענת, כי המשיב לא הצליח להוכיח כי יש בנכס פעילות אחרת המעסיקה כוח אדם רב יותר, או נדרש לה שטח גדול יותר, ומשום כך יש לקבל את עררה.

5.8.7. העוררת שוגה בטענתה זו, וזאת משני טעמים.

5.8.8. ראשית, נטל הוכחה להוכיח כי פעילות פיתוח התוכנה לשם מכירתה הינה הפעילות העיקרית, מוטל על העוררת, ואם היא בחרה שלא להציג ראיות שישכנעו אותנו בכך, הרי אין לה אלא להלין על עצמה. אל לה לעוררת להטיל את האחריות לאי המצאת ראיות על המשיב.

בהקשר זה נפנה את העוררת להלכה לפיה "הימנעות מלהביא ראיה מצויה ורלבנטית תוביל את בית המשפט למסקנה, שאילו הובאה היא הייתה פועלת לרעת אותו צד שנמנע מהגשתה" [ע"א 27/91 קבלן נ' שמעון (פורסם בנבו)].

5.8.9. שנית, גם אם היתה העוררת מוכיחה זאת, הרי אין בעובדה שאין בנכס פעילות אחרת שהיקפה עולה על היקף פעילות פיתוח התוכנה, כדי להעלות ו/או להוריד. ייתכן כי היקף של אחת מני רבות מהפעולות המתבצעות בנכס, יהיה גדול משל האחרות, עדיין יכול שפעילות זו לא תהא העיקרית, יחסית לשלל הפעילויות האחרות המתבצעות בנכס.

5.8.10. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל ובנוסף, העוררת לא הציגה בפנינו ראיות כלשהן שבכוחן להעיד, כי עיקר הכנסותיה הן מייצור תוכנה.

5.8.11. כפי שתואר על ידי העוררת הן בתצהירה והן בעדות העד מטעמה, הכנסותיה של העוררת נובעות מקבלת תמורה בשיעור השווה לעלות בתוספת 8%, וזאת בגין "שירותי פיתוח וקידום אתרים באינטרנט, פיתוח תוכנות וניתוח בסיס מידע על פעילות חברת האם, מערכת חיוב לקוחות, שירותי חשבות וכו'", הניתנים לחברה האם.

5.8.12. ברי מהאמור לעיל, כי מדובר בתמורה עבור מגוון שירותים, שאינם מתמצים רק בפיתוח תוכנה. העוררת לא טרחה לייחס איזה מהתמורה המתקבלת מהחברה האם לאיזה מהשירותים הניתנים על ידה.

5.8.13. משהעוררת לא הביאה ראיה כלשהי ממנה ניתן ללמוד, את הרכב הכנסותיה, ובאופן ספציפי, כי עיקר הכנסותיה נובעות ממכירת תוכנה, להבדיל מתמורה בגין שירותים אחרים, הרי שהעוררת לא עמדה בנטל להוכיח, כי עיקר פעילותה בנכס הוא ייצור תוכנה.

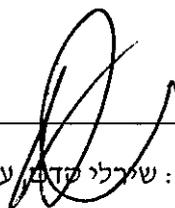
5.9. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

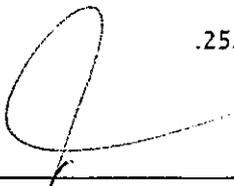
5.10. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

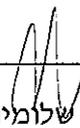
6. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

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

8. ניתן בהעדר הצדדים ביום 25.2.2016.


חברה: שירלי סדה, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

40711105W

תאריך : כ באדר-א תשעו
29.02.2016
מספר ערר : 140012523 / 11:58
מספר ועדה : 11322

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: האוורד סי. לוי השקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהתאם להודעת המשיב מיום 10/12/15 יסווג השטחים, השטח של 36.60 מ"ר ושטח של 11.74 מ"ר בסיווג אולמות ריקודים. כמו כן, ביחס לבקשת העוררת לבטל את חילופי המחזיקים מיום 17/11/14 ולהותיר את קלברס החזקות בע"מ כמחזיק הנכס עד ליום 7/7/15 הרי ששמענו את העורר בכמה וכמה דיונים, לאחר שאפשרנו לקלברס להתייצב לדיונים ולהביע את עמדתה והיא בחרה שלא לעשות כן ומאחר שהעורר הצהיר ופירט את מהלך הדברים כפי שעולה מהפרוטוקול אנו מקבלים את הערר בסעיף זה וקובעים כי העורר לא החזיק בנכס עד ליום 7/7/5.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.02.2016.

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 טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

תאריך : כ באדר-א תשעו
29.02.2016
מספר ערר : 140013536 / 12:53
מספר ועדה : 11322

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: 2 סיס בע"מ

- נ ג ד -

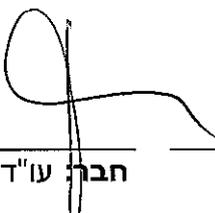
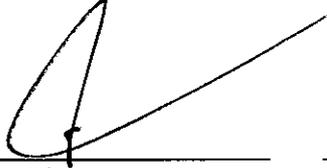
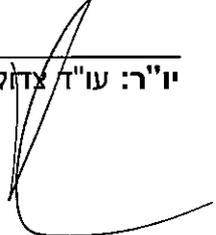
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהתאם להסכמת הצדדים יתקבל הערר חלקית באופן ששטח החיוב יצומצם ל- 13 מ"ר בלבד.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.02.2016.

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 טל גדי	חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום	יו"ר: עו"ד צדוק אלון
שם הקלדנית: ענת לוי		

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

העוררים: עזרא משה ועזרא אסתר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

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

העוררים, כמו עוררים אחרים בעלי זכויות בתחנה המרכזית החדשה אשר הופיעו בפנינו, הגישו את הערר באמצעות ביתם שלומית משרקי אשר הופיעה במסגרת הדיונים בשם הוריה ושבח על הטענה כי הוריה מעולם לא קיבלו את החזקה בחנות.

בכתב הערר שהוגש על ידי העוררים נכתב:

"ראשית אציין כי מדובר בחנות בתחנה המרכזית החדשה אשר מעולם הוריי לא קיבלו את המפתחות לחנות ומה מספר שנים, בין היתר לאור מצבם הבריאותי, לא ביקרו במקום. כאשר כן נעשה ניסיון להבין היכן החנות ומה מצבה גילינו שהכניסה לאיזור החנות סגורה באמצעות מחסום גדול אשר חוסם כניסה לקומה שלמה של חנויות..."

אודה בכל מאודי באם תענו לבקשתנו זאת ולו רק מהסיבה כי הוריי הינם אנשים מבוגרים אשר אינם בקו הבריאות וכל המצב הזה גורם להם (חוץ מההשקעה הגרועה שביצעו במיטב חסכוניותיהם) עוגמת נפש רבה."

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

צינו כבר בהחלטות קודמות בנושא התחנה המרכזית החדשה כי נושא הארנונה הוא רק נדבך אחד מתוך נושאים רבים המעסיקים ומכבידים על העוררים, אלא שיש בסיטואציה אליה נקלעו כל בעלי הדין בתיק זה ואשר הביאה את העוררים לבקש סעד מהוועדה בכדי להדגיש את מצוקתם של העוררים בכלל.

העוררים הגישו את הערר וביקשו לבטל את חיוב הארנונה שהושת עליהם בטענה שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, שלא נמסרה להם החזקה בו והגישה אליו חסומה.

בדיון המקדמי הצהירה עוררת:

"מעולם לא קבלתי את החנות, לא ניתן לזהות בכלל את הנכס. מדובר בשטח סגור שאין אליו גישה וכמו שכתבתי בערר באמצעות בתי ביום 5.9.14. מבחינתנו אנחנו מבקשים לדון בטענתנו העקרונית כי הנכס לא נמסר לנו, אין נכס, אין לחייב אותנו בארנונה..."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

הצד השלישי :

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

ביום 16.3.2015 הורינו על זימון התחנה המרכזית החדשה לדיון בערר זה על מנת שלא תינתן החלטה שעלולה לפגוע בצד השלישי מבלי שיהיה לו את יומו בפנינו.

ביום 1.7.2015 התקיים כאמור דיון מקדמי בפני הוועדה.

בדיון המקדמי הודיע הצד השלישי :

"מדובר בנכס שנמצא באזור פעיל. יש גישה לנכס. יש מכתבים שיצאו אליהם לסווד למשרדי החברה ולקבל מפתח. יש אישורי מסירה על המכתבים האלה . ייתכן שיש חובות . הם התבקשו להגיע לחברה ולהסדיר את החוב ולקבל את המפתח"

בסופו של הדיון קבענו את התיק להוכחות תוך שנקבע סדר הבאת העדויות בדרך של תצהירי עדות ראשית מטעם העוררים, הצד השלישי והמשיב. קבענו בהחלטתנו כי הערר שהגישו העוררים ייחשב כתצהיר עדות ראשית מטעמם אלא אם ירצו להוסיף ולהביא עדויות או ראיות מטעמם .

עוד אמרנו בסופו של אותו הדיון בעקבות עמדתו של הצד השלישי :

"זכותו של הצד השלישי להחליט כי אינו מתייצב לדיונים וכי אינו לוקח חלק בהליך אולם עליו לקבל החלטה בעניין זה ולצקת תוכן מעשי לשלל ההודעות והטענות שהגיש במסגרת הדיונים ובמסגרת

הסיכומים שהגיש בעניין זה. לא ניתן להחזיק המקל משני קצותיו ועל הצד השלישי להחליט האם הוא חלק מההליך, ודאי שהצד השלישי אינו יכול להכריז על עצמו כעד מטעמו של המשיב"

ביום 9.9.2015 הגיש הצד השלישי "בקשה מוסכמת לארכה" לפיה הוא הציג הסכמה אליה הגיע עם המשיב לפיה מתבקשת הועדה להאריך ב 30 ימים את המועד להגשת תצהירי הצד השלישי ולכל המוקדם ליום 8.10.15 וזאת מאחר וזימון המבקשת לדיוני ועדת הערר "מעורר שאלות מהותיות בנוגע לתוקף הזימון ומעמדה בהליכי הערר".

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

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

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות טיעונים הבאים :

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

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

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

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

טענות הצד השלישי אינן ברורות כמו גם לא עמדתו.

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

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

נשוב על עמדת ועדת הערר.

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

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

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

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

שבנו והבהרנו לבאי כוח הצד השלישי כי אין בסמכותנו וממילא אין בכוונתנו להשית חיובים כלשהם על הצד השלישי. שבנו והבהרנו לצד השלישי כי אין בסמכותנו לאכוף על הצד השלישי להתייצב לדיוני הועדה וכל שאנו מבקשים בזימונו של הצד השלישי הוא להעמיד בפניו הזדמנות להשתתף בדיוני הועדה ולהביע

עמדה כלשהי כפי שיחפוץ, אלא שכל ההבהרות ו/או ההערות בעניין זה נפלו על אוזניים ערלות והצד השלישי בשלו.

ככל הנראה בחר הצד השלישי לאחוזו במקל בשתי קצותיו או אולי אף להרחיק לכת ולנסות לשוות למקל מצב בלתי אפשרי ולהקנות למקל יותר משתי קצוות... מחד להשתתף בדיוני הוועדה ומצד שני להקפיד ולכפור בסמכותה של הוועדה לזמן את הצד השלישי כצד, מחד להציע את עצמו כעד מטעם המשיב ומאידך להתעלם מהחלטות הוועדה על הבאת ראיות ולא לעמוד במועדים אותם קצבה הוועדה בעניין הבאת ראיות מטעם הצדדים כל זאת בשעה שהוא מגיש סיכומים ביחס למעמדו בהליך ומקפיד להתייצב לכל דיון ובסופו של יום אף לוקח חלק פעיל בדיוני ההוכחות ומסכם את טענותיו כמו יתר בעלי הדין.

הרף האמור לעיל והתחשב בנסיבותיהם האישיות של העוררים בחרנו שלא לעכב הדיונים בשל התנהלות הצד השלישי בכלל ולא הדיון בערר זה בפרט.

ביום 9.12.2015, נתקבלו תצהירי העדות הראשית מטעמו של המשיב.

בו ביום הגיש גם הצד השלישי את תצהירו של מיקי זיו כתצהיר מטעמה של התחנה המרכזית החדשה.

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

באי כוח הצדדים לא התנגדו לקבלת המוצגים בדרך זו.

בפתח דיון ההוכחות שבה העוררת ואמרה במענה לשאלת בי"כ המשיב:

"איני יודעת שום דבר על הנכס. אין גישה, יש מחסום, איני יודעת מי צבע את ויטרינת החלון כמו שאת מספרת לי שכתוב בביקורת. אני לא יודעת כלום."

המשיב הגיש את תצהירו של אייל שר ישראל המשמש כרכז חיובים במחלקת שומה בי באגף לחיובי ארנונה של המשיב.

הוא הצהיר על כך שהעירייה רשמה את העוררים כמחזיקים מיום 1.1.99 על פי הודעה שנמסרה לעירייה על ידי התחנה המרכזית החדשה ואשר צורפה כנספח א לתצהירו. עוד צרף עד המשיב לתצהירו בקשות שהגישו העוררים למתן פטור לנכס בגין נכס שאינו ראוי לשימוש.

נפנה לנספח ב לתצהירו של עד המשיב "תצהיר בעל נכס" עליו נכתב בכתב ידם של העוררים:

"ברצוננו לציין כי אין לנו אפילו גישה לראות את החנות שבבעלותנו."

בחקירתו הודה עד המשיב כי גם במקרה זה רשמה העירייה את העוררים כמחזיקים על פי הודעת התחנה המרכזית.

עד המשיב מאור שמאי העיד כי תיאם את הביקורת בנכס עם מישהו ממשפחתם של העוררים ובמקרה זה החתן של העוררת.

"לא יכולנו להיכנס, חצי היה במתחם סגור וחצי במתחם פתוח, המחיצה עוברת באמצע הנכס."

יצוין כי לדוח ממצאי הביקורת צורפו תמונות מהן ניתן להתרשם מכך שהנכס חסום.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999.

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

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות מטעמו במסגרת תצהירו של מיקי זיו.

התחנה המרכזית הציגה את חוזה המכר מיום 2.7.91 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 20.8.74 !!!

עוד הציגה התחנה המרכזית הודעות ששלחה לעוררים ביום 16.7.96 ו 1.8.96 לפיהן העוררים מוזמנים לקבוע מועד לגמר הסידורים הטכניים הקשורים בחנות ולקבלת המפתח ולהשלמת התמורה בגין החנות.

גם דרישות לתשלום דמי ניהול צורפו לתצהירו של מיקי זיו.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בסעיף 11 להסכם נקבע :

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

בסעיף 15 התחייב הרוכש לחתום באותו המעמד על הסכם ניהול .

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

שמענו מהעוררת כי העוררים מעולם לא קיבלו את החזקה בחנות.

ברור מהעדויות כפי ששמענו כי הנכס נשוא הערר אינו פעיל על אף שהוא נמצא בסמוך לאזור פעיל שכן המחסום החוצץ בין האזור הפעיל לאזור שאינו פעיל חוצה את החנות. ממילא לא נסתרה טענת העוררים כי הנכס לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה וכי לא נמסרה להם לפיכך החזקה בנכס.

הצד השלישי לא הציג, לא למשיב וממילא גם לא לוועדת הערר, פרטיכל מסירה אלא דרישות לתשלומים אותם נדרשו העוררים לשלם שגשגחו לעורר.

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

גם מעדות עד המשיב לא עולה כי נמסרה לעוררים החזקה. נהפוך הוא, נספח ב לתצהיר עד המשיב תומך בכך שהעורר פנה מיד עם רישומו כמחזיק למשיב ובמסגרת תצהיר שהגיש ציין כי לא מתאפשרת לו גישה לחנות.

גרסת העוררים שלא נסתרה כפי שפורטה בהרחבה לעיל תומכת בעמדתם לפיה החנות מעולם לא נמסרה לחזקתם.

הצד השלישי לא הציג כאמור כל ראיה לפיה אכן נמסרה לעוררים החזקה, כל שהציג היה פנייה של הצד השלישי לעורר לבא ולקבל את החזקה ועל כן לא ברור על סמך מה הודיע למשיב בשנת 1999 כי החזקה בחנות זו נמסרה לעוררים.

יתרה מזאת, לא ברור על סמך מה רשם המשיב את העוררים כמחזיקים מחודש ינואר 1999.

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

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

מעדות עד המשיב אף נמצאו תימוכין לגרסה כי העוררים, כמו עוררים אחרים פנו עת שקיבלו הודעה על רישומם כמחזיקים למשיב וטענו כי לא נמסרה להם חזקה בנכס. המשיב "פתר" את הבעיה בדרך של מתן פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

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

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

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

עוד בטרם היה על המשיב ו/או הצד השלישי להוכיח כי העוררים קיבלו החזקה בנכס לידיהם היה עליהם להוכיח או להיווכח בעצמם כי הנכס אשר האחזקה בו מיוחסת לעוררים קיים.

מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לנו לא ברור כלל האם קיים נכס שניתן להגדירו חנות, האם בכלל מיוחד שטח ספציפי לעורר והאם ניתן לזהותו בכלל שכן המחסום המפריד בין החלק הפעיל בקומה לחלק שאינו פעיל חוצה ככל הנראה את החנות של העוררים.

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

נמסרה הודעה מהעורר למשיב כי לא קיבל חזקה בנכס וכי אין להעביר רישום הנכס על שמו.

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

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

העוררים לא החזיקו בנכס.

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

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

הצד השלישי לא הביא עדות ו/או ראיה מהימנה אחרת הנוגעת למסירת החזקה המיוחסת לעוררים, הוא רק הביא ראיות על כך שפנה לעוררים והציע להם לקבל חזקה בנכס.

עד המשיב חיזק בעדותו את גרסת העוררים לפיה לא נמסרה להם חזקה בנכס על אף הודעת הצד השלישי.

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

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

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

בפסק הדין בעניין ב"מ 8462/11 מנהל הארנונה בעיריית הרצליה נ' מירב פלקון, שם עובדתית היו בידי מנהל הארנונה ראיות ברורות ומפורטות באשר למיהותו של המחזיק בנכס בפועל, והוא לא שינה את

רישומיו בהתאם. בית המשפט מצא כי היה על מנהל הארנונה לשנות את רישומיו בהתאם לעובדות שהיו ידועות לו ביחס למיחות המחזיק בנכס.

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

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

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

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

דין טענת הצד השלישי לפיה יש לראות בעוררים בתור הבעלים על הנכס את בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס להידחות שכן הוכח כי הם לא החזיקו בנכס, לא היה מה להחזיק. אין בכך שרכשו זכויות לפני יותר מארבעים שנים בנכס כלשהו ולא קיבלו את הנכס בהתאם להסכמים שחתמו לרכישתם (פעם מהמוכרת כיכר לוינסקי ופעם מהצד השלישי) בכדי להקים להם זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העוררים לא החזיקו בנכס בתקופות המיוחסות להם על ידי המשיב.

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

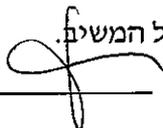
החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישום העורר בערר זה.

משלא נתבקשו לעשות כך, אין צו להוצאות.

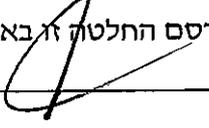
ניתן בהעדר הצדדים היום 22.2.2016.

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

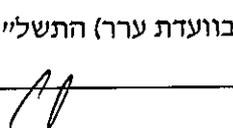
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140012003
140012241
140012356

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: שלומי יגאל

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר הינו בעלים של שני נכסים אשר מצויים במרתפים ברחוב נווה שאנן בתל אביב.

נכס מספר 2000143760 – מצוי בקומת המרתף ברחוב נווה שאנן 5 תל אביב.

נכס מספר 2000144073 – מצוי בקומת המרתף ברחוב נווה שאנן 7 תל אביב.

העורר הגיש ערר על החלטת מנהל הארנונה שלא לפטור אותו מארנונה ולדחות טענתו כי הנכסים אינם ראויים לשימוש.

לחילופין עותר העורר לחייב את המרתפים לפי הייעוד התכנוני שהינו מחסן ו/או לפי הייעוד המופיע בהיתר הבנייה ביחס לנכס ברחוב נווה שאנן 5 - חניה .

המשיב טען בכתב התשובה כי ערך ביקורת בנכס ברחוב נווה שאנן 5 (נכס מספר 2000143760) ומצא כי בנכס קיים חשמל, תאורה, ריצוף, וציוד רב וכי למעט סימני רטיבות וקילופי טיח הנכס נמצא במצב עובדתי תקין.

ביחס לנכס ברחוב נווה שאנן 7 (נכס מספר 2000144073) טען המשיב כי סיווג נכס זה הוסב למחסנים כלליים בהתאם לייעודו המקורי וכי נמצא כי הנכס ריק אך במצב תקין.

בדיון המקדמי שהתקיים ביום 8.6.2015 הסכימו הצדדים על איחוד העררים שבנדון.

בסיום הדיון ולאחר ששמענו את הצדדים הנחנו בפניהם הצעה להסדר אולם ביום 15.7.15 הודיעו הצדדים כי לא הצליחו להגיע להסכמה שתייתר את הצורך בקיום ההליך וביקשו להביא ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית ולקבוע התיק לדיון הוכחות.

העורר הגיש תצהיר מפורט ביחס למצבם של הנכסים. הוא התייחס אליהם יחד וללא הפרדה בין הנכס ברחוב נווה שאנן 5 והנכס ברחוב נווה שאנן 7.

הוא טען כי לא נעשה בהם שימוש וכי שוכרי הנכסים הקודמים נטשו אותם כיון שלא יכלו לעשות בהם שימוש שכן לא ניתן לשהות בנכסים יותר מדקות ספורות.

לטענת העורר, לנכסים מחלחלים מי גשמים ומי ביוב באופן קבוע והסירחון בנכסים בלתי נסבל.

העורר טען כי שלא כמו בנכסים אחרים, במקרה זה עובר קו הביוב העירוני בסמוך לנכס וכאשר הוא נסתם מחלחלים מי ביוב לנכס. העורר צירף כנספחים לתצהירו המעידים על פנייתו לעיריית תל אביב בעניין מפגע הביוב, אישורים על שאיבת ביוב ודרישה שהופנתה אליו על ידי עיריית תל

אביב על פי חוק העזר העירוני להסיר את המפגע בנכס, לתקן את פריצת הביוב ולהפסיק את זרימת מי השופכין.

העורר צרף לתצהירו אישור מחשמלאי לפיו מערכת החשמל אינה תקינה וקיימת סכנת התחשמלות.

עוד הציג ממצאים לקיומו של גז ראדון מעבר למותר.

הוא צירף לתצהירו תצלומים של הנכסים.

העורר צירף לתצהירו חוות דעת הנדסית של המהנדס שריף זועבי ביחס למצב הנכס.

נתייחס לממצאי חוות הדעת הזו בהמשך.

ביחס לטענת העורר לעניין סיווג נכס ריק על פי ייעדו המקורי צירף העורר את היתר הבנייה של הנכס מיום 4.6.1960.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה מאור גבאי.

ביחס לנכס ברחוב נווה שאנן 5 נקבע בממצאי הביקורת מיום 11.11.14 בין היתר כי

"אין מים פעילים, השירותים שבורים מטבח שבור... נראו בתקרה ובקירות רטיבות והצבע והטיח מתקלפים, ישנו עובש כתוצאה מרטיבות, כמו כן נראו שבירות של קירות ובלוקים ופירוק קירות גבס... יתרה מזאת במקום נראו חפצים כגון שולחנות פלסטיק מקופלים ושבורים, ארוניות, כיסאות...ופלטות עץ שהתנפחו כתוצאה ממים..."

לממצאי הביקורת צורפו תמונות.

ביחס לנכס ברחוב נווה שאנן 7 נקבע בדוח ממצאי הביקורת מיום 15.12.14 :

"הנכס ריק מכל אדם וחפץ, נראו בחלקים מהתקרה רטיבות והטיח התנפח. בחלק מתקרות הפנים של הנכס נראו רטיבות בחלק העליון. כמו כן בגרם המדרגות נראה על המדרגות קילופי טיח והקירות מנופחים והצבע והטיח מתקלף..."

לביקורת צורפו תמונות.

באותו מועד נערכה שוב ביקורת בנכס ברחוב נווה שאנן 5 ובה נקבע בין היתר:

"...בנכס הנ"ל נמצא כי יש פסולת בנייה כגון שברי בלוקים, שברי קירות גבס....במקום ישנם שירותים אינם תקינים ללא אסלות, ישנו מטבחון, ברז שאינו פעיל וארון מטבח שבור. נראה קיר גבס שבור, קיים חלל פתוח בתקרה ונראו טפטופים של מי גשמים.

במקום נראתה הצטברות מים מתחת לפתח. בקירות הפנימיים של הנכס נראתה רטיבות. בתקרה ישנו עובש..."

גם לביקורת זו צורפו תמונות.

ביום 9.11.2015 התקיים דיון ההוכחות בפנינו.

במהלך הדיון זיהו העדים את התמונות שצורפו לביקורות שערך המשיב בנכס והן סומנו בהתאמה לפי כל אחד משני הנכסים.

בעניין זה ראה תמונות מ/1 המתארות את הנכס ברחוב נווה שאנן 7.

התמונות עליהן סומן "רחוב נווה שאנן 5."

מוצגים מ/2 ומ/3 ותמונה ע/1 המתארת את הנכס ברחוב נווה שאנן 5.

נמצא כי אין מחלוקת בין עדי הצדדים ביחס לתמונות שצולמו והתאמתן לנכסים.

עד העוררת נחקר בקצרה ובחקירתו לא הוזמה או נסתרה גרסתו העובדתית.

עד המשיב נשאל ביחס לטענה בדבר מי ביוב המחלחלים לנכס מקו הביוב העירוני והשיב:

"אני עובד באזור התחנה המרכזית ובחורף אני נתקל בטענות שהביוב מוצף, תעלות מים ורטיבויות, אבל אני יכול להגיד באותה הנשימה שרוב הרטיבויות בנכסים זה לא נובע מקושי אלא ממשוהו שלא מטפלים. כל הנכסים עושים חיפוי גבס ולא מטפלים. זה באופן כללי ולא דווקא ביחס לנכס זה.

לא בדקתי מהיכן נזילות הביוב, ראיתי רטיבות....

גם בנכס ברחוב נווה שאנן 5 ראיתי נזילה בתקרה בחורף ותקרת גבס התמוטטה מהרטיבות"

כאמור הגיש העורר כחלק מראיותיו את חוות דעת המהנדס שריף זועבי והוא התייצב להיחקר על חוות דעתו בדיון ההוכחות.

המהנדס זועבי ביקר בנכסים ביום 3.8.2015.

הוא מצא כי בכניסה למרתפים מריחים את ריח הרטיבות מיד ורואים את הרטיבות על הקירות והרצפה "רואים בבירור שהמרתף לא אטום וכי מי גשמים וביוב מחלחלים פנימה.. וכל זה בגלל בעיית אטום ובעיית ביוב... מצב הנכס אינו מאפשר שהייה בו ליותר ממספר דקות ומהווה סכנה בריאותית".

המהנדס צירף תמונות לחוות דעתו ואף התייחס לקו הביוב והשוחות שלו. לטענתו מדובר במערכת ישנה ומקולקלת המהווה סכנה בריאותית. הוא הפנה למקומות רבים של רשתות ברזל חשופות, קורוזיה מתקדמת וחלקים מתפרקים מהקירות.

המהנדס התייחס למערכת החשמל שאינה תקינה וקיימת לטענתו סכנת התחשמלות.

הוא הפנה לאישור החשמלאי שצורף לחוות דעתו בו נכתב בין השאר "חלק ממערכת החשמל תלושה מהקירות ומסתובבת על הרצפה בעקבות שבירת הקירות במקום ... מערכת החשמל מסוכנת ואינה ראויה לשימוש, יש להחליפה לחלוטין לא לפני שמייבשים את המקום מהרטיבות הקיימת בקירות".

עוד הפנה המהנדס לממצאי המכון שבדק את רמת גז הראדון בנכסים לפיהם ריכוז הראדון שנמדד בנכסים חורג מהסף המותר.

בסיכום חוות דעתו קבע המהנדס:

"במצבו הנכס אינו ניתן לשימוש מאחר והוא ניזוק באופן חמור.... במצב הפיזי הקיים שהיחידות נמצאות בו לא יכול להתקיים שימוש סביר ונורמטיבי..."

בחקירתו לא נסתרה עדותו והמהנדס לא חזר בו מהממצאים אותם הציג.

הוא הפנה את הוועדה למערכת הביוב הנוזלת והסביר את עמדתו ביחס לאחריות לנזילות אלה.

הנה כי כן מהעדויות בפנינו , הממצאים שצורפו לתצהירים , דוחות ממצאי הביקורת , תמונות הנכסים, אישורי החשמלאי , תוצאות בדיקת מכון בדיקות הראדון וחוות דעת המהנדס עולה תמונה ברורה על מצבו של הנכס והראיות מלמדות כי שני הנכסים הרוסים , סובלים מרטיבויות, קירות שבורים ומתקלפים ואינם מחוברים למים או לחשמל .

אין זה מתפקידה וממילא אין בסמכותה של ועדת הערר להתייחס לאחריות לדליפת מי הביוב לנכס או לטענות כי הסיבות לנזילת ביוב לקירות הנכס נובעות ממיקומה של מערכת הביוב העירונית.

גם לא מצאנו לדון בטענות המשתמעות מעדותו של עד המשיב לפיהן מדובר בהזנתה של בעלי הנכסים באזור וכי ניתן לתקן הרטיבויות.

לאחר שבית המשפט העליון אמר את דברו בעניין בר"מ 10313/07 תברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עירית תל אביב (להלן : "פסק דין המגרש המוצלח"), מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד בקריטריונים אותם ציווה המחוקק בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המזכים אותו בפטור המבוקש.

אין בסמכותנו לבחון מבחינה כלכלית את מאמצי בעלי הנכס לערוך תיקונים ולהופכו לנכס ראוי לשימוש.

גם האחריות לנזילת הביוב לנכס אינה רלבנטית לקביעות בנושאי ארנונה. ברור כי הנכסים סובלים מדליפת מי ביוב לנכסים. עובדה זו יש בה כדי להשפיע על הקביעה האם מדובר בנכס ראוי לשימוש ואין משמעות לאחראי לנזילה.

הראיות שנשמעו ותמונות שהוצגו בפני ועדת הערר בעניין זה הותירו כאמור רושם ברור באשר למצבם הפיזי של הנכסים : מדובר בנכסים עזובים, תקרות הנכסים וקירותיהם סובלים מנזילות ורטיבות, חשופים בחלקם, מערכת החשמל אינה מחוברת ומסוכנת במצבה, הנכס אינו מחובר למים, רמת גז הראדון בנכס אינה בגדר המותר, בנכסים ריח רע של ביוב ורטיבות, חלקים מרצפת הנכסים אינם מרוצפים ובנכס נמצאה פסולת בנייה ורהיטים מפורקים שנפגעו מהרטיבות. ניכר מהתמונות והמעדויות שהוצגו לנו כי בנכסים נשוא הערר לא נעשה שימוש.

אין חולק כאמור כי ההכרעה בשאלה האם הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו אינה הכרעה סובייקטיבית מנקודת מבטו של הנישום כי אם הכרעה אובייקטיבית.

מצווים אנו להכריע, האם ניתן לאמר בצורה אובייקטיבית כי נכס זה , בתקופות בו לא נעשה בו שימוש כאמור "נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

הגדרתם של הנכסים נשוא ערר זה כנכסים שנהרסו או ניזוקו במידה שלא ניתן לשבת בהם מתיישבת עם השכל הישר כמו גם עם מטרת המחוקק אשר ראה לנגד עיניו מצב קיצוני בו לא ניתן לעשות שימוש בנכס בשל מצבו מחד ואת חובתה של הרשות לספק לנכס ולבניין שירותים מהרשות המקומית מאידך.

אנו קובעים על סמך הראיות שנשמעו והוצגו בפנינו כי מדובר בנכסים שמגיעים כדי נכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו.

לאור האמור לעיל הננו מקבלים את הערר

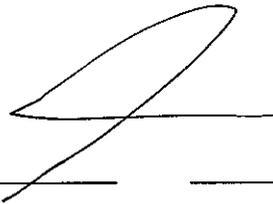
לאור החלטתנו לא מצאנו להתייחס לטענתו החלופית של העורר המתייחסת לסיווג הנכס ברחוב נווה שאנן 5 על פי הייעוד הזול האפשרי מבחינת היתר הבניה שהוצג.

משלא נתבקשנו לעשות כן, אין צו להוצאות.

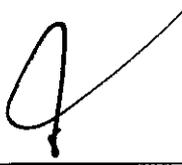
ניתן בהעדר הצדדים היום 29.2.2016.

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.

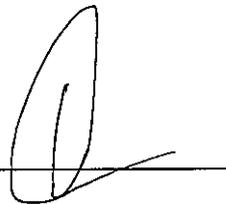
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: קרני פלאי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר שכר נכס ברחוב כיכר מלכי ישראל 6 בתל אביב.

בהתאם להסכם השכירות הותר לשוכר לעשות שימוש בנכס למשרד ולמגורים.

העורר טוען כי הוא עושה בחלק מהנכס שימוש למגורים.

מנהל הארנונה החליט לאחר ביקורת שנערכה במקום ביום 21.12.14 כי במקום לא מתנהל משק בית שוטף ועל כן לא קיבל עמדת העורר לפיה חלק מהנכס החדש משמש משרד ואילו חלק אחר בו משמש למגורים.

בגין תשובתו זו של מנהל הארנונה הוגש הערר נשוא החלטה זו.

ביום 7.9.2015 התקיימה ישיבה מקדמית בה העלה העורר בקשה לקבל את הערר על הסף בשל האיחור בהגשת כתב התשובה. הבהרנו לעורר כי לא מצאנו מקור סמכות להיעתר לבקשתו אך השארנו בידי להצביע על מקור סמכות כזו בשלב הסיכומים.

לאחר הדיון המציאה לוועדה ב"כ המשיב את החלטת ועדת הערר בראשותו של עוה"ד אמיר לוי אשר נעתרה לבקשת המשיב להאריך המועד להגשת כתב התשובה ל 222 עררים אשר אחד מהם הינו הערר נשוא דיון זה.

התיק נקבע לדיון הוכחות ולהגשת תצהירי עדות ראשית.

העורר הגיש תצהיר בו תיאר את הנכס המתולק לטענתו לחדרים המשמשים את המשרד וחדר אישי המשמש אותו למגורים.

"הנכס הזה משמש למגוריי ועם עזיבת העובדים בשעה 16:00 ואילך הופך החדר שלי והחדרים הצמודים אליו לחדר מגורים לכל דבר ועניין."

עוד טען העורר כי בעבר בנכס ששכר ברחוב ישראליס בתל אביב הגיע להסכם עם המשיב אשר הכיר ב 1/3 מהנכס לשימוש למגורים.

המשיב הגיש את תצהירו של אבי חנוך המשמש כחוקר שומה באגף לחיובי ארנונה.

עד המשיב ערך ביקורת בנכס ביום 28.12.14 ממנה עלה כי בחלק המסומן צהוב בתשריט שצורף לדוח ממצאי הביקורת נראו ספה נפתחת, מיני מקרר, מעט ביגוד, חדר רחצה טלוויזיה, מסכי LCD, שידות מדפסת מסמכים קלסרים וספרים.

הממצאים תועדו בתמונות.

בחלק שאינו מסומן צהוב בתשריט נראו עמדת קבלה ומזכירות ושולחנות , מחשבים וציוד משרדי.

על הכניסה לנכס מופיע שילוט של משרד עורכי דין.

עד המשיב לא נחקר על תצהירו.

העורר נחקר על תצהירו וניסה להסביר כיצד הוא מנהל שני משקי בית. בכתובתו בהרצליה ובכתובת הנכס.

"קשה לומר כי אני גר עם אשתי כי רוב הזמן אני כאן. מפעם לפעם אני גר עם אשתי, אני מגיע להרצליה פעם בכמה ימים"

באשר לחלק הצהוב בתשריט המבקר, כאשר הוצגו לעורר התמונות המתעדות את אותו החלק לגביו הוא מבקש סיווג מגורים השיב :

"בהתייחס לתמונות שאת מציגה לי, החלק הצהוב משמש גם למשרד, אני לא יכול להכחיש זאת העובדה. 50% מה 30 מטר משמש למגורים. למשל תמונה 26 היא חלק מהשטח הצהוב. תמונה מס' 27 היא מסמכי המשרד והיא נמצאת גם המשרד וגם שטח הצהוב וזה גם לגבי תמונות 6-8. בתמונה 6 קלסרים של המשרד"

התמונה העובדתית העולה מעדות העורר ומן התצהירים על נספחיהם ברורה.

לא ניתן לקבוע כי בנכס נשוא הערר נעשה שימוש למגורים. העורר הודה כי הוא מתגורר עם אשתו בהרצליה, גם אם לא בכל ימות השבוע. הוא מדי פעם לן בנכס, ובמסגרת זו אף עושה שימוש במקרר או בשירותים ובחדר הרחצה.

מהתמונות שהוצגו לנו, מתצהירי הצדדים, דוח ממצאי הביקורת ומהעדות שנשמעה בפנינו עולה כי עיקר השימוש בנכס נשוא ערר זה הינו לצורכי משרד.

ציטטנו לעיל את תשובות העורר במהלך עדותו. עולה מהם כי בשטח הצהוב אליו הוא מבקש לייחס שימוש למגורים נעשה בחלק גדול משעות היממה שימוש למשרד.

אין מחלוקת כי בשאר חלקי הנכס נעשה שימוש למשרד.

די לעיין בתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת ואשר צולמו בשטח המסומן "צהוב" בכדי להגיע למסקנה כי גם בשטח הצהוב נעשה שימוש למשרד. אין די בהצבת ספה הנפתחת למיטה בכדי להפוך משרד למשק בית. בחלק הצהוב מאוחסן ציוד משרדי, מדפים, מדפסת וכיוב ואף העורר הודה כי נעשה בו שימוש למשרדים.

גם הסבריו של העורר ביחס לשימוש שעשה בנכס דומה בו התגורר לטענתו בשנים שקדמו למעבר לנכס זה (המשרד ברחוב דיזינגוף) מטום את הכף לחובתו של העורר שכן אם נכונה טענתו כי מאז שנים רבות הוא מחלק את חייו במגורים בין הרצליה לתל אביב סביר שהיה טוען כי הוא מנהל משק בית ומשתמש בנכס למגורים גם בעת ששכר את הנכס ברחוב דיזינגוף.

לא מצאנו כי יש בסיס לפיצול השימוש בנכס זה וממילא גם לו היה מצליח העורר להרים את הנטל הכבד ולהוכיח כי בחלק מהנכס נעשה שימוש למגורים הרי שזהו המקרה בו הטפל הולך אחר העיקר.

בעניין עיקר השימוש בנכס אין מחלוקת בין הצדדים – הנכס בעיקרו משמש למשרד עורכי דין.
מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

משלא נתבקשנו לעשות כן – אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 29.2.2016.

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 החלטה.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140011684
140013414
140013209

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: ספיר ד.ן קמעונאות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה לדחות את ההשגה שהגישה בגין נכס ברחוב קרית האוניברסיטה 5 תל אביב.

בהחלטה של כבי יו"ר ועדת הערר עו"ד שלומית ארליך אוחדו התיקים שבנדון.

טענות העוררת נסובות סביב חיובים אשר יש לבטלם בטענת אינני מחזיק, או שטענה כי מדובר בנכסים אשר אינם בני חיוב בארנונה, או נכס אשר ראוי לפטור אותו לעמדת העוררת בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

עוד טענה העוררת כי נפלו טעויות בחישוב חלק מהשטחים נשוא השומה.

הצדדים הגיעו להסדר דיוני וביקשו שלא לקיים דיון מקדמי אלא לקבוע התיק להגשת תצהירי עדות ראשית ולשמיעת ראיות.

"הואיל ובין הצדדים התגלעו פלוגתאות בשאלות עובדתיות בלבד והואיל ואין לצדדים טענות סף ו/או טענות מקדמיות בתיק הנדון המצריכות דין בנפרד, מתבקשת הועדה להורות על קביעת התיק הנדון לתצהירים לפנייה ובנוסף לקבוע לצדדים סד זמנים להגשת תצהירים מטעמם"

העוררת הגישה את תצהירו של גיא סעדי המשמש כסמנכ"ל כספים בעוררת.

המשיב הגיש את תצהיריהם של אלעד גרינבלט, ניר לוי ואלדד משולמי.

נכריע ביתס לכל נכס ונכס בהתאם לטענות העוררת:

נכס מספר 200296233 – שטח חניה בגודל של 72 מ"ר.

לטענת העוררת היא אינה המחזיקה בשטח זה, הוא נעול באמצעות שער ברזל ומי שעושה בו שימוש הינם חברים בסגל אוניברסיטת תל אביב.

בעת חקירתו על תצהירו אישר עד העוררת כי תמונות 31-33 אשר צורפו לתצהיר עדי המשיב מתאימות לאמור בסעיפים 4-6 לתצהירו.

מעיון בתמונות נראה שטח חצר הסמוך לדלת סגורה ואשר בשטח החצר מאוחסן ציוד בתוך עגלות סופרמרקט כמו גם מדפים ישנים.

העד הסביר כי מדובר בדלת התירום של הנכס של העוררת וכי זהו אזור החניה של מנהל המעונות והשטח אף משמש מעבר חירום של המעונות. עוד ציין העד כי כיום ישנה הנחייה מפורשת לעובדי הסופרמרקט שלא להניח בשטח זה ציוד.

המשיב אישר כי בשנת המס 2015 הפחיתה חיוב בגין שטח זה אך התעקש כי העוררת עשתה שימוש בנכס זה בשנת 2014.

מהראיות שהוצגו לנו, התמונות, דוח ממצאי הביקורת ועדות עד העוררת במהלך הדיון כאמור לעיל, עולה כי העוררת אכן עשתה שימוש בשטח הסמוך לשער הברזל בתקופה נשוא ההשגה והערר. בהינתן הנסיבות העובדתיות הנ"ל הרי ברור כי בתקופה הנדונה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטח זה הייתה העוררת ועל כן אין להתערב בהחלטת המשיב לחיבה בארנונה בגין שימוש בשטח זה.

דין הערר ביחס לנכס זה להידחות.

נכס מספר 2000296238

בעניין נכס זה טענה העוררת בכתב הערר כי שטח זה הינו "רחוב" הפטור מארנונה לפי סעיף 269 לפקודת העיריות:

"השימוש בשטחי החניה והכבישים אינו מוגבל על ידי העוררת וכל דכפין רשאי להיכנס ולצאת כאוות נפשו בכל שעות היום והלילה."

עוד טענה העוררת כי השטח (571 מ"ר) משמש כמעבר לשטח החנייה של האוניברסיטה (שטח של 72 מ"ר)

"השטח משמש דה פקטו כמעבר לכלי רכב של אוניברסיטת תל אביב כאמור והגישה לחניית האוניברסיטה כנטען לעיל בגודל של 73 מ"ר נעשית דרך החנייה הציבורית בגודל של 571 מ"ר"

לסיכום טענתה בעניין נכס זה טענה העוררת בכתב הערר כי אין לעוררת חזקה משפטית בשטחי החניה, היא אינה עושה בהם שימוש בלעדי או ייחודי המחריג אותה מכלל הציבור או מהשימושים הרגילים של שטחי הציבור או הרחוב ועל כן יש לפטור אותה מחיוב בארנונה בגין שטחים אלה.

בכתב התשובה לערר דחה המשיב את עמדת העוררת, טען כי מדובר בשטח מתוחם אשר הכניסה אליו ניתנת רק ללקוחות העוררת וכי: **"ממצאי הביקורת מצביעים על כך שהעוררת היא הנהנית העיקרית מהשטח המדובר ומשכך היא בת החיוב בגינו, אף אם נעשה בשטח זה שימוש מינורי על ידי מחזיקים אחרים"**

עוד דחה המשיב את טענת העוררת כי מדובר בשטח רחוב.

כבר בתצהירי העדות הראשית שהגישה העוררת חלה נסיגה מעמדתה הנחרצת כי מדובר בשטח רחוב וכי אין לה כל חזקה בשטח זה.

עד העוררת גיא סעדי לא תמך בתצהירו בטענות העוררת כפי שבאו לידי ביטוי כאמור לעיל בכתב הערר וטען כי מדובר בשטח המצוי מחוץ לשטח המסחרי והוא משמש לעיתים את באי האוניברסיטה.

"בנוסף בהכרזתי עם המקום, שטח זה משמש דה פקטו גם כמעבר לכלי רכב, גם הגישה לשטח החניה שחויב בנכס 20029633 עובר דרך הנכס בנדון"

מביקורים שערכתי במקום נמצאתי למד כי גם ציבור בלתי מסוים שאינו מגיע כדי לרכוש מוצרים ממרכזלתנו עושה שימוש נרחב בשטח החנייה."

בחקירתו הנגדית חל צמצום נוסף בגרסתה של העוררת אשר בכתב הערר טענה כי מדובר ברחוב ובשטח ציבורי אשר אין לה דבר וחצי דבר עם ההחזקה או השימוש בו.....

"כשאתה מפנה אותי לתמונות 87-90 ושואל אותי אם זו הכניסה לשטח הצבוע בצהוב זו כניסה אך לא רק, שכן החלק האחורי של החנייה הוא לא ברשותנו ולכן הכניסה הזו משמשת מעבר גם לשטח זה. השלט עליו כתוב חנייה פרטית ללקוחות להב הוצב על ידינו.... אנחנו לא עושים מעמידים שומר קבוע בכניסה לחנייה ובאזור יש מצוקת חנייה לרבות של דיירי המעונות אשר עושים שימוש בחנייה לצורכיהם, אנו מנסים למנוע את התופעה על ידי שילוט. אנחנו לא מכחישים שהחניות אמורות להיות שלנו אך המעבר לא מאפשר לנו לסגור כי הוא משמש גישה למעונות".

בסיכומי העוררת היא לא שבה על טענותיה כפי שעלו בכתב הערר. היא מבקשת כי לא תוטל עליה ארנונה על כלל שטח החנייה.

"לפיכך, תטען העוררת כי לכל היותר ניתן לחייבה בגין שטח החנייה בלבד והשאר הוא למעשה כביש מעבר המשרת את באי האוניברסיטה איננו מוחזק על ידה"

בטרם ניגש להכרעתנו בעניין נכס זה נסתייג, אף נביע תרעומת, מדרך ניהולה של העוררת את השגתה ואת הערר שהגישה בעקבות דחיית ההשגה ביחס לנכס מספר 2000296238.

נדמה כי ה"ירייה" לכל הכוונים תוך פיזור טענות בדבר כביש ציבורי או העדר שימוש של העוררת בשטח החנייה היו לה בסופו של דבר לרוץ.

לו הייתה מתמקדת העוררת בטענתה, כפי שהצביעה עליה בסופו של יום בסיכומיה ומבקשת לשכנע את המשיב ואת ועדת הערר כי שטח מסוים מתוך החנייה בו היא מודה שהיא עושה שימוש אינו בשימוש, נכון היה שהייתה מביאה ראיות לכך ו/או לגודל השטח עליו מדובר ובהתאמה אף מפנה לנימוקים המשפטיים המצדיקים היעדרות לבקשה שכזו.

תחת זאת, בחרה העוררת לטעון טענות שאין להם כאמור כל בסיס כאילו אין לה קשר לחנייה, ומדובר בחלק משטח ציבורי, זאת בשעה שהיא מצביעה שלט האוסר על כלל הציבור לתנות בשטח זה ומודה בשלב הראית בשימוש בשטח לטובת לקוחותיה.

לגופו של עניין טענות העוררת לא הוכחו, להיפך.

באשר לטענתה ביחס לחיוב חלקי של השטח הרי שזאת נטענה בעלמא, מבלי שהובאו ראיות על היקף השטח המשמש למעבר, מבלי שהוכחה הטענה כי לא ניתן לעשות שימוש בשטחי המעבר ו/או מבלי להוכיח כי שטח המעבר אינו משמש כחלק מדרכי הגישה והתמרון לחניות בהן הודתה העוררת שהיא עושה שימוש.

מכל האמור לעיל דין הערר ביחס לנכס מספר 2000296238 להידחות.

שטחים שאינם בני חיוב בארנונה על פי טענת העוררת:

שטח של 7.34 מ"ר מהווה סורג מתכת בטיחות מוגבה מעל הקרקע.

אין חולק ביחס לעובדות. מדובר בסורג, הנראה כמו "כלוב" ומשמש או שימש ככל הנראה להגנה על מנועי מזגנים תלויים. הוא תלוי בין שמיים לארץ וברור כי אין הוא בגובה המאפשר בו שימוש לעובדי העוררת ו/או לאורחיה כי אם לאחסון או הגנה על מנועי מזגנים.

בתמונות 38-39 לתצהיר המשיב נראים כלובים אלה ריקים.

לדעתנו הסורג הזה אינו נכנס בגדר הגדרת בניין כאמור בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה שכן אין מדובר בשטח בתוך יחידת הבניין, אין מדובר ביציע ולא בשטח מקורה.

שני הצדדים מפנים אותנו למבחן השכל הישר אותו אימצה הפסיקה ככלי לקבוע בנסיבות דומות האם מתקן כגון המתקן הזה הינו נכס בר חיוב בארנונה בחזקת "בניין".

מצאנו כי דברי בית המשפט בעניין בג"צ 162/69 פז חברת הנפט בע"מ נ' עיריית הרצליה יפים גם לסוגיה שבפנינו :

"...מיכל שכל מטרתו לשמש כלי קיבול להחסנת חומרים בקשר לציוד אחר, קשה לראות בו בנין או מבנה על פי הפקודה".

במקרה שבפנינו מדובר במתקן עזר, אין חולק שאין הוא משמש אדם ואין חולק כי לא ניתן להימצא בתוכו.

מצווים אנו כאמור להפעיל את מבחן השכל הפשוט או ההיגיון הבריא . בשים לב לתמונות , לתצהירי הצדדים ולשימוש במתקן זה, עלינו לקבוע שאין מדובר בבניין.

לפיכך דין החיוב בשטח של 7.34 מ"ר בגין מתקני הסורג להתבטל.

העוררת מבקשת להפחית שטח נוסף של 19.77 מ"ר המשמש כמנועי מזגנים מאותן הסיבות ומאותם הנימוקים.

גם במקרה זה אין חולק ביחס לעובדות. מדובר במתקנים בהם מאוחסנים מנועי המזגנים על שטח קרקע הסמוך לחנות של העוררת. ראה תמונה מספר 36-37 לתצהיר המשיב.

שלא כמו במקרה מתקני הכלוב התלויים באוויר , מדובר במנועים המוצבים על קרקע בסמוך לקיר ואשר מוקפים בסורג מתכת.

בהתאם למבחן השכל הישר , ההיגיון הבריא ולאור העובדה כי צו הארנונה קבע סיווג ספציפי לשימוש בקרקע כמו במקרה זה הננו קובעים כי יש לחייב את העוררת בשטח של 19.77 מ"ר בסיווג קרקע תפוסה.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות למעט חלק הערר הנוגע לשטח של 7.34 מ"ר אשר יש להפחיתו ושטח נוסף של 19.77 מ"ר אשר יש לשנות הסיווג בגינו לסיווג קרקע תפוסה.

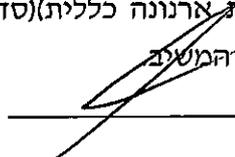
בשים לב לתוצאות הערר תישא העוררת בסך 1000 ₪ בהוצאות המשיב.

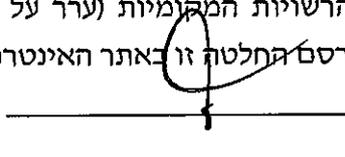
מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר.

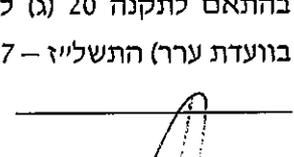
ניתן בהעדר הצדדים היום 29.2.2016.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי