

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל-אביב – יפו

ערר מס' 140019168

ערר מס' 140019952

בפני חברי וועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: דנייה סיבוס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

החלטה

עניינו של ערר 140019168 בנכסים הנמצאים ברחוב מנחם בגין 156, תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000414747 ח-ן ארנונה מס' 10894338 (מכולות באתר בנייה) ונכס מס' 2000436647 ח-ן ארנונה מס' 10969304 (הקומה השנייה בשלד הבניין).

עניינו של ערר 140019952 באותם נכסים, ובנוסף בנכס מס' 2000394307 (מכולות באתר בנייה).

בהחלטת הוועדה מיום 18/9/2019, לאחר הגשת הסיכומים מטעם העוררת בתיק הערר לשנת 2018, ולבקשת הצדדים, אוחדו העררים שבותרת ונקבע כי העוררת תגיש סיכומים משלימים לשנת 2019 והמשיב יגיש סיכומים ביחס לשני העררים.

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשני עניינים;

א. הקומה השנייה בשטח הבניין

ח-ן ארנונה מס' 2000436647;

מדובר בשטח הנמצא בקומה השנייה במגדל מגורים הנמצא בבנייה. לטענת העוררת מדובר במקרקעין באתר בנייה והיא עושה שימוש בשלד הבניין למשרדי ניהול, בקרה ופיקוח של עבודות הבנייה. לפיכך, לטענתה יש לראות בשטח זה כ"אדמת בניין" בהתאם לסעיף 269 לפקודת העיריות ואין להשית עליה כלל חיוב בארנונה.

לחילופין, העוררת טוענת כי ככל שיש לחייבה בארנונה בגין השטח בקומה השנייה, יש לחייבה בשטח המשרדים בלבד (184 מ"ר), ואין לחייבה בשטחים משותפים, שירותים ושטחי מעבר.

בתשובה להשגה שהגישה העוררת בשנת 2018 בעניין שטח הקומה השנייה, הודיע מנהל הארנונה כי סיווג הנכס ישונה לסיווג "תעשייה ומלאכה" החל ממועד החיוב הראשוני בארנונה. באשר לשטח החיוב הודיע מנהל הארנונה כי שטח החיוב בסך 447 מ"ר יותר על כנו בהתאם לממצאי הביקורת מיום 19/7/2018.

ההשגה שהגישה העוררת בשנת 2019 בטענות זהות – נדחתה.

ב. שטחי מכולות הנמצאות באתר הבנייה

ח-ן ארנונה מס' 2000414747;

במסגרת הסיכומים, ולאור פסק הדין שניתן לאחרונה בעמ"נ (ת"א) 45786-05-17 א.דורי בניה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א (להלן – "עניין דורי") העוררת זנחה את טענתה כי יש לחייב את המכולות כ"אדמת בניין" (סעיף 8 לסיכומים).

יחד עם זאת, העוררת עומדת על טענתה כי המשיב טעה במדידת שטח המכולות.

בתשובת מנהל הארנונה להשגה שהגישה העוררת לשנת 2018 הוא הודיע לה כי שטח המכולות ישונה לסיווג "תעשייה ומלאכה" החל ממועד פנייתה, מאחר והוא לא ראה בפנייתה כהשגה שכן היא לא הגישה השגה במועד. עוד ציין מנהל הארנונה, כי ככל שהעוררת חולקת על שטח החיוב, שעודכן החל ממועד המכתב בהתאם לממצאי הביקורת מיום 24/7/2018, עליה להגיש השגה בפני מנהל הארנונה. העוררת לא הגישה השגה בשנת 2018 בעניין שטח החיוב אלא כללה את טענותיה בעניין זה בערר.

בתשובת מנהל הארנונה להשגה שהגישה העוררת לשנת 2019 השיב מנהל הארנונה כי באתר נמצאות 5 מכולות בשטח 15 מ"ר כל אחת (2.5X6) ו 4 מכולות בשטח של 6 מ"ר כל אחת (2.5X2.5). העוררת טוענת כי יש לשנות את שטח חיוב המכולות ל- 45 מ"ר (נכסים

ח-ן ארנונה מס' 2000394307 ומס' 2000436647)

ח-ן ארנונה מס' 2000394307;

ערר מס' 140019952 לשנת 2019 מתייחס גם לנכס זה, בשטח 30 מ"ר. לטענת העוררת, נכס זה נמצא אף הוא בשטח המכולות. בעניין נכס זה השיב מנהל הארנונה להשגה שהגישה העוררת לשנת 2019 כי נכס זה יעודכן אף הוא ויירשם בסיווג תעשייה ומלאכה החל מיום מתן פסק הדין בעניין דורי (27/5/2018) וכי הוא יאוחד עם נכס ת-ן מספר 2000436647 (מכולות) החל מיום 18/2/2019 – מועד פניית העוררת.

לטענת העוררת יש לשנות את סיווג הנכס לתעשייה ומלאכה החל מראשית שנת הכספים ולאחזו עם נכס 2000436647 החל מראשית שנת הכספים. העוררת אף טוענת כי היא הגישה את ההשגה ביום 13/2/2018 ולפיכך נפלה טעות בתשובת מנהל הארנונה להשגה שהתייחס בתשובתו ליום 18/2/2018.

ג. איחוד

לטענת העוררת יש לאחד את הנכס בקומה השנייה ואת שטח המכולות לנכס אחד בסיווג "תעשייה" החל ממועד תחילת חיובם בפועל.

טענות העוררת

טענות סף (באשר לנכס מס' 2000414747);

- לטענת העוררת היא הגישה את ההשגה לשנת 2018 במועד. אינג' מיכאל טחן, מנהל הפרוייקט, העיד כי הוא קיבל לראשונה את שומות הארנונה לשנת 2018 ביום 2/5/2018 ועדותו לא נסתרה. משכך, המועד האחרון להגשת ההשגה הוא 31/7/2018. ההשגה הוגשה ביום 11/7/2018. טענת המשיב כי שומות הארנונה נשלחו לעוררת ביום 15/2/2018 נטענה בעלמא ואינה מוכיחה את המועד בו הגיעו השומות ליעדן והמשיב לא המציא אסמכתא למשלוח השומות.
- לטענת העוררת למשיב אין סמכות לקבוע כי פניית העוררת אינה מהווה השגה. הלכה למעשה, המשיב ראה בפניית העוררת כהשגה, דן בה כהשגה, ואף הודיע לעוררת כי עומדת בפניה הזכות להגיש ערר כנגד ההחלטה.
באשר לעצם החיוב בארנונה של המשרדים בקומה השנייה;
- העוררת מפנה לפסק הדין בע"א 220/59 נכס ברח' גרוזנברג 8 בע"מ נ' ועדת השומה שליד עיריית תל אביב בו נקבע כי קרקע עליה הולך ומוקם בניין אינה יכולה להיחשב כאדמה חקלאית או כקרקע תפוסה ומן ההכרח שתחשב כאדמת בניין.
- העוררת מפנה לע"ש 43/89 המועצה המקומית עומר נ' מנהל הארנונה בו נקבע כי בניין שטרם הושלם אין לו ערך כלכלי לצורך ארנונה, ולכן הוא הוגדר אדמת בניין. בהיקש מחוק מס רכוש וקרן פיצויים התשכ"א 1961 נקבע כי יש להבחין בין בניין המצוי בהליך הקמה ובין בניין שבנייתו נסתיימה, ונקבע כי כל עוד לא נסתיימה בניית הבניין עונה הקרקע עליה הוא נבנה עונה להגדרת אדמת בניין. לאור פסיקה זו טוענת העוררת כי בניין שבנייתו טרם הסתיימה אינו בגדר "בניין" והעירייה נעדרת סמכות להשית בגינו ארנונה.
- לטענת העוררת, הוכח כי הנכס נמצא בקומה השנייה בשלד בניין המצוי בשלבי בנייה. השימוש שנעשה בו הוא בניית הבניין שבהקמה. ניהול, פיקוח ובקרה של עבודות פרוייקט בנייה שנעשים על ידי העוררת בשלד הבניין הם חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מעבודת הבנייה. מדובר בשטח בבניין שבנייתו טרם הושלמה הוא בגדר אדמת בניין ולכן הוא פטור מארנונה.
- לטענת העוררת, אין הבדל בין השימוש שנעשה על ידי העוררת בחלק מהקומה השנייה לצורך ניהול, פיקוח ובקרה של הפרוייקט ובין שטחים בתוך שלד הבניין המשמשים כאזור עבודה לחיתוך וכיפוף אלומיניום, נגרות, חיתוך והדבקת עץ, אחסנת ציוד וחומרי גלם וציוד לעבודות חשמל, חיתוך אריחי קרמיקה ושיש ועוד. עבודות המהנדס, האדריכל, המבצעים פיקוח על העבודות, שמשרדם ממוקם בשלד הבניין, נעשים לצורך בניית הבניין שבהקמה ואין לחייב את העוררת בארנונה בגין עבודה זו.
- העוררת מציינת כי פסק הדין בעמ"נ (ת"א) 45786-05-17 א.דורי בניה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (להלן – "עניין א.דורי") מתייחס לשטחי מכולות המשמשים

מנהלי פרוייקט, אחראי התקנת מיזוג, מחסנים ובניין לשומר, אך יש להבחין את עניינה של העוררת מעניין א.דורי שכן סוגיית החיוב בארנונה של משרדים שמוקמו בתוך שלד בניין שבהקמה לצורך בנייתו טרם נדונה בפסיקה.

שטח החיוב בקומה השנייה ;

- העוררת טוענת כי המשיב לא הסתפק בחיוב המשרדים בקומה השנייה ששטחם 184 מ"ר בארנונה, אלא הוא חייב בארנונה גם שטחי מעבר ושירותים בשטח של 263 מ"ר נוספים, שאינם חלק משטח המשרדים.
 - לטענת העוררת, בשטחי המעבר והשירותים נעשה שימוש על ידי כל אנשי המקצוע העובדים ופועלים בבניית הבניין שבהקמה, ולא מדובר כלל בשטח משרדים. הקומה השנייה אינה מתוחמת בדלת כניסה וכל פועל יכול לעבור בשטחים אלו ולעשות שימוש בשירותי הקומה.
 - המצהיר מטעם העוררת העיד בעדותו כי על אף שהדבר לא צוין בדו"ח הביקורת, הקומה משמשת למעבר של כולם, ומדובר בשטח באתר בנייה בדומה לשטח שאר הבניין שבהקמה. עדותו של העד מטעם המשיב מר ניר אלל תומכת בעובדה זו, שכן הוא העיד כי אין בקומה דלת כניסה וכי שטח המעבר לא ממוזג ולא מרוצף (בטון מוחלק). גם על פי עדותו של העד מטעם המשיב, מר דוד צדוק, דלת השירותים אינה נעולה ולא מדובר על חדר המאפשר שימוש של אנשים ספציפיים. המטבח אינו נעול ושטח המעבר בין המשרדים אינו מרוצף. בנוסף, התמונות שצורפו כנספח 4 לערר מלמדים כי מדובר בשטחי מעבר בקומה השנייה שהם חלק מהבניין בהקמה.
 - העוררת טוענת כי שטח המשרדים בקומה השנייה הוא 184 מ"ר והיא צירפה תרשים מדידה של מודד מוסמך בו נמדדו תאי שטח המשרדים בנפרד. אינג' מיכאל טחן העיד כי התשריט נערך על ידי מודד מטעם העוררת ועדותו לא נסתרה, אולם תשריט נמסר לנציג העירייה מר עידן תנעמי והמודד לא מסר תצהיר בעניין.
- לאור כל האמור טוענת העוררת כי יש לקבוע שהקומה השנייה בבניין שבהקמה עונה להגדרת אדמת בניין שבסעיף 269 לפקודת העיריות ויש לבטל את שומת הארנונה בגינה.

שטח המכולות ;

- כאמור בפתח הדברים, העוררת זנחה את טענתה לעניין סיווג המכולות.
- באשר לשטח המכולות ; לטענת העוררת אין מחלוקת בעניין המכולות. אינג' טחן העיד כי קיימת מכולה אחת של חדר חשמל, ולא שתיים כאמור בדו"ח, והוא אישר כי בסך הכל יש שש מכולות באתר.
- העד מטעם המשיב, מר צדוק, העיד כי הוא לא מדד את המכולות. העד מטעם המשיב, מר אקוע, העיד כי לא מדד את המכולות וצפה בהן מהכניסה לאתר. העד מטעם המשיב מר אלל העיד כי באתר שש מכולות.

- בסיכומים המשלימים לשנת 2019 טענה העוררת כי היא הציבה באתר מכולות ששטחן הכולל בשנת 2019 הוא 45 מ"ר. איחוד;

- בנוסף לכל האמור לעיל, העוררת טוענת כי יש לחייב את שטחי הקומה השנייה כנכס אחד, יחד עם המכולות, ולסווג בסיווג "תעשייה". בעקבות ההשגה שינה המשיב את תעריף המכולות לתעריף "תעשייה" אולם הוא פיצל את שטח המכולות משטח הקומה השנייה בבניין. במסגרת ההשגה שהגישה העוררת לשנת 2019 החליט המשיב לאחד את שני השטחים – שטח המכולות והקומה השנייה. העוררת הגישה סיכומים משלימים לשנת הכספים 2019, במסגרתם היא הוסיפה כלהלן;

- כל הטענות לשנת 2018 תקפות גם לשנת 2019.
- בשנת 2019 קיבלה העוררת שומה הכוללת שלושה נכסים: נכס 307 בשטח 30 מ"ר בסיווג "מסחר", נכס 747 בשטח 79 מ"ר בסיווג מלאכה ותעשייה ונכס 647 בשטח 447 מ"ר בסיווג מלאכה ותעשייה (חלק משטח הקומה השנייה בבניין).
- נכס 307; החיוב בנכס זה עודכן מ"משרדים" ל"תעשייה ומלאכה" החל ממועד פניית העוררת (ומיום 27/5/2019 אוחד עם נכס 647); לטענת העוררת מדובר במכולה שיש לסווג בתעריף "מלאכה ותעשייה" מראשית שנת הכספים ולאחדו מראשית שנת הכספים עם שאר הנכסים.
- ההשגה הוגשה ביום 13/2 ולא ביום 18/2 ומכל מקום יש להחיל את החלטת מנהל הארנונה מתחילת שנת המס.

