



אפריל 2017

מעו"דכן ארנונה

לקוחות נכבדים,

אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון מיוחד של מעו"דכן ארנונה ובו פסיקות של בתי המשפט וועדת הערר לענייני ארנונה, שפורסמו במהלך החודשים האחרונים.

הגיליון הנוכחי מוקדש רובו ככולו, לסוגיית שינוי הסיווגים לצורך הפחתת תשלומי ארנונה.

במסגרת זאת, נבקש להסב את תשומת לבכם לפסק דינו של בית המשפט העליון בעניינה של מגדל חברה לביטוח בע"מ, שם קבע בית המשפט העליון, בניגוד לעמדת מנהל הארנונה, כי לשם סיווגו של נכס, אין די בבחינת מיהות המחזיק בו – חברת ביטוח, אלא יש צורך בעריכת מבחן משולב הבוחן את סוג הנכס, שימושו ומיקומו, וזאת על מנת לקבוע כי אכן מדובר בסיווג של "חברות ביטוח ומבטחים".

מוזמנים לבקר אותנו :
www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו :



תיקון סיווג שגוי

ע"א (חי') 16-11-3376 ארנסט אלברט עבדה נ' עיריית חיפה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, בפני כבוד השופט יגאל גריל. ניתן ביום 13 במרץ 2017.

השאלה הנדונה במסגרת הערעור הייתה, האם מידע שגוי שמסרה עיריית חיפה מהווה הבטחה שלטונית שעליה לעמוד בה על אף היותה שגויה. לטענת המערער, בטרם חתם על כריתתו של חוזה השכירות ובכדי לכלכל את צעדיו פנה אל עיריית חיפה בכדי לעמוד על ההוצאות מיסוי המוניציפלי. לאחר שעיריית חיפה עמדה על טעותה כי המידע שמסרה למערער שגוי, החליטה לשנות את סיווג הארנונה בהתאם לסיווג הנכון.

בית המשפט דחה את הערעור, וקבע כי עיריית חיפה אינה יכולה להקל בתשלום מסים, אלא על פי היתר שבחוק. חיובו וסיווגו של המערער שאינו מתאים לסיווג הנכון, הוא בלתי חוקי ואין הרשות מוסמכת לעשות כן. יתר על כן, יש לאפשר לרשות מנהלית לחזור בה מהחלטה קודמת שניתנה, גם כאשר ההחלטה החדשה מרעה את מצבו של האזרח וזאת אם ההחלטה הקודמת ניתנה בטעות, בניגוד לחוק, או שיש בה בעליל משום חריגה מסמכות. עוד קבע בית המשפט, כי אינטרס ההסתמכות של המערער על קביעת הסיווג על ידי עיריית חיפה היה צריך להיות מוגבל, שכן המערער מוחזק כמי שמודע לכלל שקביעות בענייני מס של רשות מקומית עלולות להשתנות או להסתיים ביום מן הימים, במיוחד כאשר משתנות הנסיבות.

עם זאת, קבע בית המשפט בהתאם להלכה שנקבעה בעבר (בע"א 4452/00 טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל, פ"ד נו(2) 772 בעמ' 784), כי אין לאפשר לעיריית חיפה להשית על המערער תשלומי הפרשים רטרואקטיביים לתקופה שממועד שינוי הסיווג של הנכס ועד למועד הסיווג הנכון לנישום.

סיווג כבית מלון

עמ"נ (ת"א) 15-09-23476 קריגר אהוד נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

בית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופטת יהודית שטופמן. ניתן ביום 5 במרץ 2017.

המדובר בערעור על החלטת ועדת הערר לענייני ארנונה שליד עיריית תל אביב – יפו, אשר דחתה את ערר המערערים כנגד סיווג הנכס כ"בית מלון" לצרכי תחשיב תשלומי ארנונה. לטענת המערערים הבניין משמש כבניין דירות למגורים ולא כבית מלון כטענת מנהל הארנונה, ומשכך, יש לסווג את הנכס לצרכי ארנונה כבית מגורים. מאידך טען מנהל הארנונה, כי בהתאם לממצאים ולביקורת שנערכה בנכס, הדירות מיועדות להשכרה לטווח קצר לתיירים המגיעים לנפוש בעיר.

בית המשפט דחה את הערעור כנגד סיווג הנכס כ"בית מלון". בהחלטתו קבע בית המשפט, כי יש לסווג את הנכס כ"בית מלון" בהתאם לממצאים העובדתיים, המעידים כי השירות הניתן במקום, אופיו ואורך השהות של האורחים בדירות דומים יותר לשירות המוצע בבית מלון (כגון לובי ועמדת מחשב וטלפון המיועדת לעובד המקום המקבל את פני האורחים ונותן להם מענה, לרבות בשעות הלילה). בית המשפט הוסיף וקבע, כי המערערים היו יכולים לסתור קביעה זו על ידי הצגת ראיות ברורות ומכריעות בדבר אופי השהות, כדוגמת חוזי שכירות ארוכי טווח או כל מסמך

תיעודי אחר המעיד על אורך ואופי השהות של האורחים בנכס. ואולם משלא עשו כן, אין מנוס מאשר לדחות את ערעורם.

סיווג נכס בתחום התוכנה

עמ"נ (ת"א) 5340-09-16 איי פוינט מערכות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית רמת גן

בית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופט חגי ברנר. ניתן ביום 4 במרץ 2017.

השאלה הנדונה במסגרת הערעור מינהלי, האם סיווגה של חברת איי פוינט מערכות בע"מ (להלן: "איי פוינט"), צריך להיחשב כ"בתי תוכנה" ולחלופין כ"תעשייה", או שמא כ-"משרדים", שירותים ומסחר - עסקים", כטענת מנהל הארנונה בעיריית רמת גן.

בית המשפט דחה את הערעור.

בית המשפט החיל מספר מבחני משנה אשר נקבעו בעניין חברת רעיונות (ע"א 1960/90 פקיד שומה ת"א 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, פ"ד מח(1)200 (1992) (להלן: "חברת רעיונות")), בכדי לקבוע מתי יש לסווג פעילות של עסק כ"בתי תוכנה", לעומת "משרדים", שירותים ומסחר- עסקים", ואלו הם:

מבחן "השימוש שנועד למוצר" - בית המשפט קבע, כי עיקר עיסוקה של איי פוינט הוא בפיתוח תוכנה שנעשו בהתאמה ללקוחות ספציפיים, להבדיל מפיתוח תוכנה של תוכנות מדף המיועדות לשימוש של הציבור הרחב או של קהל יעד מסוים, מכיוון ורוב השירות אותן מספקת איי פוינט הינו אישי ללקוח, אין מקום לסווג את פעילותה כ"פעילות תעשייתית" או לחלופין "בתי תוכנה".

מבחן "יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר" – בית המשפט קבע, כי במקרה דנא מדובר בפיתוחים המבוססים על תוכנת מדף קיימת כדי להתאימה לצרכיו ולמידותיו של לקוח מסוים, ואין היא תוכנה חדשה השונה באופן מהותי מהאחרת.

המבחן "הכלכלי" – בית המשפט קבע, כי יישמו של מבחן זה מראה, כי פיתוח עדכוני תוכנה ספציפיים, המותאמים ללקוח פרטי, איננו מקדם את הפיתוח התעשייתי הכללי של המדינה, וזאת בשונה מפיתוח תוכנות מדף שנועדו לשרת ציבור לקוחות בלתי מסוים.

בסיכומו של דבר, בית המשפט קבע, כי התאמת תוכנה קיימת לצרכיו של לקוח ספציפי אינה צריכה להיחשב יצירתו של יש מוחשי חדש, בשונה מייצור תוכנה המיועדת לשימוש של ציבור בלתי מסוים, ומשכך ובהתאם למבחנים המקובלים שהוצגו לעיל, הסיווג ההולם את עסקה של איי פוינט הוא "משרדים", שירותים ומסחר- עסקים", ולא סיווג של "בתי תוכנה" או "תעשייה".

לא ניתן לנקוט בהליכי גביה מנהליים לאחר שהליכים משפטיים בגין אותם חובות נמחקו

עת"מ (ת"א) 60955-01-15 ליאורה מיכקשוילי נ' עיריית תל אביב – יפו

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופטת ד"ר מיכל אגמון-גונן. ניתן ביום 27 במרץ 2017.

השאלה הנדונה במסגרת העתירה הייתה, האם רשות מקומית רשאית לנקוט בהליכי גבייה מינהליים לגביית חובות

ארנונה ומים, וזאת לאחר שהליכים משפטיים שבהם נקטה בגין אותם חובות נמחקו, בין היתר כיוון שהרשות התקשתה לפרט, לנמק ולהוכיח את החובות הנטענים.

במסגרת הליכים קודמים אשר התנהלו בשנות ה-90 בין בעלי הנכסים אשר העותרים נכנסו בנעליהם ובין המשיבה, נמחקו מקצת התביעות אשר הוגשו על-ידי המשיבה, ולגבי מקצתם נחתמו הסכמי פשרה, אשר קיבלו תוקף של פסק דין וזאת בכדי לשים קץ להתדיינויות המשפטיות בין הצדדים. דא עקא, המשיבה פתחה בהליכי גבייה מנהליים כנגד העותרים חרף הסכמי הפשרה בין הצדדים.

בית המשפט קיבל את העתירה וקבע, כי בהתאם להלכה שנקבעה בת"א (ת"א) 1420-09 **ליאורה מיכקשוילי נ' עיריית תל אביב – יפו** (פורסם בנוב 29.10.2012), נקיטה בהליכי גבייה מינהליים בנסיבות העניין עומדת בניגוד להסכם הפשרה אשר נחתם בין הצדדים, ואינה עולה עם חובות תום הלב וההגינות החלות על עירייה, בהיותה רשות ציבורית מינהלית.

בית המשפט הוסיף וקבע, כי ניתן למצוא בהנחיות היועץ המשפטי לממשלה לעניין "**הפעלת הליכי גבייה מינהליים לפי פקודת המיסים (גבייה)**" (הנחיה 7.1002), כי הפעלת הליכי גבייה זמן רב לאחר היווצרות החוב אינו מצב תקין, ומן הראוי שתחילת הגבייה המינהלית תחל לא יאוחר משלוש שנים מיום גיבוש החוב, למעט בנסיבות מיוחדות, אך בלבד שלא יעברו שבע שנים ממועד זה, שאז יחולו דיני ההתיישנות.

לאור האמור לעיל, קבע בית המשפט, כי המשיבה אינה רשאית לנקוט בהליכי גבייה מינהליים לגביית חובות מים וארנונה מהעותרים, וזאת לאחר שהליכים משפטיים שבהם נקטה המשיבה בגין אותם חובות נמחקו, כיוון שהעירייה התקשתה לפרט, לנמק ולהוכיח את החובות הנטענים.

בית המשפט הוסיף, כי תפנית העירייה לאחר זניחת ההליכים המשפטיים ומעבר להליכי גבייה מינהליים לגבי אותם חובות נטענים, הינה בלתי סבירה בעליל. התנהלות זו אינה עולה בקנה אחד עם חובות תום הלב וההגינות, היא חורגת ממתחם הסבירות והיא פעולה לא מידתית בנסיבות העניין.

לא זהות המחזיק בנכס תקבע את גובה הארנונה, אלא מהות השימוש בו

ברם 8828/16 **מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו נ' מגדל חברה לביטוח בע"מ**

בית המשפט העליון, בפני כבוד השופט עוזי פוגלמן. ניתן ביום 22 בפברואר 2017.

המדובר בערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מינהליים, אשר קבעה, כי לשם קביעת סיווג הנכס לצורכי ארנונה אין די בבחינת זהות המחזיק, אלא יש צורך בעריכת מבחן משולב הבוחן את סוג הנכס, שימושו ומיקומו.

בית המשפט העליון דחה את בקשת רשות הערעור.

בהחלטתו דחה בית המשפט העליון את עמדת מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב - יפו, לפיה נוכח עיסוקה של מגדל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "**מגדל**"), הסיווג "חברות ביטוח ומבטחים" הוא סיווג ספציפי שצריך לחול על כל נכס ונכס המוחזק על ידיה, ואין כלל מקום לבחון קיומם של סיווגים חלופיים בצו הארנונה. בית המשפט ציין, כי עמדת מנהל הארנונה סותרת ועומדת בניגוד לכלל הנגזר מסעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1989, לפיו לשם קביעת סיווג הנכס לצורכי ארנונה אין די בבחינת מיהות המחזיק, אלא יש צורך בעריכת מבחן משולב הבוחן את סוג הנכס, שימושו ומיקומו.

בנסיבות העניין, קבע בית המשפט העליון, הוכיחה מגדל כי עם רכישת הנכס, השימוש בו נותר כשהיה לצורכי מחסנים, חלף שימוש לצורכי הפעילות הביטוחית של מגדל.

סיווג נכס ריק, כאשר מוצה הפטור והוא נשאר ריק

ערר 140013593 בנייני רובינשטיין בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית שליד עיריית תל אביב-יפו, בפני כבוד יו"ר עו"ד שירלי קדם. ניתן ביום 4 בינואר 2017.

השאלה הנדונה בערר זה הינה כיצד יש לסווג נכס ריק, כאשר מוצה הפטור בגינו, והוא נותר ריק. העוררת טענה, כי יש לחייב את הנכס בהתאם לייעודו התכנוני, בהתאם לתב"ע הרלוונטית בסיווג "מחסנים", וזאת החל ממועד סיום הפטור. לעומת זאת, המשיב טען כי "ייעוד תכנוני" נקבע בהתאם לדיני התכנון והבניה, כאשר קיים היתר בניה לנכס וכל שימוש שלא הותר בהיתר בניה מהווה "שימוש חורג" הטעון היתר, גם אם שימוש זה אפשרי על פי תב"ע. ועדת הערר דחתה את הערר.

ועדת הערר קבעה בהתאם להלכה שנפסקה בע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ עיריית תל אביב (פורסם בנבו 4.9.2012), כי היות ולנכס הריק יש מספר שימושים המותרים על פי דין, הרי שיש לחייבו בארנונה בהתאם לסיווג הזול ביותר מבין השימושים האלה. ועדת הערר הוסיפה, כי במידה והיה ניתן לקבוע בהתאם לתב"ע כי הייעוד "מחסנים" חל גם על הנכס בעניין זה, קרוב לוודאי כי ניתן היה לסווג את הנכס על פי הסיווג התכנוני הזול ביותר על פי התב"ע או היתר הבניה, ובמקרה זה התב"ע, בסיווג מחסנים.

ואולם, לא עלה בידי העוררת להוכיח כי הייעוד המותר בתב"ע הוא "מחסנים", ולפיכך, ועדת הערר נאלצה לדחות את הערר.

כשהתב"ע אינה כוללת שימוש של מחסנים במפורש, ניתן להכיר במחסנים כשימוש נלווה לשימוש עיקרי אחר של עסק בסביבה

עמ"נ (ת"א) 46043-04-14 ליאו בל (1986) בע"מ נ' עיריית תל אביב - יפו

בית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופטת ד"ר מיכל אגמון-גונן. ניתן ביום 3 במרץ 2017.

השאלה הנדונה במסגרת הערעור הייתה, האם ניתן לסווג נכס כמחסן על אף היותו שימוש נלווה לייעוד העיקרי, ועל אף שאינו נכלל בייעודים העיקריים המופיעים בתכנית החלה על המקרקעין.

בית המשפט קיבל את הערעור.

בהחלטתו קבע בית המשפט, כי שימוש כמחסן הינו אחד הייעודים התכנוניים החוקיים, גם אם הוא מהווה שימוש נלווה, ובלבד שהנכס עומד בתנאים מצטברים בבסיס סיווג כמחסן בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה של עיריית תל אביב-יפו (להלן: "צו הארנונה"), הקובעים, כי: המקום ישמש לאחסנה בלבד; לקוחות אינם מבקרים במקום; המחסנים אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים או בקומות רצופות לו; וכן - כי המקום אינו משמש לשיווק והפצה.

בית המשפט הוסיף וקבע, כי אמנם נכונה מסקנת ועדת הערר לפיה ככלל יש לסווג נכס בסיווג הזול ביותר המופיע בתכנית, אולם, מקרה זה מהווה חריג למסקנה זו, שעה שמדובר בשימוש נלווה אפשרי לנכס. ככלל, יש לבחון את רשימת השימושים המופיעים במפורש בתב"ע, כשימושים המותרים במקום. עם זאת, הדין שונה לעניין מחסן, שהוא מטיבו ומטבעו שימוש נלווה.

סיווג סופר פארם

עמ"נ (ח"י) 66235-11-16 סופר פארם בע"מ נ' מנהלת ארנונה של עיריית קריית ים

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופט רון שפירא. ניתן ביום 28 בפברואר 2017.

המדובר בערעור הן של חברת סופר פארם בע"מ (להלן: "סופר פארם"), והן של עיריית קריית ים (להלן: "העירייה"), על החלטת ועדת הערר לענייני ארנונה (להלן: "ועדת הערר"), במסגרתה התקבלה טענת סופר פארם לפיה סיווג חנות סופר פארם כ"מרכולים כגון סופרמרקט, תנובה, סופרסל, היפרכל וכד" (להלן: "מרכולים"), הינו סיווג שגוי שאינו הולם את השימוש הנעשה בנכס, ולפיכך יש לבטלו.

בית המשפט קיבל את הערעור, והכריע מהו הסיווג הנכון לנכס. בהחלטתו קבע בית המשפט, כי הסיווג "מרכולים", על פיו חויב הנכס בהודעת שינוי השומה מטעם העירייה, אינו הולם את השימוש הנעשה בנכס, זאת שכן, בהתאם להלכה שנפסקה בבר"מ 1966/06 המשביר הישן בע"מ (בפירוק) נ' עיריית כרמיאל (פורסם בנבו 17.2.2008), מרכולים הינם חנויות גדולות לממכר מוצרי מזון ומוצרי מכולת שונים לעומת זאת, סופר פארם אינה משמשת כחנות לממכר מזון ולכל הפחות אין זהו מאפיינה העיקרי. כמו כן, סופר פארם מהווה רשת שיווק של בתי עסק גדולים לממכר מוצרי בית מרקחת, טואלטיקה, מוצרי מזון לתינוקות וכיו"ב, אולם אין מדובר במוצרי מזון בסיסיים ואין זהו המאפיין העיקרי של רשת שיווק זו.

בית המשפט הוסיף וקבע, כי לאחר שנקבע כי סיווגה של סופר פארם אינו נכנס להגדרת "מרכולים", נמצא שהסיווג המתאים בהתאם לצו הארנונה הינו סיווג "עסקים".

שינוי תכנוני ללא ידיעת הקונים

ערר 140014003 מור אלי, יגב מור הלנה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית שליד עיריית תל אביב- יפו, בפני כבוד יו"ר עו"ד אלון צדוק. ניתן ביום 9 בינואר 2017.

המדובר בערר על החלטת מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו, אשר קבע כי הסיווג לנכס בשטח של 198.7 מ"ר הינו "מרפסת" ולא "מרפסת גג" (אשר התעריף בגינו נמוך יותר). טענת מנהל הארנונה הייתה, כי הנכס אינו עומד בתנאי סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה, היות, ובמקרה שלפניו הדירה אינה נמצאת בקומת הגג אלא בקומה החמישית שאינה הקומה האחרונה בבניין, על אף כי הבניין בנוי באופן מדורג, וקיים יותר ממפלס גג אחד. לעומתו, העוררים טענו כי במקור רכשו את הדירה עם מרפסת מקורה בשטח של כ- 13 מ"ר ורק לאחר שינוי תכנוני שנכפה עליהם, תוכננה מרפסת דירתם מעל מפלס הגג של מרכז מסחרי הנמצא מתחת לדירתם.

ועדת הערר קיבלה את הערר.

בהחלטתה דחתה ועדת הערר את טענת מנהל הארנונה, לפיה לבניין יכול להיות רק גג אחד. ועדת הערר התרשמה, כי במקרה דנא קיים יותר מגג אחד במתחם המגורים נשוא הערר, משום שמיקומו של הגג הינו מעל לחלק המסחרי הנמוך ממגדל המגורים ובשטח שהוגדר על ידי רשויות התכנון והבנייה כחלק מ"הגגות הנמוכים". לפיכך קבעה ועדת הערר כי המרפסת תואמת את הפרשנות בסעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה וביטלה את הסיווג שקבע מנהל הארנונה והעמידה אותו על סיווג של "מרפסת גג".

שטחי מעבר בחניון מהווים שטח אינטגרלי לצורך תשלום ארנונה

ערר 129/15 פלוני נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים

ועדת הערר לענייני ארנונה עיריית ירושלים, בפני כבוד יו"ר עו"ד עודד הכהן. ניתן ביום 25 בספטמבר 2016.

המדובר בערר על החלטת מנהל הארנונה בעיריית ירושלים, אשר דחתה את בקשת העורר לפטור שטחי מעבר בחניון מתשלום הארנונה, היות ואלו שטחים משותפים המשמשים את כלל העוברים והשבים במתחם.

ועדת הערר דחתה את הערר ביחס לטענת העורר לפיה יש להסיר שטחי מעבר ממניין חיוב החניון.

בהחלטתה ציינה ועדת הערר, כי שאלה זו נדונה בעבר בע"א 630/96 תכן חברה כלכלית בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו 10.10.1997), שם נקבע כי נתיבי המעבר בחניון מהווים חלק בלתי נפרד ממנו, ולפיכך קיבלה ועדת הערר את טענת מנהל הארנונה לפיה שטחים אלו מהווים חלק אינטגרלי משטח החניון ולמניין החישוב, השטח כולו מהווה יחידה אחת לצורך תשלום ארנונה.

ב ב ר כ ה,

מחלקת תכנון ובנייה

פישר בכר חן וול אוריון ושות'

למידע נוסף אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ונשמח לסייע ככל הנדרש.

03-5266962

rariv@fbclawyers.com

עו"ד רעות ארביב אלימלך

הכלול באגרת מידע זו הוא מידע כללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו. כל הזכויות שמורות לפישר בכר חן וול אוריון ושות'.

להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה: news@fbclawyers.com