

לכבוד: עו"ד שי וייסבון
הבשן 7 ב'
תל אביב-יפו, 6203411

הנדון: ערר מספר 140003346, 140003872 ע"ש אשכנזי זלצמן בע"מ, וונטר קו.איי.אל בע"מ

מצ"ב החלטת הוועדה אשר ניתנה ביום 25.03.12 בערר שבנדון.

בברכה,
מירית עמרם
מזכירת הוועדה

מזכירות ועדת הערר לענייני ארנונה - עיריית תל אביב יפו
רח' אבן גבירול 69, תל אביב-יפו
03-5218190/8092/8841/8840

- העוררות: 1. אשכנזי זלצמן בע"מ
 2. וונטד קו.איי.אל בע"מ
 ע"י ב"כ עוה"ד שי וייסבוך

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו
 ע"י ב"כ עוה"ד תהילה גלעד

החלטה

העוררות הן שתי חברות, אשר יש קשר בעלות ביניהן, החולקות משרד בנכס נשוא הערר. העוררות מבקשות כי המשיב יחלק את שטח המשרד ביניהן וירשום כל אחת בנפרד כמתזיקה בשטח שנטען כמוחזק על ידה. עוד מבקשות העוררות כי המשיב לא יחייבן עבור החזקת שטח המצוי צמוד למשרדיהן והקרוי על ידן "גג" ואילו על ידי המשיב "מרפסת". (ואנו נכנה אותו מעתה "השטח הפתוח". לבסוף, מבקשת העוררת 1 כי המשיב יסוג שטח של מחלקת קריאטיב המצוייה במשרדה בסיווג המתאים לתעשייה ומלאכה. וטרם הדיון מבקשות העוררות כי נקבל את הערר משום שהמשיב אחר לטעמן להשיב על ההשגה שהוגשה על ידן מעבר לתקופה שהוקצבה לכך בחוק.

נתחיל בטענה הדיונית. ההשגה הוגשה למשיב ביום 8.4.2010 והתשובה ניתנה ביום 5.7.2010. סה"כ 89 ימים, ואילו אם יום מסירת הערר לא יובא במניין מדובר ב-88 ימים. המשיב קיבל מוועדת הערר ארכה בת 30 ימים למתן תשובתו ומשכך השיב להשגה במועד. העוררות טוענות נגד בהחלטת ועדת הערר למתן ארכה למשיב. נאמר כאן כי אין אנו יושבים כערכאת ערעור על החלטות ועדות ערר אחרות. משכך ההחלטה למתן ארכה שרירה וקיימת.

אשר לחלוקת הנכס בין העוררות. הראיות שהוצגו בפנינו מלמדות כי מדובר בשטח אינטגרלי אחד בו חולקות שתי העוררות. אין הפרדה פיזית בין שטחי שתי העוררות, וכאשר אנו אומרים "הפרדה פיזית" אנו מתכוונים להפרדה באופן בו ניתן לחלק את השטחים לשתי יחידות נפרדות שאין ביניהן מעבר. לתיחום השטחים בדיני הארנונה חשיבות עליונה, כי רק כאשר לכל מחזיק יש שליטה בלעדית על שטח מסויים ואין לאחרים גישה אליו, ניתן לומר כי מחזיק הוא.

כבר בערר מספר 2007-07-207 בריפמן מיכאל, דוד גורטנשטיין, העמותה לברידיג' תל אביב יפו נגד

"נשמת אפם של דיני הארנונה הוא הטלת החיוב על המחזיק בנכס. לשם כך על הרשות המקומית מוטל לקבוע באופן ברור מיהו אותו מחזיק ומה היקפו המוחלט והברור של התזקתו באותו נכס. אין להפריז בחשיבות היציבות והבטחון בישום חובה זו. הדרך היחידה לוודא מי מחזיק בנכס הינה על ידי ייחוד פיזי של אותו נכס למחזיק מסויים. ייחוד זה מושג כאשר קיימת הפרדה פיזית בין נכסים סמוכים.

.....

נכס המשמש שני מחזיקים, אשר בותרים להחזיק כל אחד חלק ממנו, כאשר אין בין החלקים הפרדה, ונוסף לכך קיים חלק אשר אין חולק על כך משמש את שניהם, אינו ניתן לחלוקה לשתי יחידות ארנונה. דבר הנדרש לשם חיוב כל אחד מן המחזיקים בנפרד. מדובר לכן במחזיקים במשותף בנכס אחר".

גם בעניינו כך. לפיכך אין לנו רואים מקום להורות על החפרדה בין שתי העוררות כפי שהן ביקשו.

