

ערר 140012354

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

אראקאמבה ישראל בע"מ

העוררת:

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערר דגן הינו נכס ברחוב הארבעה 21 בעיר תל אביב יפו (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1. בין הצדדים נחתם הסכם הפשרה, לפיו שטח הגג יחויב בחלקו וזאת לתקופה שמיום 1/7/12 ועד ליום 31/12/16.
- 2.2. בהסכם הפשרה הוסכם כי: "אם ביקודות אשר יערכו במרפסת הגג, מטעם המשיב, יעלו כי קיים בה שימוש, יהא רשאי המשיב לבטל את הסכם הפשרה לאלתר".
- 2.3. בדו"ח שערך בגין הביקורת שנערכה ביום 3/8/14 ציין החוקר, כי בשטח המרפסת נראו שולחן, מספר ארגזים, כיסא וארונות השייכים לשגרירות יוון ונמצאים שם באופן זמני עקב התארגנות.
- 2.4. בדו"ח שערך בגין הביקורת שנערכה ביום 5/10/14 ציין החוקר, כי הציוד שנראה בביקורת הקודמת, נותר במקומו, ונוספו לו מושבים ומאפרות, כפינת עישון של עובדי העוררת.
- 2.5. בדו"ח שערך בגין הביקורת שנערכה ביום 15/1/15 ציין החוקר, כי נראו בשטח פלטות עץ ושמשיות זרוקות על הרצפה, ארונית, מתקן כושר, פחי צבע, צינור מים להשקיה, בסיסי שמשיות, מאפרה וכיסא.
- 2.6. המשיב לא טרח לפנות לעוררת ולהתריע כי השימוש דלעיל, מהווה הפרה של הסכם הפשרה ו/או סוג של שימוש, אשר מביא לביטולו.
- 2.7. מדובר בציוד שהונח באופן זמני לצורך התארגנות, ואשר שייך בעיקרו לשגרירות יוון.
- 2.8. מעדות חוקר החוץ עולה, כי לשטח מושא המחלוקת יש כניסה הן משגרירות יוון, והן ממשרדי העוררת, וכי "במרפסת עצמה אין הפרדה פיזית".
- 2.9. חוקר החוץ בתשובותיו בחקירה הנגדית לא ידע לענות אם בשלוש הביקורות מדובר היה באותו הציוד ממש, לא ידע לענות אם ניתן לייחס את הציוד במרפסת לעוררת וגם לא בדק עם המחזיק השני האם הציוד שלו. כמו כן, למרות הנאמר בדו"ח הביקורת, לא ציין החוקר על גבי השרטוט את מיקום הציוד ולמי הוא שייך, ובחקירתו הנגדית הוא הבהיר, כי הוא לא חשב שחשוב לציין זאת, שכן מדובר במרפסת פתוחה ללא הפרדה פיזית.
- 2.10. באשר לפינת העישון השיב החוקר כי הוא ראה אנשים מעשנים, אך לא זכר אם ישבו על הספות, לא צילם אותם, למרות שברור היה לו שהדבר היוני מבחינה ראייתית, ואף לא שאל אותם אם הם עובדי העוררת, אורחים או מהשגרירות.
- 2.11. כן השיב חוקר החוץ כי אינו יודע אם הציוד שראה שמיש, והודה כי לא ראה שימוש בפועל בציוד זה, ואף לא בדק האם עובדי העוררת משתמשים בציוד זה.
- 2.12. המצהיר מטעם העוררת העיד כי החפצים של העוררת הן ציוד בלוי שנועד לזריקה ואילו פינת הישיבה ("פינת העישון") הייתה שם באופן זמני וקצר עד לסיום השיפוץ בבית הבעלים.
- 2.13. העולה מתיאור זה של חוקר החוץ ומהתמונות הרבות שהוגשו לוועדה על ידי שני הצדדים, הוא כי אין בשטח המדובר שימוש כלשהו העומד במבחני הדין והפסיקה.

2.14. יודגש ויובהר כי גם אם מצאו עובדים כאלה או אחרים לנכון לעשן בפניה כזו או אחרת בגג או במדרגות או ברתוב, עדין אין מדובר בשימוש במובן המקובל לשימוש במרפסת גג, אין כל מקום להשית בגינו חיוב ארנונה על שטח פינת העישון, ובוודאי שלא על שטח הגג כולו.

2.15. אשר על כן, הרי שלא מדובר ב"שימוש" ולפיכך אין כל מקום לבטל את הסכם הפרטה.

2.16. בנוסף לאמור, מדובר בשטח גג מרוצף שאינו מקורה ואינו בשימוש והוא אינו בר חיוב ממילא בהתאם לאמור בצו הארנונה.

2.17. בנוסף לכך, מדובר בשטח משותף שאינו בר חיוב לאור הוראות סעי' 1.3.1 (ח) לצו הארנונה.

2.18. ברור לכל שבגג נשוא הערר לא נעשה כל שימוש, אינו מקיים כל פעילות כלכלית ואין בו כל מרכיב רווח, ולכן אין לחייבו.

2.19. זאת ועוד, שטח המחלוקת הנ"ל מהווה גג ולא מרפסת ואינו אמור להיות מחויב בארנונה כלל ועיקר.

2.20. הפסיקה תומכת בטענות העוררת כי מדובר בגג ולא במרפסת או לחלופין מדובר בשטחים משותפים, וכי שטח שכזה אינו בר חיוב.

ראו:

עמ"נ 217/04 חיימסון השקעות (1992) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א (להלן: "פרשת חיימסון") (פורסם בנבו).

עמ"נ 264/06 גרף עסקי תעשיות אופנה בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א (פורסם בנבו).

עמ"נ 17800-03/10 דודון אורלי, דניאל אשכר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו).

עמ"נ 187/04 189/04 גדעון אליאב נ' עיריית הרצליה, (פורסם בנבו).

עררים 140006657/140004883 פנדום בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו.

2.21. זאת ועוד, ראוי שצו הארנונה יכיל בתוכו הוראות ברורות ופרטניות לגבי חיוב ארנונה כדוגמת גג, ויאפשר לאזרח לתכנן את צעדיו במידה סבירה של וודאות. חזקה על המחוקק שאין הוא מסמיך את הרשות המקומית או כל רשות מנהלית להטיל חיטלים ותשלומי חובה אחרים אלא במסגרת קבועה, מוגדרת ומוגבלת מראש (ראה: ע"א 263/78 חברת השמל לישראל בע"מ נ' המועצה המקומית, פ"ד לג (1), 757). על כך נוסף כי כאשר ראה המשיב לנכון צורך להגדיר באופן פרטני מהו שטח המחויב בארנונה, הוא דאג להכלילו בצו הארנונה.

2.22. בשורה ארוכה של פסקי דין נקבעה הלכה לפיה בית המשפט רשאי לבדוק אם השימוש שעשתה הרשות המקומית בשקול הדעת המוקנה לה, לקביעת שיעור הארנונה איננו לוקה באי סבירות קיצונית. חוסר סבירות קיצונית הוא לחייב גג לא מקורה שאינו בשימוש ואין לו כל תכלית.

2.23. למצער מדובר בשטחים משותפים שאינם ברי חיוב. ראה: עמ"נ 11515-01-16 עיריית תל אביב יפו נ' אס.אל.פי מוצרי מעבדות בע"מ, מיום 29/03/2016 (פורסם בנבו); עמ"נ 21850-07/11 חברת אופקים נסיעות ותיירות (1979) בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו מנהל הארנונה, (פורסם בנבו).

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. מהביקורות שערך המשיב עולה כי השטח מושא המחלוקת משמש כמרפסת וכפינת עישון, כאשר הכניסה לשטח זה אפשרית הן מהנכס המוחזק על ידי העוררת והן מהנכס שהושכר על ידה ל"לשכת העיתונות של שגרירות יוון", ואלו הכניסות היחידות לשטח זה.
- 3.2. לאור פניית העוררת ערך המשיב ביקורת נוספת ביום 14.1.15. בביקורת נמצא כי בשטח שבמחלוקת קיים ציוד רב כגון: פלטות עץ, שמשיות, ארונית, מתקן כושר, פחי צבע, מאפרה, כיסא וכדומה.
- 3.3. בעת הדיון הבהיר המצהיר מטעם העוררת כי גם כיום כשנה לאחר הביקורת, חלק מהחפצים שנראו בנכס בעת הביקורות, עדיין נמצאים בנכס.
- 3.4. לאור ממצאי הביקורת, ולאור העובדה כי קיים שימוש בשטח שבמחלוקת חויב שטח הנכס בהתאם לחלק היחסי אשר נעשה בו שימוש.
- 3.5. מממצאים אלו עולה כי העוררת הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס. העוררת, בעלת הנכס, עושה בו שימוש או יכולה לעשות בו שימוש לאור יכולת השליטה בשטח שבמחלוקת ויכולת לנצל את השטח לצרכיה שלה, ועל כן יש לראותה כמחזיקה לצורכי ארנונה.
- 3.6. מצהיר העוררת (מר אייל טייב) העיד בדיון, כי "כאשר נכתב בדו"ח הביקורת שהשולחן והמאפרות שייכים לבעלי העסק, זה נכתב כי לא הובנת. הבעלים של העוררת ביצע שיפוץ זמני בבית שלו ולשם כך הוא הביא את הציוד ואחסן אותו לתקופת השיפוץ באופן זמני".
- ובהמשך: "בינואר כאשר נכתב שהציוד שייך לעוררת ולשגרירות יוון, כמעט הכל שם לרבות השמשיות זה ציוד של העוררת שהיינו צריכים לזרוק. הפלטות עץ והשמשיות הנזכרות בדו"ח הן הרוסות והיו מיועדות לזריקה. כנ"ל הארונית וכנ"ל מתקן הכושר".
- כאשר נשאל העד מטעם העוררת בעניין פינת העישון אשר נצפתה במרפסת הגג ענה: "בתוך המשרד אין לנו פינת עישון"; "אם אני נשאל מדוע הציוד שנראה בביקורת מאוקטובר נראה מסודר מאוד יפה ולא נראה כמאוחסן, אני משיב שאני לא יודע איך אפשר לשים את הכורסאות בצורה אחרת. המאפרות הן שלנו".
- 3.7. לאור האמור לעיל אין כל ספק כי העוררת עשתה ועודנה עושה שימוש בשטח שבמחלוקת. לאור העובדה שבהסכם שנחתם עמה הוסכם בפירוש כי שימוש בשטח יגרור אתריו חיוב בארנונה בגינו, ולאור העובדה שהעוררת המשיכה לעשות שימוש בנכס, גם לאחר שבוצעו ביקורות בנכס ובחירה שלא לפנות את הציוד, אין אלא להסיק כי העוררת משתמשת בנכס ואף זקוקה לו לצרכיה השונים.

3.8. יוער כי עצם העובדה שבדין ההוכחות הובהר כי בעלי העוררת משתמש בנכס כרצונו, ואף מאחסן בו את רכושו הפרטי בעת הצורך מלמד על השליטה הבלעדית שיש לעוררת ולבעליה בנכס, ואף ברור כי העירייה אינה יכולה לבחון מידי יום ביומו אם נעשה בנכס שימוש אם לאו – ודי אם נזכיר שוב כי העירייה באה לקראת העוררת בכך שערכה בנכס מספר ביקורות וניתנה לעוררת שהות לפנות את הציוד משטחה, אולם היא בחרה שלא לעשות זאת.

3.9. שימוש יכול שיוגדר בדרכים שונות, וככל שלא הוגדר בהסכם הפשרה מהו השימוש אותו אסור לעשות בשטח, ונרשמה רק המילה 'שימוש', הכוונה המילולית המתבקשת היא 'כל שימוש', ולפיכך אחסון ציוד ועישון בשטח מהווה שימוש, וזהו אף השימוש ההגיוני והסביר ביותר שניתן לעשות בשטח מרפסת גג, אשר ממנו היה על העוררת להימנע, אם רצתה שהשטח לא יחויב בהתאם להסכם הפשרה.

3.10. בביקורת אשר בוצעה בנכס מטעם העירייה ומהתמונות ניתן לראות באופן מפורש כי אין מדובר בגג כלל ועיקר, וממילא מבחינה מהותית מדובר בשטח המשמש כ"מרפסת".

3.11. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע באופן ברור כי "מרפסת" הינה חלק בלתי נפרד מחבנין.

3.12. גם אם השימוש שנעשה בנכס אינו קבוע ותדיר, הרי שפוטנציאל השימוש בנכס קיים בכל עת ולכן שטח זה הינו בר חיוב. בענייננו לא מדובר בשטח גג קונבנציונלי אשר הגישה אליו מוגבלת באופן טבעי, אלא מדובר בשטח מרפסת, שכלל לא נמצאת בגג ונעשה בו שימוש תמידי, הגישה אליו ממשרדה של העוררת, כאשר לה המפתחות והגישה לשטח הנ"ל.

3.13. למען הזהירות יצוין כי די בעובדה כי יש לעוררת גישה לנכס על מנת להקים חזקת שימוש בו, וממילא הוכח כי נעשה שימוש בנכס בפועל. כידוע, חובת תשלום ארנונה נובעת מההחזקה בנכס ולא מהשימוש בו.

3.14. העובדה שנכס משמש יותר ממחזיק אחד, אינה מעידה, כי מדובר בשטח משותף במשמעות צו הארנונה. קבלת פרשנות המבקשת שלפיה כל נכס המוחזק ע"י שני מחזיקים ומעלה יחשב שטח משותף תוביל לתוצאה אבסורדית לפיה מרבית הנכסים יהיו פטורים מארנונה.

4. דין והכרעה

4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.

4.2. מהראיות שהוצגו בפנינו, כפי שפורטו לעיל, הן בטיעוני העוררת והן בטיעוני המשיב, עולה כי העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

4.3. כפי שהוכח בפנינו, העוררת היא בעלת השליטה בנכס, ובפועל היא עושה בנכס שימוש של אחסנה, עישון או כל פעולה אחרת הכוללת הצבת ציוד בשטח, אשר כשלעצמם מהווים הפרה של תנאי הסכם הפשרה שהושג בינה לבין המשיב.

4.4. סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר "בניין" כדלקמן:

"כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למועט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו".

4.5 סעיף 1.3.1 (ב') לצו הארנונה של עיריית תל אביב, קובע כי השטח לצורכי חישוב שטח הבניין כולל את:

"...כל שטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שהיה".

4.6 בתי המשפט שבחנו סעיף זה, הגיעו למסקנה חד משמעית, לפיה חיוב מרפסת בארנונה הינו כדין.

ע"ש (תל אביב יפו) 259/99 חניון י.א.ש נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו, תק-מח 2002(4), 983:

"כאשר הפצה העירייה להרחיב את השטח הכלול בהגדרת "בניין" היא קבעה זאת בצו עצמו: "...לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שהיה.. מקובלת עליי טענת המשיב כי השטח הפתוח נשוא הערעור הינו חלק מהבניין ועסקינן במתקן קבוע ובנוי".

ע"מ 5914/06 שמואל כהן עו"ד ואח' נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו (פסק דין מיום 8.1.09):

"המרפסת הפתוחה שאינה מקורה נתונה לחיוב בארנונה בתחום השיפוט של עיריית תל אביב יפו כמשרד אליו היא צמודה".

כן ראו את שנקבע במסגרת עמ"נ (ת"א) 30710-11-10 רו"ח (עו"ד) משה אהרוני נ' מנהל ארנונה בעיריית תל אביב: **"גם אם ב"גג" עסקינן הדי שגגות ככלל אינם פטורים באופן גורף מחיוב בארנונה, כפי שקבעתי בעניין אפריקה ישראל... עצם ההחזקה בשטח שהינו בר חיוב בארנונה היא שמקימה את חובת השלום ואין נפקא מינה אם נעשה בשטח שימוש בפועל אם לאו, אלא מקום בו נמנע השימוש בשטח ממחזיקו".**

וראו גם עת"מ 166-09 אורדב בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו); עמ"נ 106/09 יהודה טוניק ושות' - משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א.

4.7 אין בידינו לקבל את טענת העוררת, כי השטח שבמחלוקת הינו שטח גג שאינו בר חיוב, ולא מרפסת.

4.8 מהראיות שהוצגו בפנינו עולה, כי לא זו בלבד שמבחינת השימוש, כאמור לעיל, בפועל משמש השטח שבמחלוקת כמרפסת, אלא שגם מבחינת המיקום ומבחינת המראה, מדובר במרפסת לכל דבר ועניין. די אם נפנה בעניין זה לעובדה, כי הנכס נמצא בקומה 3 בבניין שבו כ-24 קומות, ומשכך ברור כי לא מדובר במכסה העליון של הבניין.

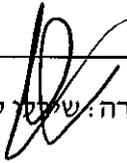
4.9 אין בידינו גם לקבל את טענת העוררת, כי עסקינן בשטח משותף שאינו בר חיוב. מקום שניתן להגיע למרפסת אך ורק דרך משרדה של העוררת, שהיא הנהנית הישירה יחד עם השוכרת, השוכרת את השטח מהעוררת עצמה, אין מדובר בשטח משותף במובנו של צו הארנונה, וכל שניתן לומר הוא שעסקינן במחזיקים ביחד ולחוד, וכי היה מקום לחייב את העוררת בכל שטח המרפסת ביחד ולחוד עם השוכרת ולא רק בתלקו, כפי שנעשה בפועל.

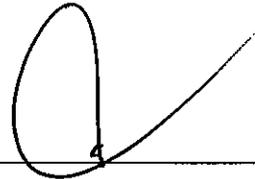
4.10 אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

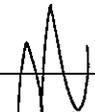
5. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

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

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 06.09.16


 חברה: שושנה קדס, עו"ד


 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


 יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

42811105ט

ע"ד 140012192

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

1. אברהם ארגומנדזה

העוררים:

2. אבירם גרופר

- נ ג נ -

מנהל הארנונה

המושיב:

עיריית תל אביב יפו

החלטה

עיריית תל אביב - יפו	
הנהלת הארנונה	
תל אביב - יפו	
08-09-2016	
.....
.....

1. עניינו של הערר הינו נכס הנמצא בקומת הקרקע של הבניין ברח' בוגרשוב 79, תל אביב הידוע כחלק מחלקה 137 בגוש 7092 (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העורר

2.1. בעת שהעורר רכש את הנכס, ביום 25.7.94, הית שטחו הרשום בספרי האחוזה 25.55 מ"ר, אלא שבפועל הוא כלל תוספת של כמה מטרים שסופחו לו, על חשבון הרכוש המשותף, על ידי מוכר הנכס, כך שבפועל שטח הנכס היה כ-38.5 מ"ר, כשעל פי שטח זה חושבה הארנונה.

2.2. במהלך שנת 2013, לאחר שהעורר שינה את יעוד הנכס מנכס עסקי לדירת מגורים, הגישה העירייה נגד העורר, כתב אישום על שימוש חורג, ודרשה את השבת המצב לקדמותו.

2.3. בעקבות כתב האישום נדרש העורר, להרוס את התוספת שסופחה לנכס ולהשיב את המצב לקדמותו, דהיינו לנכס בשטח של 26 מ"ר בלבד.

2.4. לאור דרישת העירייה, הרס העורר את החלק הבנוי ללא היתר, והשיב את מצב הנכס לקדמותו באופן התואם להיתר הבניה שניתן לנכס בשנות ה-60.

2.5. נכון להיום גודלו של הנכס הינו 25.55 מ"ר בלבד ורק על מטרים אלה אמור העורר /או המחזיק בפועל בנכס (להלן: "השוכר") לשלם ארנונה.

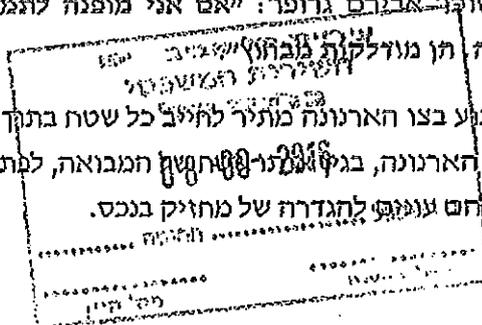
2.6. תוספת המטרים בגינה חוייב העורר, מהווה מבואה מרוצפת המובילה לדלת הכניסה של הנכס (להלן: "המבואה"), אינה נמצאת בחזקת העורר /או השוכר, אינה מהווה "חלק אינטגרלי מיחידת העורר המוחזק על ידו", כפי הנטען על ידי המשיב, ולמעשה מדובר בחלק מהרכוש המשותף אשר עובדת היותו מקורה הינה פועל יוצא של אופן בניית הבניין, ולא עקב בנייה שבוצעה על ידי העורר /או השוכר.

גם ממצאיו של חוקר השומה מטעם המשיב, מעידים כי המבואה המרוצפת אינה חלק אינטגרלי מהנכס. ראה דו"ת הביקורת הנוספת שנערכה מטעם המשיב בנכס, שם צוין כי "השטח המסומן בירוק נמצא כאשר הוא מקורה (קירוי קיים, לצפת הקומה הראשונה) ומרוצף משמש למעין מבואה כניסה לחלק הצהוב. יש לציין כי החלק הירוק נמצא כי הוא רצוף עם שאר השטחים המשותפים בבניין (רצוף עם חצרות הבניין) וריק מתכולה". ראה לעניין זה גם עדותו של חוקר השומה בחקירתו הנגדית מיום 4.2.16 כי "אני לא יודע אם זה רכוש משותף או לא, אפשר לעבוד בשטח הזה, אין גדר או שערי".

2.7. עדות נוספת לכך שהמבואה אינה מהווה "חלק אינטגרלי מיחידת העורר המוחזק על ידו" הינה העובדה שאפילו את המנורות הקיימות במבואה לא ניתן להדליק מתוך יחידת העורר, אלא מחוצה לה, בדיוק כמו את יתר המנורות הקיימות ברכוש המשותף של הבניין.

ראה עדותו של תשובר-אברם גרופר: "אם אני מופנה לתמונה המסומנת בנ/ש 2 למנורות שתלויות על התקרת תן מודלקות מבחון".

2.8. גם אם תהסדר הקבוע בצו הארנונה כותיר לחייב כל שטח בתוך יחידת הבניין, אין זה אומר כי ניתן לגלגל את חיוב הארנונה, בגובהו, למתחם של העורר /או השוכר, ויש לקבוע תחילה האם חם עונת להגדרת של מחזיק בנכס.



- 2.9. העורר ו/או השוכר אינם עונים להגדרה של מחזיק.
- 2.10. החזקה לצורך חיוב בארנונה מותאפיינת ביכולת שליטה של אדם בנכס, והשאלה היא שאלה עובדתית למי יכולת השימוש בנכס, כך שכלל לא ניתן להפריד בין שאלת החזקה לשאלת השימוש כפי שעושה המשיבה בתגובתה לכתב הערר.
- 2.11. במקרה שלפנינו יכולת השימוש במבואה מרוצפת, המהווה חלק מהרכוש המשותף, היא של כלל הדיירים בבניין, ואין אלמנט עובדתי כלשהו המוכיח חזקה ו/או זיקה של העורר ו/או השוכר לשטח מושא הערר.
- 2.12. המבואה פתוחה לחלוטין, מהווה חלק מהחצר המשותפת של הבניין, ואף מרוצפת באותו ריצוף בו מרוצפת החצר המשותפת ואין כל הגבלה או מניעה להגיע עליה, הן מחצר הבניין הפתוחה והן מהצדדים.
- 2.13. לא זו בלבד שהעורר ו/או השוכר אינם עושים שימוש ייחודי במבואה, "כשטח גישה בלעדי אל שטח הנכס המוחזק על ידם", כפי שטוען המשיב, אלא שהם אינם עושים בה שימוש כלל. המבואה ריקה לחלוטין ואין כל מגבלה עבור יתר דיירי הבניין לעשות בה שימוש, אם וככל שיחפצו בכך.
- 2.14. המשיב מנסה לאחוז בחבל בשני קצותיו. מצד אחד, העירייה דרשה, במסגרת כתב האישום להשיב את המצב לקדמותו בדרך של הריסת הבנייה ללא היתר והשבת אותו חלק של המבואה לרכוש המשותף, כאשר מצד שני היא ממשיכה לגבות מהעורר ו/או מהשוכר ארנונה בגין אותה מבואה ממש בטענה שנעשה בה שימוש ייחודי, כביכול על ידי העורר ו/או השוכר, כאשר ברור שלא כך הם פני הדברים.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. המבואה הינה שטח בר חיוב בארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה של עיריית תל אביב, הקובע מפורשות כי כל שטח מקורה נכלל בשטח הבניין אשר יחויב בארנונה, ותסוגיה התידה העומדת למבחן הינה האם המבואה מהווה חלק מהשטח המשותף הפטור מחיוב בארנונה.
- 3.2. בתי המשפט פירשו את המונח "מחזיק" לצורך חיוב בארנונה ככולל גם מחזיק שלא כדן או ללא רישיון או היתר (ראו בעניין זה ענייני 9963/03 יצחק זוהר נ' עיריית תל אביב).
- 3.3. השאלה מיהו המחזיק לצרכי ארנונה תקבע ע"פ מבחן עובדתי, מי שעושה שימוש בפועל בנכס או יכול לעשות בו שימוש. בענייננו, על פי המבחן העובדתי יש מקום לראות בעוררים כבעלי הזיקה הקרובה ביותר מכוח היותם השוכר והבעלים של היחידה ו/או הנכס הצמוד למבואה, ואשר הכניסה לנכס הינה דרך המבואה בלבד.
- 3.4. כפי שעלה בדיון ההוכחות מדובר בבניין פינתי אשר הכניסה לבניין מתבצעת מהרחוב הסמוך, לבאי הבניין אין כניסה לבניין דרך המבואה, ועל כן באי הנכס עושים שימוש בלעדי במבואה.

- 3.5. ראה בעניין זה ההחלטה בערר 1400004205 נחמיה ארז, ר"ח נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, בה נקבע "מחומר הראיות שהונח בפנינו עולה, כי העורר הוא המחזיק היחיד בשטח המעבר שכן תשטח משמש כמבואת כניסה למשרד ולדירת המגורים הכניסה לשטח נפרדת מהכניסה הראשית של הבניין, ורק לעורר יש גישה לשטח זה".
- 3.6. אין רלוונטיות לטענת העוררים כי מבחינתה קניינית אין לחייבם בגין המבואה, והשאלה היחידה העומדת בפני ועדת הערר הנכבדה היא האם לעוררים מרבית הזיקות לנכס.

4. זיון והכרעה

- 4.1. לאחר ששמענו את הצדדים, עיינו בסיכומים שהוגשו על ידם, כמו גם באסמכתאות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה, כי זין הערר להתקבל.
- 4.2. סעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני תיקוקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") קובע, כי חובת תשלום הארנונה מוטלת על "המחזיק בנכס", ולפיכך נגזרת משאלת ההחזקה בפועל בנכס והזיקה אליו.
- 4.3. המונח "מחזיק" מוגדר בסעיף 1 לפקודת העיריות כדלקמן:
 "אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או כבל אופן אחז למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון".
- 4.4. המונח "מחזיק" התפרש בפסיקה כחל על "בעל הזיקה הקרובה ביותר בנכס".
 ראה לעניין זה:
 בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד (3) 341 (1985).
- 4.5. "מחזיק" לצורך חתיוב בארנונה הינו דרך כלל, מי שעושה שימוש בפועל בנכס, ויכול לנצל את הנכס לצרכים שונים.
 ראה לעניין זה:
 בר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון נ' מועצת אזולית חבל מודיעין [נבו] (16.3.08).
- 4.6. לאחר שבחנו את הראיות שהוצגו בפנינו, לרבות ובמיוחד עדויות הצדדים, והתמונות שהוצגו בפנינו, הגענו לכלל דעה כי העוררים אינם עושים שימוש בפועל בשטח המבואה, הם לא נהנים ממנו, והשטח אינו נמצא בהחזקתם.
- 4.7. כפי שהוכח בפנינו, השטח פתוח לציבור וכל אחד יכול לעבור בו; על פי דו"ח הביקורת מטעם המשיב, שטח המבואה רצוף עם שאר השטחים המשותפים בבניין; שטח המבואה ריק מתכולה; המנורות בשטח המבואה מודלקות כמו יתר המנורות בבניין, ומחוץ לנכסו של העורר.
- 4.8. יתרה מכך, בשים לב לכך שהוגש נגד העורר כתב אישום בגין בניה ללא היתר בשטח המבואה, ובשים לב לכך שכתוצאה מכך גם חרס העורר את הבניה הבלתי חוקית, הרי שברק, כי העוררים גם לא יכולים לנצל את שטח המבואה לצרכים כלשהם.