טענות המשיב

בקשה לדחייה על הסף של נכס 2000414747;

- לטענת המשיב דין הערר ביחס לנכס זה (מכולות) להדחות על הסף, מאחר והעוררת לא הגישה השגה במועד. שומת המס נשלחה לעוררת ביום 15/2/2018 ועמדו לרשותה 90 יום להגשת השגה למנהל הארנונה. העוררת הגישה השגה רק ביום 11/7/2018 והיא אינה עומדת במועדים הקבועים בדין. העוררת טענה כי היא קבלה את שומת הארנונה רק ביום 2/5/2018 אולם על פי נספח 1 לערר השומות שהתקבלו ביום 2/5/2018 מתייחסות לנכסים 2000436647 והעד מטעם העוררת אישר בחקירתו כי מדובר בנכס בקומה השנייה ולא במכולות. משכך פניית העוררת ביחס לנכס זה אינה מהווה השגה ויש לדחות את הערר בגין נכס זה.
- באשר לעדכון שטח הנכס הנ"ל, העוררת הגישה ערר בגין השטח מבלי שפנתה למנהל הארנונה בהשגה בעניין זה קודם לכן.
- בתשובת המשיב להשגה מיום 5/8/2018 עדכן המשיב את העוררת כי בשטח נמצאו שש מכולות ושטח הנכס עודכן מ 26 מ"ר ל 79 מ"ר החל מיום 5/8/2018. ביחס לעדכון זה הובהר לעוררת כי היא רשאית להגיש השגה כנגד החיוב בתוך 90 יום. העוררת עקפה את

הדין והגישה ערר כנגד ההחלטה מבלי שהגישה השגה קודם לכן. משכך, דין הערר ביחס לשטח המכולות להדחות על הסף.
סופיות השומה ;

- לטענת המשיב יש לדחות את טענות העוררת ביחס לשנים קודמות לשנת המס 2018-2019 שכן הן נטענות בחריגה מן הזמנים הקבועים בחוק ובניגוד לעקרון סופיות השומה. לגופם של דברים ;
- בהליך הוכח כי מדובר בשטחים בהם עושה העוררת שימוש לצרכי ניהול הפרוייקט הבנייה, להבדיל מעבודות הבנייה עצמן. היא הקבלן האחראי על הפרוייקט, אחראית על ניקיון ואחזקת הקומה השנייה, מפיקה משטחים אלו תועלת כלכלית ולפיכך מדובר בשטחים הנופלים להגדרת "בניין".
- הגדרת המונח "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות היא הגדרה רחבה, הכוללת גם את הנכסים מושא העררים. מדובר בקומה השנייה בבניין בבנייה, בה נמצאים כ- 20 חדרים ושטחי מעבר בין חדרים. בהתאם לדו"ח הביקורת מיום 19/7/2018 בכל החדרים נראו שולחנות משרדיים, עמדות מחשב, שרטוטים, מסמכים וקלסרים, מדפסות ומכונות משולבות. כמו כן נראו מטבחון ומקרר וכן חדר שירותים. בביקורת נכח מנהל הפרוייקט אינני מיכאל טחן שפירט את השימוש בכל חדר.
- העוררת עצמה מודה כי היא עושה שימוש משרדי בשטח הקומה השנייה. מכאן כי מדובר בשטחים המשמשים את העוררת לצורך ניהול הפרוייקט ולא מדובר בשטחים המהווים חלק בלתי נפרד משטח הבנייה.
- המשיב מפנה לפסיקה לפיה המונח מבנה כולל גם מבנים ארעיים המשמשים לצורך התארגנות בעת ביצוע עבודות בנייה למיניהן והם אינם פטורים מתשלום ארנונה גם אם אתר הבנייה כשלעצמו עשוי להיות פטור. המשיב מפנה, בין היתר, לפסק הדין בעניין א.דורי ביחס למכולות הנמצאות באתרי בנייה, ובו נקבע כי סיווג המכולה המתאים הוא תעשייה.
- לאור האמור בסעיף 269 לפקודת העיריות וסעיף 1.3.1 לצו הארנונה הקומה השנייה בבניין מהווה בניין וחבה בתשלום ארנונה בסיווג "תעשייה ומלאכה".
- המשיב טוען גם כי בהתאם להגדרת אדמת בניין בפקודת העיריות הנכס מהווה בניין ולא יכול להיחשב כאדמת בניין.
באשר לסיווג הנכסים ;
- לטענת המשיב כל הנכסים מסווגים בסיווג תעשייה ומלאכה וטענת העוררת לא ברורה.
- באשר לטענה אודות שנים קודמות, והטענה כי יש לחייב את הנכס מס 2000414747 מיום תחילת החיוב בארנונה מדובר בשומה חלוטה וסופית.
באשר לאיחוד הנכסים לנכס אחד ;
- לטענת המשיב יש לדחות טענה זו על הסף מאחר והוועדה אינה מוסמכת לדון בה.

- לטענת המשיב שטחי החיוב נעשו כדין בהסתמך על מדידה שנערכה בהתאם לשיטת החישוב התואמת את הוראות צו הארנונה. העוררת לא הגישה תצהיר של המודד מטעמה והוא לא נחקר אודות המדידה. משכך יש לקבל את המדידה שנערכה על ידי המשיב על פי חזקת תקינות המעשה המינהלי. המשיב מפנה לפסיקה באשר לנטל ההוכחה בעניין זה.
- באשר לשטח הקומה השנייה; המשיב צירף דוח מדידה שנערך עי מודד מוסמך, חברת זייד, שצורף לדוח הביקורת מיום 19/7/2018, בעוד העוררת לא הגישה תצהיר מטעם המודד והוא לא התייצב להעיד. זאת ועוד; המודד מטעם העוררת הונחה למדוד את שטח המשרדים בלבד ללא שטחי המעבר. לפיכך יש לקבל את מדידת המשיב ולדחות את טענות העוררת.
- באשר לחיוב העוררת בשטחי המעבר והשירותים; לטענת המשיב מדובר בשטחים ברי חיוב לנוכח הוראת סעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה בהיותה של העוררת המחזיקה היחידה בקומה. העוררת עושה שימוש בשטחים אלו, שכן ללא שימוש בשטחי המעבר היא לא תוכל להגיע למשרדים. בהיותה הקבלן המנהל של הפרוייקט, העוררת מפיקה תועלת כלכלית מהנכסים והיא בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליהם.
- באשר לשטח המכולות; באשר לשנת 2018 ביקורת המשיב מיום 24/7/2018 העלתה כי בשטח יש 7 מכולות. לטענת העוררת במקום 6 מכולות אולם לדברי העד מטעם המשיב מר דוד צדוק לא איפשרו לו לצלם את המכולות. באשר לשנת 2019 ביקורת המשיב מיום 5/3/2019 מלמדת כי בשטח 9 מכולות בסך כולל של 100 מר בעוד לטענת העוררת שטח המכולות הוא 45 מר בלבד.
- העוררת לא צירפה תמונות של המכולות או תשריט של המכולות ודין טענותיה להדחות. לאור כל האמור טוען המשיב כי דין הערר להידחות.

דין והכרעה

טענות ס'9;

ביום 11/7/2018 פנתה העוררת למשיב במכתב שכותרתו "השגה לשנת הכספים 2018" בגין שני נכסים; נכס מס' 2000436647 ונכס מס' 2000427253. פנייה נוספת מיום 11/7/2018 לא צורפה על ידי מי מן הצדדים אולם על פי תשובת מנהל הארנונה היא נוגעת לנכס מס' 2000414747.

העוררת צירפה לערר חשבונות הארנונה שהיא קיבלה עבור נכס מס' 2000436647 על גביהם חותמת נתקבל של העוררת מיום 2/5/2018. לא צורפו חשבונות ארנונה עבור נכס מס' 2000414747 מהם ניתן ללמוד על מועד קבלתם אצל העוררת.

ביום 5/8/2018 השיב מנהל הארנונה לפניית העוררת והוא התייחס בה לשני נכסים; נכס מס' 200436647 ונכס מס' 2000414747. כעולה מתשובתו נשלחה תשובה נפרדת לעניין נכס מס' 2000427253 שאינו מעניינו של ערר זה.

בתשובתו להשגה השיב מנהל הארנונה כך;

באשר לנכס מס' 2000414747 ;

מכתב בעניין חיוב הארנונה בגין נכס זה נשלח לכתובתה המוצהרת של העוררת ביום 15/2/2018 ולא התקבלה פנייה בגין נכס זה עד ליום 11/7/2018. משלא הוגשה השגה בגין החיוב בתוך 90 יום הפכה השומה לחלוטה וסופית.

במקרה זה, לאור ממצאי הביקורת שנערכה בנכסים, עלה כי מדובר במכולות המשמשות את העוררת כחלק ובמסגרת הליך הבנייה באתר בכתובת זו. מאחר ומדובר במבנה לכל דבר ועניין קבע מנהל הארנונה כי החיוב בארנונה הוא על פי הדין והפסיקה והוא יוותר על כנו.

נכס זה יעודכן לסיווג תעשייה ומלאכה החל ממועד פניית העוררת למנהל הארנונה (11/7/2018). מדובר בשומה חלוטה וסופית בגינה לא הוגשה השגה ובהתאם לעקרון סופיות השומה לא יבוצע שינוי בסיווג הנכס עובר למועד הפנייה.

שטחו של נכס זה לא ישונה. על פי ממצאי הביקורת מיום 24/7/2018 באתר שש מכולות; ארבע מכולות בגודל 6X2.5 ו-3 מכולות בגודל 2.5X2.5. לפיכך עודכן שטח חיוב המכולות החל מיום תשובת מנהל הארנונה, 5/8/2018 לשטח בסך 79 מ"ר.

מנהל הארנונה ציין בתשובתו כי בכל הנוגע לשטח נכס מס' 2000414747 באפשרות העוררת להגיש השגה בתוך 90 יום בפני מנהל הארנונה.

באשר לנכס מס' 2000436647 ;

הנכס יעודכן לסיווג תעשייה ומלאכה החל מיום 19/2/2018 – מועד חיובו הראשוני בארנונה.

שטחו של הנכס יוותר על כנו בהתאם לממצאי הביקורת מיום 19/7/2018.

בכל הנוגע לחיוב הנכס עומדת בפני העוררת האפשרות להגיש ערר כנגד ההחלטה.

כעולה מן החומר שבפנינו, העוררת לא הגישה השגה למנהל הארנונה בגין הודעת החיוב שנשלחה אליה ביום 15/2/2018 ביחס לנכס באשר לנכס מס' 2000414747 ;

העוררת אמנם צירפה את חשבונות הארנונה שקיבלה ביום 2/5/2018, אולם אלו אינם מתייחסים לחשבון הארנונה בגין נכס זה, אלא לנכס מספר 2000436647. מכאן שהעוררת לא הראתה מהו המועד בו לפי טענתה היא קיבלה את חשבון הארנונה על מנת לטעון כי היא הגישה את השגתה במועד הקבוע בחוק.

על פי הפסיקה, הנטל מוטל על הנישום להוכיח מהו המועד בו קיבל את חיוב הארנונה על מנת להצביע על כך שהוא הגיש את ההשגה במועד (ר' למשל עמ"נ 12-12-32429-12 כלוף נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו מיום 24/4/2014).

בהיעדר השגה שהוגשה במועד ועל פי הדין לשנת 2018, אין סמכות לוועדה זו לדון בתשובת מנהל הארנונה לעוררת בעניין סיווג המכולות.

כך או כך, העוררת עצמה הודיעה במסגרת סיכומיה כי בעקבות פסק הדין בעניין דורי הוא זונחת את הטענה באשר לסיווג המכולות בארנונה. לפיכך הערר בכל הקשור לטענה זו – נדחה.

בתשובת מנהל הארנונה להשגה לשנת 2018 הוא ציין במפורש כי ככל שהעוררת חולקת על עדכון שטח נכס מס' 2000414747, שעודכן החל ממועד התשובה, באפשרותה להגיש השגה כנגד שטח החיוב. העוררת לא הגישה השגה בעניין זה אלא הגישה ערר בפני הוועדה.

סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו 1976 קובע את זכותו של נישום להגיש השגה בפני מנהל הארנונה, בין היתר ביחס לשטח החיוב וביחס לסיווג, כלהלן:

3. (א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:
 - (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
 - (2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;
 - (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;
 - (4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס...".

בהתאם לסעיף 4 לחוק הערר על מנהל הארנונה להשיב להשגה בתוך 60 יום.

סמכותה של וועדת הערר נקבעה במסגרת סעיף 6 לחוק כלהלן:

ערר וערעור

1. (א) הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר.

מן האמור עולה כי וועדת הערר מוסמכת לדון אך ורק בטענות עליהן הגישה העוררת השגה ובתשובת מנהל הארנונה לטענות אלה.