אשר לשטח הגג או המרפסת. מדובר בשטח הצמוד למשרד העוררות הוא מרוצף ומוצבים בו עציצים. העוררות טוענות כי אינן מחזיקות בשטח זה, כי הוא פתוח לכלל דיירי הבניין וכי בכל מקרה הוא גג שמחזיקיו פטורים מתשלום ארנונה. החזקה נמדדת על פי יכולת המחזיק לשלוט בנכס וגם למנוע מאחרים לעשות בו שימוש. האם כך המצב לפנינו? מתברר כי הגישה לשטח זה וגם למשרדי העוררות הינה דרך דלת זכוכית המפרידה בין חדר המדרגות ובין רחבה אשר מימין לה מצוייה הדלת המובילה למשרדי העוררות ושאר צידי הרחבה מהווים חלק מהשטח הפתוח נשוא הערר. על הדלת האמורה מותקנת מערכת אינטרקום וכן לחצן פעמון המיועדים למשרדי העוררות. לכאורה ממצאים אלו מובילים למסקנה כי לעוררת שליטה על הכניסה לשטח הפתוח ומשכך קיימים לגביה שני סממני ההתזקה אשר מנינו. אלא שכאן אנו מגיעים לתצהירים ולעדויות שנשמעו בפנינו. המצהיר מטעם העוררת אומר כי אותה דלת פתוחה לכל דיירי הבניין אשר יכולים לעשות שימוש בשטח הפתוח. וכן מסביר הוא שמאחר שדלת הכניסה למשרדיהם אינו מחדר המדרגות כמקובל אלא מתוך השטח הפתוח, הם לא רצו להתקין את מערכת האינטרקום ופעמון הכניסה באותו מקום פתוח ובחרו למקום לפני הדלת המובילה מחדר המדרגות. בכל מקרה, אין הפעלת מערכת האינטרקום-גורמת לפתיחת הדלת המובילה מחדר המדרגות לשטח הפתוח אלא גורמת לפתיחת הדלת למשרד גופו או ליצירת קשר עם יושביו.

אחד מעדי המשיב מאשר בעדותו כי הכניסה מחדר המדרגות לשטח בפתוח פתוחה וכן ראה במו עיניו כיצד נכנס מאן דהוא לאותו שטח פתוח על ידי דחיפת הדלת. עד אחר מטעם המשיב טוען שבעת ביקורו אותה דלת הייתה נעולה. אלה הראיות שבפנינו. מצד אחד לפנינו עדות מפורטת של מנהל העוררת הנתמכת בהסבר הגיוני לעניין מיקום האינטרקום והפעמון. עדות זו נתמכת על ידי עדותו של חוקר שומה מטעם המשיב עצמו אשר ביקר במקום כי לעוררת אין שליטה על הדלת המובילה מחדר המדרגות לשטח הפתוח נשוא המחלוקת, ומאידך דברי עד אחר מטעם המשיב שאותה דלת הייתה בעת ביקורו נעולה. עד זה לא ניסה לברר בעת ביקורו מדוע הייתה הדלת האמורה נעולה וכיצד ניתן לגרום לפתיחתה. מאחר ואלו פני הדברים אין לנו אלא לקבל את גירסת העוררת ולקבוע כי השטח הפתוח אכן פתוח לכל דיירי הבניין, העוררת אינה יכולה למנוע

מהם לעשות בו שימוש ואין לה שליטה בלעדית עליו. מכאן קצרה הדרך לקבוע כי העוררת אינה מחזיקה בשטח הפתוח האמור.

משכך קבענו, אין חשיבות לשאלה אם מדובר בגג או במרפסת.

אשר לדרישת העוררת 1 שהינה משרד פרסום, כי נקבע שהשטח המוחזק על ידי מחלקת הקריאטיב במשרדה יסווג כתעשייה ומלאכה. כבר הזדמן לנו לעסוק בסוגיה זו בערר 2006-06-312 דובצקי, זקס, אוברוצקי בע"מ נגד מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו כך:

"מדובר במשרד פרסום. ככזה, הינו עסק המעניק שירותי שיווק ופרסום ללקוחותיו. מהותה העסקית של הפירמה אותה מנהלת העוררת אינה של מפעל תעשייתי או של בית מלאכה, אלא של מתן שירותי שיווק ופרסום במדינות השונות. אפן-בצד-מחלקות-אחרות-כגון-מחלקת-תקציבאות, מחלקת קופירייטינג ויחידות משרדיות וארגוניות, נזקק משרד פרסום גם למחלקת קריאטיב. זו כאמור מחלקה אחת מני רבות אשר לכל אחת חשיבות במכלול.

אנו בדעה כי בשים לב לכך שעיסוקו של משרד פרסום הינו מתן שירותי שיווק ופרסום, מחלקת הקריאטיב מסייעת לו בכך, ואין היא מהווה באותו מכלול, עיסוק בפני עצמו. לפיכך מבחן הגרוויטציה שנקבע בהילכת "רעיונות" מראה כי המטוטלת נוטה יותר לכיוון שירותים מאשר לכיוון תעשייה ומלאכה."

לפיכך אין לדעתנו מקום לסווג שטח מחלקה זו כתעשייה ומלאכה, אלא סיווגה יהיה כסיווג שאר חלקי המשרד.

לפיכך אנו דוחים את הערר לעניין חלוקת הנכס בין שתי העוררות ולעניין סיווג מחלקת הקריאטיב, ומקבלים אותו לעניין גריעת השטח הפתוח מחיוב העוררות. לצדדים זכות, כל צד לעניין טענותיו שנדחו, לערער על החלטתנו לבית המשפט לעניינים מנהליים תוך 45 ימים מיום המצאת החלטה זו לידי באי כוחם.

בהעדר הצדדים.

ניתן היום

תבר: מישל אשור, שמאי

חבר: פרופ' ברוך מבורך

יו"ר: צבי שטרן-גולד, עו"ד.