4.9. בנסיבות אלה, ובשים לב לכך שלא הוצגה ראיה כלשהי שבכוחה להוכיח חזקה של העוררים בשטח המבואה, הרי שאין לחייבם בארנונה בגין שטח זה.

4.10. יצוין, כי הערר אליו מפנה המשיב איננו רלבנטי לענייננו, שכן באותו מקרה לעורר היתה גישה בלעדית לשטח אשר שימש אותו בפועל כמבואת כניסה למשרד וליחידת המגורים, וזאת כאמור, בניגוד לענייננו.

4.11. לאור האמור לעיל, היות והעוררים לא משתמשים בלעדית בשטח המבואה ולא מפיקים ממנו הנאה כלשהי, הרי שלא ניתן לקבוע כי הם מחזיקים בשטח המבואה.

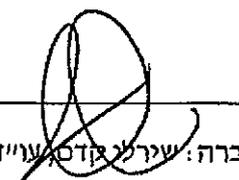
4.12. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר.

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

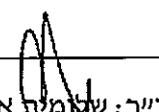
5. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

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

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 06.09.16


חברה: שירל גידים עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שז'מית ארליך, עו"ד

419\1105\ש

ע"ר 140012550

1400/5061

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

העוררת: עתידים חברה לתעשיות עתירות מידע בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו

החלטה

1. עניינו של הערר הינם נכסים ברחוב 2184 מספר 8, הידועים כנכס מס' 2000398926 (ח-ן 10653481) אשר העוררת רשומה כמחזיקה בשטח של 191 מ"ר הימנו, ונכס מס' 2000398925 (ח-ן 10653476) אשר העוררת רשומה כמחזיקה של שטח של 913 מ"ר הימנו (להלן: "הנכסים").

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. אין מחלוקת בין הצדדים המקלטים, חדרי האשפת, המסדרונות, שטח הלובי וכיוצ"ב שטחים משותפים המצויים בבניין, פטורים מארנונה.

2.2. בסתירה מוחלטת לכך, קבע המשיב כי העוררת, תחויב בגין שטח המלתחות וחשירותים המשותפים המצויים בלובי הבניין.

2.3. כפי שהובהר בתצהירה של מנהלת הכספים של העוררת, המלתחות משמשות את 4,000 עובדי החברות השונות השוכנות במגדל, ככל חדר שירותים משותף אחר.

- 2.4. ועדות הערר ובתי המשפט דחו כבר באינספור ההלטות ניסיונות אלו של המשיב לחייב בגין שירותים המשותפים בניגוד מוחלט להוראה מפורשת בסעיף 1.3.1 ח' לצו המיסים.
- 2.5. היות והמשיב הכיר בכך שאין מקום לחייב שטחי השירותים המשותפים בקומה, הרי למען ההגינות הציבורית ואחידות בגישת המשיב, יש לקבל את הערר, ולקבוע כי מאחר ולא חל הסייג הקבוע בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, יש לפטור את העוררת מארנונה.
- 2.6. בעמ"נ 196/05 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב נקבע, כי ניסיונותיה של עיריית תל אביב ליתן פרשנויות יצירתיות למונח "שטחים משותפים", ובכך להתיימר לחייבם בארנונה למרות הפטור המפורש הקבוע בצו המיסים, הינם ניסיונות פסולים ובטלים.
- ראה גם עמ"נ 30710-11-10 אהרוני נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.
- 2.7. באשר לשטח הרחבה האחורית בגינו חויבה העוררת, הרי ששטח זה אינו מוחזק על ידי העוררת. כעולה מחקירתה הנגדית של מנהל הכספים של העוררת, שטח זה משמש את החברות הרבות השוכנות בבניין, וכלל לא את העוררת.
- 2.8. יתרה מזו, שטח זה מהווה רחוב, היות וציבור רב של לקוחות וספקים שונים משתמשים בשטח זה.
- 2.9. שטח הרחבה הקדמית בבניין אינו מחויב בארנונה, היות ואין חולק כי שטח זה הינו "רחוב" כהגדרתו בפקודת העיריות (נוסח חדש).
- 2.10. השומר בחניון הוא המחזיק בשלט של הכניסה אל רחבת הטעינה והפריקה של הספקים, ולא העוררת.
- 2.11. יודגש כי השטחים המשותפים בחניון פטורים מתשלום ארנונה, היות והחניון מוחזק על ידי מספר רב של חברות.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. ארנונה בגין נכסים משולמת על פי מהות הנכס ופוטנציאל השימוש בו, ולא על פי מידת השימוש או תדירות השימוש בנכס בפועל.
- 3.2. העוררת היגה הבעלים של הנכסים, ועל כן הינה בעלת מירב הזיקות לנכסים.
- 3.3. ביחס לשטח הקרקע התפוסה, כפי העולה מדו"ח הביקורת שנערכה ביום 11.2.15, והתמונות שצורפו לו, המדובר בשטח מתוחם בשער, באופן המונע שימוש מכלל הציבור, ועל כן הינו בר חיוב בארנונה, ויש לחייב את העוררת כבעלת הבניין וכמחזיקה בנכס, כאשר תכיפות השימוש אינה מעלה ואינה מורידה לעניין זה.

- 3.4 בבר"מ 6239/04 רפאל רשות לפינוח אמצעי לחימה בע"מ נ' מנהלת הארנונה של עיריית קרית ים, תק-על 2005 (2) 828, אישר בית המשפט העליון את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים, בו נקבע כי כאשר אי שימוש בקרקע כולל גם מניעת שימוש מאחרים מהמת הצורך בהפרדה, כי אז מדובר, למעשה, בשימוש.
- ראה גם: עת"מ 161/01 מקורות הברה למים בע"מ נגד מועצה אזורית מגידו, דינים מחוזי, כרך לג(7) 864.
- 3.5 העוררת היא בעלת הבניין. השלט לשער הנכס מצוי אצל השומר של העוררת. השומר אמנם מצוי בכניסה לחניון, אך השוכרים בנכס הנכנסים לחניון עושים זאת באמצעות תגים המצויים בחזקתם, ולא השומר הוא שפותח להם את החניון. מאידך גיסא, אחרים לא יכולים להיכנס לשטח מושא הערר, אם השומר של העוררת לא יפתח את השער לשטח זה.
- 3.6 השטח שבמחלוקת הוא בעל רציפות פיסית ופונקציונאלית לנכס העוררת כמעין שטח עזר. שטח זה מביא לתועלת רבה לעוררת, ואין שום סיבה לכך שעוברי אורח יכנסו לשטח שבמחלוקת, להבדיל מהרחבה בכניסה לבניין.
- 3.7 ביחס למלתחות, הדין הוא שהמחזיק לעניין החיוב בתשלום ארנונה הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, היינו מי שהנכס נתון לשליטתו ולפיקוחו יותר מלכל גורם אחר.
- 3.8 השטח מושא הערר אינו שטח משותף. העובדה כי העובדים בבניין עושים שימוש במלתחות, אינה מביאה באופן מתחייב למסקנה, כי בשטח משותף עסקינן.
- 3.9 קבלת פרשנות המבקשת לפיה כל נכס המוחזק על ידי שני מחזיקים ומעלה יחשב שטח משותף, טוביל לתוצאה אבסורדית לפיה מרבית הנכסים יהיו פטורים מארנונה.
- 3.10 שטחי המלתחות אינם נחשבים כשטח משותף כמשמעותו בצו הארנונה, ועל כן אין מקום להחיל עליהם את סעיף השטחים המשותפים. חדרי מלתחות ולוקרים אינם מתחייבים מאופי הבניין ככולל מספר יחידות להבדיל מלובי, מעליות, מסדרונות וחדרי שירותים.
- 3.11 העדה מטעם העוררת העידה בפני ועדת הערר כי לבניין ירוק קיימים יתרונות כלכליים, ואין מדובר בתנאי הכרחי לבניית כל בניין אלא רק לבניין ירוק.
- 3.12 קיום מלתחות בבניין שקול לקיום חדר כושר בבניין לרווחת העובדים בבניין. היעלה על הדעת כי חדר כושר יופטר מחיוב ארנונה, מאחר ומספר מחזיקים בבניין עושים בו שימוש? העוררת מפיקה תועלת כלכלית מקיום מלתחות במבנה, ולא ניתן לטעון כי שטח זה זהה לשטחי מסדרונות.

4. תמצית טיעוני תשובה מטעם העוררת

- 4.1 סיכומי תשובתו של המשיב מעידים כי ניסונו של המשיב להביא לחיובם של שטחים משותפים, הינו מאולץ ומגושם.
- 4.2 העוררת הינה אמנם בעלת הנכס, אולם הבניין העצום (מגדל החזון בעתידים – מגדל כלל) מושכר כולו למחזיקים רבים, אשר הם העושים שימוש יומיומי בשטחים.

- 4.3 המשיב מתעלם לחלוטין, מכך שרחבת הכניסה האחורית לבניין משמשת עשרות רבות של ספקים שונים המגיעים מידי יום אל דיירי הבניין, ובאופן לוגי בלתי ברור מגיע למסקנה מוטעית כי שטח זה מוחזק ע"י העוררת (אשר כלל אינה נמצאת בבניין בו מצויים השטחים).
- 4.4 היתלותו של המשיב בעובדה שהשלט לשער אל רחבת הכניסה האחורית מצוי בידי שומר המועסק ע"י העוררת בשמירה על החניון, כעילה לחיוב שטח הכניסה האחורית לבניין הנשמר ע"י השומר, תמוהה לאור העובדה שהשטחים המשותפים בחניון עצמו פטורים מארנונה.
- 4.5 העובדה שהשטחים הם בני רציפות פיזית ופונקציונאלית לבניין כמעין שטח עזר, אינה משנה, כאשר עסקינן בבניין שמוחזק כולו ע"י מחזיקים רבים ולא ע"י העוררת, ומכאן שהשטחים הינם שטחים משותפים, ולא שטחים המוחזקים ע"י העוררת.
- 4.6 בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס הינו מי שעושה שימוש יומיומי בנכס (כך גם משיג גבול יכול להיחשב כמחזיק, ראה בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית ת"א). טענת המשיב כי המחזיק בנכס הוא מי שהנכס נתון לשליטתו ולפיקוחו יותר מכלל גורם אחר, קרי בעליו של הנכס - עומדת בסתירה לפסיקת ביהמ"ש העליון.
- 4.7 נחיצות או אי נחיצות השטחים מושא הערר, אינה מעלה או מורידה לשאלת היותם שטחים משותפים.
- 4.8 קיומו של חדר מלתחות ושירותים אינו שקול לקיומו של מכון כושר. חדר כושר הינו עסק עצמאי המוחזק ע"י מפעיל הפועל למטרות רווח וחייב ברישיון עסק.
- 4.9 השטחים שבנדון הינם שטחי עזר למגדל, מונח בו עושה המשיב עצמו שימוש בסיכומיו, ועל כן ההשוואה של חדר השירותים והמלתחות, המשמשים לרווחת 4,000 הדיירים השונים העובדים בחברות השונות השוכנות במגדל ל- "חדר כושר", אינה במקומה כלל ועיקר.
5. לאחר הגשת הסיכומים הוסיפה העוררת, והפנתה אותנו להחלטה שניתנה לאחרונה על ידי ועדת ערר בערר 140013374.

6. דיון והכרעה

- 6.1 לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להתקבל חלקית.
- 6.2 שירותים ומלתחות בלובי הבניין
- 6.2.1 סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה של עיריית תל אביב קובע כדלקמן:
 "שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים לא יחויב, למעט בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד".
- 6.2.2 סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה קובע כלל וחריג לכלל. הכלל הינו כי שטח משותף בבניין שאינו למגורים לא יחויב בארנונה, בעוד שהחריג מסייג את הכלל למקרים בהם 80% משטח הבניין או הקומה, הלא משותפים, מוחזקים על ידי אותו המחזיק.

- 6.2.3. המשיב לא טען בפנינו, כי העוררת מהזיקה ב-80% מהשטחים הלא משותפים בבניין ו/או בקומת הלובי.
- 6.2.4. מהראיות שהוצגו בפנינו עולה עוד, כי שטח השירותים והמלתחות נתון לשימושם של כל דיירי הבניין ושל כל מבקריו של הבניין, וכי העוררת אינה יכולה, ובפועל אינה מגבילה, את כניסתם לשטחים אלו.
- המשיב אף לא טען אחרת.
- 6.2.5. כבר על סמך עובדות אלו יש לקבוע כי שטחי השירותים והמלתחות הינם דווקא "שטח משותף" - דהיינו שטחים המשותפים לכל דיירי הבניין.
- 6.2.6. קיומם של שירותים ומלתחות בלובי הבניין הינו בגדר חלק מהשירותים שניתנים לדיירי הבניין המשותף, בין אם מחמת שהדבר מחוייב מהיות הבניין בניין ירוק, ובין אם מסיבה אחרת, ולא ניתן לקבוע כי הם משויכים לעוררת באופן ספציפי.
- 6.2.7. יתרה מכך, המשיב אף לא הוכיח כי העוררת כביכול מפיקה רווחים כלשהם כתוצאה מהשירותים והמלתחות המשותפים עצמם, הגם שייתכן שלבניין ירוק יש יתרונות כלכליים כטענת המשיב (בעניין זה יודגש, כי ממילא טענה זו לא הוכחה כדבעי, ולא הוכח בפנינו מהם היתרונות הכלכליים אל מול עלויות הקמת הבניין, למשל).
- 6.2.8. שטחי השירותים והמלתחות האמורים הינם מעצם טיבם שטחים משותפים בבניין. בניגוד לטענות המשיב, על מנת לסתור הנחה זו צריך היה דווקא המשיב להראות כי הם משמשים לצורך ספציפי את העוררת. המשיב לא הרים נטל זה.

ראה לעניין זה:

עמ"נ 122/07 אליעד שרגא ושות' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו).

- 6.2.9. ויודגש, לא הועלתה בפנינו טענה כי העוררת עושה בשירותים ובמלתחות שימוש ייחודי, או כי היא ביצעה פעולה ממנה ניתן ללמוד על סיפוח שטח השירותים, כגון: נעילת השירותים; שילוט המלמד על שימוש ייחודי לעוררת או למי מטעמה וכיוצ"ב.
- 6.2.10. נוכח האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר בכל הנוגע לשטח השירותים והמלתחות.

6.3 שטח הרחבה האחורית

- 6.3.1. בניגוד לעמדתנו בעניין המלתחות והשירותים, אין בידינו לקבל את הערר, כל שהוא מתייחס לשטח הרחבה האחורית.
- 6.3.2. המונח "מתזיק" התפרש בפסיקה כחל על "בעל הזיקה הקרובה ביותר בנכס".

ראה לעניין זה:

ברי"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד לט(3) 341 (1985).

- 6.3.3. "מתזיק" לצורך החיוב בארנונה הינו דרך כלל, מי שעושה שימוש בפועל בנכס, ויכול לנצל את הנכס לצרכים שונים.

ראה לעניין זה:

בר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון נ' מועצה אזורית חבל מודיעין [נבו] (16.3.08).

6.3.4 שימוש בנכס ויכולת לנצל את הנכס לצרכים שונים, נבחן על פי מהות הנכס ופוטנציאל השימוש בו, כאשר נקבע על ידי בית המשפט העליון, כי שימוש בנכס כולל גם מניעת שימוש מאחרים.

ראה:

בר"מ 6239/04 רפאל רשות לפיתוח אמצעי לחימה בע"מ נ' מנהלת הארנונה של עיריית קרית ים, תק על 2005 (2) 828.

6.3.5 מהראיות שהוצגו בפנינו עולה, כי שטח הרחבה האחורית מתוחם בשער, באופן המונע שימוש מכלל הציבור ועל כן הינו בר חיוב בארנונה. בפועל, גם לא הוכח בפנינו, כי עוברי אורח עושים שימוש בשטח זה (להבדיל מרחבת בכניסה לבניין).

6.3.6 כפי שהוכח בפנינו, השלט לשער הרחבה האחורית מצוי אצל השומר של העוררת, וניתן להיכנס לשטח הרחבה האחורית רק כאשר שומר העוררת פותח את השער.

6.3.7 כמו כן, כפי שעולה מחומר הראיות, שטח הרחבה האחורית הוא בעל רציפות פיסית ופונקציונאלית ליתר הבניין.

6.3.8 לאור האמור לעיל, ולאחר שבתנו את חומר הראיות, הגענו לכלל דעה כי העוררת עושה שימוש בפועל בשטח הרחבה האחורית, היא בעלת השליטה הבלעדית בו, ולכן לצרכי ארנונה היא המחזיק בו.

7. לאור כל האמור לעיל אנו מקבלים את הערר בכל הנוגע לשטח השירותים והמלתחות, וקובעים כי שטחי השירותים והמלתחות הינם "שטח משותף" ולפיכך פטורים מארנונה על פי צו הארנונה, ודוחים את הערר בכל הנוגע לשטח הרחבה האחורית, וקובעים כי העוררת היא המחזיק בשטח הרחבה האחורית ולפיכך היא חבה בארנונה בגין שטח זה.

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

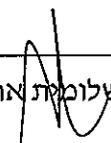
9. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת החלטה.

10. 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.

11. ניתן בהעדר הצדדים ביום 06.09.16.


חברה: שירל קדם, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלום ארליך, עו"ד

עררים 140010081, 140008065

בפני ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל-אביב - יפו

העוררת: אוצר מפעלים בע"מ ח.צ. 7-001054-52

- נגד -

צד ג': שבא ים ייצור ושיווק ציוד צלילה בע"מ ח.פ. 510949498

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו

החלטה

1. עניינם של העררים הינו נכס המצוי במתחם הנמל 19 בתל אביב, הרשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000234080 ת-ן לקוח 10627258 בשטח של 828 מ"ר (להלן: "הנכס").

2. תמצית טענות העוררת

- 2.1. המשיב רשם את הנכס ע"ש העוררת, היא הבעלים של הנכס, כבעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס, החל מיום 26.12.12, בהתאם להודעה שנתקבלה בעירייה מאת צד ג' 1, חברת שבא ים ייצור ושיווק צלילה בע"מ (להלן: "שבא ים"), וזאת מבלי לבצע כל בדיקה לנכונות המכתב שנשלח אליו ללא כל תימוכין.
- 2.2. כפי שהוכיחה העוררת בתצהירה, עוד במועד הגשת ההשגה ואף לאחריה, שבא ים היא שהחזיקה בנכס, וקיימה בו אירועים שונים. כך למשל ביום 1.1.13 קיימה שבא ים מסיבה לקראת השנה החדשה, וביום 24.2.13 קיימה יריד לכבוד פורים.
- 2.3. העוררת אף הגישה תביעת פינוי נגד שבא ים בגין אי פינוי הנכס, וברי, כי לא ניתן לראות העוררת כמחזיקה בנכס הנדון וכבעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס הנדון, מאחר שהיא נאלצה להגיש תביעת פינוי כנגד צד ג'.
- 2.4. במקביל, בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב, נוהל הליך פירוק, בין העוררת לבין המנהל המיוחד שמונה לגלינה בר בע"מ (להלן: "גלינה") שהחזיקה בנכס כשוכרת משנה של שבא ים, בנוגע לדמי ההרשאה (בלבד), בגין המבנה בתקופת הפירוק.
- 2.5. מאחר וגלינה (המצויה בפירוק) צברה חובות כלפי העוררת גם בתקופת הפירוק, כאשר המבנה הוחזק על ידי המנהל המיוחד, הצליחו המנהל המיוחד והעוררת להגיע להסדר בנוגע לחובות שנצברו במהלך תקופת הפירוק, וכן בנוגע למועד הפינוי והשבת החזקה במבנה לידי העוררת.
- 2.6. בסעיף 2 להסכם הפשרה שהוגש לוועדה, הסכימו הצדדים, כי גלינה החזיקה בנכס מושא הערר החל מיום 20.1.13 (כאשר גם לפני מועד זה לא החזיקה העוררת בנכס, אלא חברת שבא ים, שכאמור נתבעה ע"י העוררת בתביעת פינוי מושכר) בסעיף 4 להסכם הפשרה הסכימו הצדדים, כי החזקה בנכס תועבר לעוררת ביום 15.10.13.
- מכאן שהחל מיום 20.1.13 ועד ליום 15.10.13, העוררת לא החזיקה את הנכס הנדון.
- 2.7. במקרה דנן, אין חולק והוכח כי מירב הזיקות לנכס אינן לעוררת, וכי אין היא המחזיקה בנכסים הנדונים לצורך חיובה בארנונה, ועל כן חיובה בתשלום הארנונה נעשה שלא כדין.
- 2.8. טענת המשיב כי בהסכם הפשרה דובר רק על תשלום דמי הרשאה, וכי על העוררת לשאת בתשלומי הארנונה, מוטב היה לולא הועלתה, שכן ברי כי משנקבע כי הנכס יושב בפועל לעוררת רק ביום 15.10.13, לא יכול המשיב לטעון כי מירב הזיקות לנכס הנדון הינם לעוררת.
- 2.9. בהתאם להסכם הפשרה, שנחתם בין הצדדים ושאושר ע"י בית המשפט, ביום 15.10.13 העביר המנהל המיוחד שמונה לגלינה, את החזקה בנכס לעוררת.

- 2.10. חיוב גלינה בגין הנכס הנ"ל, כלל אף חיוב בגין שטחים פתוחים ששימשו את גלינה. לאחר העברת הנכס לחזקת העוררת, השטח הפתוח חזר לשמש כחלק מהשטח הפתוח ב"דק הצפוני" של הנמל, והוא משמש את העוברים והשבים ללא כל הגבלה, ולפיכך יש להפחית משטח הנכס הנ"ל שטח של 446 מ"ר אשר משמשים את העוברים והשבים למעבר, ללא כל הגבלה, והם בבחינת "רחוב" הפטור מתשלום הארנונה.
- 2.11. הנכס הושב לידי העוררת ביום 15.10.13, במצב של הרס מוחלט. על רקע זה הגישה העוררת ביום 1.12.13 השגה בטענה שהנכס אינו ראוי לשימוש בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש]. המשיב השיב כי על מנת להכיר בטענה זו יש לבצע ביקורת לבדיקת הפסקת הפעילות. לא מובן מדוע לא בוצעה ביקורת כזאת.
- 2.12. הוכח במסגרת תצהירה של העוררת שלא נסתר, כי הנכס הושב כאשר בתקרה פעורים חורים רבים, התשתיות שהיו מותקנות בגג המבנה נעקרו, וישנם צינורות רבים המשתלשלים לרצפה. בנוסף נפגעו חלקים מתשתיות החשמל והמים במבנה. כמו כן, הנכס נמצא במצב כה מוזנח ופרוץ, עד כי אי אפשר להשתמש בו אף לא לאחסון פשוט, דבר אשר אף מנוגד ליעוד התכנוני של המבנה.
- 2.13. ההשגה אשר הוגשה בעניין זה לא הוגשה באיחור, שכן רק ביום 15.10.13 הושב הנכס לעוררת, ולכן רק מיום זה היה על העוררת לשלם את תשלומי הארנונה הנדונים, וכיצד יכלה העוררת לטעון טענת "נכס לא ראוי" על נכס אותו היא כלל לא החזיקה!?, ועל כן ההשגה אשר הוגשה ביום 1.12.13 הוגשה פחות מ- 60 ימים ממועד קבלת הודעת השומה לתקופה הנדונה.
- 2.14. במקרה דנן – וכפי שהוכח בפני ועדת הערר, התמלאו כל התנאים לקבלת פטור מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות: הנכס ניזוק ואי אפשר לשבת ו/או להשתמש בו; העוררת לא עשתה כל שימוש בנכס; נמסרה על כך הודעה בכתב לעירייה.
- 2.15. לחילופין, יש לסווג את הנכס בסיווג הנמוך ביותר בצו המיסים של העירייה, כיוון שבנכס לא נעשה כל שימוש לאור מצבו הפיסי הקשה, קל וחומר שאין עסקינן בנכס החוסה בסיווג "בתי קפה ומסעדות", וזאת עד ליום 1.12.13 בו הועבר הנכס לחזקת חברת "פדני תכשיטים בע"מ", אשר שיפצה את הנכס והחלה לעשות בו שימוש.

3. תמצית טיעוני צד ג' – שבא ים

- 3.1. שבא ים השכירה את הנכס בשכירות משנה לגלינה. שכירות משנה זו נעשתה בידיעה, בסמכות וברשות העוררת.
- 3.2. שבא ים הפסיקה להחזיק בנכס מושא הערר ביום 25.12.2012, זאת בהתאם להודעה מתאימה אותה מסרה למשיב.
- 3.3. למרות האמור לעיל, המשיכה גלינה להחזיק בנכס זה.
- 3.4. התזקה בנכס מושא הערר, הוחזרה לעוררת מידי גלינה ביום 15.10.2013.
- 3.5. בהסכם הפשרה שבין גלינה לעוררת הוסכם, כי גלינה מתזיקה בנכס מושא הערר, התל מיום 20.01.2013, עד ליום 15.10.2013 ועד בכלל.

- 3.6. בנסיבות דנן, הגישה העוררת כתב ערר, כאשר בעמוד 3, סעיף 15, נרשם: "למעשה עסקינן בערר שעוסק בתקופת הביניים שבין 26.12.2012 ועד ליום 20.01.2013."
- 3.7. שבא ים הגיעה למסקנה, כי טוב, נכון ויעיל יהיה, לסיים המחלוקת מושא תקופת הערר בהסדר שבין העוררת, המשיב והיא עצמה, לפיו, תשלם שבא ים את חיובי הארנונה שבין 26.12.2012 ועד ליום 20.01.2013 ובכך תביא לסיומו המוצלח והמהיר של מחלוקת זו. העוררת סברה גם היא, כי כך נכון יהיה לסיים מחלוקת זו.
- 3.8. להפתעת שבא ים כמו גם להפתעת העוררת, טרפד המשיב את ההסדר.
- 3.9. בסירובו להסכים להסדר המוצע, מבלי שיהיו לו כל נימוקים הגיוניים ו/או סבירים, גרר המשיב את הועדה כמו את גם הצדדים, להליך ארוך, מתיש, מיותר ויקר.
- 3.10. אי הסבירות בהתנהלות המשיב מקבלת משנה תוקף, זאת כאמור בפרוטוקול הועדה מיום 01.12.2015, לפיו, ויתר המשיב (כמו יתר הצדדים), על זכותו לחקור את המצהירים, ובכך, למעשה הודה בטעות התנהלותו לרבות בחוסר הסבירות להתנהלותו זו.
- 3.11. ביום 16.02.2016, שילמה שבא ים את חוב הארנונה מושא תקופת הערר (כטענת שבא ים), זאת לאחר שהתגברה על הקשיים הפרוצדורליים אותם העמיד המשיב.
- 3.12. עניינה של שבא ים במחלוקת שבין העוררת והמשיב מסתכם למעשה ובפועל רק בחיוב ארנונה שבין 26.12.2012 ועד ליום 20.1.2013, ויתר נושאי המחלוקת שבין העוררת והמשיב, אינם מעניינה.
- 3.13. טוב היה עושה המשיב, וכך גם מצופה הימנו, אם בטרם גרר את כל הצדדים להליך ארוך, מיותר, ויקר, היה בודק את הדברים, ומן הסתם היה מגלה, כי פנייה לשבא ים, הייתה פותרת את עניין תשלום ארנונה לתקופה זו.
- 3.14. נוכח האמור לעיל מתייתר כל צורך בדיון בערר זה, והועדה מתבקשת לקבוע, כי שבא ים אינה חבה כל חוב למשיב; כי שבא ים אינה חבה כל חוב לעוררת.