ראו בעניין זה: עמ"נ 02/114 מנהלת הארנונה בעיריית חולון נ' *הידרה שירותי הנדסה בע"מ*, עמ"נ 09-08-4219 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' *עיריית חיפה*, בר"ס 08/793 ריבוע כחול – ישראל בע"מ נ' *מנהל הארנונה עיריית הרצליה*.

בהיעדר השגה לשנת 2018 כנגד שטח חיוב המכולות, אין סמכות לוועדה זו לדון בטענות העוררת בעניין זה. **בנסיבות אלו, אין מנוס מדחיית הערר בנוגע לשטח המכולות לשנת 2018.**

באשר לטענת העוררת כי יש לאחד את שטח המכולות ושטח הקומה השנייה כנכס אחד, בסיווג "תעשייה ומלאכה", אף דין טענה זו להידחות על הסף, מאחר והיא אינה בסמכות העניינית של

הוועדה. מדובר בשני נכסים שונים, האחד, בקומה השנייה, והשני, מכולות בקומת הקרקע, שאינם אינטגרליים, וממילא העוררת לא הצביעה על כל הצדקה לאחדם אלא אם כוונתה היא להזיז את עלות הארנונה בהיותו של תעריף תעשייה ומלאכה תעריף מדורג. **כך או כך, שאלת איחוד נכסים אינה בסמכותה העניינית של הוועדה ודין הערר ביחס לטענה זו להידחות.**

לגופם של דברים;

מכלל האמור עולה כי השאלות המונחות בפנינו הן אלה;

באשר לחיוב השטחים בקומה השנייה בארנונה; ראשית – האם מדובר באדמת בניין, כטענת העוררת, או שמדובר בשטח בר חיוב ארנונה ויש לחייבו בסיווג תעשייה ומלאכה, כטענת המשיב. שנית – ככל שייקבע כי השטח בקומה השנייה הוא בר חיוב בארנונה, האם יש מקום לחייב את כלל השטח, לרבות שטחי מעבר ושירותים, כפי שטוען המשיב, או שיש לחייב רק את שטח המשרדים, בגודל 184 מ"ר, כטענת העוררת.

באשר לשטח המכולות; משנמצא כי העוררת לא הגישה השגה בעניין שטח המכולות בשנת 2018, ולאחר שהעררים אוחדו, עלינו להכריע מהו שטח המכולות לחיוב בסיווג תעשייה ומלאכה בשנת 2019 לאחר שהשגה שהגישה העוררת בעניין זה נדחתה.

הקומה השנייה

אדמת בניין

סעיף 8א לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) התשנ"ג – 1992 (להלן – "חוק ההסדרים") קובע כך:

ארנונה כללית

8. (א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה **שאינם** אדמת בנין.
(ההדגשה הוספה – הערה הוועדה).

סעיף 7 לחוק ההסדרים מפנה להגדרות שבסעיף 269 לפקודת העיריות.

סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר "אדמת בניין" כהגדרה שירית, ככל קרקע שאינה בניין, אינה אדמה חקלאית ואינה אדמה תפוסה, כלהלן:

"

אדמת בנין" – כל קרקע שבתחום העיריה שאינה לא בנין ולא אדמה חקלאית ולא קרקע תפוסה;

הגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות הינה כלהלן:

"בנין" – כל מבנה שבתחום העיריה, 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;

סעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 מגדיר "בניין" כלהלן:

"בניין" – כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי ביטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר, לרבות –
(1) כל חלק של מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע;
(2) קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים, או מיועדים לגדור, או לתחום, שטח קרקע או חלל;

המבחן האם מדובר בבניין לצרכי ארנונה על פי הפסיקה, הוא מבחן השכל הישר וההיגיון של חיי המציאות (ראו למשל עת"מ 124/02 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' המועצה האזורית מבואות חרמון).

האפשרות לטעון כי דין קרקע, שאינה אדמה חקלאית, היא אדמת בניין, קשורה, בין היתר, לשאלת הניצול הכלכלי של הקרקע, כמו גם להיעדר כל שימוש בקרקע או זיקה כלשהי לבניין (ראו: "דיני ארנונה פרשנות הלכה למעשה", טל קדש, הוצאת בורסי (2018)).

כידוע, ההצדקה להטלת ארנונה טמונה בהנאה שמפיקים הנישומים מן השירותים שמעניקה הרשות המקומית לנכסים המצויים בחזקתם. מתוך הכוונה לייצר זיקה ברורה בין ההנאה מן הנכס ובין תשלום הארנונה, מוטל החיוב על המחזיק בנכס.

לטענת העוררת, המשרדים בקומה השנייה נמצאים באתר בנייה, בשלד בניין הנמצא בבנייה, והם חלק אינטגרלי מהליך הבנייה עצמו.

בדו"ח הביקורת שנערך ביום 24/7/2018, על ידי החוקר מר דוד צדוק, תוארו הממצאים הבאים בקומה השנייה בבניין:

חדר 2 – מטבח שלדברי מר טחן אינו פעיל. במטבח נראו מיקרוגל ומקרר מחוברים לחשמל.

חדר 3 – שירותים.

חדר 5 – חדר ישיבות.

חדרים 6-9 משרד מנהלי עבודה.

חדר 10 – משרד מהנדס ביצוע.

חדר 11 – משרד מהנדס ביצוע.

חדר 20 – משרד מנהל הפרוייקט.

חדר 12 – משרד מהנדס ביצוע.

חדר 13 – משרד מזכירה.

חדר 14 – משרד מהנדס ביצוע.

חדר 15 – מחסן לוגיסטיקה. למרות שהחדר היה נעול ציין עורך הביקורת כי נראה בו ציוד המשמש את המשרדים כגון נייר טואלט, כוסות קפה.

חדר 16 – מחסן לוגיסטיקה ומשרד ממונה בטיחות.

חדר 17 – משרד מהנדס ביצוע.

חדרים 18-19 – משרד מנהלי עבודה ומפקחים.

בנוסף לחדרים האמורים, בתשריט שצורף לדו"ח סומן חלל מס' 4. בדו"ח צוין כי "חלל מס' 4 – מדובר בשטח מעבר בין המשרדים". על גבי התשריט סומן גם שטח מדרגות ללא שימוש בצבע ירוק ושטח מדרגות לעלייה בין הקומות באדום.

מן התמונות שצורפו לדו"ח נראים בבירור משרדים ובהם שולחנות, כסאות, קלסרים, תעודות תלויות על גבי הקירות, לוח שנה, מחשבים, מסמכים, מכונת צילום. בפינת המטבחון נראים מקרר, מיקרוגל ומתקן טיהור מים עם כוסות. מן התמונות עולה בבירור כי במקום מתקיימת פעילות משרדית מובהקת.

העוררת עצמה אינה חולקת על קיום פעילות בתוך שלד הבניין. העד מטעם העוררת, אינג' מיכאל טחן, מנהל פרויקט הבנייה, העיד בתצהירו כי בקומה השנייה בשלד הבניין מתבצעות עבודות "ניהול פיקוח ובקרה של עבודות פרויקט הבנייה שנעשה ע"י דניה סיבוס".

בדיון ההוכחות העיד אינג' מיכאל טחן כי "הקבלן שאחראי על הבנייה של הפרוייקט היא העוררת". בנוסף, הוא העיד כי העוררת אחראית על ניקיון ואחזקת הקומה השנייה.

הגדרת "אדמת בניין" בפקודת העיריות מתייחסת במפורש לנכס שאינו מהווה "בניין". הפסיקה קבעה לא אחת כי המונח "בניין" כולל גם מבנים ארעיים וכי אין בארעיותם כדי להפקיע את הזכות להטיל בגינם ארנונה כללית (ר' למשל עמ"נ 12-01-33576 מדיאל מפעלי נופש ותרבות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב – יפו מיום 23/3/2015). גם אם בניית הבניין במלואו טרם הושלמה, וגם אם חלקים מן הבניין הם במצב שלד, כנטען, הרי שבעולה מדו"ח הביקורת והתמונות שצורפו לדו"ח ולכתב הערר, בקומה השנייה בבניין נראית באופן ברור ומובהק קומת משרדים.

ככלל, המבחן שיש להחיל לגבי פרשנות המונחים לצרכי ארנונה הוא מבחן כלכלי הבוחן האם צמחה למחזיק בנכס תועלת כלכלית אשר מצדיקה את חיובו בארנונה. בענייננו, לאחר שהעד מטעם העוררת העיד כי המשרדים משמשים את העוררת, שהיא הקבלן של הפרוייקט, ברור כי עצם הפעילות הכלכלית בבניין נועדה להשיג רווח כלכלי לעוררת. המשרדים שהעוררת מפעילה בפרוייקט, לרבות חדרי ניהול, פיקוח, עמדת מזכירות, מטבחון, שירותים ועוד מביאים לה רווח וחוסכים ממנה הוצאות בגין נכס אחר שהיה עליה לשכור אילו לא פעלה בתוך הפרוייקט עצמו.

בפסק הדין שניתן לאחרונה בעניין דורי נקבע כי "אין חולק כי המכולות שימשו את המערערת כחלק מהליך הבנייה באתר: הן שימשו לצורך אחסון ציוד עבודה, כמשרד למנהלי העבודה וכביתן שמירה. על כן, העוררת הניבה תועלת כלכלית מהצבתן באתר הבנייה".

בענייננו, העוררת הכשירה את הקומה השנייה בבניין אותו היא בונה עבור משרדים לניהול הפרוייקט. אין ספק כי משרדים אלו מניבים לה תועלת כלכלית, ואין נפקא מינא אם הם נמצאים במכולה הסמוכה לבניין או בבניין עצמו. הכשרת קומת המשרדים, כנראה בתמונות שהוצגו בפנינו, באופן המאפשר שימוש בקומה זו לצרכי ניהול, פיקוח ובקרה בפרוייקט, הפכה את הקומה

השנייה ל"בניין" בהתאם להגדרת סעיף 269 לפקודת העיריות, ואיפשרה את השימוש בקומה זו בפועל כמשרדים.

סמכות העיירה להטיל ארנונה על נכסים בתחומה קבועה, כאמור, בסעיף 8 (א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) התשנ"ג – 1992. הקריטריון העיקרי לסיווג נכסים לצרכי ארנונה הוא השימוש שנעשה בהם בפועל (ר' למשל: ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים דובנשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון מיום 9/2/2003). בנסיבות העניין, לאור השימוש בפועל בקומה השנייה, קומה זו אינה מהווה אדמת בניין, גם אם קומות אחרות בבניין הנמצאות במצב שלד יכולות להיחשב ככאלה ככל שלא נעשה בהן שימוש.

נראה כי העוררת מבקשת לאחוז בחבל בשתי קצותיו; מחד – היא טוענת כי מדובר ב"אדמת בניין", קרי, באדמה שאינה מהווה בניין, ומאידך, היא עצמה טוענת כי במקום פועלים משרדים שנועדו לניהול, פיקוח ובקרה על הפרוייקט. האפשרות כי העוררת מפעילה משרדים, ומחזיקה בהם שולחנות, שרטוטים, מדפסות וקלסרים ב"אדמת בניין" שאינה בניין – בלתי מתקבלת על הדעת ואינה מתיישבת עם ההיגיון והשכל הישר. סיווג הקומה השנייה כ"אדמת בניין", בעוד אין חולק כי קומה זו משמשת בפועל כמשרדים, היא מלאכותית ואינה מתיישבת עם הרציונאל שבבסיס דיני הארנונה.

המשיב אמנם אינו נוהג לחייב בארנונה את שטח הקרקע של אתרי בנייה בטרם הבניין קם על תילו, אולם אין פירושו של דבר שהמשיב מנוע מלחייב בארנונה שטחים בתוך אתר הבנייה ולצרכי הבנייה, גם אם הם נמצאים בתוך שטח הבניין בבנייה עצמו. כך נקבע בפסק הדין בעניין דורי, וכך הדבר גם בענייננו.

הצדק עם העוררת כי השימוש שנעשה בקומה השנייה הוא חלק אינטגרלי מפרוייקט הבנייה, אולם בשל עובדה זו נקבע לאחרונה בפסק הדין בעניין דורי כי יש לסווג את הפעילות שבוצעה במכולות כפעילות תעשייתית, בבחינת הטפל הולך אחרי העיקר – פעילות הבנייה המתבצעת באתר. מכאן כי טענת העוררת בדבר האינטגרליות של שטחי המשרדים לפרוייקט הבנייה רלוונטית לכל היותר לשאלת הסיווג של שטחים אלו ואין בה כדי להוביל למסקנה כי אין מקום להטיל עליה חיוב כלשהו בארנונה מסיבה זו.

סיכומו של דבר; הוכח בפנינו כי הקומה השנייה בבניין הנמצא בבנייה מהווה "מבנה שבתחום העירייה", וזאת להבדיל מקומות אחרות בבניין הנמצאות בשלבי בנייה. לאור האמור, ובשים לב להגדרות "בניין" ו"אדמת בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות אנו קובעים כי חיוב העוררת בארנונה בסיווג תעשייה ומלאכה הינו כדיון.

שטח החיוב בקומה השנייה

מן השרטוט שצורף לדו"ח הביקורת עולה כי שטחי המשרדים שפורטו לעיל, המשמשים לניהול הפרוייקט, נמצאים בצמוד לקירות החיצוניים של הקומה, במעין אליפסה, כאשר במרכז הקומה נמצא חלל המהווה שטח מעבר בין המשרדים. כעולה מן השרטוט, חדרי המשרדים בקומה אינם עצמאיים, ועל מנת להגיע אליהם, או לעבור מחדר לחדר, יש לעבור בחלל המשותף שסומן כחלל

4. השירותים הנמצאים בקומה זו משרתים את כלל המשרדים, גם אם לדברי העוררת עובדים אחרים בפרוייקט יכולים לעשות בהם שימוש.

העוררת טוענת כי יש לחייב אותה לכל היותר בגין שטח המשרדים עצמם, שהוא לפי טענתה 184 מ"ר, ואין לחייבה בגין שטחי המעבר והשירותים.

העוררת צירפה לערר דו"ח מטעם מודד באשר לשטח המשמש, לטענתה, למשרדים בלבד, אולם הדו"ח לא צורף לתצהיר מטעם העוררת ואו מטעם המודד ויוצא כי העוררת לא הוכיחה מהו השטח המשמש לפי טענתה למשרדים בלבד.

מכל מקום, מן התמונות ומן התשריט שצורף לדו"ח הביקורת עולה כי שטחי המעבר והשירותים נמצאים במרכז הקומה, ובין התדרים, המטבח והשירותים. משכך, מדובר בשטחים בהם עושה העוררת שימוש, כחלק מקומת המשרדים. בדיון ההוכחות העיד העד מטעם העוררת כי העוררת היא זו שאחראית על ניקיון ותחזוקה של הקומה השנייה.

העוררת אמנם טענה כי בשטחי המעבר והשירותים נעשה שימוש על ידי עובדים ופועלי הבניין באתר, אלא שטענה זו לא הוכחה מעבר לטענה בתצהיר שנטענה ללא תימוכין נוספים. מן התמונות שצירף המשיב עולה כי השטחים המשותפים הם שטחי מעבר המהווים "בניין" בהתאם לסעיף 269 לפקודת העיריות והם אינם מהווים אדמת בניין. בהתאם לתמונות אלו, ולתשריט הקומה, ומשלא הוכח אחרת, יש לראות גם בשטחי המעבר והשירותים כ"בניין" המוחזק בידי העוררת וככאלה כשטחים ברי חוב בארנונה. מסקנה זו מתיישבת עם ההיגיון והשכל הישר.

מכאן מסקנתנו כי מן הראיות שהוצגו בפנינו שטחי המעבר הנמצאים בין המשרדים והשירותים משמשים לצורך הגעה אליהם ולצורך מעבר של עובדים/ מנהלים/ מפקחים ממשרד למשרד, כנדרש, מטבע הדברים, בעבודת הפיקוח על הבנייה מהווים "בניין". בהתאם לסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה, ומאחר ואין חולק כי העוררת היא המחזיקה היחידה בקומה השנייה, והעוררת לא טענה אחרת, שטחים אלו הם שטחים ברי חוב בארנונה.

לאור כל האמור, הגענו למסקנה כי חוב העוררת בארנונה בגין הקומה השנייה בבניין הנמצא בבנייה, אשר אין חולק כי הוא משמש כמשרדים, בסיווג תעשייה ומלאכה, נעשה כדין. באשר לשטח החוב, חיובה של העוררת בשטחי המעבר והשירותים בקומה אף הוא נעשה כדין, בהתאם לסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה.

שטח המכולות

כאמור בפתח הדברים, העוררת לא הגישה השגה בעניין שטח המכולות בשנת 2018 ומשכך הוועדה אינה מוסמכת לדון בטענותיה ביחס לשנה זו.

באשר לשנת 2019 ;

בפנינו דו"ח ביקורת מיום 25/7/2018 שנערך על ידי החוקר מר שירן אקוע. כעולה מן הדו"ח, עלי, עוזר מנהל העבודה לא איפשר לחוקר להיכנס לאתר מאחר ולא היה ברשותו ציוד מגן. לפיכך הדו"ח נערך על בסיס צפייה מחוץ לאתר הבנייה. באשר לשטח המכולות נכתב בדו"ח כך :

"4 – מכולות 2.5*6.00 לדברי עלי 2 השימוש משרד ו 2 בשימוש מחסן

1 – מכולה 2.50*-2.50 ביתן שומר

2 – מכולות 2.50 *2.50 בשימוש חדר חשמל

לדברי עלי המכולות שייכות לקבלן דניה סיבוס".

בפנינו דו"ח ביקורת נוסף שנערך ביום 6/3/2019 על ידי החוקר מר ניר אלל. בדו"ח זה צויין באשר לשטח המכולות :

"בשטח הבניין יש 5 מכולות 2.5 X 6 , 3 מכולות 2.5X2.5 ומכולה

אחת 2.5X2.5 אשר שייכת לגנרטור והיא מתפנה בעוד שבוע".

העוררת טוענת כי שטח המכולות בכללותו הוא 45 מ"ר, אולם היא לא המציאה כל תשריט התומך בטענתה, כמו גם פירוט של מספר המכולות וגודלן, ולפיכך כל טענותיה בעניין זה נטענו בעלמא.

מאחר ונטל הראייה להראות כי שטח המכולות כמפורט בדו"ח מיום 6/3/2019 אינו כאמור בדו"ח המשיב, ומשטענת העוררת נטענה ללא כל תימוכין, אין מנוס מדחיית הערר ביחס לטענה זו.

משכך, אנו קובעים כי חיוב שטח המכולות בסיווג תעשייה ומלאכה בשטח 78 מ"ר בשנת 2019 נעשה כדין ובהסתמך על ממצאי דו"ח הביקורת המפורט לעיל.

טענות נוספות

באשר לטענת העוררת כי ההשגה לשנת 2019 הוגשה ביום 13/2/2019 ולא ביום 18/2/2019; העוררת המציאה אישור משלוח פקס מיום 13/2/2019 ואילו המשיב לא התייחס לטענה זו בסיכומיו. מכל מקום, כעולה מתשובת מנהל הארנונה להשגה, טענה זו משליכה אך ורק על החלטת מנהל הארנונה לעניין איחוד הנכסים, עניין שכפי שקבענו בפתח הדברים, אינו בסמכות וועדה זו.

סוף דבר

באשר לחיוב העוררת בארנונה בגין הקומה השנייה בשלד הבניין ;

לאור העובדה שהעוררת היא המחזיקה היחידה בקומה, היא האחראית לניקיון ואחזקה של הקומה, ומשאין חולק כי הקומה השנייה משמשת את העוררת כמשרדים לניהול הפרוייקט, יש לראות בשטח הקומה השנייה, לרבות שטחי המעברים והשירותים, המשמשים את העוררת

בפועל, כ"בניין" בהתאם להוראות סעיף 269 לפקודת העיריות. משכך, שטח הקומה השנייה הוא בר חיוב, וחיובה של העוררת בסיווג "תעשייה ומלאכה" הינו כדין.

באשר לשטח המכולות;

הערר ביחס לשנת 2018 נדחה על הסף.

העוררת זנחה את טענתה באשר לסיווג המכולות בהמשך לפסק הדין בעניין דורי.

באשר לשנת 2019, העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח את שטח החיוב הנכון לשיטתה, בין אם בתשריט או בכל מדידה אחרת. טענתה בעניין שטח המכולות נטענה בעלמא וללא כל תימוכין. שטח החיוב של המכולות לשנת 2019 נקבע בהתאם לדו"ח ביקורת שהמציא המשיב והעוררת לא הוכיחה אחרת. לפיכך הערר נדחה בעניין זה.

בכל הנוגע לתקופות הקודמות לשנים 2018-2019, ובכלל זה טענת העוררת הנוגעת לסיווג הנכסים בסיווג "תעשייה ומלאכה" לפני מועד זה, הרי שבהעדר השגה וערר בגין שנים אלו מדובר בשומה חלוטה ואין לוועדה זו סמכות להתערב בה.

כפי שקבענו בפתח הדברים, הוועדה אינה מוסמכת לדון בטענות העוררת בנוגע לאיחוד שטחי חיוב, ובכלל זה איחוד הקומה השנייה ושטח המכולה או איחוד חשבונות ארנונה שונים.

הערר נדחה.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים היום 3/6/20

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת 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: רו"ח יעקב ישראלי
קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד ראובן הרן



יו"ר: עו"ד אפרת א. קפלן

ערר: 140020400



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חברה: אורלי מלי, רו"ח

העוררת: יונידרס- תדמית בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטת ביניים

במסגרת הערר שבנדון עוררת העוררת על החלטת המשיב לדחות את בקשתה לקבלת פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש בהתאם לתקנה 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") וזאת לתקופה של כחודשיים וחצי, שתחילתם במועד קבלת חזקה בנכס על ידי העוררת (20.1.2019).

הסוגייה הטעונה הכרעה היא האם יש לדחות את הערר על הסף, כטענת המשיב, שכן פניית העוררת למשיב נעשתה לראשונה יום 31.3.2019, ואילו הפטור המבוקש מתייחס לתקופה שקדמה לפניית העוררת (להלן: "טענת הסף").

הצדדים הגישו סיכומים ביחס לטענת הסף.

לטענת המשיב, תוך הפנייה לפסקי הדין של בית המשפט העליון בעניין ה.מ.ג.ל. ובעניין עיריית ירושלים, על פי ההלכה הפסוקה ניתן להעניק את הפטור, בהתאם ללשון סעיף 330, רק ממועד מתן ההודעה למשיב ואילך. המשיב מפנה בנוסף לפסיקת בית המשפט המחוזי ולהחלטת ועדות הערר השונות, העולות לטענתו בקנה אחד עם הלכת בית המשפט העליון דלעיל.

לטענת המשיב, יש לדחות את טענת העוררת על כך שההודעה הוגשה רק במרץ 2019 שכן רק במועד זה נתקבלה אצל העוררת הודעת החיוב. המשיב טוען, כי החיוב בארנונה מתגבש עם תחילת החזקה בנכס ולא עם קבלת הודעת המשיב על החיוב (ראה ע"א 4452/00).

לטענת העוררת, היא קיבלה הודעת חיוב מן המשיב רק ביום 20.3.19 ובסמוך לכך, ביום 31.3.19, הגישה למשיב בקשה לפטור בשל נכס לא ראוי לשימוש, בשל השיפוצים הנרחבים אשר ביצעה בנכס על מנת להתאימו לשימוש כחנות.

לטענת העוררת, טענת הסף של המשיב נטענה לראשונה על ידי המשיב רק בתשובה לכתב הערר ולא במסגרת התשובה להשגה ועל כן מדובר בהרחבת הזית אסורה.

בנוסף טוענת העוררת שיש לדחות את טענת הסף אף לגופה שכן בקשת הפטור הוגשה כאמור על ידי העוררת בסמוך לאחר קבלת הודעת החיוב מצד המשיב, שנשלחה לעוררת באיחור ניכר- ביום 20.3.19 ביחס לתקופה רטרואקטיבית שמיום 20.1.2019 הוא מועד תחילת החזקה בנכס. העוררת מציינת עוד את העובדה, שהמשיב עצמו השתהה 50 יום מקבלת הודעת הודעת העוררת על שינוי המחזיקים. המשיב קיבל את ההודעה ביום 29.1.19 ושלח לעוררת את הודעת החיוב רק ביום

20.3.2019. לטענת העוררת, אם היה המשיב שולח את הודעת החיוב לעוררת בסמוך לאחר קבלת הודעתה על חילופי מחזיקים, היתה העוררת מבקשת את הפטור בסמוך לכך.

בנוסף טוענת העוררת, שהדרישה בדבר מתן הודעה בסעיף 330 הינה דרישה ראייתית ולא מהותית. ועל כן מקום שבו יכולה העוררת להוכיח שהנכס ראוי לפטור, יש מום להעניקו.

דיון והכרעה

אין חולק בין הצדדים ביחס לעובדות:

העוררת פנתה למשיב ביום 29.1.2019 והודיעה למשיב על שינוי מחזיקים בנכס.

העוררת קיבלה מהמשיב הודעה על חיוב בארנונה ביום 20.3.2019 (נספח א' לכתב הערר). הודעת החיוב נוגעת לתקופה שמיום 20.1.2019 הוא מועד תחילת החזקה בנכס.

ביום 31.3.2019 פנתה העוררת למשיב בבקשה לקבלת פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש, אליה צירפה אסמכתאות בדבר השיפוץ הנערך בנכס (נספח ב' לערר). ביום 18.4.2019 פנתה העוררת למשיב פעם נוספת באותו עניין (נספח ג' לערר).

ביום 29.4.2019 הודיע המשיב לעוררת כי הוא דוחה את בקשת הפטור של העוררת מאחר ובביקורת שנערכה בנכס נמצא שהנכס פעיל ואינו עומד בתנאים לקבלת הפטור (נספח ד' לערר).

על מנת לזכות בפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודת העירייה צריכים להתקיים שלושה תנאים מצטברים: האחד, הנכס מושא השומה נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו; השני, אין יושבים בנכס בפועל; השלישי, המחזיק בנכס מסר לעירייה הודעה על כך בכתב.

על פי לשון הסעיף, תקופת הפטור מתחילה "עם מסירת ההודעה" (ר' סעי' 330(1) לפקודה) ובהתאמה נקבע בסייפת הסעיף, שאין באמור ברישת הסעיף כדי לגרוע משיעורי הארנונה "שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה".

צודק המשיב שפסיקת בתי המשפט תואמת את לשונו הברורה של סעיף 330 לעניין הענקת הפטור ממועד מתן הודעה בלבד. בנוסף לפסקי הדין שהובאו על ידי המשיב הלכה זו נקבעה גם בע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו (פורסם בנבו, 04.09.2012) במסגרתו נדחתה גם טענת העוררת על כך שהתנאי השלישי של מסירת הודעה אינו מהותי לשם קבלת הפטור:

אין לקבל את הטענה כי מסירת ההודעה אינה מהותית לשם תחולת הפטור, שכן נקודת המוצא היא הפוכה דווקא:

"פטור שניתן לנישום בהתאם לסעיף 330 חל על חיובים המתהווים לאחר מועד מסירת ההודעה (היא כמובן הודעה מפורטת ומבוססת), ואין בו כדי לפטור את הנישום מחיובים שנתהוו לפני מועד המסירה. תכליתה של ההוראה שבסיפא היא להבטיח שהנישום יעמוד בנטל ההודעה שמוטל עליו ברישא – וזאת על מנת להקל על העירייה בתהליך הגבייה של הארנונה ולמנוע מצב שבו תצטרך העירייה לעמוד בעצמה על מצבו של כל נכס ונכס המצוי בתחומה" (ע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ל"ו, פס' 30 לפסק דינו של המשנה לנשיא א' ריבלין (פורסם בנבו), 21.8.2012).

לאחרונה סקרה כב' השופטת מיכל אגמון (מחוזי ת"א) את ההלכות בעניין מועדי תחולת הפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות במסגרת עמ"נ (מינהליים ת"א) 1147-03-18 תלמה ריינר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו (פורסם בנבו, 01.05.2019). הואיל והדברים רלוונטים לעניינים נבאי את הצטוט במלואו:

"חובת ההודעה המוטלת על המחזיק בנכס, כתנאי למתן הפטור שבהוראת סעיף 330 לפקודת העיריות היא חובה מהותית המוטלת על האזרח כלפי הרשות

לשם תחולת הפטור. מטרתה להבטיח שהנישום יעמוד בנטל ההודעה המוטל עליו, על מנת להקל על העירייה בתהליך הגבייה של הארנונה ולמנוע מצב שבו תצטרך לעמוד בעצמה על מצבו של כל נכס ונכס המצוי בתחומה.

וראו בעניין זה הדברים שנאמרו בעניין לוי, שם ציין כב' השופט אליעזר ריבלין, בפסקה 30 לפסק דינו בהתייחס למועד תחולת הפטור מארנונה, כי:

"הסיפא של הוראת סעיף 330 האמור קובע, ברחל בתך הקטנה, כי "אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה". רוצה לומר: פטור שניתן לנישום בהתאם לסעיף 330 חל על חיובים המתהווים לאחר מועד מסירת ההודעה (היא כמוכן הודעה מפורטת ומבוססת), ואין בו כדי לפטור את הנישום מחיובים שנתהוו לפני מועד המסירה. תכליתה של ההוראה שבסיפא היא להבטיח שהנישום יעמוד בנטל ההודעה שמוטל עליו ברישא – וזאת על מנת להקל על העירייה בתהליך הגבייה של הארנונה ולמנוע מצב שבו תצטרך העירייה לעמוד בעצמה על מצבו של כל נכס ונכס המצוי בתחומה (זאת בדומה לתכליתם של סעיפים 325-326 לפקודת העיריות שעליה עמדנו לעיל.). לפיכך, משלוי שלח כאמור הודעה מפורטת ומבוססת ביחס למצב המבנים במגרש רק בסוף שנת 2003, לא הייתה חייבת העירייה להעניק לו את הפטור ממועד מוקדם יותר".

וכן ראו הדברים שאמר כב' השופט יורם דנציגר בעניין דור אנרגיה, בפסקאות 6-7 לפסק דינו:

"גם כאשר בנין נהרס או ניזוק בצורה ששוב לא ניתן לשבת בו, על המחזיק למסור לעירייה הודעה בכתב על כך, ורק עם מסירת ההודעה כאמור לא תחול עליו עוד חובה בעתיד לשלם שיעורי ארנונה נוספים (סעיף 330 לפקודת העיריות). הוראות אלה באשר לחובת ההודעה של המחזיק המקורי על דבר השינוי שחל בחזקה בנכס, כתנאי להפסקת חבותו לשלם ארנונה בעתיד, נהירות בלשונן ובתכליתן. מטרתן להטיל נטל על המחזיק המקורי בנכס להודיע לרשות המקומית על השינוי שחל במצב הקיים, כדי להקל על מערכת הגבייה העירונית של הארנונה, ולמנוע צורך בהקמה והפעלה של מנגנון עירוני יקר, הממומן מכספי ציבור, כדי לבדוק את מצב החזקה בנכס לאשורו. חובת ההודעה המוטלת על המחזיק להודיע על השינוי בחזקה בנכס מטילה עליו נטל קל בלבד. מנגד, קיומה של חובת הודעה זו חוסכת כספי ציבור רבים לעירייה, שהיה נדרש להשקיעם, אילו נדרשה היא, לצורך אכיפת תשלום הארנונה על המחזיק, לקיים מנגנון בקרה, פיקוח ובדיקה בשטח לשם בחינה עדכנית אם חלו שינויים בזהות המחזיקים בנכסים"

ההיגיון שמאחורי הלכה זו הינו כי השאלה בדבר מצבו של הנכס היא שאלה עובדתית-אובייקטיבית שתיבחן בעיני האדם הסביר, וכפי שנקבע בעניין המגרש המוצלח בפסקה 22 לפסק דינה של כב' השופטת (כתוארה דאז) מרים נאור:

"השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו".

.....קיים קושי בהחלת הפטור המבוקש למפרע, בהיעדר הודעה על כך ותוך שלילת זכותה של הרשות המקומית לבקר בנכס, לבחון את מצבו ולהביע עמדה מנוגדת, המבוססת על ממצאים עדכניים. באין ראייה פוזיטיבית שתלמד כי הנכס היה הרוס בשנה מסוימת, באופן שייתר את זכות המשיב לבחינת מצבו - מקובלת על ידי עמדת המשיב לפיה אין לחרוג מהכלל, שלפיו הפטור שבהוראת סעיף 330 לפקודה, חל על חיובים שנוצרו לאחר שנמסרה הודעה בדבר מצב הנכס.

עם זאת, נקבע בפסיקה, יתכנו מקרים מסוימים, בהם ניתן להקל בחובת ההודעה המוטלת על הנישום ולהטיל על הרשות חובת בדיקה אקטיבית של הנכס, וזאת בנסיבות בהן לרשות המקומית קיימת ידיעה פוזיטיבית שנכס מסוים בתחומה אינו ראוי לשימוש. מדובר במקרים קיצוניים, בהם קיימת הצטברות של מספר נסיבות הזועקות כי על הרשות לבדוק את הנכס בעצמה. כך נפסק בעניין דור אנרגיה, בפסקאות 33-34 לפסק דינו של כב' השופט יורם דנציגר:

"אכן, על הנישום מוטלת החובה האקטיבית להודיע לרשות המקומית בכתב על חדירתו מבעלות או מהחזקה בנכס, שאם לא כן, רשאית העירייה להמשיך ולראות בנישום זה כחייב בארנונה. זו לשונם של סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, ותכליתו של ההסדר, כפי שעמדנו עליה לעיל, מלמדת כי יש לפרש סעיפים אלה בצורה מצמצמת, המקלה על הרשות המקומית בגביית הארנונה. יחד עם זאת, וביחוד לאור חובת ההגיונות המוטלת על הרשות המקומית בהיותה רשות ציבורית, נראה לי כי הסעיפים האמורים אינם יכולים ליתן לרשות המקומית הכשר לנהוג תוך עצימת עיניים מוחלטת תוך התעלמות מנתונים הזועקים כי עליה לבדוק באופן אקטיבי בעצמה, האם חל שינוי בבעלות או בהחזקה בנכס מסוים. ייתכנו מקרים מסוימים, שבהם תוחזק הרשות המקומית כמי שמעלה בתפקידה כנאמן הציבור, קרי התרשלה בבדיקה באשר למצב הבעלות או החזקה של נכס מסוים שבשטחה".

כדוגמא לנסיבות שיכול ויטילו חובת בדיקה על הרשות מביא בית המשפט את משך הזמן שבמהלכו לא שולמה ארנונה; גובה החוב שהצטבר בגין אי תשלום הארנונה; סוג הנכס (נכס ציבורי או מרכזי), וידיעה פוזיטיבית של מהלקות אחרות ברשות על מצב הנכס. אין די בקיומה של נסיבה אחת בלבד כדי להטיל על הרשות המקומית חובת בדיקה אקטיבית ויש להראות כי מתקיימות מספר נסיבות, בעוצמה העולה כדי "התעלמות מ"תמרורי אזהרה", התעלמות העולה כדי הפרת חובת הגינות מצד הרשות (עניין דור אנרגיה, פסקאות 39-35, וכן ראה בעניין זה את עניין חלקה 6, בפסקה 10 לפסק דינה של כב' השופטת עדנה ארבל).

נציין כי ההלכה בדבר הנסיבות המיוחדות בהן מצופה מן השיב ליתן את הפטור נזכרת גם בפסק הדין בעניין חלקה 6 הנזכר לעיל.

נוכח ההלכות שהובאו לעיל מתבקשת המסקנה, שיש לקבל, על פניו, את טענת המשיב לדחייה על הסף של הערר, שהרי אין חולק שהעוררת פנתה למשיב בבקשה לקבלת פטור רק ביום 31.3.2019 וביחס לתקופה המתחילה לפני מתן ההודעה (נספח ג' לערר).

לא מצאנו כי שיש לקבוע כי במקרה זה מתקיים החריג לכלל האמור, בין היתר בשים לב להלכה הנזכרת לעיל ולפיה הפטור יינתן במקרים חריגים בלבד. לעניין זה נוסף ונציין:

לא הובאו לפנינו נתונים המוכיחים שהמשיב ידע על קיומן של עבודות שיפוצים בנכס, כלומר שלמשיב היתה ידיעה "קונסטרוקטיבית" בדבר מצבו של הנכס, ממנה התעלם המשיב. מסקנה כזאת אינה מתיישבת עם מסקנת המשיב בביקורת שערך בנכס לאחר מתן הודעת העוררת, שהנכס פעיל וראוי לשימוש. בנסיבות אלו לא ניתן לאמר שסירוב המשיב ליתן לעוררת את הפטור המבוקש עולה כדי חוסר הגינות ואו עצימת עיניים מצד המשיב.

יש לדחות את טענת העוררת הנוגעת לאיחור שבמשלוח הודעת החיוב מצד המשיב, תוך הפניה לע"א 4452/00 ט.ט. טכנולוגיות, אליו מפנה המשיב. עוד נציין בהקשר זה את העובדה העולה מאתר האינטרנט של העוררת ולפיה לעוררת מספר לא מבוטל של סניפים ברחבי הארץ, בגינם משלמת העוררת ארנונה. העוררת הודיעה למשיב על חילופי המחזיקים בסמוך לאחר שקיבלה חזקה בנכס וחזקה שבמועד ההודעה ידעה על השיפוצים הנערכים במקום ועל חובתה להודיע על כך למשיב, על מנת שהמשיב יערוך ביקורת בנכס "בזמן אמת" ויעמוד מקרוב על מצבו. ומשהעוררת לא אפשרה זאת למשיב, הרי שאין עליה להלין אלא על עצמה.

לסיום, אין בידנו לקבל גם את טענת העוררת שהעלאת טענת הסף לראשונה בכתב הערר עולה כדי הרחבת חזית אסורה מצד המשיב. במסגרת התשובה להשגה, השיב המשיב לגופה של ההשגה ובהתייחס לטענת העוררת, שהנכס מצוי במצב שיש להעניק לו פטור כנכס שאינו ראוי לשימוש. ההשגה אינה מתייחסת כלל לתקופת הפטור המבוקש מן הטעם הפשוט שהמשיב לא מצא לנכון ליתן את הפטור, ואין להסיק מכך שבכך "ויתר" המשיב על טענת הסף בדבר אי מתן פטור רטרואקטיבי.

אשר על כן ונוכח הנימוקים המפורטים להלן, יש להורות על דחיית הערר בהתייחס לתקופה שמיום 20.1.2019 ועד ליום 31.3.2019.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 9.6.2020

יו"ר: עו"ד רונית פרינץ
חבר: עו"ד אהוד מטרסון
חברה: אורלי מלי רויח
קלדנית: ענת לוי

מספר ערר: 140019156
140020440

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העוררת: פנינה שטילר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הקדמה וגדר המחלוקת

1. העוררת מחזיקה בחניון מקורה ברחוב הנגב 4 בתל אביב, נכס מספר 2000178520 חשבון לקוח 10988517.
2. בדיונים שהתקיימו בפנינו הן ביום 7.10.19 והן ביום 9.12.19 הובהר והוחלט כי הערר יסוב רק ביחס לסיווג הנכס במחצית הראשונה של שנת 2018 וכן ביחס למחלוקת בדבר שטחו של הנכס.
3. יצויין כי העוררת קבלה הנחת נכס ריק, בגין המחצית השנייה של שנת 2017 והחלה להשכיר את הנכס מיום 1.7.18 ולפיכך צמצמו הצדדים את תקופת המחלוקת, בעניין זה, אך ורק, לתקופה של המחצית הראשונה של שנת 2018.
4. גדר המחלוקת שבין הצדדים הינו האם יש לסווג את הנכס, במחצית הראשונה של שנת 2018 כ"חניית רכב בתשלום", כעמדת העוררת, או כ"חניית רכב ללא תשלום" כעמדת המשיב.
5. כמו כן טוענת העוררת כי אין לחייבה בשביל הגישה לשטח החניון הואיל ומדובר בשטח משותף.
6. הואיל והצדדים עתרו בפנינו כי החלטתנו תחול גם על ערר מספר 140020440 המתייחס לתקופה שתחילתה ביום 1.1.19 וסיומה ביום 14.1.19, אוחדו העררים באופן שהחלטתנו תתייחס גם ל-14 הימים הראשונים של שנת 2019.

הטענה המקדמית של המשיב כי ערר ניתן להגיש רק על תשובת מנהל הארנונה

7. המשיב טוען, כטענה מקדמית, כי דין הערר להידחות על הסף הואיל והוגש על מכתבה של מנהלת מחלקה ולא על החלטת מנהל הארנונה, וכי למעשה הערר הוגש טרם הוגשה השגה כדין.

דין טענה מקדמית זו להידחות.

8. תחילה יובהר, כי המשיב אמנם העלה טענתו זו בתשובתו לכתב הערר, אך לא חזר על הטענה בשום הזדמנות נוספת, החל מן הישיבה המקדמית, בה היה עליו לעמוד על טענתו לו רצה בה. בפועל שני הצדדים טרחו, במהלך שלוש ישיבות, להבהיר כי כל המחלוקת המצומצמת תיסוב על השאלות כפי שפורטו לעיל, באופן שהיה בו כדי להשתמע במפורש, כי המשיב אינו עומד יותר על טענתו המקדמית.

מכאן, שיש לראות את החזרה על הטענה שבסיכומי המשיב משום טענה מפתיעה ולא בכדי העוררת לא התייחסה אל הטענה המקדמית בסיכומי תשובתה.

9. יתרה מכך, הערר, מתייחס כמקשה אחת לשרשרת התכתבויות שנוצרה, הלכה למעשה, בין העוררת לבין המשיב ואשר טשטשה את ההבחנה שבין זהות המשיב ואת מועד סיום הליך ההשגה. המשיב היה שותף מלא למצב שנוצר. העוררת צרפה לכתב הערר גם שני מכתבים משמעותיים לענייננו, מן הימים 14.11.17 ו-23.7.17 של מנהל הארנונה.

הכרעה בשאלת סיווג הנכס

10. אמנם הצדדים נחלקו ביניהם בשאלה העובדתית (וממילא במסקנה המשפטית הנגזרת), מה היה אופיו של החניון, לצורך סיווגו, בתקופה שלפני מתן הנחת נכס ריק. ברם, הואיל והמשיב העניק לעוררת הנחת נכס ריק, לתקופה של המחצית השנייה של שנת 2017, והואיל והנכס המשיך להיות בבחינת נכס ריק, אך כזה המחוייב בארנונה, עד להשכרתו למחזיק אחר החל מיום 1.7.18, הרי שעל תקופת הביניים, נשוא הערר, חלה לענייננו הלכת בר"מ 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב שנדונה ביחד עם בר"מ 5254/16 עיריית תל אביב נ' בית ארלוזורוב (להלן: הלכת אפריקה ישראל).

11. בפסי"ד אפריקה ישראל הובהרה ההלכה הקיימת, כי כשעוסקים בסיווגו של נכס ריק לצרכי ארנונה יש ליישם מבחן דו שלבי. בשלב הראשון, יש לבחור את השימושים המתאימים לייעוד התכנוני. בשלב השני, לאחר שאותרו השימושים האפשריים ע"פ הדין, יש לבחור את הסיווג הזול ביותר התואם את השימושים המותרים ע"פ דין בנכס.

הלכת אפריקה ישראל חידדה את השאלה של בחינת השלב הראשון, דהיינו: "השאלה היא אם "סל" השימושים האפשריים על פי הדין מוגבל אך ורק לשימושים שהותרו בהיתר הבנייה או שמא ניתן לכלול בו גם שימושים התואמים את הייעודים שנקבעו בתכנית החלה על הנכס. כדי להכריע בשאלה זו, נשוב ונידרש תחילה לרציונלים העומדים בבסיס ההצדקה לחיוב נכס ריק בארנונה".

בהלכת אפריקה ישראל הוכרע כי: "כי לצורך סיווג נכס ריק לצרכי ארנונה, יש להתחשב אך בשימושים אפשריים לפי היתר הבנייה. אין די בשימושים הקבועים בתכנית החלה על הנכס, כל עוד לא נקבעו במפורש בהיתר בניה".

12. כחודש ימים לאחר שנתנה הלכת אפריקה ישראל, הוסיף ביהמ"ש העליון וקבע בתיק בר"מ 3747/17 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' ליאו בל כי בעקבות הלכת אפריקה ישראל, יבוטל פסק דינו של בית משפט קמא והתיק יוחזר לוועדת הערר כדי שתקבע מהו סיווג הנכס של הנכס על פי היתר הבנייה התקף.

13. בענייננו אין כל מחלוקת כי ייעוד הנכס לפי רישיון בניה מספר 1307 מיום 19.5.1964 שהוצא ע"י הוועדה המקומית לבניין ערים, הינו חניה למכוניות, ראה נספח א' לתצהיר העוררת. מכאן שע"פ הלכת אפריקה ישראל, יש לעבור לשלב ב' ולראות מהו הסיווג הזול ביותר התואם את השימוש שנקבע בהיתר הבניה.

14. בענייננו סעיף 3.3.15 לצו הארנונה של עיריית תל אביב מאפשר בחירה של שני סיווגים לחניונים: האחד, חניית רכב בתשלום, והשני, חניית רכב ללא תשלום. הואיל והסיווג הזול מן השניים הוא לחניית רכב בתשלום, שומה על המשיב "לבחור את הסיווג הזול ביותר התואם את השימושים המותרים על פי דין בנכס".

15. לא נעלמה מענינו טענת המשיב בהפנותו לתיק בר"מ 6934/16 סמדר ויינברג נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב שם קבעה כבוד השופטת דפנה ברק ארז כי סיווגם של נכסים ריקים ייקבע בהתאם לסיווגי נכס כלליים ולא בסיווגים קונקרטיים המופיעים בצו הארנונה.

16. יש לציין כי פסק הדין הנ"ל ניתן ביום 10.10.16, בטרם הלכת אפריקה ישראל, ונדונה בו בקשת העוררת לסווג נכס "כסטודיו של ציירים ופסלים", בהיותו התעריף הנמוך ביותר מבין השימושים המותרים לפי הייעוד התכנוני החוקי. (טרם נקבעה הלכת אפריקה ישראל למשמעות הייעוד התכנוני החוקי).

17. בענייננו אין מדובר בניסיון לבחור מתוך צו הארנונה, את הסיווג הזול ביותר החוקי, במשמעות המתוארת בפס"ד וינברג. שם בקשה הגב' סמדר וינברג "לשלוף" מצו הארנונה, שימוש אפשרי, ספציפי, של "סטודיו של ציירים ופסלים", בהיותו אפשרות חוקית מתוך שימוש כולל יותר כגון "תעשייה", "תעסוקה", "מגורים" (שלוש הדוגמאות הנ"ל הן של כבוד השופט ברק- ארו עצמה). בענייננו, מדובר בהיתר בניה קונקרטי לחניון, כאשר לחניון שכזה, נתנו בצו הארנונה של עיריית תל אביב, להבדיל מערים רבות אחרות, שני סיווגים אפשריים. בנסיבות העניין והפסיקה, יש להעדיף את הסיווג הזול מן השניים, הא- ותו לא.

18. לא זו אף זו, כבוד השופט ברק ארו דחתה את בקשת הערעור הואיל ולא עמדה באמות המידה החלות על בקשות בגלגול שלישי בהליכים מנהליים. בית המשפט בהצעת אגב וכלשונו "למעלה מן הצורך ומבלי לקבוע מסמרות אעיר", כי גישתה של המבקשת לאתר סיווג זול מעורר קשיים וכי פרשנות נכונה של קביעת סיווג לנכס ריק מכוונת לשימושים כלליים ולא לשימושים קונקרטיים ומצומצמים כהגדרתם. נראה כי אמירה זו לא חלה בענייננו, לצורך הבחירה בין חניית רכב בתשלום, לבין חניית רכב ללא תשלום.

חבר הוועדה דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח

19. לעניין סיווג הנכס דעתי היא שיש לדחות את הערר ולקבוע כי הנכס יסווג כחניון שלא בתשלום מהטעמים הבאים:

לעוררת לא היתה את התשתית הבסיסית לסיווג הנכס כחניון בתשלום כדלקמן

- א. אין שם בוטקה, שומר, שוער.
- ב. היא לא הראתה פנקסי קבלות ו/או חשבוניות מפעולות החניון.
- ג. אין שם שלט המעיד על פעילות של חניון פתוח לציבור הרחב.
- ד. בכל המקרים בעבר בהם העוררת נרשמה כמחזיקה בנכס החניון סווג כחניון שלא בתשלום, גם עם העבר אינו מחייב בהכרח לגבי סיווג עתידי של הנכס, עצם זה שניתן בעבר לנכס סיווג של חניון שלא בתשלום מהווה אינדיקציה לגבי השימוש.

לאור כל אלה יש לדחות לדעתי את הערר לגבי סיווג הנכס כחניון בתשלום ולהעמידו על סיווג של חניון שלא בתשלום.

המשך החלטת הרוב לעניין סיווג הנכס:

20. אשר על כן בכל הקשור לסיווג הנכס בתקופה שבמחלוקת, דעתנו היא כי דין הערר להתקבל ברוב דעות.

שטח הנכס

21. בסעיף 11 לכתב הערר טענה העוררת כי שביל הגישה לחניון אינו אמור להיכלל בשטח הנכס הואיל ומדובר בשטח משותף.

22. בסעיף 12 לסיכומים העלתה העוררת טענה שונה, כי שביל הגישה אינו בר חיוב בהתאם להוראות סעיף 1.3.1ב לצו הארנונה.

23. גם אם היינו מתירים את הרחבת החזית, שבהעלאת הטענה שבסעיף 12 לסיכומי העוררת, דין טענה להידחות הואיל ושטח שביל הגישה מחויב מכוח סעיף 1.3.1ט לצו הארנונה בשנת 2018, (כיום סעיף 1.3.1ח) הקובע מפורשות ששטח חצר בבניין שאינו משמש למגורים שיעקר שימוש עם המבנה לשימושים כגון חניה וכיו"ב, יחויב כולו.

24. גם הטענה כי שביל הגישה לשטח החניון הינו שטח משותף, דינה להידחות, הן משום שהטענה ננטשה בסיכומי העוררת והן משום שהעוררת טוענת טענות עובדתיות ומשפטיות סותרות בסיכומיה ואין הדברים יכולים להתיישב זה עם זה.

בולטת בעניין זה הטענה שבסעיף 13 לסיכומי העוררת, אשר עד אז גרסה לצורך סיווג הנכס, כי הנכס היה ריק, אך לצורך "השתחררות" משביל הגישה, שנתה טעמה וטענה טענה סותרת לפיה: "כי באם נאמץ את גרסת המשלב שטוען, כי בתקופה הרלבנטית היה הנכס ריק, אזי עולה מתוך דבריו בעצמו, כי העוררת לא הייתה הלכה למעשה המשתמש העיקרי בירידה לחניון, וגם מסיבה זו אין לחייבה בגין שטח זה".

מן הראיות עולה בבירור כי לא ניתן לבצע שימוש בשטח העיקרי המשמש לחניה ללא שביל הגישה. ברור לנו כי שביל הגישה משמש את הנכס והינו חלק בלתי נפרד ממנו.

25. אין בידה של העוררת כדי לשנות את דעתנו, גם אם היינו מתירים לה לצרף לתיק הערר את נספח אי שצירפה לסיכומיה, שלא כדון, שהרי אין במכתב נושא תאריך 20.1.20, מטעם ועד הבית אל עיריית תל אביב, בהקשרים כאלו ואחרים, כדי לתמוך בעמדות הסותרות של העוררת, בנושא שטח הגישה לחניון.

26. הגענו לכלל מסקנה כי בכל הקשור לשאלת שטח הנכס דין הערר להידחות.

סיכום

27. אנו מקבלים ברוב דעות את הערר לעניין סיווג הנכס וקובעים כי במועדים שמיום 1.1.18 ועד ליום 31.7.18 וכן מיום 1.1.19 ועד ליום 14.1.19, יסווג הנכס בסיווג של חניית רכב בתשלום.

28. אנו, על דעת כל חברי הועדה, דוחים את הערר לעניין שטח הנכס וקובעים כי אין להפחית משטח הנכס את שטח שביל הגישה לשטח החניון.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

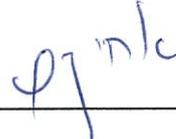
ניתן בהעדר הצדדים היום 15/6/2020.

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) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: אודי וינריב, כלכלן

קלדנית: ענת לוי


חבר: ד"ר אחיקים פירסטנברג, רו"ח


יו"ר: עו"ד יהושע זיב



עוררים מס': 140018495
 140019852
 140020252

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
 שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:
 יו"ר: עו"ד רות פרינץ
 חבר: עו"ד אהוד פלדמן
 חבר: רו"ח אחיקם פירסטנברג

העורר: קרליבך 1 בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכסים נשוא העררים שבנדון נמצא ברחוב קרליבך 1 בתל אביב.

המחלוקת בין הצדדים נסובה על הסיווג שבו יש לסווג ארבעה נכסים שונים של העוררת.

הערר וההליכים שבפני הועדה

העוררת הגישה ערר ("כתב הערר") והמשיב הגיש כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר").

ביום 24.7.2018 נערך דיון מקדמי.

העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית של מר אברהם עודד ("תצהיר העוררת") והמשיב הגיש תצהיר של חוקר שומה מטעמו אליו צורף דוח ביקורת מיום 25.2.2018 ("להלן: "דו"ח הביקורת") וכן תצהיר של מפקחת בנייה במנהל ההנדסה של המשיב (להלן: "תצהיר המפקחת").

בימים 7.5.2019 ו- 5.2.2019 נערכו דיוני הוכחות ובמסגרתם נחקרו המצהירים מטעם הצדדים.

הצדדים הגישו סיכומים.

הסוגיה הטעונה הכרעה וטענות הצדדים

כמפורט בסיכומי העוררת, המחלוקת לעניין הסיווג נוגעת לארבעה נכסים של העוררת:

מס' הנכס	מ"ר	סיווג קיים	סיווג מבוקש
1	132	בניינים שאינם משמשים למגורים	בתי תוכנה
2	289	בניינים שאינם משמשים למגורים	בתי תוכנה
3	176	בניינים שאינם משמשים למגורים	מחסנים
4	328	בניינים שאינם משמשים למגורים	בתי תוכנה/מחסנים

טענות העוררת

העוררת טוענת, בהסתמך על עע"מ 8804/10 ובר"מ 991/16 (להלן: "פס"ד אפריקה ישראלי"), שאת הנכסים הריקים שבנדון יש לסווג על פי המבחן הדו שלבי: קביעת סל השימושים המתאימים לייעודו התכנוני של הנכס ובחירת הסיווג הזול ביותר מבין השימושים המותרים. במקרה הנדון, טוענת המערערת, יש להסתמך על עדות המפקחת על כך שהיתר הבניה לקומות העליונות כולל שימוש למשרדים לרבות משרדים העוסקים בפיתוח תוכנה ועל כן אין סיבה שלא לסווג את שני הנכסים הריקים של העוררת (נכסים 1-2 בטבלה שלעיל) בסווג "ביתיתוכנה".

באשר לנכס 3 לעיל (176 מ"ר) נטען, כי השימוש בנכס כולו, למעט המטבחון, היה עד ליום 15.4.2018 בשימוש לצורך אחסון ציוד משרדי ולפיכך יש לסווג את הנכס בסיווג "מחסנים".

באשר לנכס 4 לעיל (328 מ"ר) טוענת העוררת, כי חלקו של הנכס (79 מ"ר) היה בשימוש רק עד ליום 30.2.2015 ועל כן מבוקש לסווג את כל הנכס, שהיה ריק וללא שימוש החל מיום 1.6.2018 בסווג "ביתיתוכנה" או "מחסנים".

עוד טוענת העוררת כי יש לנהוג עימה מידת החסד שכן הנכס מצוי בבניין השוכן בלב עבודות הרכבת הקלה המקשות את השכרתו, ולפיכך העוררת נדרשת לפשרות רבות בנושא זה.

טענות המשיב

לטענת המשיב, פרשנות העוררת את ההלכה שנקבעה בפס"ד אפריקה ישראל חוטאת להגיון שבבסיס ההלכה ואף סותרת את ההלכה המחייבת שניתנה על ידי בית המשפט העליון בבר"מ 6934/16 ובמסגרתה הובהר, שהיישום הנכון של הקביעה לפיה נכס ריק יסווג בסווג הזול מבין "השימושים האפשריים" על פי דין אינו נוגע לשימושים קונקרטיים כגון בתי תוכנה.

אשר לנכס 3 לעיל, הואיל ואין חולק כי נעשה בו שימוש הרי שלא חלה לגביו ההלכה לגבי הסיווג הזול ביותר האפשרי וגם הסיווג "מחסנים" אינו רלוונטי לגביו שכן הנכס אינו עומד בהגדרת סעיף 3.3.2 לצו הארנונה, בהיותו צמוד לנכסים העיקריים המשמשים את העוררת או את השוכרים ואינו משמש לאחסון ארוך טווח.

נכס 4 לא נזכר בכתב הערר והעלתו כעת במסגרת הסיכומים עולה כדי הרחבת חזית אסורה. לגופו של עניין הנכס לא נבדק על ידי המשיב ומבלי לגרוע מכך לא שימש למחסן.

בנוסף, קרבת הנכס לעבודות הרכבת הקלה אינה מהווה נימוק למתן הקלות בארנונה.

דיון והכרעה

נכס 1 (2000391263) ונכס 2 (2000225989)

אין מחלוקת בין הצדדים שהנכסים הממוספרים 1-2 לעיל הם נכסים ריקים בהם לא נעשה שימוש בתקופת החיוב. הדבר עולה מסעיף 32 לכתב התשובה לערר, שם צויין כי ניתן לנכס 2 פטור כנס ריק ביחס לתקופה שמיום 21.7.17 ועד 20.1.2018. בכתב התשובה לערר לא מופיעה התייחסות ספציפית לנכס 2 ואולם הסכמת המשיב ביחס לעובדה כי מדובר בנכס ריק וללא שימוש עולה מסעיף 3 לסיכומי המשיב.

בנוסף אין מחלוקת, שיעודם של נכסים 1-2 על פי היתר הבניה שהוצא לנכס על ידי המשיב הוא משרדים. עובדה זו מופיעה בתצהירה של המפקחת מטעם המשיב (סעיף 5) אליו צורף העתק מהיתר הבניה שניתן לבניין בו מצויים הנכסים שבנדון. המצהיר מטעם העוררת נשאל וקיבל בעניין זה את עדותה של המפקחת מטעם המשיב (ראה עמ' 2 לפרוטוקול). במסגרת חקירתה הנגדית הוסיפה המפקחת והבהירה כי ההיתר אינו נוקב בסוג מסויים של משרד וכי אין הגבלה ביחס לסוג המשרד שניתן להפעיל במסגרת הנכס, ולרבות משרד לפיתוח תוכנה.

המחלוקת באשר לנכסים אלו מתמקדת איפה בשאלת השימוש "הזול ביותר המותר" בנכס על פי דין, או למעשה בפרשנות שיש ליתן לכלל בדבר אופן סיווגו של נכס ריק כפי שנקבע בבר"מ 991/16 לעניין ההנחה לנכס ריק, בהתאם לסעיף 13 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה בארנונה), התשי"ג - 1993 בתום תקופת הפטור, ובמהלך תקופת ההנחה לנכס ריק.

עלינו להכריע האם יישום הלכה זו מכוון לגישת העוררת ולפיה, ככל והשימוש משרדי המותר על היתר הבניה כולל גם בית תוכנה אזי אין מניעה לסווג את הנכס כבית תוכנה או, כגישת המשיב, הענקת סיווג ספציפי כבית תוכנה לנכס אפשרי רק מקום שבו נעשה שימוש בפועל בנכס ככזה.

לאחר שבחנו את הפסיקה הרלוונטית, וכן את החלטות וועדות הארנונה שהצדדים ביקשו לצרף כאסמכתאות לאחר הגשת סיכומיהם (ערר 140018256 בעניין דואר ישראל וערר 140019564 בעניין אמקור), הגענו למסקנה כי הדין עם המשיב, ונמק את מסקנתנו:

כאמור לעיל, על פי הדין והפסיקה, בסיווגו של נכס ריק לצרכי ארנונה כקבוע בתקנה 13 לתקנות ההסדרים, יש ליישם מבחן דו שלבי: בשלב הראשון, יש לבחור רק את סל השימושים המתאימים ליעודו התכנוני של הנכס, מבין כלל השימושים התיאורטיים בנכס ובשלב השני, לאחר שאותרה מסגרת השימושים האפשריים על פי הדין, יש לבחור את הסיווג הזול ביותר התואם את השימושיים המותרים על פי דין בנכס. בהתאם להלכת אפריקה ישראל דלעיל, סל השימושים האפשריים בנכס מוגבל אך ורק לשימושים שהותרו בהיתר הבניה, וכנאמר שם:

"לצורך סיווג נכס ריק לצרכי ארנונה, יש להתחשב אך בשימושים אפשריים לפי היתר הבניה. אין די בשימושים הקבועים בתכנית החלה על הנכס, כל עוד לא נקבעו במפורש בהיתר בניה".

כאמור אין חולק, שהיתר הבניה מתיר בנכסים שלפנינו (1-2) שימוש כמשרד. אין פירוש הדבר שעל המשיב לסווג את הנכס בסיווג הזול ביותר מן הסיווגים הספציפיים הקבועים בצו הארנונה, אף שכולם סוגי שימושים אפשריים במשרד.

יש לקבל את עמדת המשיב, הנסמכת ונתמכת גם בפסיקת בית המשפט העליון, שעל מנת לסווג את הנכסים בסיווג הספציפי והמיוחד שנקבע בצו הארנונה, "בתי תוכנה", על העוררת להוכיח שנעשה בו שימוש בפועל ככזה.

לעניין זה נפנה תחילה לצו הארנונה הקובע כדלקמן:

3.2 הארנונה הכללית לגבי בנינים שאינם משמשים למגורים, לרכות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחרים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3.

מסעיף זה עולה שברירת המחדל בחיוב משרדים הינה התעריף האחיד הקבוע בצו הארנונה ואילו סוגי הפעילויות המפורטות בסעיף 3.3 הינן החריג לכלל, הטעון הוכחה מצד העורר לכך שבנכס מתקיימת בפועל פעילות ספציפית כאמור. מכאן, שעל אף שאין חולק פעילות משרדית כוללת גם עיסוק כבית תוכנה, לא מדובר בסיווג אוטומאטי הניתן לכל נכס העוסק בפעילות משרדית.

ברוח זו נפסק בעניין סמדר ווינגברג אליו מפנה המשיב בסיכומיו (בר"מ 6934/16). באותו המקרה ערערה העוררת (בגלגול שלישי) לבית המשפט העליון על כך שעיריית תל-אביב סרבה לסווג את הנכס שבבעלותה כ"סטודיו של ציירים ופסלים", בנימוק שסיווג זה מתייחס לנכס שבו קיים ופועל סטודיו כאמור, וזאת כהטבה לאומנים במטרה לעודד את פעילותם ברחבי העיר, ובשונה מסיווג של תעשייה ומלאכה, שהוא כללי באופיו. בית המשפט המחוזי דחה את ערעורה של העוררת על קביעה זו וכך גם בית המשפט העליון באומרו כך:

9. למעלה מן הצורך, ומבלי לקבוע מסמרות, אעיר כי אני סבורה שגישתה של המבקשת באשר לאופן יישומה של ההלכה לעניין סיווג של נכס ריק מעוררת קשיים. דומה כי פרשנות נכונה של הקביעה לפיה נכס ריק יסווג על פי התעריף הזול מבין אותם "שימושים אפשריים על פי דין" מכוונת לשימושים כלליים (כגון "תעשייה", "תעסוקה" או "מגורים") ולא לשימושים קונקרטיים ומצומצמים בהגדרתם, שלגביהם יש לתת משקל רב יותר למבחן השימוש בפועל. עמדה זו אף תואמת את האמור בעניין חלקה 6, שם נקבע כי מלבד ייעודו התכנוני של הנכס הריק, ניתן ללמוד על פוטנציאל השימוש בנכס מהשימוש האחרון שנעשה בו עובר לפינויו, ממאפייניו של הנכס ומאינדיקציות המעידות על שימוש שבעל הנכס עתיד לעשות בו – ולחייב אותו בהתאם לכך, אף אם מדובר בסיווג בעל תעריף גבוה יותר (ראו: שם, בפסקה 17).

בית המשפט העליון קובע איפה, כי את הלכת אפריקה ישראל יש ליישם כך שכאשר בוחנים, בשלב השני, את "השימושים האפשריים" יש לבחון אותם מבין השימוש הכלליים כגון, תעשייה, מגורים, מסחר וכו'. בהתאם לפסק הדין הנ"ל, הכוונה אינה ליתן לבעלי נכסים העומדים שוממים להנות מהנחות מפליגות בארנונה שנועדו לעודד פעילויות ותעשיות ספיציפיות. לעניין זה ראה בעמ"נ (מינהליים ת"א) 203/05 אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם בנבו, 27.12.2005).

".....אלרוב טוענת כי כיון שהנכס ריק, לא נעשה בו שימוש והוא אינו מגיב הכנסה לבעליו יש לסווג אותו על פי ייעודו. כיון שייעודו מאפשר מספר שימושים, מן הראוי לבחור בשימוש הפוטנציאלי הגורר היוב בשיעור הנמוך ביותר מגדר השימושים האפשריים. בענייננו זה השימוש של "בית תוכנה". לפני לא חלקה באת כוח העירייה על כך שהשימוש בנכס כ"בית תוכנה" הוא שימוש אפשרי. אולם סברתה היא כי השיעור המופחת לארנונה לבית תוכנה לא נקבע אלא כדי לעודד את השימוש בפועל בנכסים למטרה הזאת. הענקת זכות לתשלום ארנונה בשיעור מופחת המיועד לתעשייה ממשית במקום שהתעשייה אינה מתקיימת והנכס עומד ריק, תדחק את רגלי היצרנים בתחום במקום לקדם אותם. גישה באת כוח העירייה מקובלת עלי. ראוי לשאול מה טעם ראה מתקין צווי הארנונה לסווג את בתי התוכנה בסיווג מיוחד ששיעורי הארנונה בו פחותים. אין זאת אלא שרצונו היה לעודד את התעשייה הספיציפית. הענקת מעמד של "בית תוכנה" לנכס העומד בשימונו, איננה עולה בקנה אחד עם התכלית המתוארת לעיל."

לסיכום מצאנו איפה כי טענת המשיב ופרשנותו את הלכת אפריקה ישראל עולה בקנה אחד עם פרשנות בית המשפט העליון וההגיון הבריא, וכן מתיישבת פרשנות זו עם מדיניות המשיב כלפי כלל העסקים בתל-אביב כפי שבאה לידי ביטוי בצו הארנונה.

נוסיף לסיום ונציין, כי מסקנתנו דלעיל אינה עומדת בסתירה לעדות המפקחת ולפיה בהתאם להיתר הבניה לא קיימת מניעה "שהמשרד יעסוק בפיתוח תוכנה". כפי שראינו לעיל, לא די בכך שעל פי היתר הבניה אין מניעה לכך שבנכס תתבצע פעילות של בית תוכנה, אלא שיש להוכיח שימוש בפועל בנכס כבית תוכנה, דבר שכמובן אינו אפשרי במקרה הנדון נוכח היות הנכסים ריקים וללא כל שימוש.

נכס 3 (2000394434)

בכתב הערר לא פרטה העוררת דבר ביחס לסוג השימוש בנכס הנ"ל.

בתצהיר העדות הראשית שהגישה העוררת, אישר מנהל הנכסים של העוררת שהשימוש בנכס הנ"ל היה בחלקו כמטבחון ואילו יתרת השטח עמדה, לטענתו, ללא שימוש עד ליום 15.4.18 שאז החלה השוכרת לעשות שימוש בכל הנכס, כולל במטבחון. גם בעדותו חזר ואישר שהשוכר עושה שימוש בנכס לצורך אחסנת חפצים.

המשיב מצידו מפנה בתשובה לערר לדו"ח הביקורת מיום 25.2.2018 שבו צויין כי מדובר בנכס פעיל המשמש בחלקו כמטבח לעובדי המקום ובו שולחנות כסאות מקרר, מתקן מים ועוד. עוד מצויין כי ביתרת השטח נראו חפצים וציוד.

בסיכומיה טענת העוררת שיש לסווג את הנכס הנ"ל בסיווג "מחסנים". אין בידנו לקבל טענה זו שכן השימוש בנכס הנ"ל אינו עונה לתנאים הקבועים בסעיף 2.3.3 לצו הארנונה, אשר בו נקבעו ארבעה תנאים מצטברים לצורך סיווג כ"מחסן": הנכס משמש לאחסנה בלבד, לקוחות אינם מבקרים בו, הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה רצופה לו והנכס אינו משמש לשיווק והפצה.

לאור הגדרה זו, לא כל שימוש של "אחסנה" מסווג על פי צו הארנונה בסיווג "מחסן". הנכס שבנדון אינו מיועד על פי היתר הבנייה לשימוש מסחרי, ואף אינו מיועד לשימוש כמחסן, ומבלי לגרוע מכך העוררת לא הוכיחה כי הנכס הספציפי עונה על התנאים הקבועים בסעיף 2.3.3 לסיווג כמחסן. די בכך אם נציין העובדה שהנכס אינו נפרד מהעסק אותו הוא משרת.

נכס 4 (2000226099)

העוררת טוענת כי חלקו של הנכס (79 מ"ר) היה בשימוש עד ליום 30.5.2018 על כן מבוקש לסווג את יתרת השטח עד למועד זה וכן את כל הנכס, שעמד ריק וללא שימוש החל מיום 1.6.2018 בסווג "בתי תוכנה" או "מחסנים".

למשיב טענה מקדמית ולפיה הנכס הנ"ל אינו נזכר כלל בכתב הערר של העוררת ומשכך העלתו במסגרת הסיכומים מהווה הרחבת חזית אסורה.

כתב הערר של העוררת אינו כולל נכס שמספרו 2000226099 בשטח של 328 מ"ר. ואולם ברשימת הנכסים המופיעה בסעיף 1 לכתב הערר מופיע נכס אחר, שמספרו 2000376152, בשטח של 328 מ"ר בקומה 9.

בכתב התשובה לערר מציין המשיב, כי על פי רישומי העירייה הנכס שמספרו 2000376152 הוא בשטח של 18 מ"ר בלבד המסווג כחניון.

על מנת לברר את הסתירה, אזי במסגרת קדם המשפט שנערך ביום 24.7.18 נשאלה ב"כ העוררת על ידי הועדה באיזה קומה מצוי הנכס הנ"ל והשיבה שאינה יודעת. למרות זאת, בהודעת העדכון שהוגשה מטעם העוררת ביום 30.7.2018 חזרה העוררת על טענתה שנכס 152 הוא בשטח של 328 מ"ר בקומה 9 והוסיפה כי, ככל הנראה, חל בלבול אצל המשיב בציינו כי מדובר בשטח חניון.

המשיב לא הגיש תגובה מתקנת להודעת העוררת הנ"ל.

במסגרת תצהיר העדות הראשית שהוגש על ידי העוררת, חזרה העוררת על גרסתה המקורית שבכתב הערר לעניין נכס שמספרו 2000226099.

לאור האמור לעיל יש לדחות את טענת המשיב על כך שמדובר "הרחבת חזית" מצד העוררת. למעשה, העלאת טענה זו על ידי המשיב לוקה בחוסר תם לב משעה שכמפורט לעיל, העוררת ציינה בהודעתה לועדה את הבלבול שחל בין מספרי הנכסים. המשיב מצידו לא מצא נכון להבהיר במסגרת החליף עצמו את הבלבול האמור, הן במספרי הנכסים והן בשימושים (המשיב עצמו טען בתחילה כי מדובר בשטח של 18 מ"ר המשמש לחניון ולאחר מכן בדו"ח הביקורת הובהר כי מדובר במשרד) למרות שמקורו של הבלבול ככל הנראה במשיב.

לגופו של עניין, אנו דוחים את טענת העוררת לעניין סיווג הנכס.

העוררת מבקשת לקבל הנחה בגין נכס ריק, מכח תקנה 13 לתקנות ההסדרים, ואולם לצורך כך היה עליה להוכיח כי הנכס עמד ריק בתקופת החיוב, טענה שלא הוכחה. מממצאי הביקורת שנערך בחודש פברואר 2018 עולה כי בנכס 152 נעשה שימוש כמשרד פעיל. על מנת

לזכות בפטור או הנחה כנכס ריק החל מיום 1.6.208, היה על העוררת ליתן הצהרה בדבר נכס ריק ולבקש מן המשיב לקיים ביקורת נוספת בנכס. לא הוצגה בפנינו הצהרה כאמור ו/או מכתב ו/או פנייה למשיב בבקשה כי יבצע ביקורת בנכס לאחר יום 1.6.2018. ממילא, שלא בוצעה ביקורת ולא ניתן היה לעמוד מקרוב ובזמן אמת על טענת העוררת שהנכס אכן הפסיק לשמש כמשרד והיה ריק מכל חפץ, אין מקום ליתן לעוררת את ההנחה המבוקשת.

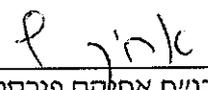
סוף דבר

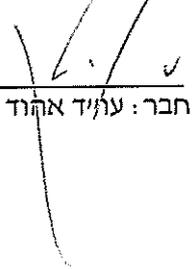
מן הנימוקים המפורטים לעיל, הערר נדחה בזאת ביחס לכל הנכסים נשוא הערר. אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 15.6.2019

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 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: רוי"ח אחיקם פירסטנברג


חבר: עו"ד אהוד פלדמן


חבר: עו"ד רינת פרינץ

קלדנית: ענת לוי



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כו בסיון תשף
18.06.2020
מספר ערר : 140021320 / 12:40
מספר ועדה: 12104

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת:

בנאדו רמי אברהם תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11099131
מספר חוזה: 999982
כתובת הנכס: הגולן 59

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: בנאדו רמי אברהם

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: מור רוזנבוים

פרוטוקול

העורר: אני לאור מה ששמעתי אני מסכים למחיקת הערר.

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

תאריך : כו בסיון תשפ"ו
18.06.2020
מספר ערר : 140021320 / 12:40
מספר ועדה : 12104

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת: בנאדו רמי אברהם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.06.2020.

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 אהוד פלדמן


חבר: עו"ד אהוד מטרסו


יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם

שם הקלדנית: ענת לוי



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ב בתמוז תשפ
24.06.2020
מספר ערר : 140019126 / 09:14
מספר ועדה : 12107

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן
חבר: ח"ח ישראלי יעקב יאיר
העורר/ת:

ברכה אידה תעודת זהות
חשבון לקוח: 10981228
מספר חוזה: 875504
כתובת הנכס: ריש גלותא 2

ברכה הרצל תעודת זהות
חשבון לקוח: 10750148
מספר חוזה: 618079
כתובת הנכס: ריש גלותא 2
ע"י ב"כ עו"ד : זיברי-הלר דניאלה
- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : אמיר מורצקי

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: ברכה אידה
ברכה שבתאי – בן העוררת
ב"כ העורר/ת עו"ד : זיברי-הלר דניאלה

צד ג': דוד מועלים ז"ל ו/או יורשיו ו/או עזבונו ו/או שלומי גורן (בנו של דוד מועלים) –
אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: אמיר מורצקי

פרוטוקול

ב"כ העוררת: מבקשת להודיע כי הגענו להסכמות. אני רוצה לשבח את אופן ניהול המשא ומתן של
ב"כ המשיב שניהל את הדברים בצורה יעילה ועניינית באופן שהביא אותו לסיום.

ב"כ הצדדים: המשיב ירשום את דוד מועלים ז"ל ו/או עזבונו ו/או יורשיו כמחזיקים בנכס בתקופה
שבין 1/8/14 עד 31/7/16 וכן בתקופה שמיום 1/1/18 עד ליום 30/4/18.
העוררת תירשם כמחזיקה בחודשים 1/5/18 ועד 30/6/18. העוררת תסדיר את
חובה.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ב בתמוז תשף
24.06.2020
מספר ערר : 140019126 / 09:14
מספר ועדה : 12107

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן
חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר

העורר/ת: ברכה אידה, ברכה הרצל תעודת זהות

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

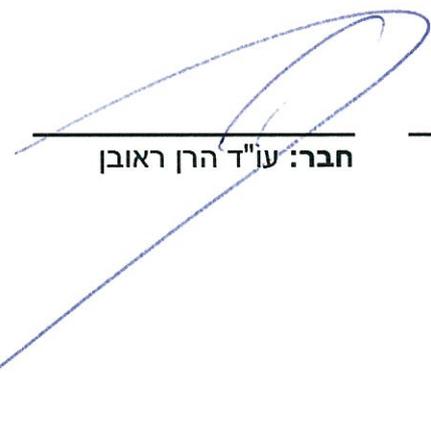
ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.06.2020.

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: ישראלי יעקב יאיר, רו"ח

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד הרן ראובן


יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון וייסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

ערר מס': 140019495

העוררת: מגדלים לתלפיות נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברחוב השלושה 11, ת"א, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000255922 ח-ן לקוח 10967581 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי יש לראות את הנכס כנכס "הרוס".

רקע

1. בתיק זה הוגש ערר בטענה כי היה לראות את הנכס כנכס הרוס.
2. הוסכם, כי ערר זה יחול גם על שנת 2019.
3. בתחילה נטען כי הנכס הרוס החל מתחילת שנת 2018, אך בשלב הסיכומים הטענה הצטמצמה ליום 17.10.18 ואילך (יום מתן ההודעה לעירייה) לגבי כל הנכס ולגבי חלק בגודל 323.5 מ"ר מיום 1.12.18.
4. המשיב קיבל את טענות העוררת, אך רק מיום 11.4.19 הוא המועד בו בוצעה בנכס ביקורת נוספת לאחר המלצת ועדת הערר.
5. הצדדים הגישו תצהירים, אך ויתרו על חקירות נגדיות תוך כדי הצהרה כי הויתור נעשה "על כל המשתמע מכך".
6. מכאן שהמחלוקת שנתרה הינה רק על התקופה שמיום 17.10.18 ועד ליום 1.12.18 לגבי כל הנכס ומיום 1.12.18 על שטח של 323.5 מ"ר.

טענות העוררת

7. הנכס נמצא בשיפוץ מאסיבי ולכן הינו הרוס ולא ניתן לשבת בו.

טענות המשיב

8. הנכס היו רצפה מרוצפת, טיח חשוף, צינורות וחוטים חשופים, גופי תאורה מותקנים וגם שולחנו וכסאות מאוכסנים, לכן הנכס אינו עולה לכדי נכס הרוס.

9. כי יש לראות באי בקשת פטור בעבר מטעם העוררת כ"הודאה" בכך שהנכס לא מגיע למצב של "נכס הרוס".

דיון

10. לאחר בחינת התצהירים ומתן משקל מלא להם עקב הימנעות מחקירות נגדיות הוכח לנו כי הנכס היה הרוס במועד הרלוונטי (החל מיום 17.10.18):

10.1. מייד בתחילת השיפוץ נהרסו התקרות האקוסטיות וקירות הגבס.

10.2. נקדחו עשרות בורות ברצפה.

10.3. נהרסה המדרכה בחזית הבניין ונחפרו בורות.

10.4. בוצעו עבודות ביוב ואינסטלציה.

10.5. בתמונות שצורפו לתצהיר המשיב עולה, כי הרצפות חשופות, קירות חשופים וכי יש מספר בורות ברצפה. במקום ישנו לכלוך המעיד על עבודות שיפוץ ופיגומים.

10.6. לא מצאנו להקים "השתק" לגבי אי בקשת הפטור בעבר. המשיב לא ביקש לחקור את העוררת בנושא ויכולות להיות מגוון סיבות לאי בקשת פטור ולא מתחייבת המסקנה שביקש המשיב להסיק.

סוף דבר

11. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל כאמור בסעיף 6 לעיל.

12. אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 30.06.2020

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) התש"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון זיסמן

קלדנית: ענת לוי