4. תמצית טיעוני המשיב

- 4.1. סעי' 325 ו- 326 לפקודת העיריות מטרתם להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות מס ארנונה. אין חולק כי ההודעה שמסרה שבא ים מהווה הודעת חדילת חזקה כדן.
- 4.2. בהתאם להלכה הפסוקה, די בהודעה בכתב בדבר הפסקת החזקה על מנת להביא לשינוי זהות המתזיק, וככלל, העירייה אינה נדרשת לערוך בדיקות משלה בנוגע לזהות המתזיק בנכס. מקרה זה אינו יוצא מגדר הכלל.
- 4.3. טענות העוררת והראיות מטעמה, מחזקות את טענת המשיב כי המקרה דנן הינו סכסוך אזרחי בין צדדים, אשר המשיב אינו צד לו.
- 4.4. אין חולק כי העירייה פעלה כדן עת הסתמכה על הודעת החדילה שהתקבלה משבא ים ורשמה את העוררת כמתזיקה בנכס. לפיכך, אין להתערב בהחלטת המשיב לרשום את העוררת כמתזיקה בנכס על סמך הודעת חדילת החזקה שנתקבלה אצלה.

- 4.5 הגם שהחייב הוסב ע"ש העוררת החל מ- 26.12.12, היא לא פנתה לעירייה בבקשה לחילופי מחזיקים, להעברת החזקה בנכס על שם הגורם שלשיטתה מתזיק בנכס.
- 4.6 ב- 1.1.13 הוגשה השגת העוררת בטענה לפיה שבא ים ממשיכה להחזיק בנכס, וכי העוררת מנהלת נגד שבא ים תביעה לפינוי המושכר עם סיום חוזה ההרשאה (להלן: "תביעת הפינוי"). להשגה צורף הדף הראשון של תביעת הפינוי אשר ממילא לא ניתן ללמוד ממנו דבר לגבי טענות העוררת בדבר המחזיק בנכס.
- 4.7 כתב תביעת הפינוי, אשר הוגש על ידי העוררת נגד שבא ים ומנהלה ונגד גלינה ומנהלה, צורף לראשונה במלואו לכתב הערר. מתביעת הפינוי לא ניתן ללמוד דבר לגבי החזקה בנכס בתקופה שתחילתה ביום 26.12.2012. על כן, תביעת הפינוי אינה מסייעת בידי העוררת להוכחת טענתה בדבר (א) החזקתה בנכס בתקופה שבמחלוקת במסגרת הערר דנן. אמנם הליך תביעת הפינוי הסתיים בדרך של הסדר שקיבל תוקף של פסק דין, אלא שמדובר בהסכם פשרה שנחתם בין העוררת לגלינה, במסגרת תביעת הפירוק שניהלה העוררת נגד גלינה והמחייב את גלינה בתשלום דמי הרשאה (להלן: "הסכם הפשרה"), ואין בהסכם זה כדי להעיד מי בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס אשר מוטלת עליו חבות בארנונה בתקופה שבמחלוקת בערר דנן.
- 4.8 העוררת טוענת כי שבא ים קיימה אירועים בנכס לפני ואחרי הגשת ההשגה (ב- 1.1.13 וב- 24.2.13). טענות אלה נטענו לראשונה בכתב הערר, וממילא, נטענו בעלמא, ללא אסמכתאות התומכות בכך.
- 4.9 שבא ים עומדת על טענתה כי הפסיקה להחזיק בנכס החל ממועד הודעת החדילה שמסרה לעירייה (ר' סעי' 4.ב. לסכיומי שבא ים). שבא ים בחרה שלא להגיש ראיות מטעמה להוכחת טענותיה והן נטענו בעלמא. שבא ים מציינת בסכיומיה כי השכירה את הנכס בשכירות משנה לגלינה, אך לא הציגה כל אסמכתא מטעמה, דוגמת הסכם שכירות, המעיד על משך תקופת השכירות, פרטי המושכר, על מי מוטלת חובת תשלומי הארנונה לעירייה, למי שולמו תשלומים בגין שכירת הנכס וכיוצ"ב.
- 4.10 יודגש עוד, כי גלינה מעולם לא נרשמה בעירייה כמחזיקה בנכס, לא לפני ה- 25.12.12 ולא לאחר מכן.
- 4.11 הליך הפירוק שנוהל בין העוררת לגלינה אינו רלבנטי למחלוקת בערר דנן. הסכם הפשרה נחתם בין העוררת לבין המנהל המיוחד של גלינה (בפירוק). שבא ים אינה צד להסכם הפשרה. בנוסף, ההסכם מתייחס אך ורק לתשלום דמי ההרשאה לעוררת ולא ניתן ללמוד מההסכם מה כוללים דמי ההרשאה או מי מחזיק בנכס. הסכם הפשרה אינו מעיד כי שבא ים החזיקה בנכס, כטענת העוררת בהשגה ובערר שהגישה, ואף לא מעיד כי לשיטת שבא ים היא אינה המחזיקה בנכס. הסכם הפשרה האמור אינו מסייע בידי העוררת להוכחת טענתה כי אינה מחזיקה בנכס, תרף החבות המוטלת עליה כבעלים בהתאם לסעי' 326 לפקודת העיריות ולאור הודעת החדילה של שבא ים לפיה פעלה העירייה.

- 4.12. הסכם הפשרה אינו מעיד כי מדובר בשימוש העולה כדי "החזקה בנכס" לעניין החבות בארנונה כלפי העירייה, ומכל מקום, הוא אינו מעיד כי העוררת אינה המחזיקה בנכס לעניין הטלת החבות בתשלום מס ארנונה כלפי העירייה. העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה המוטל עליה להוכיח כי אינה המחזיקה בנכס, וכי שבא ים היא שהחזיקה בנכס. יצוין, כי הסכם הפשרה כלל אינו מתייחס לתקופה שבין 19.1.13 – 26.12.12. העוררת ו/או שבא ים נמנעו מלטעון או להציג הוכחות באשר לזהות המחזיק בנכס בתקופה זו.
- 4.13. העוררת נסמכת בטענתה על סעי' 4 להסכם הפשרה אשר מתחיל במילים: "ביום 15.10.13 ישיב המנהל המיוחד את החזקה במושכר לידי המשכירה כשהוא ריק ופנוי מכל חפץ ו/או אדם". ראשית, האמור בסעיף אינו עולה בקנה אחד עם טענת העוררת, כי המחזיקה בנכס בתקופה הרלבנטית היא שבא ים ואינו מסייע לטענתה זו.
- שנית, לא ניתן ללמוד מההסכם מה החיוב המשפטי שהוסכם בין הצדדים או שאליו התכוונו הצדדים, הנובע מהמילים "השבת החזקה במושכר", ואין בכך להעיד כי העוררת אינה מחזיקה, לעניין תשלום הארנונה לעירייה.
- 4.14. גם אם המשיב היה מסכים לשיטת העוררת, כי הסכם הפשרה מתייחס לתקופה שבה חבה גלינה כלפי העוררת בתשלום בגין שכירת הנכס מתוקף הסכם ביניהן (הסכם שלא הוצג מעולם ע"י העוררת), הרי שמדובר בתקופה קצרה משנה אחת, המשכיר הוא החייב בארנונה.
- 4.15. יש לדחות את ערר 140010081 על הסף. במועד הגשת ההשגה השומה הפכה תלוטה, והעוררת איבדה את זכותה להגיש השגה על חיובה, וכן את זכותה להגיש ערר.
- 4.16. לחילופין, לטענת העוררת כי חלק משטח הנכס (446 מ"ר) משמש עוברים ושבים ללא הגבלה ולכן יש לסווגו רחוב, נטענה בעלמא, והעוררת לא הציגה הוכחה לכך.
- 4.17. גם טענת העוררת בדבר מתן פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש, נטענה בעלמא ולא הוכחה על ידי העוררת. אשר לשלוש התמונות שצורפו כנספח 8 לתצהיר, הן אינן מהווה הוכחה תקפה למצבו של הנכס בתקופה הרלבנטית, בפרט, מאחר שהן אינן מתוארכות, והעוררת לא הוכיחה מתי הן צולמו והיכן.
- 4.18. יודגש, כי על העוררת מוטל נטל ההוכחה, והיא לא הרימה אותו. העוררת פנתה לעירייה ביום 1.12.13 בטענות המתייחסות לתקופת עבר, למצב עובדתי שהיה קיים בנכס לפני מועד פנייתה, וכבר אז לא הציגה אסמכתאות לכך. מדובר במקרה בו אין בכוחה של העירייה לבדוק את טענותיה של העוררת, בייחוד בהיעדר ממצאים עובדתיים שלא הומצאו מצד העוררת התומכים בטענותיה ומבססים אותה.

5. דיון והכרעה

5.1. לאחר שבחנו את טענות הצדדים הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את העררים.

5.2. ערר מס' 140008065

5.2.1. עניינו של הערר דגן הינו שאלת החזקתה של העוררת בנכס, וזאת לאור הודעת חדילה שנתקבלה בעיריית תל אביב מאת שבא ים, שהיתה רשומה כמתזיקה בנכס עד לאותו מועד.

5.2.2. בעקבות הודעת החדילה של שבא ים, רשם המשיב את החזקה בנכס על שם הבעלים - היא העוררת.

5.2.3. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:

"325. חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מתזיקם 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".

5.2.4. סעיף 326 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:

"326. נעשה אדם בעלו או מתזיקו של נכס שמושתלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מתזיק 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".

5.2.5. מטרתם של סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המתזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה.

ראה לעניין זה:

בר"ם 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, (פורסם בנבו):

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

- 5.2.6. על אף האמור לעיל, וכפי שנקבע בפסיקה, ישנן נסיבות מסוימות בהן נדרש המשיב לערוך בדיקה מקיפה יותר, ולבדוק באופן אקטיבי אם חל שינוי בחוקה בנכס (בר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (פורסם בנבו)).
- 5.2.7. גם אם היתה מקובלת עלינו טענת העוררת, כי המקרה דנן, הינו מקרה בו היה על המשיב לערוך בדיקה מקיפה יותר, משהובא לידיעתו, כי שבא ים עדיין מחזיקה במבנה ואף מקיימת אירועים בנכס, הרי שלא היה בכך כדי להביא לקבלת הערר.
- 5.2.8. גם אם נצא מההנחה, כי אם היה המשיב עורך בדיקה בנכס בזמן אמת, לאחר קבלת פניית העוררת, היה מגלה, כי העוררת אינה מחזיקה בנכס אלא שבא ים (כטענת העוררת), הרי שממילא שבא ים שילמה את חיובי הארנונה שבין 26.12.2012 ועד ליום 20.1.2013, וממילא תקופה זו אינה עומדת עוד לדין.
- 5.2.9. לפיכך, השאלה הנשאלת היא, מי היה בעל הזיקה הקרובה ביותר בנכס, החייב בתשלומי הארנונה, בתקופה שמיום 20.1.2013 ועד ליום 20.10.2013, מועד בו נרשמה פדני כמחזיקה בנכס.
- 5.2.10. מהראיות שהוצגו בפנינו, מתצהירי העוררת, מתצהירי שבא ים, ומההסדר אליו הגיעו גלינה והעוררת עולה, כי גלינה החזיקה בנכס החל מיום 20.1.13 (סעיף 2 להסדר) ועד ליום 15.10.2013 (ראה סעיף 4 להסדר, לפיו גלינה תפנה את הנכס ביום 15.10.2013).
- 5.2.11. אין בידינו כל מידע מכח מה החזיקה גלינה בנכס החל מיום 20.1.2013. העובדה שהסכם הפשרה נחתם בין גלינה לבין העוררת, ואילו שבא ים לא היתה צד לו, מעידה כי בתקופה שלאחר יום 20.1.2013 גלינה שכרה באופן ישיר את הנכס מהעוררת.
- 5.2.12. במצב דברים זה, תקופת התזקתה של גלינה בנכס הינה מיום 20.1.2013 ועד ליום 15.10.2013, קרי - פחות משנה, וכבר מן הטעם הזה העוררת היא שחבה בתשלום הארנונה בגין תקופה זו.
- 5.2.13. העובדה שהעוררת לא הודיעה על חילופי מחזיקים בנכס לאחר הודעת התדילה של שבא ים, ובשום שלב לא הודיעה למשיב כי גלינה היא המחזיקה בנכס, והעובדה שבפועל בשל כך גלינה גם לא נרשמה כמחזיקה בנכס, מחזקת את הטענה, כי גם אם גלינה החזיקה בנכס, היא איננה מחויבת בתשלום הארנונה בגינו.
- 5.2.14. נוכח האמור לעיל, העוררת לא הוכיחה בפנינו, כי על אף היותה הבעלים של הנכס היא אינה חבה בתשלום הארנונה בגין התקופה שמיום 20.1.2013 ועד למועד העברת החזקה לפדני, ולפיכך אנו דוחים את הערר.

5.3. ערר 140010081

- 5.3.1. לאחר שבחנו את ערר 140010081, הגענו למסקנה, כי גם אותו יש לדחות.
- 5.3.2. עניינה של פניית העורר היה בקשה לקבלת פטור לנכס לא ראוי לשימוש וכן להפחית משטח הנכס שטח שהוא בבחינת "רחוב".

5.3.3. פטור לנכס לא ראוי לשימוש

5.3.3.1. הגם שניתן לקבל את טענת העוררת שהשגתה הוגשה במועד, הרי פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש), ניתן לקבל רק ממועד משלוח הבקשה.

5.3.3.2. לשונו המפורשת של סעיף 330 לפק' העיריות, קובעת כי: "אין האמור גורע מהבותו של מהזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פירעונם לפני מסירת ההודעה".

5.3.3.3. העובדה שהעוררת פנתה למשיב ביום 1.12.2013 בטענה המתייחסת לתקופת העבר, לאחר שפדני כבר קיבלה חוקה בנכס, יש כדי להביא לדחיית הערר, נוכח הקושי של המשיב לבדוק את טענותיה של העוררת.

5.3.3.4. הגם שהפסיקה הקלה עם נישומים, בקבעה כי ניתן להחיל הפטור גם קודם למשלוח ההודעה, הרי הקלה זו הוגבלה למקרים בהם היתה העירייה מודעת לנסיבות המזכות בפטור קודם למועד משלוח ההודעה.

5.3.3.5. בפועל לא הוכח ואפילו לא נטען בפנינו, כי היו בידי המשיב נתונים אודות מצב הנכס בתקופה הרלוונטית.

5.3.3.6. גם בהתעלם מהאיחור שבהגשת הבקשה, היינו דוחים את הבקשה לפטור כאמור. סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.

5.3.3.7. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולענין התנאי שבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש... העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו. המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי וכדי להיכנס בגדר הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.

.....

השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "למשאראנו אכירנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר".

5.3.3.8. עוד נקבע בהלכת המגרש המוצלח, כי "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי", וכי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו, אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו, על מנת לקבוע כי הנכס אינו זכאי לפטור על פי הסעיף.

ראה גם:

עת"מ (ב"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב ו2781 אחרים (פורסם בנבו);

עת"מ (ת"א) 279/07 א.ב.גילדן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו).

5.3.3.9. במקרה דנן, התמונות שהביאה העוררת אינן מוכיחות כי מדובר בנכס שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי שהוא, ומשהעוררת לא הביאה ראיות אחרות לתמוך טענותיה, הרי שהגענו לכלל דעה, כי הנזק שהוצג בפנינו, אינו כזה המאפשר קביעה כי הנכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי, בוודאי לא באופן רטרואקטיבי.

5.3.4. הפחתת השטח שהינו בבחינת "רחוב"

5.3.4.1. לטענת העוררת, חלק משטח הנכס (446 מ"ר) משמש עוברים ושבים ללא הגבלה ולכן יש לסווגו רחוב.

5.3.4.2. העוררת טענה טענתה זו בעלמא ולא הוכיחה כי שטח של 446 מ"ר נכנסים בגדר "רחוב" באופן המזכה אותה בפטור מארנונה, ולא הוכיחה כי בתקופה בה החזיקה העוררת בנכס לא היתה לה שליטה בשטח אשר הפכה אותו לבר חיוב בארנונה.

5.3.4.3. נוכח העובדה שהעוררת פנתה רק ביום 1.12.2013, בטענות המתייחסות לתקופת עבר, כאמור ללא ראיות כלשהן בעניין זה, ולאחר שהחזקה בנכס כבר עברה לפדני, באופן שהמשיב עצמו לא יכול היה לבדוק את טענות העוררת, הרי שהגענו לכלל דעה, כי העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכיח כי יש לסווג חלק משטח הנכס "רחוב".

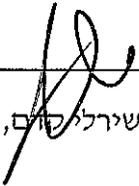
5.4. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל אנו דוחים את העררים.

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

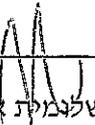
6. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

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 06.09.16


 חברה: שירלי קדוש, עו"ד


 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


 יו"ר: שלמה ארליך, עו"ד

41611105W

ערר 140012830

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

העורר: מנחם מנדל ריבקיין

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינם נכסים המצויים ברחוב אליעזר קפלן 12 תל-אביב, הידועים בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000201076, ונכס מס' 2000201106.
2. הצדדים הגישו לועדת הערר הודעה לפיה אין מחלוקת ביניהם, כי בנכס 2000201076 מתבצעת פעילות של תיקוני טלפונים ניידים בלבד, כי בשטח של 12.6 מ"ר בנכס 2000201106 מתבצעת פעילות של תיקוני טלפונים ניידים בלבד, וכי שאר שטח נכס 2000201106 מסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
נכס 2000201076 ו-12.6 המ"ר האמורים מנכס 2000201106 (להלן: "הנכסים").
3. במסגרת ההודעה האמורה, הודיעו הצדדים כי הם מוותרים על שלב ההוכחות, ומבקשים לקבוע את התיק לסיכומים, בשאלה האם יש לסווג נכס אשר מתבצעים בו תיקוני טלפונים בלבד בסיווג יתעשייה ומלאכה.
4. אנו נעתרנו לבקשה והצדדים הגישו סיכומיהם, מבלי שנוהל דיון הוכחות.
5. **תמצית טיעוני העורר**
 - 5.1. מלאכתם של העובדים בנכסים, אינה שונה ממלאכתם של "עובדי מלאכה" בבתי מלאכה דומים אחרים, לגביהם פסקו הערכאות, לרבות ועדת הערר, כי סיווג הארנונה המתאים לפעילותם הינו "מלאכה". למשל: עובדים העוסקים בתיקון טלוויזיות או בתיקון מחשבים.
המשותף לכולם הוא עבודת כפיים באמצעות מיכון או מכשור, כגון מברגים, מכשור חשמלי או מכשור אלקטרוני, לשם ביצוע מלאכת התיקון בבית המלאכה.
 - 5.2. לפי פרט 2 לתוספת השנייה בצו הרחבה בענפי המלאכה והתעשייה הזעירה 1980, עובד בתחום החשמל/אלקטרוניקה, נחשב עובד במקצוע מלאכה.
 - 5.3. בבר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מרסייה בע"מ (20.12.10) (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד מישל מרסייה"), נפסק כי יש לפרש "בית מלאכה" בהתאם להגדרה המילונית והמקובלת, המגשימה את תכלית החוק ושומרת על אחידות פרשנית, וכי יש להעדיף את הסיווג הספציפי המתאים יותר למלאכת הכפיים בה עוסק הספר, שבמובן מסוים הוא "מתקן" את מחלפות הראש של לקוחותיו – על פני הסיווג השיורי של "בניינים שלא למגורים".
 - 5.4. בעע"מ 2503/13 זהר נ' עיריית ירושלים (4.2.15) (פורסם בנבו) (להלן: "עניין זהר"), פסק ביהמ"ש העליון כי מכבסה שעוסקים בה במלאכת כיבוס וגיהוץ, תסווג כ"בית מלאכה" ולא כ"שירותים", בהתאם להגדרה המילונית של "מלאכה" ולפי ההיגיון והשכל הישר, המורים שעבודת ידיים מתבצעת גם באמצעות מיכון, ומשכך בית מלאכה הינו שילוב בין מאפייני תעשייה ומאפייני שירותים.
 - 5.5. עסקים דומים לעסקו של העורר, כגון מעבדה לתיקון מכשירי חשמל ואלקטרוניקה, ומעבדה לתיקון המחשבים סווגו על ידי ועדות הערר בסיווג מלאכה (ראה: ערר 140010128 יחזקאל בנימיני נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א (26.1.15); עררים 140010869/140009687 אייבורי מחשבים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א (29.6.15)).

- 5.6. בעמ"נ 27754-05-11 מאיר אשל נ' ועדת ערר על קביעת ארנונה כללית תל אביב יפו ואח' (14.12.11) (פורסם בנבו), סווג נכס המשמש כאולפן הקלטות ובו עובדים עובדי האולפן באמצעות מיכון של ההקלטה והעריכה יסווג כ"בתי מלאכה". ראו גם: עמ"נ 2110-07-11 פינגולד נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב- יפו (3.4.12) (פורסם בנבו).
- 5.7. בעת"מ (ת"א) 234/07 אור בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א (12.9.10) (פורסם בנבו), נפסק כי בית דפוס הוא בגדר "מלאכה" לצרכי ארנונה, אף אם עיקר פעילותו אינה יצרנית, אלא פעילות המספקת שירותי דפוס ללקוח.
- 5.8. כעולה גם מפסיקת ביהמ"ש העליון בעניין זהר, סיווג הארנונה אינו נגזר מגודל המברג או משקל הפטיש שאוחז עובד המעבדה בידו, וגם לא מעוצמת הרעש שהוא מפיק בעבודתו, או ממידת התחכום הטכנולוגי של המכשור שבו הוא משתמש, אלא מאופי הפעילות הנעשית בנכס.
- 5.9. למען הזהירות, גם אם היה מקום להתלבטות בין סיווג מלאכה לסיווג אחר, מן הדין לבחור בפרשנות המצמצמת את הפגיעה באזרת, כפי שנפסק בע"א 10977/03 דור אנרגיה נ' עיריית בני ברק (30.8.06) (ראו גם: ע"א 7764/04 מנהל מיסוי מקרקעין רחובות נ' חפציבה בע"מ (5.8.10) (פורסם בנבו).

6. תמצית טיעוני המשיב

- 6.1. הערר דנא חל על שנת המס 2015 בלבד ולא ניתן להחילו רטרואקטיבית על שנות המס 2013 ו-2014.
- 6.2. המדובר בחנות לממכר אביזרי טלפונים ניידים, אשר הן בצמוד אליה וכחלק אינטגרלי מהשטח, והן בשטח קטן נוסף, מתבצע שירות תיקון טלפונים ניידים.
- 6.3. מרכז הכובד של העסק הוא מתן שירותים, ולפיכך הוא צריך להיות מסווג בתעריף "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים שירותים ומסחר".
- 6.4. תכליתה של החקלה בארנונה, לבתי מלאכה, כפי שפורט בפס"ד מישל מרסייה, הינה ביסוד סוציאלי, היינו מטרתה לתת מענה לאותם בעלי מלאכה קטנים, אשר מתח הרווחים שלהם קטן מאוד, והם נותנים שירות חיוני למתגוררים בשכונות המגורים בעיר, כגון סנדלר, חייט וכו', ואשר יש לרשות המקומית רצון לאפשר להם להתקיים בתחומה.
- 6.5. בעמ"נ 30939-10-10 איי אל ויופוינט נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, הבהיר בית המשפט, כי לא ניתן להגמיש לרמה מלאכותית את הגדרת בית מלאכה, כך שתכלול גם נכסים שאינם קרובים במהותם יותר לסיווג זה.
- 6.6. בענייננו, העורר לא טען כי היקף הכנסותיו נמוך, ולא הוצגו נתונים באשר להיקף הכנסותיו. באשר לחיוניות השירות אין עסקינן בשירות חיוני. העיסוק בנכס הוא בתחום מכירת ציוד לטלפונים ותיקונם.
- 6.7. גם על פי השכל הישר והמובן המילולי הרגיל של המלים בית מלאכה או בעל מלאכה, בלתי מתקבל על הדעת כי אדם סביר יראה בעסק מכירת ושירות תיקון טלפונים כבית מלאכה.

6.8. השימוש הנדרש לצורך הקטגוריה שבסעיף 3.3.1 לצו הארנונה, נבחן על פי המבחנים שנקבעו בפסיקה בדבר קיומה של פעילות ייצורית (ע"א 1960/90 פקיד שומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ)

6.9. בעניין זהר חודדה ההלכה שנקבעה בפס"ד מישל מרסייה, נערכה הבחנה ברורה בין הקטגוריות שירותים, תעשייה ומלאכה, ונקבע כדלקמן:

- שירותים מתאפיינים ב"..." מתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל ידי בעל מקצוע חופשי..."
- תעשייה היא פעילות במבנה תעשייתי באמצעות מכונות ופועלי ייצור או בייצור המוני של מוצרים על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי.
- בית מלאכה הוא מקום בו מתבצעת פעילות של עבודת כפיים באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול").

6.10. מעניין זהר ניתן להסיק, כי נותני השירותים המובהקים בנכסים, אינם יכולים להיחשב כפועלי צווארון כחול והעסק שהעורר מנחל אינו בית מלאכה.

6.11. ויודגש פעילות של תיקון פלאפונים במעבדה סטרילית תוך התמקדות בבעיה ספציפית בכל מכשיר ומכשיר, אינה יכולה להיכנס להגדרה של בית מלאכה. בשונה מסנדלר הפועל בשטח מצומצם, והינו בעל מתח רווחים נמוך וקיים יסוד סוציאלי במיקומו בעיר, אין מעבדת פלאפונים עונה להגדרות המופיעות בפס"ד מישל מרסייה.

6.12. הפעילות אינה מקיימת את מבחן יש מוחשי חדש מאחר והמוצר כבר מוכן ופעילות העורר הינה תיקון הטלפונים. אין המדובר בהפיכת חומר גלם למוצר אלא צורה נאותה יותר ומסודרת יותר ערוכה היטב של נתונים ומידע..."

6.13. הן לפני עניין זהר והן לאחריו, ההיגיון הבריא והשכל הישר מובילים למסקנה כי הפעילות המבוצעת בנכס נשוא הערר אינה יכולה להיחשב אף לא בדוחק כצווארון כחול (low tech), שמבצעים פעילות של עבודת כפיים באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ומספקים שירותים חיוניים לציבור שרווח מעט בצידם (וזאת אף אם חלק מהשירותים הניתנים אצל העורר, נדרשים לעבודת ידיים).

6.14. עוד יוער, כי קשה להגדיר את עבודת התיקון של מכשיר פלאפון, הדורשת מכניקה עדינה בתנאי מעבדה, כמלאכת כפיים כפי שנפסק בעניין זהר.

6.15. לא ניתן להתכחש לכך שבנכס מתבצעת מכירה של אביזרי וציוד טלפונים ניידים, וברי כי לא לכך התכוון המחוקק בקבעו תעריף מופחת לבתי מלאכה כגון סנדלריות או מתפרות הסובלות מרווחים נמוכים ומתקיימות בדוחק.

6.16. סמיכות החלק הייצורי, מינורי ככל שיהיה, לעסק המסחרי, שוללת מכל וכל את ההצדקה לסיווג הנכס כבית מלאכה ו/או תעשייה.

6.17. בערר 140010220 פלאפון בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, נקבע כי מרכז הכובד ברוב שטחו של הנכס הינו מתן שירותים, מכירות ושיווק. השירותים, אף אם עניינם בשירותי תיקון ובאתריות שניתנים. ללקוחות העוררת, אינם הופכים את אותו חלק בנכס לבית מלאכה. פיצול כזה יחטא למטרות ההקלה מהטעם הסוציאלי שניתנו בחיובי ארנונה לבתי מלאכה קלאסיים כדוגמת הנגר החייט וכ'.

6.18. עסקינן בשטח אינטגרלי ורציף בעל כניסה אחת, אשר כל חלוקה בו תהיה מלאכותית לחלוטין.

6.19. גם הקומה הנוספת משרתת את התנות בקומה הראשונה והינה חלק אינטגרלי ממנה.

6.20. מרכז הכובד של העסק אינו של תעשייה ומלאכה כי אם חנות לממכר אביזרי טלפונים ניידים, ולפיכך הוא צריך להיות מסווג בתעריף בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים שירותים ומסחר.

6.21. ראו בר"מ 1715/05 אורנה מגנזי נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה (פורסם בנבו); וראו גם ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון (פורסם בנבו).

7. דיון והכרעה

7.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, לרבות פסקי הדין והחלטות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להתקבל, וזאת בגין שנת הגשתו – 2015.

7.2. כאמור לעיל, הצדדים הודיעו לוועדה, כי השאלה היחידה שבמחלוקת הינה "האם יש לסווג נכס אשר מתבצעים בו תיקוני טלפונים בלבד בסיווג 'תעשייה ומלאכה'.

7.3. בסיכומי הרחיב המשיב את טיעונו, וביקש כי נבחן את השאלה שבמחלוקת, גם בשים לב לעובדה נוספת, שלא בא זכרה במחלוקת כפי שהוגדרה על ידי הצדדים, ולפיה כי הנכס שבמחלוקת, הינו חלק אינטגרלי מנכס גדול יותר, בו מתבצעת פעילות מסחרית.

7.4. אנו סבורים, כי מדובר בהרחבת החזית שבמחלוקת, כפי שהוגדרה על ידי הצדדים עצמם, וכבר משום כך, הננו סבורים כי אין להידרש לנתון נוסף זה. עם זאת, ומבלי שיש בכך להתיר את הרחבת החזית, בתנו גם סוגיה זו, וכפי שיפורט להלן, הגענו לכלל דעה כי בנסיבות העניין, מסקנתנו אינה משתנה, וכי גם לו היתה המחלוקת מוגדרת על ידי הצדדים באופן המוצג על ידי המשיב בסיכומיו, היה הערר מתקבל.

7.5. ניתוח המבחנים שנקבעו בעניין מרסייה ובכללם מבחן הפירוש המילוני, ומבחן תכלית החוק, כמו גם את החידוד להלכה שנקבע בעניין זוהר, מוביל אותנו למסקנה, כי בניגוד לעמדת המשיב, ניתן ונכון לסווג את הפעילות בנכסים כמלאכה.

7.6. מקבלים אנו את עמדת העורר, כי אין כל הבדל מהותי ורלבנטי לצורך סווג הארנונה, בין עבודת הכפיים הנעשית בנכסים בעזרת המיכון והמכשור המתאימים לתיקון טלפונים ניידים, ובין מעבדות מסוגים אחרים, אשר מתקנות טלוויזיות, מחשבים, מכשירי חשמל, או מוצרים אחרים, בעזרת מיכון ומכשור המתאים לכך, אשר הוכרו כמלאכה, כמו גם לעבודות כפיים מודרניות אחרות דוגמת אלה שההלכה הפסוקה קבעה שהינן "מלאכה", הגם שהמלאכה אינה נעשית בידיים חשופות אלא באמצעות מיכון ומכשור מתאים.

ראו לעניין זה :

ערר 140010128 יחזקאל בנימיני נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א (26.1.15), בו נקבע, כי יש לסווג מעבדה לתיקון מכשירי חשמל ואלקטרוניקה בסיווג "בתי מלאכה".

עררים 140010869/140009687 אייבורי מחשבים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א (29.6.15) (פורסם בנבו), שם נקבע כי שטח מעבדה לתיקון המחשבים יסווג בסיווג "בתי מלאכה".

7.7. בניגוד לעמדת המשיב, אנו סבורים, כי על פי השכל הישר והמובן המילולי הרגיל של המלים בית מלאכה או בעל מלאכה, בלתי מתקבל על הדעת כי אדם סביר לא יראה בעסק של תיקון טלפונים כבית מלאכה.

7.8. העובדה שעבודת התיקון של מכשיר סלולארי, דורשת מכניקה עדינה בתנאי מעבדה, אין בה כדי לסתור את העובדה שמדובר במלאכת כפיים.

7.9. לאור האמור לעיל, ולאור גדר המחלוקת כפי שהוגדרה על ידי הצדדים, אנו סבורים כי דין הערר להתקבל.

7.10. כפי שהבהרנו לעיל, עמדתנו האמורה, אינה משתנה גם בהנחה כי הנכס שבמחלוקת, הינו חלק אינטגרלי מנכס גדול יותר, בו מתבצעת פעילות מסחרית בנסיבות העניין. אנו סבורים כי בנסיבות העניין, בהם התיקונים מבוצעים בנכס אחד נפרד ובשטח נוסף מתוך נכס אחר, הגם שביתרת השטח האחר מבוצעת פעילות מסחרית, ומשהוסכם כי בשטח הנכסים מושא המחלוקת מתבצעת עבודת תיקון בלבד, אין מניעה לסווג את הנכס בשני סיווגים שונים, בהתאם לשימוש שנעשה בכל חלק, ולחייב את החלק האחד בסיווג 'תעשייה ומלאכה' והאחר בסיווג השיורי.

7.11. הלכה פסוקה היא כי יש לסווג נכס בהתאם לשימוש שנעשה בו. מקום בו מדובר במתקן "רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד. רק מקום בו מדובר במתקן רב תכליתי בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצלן לצורך הסיווג.

7.12. על פי ההלכה הפסוקה, שאלת אופיו של מתקן זה או אחר נבחנת בשים לב לזיקה הקיימת בין תכליתה של יחידה אחת לתכליתה של היחידה הסמוכה, ובשים לב לשאלה אם השימוש בחלק ספציפי הכרחי למהות הארגון בנכס ולמימוש תכליתו.

7.13. לא הוכח בפנינו כי הפעילות של תיקון הטלפונים אינה עומדת בפני עצמה, וכי היא תלויה ושלובה בפעילות המסחרית. נהפוך הוא.

7.14. אשר על כן, אנו סבורים, כי אין מניעה וכי נכון לפצל את נכס 2000201106 לשתי תכליותיו.

7.15. אשר על כן, ולאור הנתונים שהוצגו בפנינו, אנו קובעים כי בנכס 2000201076 ושטח של 12.6 מ"ר מנכס 2000201106 יסווגו בסיווג "בית מלאכה", וזאת לשנת 2015.

7.16. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר.

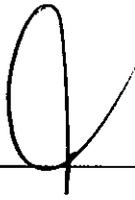
7.17. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

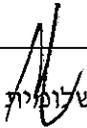
8. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

9. 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.

10. ניתן בהעדר הצדדים ביום 06.09.16


 חברה: שירלי גידם, עו"ד


 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


 יו"ר: שלומיק ארליך, עו"ד

434\1\105ע

ערדים 140013149 ו-140011901

140014794

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

טודהלו ישראל בע"מ

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה

המשיב:

החלטה

1. עניינם של העררים דן הינו נכס הנמצא בקומת קרקע בדיזינגוף סנטר, תל אביב (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. הנכס כולל חנות (כ-13 מ"ר) ושירותים ציבוריים, המשמשים את ציבור באי הקניון. שטח השירותים הציבוריים כולל תאי שירותים, וחדר החתלה הכולל שירותים, ושטחי המעבר אליהם.

2.2. הנכס שימש בעבר את דיזינגוף סנטר כשירותים ציבוריים. במסגרת התחייבויותיה החוזיות מול דיזינגוף סנטר, התחייבה העוררת כי הוא ימשיך לשמש למטרה זו (ראה ע/1).

2.3. העוררת אינה משלמת דמי ניהול ושכירות עבור שטח השירותים הציבוריים.

- 2.4. אין שירותים ציבוריים נוספים בקומת הקרקע, ואלו השירותים היחידים בעלי גישה לנכים. על כן, בהתאם לדרישות דיזינגוף סנטר, הנכס מהווה שירותי נכים הפתוחים לציבור באי הקניון (ללא תשלום), ובנוסף העוררת מחויבת לאפשר כניסה חופשית לילדים וחוריהם.
- 2.5. בנוסף, תאי השירותים משמשים את לקוחות העסקים הסמוכים, כדוגמת בית הקפה או קפה שלאחרונה נסגר, ובמקומו קמה מסעדת בורגר קינג (אותם העסקים נדרשים לכך במסגרת תנאי רישיון העסק ע"י האגף לרישוי עסקים בעיריית תל אביב).
- 2.6. העוררת אינה חולקת על חיובה בארנונה בגין החנות. הערר מתמקד בשאלת חיוב שטח השירותים הציבוריים.
- 2.7. תחילה הצטמצמה המחלוקת בין הצדדים לשטח תאי השירותים בלבד, הואיל ושטח המעברים הוכר ע"י המשיב כשטח משותף/ציבורי ועל כן פטור, אך המשיב שינה עמדתו, כך שלטענתו כיום, כל שטח הנכס, לרבות שטחי המעברים, בר חיוב הוא.
- 2.8. בעקבות זאת תיקן המשיב את כתב התשובה, תוך חריגה מגדר המחלוקת כפי שהוצבה בכתבי הטענות, ולאחר שכבר נשמעו טענות העוררת בהסתמך על כך. חריגה זו מהווה הרחבת חזית אסורה.
- 2.9. די בכך שלציבור הרחב גישה חופשית לחדר ההחתלה הכולל שירותים בתוכו על מנת לקבל את הערר, הואיל ועל מנת להגיע לחדר ההחתלה יש לעבור במעברים, ולהיכנס לאזור תאי השירותים. אם לא די בכך, כפי שהוכח גם קהלים נוספים (נכים, ילדים ומלוויהם, לקוחות עסקים סמוכים), זכאים לכניסה חופשית לתאי השירותים.
- 2.10. העוררת גובה 3 ש"ח אך ורק מלקוחות החנות שאינם נמנים עם ציבור הנכים או ילדים ומלוויהם או הזקוקים לחדר ההחתלה, או לקוחות העסקים הסמוכים, וגם עלות זו מוחזרת להם בקופון לקניה בחנות.
- 2.11. עיריית תל אביב מקימה ברחבי העיר שירותים ציבוריים אשר השימוש בהם כרוך בעלות 2 ש"ח, כלומר העירייה עצמה גובה תשלום סמלי דומה עבור השימוש בשירותים ציבוריים ברחבי העיר, וזוהי ראייה לכך שעלות סמלית בת שקלים בודדים אינה הופכת תאי שירותים ל"עסק" כפי שמנסה לטעון המשיב.
- 2.12. אמנם לעוררת זיקה חוזית לנכס, אך היא אינה משלמת שכירות ודמי ניהול עבורו, והיא אינה מפיקה ממנו תועלת כלכלית. מבחן החזקה בנכס הינו מבחן המשלב בין החזקה משפטית לחזקה בפועל, כלומר היכולת לשלול חזקה מאחרים. כפי שהראתה העוררת היא מחויבת במסגרת התחייבויותיה החוזיות מול דיזינגוף סנטר שלא למנוע מאחרים שימוש בשירותים הציבוריים, ועל כן הואיל והשימוש בפועל אינו נמנע מהציבור, עסקינן בנכס ציבורי שאינו משמש את העוררת באופן בלעדי, ועל כן אינו בר חיוב בארנונה.
- 2.13. נכסים החייבים בתשלום ארנונה מוגדרים בסעיף 269 בפקודת העיריות (נוסח חדש) כהאי לשנא:
- "נכסים" – בנינים וקרקעות שבתחום העיריה, תפוסים או פנויים ציבוריים או פרטיים, למעט רחוב;

- 2.14. המונח "רחוב" מוגדר בפקודת הפרשנות (נוסח חדש), בזו הלשון:
- "רחוב" או "דרך" לרבות כביש, שדרה, סמטה, משעול לרוכבים או לרגלים, ככר, חצר, טיילת מבוי מפלש וכל מקום פתוח שהציבור משתמש בו או נוהג לעבוד בו, או שהציבור נכנס אליו או רשאי להיכנס אליו".
- 2.15. בע"א 975-97 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות חברת מים בע"מ, ביארה השופטת שטרסברג-כהן את הקשר בין תשלום ארנונה לשימוש, כדלקמן:
- "הימנעות מחיוב בארנונה בגין נכסים שאינם תופסים שטחי קרקע משמעותיים, נובעת מהרציונל שבבסיס רעיון הארנונה, שהוא, גביית תשלום ממנו שמשמש בפועל בקרקע שבתחום שיפוט הרשות המקומית ובשימוש זה מונע הוא מאחרים לעשות כן ונהנה משירותי המועצה הממומנים חלקית על ידי הארנונה".
- 2.16. כפי שהראתה העוררת, השירותים הציבוריים משמשים את העסקים הסמוכים ועל כן מהווים שטחים משותפים הפטורים מארנונה.
- 2.17. סעיף 1.3.1 (ח') לצו הארנונה קובע במפורש כי שטחים משותפים בקומה, בה אין מחזיק בלמעלה מ-80% מהשטח הלא משותף יהיו פטורים מארנונה.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. מדובר בנכס אשר משמש כשירותים בתשלום, אשר בכניסה אליהם קיימת חנות שיש לעבור דרכה על מנת להגיע לשירותים. בחנות נמכרים מוצרים נלווים. בכניסה לחדר השירותים קיים דלפק קבלה מאויש וקופה רושמת, אשר משמשים את החנות ובכניסה לשירותים עומד מתקן לתשלום לצורך כניסה לשירותים.
- 3.2. אין מחלוקת כי העוררת היא המחזיקה הבלעדית בנכס, וזאת מכח הסכם שכירות.
- 3.3. בהקשר לטענת העוררת בעניין "הרחבת חזית", יובהר כי המשיב מעולם לא קיבל כל טענה של העוררת ומעולם לא הסכים באופן מפורש או משתמע להסרת שטח כזה או אחר מחיובה של העוררת. כתב התיקון לתשובה לערר הבהיר את השגגה שנפלה בתשובה עצמה, אולם גם בתשובה נכתב בפירוש כי שטח הנכס הינו 74 מ"ר, ועל כן לא ניתן ללמוד ממנו על הסכמה כלשהי להפחתת השטח.
- 3.4. המונח "מחזיק" חל על בעל הזיקה הקרובה ביותר בנכס. הגישה המקובלת בפסיקה היא כי מחזיק לצורך החיוב בארנונה בדרך כלל יהיה זה מי שעושה שימוש בפועל בנכס, ובמסגרת זאת נהנה או יכול ליהנות מהשירותים שמספקת הרשות המקומית.
- 3.5. בהתאם לכך, מקום בו העוררת הינה שוכרת השטחים, אין משמעות לעובדה כי ישנם גורמים שיכולים להיכנס לנכס ללא תשלום, אלא יש לבחון את מהות הנכס ואת זהות עיקר הנכנסים לנכס, הנכנסים בתשלום.

- 3.6. בע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק (נבו 14.12.99) נקבע, בנוגע לשטח פתוח לחלוטין שהמעבר והשימוש בו היה פתוח לכל דכפין, כי לאור התועלת הכלכלית המופקת מהשטח, יש לשאת בתשלום ארנונה בגינו, ואת החיוב יש להשית על בעל הזיקה הקרובה ביותר לשטח. הדברים מקבלים משנה תוקף בענייננו, שכן אין ספק כי מדובר בשטח מתוחם שהכניסה אליו מותנית בתשלום, והעוררת מפיקה ממנו ערך כלכלי, ואף אם מדי פעם נעשה במקום שימוש על ידי גורמים שהעוררת אינה מרוויחה מהם ישירות (עובדה שלא הוכחה כלל כי גם אם הם נכנסים לשירותים בחינם, אין זה אומר שאינם קונים בחנות), אין בכך כדי לשלול את עובדת היותה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.
- 3.7. העוררת טוענת לאורך כל החליץ כי מדובר בשירותים ציבוריים אשר לפי התניבויות העוררת מול הנהלת דיזינגוף סנטר – הכניסה אליהם חופשית לנכים, ילדים ולהורים הזקוקים לתדר החתלה. העוררת לא הביאה אסמכתאות כלשהן לגבי היקף הכנסות, או היקפי הכניסה של משתמשים ללא תשלום. לא למותר לציין, כי ההיגיון הבריא מתייב את המסקנה, כי עיקר המשתמשים בנכס הינם אנשים בגירים החייבים בתשלום (שכן ילדים לא יגיעו לקניון לבד, והנגישות לנכים בקניון כולו אינה פשוטה, ואף אין להניח כי יבחרו להגיע דווקא לשירותים שבתשלום).
- 3.8. אין מחלוקת כי העוררת גובה תשלום בסך 3 ₪ בעבור השימוש בתאי השירותים, בהיקף ניכר העולה על הנהוג אף בשירותים ציבוריים בתשלום.
- 3.9. כמו כן, אין מחלוקת כי בשטח דיזינגוף סנטר קיימים חדרי שירותים רבים נוספים הפתוחים לציבור הרחב ללא תשלום.
- 3.10. אין מניעה כי הנהלת דיזינגוף סנטר תקבע תנאים מסוימים בנוגע לשטח הנמצא בשטחה, ואין זה אומר כי לא מדובר בעסק לכל דבר ועניין.
- 3.11. בפרוטוקול הדיון מיום 12.1.16 העידה רונית שוורץ, בעלת העוררת ומנהלתה, כי: "בנכס ישנם קהלים שלא משלמים בהתאם להתחייבות שלי מול הסנטר. לקוחות שלי משלמים ומקבלים החזר במסגרת התשלום". "החזר משמעו קופון לשימוש בחנות שלנו". כן המשוכה והעידה העדה, כי אין מוצר ששוויו שווה או פחות משלושה ₪, ועל כן ברור כי הקופון חסר משמעות, מבלי שמוסיפים סכום נוסף על מנת לרכוש דברים בחנות.
- 3.12. לאור האמור, ברי כי מדובר בחלק מהעסק, וסביר מאוד להניח כי העוררת זוכה ללקוחות נוספים הפוקדים את החנות בזכות הענקת שובר עבור תשלום הכניסה לתאי השירותים. שימוש מסוג זה הינו חלק מאסטרטגיה שיווקית לגיימית, אך בוודאי שלא מדובר בשירותים "ציבוריים", אלא בחלק ממנגנון עסקי של העוררת – אשר שכרה את כל הנכס.
- 3.13. העוררת הודתה כי אף התשלום של ה-3 ₪ אותם היא גובה לצורך כניסה למתחם השירותים הינו רווח נקי, היות והיא אף לא משלמת דמי שכירות עבור השטח, ובתמורה עליה לעמוד במספר דרישות של הנהלת הסנטר. העובדה שהמודל הכלכלי והעסקי של העוררת כולל הסדר מסוים עם הנהלת הקניון אינה רלבנטית לצרכי חיוב בארנונה, וכך גם סוגית הרווחיות מהנכס.
- 3.14. גבי שוורץ עצמה העידה כי היא מתחזקת את השירותים אשר בעבר היו שירותים ציבוריים. לפיכך אף היא מודעת לעובדה, כי כעת כלל לא מדובר בשירותים ציבוריים.

- 3.15. על פי עדות העוררת, לפיה אם התנות סגורה אי אפשר להיכנס לשירותים, אין כל עוררין כי השירותים מהווים חלק בלתי נפרד מהעסק אותו מנהלת העוררת, היא פותחת וסוגרת את השירותים בשעות הנוחות לה, בהן פועלת החנות, אף על פי כן שדיזינגוף סנטר לא נסגר. מדובר באלמנט מובהק המלמד על שליטה בלעדית של העוררת בנכס.
- 3.16. עדות העדה מטעם העוררת מעידה באופן מפורש, על כי מהות העסק הינה הפעלת שירותים בתשלום, כאשר חלק בלתי נפרד מהשירות אותו מעניקה העוררת מתבטא בשירותים נקיים, שאותם היא מתחזקת, כאשר לקוחותיה בוחרים לשלם בעבור ניקיון ונוחות זו – ומדובר בעסקה מסחרית לכל דבר ועניין, כאשר בנכס הקודם ששכרה העוררת בקינג ג'ורג' העוררת שילמה ארנונה בגין מלוא השטח, וברור שלא היה ביכולתה להעלות טענות בעניין ה"מעבריים", ועל כן אין כל אפשרות להעלות טענה זו כעת.
- 3.17. אין כל משמעות לעובדה שהשירותים משמשים את כלל באי הקניון, כמו שהחנות משמשת את כלל באי הקניון המוכנים לשלם בעבור המוצרים, כך גם השירותים פתוחים בעבור אלו המוכנים לשלם 3 ₪ על מנת שיוכלו להיכנס למתחם השירותים אותם מתחזקת העוררת. העובדה שלטענת העוררת מדובר בתשלום "סמלי" אינה מעלה ואינה מורידה, שכן מדובר בתשלום – והעוררת היא זו שיכולה לבחור להעלות או להעלות את מחיר המוצרים בחנות, וגם תשלום "סמלי" זה גבוה במאות אחוזים מהתשלום המשולם בעבור שימוש ביתר חדרי השירותים בקניון – אפס.
- 3.18. המשיב מתנגד לנספח שצורף על ידי העוררת לסיכומיה, בהיותו הרחבת חזית. לגופו של עניין, מסמך זה חסר משמעות – שכן העוררת לא הוכיחה, כי העירייה היא המחזיקה בנכסים, וכי לא משולמת בגינם ארנונה. גם לו העירייה היא אכן המחזיקה בנכסים, מן הסתם העירייה עצמה לא תישא בתשלום ארנונה בגינם, כשם שהעירייה אינה משלמת ארנונה עבור בניין העירייה, אולם אין בכך כדי להפוך את בניין העירייה ל"רחוב" או לשטח ציבורי.
- 3.19. באשר לטענת העוררת כי היא אינה מונעת שימוש מאחרים (כגון נכים וילדים) – הרי ברור שמעצם העובדה שהעוררת הזכירה ממי היא אינה מונעת שימוש, ניתן להבין ממי היא כן מונעת שימוש – מכל מי שאינו משלם בעבור הכניסה לשירותים (ויוזכר, כי לא הובאו כל אסמכתאות לעניין היקף השימוש של הקבוצות הפטורות מתשלום).
- 3.20. אין לקבל את ניסיונה של העוררת לכנות שטחים אלו כ"רחוב". ראשית, ברור כי שטח הנמצא בתוך מבנה אינו שטח רחוב; שנית, ברור כי שטח שנחתם לגביו חוזה שכירות אינו שטח רחוב – שכן הרחוב שייך לציבור, ונכסים בני השכרה שייכים לשוכר ולמשכיר; שלישית, לא מוכרים למשיב שטחי רחוב שנדרש תשלום עבור השימוש בהם. פסק הדין בעניין מקורות אינו רלבנטי לענייננו, שכן הוא מתייחס לחיוב שטח קרקע – המצריך תזקה ושימוש (או מניעת שימוש), ואילו במקרה שבפנינו מדובר בשטח בנוי, ועל כן יש לבחון את התזקה בלבד.
- 3.21. באשר לטענת העוררת ביחס לסעיף 1.3.1 ח' לעניין שטח משותף, הרי סעיף זה מתייחס לשטחים המשותפים בקומה, ולא לשטחים המצויים בתוך השטחים המושכרים. דהיינו, יש לבחון האם בנכס עצמו ישנם מחזיקים אחרים – וברור כי העוררת היא השוכרת והמחזיקה היחידה בנכס, ועל כן סעיף זה אינו חל עליה.

3.22. כל הטענות שהועלו בחקירה החוזרת אינן נתמכות על ידי ראיות ועל כן אין לייחס להן משקל, כאשר ברור כי העוררת היא בעלת המידע, וביכולתה לספק את האסמכתאות לתמיכה בטענותיה, ומשלא עשתה כן יש להסיק כי לו הייתה מביאה ראיות היה הדבר משמש לרעתה. כמו כן, לא הובאו נתונים בנוגע לביטוח צד ג' (האם העוררת חייבת בביטוח זה ביחס לנכנסים לשטחה, לרבות שטחי השירותים), ובנוסף לא הובאו פרטים בנוגע לרישיון העסק הנדרש, והשטח הנקוב בו – כאשר שוב יש להניח כי לו הקניון היה נושא באחריות הביטוחית ולו רישיון העסק היה נוקב בשטח של 13 מ"ר בלבד (שטח החנות), הרי שהעוררת הייתה מספקת מסמכים אלו להוכחת טענותיה:

4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.
- 4.2. המונח "מחזיק" התפרש בפסיקה כחל על "בעל הזיקה הקרובה ביותר בנכס".
ראת לעניין זה:
- בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד לט(3) 341 (1985).
- 4.3. "מחזיק" לצורך החיוב בארנונה הינו דרך כלל, מי שעושה שימוש בפועל בנכס, ויכול לנצל את הנכס לצרכים שונים.
ראה לעניין זה:
- בר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון נ' מועצה אזורית הבל מודיעין [נבו] (16.3.08).
- 4.4. לאחר שבחנו את הראיות שהוצגו בפנינו, הגענו לכלל דעה כי העוררת עושה שימוש בפועל בשירותים, היא הנהנית ממנו, היא המפיקה ממנו רווחים כלכליים, ולכן לצרכי ארנונה היא המחזיק בו.
- 4.5. גם אם ישנו קהל שנכנס לשירותים מבלי לשלם (נכים, ילדים וכד'), הרי שלא זו בלבד שממילא אין בכך כדי לגרוע מהעובדה שהחזקה העיקרית בשטח היא של העוררת, אלא שגם לא הוכח בפנינו כי מדובר בתלק ניכר מהמשתמשים בשירותים. יתרה מכך, העובדה שישנו קהל המגיע לשירותים מבלי לשלם גם טומנת בחובה לכשעצמה יתרון ותועלת כלכלית לעוררת, המעוניינת כי קהל רב ככל האפשר יבוא לחנותה.
- 4.6. מהראיות שהוצגו בפנינו, עולה בבירור כי העוררת מפיקה ערך כלכלי מהעובדה שהשירותים נמצאים בתוך חנותה, הן נוכח העובדה שהעוררת גובה 3 ש"ח מלקוחותיה לשם שימוש בשירותים, והן נוכח העובדה שהמשתמשים שאינם משלמים נכנסים לחנותה, ומגדילים את קהל הלקוחות הפוטנציאליים של העוררת.
- 4.7. העובדה שגם בנכס הקודם שהחזיקה העוררת היא בנתה שירותים לשימוש בתשלום של לקוחותיה מחזקת את מסקנותינו בדבר הערך הכלכלי של העוררת.

4.8. גם אם חולפים במקום משתמשים שלא בתשלום, אין בכך כדי לשלול את עובדת היותה של העוררת בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

ראה לעניין זה:

ע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק [נבו] (14.12.99), שם נקבע כי על אף שמדובר באזור בעל אופי ציבורי המשמש לצורך מעבר, הרי שהוא מקנה לחברת הניהול ערך כלכלי לא מבוטל.

4.9. באשר לטענת העוררת כי מדובר ב"רחוב", הרי שמבלי לגרוע מהעובדה שצודק המשיב בטענתו כי שטח הנמצא בתוך מבנה אינו שטח רחוב; כי שטח שנחתם לגביו חוזה שכירות אינו שטח רחוב; וכי אין לקבל את הטענה כי מדובר בשטחי רחוב, כאשר נדרש תשלום בעבורם, הרי שממילא לעוררת יש שליטה בנכס, באופן השולל את הגדרתו כ"רחוב".

4.10. באשר לטענת העוררת כי מדובר בשטח משותף, מקובלת עלינו טענת המשיב, כי סעיף זה מתייחס לשטחים המשותפים בקומה, ולא לשטחים המצויים בתוך השטחים המושכרים, ומשברור כי העוררת היא השוכרת והמחזיקה היחידה בנכס, ברי כי הסעיף לא תל עליה.

4.11. לאור האמור לעיל, והיות וברור כי העוררת משתמשת בשטח השירותים ומפיקה הנאה מהשימוש בו, הרינו דוחים את טענותיה כי היא פטורה מתשלום ארנונה בגין חלק משטח הנכס.

4.12. בשולי הדברים יצוין, כי אנו דוחים את טענת העוררת בדבר הרחבת חזית על ידי המשיב, הן בשים לב לכך שבהחלטות מהימים 21.9.2015 ו-12.10.2015, הותר למשיב לתקן את כתב התשובה, והן בשים לב לכך שמעיון בכתב הערר עולה, כי העוררת עצמה הגדירה את הערר כערר על "יתרת השטח" (בהתייחסה לכך שרק החלק הקדמי של הנכס משמש בפועל למכירת מוצרים), וברי כי גם המעברים היו במחלוקת במסגרת כתב הערר.

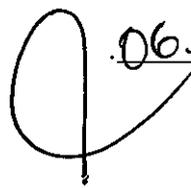
4.13. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

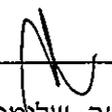
5. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת החלטה.

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

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 06.09.16


חברה: שירות קדם, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

ערך 140013517

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

אפרים פרחאן

העורר:

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו נכס הנמצא ברחוב בנימין מטודלה 30, תל אביב יפו, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000198225 ; ה-ן לקוח 10226516 ; (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העורר

- 2.1. אין לחייב שטח של 3.98 מ"ר משטח הנכס המהווה שטח מדרגות (להלן: "שטח המדרגות").
- 2.2. העורר נעטר לבקשת ועדה לתכנון ובנייה, כדי לעזור ליצירת מפרץ חניה ומדרכה להולכי רגל, והסכים לוותר על המדרגות שהיו קיימות. במקומן הקימה העירייה עבור העורר כניסה לחנות ומדרגות חדשות בצד הבניין.
- 2.3. נאמר לעורר על ידי הועדה לתכנון ובנייה, כי הוא לא יצטרך לשלם דבר עבור ביצוע השינויים וכל תשלום נוסף אחר, ואכן השינויים של הכניסה לחנות מאמצע החנות לקצה לא בוצעו על ידי העורר.
- 2.4. לעורר נגרם נזק בגין העברת המדרגות בשל ביטול הכניסה במרכז הקיר החיצוני של החנות.
- 2.5. בפועל כמעט 10 שנים לא נדרש העורר לשלם ארנונה בגין העברת המדרגות.
- 2.6. העובדה שהעד מטעם המשיב לא ידע מתי הבניין נבנה, וגם לא ידע שהמדרגות הקיימות הוקמו, במקום המדרגות שנהרסו לפי דרישת העירייה, ושהדבר כלל לא נבדק על ידו, תומכת בעמדת העורר.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. מדובר בשטח מדרגות בנוי, המשמשות ככניסה בלעדית לנכס הנמצא בחזקת העורר, ועל כן, יש לחייבו בגין שטח זה המהווה חלק בלתי נפרד מהנכס.
- 3.2. העורר העיד בחקירתו הנגדית כדלקמן:

"אני מאשר שהמדרגות שנראות בתמונות שצורפו לדוח הביקורת משרתות רק את החנות שלי במקום המדרגות שנהרסו לפי דרישת הוועדה"

וכן כי:

"שטח המדרגות הוא לא במפלס הרחוב. החנות עצמה היא לא במפלס הרחוב."

- 3.3. העורר אינו חולק, למעשה, על כך ששטח המדרגות הינו שטח המהווה חלק בלתי נפרד משטח הנכס, ולפיכך, יש לחייבו בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.
- 3.4. טענות העורר כי שטח המדרגות הועתק לקצה החנות, בעקבות החלטה תכנונית של הרשות, כי שטח המדרגות נבנה על גבי יציאת התירום של הבניין, כי ניתנה לו הבטחה של הועדה, לפיה לא יצטרך לשלם על ביצוע השינויים – כלומר בניית שטח המדרגות כפי שהוא כיום, וכי בעבר לא נדרש לשלם ארנונה עבור המדרגות, אינן רלבנטיות כלל לשאלת חיוב המדרגות בארנונה.
- 3.5. מתומר הראיות ובפרט עדותו של העורר, עולה בבירור רב כי שטח המדרגות הינו בר חיוב בארנונה, והעורר לא הציג כל טיעון רלבנטי בגינו יש לפטור את שטח המדרגות מחיוב.

4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, לרבות הפסיקה אליה הופנינו, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.
- 4.2. סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר "בניין" כדלקמן:
- "כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו".
- 4.3. סעיף 1.3.1 (ב) לצו הארנונה של עיריית תל אביב, קובע כי השטח לצורכי חישוב שטח הבניין כולל את:
- "...כל שטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שהיה".
- 4.4. מהעדויות שהוצגו בפנינו, עולה כי מדובר בשטח מדרגות מוגבה המצוי במפלס התנות, צמוד אליה ומשמש אותה, ולכן, אין ספק כי עסקינן בשטח האמור להיות מחוייב בארנונה.
- 4.5. מהעדויות שהוצגו בפנינו עולה גם כי העורר הוא המחזיק בשטח זה.
- 4.6. המונח "מחזיק" התפרש בפסיקה כחל על "בעל הזיקה הקרובה ביותר בנכס".
ראה לעניין זה:
- בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד (לט) (3) 341 (1985).
- 4.7. "מחזיק" לצורך החיוב בארנונה הינו דרך כלל, מי שעושה שימוש בפועל בנכס, ויכול לנצל את הנכס לצרכים שונים.
ראה לעניין זה:
- בר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון נ' מועצה אזורית חבל מודיעין (נבו) [16.3.08].
- 4.8. מעדותו של העורר, עולה כי הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לשטח המדרגות.
- 4.9. צודק המשיב כי העובדה ששטח המדרגות לא חויב במשך עשר השנים האחרונות אינה יכולה לסייע לו.
- 4.10. מעת שהתגלה כי העורר לא חויב בגין שטח המדרגות, תיקן המשיב טעות זו, ובדין עשה כן. רשות מקומית מחויבת לפעול כך בתוקף תפקידה כנאמנת הציבור ואם אינה עושה כן עלולה להיחשב כמי שמועלת בתפקידה.
ראה בעניין זה:
- עע"מ 3081/10 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נגד מועצה אזורית חוף אשקלון (פורסם בנבו).

4.11. בניגוד לעמדת המשיב, טענת העורר להבטחה שניתנה לו על ידי ועדת התכנון, והצהרתו כי הסכמתו להעתקת הכניסה לחנותו ניתנה בהסתמך על הסכמה זו, דווקא עשויה להועיל לו לעורר, אך לא במסגרת ערכאה זו.

4.12. טענה זו של הפרת הבטחה של ועדת התכנון, הינה טענה שלוועדת הערר אין סמכות לדון בה, שכן היא אינה מסוג העילות המנויות בסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976.

4.13. סמכות הוועדה מוגבלת לאותם עניינים טכניים עובדתיים המפורטים בס"ק 3(א) האמור, וטענות של הפרת הבטחה שלטונית אינה נכללות בהם.

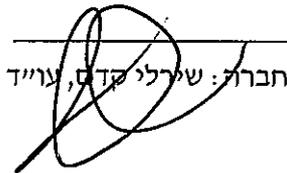
5. לאור כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר.

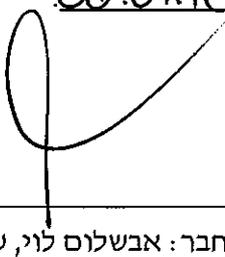
6. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

7. 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.

8. 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.

9. ניתן בהעדר הצדדים ביום 06.09.16


חברה: שירלי קדוש, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלום ארליך, עו"ד

43511105w

ערר 140012192

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

1. אברהם ארגומנדזה

העוררים:

2. אבירם גרופר

- נגד -

מנהל הארנונה

המשיב:

עיריית תל אביב יפו

החלטה

1. ענייניו של הערר הינו נכס הנמצא בקומת הקרקע של הבניין ברח' בוגרשוב 79, תל אביב הידוע כחלק מחלקה 137 בגוש 7092 (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העורר

- 2.1 בעת שהעורר רכש את הנכס, ביום 25.7.94, היה שטחו הרשום בספרי האחוזה 25.55 מ"ר, אלא שבפועל הוא כלל תוספת של כמה מטרים שסופחו לו, על חשבון הרכוש המשותף, על ידי מוכר הנכס, כך שבפועל שטח הנכס היה כ-38.5 מ"ר, כשעל פי שטח זה חושבה הארנונה.
- 2.2 במהלך שנת 2013, לאחר שהעורר שינה את יעוד הנכס מנכס עסקי לדירת מגורים, הגישה העירייה נגד העורר, כתב אישום על שימוש תורג, ודרשה את השבת המצב לקדמותו.
- 2.3 בעקבות כתב האישום נדרש העורר, להרוס את התוספת שסופחה לנכס ולהשיב את המצב לקדמותו, דהיינו לנכס בשטח של 26 מ"ר בלבד.
- 2.4 לאור דרישת העירייה, הרס העורר את החלק הבנוי ללא היתר, והשיב את מצב הנכס לקדמותו באופן התואם להיתר הבניה שניתן לנכס בשנות ה-60.
- 2.5 נכון להיום גודלו של הנכס הינו 25.55 מ"ר בלבד ורק על מטרים אלה אמור העורר ו/או המחזיק בפועל בנכס (להלן: "השוכר") לשלם ארנונה.
- 2.6 תוספת המטרים בגינה חוייב העורר, מהווה מבואה מרוצפת המובילה לדלת הכניסה של הנכס (להלן: "המבואה"), אינה נמצאת בחזקת העורר ו/או השוכר, אינה מהווה "חלק אינטגרלי מיחידת העורר המוחזק על ידו", כפי הנטען על ידי המשיב, ולמעשה מדובר בחלק מהרכוש המשותף אשר עובדת היותו מקורה הינה פועל יוצא של אופן בניית הבניין, ולא עקב בנייה שבוצעה על ידי העורר ו/או השוכר.
- גם ממצאיו של חוקר השומה מטעם המשיב, מעידים כי המבואה המרוצפת אינה חלק אינטגרלי מהנכס. ראה דו"ח הביקורת הנוספת שנערכה מטעם המשיב בנכס, שם צוין כי "השטח המסומן בירוק נמצא כאשר הוא מקורה (קירוי קיים, רצפת הקומה הראשונה) ומרוצף משמש למעין מבואה כניסה לחלק הצהוב. יש לציין כי החלק הירוק נמצא כי הוא רצוף עם שאר השטחים המשותפים בבניין (רצוף עם חצרות הבניין) וריק מתכולה". ראה לעניין זה גם עדותו של חוקר השומה בחקירתו הנגדית מיום 4.2.16 כי "אני לא יודע אם זה רכוש משותף או לא, אפשר לעבור בשטח הזה, אין גדר או שער".
- 2.7 עדות נוספת לכך שהמבואה אינה מהווה "חלק אינטגרלי מיחידת העורר המוחזק על ידו" הינה העובדה שאפילו את המנורות הקיימות במבואה לא ניתן להדליק מתוך יחידת העורר, אלא מחוצה לה, בדיוק כמו את יתר המנורות הקיימות ברכוש המשותף של הבניין.
- ראה עדותו של השוכר אבירם גרופר: "אם אני מופנה לתמונה המסומנת מש/2 למנורות שתלויות על התקרה, הן מודלקות מבחוץ".
- 2.8 גם אם ההסדר הקבוע בצו הארנונה מתיר לחייב כל שטח בתוך יחידת הבניין, אין זה אומר כי ניתן לגלגל את חיוב הארנונה, בגין אותו שטח של המבואה, לפתחם של העורר ו/או השוכר, ויש לקבוע תחילה האם הם עונים להגדרה של מחזיק בנכס.

- 2.9. העורר ו/או השוכר אינם עונים להגדרה של מחזיק.
- 2.10. התזקה לצורך חיוב בארנונה מתאפיינת ביכולת שליטה של אדם בנכס, והשאלה היא שאלה עובדתית למי יכולת השימוש בנכס, כך שכלל לא ניתן להפריד בין שאלת ההתזקה לשאלת השימוש כפי שעושה המשיבה בתגובתה לכתב הערר.
- 2.11. במקרה שלפנינו יכולת השימוש במבואה מרוצפת, המהווה חלק מהרכוש המשותף, היא של כלל הדיירים בבניין, ואין אלמנט עובדתי כלשהו המוכיח חזקה ו/או זיקה של העורר ו/או השוכר לשטח מושא הערר.
- 2.12. המבואה פתוחה לחלוטין, מהווה חלק מהחצר המשותפת של הבניין, ואף מרוצפת באותו ריצוף בו מרוצפת החצר המשותפת ואין כל הגבלה או מניעה להגיע עליה, הן מחצר הבניין הפתוחה והן מהצדדים.
- 2.13. לא זו בלבד שהעורר ו/או השוכר אינם עושים שימוש ייחודי במבואה, "כשטח גישה בלעדי אל שטח הנכס המוחזק על ידם", כפי שטוען המשיב, אלא שהם אינם עושים בה שימוש כלל. המבואה ריקה לחלוטין ואין כל מגבלה עבור יתר דיירי הבניין לעשות בה שימוש, אם וככל שיחפצו בכך.
- 2.14. המשיב מנסה לאחוז בחבל בשני קצותיו. מצד אחד, העירייה דרשה, במסגרת כתב האישום להשיב את המצב לקדמותו בדרך של הריסת הבנייה ללא היתר והשבת אותו חלק של המבואה לרכוש המשותף, כאשר מצד שני היא ממשיכה לגבות מהעורר ו/או מהשוכר ארנונה בגין אותה מבואה ממש בטענה שנעשה בה שימוש ייחודי, כביכול על ידי העורר ו/או השוכר, כאשר ברור שלא כך הם פני הדברים.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. המבואה הינה שטח בר חיוב בארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה של עיריית תל אביב, הקובע מפורשות כי כל שטח מקורה נכלל בשטח הבניין אשר יחויב בארנונה, והסוגיה היחידה העומדת למבחן הינה האם המבואה מהווה חלק מהשטח המשותף הפטור מחיוב בארנונה.
- 3.2. בתי המשפט פירשו את המונח "מחזיק" לצורך חיוב בארנונה ככולל גם מחזיק שלא כדין או ללא רישיון או היתר (ראו בעניין זה עע"מ 9963/03 יצחק זוהר נ' עיריית תל אביב).
- 3.3. השאלה מיהו המחזיק לצרכי ארנונה תקבע ע"פ מבחן עובדתי, מי שעושה שימוש בפועל בנכס או יכול לעשות בו שימוש. בענייננו, על פי המבחן העובדתי יש מקום לראות בעוררים כבעלי הזיקה הקרובה ביותר מכוח היותם השוכר והבעלים של היחידה ו/או הנכס הצמוד למבואה, ואשר הכניסה לנכס הינה דרך המבואה בלבד.
- 3.4. כפי שעלה בדיון ההוכחות מדובר בבניין פינתי אשר הכניסה לבניין מתבצעת מהרחוב הסמוך, לבאי הבניין אין כניסה דרך המבואה, ועל כן באי הנכס עושים שימוש בלעדי במבואה.

3.5. ראה בעניין זה החלטת בערך 1400004205 המביאה אליו, הליח ב' מגדל הארמונה בעיריית תל אביב, בה נקבע "מחומר הראיות שהוצגו בפנינו נראה, כי העורך הוא המחזיק היחיד בשטח הנציג של שיטת משימש במבואות פנייה למשרד ילדיות המגורים הפנייה לשיטת נפרדת מהפנייה הראשית של הבניין, ורק לעורך יש גישה לשיטת זה".

3.6. אין רלוונטיות לטענת העוררים כי מבחינת קניינית אין להיבס בגין המבואות, והשאלה היחידה העומדת בפני ועדת הערר הנמבדה היא האם לעוררים מרבית הזיקות לנכס.

4. דין (הפגיעה)

4.1. לאחר ששמענו את הצדדים, עיינו בסיכומים שהוגשו על ידם, כמו גם באסמכתאות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להתקבל.

4.2. סעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשמ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") קובע, כי חובת תשלום הארנונה מוטלת על "המחזיק בנכס", ולפיכך נגזרת משאלת החקיקה בפועל בנכס והזיקה אליו.

4.3. המונח "מחזיק" מוגדר בסעיף 1 לפקודת העיריות כדלקמן:

"אדם המחזיק למועשה בנכס בפועל או פשוט או בכל אופן אחר למעט אדם הגור פליט מלון או בפניסיון".

4.4. המונח "מחזיק" התפרש בפסיקה כחל על "בעל הזיקה הקרובה ביותר בנכס".

ראה לעניין זה:

בר"ע 422/85 חברת פתי גן להשפחה בע"מ נ' עיריית תל אביב לפו, פ"ד לט(3) 341 (1985).

4.5. "מחזיק" לצורך החיוב בארנונה הינו דרך כלל, מי שעושה שימוש בפועל בנכס, ויכול לנצל את הנכס לצרכים שונים.

ראה לעניין זה:

בר"מ 7856/06 איגוד יריים אילון נ' פניעה אזרחית הפל מודיעין [גבו] (16.3.08).

4.6. לאחר שבחנו את הראיות שהוצגו בפנינו, לרבות ובמיוחד עדויות הצדדים, והתמונות שהוצגו בפנינו, הגענו לכלל דעה כי העוררים אינם עושים שימוש בפועל בשטח המבואות, הם לא נחגים ממנו, והשטח אינו נמצא בהתקפותם.

4.7. כפי שהוכח בפנינו, השטח פתוח לציבור וכל אחד יכול לעבור בו; על פי דו"ח הביקורת מטעם המשיב, שטח המבואות רצוף עם שאר השטחים המשותפים בבניין; שטח המבואות ריק מותכלה; המגורות בשטח המבואות מודלקות כמו יתר המגורות בבניין, ומתוך לנכסו של העורר.

4.8. יתרה מכך, בשים לב לכך שהוגש נגד העורר כתב אישום בגין בנייה ללא היתר בשטח המבואות, ובשים לב לכך שמתוצאה מכך גם תרס העורר את הבנייה הבלתי חוקית, חרי שברק, כי העוררים גם לא יכולים לנצל את שטח המבואות לצרכים כלשהם.

4.9. בנסיבות אלה, ובשים לב לכך שלא הוצגה ראייה כלשהי שבכוחה להוכיח חזקה של העוררים בשטח המבואה, הרי שאין לחייבם בארנונה בגין שטח זה.

4.10. יצוין, כי הערר אליו מפנה המשיב איננו רלבנטי לענייננו, שכן באותו מקרה לעורר היתה גישה בלעדית לשטח אשר שימש אותו בפועל כמבואה כניסה למשרד וליחידת המגורים, וזאת כאמור, בניגוד לענייננו.

4.11. לאור האמור לעיל, היות והעוררים לא משתמשים בלעדית בשטח המבואה ולא מפיקים ממנו הנהא כלשהי, הרי שלא ניתן לקבוע כי הם מחזיקים בשטח המבואה.

4.12. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר.

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

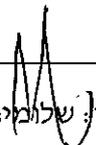
5. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

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

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 06.09.16


חברה: שירלי קדיש, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

41911105w

עריס 140010168 ו-140013029

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

איירונסורס ישראל בע"מ

העוררת:

-נגד-

מנהל הארנונה

המשיב:

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס 2000402975 המצוי ברחוב לילינבלום 28 בתל אביב ששטחו 1,869 מ"ר ברחוב לילינבלום 28, ונכס 2000123874 ברחוב לילינבלום 30, ששטחו 228 מ"ר (להלן ביחד: "הנכסים").

2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1. לנוכח השימוש המובהק הנעשה בנכס לפיתוח תוכנה, הסיווג הראוי לעסקה של העוררת הינו "בית תוכנה".
- 2.2. העוררת, הינה בית תוכנה העוסק בפיתוח תוכנות, אשר ניתנות להורדה ברשת האינטרנט ולהתקנה על גבי מחשבים אישיים ומכשירים סלולריים של משתמשי הקצה.
- 2.3. מצבת כוח האדם אצל העוררת, אשר צורפה לתצהיר העוררת, מבהירה באופן המפורש ביותר, כי עיסוקה העיקרי של העוררת הינו פיתוח תוכנה, וכי 156 מתוך 246 עובדי החברה עוסקים הלכה למעשה בפיתוח תוכנה.
- 2.4. גם דו"חות הביקורת מטעם המשיב מיום 23.1.14 ומיום 2.11.15, מבהירים כי עיקר שטח הנכסים משמש את צוות הפיתוח.
- 2.5. ממצאי שני דו"חות הביקורת מטעם המשיב, מבהירים כי עיסוקה של העוררת הינו פיתוח תוכנה.
- 2.6. חברת אפטר דאונולאד (אשר פעילותה הוכרה בעבר ע"י המשיב ככזו שיש להיבדק בסיווג "בית תוכנה") התמזגה אל תוך העוררת.
- 2.7. על פי אישור רו"ח, 63% מהוצאות השכר של העוררת, ו-57% מהוצאות השכר של החברה הנרכשת אפטר דאונולאד, הינן בעבור עובדים העוסקים במחקר ופיתוח.
- 2.8. היות ועיסוקן העיקרי של שתי החברות הינו פיתוח תוכנה, הוכרו שתי החברות ע"י רשות המיסים בישראל כ"מפעל תעשייתי", וזאת לאחר שנערכה בדיקה מדוקדקת של פעילותן. בדיקותיה היסודיות של רשות המיסים הביאו אותה למסקנה כי עיסוקן העיקרי של כל אחת מהחברות שהתאחדו ושוכנות בנכסים הינו פיתוח תוכנה.
- 2.9. על אף שכמה מהתוכנות אשר פיתחה החברה כבר פעילות, עיסוקה העיקרי היה ומוסיף להיות פיתוח תוכנות/מערכות נוספות (ראה פירוט משימות הפיתוח העתידיות המתוכננות לשנת 2014).
- 2.10. הוצאות המחקר והפיתוח של החברה גדלו משנת 2012 לשנת 2013 בכ- 20%, ונמצאות בתהליך גידול מתמיד, כך גם בשנים 2014 ו- 2015. גם צוות המחקר והפיתוח של החברה גדל מאוד במשך זמן ניהול הערר, והוא מונה כיום 156 אנשי פיתוח.
- 2.11. בכל אחד מתחומי הפעילות של העוררת ישנן משימות פיתוח עתידיות רבות. טענתו של המשיב, כמפורט בכתב התשובה לערר, כי משיש מוצר קיים מסתיים שלב הפיתוח, ופעילותה העיקרית של החברה הופכת למתן שירותים, חסרת כל בסיס ומעידה על כשל בהבנת אופי פעילותו של בית תוכנה.

- 2.12. הצורך בהמשך פעילות הפיתוח והגברתה, נובע מההתחדשות הבלתי פוסקת של הטכנולוגיה והשינויים המהירים המחייבים מוצרי תוכנה ופתרונות תוכנה חדשים, המותאמים לשינויים המהירים בטכנולוגיה. בנוסף לכך, העוררת שואפת כל הזמן להרחיב את סל התוכנות אותו תוכל להציע לקהל הגולשים, היות ובמציאות הטכנולוגית הנמצאת בהתפתחות מתמדת, תוכנות ומוצרים הופכים מהר מאוד לארכאיים ובלתי רלוונטיים.
- 2.13. במציאות עולם ההי-טק כיום, אין יותר מכירת תוכנה, אלא מתן הרשאה לשימוש בתוכנה. כך או כך, מכירת תוכנה אינה תנאי בלשון צו הארנונה, התנאי היחיד הוא כי עיסוקה העיקרי של החברה יהיה פיתוח תוכנה. עניין זה הוכח ע"י העוררת ולמעשה גם ע"י המשיב, באופן שאינו ניתן למחלוקת.
- 2.14. עיסוקה של העוררת אינו בתחום המסחרי שיווקי, כי אם בפיתוח תוכנה. התוכנות אשר מפתחת העוררת מאפשרות פרסום של תוכנות אחרות, אולם עיסוקה אינו בתחום הפרסום, אלא ביצירת התשתית הטכנולוגית המאפשרת "פרסום חכם" ברשת האינטרנט.
- 2.15. פיתוח התוכנה הינו לב העסק. קיומן של תוכנות ופלטפורמות פעילות אינו מוכחש אולם הצורך בפיתוח מתמיד של תוכנות נוספות והתאמת התוכנות הקיימות לשינויים מתמידים בטכנולוגיה הם ליבת עיסוקה של העוררת.
- 2.16. פעילות הפיתוח אינה מינורית. בנכסים מועסקים למעלה מ- 150 אנשי פיתוח, המהווים את מרביתו של כוח האדם המועסק בנכסים, והם תופסים באופן מובהק את מרבית השטח המוחזק ע"י העוררת. כמפורט לעיל, בפני צוותי הפיתוח משימות פיתוח רבות נוספות, ואנשי הפיתוח עושים לילות כימים כדי לעמוד ביעדיה הטכנולוגיים של העוררת.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. מהתשתית הראייתית עולה, כי הפעילות בנכסים לא עונה על התנאים לסיווג 'בתי תוכנה', וכי עיקר הפעילות בנכסים אינו יצור תוכנה.
- 3.2. העוררת במהות פעילותה, לא מייצרת תוכנה לשם מכירתה, אלא מבצעת באמצעותה שירותי חיפוש מידע, והכנסותיה נובעות מהתוצאות המתקבלות משירות זה, ולא מהתוכנה.
- 3.3. לאור הימנעות העוררת מלספק נתונים בדבר הרכב הכנסותיה ומצבת כוח האדם שלה, אף המבחן הכמותי לא הוכח, ומכך דין הערר להידחות.
- 3.4. לפי ס' 3.3.3 לצו הארנונה, סיווג 'בתי תוכנה' יוענק לנכסים שהינם 'בתי תוכנה' שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה'.
- 3.5. הסיווג 'בתי תוכנה' נדון בשורה של פסקי דין, בהם נקבע, כי על המבקש סיווג זה חובה להוכיח את קיום התנאים המצטברים הקבועים בצו - "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה".
- 3.6. הנכס משמש במהותו לשירות, והפעילות הייצורית אינה החלק העיקרי מהפעילות העסקית בנכס.

- 3.7. מהתשתית הראייתית שהוצגה בפני הועדה עולה, כי עיקר עיסוקה של העוררת אינו יצור תוכנה אלא מתן שירותי חיפוש וניתוח מידע ונתונים המתקבלים מהתוכנות. בביקורת בנכס ציין סמוכ"ל הכספים של העוררת, כי לעוררת "מספר פלטפורמות טכנולוגיות להפצה תוכנות ומוצרים באינטרנט", אשר "מהוות את הקשר בין יצרני התוכנה השונים ובין מפרסמים".
- 3.8. דא עקא, שפלטפורמות אלו לא נמכרות כסחורה וכמוצר מדף. בעדותו אישר עד העוררת, כי העוררת לא מוכרת את התוכנות, והסביר כי התמורה שגובה העוררת היא עבור שירותי חיפוש וניתוח נתונים שמבצעת העוררת על בסיס תוכנה: "אני מאשר שאני לא מוכר את התוכנה, שהיא סרגל כלים בפשוטה. אני מוכר שירות שמתבסס על התוכנה".
- באשר לשירות שמעניקה העוררת ללקוחותיה הסביר: "הלקוחות פונים אלי כדי שאני אבצע חיפוש של לקוחות שמתאימות לדרישות שלהם, ואני מבצע את החיפוש...".
- 3.9. אף התמורה שגובה העוררת הינה עבור התוצאות המתקבלות משירותי חיפוש וניתוח הנתונים שמבוצעים על ידה, ולא עבור מכירת תוכנה כסחורה וכמוצר מדף.
- 3.10. העוררת לא מפתחת ומייצרת תוכנה לשם מכירתה, והפעילות הייצורית אינה העיסוק המרכזי של הפעילות העסקית בנכס. התוכנות משמשות את העוררת לשימוש העצמי, ובאמצעותן היא מבצעת פעולות חיפוש שונות לאיתור נתונים עבור לקוחותיה המותאמים לדרישותיהם. משכך לא מתקיים המבחן המהותי לסיווג 'בתי תוכנה'.
- 3.11. העוררת עוסקת "ביצירת התשתית הטכנולוגית המאפשרת "פרסום חכם" ברשת אינטרנט" (ס' 22 לתצהיר). בעדותו עמד העד על הפתרון הטכנולוגי המתקבל מהפלטפורמות שמייצרת העוררת: הפצה ממוקדת על מנת להגיע למספר גדול של משתמשי קצה הרלוונטיים לדרישות המפרסם.
- 3.12. עיסוק העוררת אינה מכירה תוכנה אלא מתן שירות באמצעותה, ומשכך אין המדובר בפעילות שבמהותה 'בתי תוכנה'.
- 3.13. הפעילות בנכס מאופיינת בסממנים שירותיים - שיווקיים, ולא ייצוריים.
- 3.14. חיזוק למסקנה, כי עיקר עיסוק העוררת הוא מתן שירות נלמד גם מאופן הפקת הכנסותיה, לפי תוצאות פעולות החיפוש שהיא מבצעת על בסיס התוכנות: "הלקוחות... משלמים לי עפ"י מודל שנקבע בעיקר עפ"י תוצאות. הלקוחות משלמים לי עבור פעולת החיפוש ואולם התמורה מחושבת עפ"י התוצאות". בתצהיר פורטו מודל הפרס ומודל השיתוף ברווחים.
- העובדה שהתמורה לעוררת אינה תד פעמית ממכירת התוכנה, אלא מועברת באופן שוטף עבור השירות הניתן על ידה מלמדת על קשר מתמשך המאפיין מתן שירות, להבדיל מקשר תד פעמי או קצר מועד המאפיין עסק ייצור (פס"ד ווב סנס; ערר ג'ל באטן).
- 3.15. נוסף לכך שבנכס לא מתבצעת פעילות ייצור תוכנה לשם מכירתה כסחורה אלא לצורך מתן שירותים באמצעותה, באופן שאינו עומד בהגדרה 'בתי תוכנה', הרי שבנכס מתבצעות פעילויות נוספות בתחום השירותים, של מכירות, שיווק ויחסי ציבור, שכלל אינה בגדר ייצור תוכנה.

ר' עמ' 3 לדו"ח הביקורת בנכס ברח' לילינבלום 28 - "השיווק מותבצע ע"י מנהלי לקוחות ואנשי שיווק", וכן עמ' 4 בו מצוין, כי ב-4 מקומות הנכס (ק"ק, 1,2, ו-5) עובדים מנהלי לקוחות.

כן ר' ביקורת בנכס ברח' לילינבלום 30 המעלה כי העוררת עוסקת גם ביחסי ציבור (ס' 3 לטבלה- "ממצאי הביקורת") וכי בנכס עובדים, בין היתר, עובדים בתחום ה"תקשורת" (ר' תסריט הנכס).

3.16. העוררת לא פירטה אודות היקף פעולות השיווק והמכירה, וכן בתחום יחסי הציבור והתקשורת, והיחס בינן לפעילות פיתוח התוכנה. לתצהיר צורפו רק חלק מעמודי הדו"ח הכספי, ואף אותם עמודים שצורפו הציגו מידע חלקי בלבד, וחלק מהנתונים בהם נמחקו, מבלי שהוצגו נתוני השיווק והמכירה והיקפם לעומת המחקר והפיתוח.

3.17. כך, הדו"ח מלמד על עליה של כ-20% בהוצאות המחקר והפיתוח, לעומת עליה של כ-70% בהוצאות ההנהלה והכלליות (עמ'5), אך נמחקו ממנו נתוני הוצאות הפיתוח והמחקר, לרבות ההערה שבביאור.

3.18. בעדותו התבקש עד העוררת לפרט את נתוני השיווק והמכירה, אך הוא סירב לעשות כן, בטענה, כי מדובר ב"סודות מסחריים", וכי "לא סברנו שהנתון הזה רלוונטי לשאלת היותנו בית תוכנה".

כשנשאל העד מה ההבדל בין מחקר לפיתוח לבין מכירה ושיווק, מבחינת סודיות מסחרית, השיב באופן לקוני כי "בתשיפה של מכירה ושיווק ניתן להבין מהלכים אסטרטגיים להבדיל ממחקר ופיתוח".

3.19. בסיכומיה טענה העוררת, כי "על אף שכמה מהתוכנות אשר פיתחה החברה כבר פעילות, עיסוקה העיקרי היה ומוסיף להיות פיתוח תוכנות", מבלי שהתייחסה ליתר הפעולות בנכס. בערר זוב פאלס סיסטמס נקבע: "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".

3.20. מעבר לכך שטענת העוררת לא גובתה בנתונים שיבהירו את היקף פעילות הפיתוח לעומת יתר פעולותיה, ומעבר לכך שהדו"ח הכספי לא מפרט את הרכב הכנסותיה, ולא מוכיח כי הן נובעות בעיקר מפיתוח, הרי שממילא גם פעילות הפיתוח כשלעצמה לא מאפשרת סיווג הנכס כ'בתי תוכנה', שכן תכליתה אינה מכירת התוכנות כסחורה, אלא מתן שירות חיפוש נתונים רלוונטיים לדרישות הלקוחות, על מנת להגיע להפצה ו"פרסום חכם" באינטרנט.

3.21. משכך, אף פעילות הפיתוח כשלעצמה לא מקיימת את המבחן המחוק, לא כל שכן הפעילויות הנוספות, שהינן מתחום השירותים, וכלל לא מהוות פעילות ייצור תוכנה.

3.22. בביקורת בנכס ברח' לילינבלום 30 עולה, כי כלל לא מתבצע בו פיתוח וכי הוא משמש לעובדים מתחום הנה"ת, תקשורת, מח' משפטית, כספים ופיתוח גרפי. עד העוררת העיד כי "עובדי הפיתוח הגרפי. הם עובדי R&D לכל דבר ועניין ומשתתפים בפיתוח המוצרים", ו"אמונים על יצירת ממשק המשתתף, צורת המוצר, השימושיות שלו... על אפיון הדרישות הגרפיות של המוצרים".

בביקורת ציין סמנכ"ל עיצוב ומוצר: "צוות הפיתוח הגרפי אחראי על אפיון דרישות המוצרים בחברה ועיצובם", ולא ציין שתפקידם פיתוח ומחקר. אפיון ועיצוב גרפי אינו בהכרח ייצור תוכנה, והיה על העוררת לפרט כדבעי את תפקיד עובדי הפיתוח הגרפי, ומדוע לשיטתה הוא מהווה ייצור תוכנה, וכן לצרף תעודות השכלה.

3.23. יתרה מזו, גם אם היה מוכח שאנשי הפיתוח הגרפי הם אנשי מחקר ופיתוח, הרי שהשטח בו הם עובדים מהווה חלק קטן משטח הנכס, כ- 63 מ"ר מתוך 228 מ"ר, היינו כ- 27% בלבד, וודאי שאינו מהווה את חלקו העיקרי. יוצא, אפוא, כי הפעילות בנכס ברח' לילינבלום 30 לא עונה על המבחן הכמותי, וזאת מבלי לגרוע מכך שגם המבחן המהותי לא מתקיים בנכס.

3.24. באשר לנכס ברח' לילינבלום 28, מהביקורת עולה, כי פעילות הפיתוח לא מתבצעת בכל קומותיו, וגם בקומות בהן מתבצע פיתוח, לצדו מתבצעת פעילות בתחומים אחרים: מנהלי לקוחות, המבצעים שיווק ומכירה, וכן קבלה, הנהלת החברה. העוררת לא פרטה מהו השטח בכל קומה בו מתבצעת פעילות פיתוח, לעומת השטח בו מתבצעות פעילויות אחרות, ולא הוכיחה כי הוא גדול יותר.

בערר ווב פאלס סיסטמס נקבע כי:

"נטל ההוכחה להוכיח כי פעילות פיתוח התוכנה לשם מכירתה הינה הפעילות העיקרית, מוטל על העוררת, ואם בחרה שלא להציג ראיות שישכנעו אותנו בכך, הרי אין לה אלא להלין על עצמה".

3.25. הדברים אמורים בפרט שעה שבמצבת כח האדם של העוררת יש עובדים רבים, שהעוררת הגדירה כ- R&D, הגם שתפקידם אינו ייצור תוכנה ומתאפיין במתן שירות, לדוג' עובד 25 מוגדר כ- R&D, אך תפקידו מנהל חשבונות Account Manager.

כן לא ברור מדוע עובד 153 מתחום המכירות SalesForce PM הוגדר כ- R&D.

גם עובדים 93 ו-108, בתפקיד מעצב אינטרנט – Web Designer הוגדרו כ- R&D, בעוד שעובדים אחרים מתחום זה, דוג' Compliance Officer (94 ו-49) הוגדרו כ- G&A הנהלה וכלליות.

היה על העוררת לפרט אודות תפקידים אלו ועל זיקתם לייצור התוכנה ולצרף תעודות השכלה שילמדו כי העובדים בעלי השכלה בתחום פיתוח התוכנה.

לאור האמור לעיל, כלל לא הוכח, שמספר העובדים העוסקים בפיתוח תוכנה, והשטח בנכס בו הם פועלים גדול לעומת העובדים העוסקים בפעילויות אחרות.

בערר 2007-09-029 טרווליסט נקבע: "האמירה הכללית כי 15 עובדים בנכס עוסקים בפיתוח המוצר לא מספקת ראיה לפעילות כתיבת תוכנה".

3.26. בנוסף, בביקורת נמסר שמספר רב של תוכנות פעילות ומספר רב של תוכנות בפיתוח. העוררת לא פרטה מהן התוכנות שפיתוחן הסתיים ואלו בשלבי שדרוג, אך ברי, כי המכירה והשיווק מהוות מרכיב עיקרי, לפחות ביחס לתוכנות שפיתוחן הסתיים. בערר טרדונומי נקבע:

"מכיוון שהפלטפורמה האינטרנטית פותחה זה מכבר, הרי שכיום מטבע הדברים תופסות פעולות התמיכה, הניהול הפיננסי, השיווק והמכירות מרכיב מרכזי יותר בחשיבותו. מכל מקום פעילות השיווק, המכירה, התמיכה והניהול הפיננסי הן בלתי מבוטלות מבחינה מהותית. פעולות מסוג זה הן גם ביטוי לקשר מתמשך.. המאפיין שירות".

3.27. בשולי הדברים, ובהתייחס לטענה כי חברת אפטר דאונלואד התמזגה לעוררת ופעילותה הוכרה כ'בית תוכנה', יודגש, כי טענת המיזוג הועלתה לראשונה בסיכומי העוררת, לא גובתה בכל ראיה, ואינה מתיישבת עם שאילתא של החברה מרשם החברות. כמו כן, רק חלק משטח חברת אפטר דאונלואד סווג כ'בתי תוכנה' במסגרת הסכם פשרה שתוקפו פג, וממילא העוררת לא הוכיחה מהו השטח בנכס המשמש את אפטר דאונלואד, וכי פעילותה עונה על סיווג 'בתי תוכנה'.

4. תמצית טיעוני תשובה מטעם העוררת

4.1. המשיב מתעלם מכך שדו"חות הביקורת אשר הוצגו מטעמו מבהירים, כי עיקר שטח הנכס משמש כמקום מושבו של צוות הפיתוח, ומכך שהוכח כי עיקר כוח האדם אצל העוררת עוסק בפיתוח.

4.2. העוררת פרטה באופן מפורט ביותר את החדשנות הטכנולוגית הקיימת בכל אחת מהפלטפורמות, וניסיונו של המשיב להציג חדשנות מורכבת זו כ"מתן שירותי חיפוש", בעוד שמדובר בפיתוח תוכנות מורכבות, הינה פשטנות המעידה למצער על חוסר הבנה רבתי מצדו של המשיב.

4.3. כיום, כמעט ולא קיימת מכירת תוכנה כמוצר מדף. מרבית התוכנות נמצאות על "ענן" ומפתחי התוכנות מאפשרים ללקוחותיהם להשתמש בתוכנות מכל מקום בעולם.

4.4. המשיב ללא כל הצדקה מכנה מה שהינו הלכה למעשה מתן היתר לשימוש בתוכנה – "מתן שירותים". אין כל קשר לפעילות של מתן שירותים (רפואיים, עריכת דין, חשבונאות וכיוצ"ב) לפעולות אשר תוכנות העוררת יודעות לבצע על מסדי נתונים גדולים (ביג דטה) עבור לקוחות העוררת.

4.5. הפלטפורמות (התוכנות) מבצעות מספר עצום של פעולות עבור לקוחות העוררת.

- 4.6. פעילותה העסקית של העוררת הינה קבלת תמורה בעבור מתן רשות לשימוש בתוכנות אותן היא מפתחת. לשם כך על העוררת, הפועלת בשוק תחרותי, לעסוק בפיתוח מתמיד ונמרץ על מנת להישאר בחזית הטכנולוגיה בכל עת, שאחרת לקוחותיה יעברו לעשות שימוש בתוכנות מתחרות.
- 4.7. בניגוד לפסקי הדין המאזכרים בסיכומי המשיב, הפלטפורמות המפותחות ע"י העוררת סורקות את כל רשת האינטרנט לאורכה ולרוחבה, ומבצעות מספר אסטרונומי של פעולות על מנת לאתר בזמן אמת נתונים בעלי ערך כלכלי עבור לקוחותיה. פעילות מכנית זו אינה מתן שירותים, כי אם מתן היתר לשימוש בתוכנה. פיתוח התוכנה הינו עיסוקה העיקרי של העוררת, שהרי כל הכנסותיה הן ממתן היתר לשימוש בפלטפורמות.
- 4.8. העוררת מפתחת תוכנה על מרביתו של השטח המוחזק על ידה, וזאת על מנת לחייב את לקוחותיה בעבור השימוש בתוכנה.
- 4.9. ערר 2007-07-059 ג"י אינטרקטיב הנזכר על ידי המשיב, לפיו "אם תכלית זו היא יצור תוכנה, מכירתה או מתן רשות שימוש בה, יהיה העסק בית תוכנה", מחזק את עמדתה של העוררת.
- 4.10. המשיב מבקש להציג את פעילות הפלטפורמות עבור לקוחות העוררת כ"קשר מתמשך", וזאת ללא כל ביסוס. פעולות סריקת רשת האינטרנט וניתוח הנתונים באמצעות הפלטפורמות היא פעילות מהירה וכמעט מיידית. הפלטפורמות יודעות גם לנתח ולהציג את התועלת אשר נוצרה למשתמש (לקוחות העוררת) ולקבוע את דמי השימוש. פעולה זו אינה קשר מתמשך. התמורה לעוררת מגיעה לה בכל פעם שנעשה שימוש בתוכנה.
- 4.11. נתוני דו"חות הביקורת של המשיב מבהירים, כי עיקר שטח הנכס משמש את צוותי הפיתוח השונים.
- 4.12. ברי כי כמו לכל חברה גם לעוררת יש מחלקת כח אדם, שיווק ומכירות, הנהלה, רכש וכיוצ"ב, אולם בכך אין כדי לגרוע מכך שליבת פעילותה של העוררת ותכלית קיומה הינה פעילות הפיתוח.
- 4.13. בחקירתו של מצהיר העוררת ובדו"חות הביקורת אשר הוצגו ע"י המשיב, הובהר כי גם הנכס ברח' לילינבלום 30 משמש לפיתוח ממשיק המשתמש, המהווה חלק בלתי נפרד מפיתוח התוכנה (ללא ממשק משתמש לא ניתן להפעיל ולהשתמש בתוכנה).
- 4.14. פעילותה של חברת אפטר דאונלואד (אשר מוזגה אל תוך העוררת) הוכרה בעבר ע"י המשיב כ"בית תוכנה". מאז הועברה פעילותה של חברת אפטר דאונלואד אל הנכס, חברה זו הינה בבעלות של העוררת ושל חברת "ניו מדיה הולדינגס", הנמצאת אף היא בבעלות מלאה של העוררת.
- 4.15. המשיב אינו מתמודד עם העובדה שהעוררת וחברת אפטר דאונלואד הציגו (לאחר שנבחנו בבדיקות קפדניות) אישורים מרשות המיסים להיותן "מפעל תעשייתי" בהתאם להגדרות בחוק לעידוד השקעות הון.

5. דין והברעה

5.1. לאחר ששמענו את הצדדים, עיינו בסיכומיהם, כמו גם באסמכתאות שהוגשו על ידם, 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" מכווו, 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 תא; עת"מ 239/08 טרווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א)"

5.6. לאחר שבחנו את שני המבחנים האמורים, הגענו לכלל דעה כי בנכס לא מנוהל בית תוכנה כהגדרתו בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה.

5.7. מתומר הראיות שהונח בפנינו עולה, כי פעילותה של העוררת אכן כוללת מרכיב של פיתוח תוכנה. העוררת פיתחה תוכנות, אשר ניתנות להורדה ברשת האינטרנט ולהתקנה על גבי מחשבים אישיים, ומכשירים סלולריים של משתמשי הקצה.

5.8. במצב דברים זה, מהראיות שהוצגו בפנינו עולה, כי המערערת אכן מייצרת תוכנה ולפיכך נחה דעתנו, כי העוררת עומדת בתנאי הראשון של 3.3.3 לצו הארנונה.

- 5.9. עם זאת העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח את התנאי השני, הנדרש על פי צו הארנונה, והוא כי ייצור התוכנה הוא עיסוקה המרכזי של העוררת בנכס.
- 5.10. על מנת לקבוע כי ייצור התוכנה הוא העיסוק המרכזי 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.
- 5.11. העוררת לא עמדה לא במבחן המהותי ולא במבחן הכמותי.
- 5.12. על פי עדותו של עד העוררת, "אני מאשר שאני לא מוכר את התוכנה, שהיא סרגל כלים כפשוטה. אני מוכר שירות שמתבסס על התוכנה".
- עוד העיד עד העוררת, כי: "הלקוחות פונים אלי כדי שאני אבצע חיפוש של לקוחות שמתאימות לדרישות שלהם, ואני מבצע את החיפוש..".
- 5.13. אין ספק, כי על פי עדותו של עד העוררת, פעילותה של העוררת איננה ייצור תוכנה בלבד, אלא מתן שירותים – חיפוש לקוחות ונתונים המתאימים לדרישות הלקוחות.
- 5.14. כמו כן, כפי שעולה מעדותו של עד העוררת, התוכנות משמשות את העוררת לשימוש עצמי, ובאמצעותן היא מבצעת פעולות חיפוש שונות לאיתור נתונים עבור לקוחותיה המותאמים לדרישותיהם, פעולות אשר בגינן נצברות הכנסותיה.
- 5.15. העובדה שכפי שהעוררת עצמה מעידה, היא לא מוכרת את הפלטפורמות, אלא גובה תמורה בגין השירותים שהיא נותנת על בסיס הפלטפורמה, מחזקת את המסקנה, כי העוררת עוסקת במתן שירותי חיפוש וניתוח נתונים על בסיס תוכנה.
- 5.16. כך גם העובדה שלקוחות העוררת משלמים עבור פעולת החיפוש, וכי התמורה מחושבת על פי תוצאות, מעידה על כי מהות ההתקשרות בין העוררת לבין לקוחותיה היא של מתן שירותים.
- 5.17. כפי שהוכח בפנינו, בנוסף, מתבצעות בנכסים פעילויות נוספות בתחום השירותים, כגון שיווק ויחסי ציבור, שכלל אינה בגדר ייצור תוכנה (ראו דו"חות הביקורת בנכסים).
- 5.18. העוררת לא הציגה כל פירוט אודות היקף הפעילות שהינה בגדר מתן שירותים, גם לדידה, והיחס בינן לבין פעילות פיתוח התוכנה.
- 5.19. העוררת גם לא הוכיחה בפנינו, באיזה שטח משטח הנכסים מתבצע פיתוח התוכנה עצמו, ובאיזה שטח משטח הנכסים מתבצע מתן שירותים.
- גם בדו"ח הביקורת של המשיב, לא ניתן מענה לשאלה זו.

5.20. כך גם לגבי מצבת כוח האדם בעוררת. על פי הנתונים שהוצגו בפנינו, 63% מהוצאות השכר אצל העוררת (ו-57% אצל החברה הנרכשת אפטר דאונלואד), הינן בעבור עובדים העוסקים במחקר ופיתוח, דא עקא, שהעוררת לא סיפקה נתונים איזה חלק מאותם עובדים עוסק בפיתוח התוכנה ואיזה חלק במתן השירותים, כפי שהגדרנו לעיל.

יצוין בהקשר זה, כי העובדה שהעוררת הגדירה עובדים כעובדי מחקר ופיתוח, הגם שתפקידם אינו ייצור תוכנה ומתאפיין במתן שירות (מנהל חשבונות וכד') פוגע באמינות הנתונים שסיפקה העוררת בעניין זה.

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

5.22. כפי שתואר על ידי עד העוררת בחקירתו, "[ש]אני לא מוכר את התוכנה שהיא סדגל הכלים כפשוטה. אני מוכר שירות שמתבסס על התוכנה", וכי "הלקוחות משלמים לי עבור פעולת החיפוש ואולם התמורה מחושבת עפ"י התוצאות, קרי אם באופן תאורתי [כך במקור] פעולת החיפוש לא הייתה מעלה כל תוצאה לא הייתי מקבל כל תמורה".

5.23. מעדותו של עד העוררת עולה, כי מדובר בהכנסה שאינה נובעת מפיתוח תוכנה או ממכירתה, אלא בעלת סממן של שירותים.

5.24. אופן הפקת הכנסותיה של העוררת ואופן ההתקשרות בין העוררת לבין לקוחותיה, שהוא קשר מתמשך, המאפיין מתן שירות (להבדיל מקשר חד פעמי, או קצר מועד, המאפיין עסק ייצורי), מהווים גם הם אינדיקציה לכך שעיקר עיסוקה של העוררת הוא מתן שירותים.

ראה לעניין זה:

עניין ווב סנס, עמ' 6:

"קשר מתמשך מאפיין מתן שירות, להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד, המאפיין עסק ייצורי".

5.25. משהעוררת טענה לסודות מסחריים ולכן לא הביאה ראיות שלמות מהן ניתן ללמוד על הרכב הכנסותיה, ובאופן ספציפי, כי עיקר הכנסותיה נובעות ממכירת תוכנה, או מה היקף פעילות הפיתוח ביחס ליתר הפעילויות בנכס, הרי שהעוררת לא עמדה בנטל להוכיח, כי עיקר פעילותה בנכס הוא ייצור תוכנה.

5.26. האמור לעיל נכון הן לגבי הנכס ברחוב לילינבלום 28, ומקל וחומר לגבי הנכס ברחוב לילינבלום 30, בו לא מתבצע פיתוח כלשהו, וגם אם היינו מקבלים את טענת העוררת, כי אפיון ועיצוב גרפי נכלל כמחקר ופיתוח (על אף שסמנכ"ל עיצוב ומוצר לא טען זאת במהלך הביקורת), הרי שממילא השטח בו מבוצעת פעילות זו מהווה רק כ-27% מהנכס, וודאי שאינו מהווה את חלקו העיקרי.

5.27. במצב דברים זה, ולאור העובדה כי נטל הראיה מוטל על העוררת, אנו קובעים, כי העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה, ולא הוכיחה כי עיקר פעילותה הוא ייצורי, כנדרש בצו הארנונה.

ראה לעניין זה:

עמ"נ 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל אביב-יפו (פורסם בנבו);

ע"ש 47/95, מפעל מתכת חניתה בע"מ נ' מנהל הארנונה שלומי, תק-מח 96(3) 825;

עמ"מ 1055/06, ידידי טורו בישראל נ' משרד הפנים - הממונה על מחוז ירושלים, תק-מח 2007 (2) 1451.

5.28. מהטעמים האמורים, אין ולא ניתן לקבל את הטענה כי עסקינן בבית תוכנה.

5.29. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את העררים.

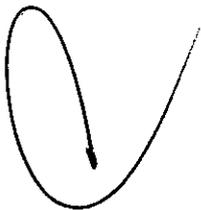
5.30. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

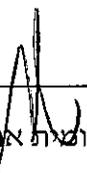
6. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

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

8. ניתן בהעדר הצדדים ביום 06.09.16


חברה: שירלי קדוש, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלושית ארליך, עו"ד

429111051ע

מס' ערר: 140011143

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: רו"ח דר' זיו רייך

העורר: מלכאן ציון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס בבעלות העורר, ברחוב יגאל אלון 37, תל אביב, הרשום בספרי העיריה כחן-10707377 בשטח של 98 מ"ר תחת הסיווג "מוסדות השכלה" ונכס הרשום בספרי העיריה כחן-10707378 בשטח של 107 מ"ר תחת הסיווג של קרקע תפוסה (להלן: "הנכס").

העורר טוען כי בתקופה מיום 12.2.2014 ועד ליום 12.2.2015 הוא לא החזיק בנכס ולכן אין לחייבו בתשלום ארנונה בגין הנכס.

תמצית טיעוני הצדדים:

1. העורר טוען כי ביום 3.9.2012 חתם על הסכם שכירות לגבי הנכס עם שוכר בשם בוריס ויטקין (להלן: "השוכר").

2. לטענת העורר הסכם השכירות הוארך על ידי הצדדים עד ליום 28.2.2015.

3. העורר טוען כי השוכר הוא "בעייתי", לא משלם דמי שכירות במועד וכן שהציג הסכם שכירות מזויף בפני המשיב על מנת לחמוק מתשלומי ארנונה וניסה להעביר את שם המחזיק על שם עמותה "עולים ומתקדמים" (להלן: "העמותה") כשוכרת בנכס.

4. העורר הגיש בעקבות כך תלונה במשטרה כנגד השוכר.

5. העורר טוען כי ביום 22.2.2014 פנה השוכר באופן חד צדדי והודיע למשיב כי חדל להחזיק בנכס.

6. המשיב טוען כי ביום 24.2.2014 התקבלה הודעה במשרדי העיריה בה הודיע השוכר כי הוא עזב את הנכס.

7. המשיב טוען כי השוכר, באותו מועד הודיע כי הנכס הועבר לעמותה אך למעט הודעתו לא צירף מסמך עם פרטי זיהוי של העמותה.

8. על כן, לטענת המשיב, הועבר הרישום בנכס על שם העורר, תוך שהובהר לשוכר ולעורר (כמכותב לתשובה) שזהות השוכר אינה ברורה.

9. המשיב טוען ארוכות כי עסקינן בסכסוך בין מחזיקים וכי אין זה מתפקידה של וועדת הערר להכריע בסכסוך זה.

מסמכים אשר צורפו מטעם הצדדים:

10. הארכת הסכם השכירות בין העורר לשוכר עד ליום 28.2.2015.

11. עותק מהתלונה במשטרת ישראל שהוגשה על העורר.

12. תמונות אשר צולמו לטענת העורר סמוך למועד הגשת הערר המראות כי בנכס פועל גן ילדים.

13. חיוב מתברת חשמל לתקופה 3.4.2014 עד ליום 2.5.2014 על שם השוכר.

14. תשובה להשגה מיום 22.5.2014.

15. פנייתו של השוכר בוריס ויטקין לעיריה על העברת הזכויות לעמותה. מיום 24.2.2014

16. תשובת העיריה לפניית השוכר מיום 24.3.2014.

דיון והכרעה:

17. לאחר עיון בחומר הראיות, שמיעת העדויות מטעם הצדדים, אנו סבורים כי דין הערר להתקבל.

18. אין אנו מקבלים את טענת המשיב לפיה אין ועדת ערר זו מוסמכת לדון בטענות המועלות בערר ואת המחלוקת בנדון יש ללבן בין העורר השוכר.

19. ראשית נציין כי אנו דנים בשאלת מי המחזיק בנכס בתקופת הערר.

20. כך גם אפשרנו לשוכר כצד ג' וכמי שעלול להיפגע, לטעון בפנינו ולהציג ראיותיו אך הוא בחר שלא לעשות כן. בפני הוועדה התקיימו מספר לא מבוטל של דיונים. השוכר לא הופיע לדיונים אלו, לא שלח כל הודעה מטעמו וזאת למרות שבוצעו מאמצים רבים להשיגו בין היתר הודעות טלפוניות ממזכירות הוועדה אליו, ואל אמו. מזכירות הוועדה שלחה גם הודעות רבות לעמותה, אך לא הייתה כל תגובה גם מצדם. מזכירות הוועדה הוציאה כ- 20 מסירות כדין לשוכר ולעמותה.

21. העורר מצדו, הופיע לכל דיון וחזר על עמדתו אשר מצאנו מהימנה כי הוא לא החזיק בנכס בתאריכים אלו.

22. עניינו של הערר דגן הינו שאלת החזקתו של העורר בנכס, וזאת לאור הודעת חדילה שנתקבלה בעיריית תל אביב מאת השוכר, שהיה רשום כמחזיק בנכס עד לאותו מועד.

23. בעקבות הודעת החדילה של העורר, רשם המשיב את החזקה בנכס על שם הבעלים - הוא העורר.

סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:

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

סעיף 326 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:

"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".

24. מטרתם של סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, להקל את הנטל 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.

ראה לעניין זה:

בר"ם 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, (פורסם בבנו):

"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...".

25. על אף האמור לעיל, וכפי שנקבע בפסיקה, ישנן נסיבות מסוימות בהן נדרש המשיב לערוך בדיקה מקיפה יותר, ולבדוק באופן אקטיבי אם חל שינוי בחזקה בנכס (בר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (פורסם בנבו)).

26. אנו סבורים, כי המקרה דנן, הינו מקרה בו היה על המשיב לערוך בדיקה מקיפה יותר, משנודע לו בתאריכים 22.4.2014, 13.5.2014 ו 18.5.2014 כי השוכר עדיין מחזיק במבנה ואף מקיים בו פעילות של גן.

27. המצהיר מטעם המשיב העיד בפנינו ביום 4.5.2016 כי אכן בוצעה ביקורת ביום 9.3.2014. ביקורת זו לא צורפה לתיק הערר אך לפי דברי המצהיר ניתן ללמוד כי בנכס התקיימה פעילות של גן שעה שבוצעה הביקורת. כלומר, אף עדות זו מתיישבת עם טענותיו של העורר כי בנכס המשיכה להתקיים פעילות גן.

28. המצהיר גם העיד בפנינו כי בנכס הייתה בחורה בשם נטלי ואמרה שמדובר בעמותה ואמרה את שם האתראי. המשיב לא בדק את הנושא, לא ביקש לשוחח עם המחזיק בפועל ובחר להעביר את הבעלות על שם העורר על אף שברור אף מעדותו שלו שהעורר לא החזיק בזמן נשוא הערר בנכס.

29. יתרה מכך, העובדה כי העורר פנה מיד למשיב, מספר פעמים וביקש להחזיר את החזקה על שם העורר מלמדת כי הוא לא החזיק בנכס.

30. התנהלות המשיב במקרה דנן לא ברורה כאשר מצד אחד, מעביר הוא את הנכס על שם הבעלים, כיוון שאין בידיו פרטים באשר לזהות השוכר אליו ביקשו להעביר (לצורך העניין העמותה) ומצד שני, כשהעורר פונה מספר פעמים עם זהות ברורה של השוכר, ומבקש להעביר את הנכס על שמו של השוכר, המשיב בוחר להתעלם.

31. אין לקבל את טענת המשיב, כי הסכס השכירות לא היה בתוקף, שכן העורר הציג הארכה בדבר ההסכם.

32. בנוסף, אף הודעת החדילה לא הייתה הודעה רגילה בכך שהשוכר ציין מפורשות כי הפעילות בגן ממשיכה וציין את הגורם אשר ממשיך את הפעילות בנכס.

33. המשיב אף השיב לשוכר כי לא נמצאה התאמה בין ההודעה שלו לבין המחזיק בפועל בנכס. זאת למרות שהעד מטעם המשיב העיד בפנינו כי בביקורת מיום 9.3.2014 אותה בחורה בשם נטלי אמרה מפורשות כי מדובר בעמותה עולים ומתקדמים והאחראי הוא אנטולי. כלומר, כביכול, כן הייתה התאמה בין מכתבו של השוכר לבין הביקורת שבוצעה בפועל.

34. לדעתנו לא פעל המשיב בתשומת הלב המתבקשת ובשקידה ראויה, עת רשם את העורר כמחזיק בנכס מכוח הודעת השוכר כפי שזו הוגשה ובהתאם לביקורת שבוצעה.

35. במצב דברים זה, הוכח בפנינו, כי במועד הרלבנטי לערר, העורר לא היה בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

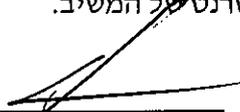
36. לאור האמור, הערר מתקבל.

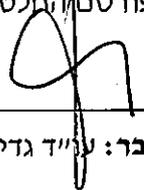
37. אין צו להוצאות.

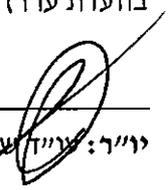
ניתן בהעדר הצדדיים היום 7.9.2016.

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

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


חבר: דר' זיו רייך, רו"ח


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד עירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

תאריך : ד באלול תשעו
07.09.2016
מספר ערר : 140014582 / 13:24
מספר ועדה: 11411

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: קרש כרמלה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

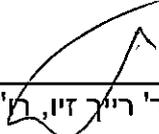
הערר יימחק.

ב"כ העורר יישא בהוצאות הדיון בערר בסך 500 ₪ לכל צד. (למשיב ולתמח"ת)

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.09.2016.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ה באלול תשעו
08.09.2016
מספר ערר : 140015072 / 12:06
מספר ועדה : 11451

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: ג'ינג' רעות, שפע זוהר, הלוי אברהם יצחק

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

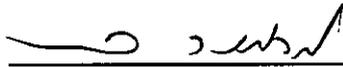
החלטה

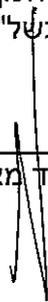
לאחר ששמענו את העוררת והתרשמנו מכנות דבריה וכן התרשמנו מהתמונות שצורפו לביקורת החוקר מטעם העירייה ומאחר שגם המשיב עצמו מצא בחודש מאי 2016 לקבוע כי הסיווג יהיה מגורים, אנו קובעים כי סיווג הנכס מיום 1/1/16 יישאר בתוקף כל עוד לא נעשה שימוש אחר בנכס.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.09.2016.

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 זרו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: רו"ח רונית מרמור
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררת: טליה טריינין-גורן

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

בתאריך 31.3.2016 הורינו לצדדים לסכם טענותיהם בכל הקשור לטענות הסף בערר זה. בתאריך 16.6.2016 הוגשו סיכומי העוררת. בתאריך 27.6.2016 הוגשו סיכומי המשיב. לאחר עיון בטענות הצדדים, עיון במסמכים המצויים בתיק הוועדה אנו מקבלים את טענת ב"כ המשיב שיש למחוק את הערר על הסף בהינתן הדעת על מכלול הטענות שהוצגו בפנינו. על אתר יאמר כי אם העוררת אינה מסופקת מיישום החלטת ועדת הערר בעניינה בערר מספר 048-09-2007 ומפסק הדין שניתן בעמ"ן 18911-10-11 מיום 27.10.2014 דרכה פתוחה בפניה לפנות למשיב בתפקידו כרשות מנהלית ולבקש הסבר לעניין אופן חישובי חובה של העוררת בתשלום הארנונה בגין שנות מס קודמות שלגביהן ניתנה החלטה לגופו של עניין. כך רשאית העוררת לפנות על פי חוק חופש המידע ולדרוש הסברים כיצד יושם פסק הדין בעניינה ואם עדיין סבורה כי אינה חייבת בארנונה או שנקטו נגדה בהליכי גבייה על פי פקודת המסים (גביה)- שלא כדין, רשאית להגיש תביעה בהליכים בפני בתי המשפט המוסמכים לכך. אין הנדון בסמכות הוועדה להידרש ולבדוק חובותיה הכספיים. אין בפנינו ערר על שנת המס 2015 על החלטת מנהל הארנונה שניתנה לשנה זו.

עיקרי העובדות

1. העוררת פנתה למשיב במכתבה מיום 5.6.2015 שנתקבל בתאריך 9.6.2015 בו פרטה טענותיה לגבי יישומו של פסק הדין בעבר ועל פירוט החשבונות שקיבלה בהתאם לפסיקת בית המשפט המחוזי.
2. העוררת לא מסופקת מהמידע הגלום בחשבונות שצירפה כנספח א' להשגתה, ומבקשת כי המשיב לא יפעל נגדה בהליכי גבייה על פי הפקודה. [נפנה לסיכום טענותה כעולה מסעיף 5 להשגה.]

3. טענת ב"כ המשיב כי מכתב העוררת שנתקבל ביום 9.6.2015 אינו מהווה 'השגה' כמשמעותה בסעיף 3 לחוק הערר מקובלת עלינו.

4. העוררת טוענת בסעיף 3 לסיכומיה כי קיבלה את תשובת המשיב [מכתבו מיום 26.10.2015] באיחור רב, משכך יש לקבל השגתה במלואה מכוח הקבוע בסעיף 4 לחוק.

"מתן מענה להשגה".

5. לדעתנו, פניית העוררת למשיב, שנתקבלה אצלו ביום 9.6.2015 כמפורט לעיל אינה מהווה 'השגה'.

6. לדעתנו, הפנייה הנ"ל מכוונת רק לאופן בו יושמו החלטת ועדת הערר ופס"ד בעתירה המנהלית. אלה צורפו כנספחים א' ו-ב' לסיכומי ב"כ המשיב.

7. המפורט בסעיפים 6 – 8 לסיכומי המשיב מקובלים עלינו.

8. אנו בדעה כי תשובת העירייה מיום 26.10.15 אינה תשובה להשגה. עיון במכתב מגלה כי מנהל הארנונה לא ראה בתשובה זו כמענה להשגה שלא הוגשה, גם לא העניק לעוררת זכות ערר.

9. טענת העוררת בסעיף 3 לסיכומיה, כי מאחר ומנהל הארנונה לא נתן תשובתו להשגה, במקרה של איחור או העדר מענה, דינה של ההשגה להתקבל מכוח קביעתו המפורשת של סעיף 4 לחוק הערר הקובע:

"4. (א) מנהל הארנונה ישיב למשיג תוך ששים יום מיום קבלת ההשגה.

(ב) לא השיב מנהל הארנונה תוך ששים יום – ייחשב הדבר כאילו החליט לקבל את ההשגה, זולת אם האריכה וועדת הערר האמורה בסעיף 5, תוך תקופה זו, את מועד מתן התשובה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, ובלבד שתקופת ההארכה לא תעלה על שלושים יום."

10. בעת"מ 8708-05-13 מרום פאר נדל"ן בע"מ נ' עיריית תל-אביב, החלטת כב' השופטת יהודית שיצר מיום 27 אוקטובר 2013, נקבע:

'משהוקנתה לוועדת הערר סמכות לפי סעי' 4(ב) להאריך את המועד של תשובת המנהל ב- 30 יום, ממילא היא גם מוסמכת לקבוע עובדתית האם המנהל איחר את המועד במתן תשובתו להשגה אם לאו. יודגש כי סמכות זו הוענקה במפורש לוועדת הערר ולא לבית המשפט.'

11. לא כל פנייה לעירייה יכולה להיחשב כהשגה. אנו תמימי דעים לדעת ב"כ המשיב כמפורט בסעיפים 14-16 לסיכומיו.

12. פניית העוררת אינה יכולה להיחשב כערר על שנת המס 2015. ערר כזה לו היה מוגש בהתאם לחוק היה מאפשר לנו לבדוק שאלות שבסמכותנו כגון שטח, סיווג, אזור חיוב וחזקה כמשמעותם בסעיף 3 לחוק הערר.

13. אין לנו ספק כי פניית העוררת אינה בטענות 'שומה', שכאמור הוכרעו כדין,] ויוער, לטובת גרסת העוררת] אלא עניינה חישובי ריביות כפי שעולה מהשוברים שצירפה לסיכומיה. כך דרישתה שנורה על עיכוב הליכי גבייה.

14. מסקנתנו לאור העובדות המונחות בפנינו, מטיעוני הצדדים כעולה מסיכומיהם, ומעיון במסמכים שבתיק כן יש לדחות על הסף את הערר שלפנינו.

15. אנו ממליצים לעוררת לפנות למשרדי המשיב ולקבל הסברים בעניין אופי חישוב חובותיה ולהסדירם מבלי שיהא צורך בהליכי גבייה מנהליים.

16. חזקה בעינינו כי הרשות, קרי המשיב, יפעל בשקיפות מרבית ובתום לב ובכך יצליחו הצדדים להסדיר המחלוקות הכספיות ביניהם, מבלי הצורך בפנייה לערכאות מוסמכות, במיוחד שהעוררת עצמה הינה עורכת-דן.

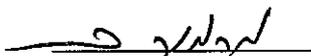
סוף דבר

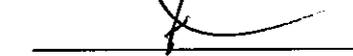
מכל המקובץ, אנו מקבלים את טענת הסף של המשיב ודוחים את הערר. לא מצאנו בנסיבות העניין לחייב את העוררת בהוצאות.

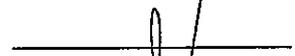
ניתן היום, 8 בספטמבר 2016, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ה באלול תשעו
08.09.2016
מספר ערר : 140014646 / 12:46
מספר ועדה: 11412

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררות: בר קרין, אטיה אביב, שגב חגית

- נ ג ד -

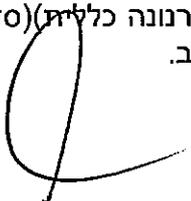
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

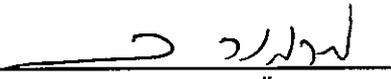
החלטה

בנסיבות העניין הערר נמחק ללא חיוב בהוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 08.09.2016.

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 רו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

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: אפליקאס בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בנכס בשטח כולל של 242 מ"ר ברחוב דרך מנחם בגין 97 תל אביב. לטענת העוררת שטח של 125 מ"ר מתוך סך הנכס מושכר בשכירות משנה לחברת וובמארק בע"מ אשר עושה בחלק זה שימוש לבית תוכנה ועל כן יש לסווג שטח זה בסיווג "בית תוכנה".

לשיטתה של העוררת את סיווג הארנונה יש לקבוע בהתאם לשימוש בנכס ולא בהתאם למחזיק בנכס ועל כן אין לקבל בעניין זה את עמדת המשיב.

לעניין השימוש בנכס טוענת העוררת כי הוכח שהשימוש בנכס אותו עושה חברת וובמארק הינו ל"בית תוכנה".

המשיב דחה את השגת העוררת בטענה כי מביקורת שנערכה בנכס נמצא כי "חברת וובמארק הינה דייר משנה ומחזיקה רק בחלק קטן מכלל שטח הנכס וביתרת השטח הגדול של הנכס מתבצעת פעילות עסקית...בהתאם לאמור בסעיף 327 לפקודת העיריות דייר משנה המחזיק בחלק מנכס לא יירשם כ"מחזיק" לעניין הארנונה."

מנהל הארנונה הוסיף והשיב כי "גם אם היינו מכירים שקיים בנכס שטח שבו מתקיימת פעילות לייצור תוכנה הרי שחלקו של שטח זה הינו קטן לעומת השטח בו מתבצעת הפעילות העסקית מהנכס כולו".

מנהל הארנונה טען כי אין מקום לבחון את הפעילות והשימוש שעושה השוכרת בנכס וזאת מאחר והעוררת נמנעת "במכוון ובמודע" מהעברת החזקה אל שוכרת המשנה.

לפיכך המחלוקת בין העוררת למשיב מתמקדת בשני מישורים:

האחד חובתה (כטענת המשיב) של העוררת לדווח למשיב על חברת וובמארק כמחזיק בנכס כתנאי לסיווג חלקה של חברת וובמארק בסיווג שונה מסיווגה של העוררת.

השני – בהנחה שניתן לסווג את השטח בו עושה חברת וובמארק שימוש בנפרד מהשטח בו עושה שימוש העוררת האם נכון לסווג בסיווג "בית תוכנה".

העוררת הגישה את תצהיריהם של ליאור שטרק המשמש כמנהל כספים אצל העוררת ואת תצהירו של יניב שמעוני המשמש כמנכ"ל חברת וובמארק השוכרת חלק מהנכס מהעוררת.

העד יניב שמעוני העיד כי במסגרת הסכם שכירות שנחתם בין וובמרק לעוררת מחזיקה וובמרק כמחצית מהנכס וכי הפעילות של שתי החברות הינה פעילות עסקית נפרדת. **"יש הפרדה מוחלטת בין שתי החברות"**.

עוד העיד העד כי למעט במטבח, חדרי השירותים וחדרי הישיבות ישנה הפרדה פיזית בין שתי החברות בעת השימוש בנכס.

העד הסביר כי סוכם בין וובמרק לעוררת כי העוררת תגיש השגה ביחס לסיווג חלק הנכס בו עושה שימוש חברת וובמרק ובהתאמה הופחתו דמי השכירות. העד הפנה לתוספת להסכם שכירות המשנה בה נקבע כי חברת וובמרק תזכה להפחתה בדמי השכירות אותם היא משלמת תוך שהצדדים מגלמים תעריף מופחת או הנחה שחברת וובמרק מקבלת בהיותה בית תוכנה.

העד נשאל בחקירתו הנגדית מדוע נספח א' ונספח ב' נחתמו ללא תאריך המעיד על מועד חתימתם השיב **"אנחנו מחדשים החוזה כל פעם לעוד שנה. אני יכול להראות קבלות"**.

כאשר נשאל העד לגבי חלוקת הנכס בין וובמרק לבין העוררת וכיצד הגיעו הצדדים לחלוקה של מחצית מהנכס לעוררת ומחצית לוובמרק (125 מ"ר לכל צד) על אף שעל פי התשריט וובמרק מחזיקה רק ב 55 מ"ר השיב :

"כשאת שואלת איך הגענו לסך המטרים בתוספת להסכם שעל פי התשריט אנחנו מחזיקים רק 55 מ"ר אני משיב שחילקנו את השטח המשותף, למשל מסדרון, מטבח, מחסן שאני מאחסן שם מחשבים וציוד, שירותים חדר ישיבות וכך הגענו לסך המטרים".

עד העוררת ליאור שטרק העיד גם הוא כי כנגד ההסכמה על הגשת השגה בעניין סיווגה של וובמרק הופחתו דמי השכירות והפנה לנספח ב' לתצהירו.

יצוין כי נספח א' לתצהירו, חוזה שכירות המשנה, מתייחס לשימוש בנכס למשרדים וכי מוסכם כי העוררת תישא בכל עלויות המיסים לרבות ארנונה. וענה בין היתר כך :

בחקירתו התבקש עד העוררת ליאור שטרק להסביר את חישוב חלוקת השטחים בין העוררת לחברת וובמרק

"בהתייחס לסעיף 15 לחוזה הוא לקח יותר שטחים והגענו ביננו לסיכום. החיים דינמיים, הוא לקח יותר שטחים והשכר שלו עלה....אין בחוזה התייחסות לשטחים משותפים. יש דברים מובנים מאליהם שלא צריך לכתוב אותם כמו שירותים ודרכי גישה".

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה יוסי שושן

הוא ערך ביקורת בנכס ביום 15.9.2014 ורשם על גבי התשריט אילו שטחים מחזיקה וובמרק ואילו שטחים מחזיקה העוררת. ראה מ/1.

בביקורת מיום 18.3.15 צורף תרשים עליו רשם עד המשיב את הערותיו וסימן באילו שטחים מחזיקה וובמרק ובאילו שטחים מחזיקה העוררת. ראה מ/2

ב"כ העוררת ויתר על חקירת עד המשיב והצהיר כי אין מחלוקת ביחס לשטחים אותם מחזיקה וובמרק כדלקמן:

"מאחר ואין ביננו מחלוקת לגבי השטחים בהם מחזיקה וובמרק כלומר בשנת 2015 56.7 מ"ר ובשנת 2016 66.82 מ"ר".

נכריע תחילה בשאלת חובתו של המשיב (כפי שטוענת העוררת שקיימת חובה כזו) להיעתר לבקשת העוררת ולחלק סיווג הנכס בין שני סיווגים בשל שני המחזיקים, המחזיק הרשום (העוררת) ושוכרת המשנה (חברת וובמארק).

נקדים ונדגיש כי למעשה אין מחלוקת עובדתית בשאלת השימוש בנכס.

העוררת היא מי שדוותה כמחזיקה למנהל הארנונה ואילו "וובמארק" הינה שוכרת משנה של העוררת אשר העוררת בחרה שלא לדווח עליה למשיב כמחזיקה בנכס.

לטענת העוררת מצב דברים כמו בענייננו בו שתי חברות שונות לחלוטין שוכרות נכס אחד וכל אחת מבצעת בשטחים שהיא שוכרת שימוש שונה מהווה מתקן רב תכליתי.

העוררת מבקשת לראות בנכס זה כ"מתקן רב תכליתי" כמשמעותו בע"א 7975/08 **אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עירית ראשון לציון**. העוררת מבקשת שוועדת הערר תקבע כי מדובר ביחידות שטח סמוכות במתקן רב תכליתי בהן נעשה שימוש שונה המצדיק סיווג נפרד שכן לא הכחה קיומה של זיקה בין תכליתה של יחידה אחת לבין תכליתה של יחידה סמוכה.

אין לקבל את טיעוניה אלה של העוררת.

העוררת טועה בהנחת היסוד לפיה יש לראות בנכס נשוא הערר כמתקן רב תכליתי.

מדובר בנכס שאין בינו לבין מתקן רב תכליתי דבר וחצי דבר ולפיכך ההלכה ביחס לסיווג חלקים במתקן רב תכליתי אינה יכולה לשמש כאבן דרך לקביעת הסיווג במקרה זה.

אין מדובר במתקן רב תכליתי המוחזק על ידי מחזיק אחד שתחת ניהול העסק שלו מתנהלות יחידות שונות בהן נעשה שימוש שונה כדוגמת בית מלון או בית דיור מוגן או עסק אחר.

במקרה שלנו מדובר בקומת משרדים אשר משיקולים עסקיים החליטו שני מחזיקים שונים לחלוק ביניהם את השימוש בקומה תוך שהם מסכימים ביניהם שלא לדווח על חלוקת הנכס מבחינת חלוקת האחזקה על פי דיני הארנונה ואף מתגמלים האחד את השני ומתחשבים ביניהם אגב כוונתם לפעול לסיווג חלק מהנכס בסיווג זול יותר מסיווג משרדים.

להסכם שכירות המשנה אותו הציגה העוררת לא צורף תשריט מדידה והחישוב לפיו העוררת וחברת וובמארק חולקות ביניהם את הנכס בחלקים שווים אינו מתיישב עם העובדות שהוסכמו בין הצדדים במהלך הדיון בפנינו לפיהן מחזיקה וובמארק בשנת 2015 56.7 מ"ר ובשנת 2016 66.82 מ"ר.

החישובים והמידות על פי הן טוענת השוכרת כי יש לחלק את הסיווג של הנכס בינה לבין וובמארק נותרו עלומים בדיוק כמו הסיבות שהביאו את העוררת שלא לדווח על וובמארק כמחזיקה בנכס.

נותר רק לשער כי ההסכמות המסחריות בין העוררת לבין חברת וובמארק בדבר תעריף דמי שכירות המשנה אשר מושפע מהכוונה לבקש הפחתת ארנונה בשל סיווג כבית תוכנה עמדו גם בבסיס ההחלטה שלא לדווח למשיב על זהות המחזיקה וובמארק כמחזיקה נפרדת.

בהתבסס על תצהירי הצדדים, עדויות עדי העוררת כפי שנחקרו בפני ועדת הערר וממצאי הביקורת שצורפו לתצהירי עדי המשיב ואשר לא הוזמו במהלך דיון ההוכחות הגענו למסקנה כי לא הונחה כל תשתית עובדתית או משפטית המצדיקה את פיצול הנכס מבחינת סיווגים שונים וכי כדן פעל המשיב עת ייחס את כל האחזקה בנכס לעוררת וראה בכל השטח המוחזק על ידה כשטח בו נעשה שימוש אחד שאין לפצלו שכן ארנונה משולמת בהתאם להוראות החוק על ידי המחזיק בנכס ובהתאם לשימוש שנעשה על ידי אותו מחזיק בנכס.

ראה לעניין זה את הוראות סעיף 8 (א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג-1992 הקובע כי ארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימוש ולמיקומו ותשולם בידי מחזיק הנכס.

בהתאם להוראות שקובע המחוקק סיווג הארנונה ומבחן השימוש ייקבעו ביחס למחזיק הנכס, כלומר השימוש אותו עשתה העוררת בנכס שהינו שימוש משרדי ו/או לחילופין שימוש להשכרת משנה של חלקים ממשרדה.

נכון יותר לראות בחברת זובמארק דיירי משנה במובנו של סעיף 327 לפקודת העיריות מאשר שוכרת משנה ו/או מחזיקה בחלק ממתקן רב תכליתי.

מדובר לפיכך בפיצול מלאכותי וגם אם לא ירדו הצדדים לשורשו של הנימוק שהביא את העוררת לבקש את הסיווג הנובע לטענתה מפיצול שכזה הרי שאין לקבל פיצול שכזה ביחס לסיווג הנכס כנכס אחד.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

מאחר וזו מסקנתנו אין צורך להידרש לסוגיית סיווג פעילותה של חברת זובמארק בנכס אשר לטענת העוררת יש לסווגה בסיווג בתי תוכנה.

נכון יהיה לאפשר לזובמארק את יומה בפני מנהל הארנונה ו/או ועדת הערר אם תעשה זאת בתור מחזיקה בנכס.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 1,500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 12.9.16

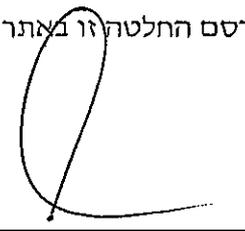
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

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

העוררים: 1. מסיקה ארמנדו

2. יהודה חרס

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 ביתס 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 1 הגיש בתחילה את הערר בעצמו ובשם של בני משפחתו ולאחר מכן במהלך דיוני הערר הוגשה בקשתו של העורר 2 להצטרף להליך מכוח העובדה כי הוא יורשה של המנוחה ונדה חרס ז"ל וגם לו יש זכויות בחנויות נשוא הערר.

ב"כ הצדדים הודיעו לוועדה בדיון המקדמי ביום 14.3.16 כי אין להם התנגדות לבקשה להצטרף להליך שהוגשה על ידי העורר 2 ובהתאמה ניתנה באותו המועד החלטה לצרפו כצד להליך.

במסגרת הערר שהגיש העורר 1 טען כי מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

בכתב הערר שהוגש על ידי העורר נכתב:

"אבי חמוס מסיקה ז"ל היה ציוני תושב זר שקנה 2 חנויות בתחנה המרכזית החדשה בתל-אביב לא ביב בשנת 1972- אבי לא זכה לקבל החנויות לידו כי התחנה נפתחה ב 1993. בשנת 1993 אחותי ונדה חרס(לצערי גם היא נפטרה ב 2008) שילמה הסכום האחרון לחנויות, למרות השלמת התמורה מפתחות החנויות לא נמסרו לידינו ולא החזקה בחנויות".

אציין כי עובדתית הגישה לקומה 1 וגם קומה 2 חסומה כלל למעבר על ידי סורגים בידי הנהלת התחנה המרכזית...אף אחד ממשפחתנו לא קיבל מפתחות של החנויות ומשכך למעשה כלל לא נמסרו החנויות לשימוש וחזקת המשפחה."

העורר 2 הצטרף בהמשך הדיונים לעמדת העורר 1 ושאר בני המשפחה.

בכל מקום בערר זה בו מצויין "עורר" הכוונה היא לעוררים 1 ו- 2.

אמרנו, ונשוב ונאמר זאת, על אף שהעורר כמו עוררים אחרים 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 העורר אלא שיש בסיטואציה אליה נקלעו כל בעלי הדין בתיקים אלה ואשר הביאה את העורר לבקש סעד מהוועדה בכדי להדגיש את מצוקתם של העוררים בכלל והעורר שבפנינו בפרט.

העורר הגיש את הערר וביקש לבטל את חיוב הארנונה שהושת עליו בטענה שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, שלא נמסרה לו החזקה בו, אין למעשה נכס והגישה אליו חסומה.

בדיון המקדמי התברר כי העורר מינה לעצמו עו"ד ובתום הדיון המקדמי נקבע התיק לשמיעת ראיות.

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 חוב 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 המתלוקות 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 ובבעלי 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 העורר 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..."

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

הצד השלישי :

בתיקים אחרים שנדונו בפנינו העלה הצד השלישי השגותיו ביחס לזימונו כצד שלישי להליך זה וביחס למעמדו במסגרת ההליך ויהיה זה נכון לדון בטענותיו.

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות הטענות 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.

בד בבד עם עמדתו זו הודיע הצד השלישי, כי ישיב 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 יהיה מוכן לתמוך תשובתו בתצהיר.

הבענו את דעתנו על עמדת הצד השלישי 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.

נשוב על עמדת ועדת הערר.

על אף שתקנות סדרי הדין בפני ועדת הערר שותקות בנושא זימונו של צד שלישי לדין 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 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 שעלול 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.

ביום 30.3.16 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העורר.

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 ראיותיו במסגרת תיק מוצגים אשר הוגש וסומן ג/1

במהלך הדיון ביום 14.3.16 הכולל את המוצגים מטעם התחנה המרכזית וזאת מבלי שעד הצד השלישי ייחקר על תצהירו.

תצהיר עדות ראשית מטעם המשיב הוגש ביום 2.5.16.

העורר 2 הגיש בקשה להצטרף לתצהירו של העורר מספר 1 וביום 2.5.16 ניתנה החלטה הנעדרת לבקשתו.

ביום 6.6.16 נשמעו הראיות בתיק זה ולאחר שהצדדים שהיו מעוניינים בכך הגישו סיכומיהם הועבר התיק למתן החלטה סופית.

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. **(ראה ההודעה מיום 6.7.99 אשר צורפה כנספח לתצהיר העדות הראשית מטעם המשיב).**

כך הצהירה גב' כרמלית חממי המשמשת כמנהלת צוות חיובים במחלקת שומה ב' אצל המשיב.

"מבדיקה ברישומי ומסמכי העירייה עולה כי העירייה רשמה את חרס ונדה כמחזיקה בנכסים ברחוב לוינסקי 108 חשבון לקוח 10056531 וחשבון לקוח 10046498 לאור הודעת בעלת הנכס, התחנה המרכזית החדשה תל אביב בשנת 1999"

בעת דיון ההוכחות אישרה הגב' חממי כי לא ידוע לה על הליך של בדיקת הנכסים בעת קבלת ההודעה מהתחנה המרכזית החדשה בשנת 1999. עולה מכתב התשובה ומעדות הגב' חממי כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת הודעת התחנה המרכזית.

גם עדות עד המשיב במהלך דיון ההוכחות תמכה למעשה בגרסת העוררים לפיה אין גישה לחנויות נשוא הערר.

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות מטעמו במסגרת תיק המוצגים שהגיש

שני חוזי מכר מיום 15.3.89 אשר באו בהמשך לחוזה המקורי מיום 29.5.69

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם וכן ייפוי כח הוצגו לה על ידי העוררים או נציגיהם, וכן טופס מסירה שנחזה להיות חתום על ידי הבעלים אולם חתום על ידי אחת קמחי חנה.

כאמור המשיב ביצע את תילופי המחזיקים, כך על פי הודעת מנהל הארנונה, בעקבות פנייתו 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.

הוא הגיש תצהיר מטעמו ובא כח המשיב והצד השלישי ויתרו על חקירתו במהלך דיון ההוכחות.

כך למעשה זנחה התחנה המרכזית החדשה את טענתה לפיה בתיק זה בוצעה מסירה פיזית של הנכס, בניגוד למספר מועט של מקרים בהם עמדה על בירור הטענה הזו, אפשר להניח שהצד השלישי לא עמד על חקירת העורר בשל העדרו של טופס 5 במקרה זה. אין תולק כי לא הוצג פרטיכל מסירה החתום על ידי העוררים כי אם הטופס הפנימי של הצד השלישי (טופס 6).

המשיב פעל בהתאם ל"הודעת" 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 חדילת חזקה או העברת זכויות בנכס, הודעות אשר בעקבות קבלתן אצלו מבצע המשיב הליך של שינוי מתזיקים. המשיב מקפיד לקבל מסמך החתום על ידי שני הצדדים כמו הודעה משותפת או חוזה מכר או

חווה 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.

כאמור הצד השלישי לא עמד על טענתו ולא ערך בירור ראייתי ביחס לטופס מס' 6 הנחזה להיות טופס מסירה חתום.

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

לאחר שעיינו במסמכים שהוצגו על ידי הצד השלישי למדנו כי במועד בו נשלחה הודעת הצד השלישי למשיב ביחס לחילופי המחזיקים חלפו ככל הנראה כעשר 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 כעשר 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 רכש העורר את זכויותיו 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 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 לאתר שתושלם בנייתו וכי תמורת ניהול הפרויקט ישלם העורר דמי ניהול כמוגדר בהסכם.

שמענו מהעורר כי העורר מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

ברור מהראיות שהוצגו לנו ומעמדת העורר אשר לא נסתרה כי הנכס נשוא הערר אינו פעיל, ממילא לא נסתרה טענת העורר כי הנכס לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה וכי לא נמסרה לו לפיכך החזקה בנכס.

הצד השלישי לא הציג, לא למשיב וממילא גם לא לוועדת הערר כאמור, פרטיכל מסירה אלא טופס 6.

ממילא לא התיימר הצד השלישי להציג כל ראיה אשר יש בה בכדי לשכנע כי החזקה בחנות בפועל אכן נמסרה לעורר ו/או כי בניית החנות הושלמה, וראה לעניין זה האמור לעיל.

גם מראיות המשיב לא עולה כי נמסרה לעורר החזקה.

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

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

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

ברור לכל כי השימוש בכלי של פטור מארנונה לתנויות 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.

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.

כאמור הצד השלישי לא עמד על טענתו בעניין טופס 6 החתום לכאורה ולא נתבררה טענתו זו מבחינה ראייתית.

לפיכך התנאים המפורטים לעיל הנדרשים להוכחת מסירת חזקה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

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

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

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 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 חדילת חזקה כנדרש על פי דין.

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.

הצד השלישי לא הביא עדות ו/או ראיה מהימנה אחרת הנוגעת למסירת החזקה המיוחסת לעורר.

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 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 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 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 שהמחזיק 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 המתזיק 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 ההגיונות המוטלת עליה מכוח תפקידה כנאמן הציבור (עיינו: פסקאות 32-34 לחוות דעתו של חברי, השופט י' דנציגור, 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), בצינון 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 הקונקרטיה של הרשות, יש מקום למאמץ מצידה... (שם, בפיסקה כה).

ההיגיון שהנחה את כבוד השופט באשר לידיעתה הפוזיטיבית של הרשות ביחס לזהות המחזיק בפועל נכון שימש 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 התדשה 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 ואין בכך שרכש זכויות לפני יותר מארבעים שנים נכס כלשהו ולא קיבל את הנכס בהתאם להסכמים שחתם לרכישתו (פעם מהמוכרת כיכר לוינסקי ופעם מהצד השלישי) בכדי להקים להם זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

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

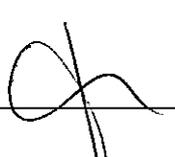
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי.

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 ותקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישום העורר בערר זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 12.9.2016.

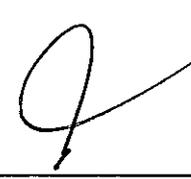
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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.

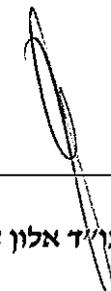


חבר: עו"ד גדי טל

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 : ט באלול תשעו
12.09.2016
מספר ערר : 140013861 / 13:59
מספר ועדה : 11413

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: רוזנסקי עמוס, אסרק חיים חן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאור הסכמת הצדדים הערר מתקבל חלקית. הנכס יהנה מפטור לפי סעיף 330 מיום 1/9/15 ועד ליום 5/11/15.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 12.09.2016.

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		



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

תאריך : ט באלול תשעו
12.09.2016
מספר ערר : 140014300 / 14:16
140014512
מספר ועדה: 11413

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

אביטל גיא תעודת זהות 025161134
חשבון לקוח: 10815049
מספר חוזה: 684233
כתובת הנכס: דרך בן צבי 84 א

- נ ג ד -

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

נוכחים: העורר/ת: אביטל גיא – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ספיר אחרק

החלטה

השעה 14:20. בתיק מצוין כי למרות שהעורר לא קיבל את אישור המסירה, דאגה מזכירות הוועדה לעדכן אותו טלפנית על מועד הדיון. אין זו הפעם הראשונה שהעורר לא מתייצב ואין אלא להסיק כי העורר זנח את הערר. מנסיבות אלה נמחק הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 12.09.2016.

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.

יו"ר: עו"ד צדוק אלון
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום
חבר: עו"ד טל גדי
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: שקוף פלסט בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בנכס ברחוב דרך קיבוץ גלויות 13 תל אביב. ביחס לשטח שהוגדר על ידי הצדדים שטח קומה מינוס 2 טוענת העוררת כי השטח אינו בר חיוב שכן אינו מהווה נכס כלל וכלל, אלא חלל קונסטרוקטיבי שנוצר בשל הגבהת רצפת הנכס בעקבות שינויים ושיפוצים שנערכו בנכס.

המשיב אינו מקבל את עמדת העוררת וטוען כי מדובר בשטח בניין שנאטם על ידי העוררת ועל כן ומאחר ואטימת נכס אינה פוטרת אותו מחיוב בארנונה הרי שהוא בר חיוב בארנונה. לפיכך בנוסף לחיוב בגין שטח מפלס הכניסה מחויבת העוררת גם בשטח המרתף. על כן, המחלוקת הטעונה הכרעה נוגעת לשטח של 177.87 מ"ר. (שטח שמכונה ע"י הצדדים "מינוס 2")

בכתב התשובה לערר דחה המשיב את טענת העוררת כאמור וטען כי השטח שבמחלוקת הינו חלק מה"בניין" וכי גובה הנכס כפרמטר לקביעה האם הנכס בר חיוב בארנונה כן או לא, אינו רלבנטי מקום שאין מדובר בגלריה.

העוררת הצביעה על כך שהחלל נשוא המחלוקת נוצר בשל שינויים שנערכו בנכס ואשר הביאו להגבהת רצפת קומת המרתף ובכך למעשה "הורמה" רצפת קומה מינוס 2 למפלס הקרוב לכניסה. החלל שנוצר בשל השינוי הינו בגובה מקסימלי של 1.55 מ"ר ובמקומות מסוימים אף 1.22 מ"ר, אין בו כל שימוש והוא למעשה חלל שלו ניתן היה, הייתה יוצקת אותו העוררת בבטון ומבטלת את קיומו.

כך העיד עד העוררת בתצהירו:

"...שכרתי שירותי קבלן ביצוע לצורך הגבהת רצפת המרתף בכ 1.50 מ"ר. בקונסטרוקציה דמוית גלריה על מנת להנגישו מבחינה מפלסית לשטח בית המלאכה וכניסה הראשית...."

הוא חזר על עמדתו בחקירתו הנגדית ביום 18.7.16 והשיב כך לשאלת ב"כ המשיב:

"...אי אפשר להיכנס לקומה מינוס 2, אנחנו אטמנו אותה זו לא קומה..."

לאור נתונים אלה עומדת העוררת על כך שאין מדובר בחלק מ"בניין" ועל כן יש לפטור את הנכס מתשלום ארנונה.

למעשה אין מחלוקת בין המשיב לבין העוררת באשר למצב העובדתי בשטח. אין מחלוקת עובדתית ביחס לפעולה שביצעה העוררת ואשר הביאה לסגירת קומה מינוס 2.

לפיכך יש להכריע האם בשטח הקומה מינוס 2 אשר נאטם או נסגר ומהווה היום חלל מתחת לקומת הנכס הינו בר חיוב בארנונה.

אמנם בהגדרת "בניין" נזכרים חללים כשטחים בני חיוב, אלא שאין מדובר כאן בחלל שניתן לעשות בו שימוש או שנבנה כחלק מהבניין. כי אם חלל שנוצר כתוצאה מהגבהת הכניסה לנכס בכדי להביא ל"הנגשה, מפלסית, כדברי עד העוררת.

אין לקבוע אוטומטית כי כל חלל מכל סוג שהוא הינו בר חיוב.

מדוחות ממצאי הביקורת, התמונות והעדויות שנשמעו בפנינו עולה ללא ספק כי הנכס נושא החיוב אינו משמש את העוררת ואינו בר שימוש כלל וכלל.

פסקי הדין עליהם מסתמך המשיב בסיכומיו ובהחלטתו לחייב את הנכס הנ"ל בארנונה אינם דומים מבחינה עובדתית למקרה שבפנינו ועל כן אין להקיש מהם היקש למקרה שבפנינו.

אין במקרה שבפנינו אטימה של פתח לנכס שניתן לעשות בו שימוש ללא האטימה, אין כאן גם מקרה בו משיקולים כלכליים נמנעת העוררת מלעשות שימוש בחלק מהנכס.

במקרה הנדון הוכח כי אין מדובר באטימה של נכס בר חיוב או באטימת נכס אשר מהווה חלק מבניין.

במקרה שבפנינו מדובר בויתור על גובה הנכס כפי שהיה בעבר ע"י בניית הגבהה כמעין במה באותו שטח רצפה, ומבחינה פונקציונלית מתבצעים בנכס השימושים באותו שטח טרם ביצוע השינוי.

המשמעות של חיוב שטח נוסף כמרתף והגדרתו כחלק מ"הבניין" כאשר אין למעשה קומה כזו ואין אף פוטנציאל שימוש בקומה שכזו הוא עוול בלתי ראוי לנישום.

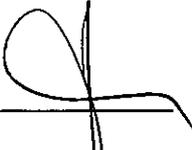
לאור האמור לעיל הננו קובעים כי דין הערר להתקבל חלקית

המשיב ישא בהוצאות ההליך בסך 1,000 ₪.

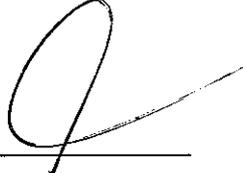
ניתן בהעדר הצדדים היום 12.9.2016.

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.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

העוררת: יהלומי צויבל (1983) בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר שהוגש על ידי העוררת ביחס לנכס ברחוב המקצוע 7 בתל אביב ואשר "התגלגל" לדיון ולהכרעה שלא בדרך המקובלת והרגילה.

העוררת הגישה את הערר בתחילת הדרך תוך שהיא מבקשת באופן כללי לתקן את חיובי הארנונה בגין הנכס אך מאחר והחיובים אינם ברורים היא מבקשת פרט למפורט בהשגותיה לקיים מדידה נוספת של הנכס, ביקור נוסף של סוקר מטעם המשיב וביקור נוסף של מודד.

העוררת טענה בכתב הערר המקורי שהגישה כי אינה מבינה בגין איזה שטחים היא מחויבת וכי מדובר בחיובים שרירותיים.

עוד בטרם הוגשה תשובת המשיב לערר ביקש המשיב לדחות את מועד הדיון המקדמי "בשל מורכבות התיק" וכי מתנהל בירור עובדתי באגף לחיובי ארנונה באשר לאופן חיוב הנכס.

ביום 22.4.15 הוגש כתב תשובה על ידי המשיב אליו צורפו דוחות משלוש ביקורות שנערכו בנכס.

תשובת המשיב ביחס לטענות העוררת התבססה על העקרונות הבאים:

- חיוב שטחים ריקים – חיוב לפי ייעוד הנכס המקורי (ולא חיוב בסיווג מגורים כדרישת העוררת, שכן נמצא כי לא נעשה שימוש למגורים בנכסים הריקים)
- חיוב שטחים שאינם ריקים – לפי השימוש אשר נמצא על ידי הסוקר מטעם המשיב
- חיוב שטחים בכלל ושטחים משותפים – לטענת המשיב, העוררת לא תמכה טענותיה במדידה של מודד מוסמך ועל כן ובהיעדר מפת מדידה מטעם העוררת, נמצא כי החיובים תואמים את שטח הנכס בפועל.

העוררת הבהירה במהלך הדיון המקדמי ביום 9.6.2015 מה הן טענותיה ביחס לחיובי הארנונה והבהירה את מהות המחלוקת כדלקמן:

- הפחתת שטחי מדרגות (חיוב בשטחים משותפים):
 - בקומה ב' חיוב של 14.8 מ"ר וחיוב של 7.89 מ"ר בגין שטחי מעבר - לטענת העוררת היא מחזיקה בפחות מ 50% מקומה זו.
 - בקומה ג' חיוב של 14.98 מ"ר וחיוב של 2.12 מ"ר בגין שטחי מעבר - לטענת העוררת היא מחזיקה בפחות מ 80% מקומה זו
 - הפחתת החיוב בגין מדרגות בין קומה ג' ל- ד', חיוב של 14.28 מ"ר וחיוב של שטח נוסף בקומת הביניים בשטחים של 3.52 מ"ר ושטח של 1.73 מ"ר.
 - חיוב שטח מעבר בקומה ד' בשטח של 6.69 מ"ר.

- העוררת עוררת על חיוב יחידה בבניין בסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים וטענת כי יש לחייב יחידה זו בסיווג מגורים.
 - עוד העלתה העוררת טענה כללית לפי כלל הנכס הוסב למגורים וכך יש לסווגו, לחילופין שטחים ריקים יש לחייב על פי ייעודם המקורי.
- בסיום הדיון המקדמי הוצאנו החלטה שמנסה לכוון את הצדדים לברר לעומקן את המחלוקות ביניהם כדלקמן:

"לא ברור לצדדים על מה בדיוק מחויבת העוררת, בעיקר לאור מכתבו של מנהל הארנונה מיום 24.2.15 אשר בעקבותיו היו צריכות לצאת שומות עדכניות.

המשיב יגיש הודעה בה יפרט מה השטחים המחויבים בכל קומה בנכס ובאיזה סיווג ובתוך שבועיים מקבלת ההודעה תגיש העוררת כתב ערר מתוקן ככל שיידרש..."

בהתאם להחלטת ועדת הערר הגיש המשיב הודעה ביום 21.6.15 בה פירט לאחר בדיקה נוספת את החיובים בגין הנכס.

ביחס לשטחים המשותפים ציין המשיב בסיפת הודעתו:

"המשיב יטען כי מאחר והבניין כולו רשום על שם מחזיק אחד – העוררת, ומרביתו אינו משמש למגורים, לא ניתן להפחית שטחים המוחזקים במשותף ביחס לנכסים שאינם משמשים למגורים."

עיון בסיכום השטחים כפי שמופיע על תרשים המבנה כפי שצורף להודעת המשיב מלמד כי המשיב מחייב את העוררת בסה"כ בשטח של 561.91 מ"ר לפי החלוקה הבאה:

תעשייה ומלאכה 209.69 מ"ר, מגורים 167.86 מ"ר, בנינים שאינם משמשים למגורים 138.57 מ"ר ושטח מוחזק במשותף 45.79 מ"ר.

בעקבות הודעת המשיב הגישה העוררת השגה ביום 2.8.2015 וביקשה לראות בה כתב ערר מתוקן.

בהשגתה טוענת העוררת כדלקמן:

- יש לשנות את כלל סיווג הנכס לסיווג מגורים כיון שכולו הוסב למגורים ובשימוש מגורים.

- יש לבטל את החיוב בגין שטחי מעברים, שטחי מדרגות ושטחים טכניים שכן **"הנכסים הם רק חלק מהבניין כאשר בבעלות בעלי זכויות אחרים הרבה מעבר ל 20%, ובסה"כ 4 בעלים שונים"**.

ביום 16.11.2015 התקיים דיון מקדמי נוסף בפנינו.

במהלך הדיון פירטה העוררת את טענותיה ביחס לאחזקותיה בנכס לרבות הפנייה לבעלי זכויות אחרים המחזיקים בחלקים מקומות הבניין ומוכיחים לטענת העוררת את עמדתה כי היא אינה מחזיקה ב 80% משטחי הבניין או משטח הקומות כמיוחס לה על ידי המשיב.

בייכ המשיב באותו הדיון טענה כי החיוב הוא בהתאם לרישום במשרדי העירייה וכי לא ניתן להסתמך על רישום בטאבו או על טענות העוררת מבלי שנמסרו לעירייה הודעות חדילת חזקה או שינוי שם מחזיק.

בהחלטתנו באותו היום קבענו את התיק לשמיעת ראיות והערנו את תשומת ליבה של העוררת כדלקמן:

"תשומת לב העוררת כי בראיות שתביא עליה להצביע בכל קומה האם העוררת מחזיקה ביותר או פחות מ 80% מהשטחים שאינם משותפים כאשר את אותה האבחנה ראוי שיעשה גם ביחס

לבניין. כמו כן מובהר כי נושא החזקה ייבחן בהתאם להחזקה בפועל ו/או לרישום בספרי המשיב ולא רק על פי הרישום בספרי המקרקעין.

ביום 2.3.16 הוגש תצהיר העדות הראשית מטעם העוררת כאשר להודעה על הגשתו צורפה בקשת העוררת להורות למשיב להמציא לעוררים ולוועדה את כל המדידות ופירוט המחזיקים והמדידות שנעשו בבניין ברחוב המקצוע 7 תל אביב כדי שניתן יהיה לבדוק את אופן ביצוע החיוב לגבי השטחים המשותפים.

ביום 2.5.2016 הגיש המשיב תצהירי עדות ראשית מטעמו אליהם צורפו דוחות ממצאי ביקורות של חוקרי השומה דורון ניימן ויהודה ארביב

ביום 23.5.2016 נשמעו הראיות בתיק זה ועדי הצדדים נחקרו בחקירה נגדית על תצהיריהם.

בתום הדיון הודיעה ב"כ המשיב:

"אבדוק את הצעת הוועדה לערוך ביקורת נוספת בנכס שתתייחס לטענות כי בבניין יש מחזיקים נוספים אשר אינם בידיעת המשיב (לטענתו) לפני שהעוררת מתחילה לכתוב את סיכומיה ואתן על כך תשובה בתוך 7 ימים"

ביום 30.5.16 הודיע המשיב כי מבדיקה חוזרת שנערכה עולה כי אין בידי המשיב שרטוטים נוספים המעידים על מצב עובדתי שונה ועל העוררת להעלות טענותיה במסגרת הערר בליווי ראיות מספיקות שכן נטל ההוכחה עליה.

בעקבות הודעת המשיב, אשר למעשה דחה את הצעת הוועדה לקיים ביקורת נוספת בנכס, הורינו על הגשת סיכומים בתיק.

המחלוקת בעניין חיוב העוררת בשטחים המשותפים:

נקדים ונציין כי המחלוקת בין המשיב לעוררת, לפחות מנקודת מבטו של המשיב, נסובה סביב הנטל הראייתי הכרוך בהוכחת טענת העוררת כי אינה מחזיקה 80% משטח הבניין או הקומה.

לצערנו, התמקדות המשיב בנטל הראייתי השכיחה ממנו למעשה את חובתו אשר הוא אינו מתכחש לה (ואף ביקש לדחות את מועד הגשת תשובתו לערר בשל כך) לבדוק את טענות העוררת ולבדוק מי הם המחזיקים בנכס ברחוב המקצוע 7 תל אביב.

העוררת הציגה בפני המשיב כמו גם בפני הוועדה את נסח המקרקעין של הבניין ממנו עולה על פניו כי בנכס בעלים נוספים אשר רשומים כבעלים של תתי חלקות נוספות. כמו כן הוגש תצהירו של עד העוררת אשר עדותו בעניין אחזקה נוספת של מחזיקים נוספים בנכס לא נסתרה.

"בעבר הבניין שימש למפעל יהלומים, לא כל הבניין אלא החלק שלנו בלבד... החלק שלנו היה כ 560 מ"ר לפי הארנונה של העירייה, זה היה 3 קומות שהיו מחוברות ביניהם רק בשטח שאנחנו החזקנו, המפעל נסגר לפני 7-8 שנים ומאז המצב השתנה... אני טוען שיש שטחים נוספים בבניין, אבל אין לי תשריט. יש בית דפוס בקומת הקרקע, יש בעלי שטחים נוספים שאני מכיר אותם בחצי קומה מעל בית הדפוס. הגב' נוימן היא הבעלים של הקומה מעל קומת הקרקע יש בה כמה יחידות מגורים ולי אין שום נגיעה אליהן. קומה מעל קומה זו נמצאת בבעלות של יהלומי צויבל, מעל קומה זו יש את החלק של מר כהן שזו קומה 2.5 שלנו יש רק חלק בה והחלק האחר שייך ליוסי כהן שהוא יותר גדול משלנו.. כשאת מבקשת ממני להצביע בתשריט על החלק של כהן בקומה 3 אני מציין שהחלק שלו נמצא מחוץ לגבולות התשריט ואין לו ביטוי בתשריט שאת מציגה לי."

המסקנה אליה הגיעה ועדת הערר בתום דיון ההוכחות, בשים לב לעדות עד העוררת, לנסח המקרקעין, לתשריט הבית המשותף ולדוחות ממצאי הביקורת השותקים בעניין זה הייתה צריכה

להיות מסקנה משותפת גם למשיב אשר נכון היה לו היה מוציא פעם נוספת ביקורת לנכס ובודק את הנכס על כל מחזיקיו בשים לב לנסח המקרקעין, עדות העורר ותשריט הבתים המשותפים שהציג תוך שהוא מצביע על מחזיקים ספציפיים.

טענות העורר בעניין זה לא נטענו בעלמא.

תשובת המשיב לעומת זאת נטענה כלאחר יד, תוך שהמשיב נתפס פעם נוספת לנטל הראייתי ומודיע למעשה כי לא מצא לנכון לקיים ביקורת נוספת בנכס ו/או לבחינת המחזיקים בכלל הבניין ברישומיו.

מתקבל הרושם מן הראיות שהוצגו לנו כי התשריט עליו מתבסס המשיב אינו משקף נכונה את השטחים בנכס וכי חלק משטחי הנכס לא באים לידי ביטוי בחישוב סך השטחים.

לפיכך לא ניתן ליחס לעוררת אחזקה של 80% מסך השטחים.

מכל האמור לעיל והואיל ולא הוכח כי העוררת מחזיקה ב-80% משטח הקומות נשוא החיובים בשטחים הלא משותפים או 80% משטח הבניין הוא משותף, לפיכך דין הערר ככל שהוא מתייחס לחיוב בשטחי מעברים ושטחים משותפים להתקבל.

סיווג למגורים :

העוררת טוענת כי יחידה בשטח של כ-36 מ"ר אשר סווגה בסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים משמשת למגורים ויש לסווגה בסיווג מגורים.

המשיב הגיש כחלק מהראיות את תמונות היחידה (תמונות שצורפו לתצהיר דורון ניימן וסומנו במספרים 32-35) מהן עולה כי ביחידה נעשה שימוש לאפייה או בישול ולא שימוש למגורים.

בדוח ממצאי הביקורת מציין עד המשיב:

ביחידה הרביעית נצפו תנור אפיה, 2 מקררי תעשייה, שולחנות עבודה, כלי אפייה שונים. גודל היחידה 36 מ"ר

תשובת עד העוררת ביחס לתמונות אלה במהלך חקירתו היתה מתחמקת ולמעשה תומכת בעמדת המשיב:

"בהתייחס לתמונות 32-35 בתצהירכם, אינני מזהה באיזו יחידה מדובר, אני מזהה שמדובר במגורים.."

מכל האמור לעיל נדחה הערר של העוררת ככל שהוא מתייחס לסיווג יחידה בשטח של 36 מ"ר.

סיווג נכסים ריקים על פי הייעוד התכנוני :

ביחס לטענה זו הסביר ב"כ העוררת במהלך הדיון המקדמי ביום 16.11.2015 את עמדת העוררת כדלקמן:

"לגבי טענת הסיווג, כל הנכס הוכשר למגורים. נבנה בהתאמה לצרכי מגורים ומוחזק ומאוכלס על יד דיירים. היו מקרים שהיחידות לא היו מאוכלסות. הפקח ראה שהדירה ריקה. צריך לקבוע סיווג של מגורים ולא של משרדים.

אנו נוכיח שאין הבדל בין הכשרת השטח בין היחידות שהוכרו כמגורים לבין יחידות שלא הוכרו כמגורים"

חרף "הבטחת" ב"כ העוררת לא הניחה העוררת כל ראיה התומכת בעמדתה כי כלל המבנה הוכשר למגורים כולל היחידות שנמצאו ריקות וללא מאפייני מגורים במהלך הביקורת בנכס.

לא בתצתיר עד העוררת ולא בסיכומיה אין התייחסות לנטל ההוכחה שהיא כאמור הייתה מודעת לו.

דוח ממצאי הביקורת מיום 17.6.2014 מציין בפירוט רב את מצבה של כל יחידה ויחידה וכולל תיאור של יחידות ריקות ויחידות שאינן משמשות למגורים.

גם על גבי התשריט שצורף לדוח ממצאי הביקורת מיום 9.2.2015 ישנה התייחסות ברורה ליחידות הריקות וליחידות שאינן ריקות ביחס לשימוש הנעשה בהן.

המשיב סיווג את הנכסים הריקים בנכס בהתאם לייעוד התכנוני החוקי של הנכסים .

המשיב סיווג הנכסים הריקים לפי השימוש המצוי בהיתר הבנייה לנכס – תעשייה ומלאכה .

העוררת לא רק שלא הציגה ראיה אחרת ביחס למצב התכנוני אלא שכלל לא נכנסה לדיון בסוגיית המקור לקביעת הסיווג התכנוני הזול האפשרי.

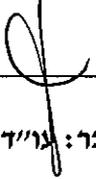
מכל האמור לעיל נדחה הערר כלל שהוא מתייחס לסיווג הנכסים הריקים לשימוש לתעשייה ומלאכה.

בשים לב לתוצאות הערר על חלקיו השונים – אין צו להוצאות.

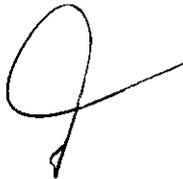
ניתן בהעדר הצדדים היום 12.9.2016

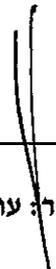
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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: גו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק