

ועדת ערר לארנונה כללית שליד עיריית הרצליה

ערר מס' 55/19

**בעניין שבין העוררת: ספייסס הרצליה חמצן בע"מ**  
ע"י ב"כ עוה"ד אשר פנט ואח'  
מרח' דן 25 מודיעין 7174885  
טל': 052-2309384 פקס: 08-9703670

נ ג ד -

**המשיבה:** מנהל הארנונה – עיריית הרצליה  
ע"י בא כוחה, עורכי הדין עמרי מאירי ואח',  
ממשרד ברק-גיט-מיסריאל, עורכי דין  
מגדל קונרורד, רח' דוד בן גוריון 13, בני ברק 5126016  
טל': 03-6081757 פקס 03-6081758

החלטה

יו"ר הועדה – עו"ד חי חיימסון:

1. העוררת הינה שוכרת של מבנה בשטח של 1,300 מ"ר (להלן: "הנכס" או "המבנה") כאשר היא משכירה חלקים שונים מהנכס בשכירות משנה לחברות שונות.
2. המשיבה חייבה את כל שטח הנכס בארנונה לפי סיווג "משרדים".
3. העוררת מלינה בהליך זה על חיוב הארנונה, כאשר לטענתה, יש לחייב שטח של 440 מ"ר מהנכס (להלן: "השטח המדובר"), בסיווג של "תעשייה".

השאלות בהן יש להכריע בערר זה

4. השאלות בהן עלינו להכריע בערר זה:
  - 4.1. על מי נטל הראיה להוכחת השימוש שנעשה בשטח המדובר?
  - 4.2. האם יש לסווג את השטח המדובר בסיווג "תעשייה" כטענת העוררת, או שמא יש לסווג כ"משרדים", כטענת המשיבה.

טענות הצדדים

טענות העוררת

5. לטענת העוררת יש לחייב 440 מ"ר משטח הנכס בהתאם לסיווג "תעשייה" בתעריף הקבוע בפרק 4 לצו הארנונה של עיריית הרצליה.
6. העוררת טוענת כי הנכס הינו מתחם הפרוס בחללי עבודה, המוחזקים על ידי חברות רבות, כאשר כל חברה יושבת על שטח שיכול לנוע בין 7 מ"ר ועד חללים של כ-30 מ"ר.



7. לטענת העוררת, המתחם בנוי בצורה כזו שכל מהותו, אבזורו והסביבה העסקית שלו, מיועדת לחברות פיתוח תוכנה וטכנולוגיה, כאשר בנכס מועסקים מהנדסי תוכנה, טכנאים, הנדסאים ובודקי תוכנה העוסקים בייצור תוכנות, מחקר ופיתוח, פיתוח אפליקציות, יישומים ופיתוח מערכות מחשב.

8. עוד טוענת העוררת, כי על מנת לחסוך בבירוקרטיה ודיווח על עשרות מחזיקים שונים לעירייה, נרשם כלל שטח המתחם על שם העוררת, אולם הלכה למעשה כל חברה מהווה מחזיק בפני עצמה.

9. עוד טוענת העוררת, כי המשיבה כלל לא בדקה לגופו של עניין את טענות העוררת בהשגה שהגישה העוררת למשיבה על חיובי הארנונה לשנת 2019 וכי הנטל היה על המשיבה לברר מהו השימוש שנעשה בנכס, ולכן המשיבה התרשלה בבדיקת הארנונה של הנישום ורק מטעם זה יש לקבל את עמדת העוררת.

10. עוד טוענת העוררת, כי טענת העירייה בתשובה לערר ולפיה העוררת עוסקת בפעילות נדל"נית לא נטענה בתשובה להשגה ולכן היא מהווה הרחבת חזית אסורה.

### טענות המשיבה

11. לטענת המשיבה, העוררת לא צירפה כל תימוכין לטענות שפירטה בהשגה שהגישה, לא הגישה תצהירים תומכים, הסכמי שכירות, תשריט של השטח שאת סיווגו מבקשים לשנות וכיוצא"ב ולכן בדין נדחתה ההשגה.

12. עוד טוענת המשיבה, כי העוררת עוסקת בתחום של נדל"ן מניב, ולא בתחום התעשייה, והיא עצמה לא פועלת בנכס, ולכן היא לא מורשית, על פי הדין לפנות בשמם של השוכרים מטעמה, אשר בשום שלב לא הועברה החזקה בנכס על שמם, לא נשלחה להם הודעת חיוב בארנונה ואין להם כל זכות לפנות בעניין הגשה ו/או ערר בעניין שומת הנכס.

מוסיפה המשיבה וטוענת כי דברים אלה נכונים ביתר שאת ביחס לעוררת עצמה, אשר היא כלל לא פועלת בנכס ולא עושה בו שימוש למעט שימוש להשכרת חללים לתקופה קצרת טווח, מבלי שהשכרת המשנה מדווחה לעירייה.

13. לטענת המשיבה, העוררת מפרסמת באתר האינטרנט שלה, כי היא מציעה מקום בלעדי לשטחי משרדים (כאשר הכוונה לנכס נשוא הליך זה), כך שגם מטעם זה ניתן ללמוד שאת הפעילות שנעשית בשטח המדובר יש לסווג כ"משרדים".

14. לטענת המשיבה, השוכרים בנכס מוחזקים כ"דייר משנה" הפטור מארנונה ולא "שוכר משנה" שכן "שוכר משנה הוא מי ששכר משוכר את הנכס השכור על ידי השוכר, בעוד שדייר משנה הוא מי שוכר חלק מנכס, ממי שמחזיק בנכס".

לטענת המשיבה, לעירייה אין כל יכולת לפקח ולבקר את הפעילות המתקיימת בנכס המושכר לתקופה קצרת טווח, כאשר דיירי המשנה מתחלפים לעיתים קרובות, וכאשר הפעילות אותה כל שוכר משנה קצר טווח עושה במקום משתנה מעת לעת.



## דין והכרעה

### נטל ההוכחה - על מי ?

15. ראשית, עלינו להכריע על מי נטל הראייה להוכחת השימוש שנעשה בנכס.
16. לטענת המשיבה, נטל ההוכחה הוא על הנישום המבקש לתקוף את שומת הארנונה.
17. לטענת העוררת, "תשובת העירייה בדבר נטל ההוכחה על העוררת לעניין השימוש שעושה בנכס, אינה הגיונית ואינה סבירה".
18. בפסיקה נקבע כי נטל ההוכחה הוא על המשיג על שומת הארנונה.

וראה לעניין זה ב-עמ"נ (מינהליים ת"א) 12244-07-11 אלעד מערכות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (נבו) : 02.12.2012

**"הנה כי כן, בבואה להכריע בשאלה שניצבה בפניה, בחנה ועדת הערר את התשתית העובדתית שהוצגה לה וקבעה כי אין בה די בכדי להרים את נטל ההוכחה. הלכה פסוקה היא כי התשתית העובדתית לבחינת שאלת סיווגה של המערערת היא התשתית שנקבעה על ידי הועדה. בית המשפט זה, אינו מתערב בקביעות עובדתיות של ועדת ערר אלא אם נפלה טעות בולטת על פניהן (ראו, עמ"נ (ת"א) 252/06 נכסי כלל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א (לא פורסם, ניתן ביום 5.2.08) [פורסם בנבו]; וכן, עמ"נ (ת"א) 274/05 מנהל הארנונה נ' קו אופ הריבוע הכחול בע"מ (לא פורסם, ניתן ביום 8.7.07) [פורסם בנבו]; עמ"נ (חי) 347/06 שטראוס שיווק בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית חיפה (לא פורסם, ניתן ביום 12.11.06) [פורסם בנבו]; ועמ"נ (ת"א) 148/08 דחן בע"מ נ' עיריית פתח תקוה (לא פורסם, 9.6.10) [פורסם בנבו]."**  
**דברים אלו יפים בעיניי, גם מקום בו קביעתה העובדתית של הועדה היא על דרך השליה-היננו-לא הוצגה לה תשתית ראייתית מבוססת התומכת בתזה לפיה יש לסווג את הנכס כ"בית תוכנה".** (הדגשה הוספה)

וראה לעניין זה גם ב-עמ"נ (מנהלי תל אביב-יפו) 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל-אביב (נבו) 17.06.2003 :

"ברע"א 1436/90 ארד נ' מנהל מס ערך מוסף המפורט לעיל נדונה שאלת נטל הראייה בערעור שומה ונקבע ע"י כב' השופט ד. לוי: "אכן, ערעור מע"מ, כמו ערעור מס הכנסה, כמוהו לכל דבר ועניין כתובענה הבאה לפני ערכאה ראשונה, שבה יש 'תובע' הוא המערער ו'נתבע' הוא המשיב, **המערער אשר נחשב כתובע לצורך העניין עליו מוטל נטל השכנוע להוכחת ערעורו בהיותו המוציא מחברו דינו כדין כל תובע גם לעניין נטל השכנוע**" (עמ' 107) **גם בענייננו המערערת הנה זו החולקת על גובה השומה ועל פי ההגדרה דלעיל ובדין בפני ועדת הערר- שהנה הערכאה הראשונה לצורך העניין - הינה בגדר "תובעת" ובתור שכזו עליה נטל הראייה לסתור את ממצאיו העובדתיים של מנהל הארנונה כי כל היחידות נמצאות בקומת העסק ובקומות רצופות לו.** (נספח ה' לתגובת המשיב). הטעם להלכה זו מוסבר בהמשך "היות רשות המס בגדר 'נתבעת', המתגוננת, והנישום בגדר 'תובע' נובע מהחזקה שפעולתה של הרשות כדין היא, וכי פעולתה מעוגנת במקור סמכויותיה הסטוטוריות, כל המבקש להתנגד להפעלת סמכות זו, עליו נטל הראייה ונטל השכנוע. פעולתה של רשות מס, המעוגנת בחוק, מוחזקת כפעולה שנעשתה כדין, והמעוניין בביטולו של הצו שהוציאה הרשות הוא הנישום המערער עליו. לכן, על הנישום רובץ הנטל לשכנע את בית המשפט כי יש לבטל את הצו או לשנותו. עם הוצאת הצו נוצר מצב מסוים, שאת שינויו מבקש המערער, ומי שמבקש את השינוי - עליו נטל השכנוע, זאת זולת אם קיימת הוראה מיוחדת בחוק לעניין נטל השכנוע ו/או נטל הבאת הראיות".

(הדגשות הוספו)

19. לא מצאתי לנכון לקבוע כי המשיבה התרשלה במסגרת תפקידה לבדוק את השימוש שנעשה בנכס, בהתאם לטענות העוררת.



20. גם הדוגמאות אליהן הפנתה העוררת בסיכומיה לגבי התרשלות רשות מקומית, הן דוגמאות שלא דומות בנסיבותיהן למקרה כאן (בדוגמאות אלה דובר על רשויות מקומיות שלא בדקו את סטטוס השימוש בנכסים מסוימים במשך שנים רבות).

21. לאור האמור לעיל, הרי שהנטל להוכיח את השימוש שנעשה בנכס- מוטל על העוררת.

### העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה לעניין השימוש שנעשה בנכס

22. העוררת טענה כי חלקים מהנכס הושכרו לפעילות של חברות הייטק וכי נעשתה בהן פעילות של תוכנה, ובהתאם לכך יש לסווג את השטח המדובר בסיווג של "תעשייה" לעניין צו הארנונה.

23. עם זאת, העוררת לא טרחה לצרף כל ראיה המלמדת על השימוש בפועל שנעשה בשטח המדובר, למרות שניתנה לה ההזדמנות להגיש ראיות בהליך זה.

24. עם כל הכבוד, מן הראוי כי העוררת הייתה מצרפת להשגה ראיות כלשהן התומכות בטענותיה לגבי השימוש שנעשה בשטח המדובר.

25. לטענת העוררת, כל החברות ששכרו חדר בשטח המדובר עזבו בתחילת שנת 2020 ולכן לא היה אפשר להביאן לעדות בפני ועדה זו. עם זאת, מאחר וטענה זו לא הוגשה בתצהיר מטעם נציג העוררת, לא ניתן היה לחקור את העוררת על כך.

26. מעבר לכך, טענה זו לא ברורה, האם לא יכלה העוררת להביא ולו עדות אחת לרפואה מהחברות הללו? האם העוררת פנתה בבקשה לחברות אלו לצורך מתן עדות? האם הלה סירבו למתן עדות?

27. אפילו עדות מפי נציג העוררת עצמה על הנעשה בנכס לא טרחה העוררת להביא בפני הוועדה.

28. העוררת צירפה לסיכומיה מעין הסכמים, לפיהן נתנה העוררת רשות שימוש לחברות שונות בחדרים שונים בשטח המדובר, אך אלה לא הוגשו במסגרת תצהירים ולא ניתנה האפשרות למשיבה לחקור את העוררת אודות הסכמים אלה.

כך לדוגמא, ההסכם עם חברת Orasis Pharme לכאורה אמור היה להסתיים ביום 28.2.2021, אך לטענת העוררת בסיכומיה, החברה עזבה את הנכס כבר בחודש פברואר 2020.

29. מעבר לכך, מהסכמים אלה לא עולה מה השטח המושכר לכל אחד מהחברות הללו מתוך הנכס.

30. כל אשר צירפה העוררת לסיכומיה, היה ציטוטים מאתר האינטרנט של שוכרי המשנה בנכס, אשר לא מלמדים דבר ולא חצי דבר לגבי השימוש בפועל שנעשה בנכס נשוא הליך זה.

כך, אף שלכאורה שוכרי המשנה הללו הינן חברות שעוסקות בתוכנה, הרי שעדיין לא הוכח מה השימוש בפועל שנעשה על ידי החברות בחדרים ששכרו מהעוררת.

31. לפיכך, לעניות דעתי, מאחר ולא הוכח ע"י העוררת מהו השימוש שנעשה בשטח המדובר, הרי שדין טענת העוררת כי יש לחייב 440 מ"ר מהנכס כ"תעשייה" ולא כ"משרדים"- להידחות.



**האם יש לסווג את החיוב בארנונה לפי מיהות המחזיק בנכס?**

32. לטענת המשיבה, הרי שהעוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס ולכן יש לראות בה כמחזיקה בו ולסווג את הנכס בארנונה לפי השימוש שעושה בו העוררת עצמה-כאשר לטענת המשיבה, מדובר בשימוש של נדל"ן ולא תעשייה.
33. לטענת המערערת, המשיבה הרחיבה חזית, עת טענה כי הפעילות הנעשית בנכס ע"י העוררת הינה פעילות נדל"ן ולא פעילות תעשייתית של בית תוכנה, וזאת מאחר וטענה זו לא עלתה בתשובה של המשיבה להשגה, אלא עלתה לראשונה רק במסגרת כתב התשובה לערר.
- הגם שבמקרה דנן לא ניתן לומר כי המשיבה העלתה טיעון משפטי שיש בו שינוי מהותי של חזית הדיון, הרי שבכל מקרה, הכרעה בסוגיה זו לא תשנה את הכרעתי, ולכן לא מצאתי צורך להכריע בה.
34. מכל מקום, יש טעם בטענת העוררת כי יש לחייב את הנכס בהתאם לשימוש שנעשה בו וזאת ללא קשר למיהות המחזיק בנכס.
35. עם זאת, כאמור לעיל, הנטל להוכיח כי השימוש הנטען שנעשה בנכס הוא תעשייה ולא משרדים- הינו על העוררת, והיא לא עמדה בנטל זה, כמפורט לעיל.

**מסקנות וסוף דבר**

סיכומו של דבר, על סמך הראיות שהוצגו בפניי ונשמעו בתיק, ולו תתקבל דעתי, אזי יש לדחות את הערר.

ח' חיימסון, עורך-דין  
HAI HAIMSON, ADVOCATE  
מס' זעז"ז 2525  
ק"ד מרחם מנין 52, ת"א  
ק"י ח' חיימסון  
יו"ר הועדה



### חבר הועדה – מר חגי רודנר:

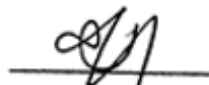
36. אני מסכים לעמדת היו"ר שהארנונה צריכה להיות מוטלת על העוררת.
37. איני מסכים לעמדת היו"ר לגבי הגדרת השימוש "משרדים" ע"י העירייה. זאת מהטעמים הבאים:
- לשימוש בנכס יש שיקול מכריע בהגדרתו לצורך גביית ארנונה וזאת בהסתמך – בין היתר – על חו"ד של היועמ"ש בדיון ב"ר 5254/16 "...ככלל נכס יסווג בהתאם לשימוש הנעשה בו... ובאופן העולה בקנה אחד עם דיני התכנון והבניה..."
37. 1. באופן רציף בכל תקופת היותי חבר בוועדת ערר, העירייה נהגה לתמוך עמדתה במחלוקות לגבי שימוש, בדו"ח פקח(ית) ותמונות. משום מה העירייה לא מצאה לנכון לנקוט בדרך זו בערעור זה. בהעדר דו"ח, העירייה יכולה הייתה לנמק עמדתה שלצורך הגדרה נסמכה על הנכתב היתר בניה. זה לא נעשה. הגדרת משרד ב oxford languages הינה כדלקמן: 1 – לשכה, בית פקידות. מקום במוסד ציבורי וכד' שעובדים בו פקידים. או 2 – מזכירות, מנהלה, חבר אנשים המנהלים ומכונים גוף ציבורי...". העירייה לא מבססת עמדתה על דיני תכנון ובנייה או על ראיות שמלמדות על שימוש ההולם ההגדרה הנ"ל. העירייה מסתפקת בניסיון להוכיח שטענת העוררת לגבי שימוש אינה מבוססת ראיות.
38. לו דעתי הייתה נשמעת, במציאות המתוארת לעיל, ראוי שסיווג הנכס יהיה ע"פ השימושים המותרים בהיתר בניה. מכלל אלה, הסיווג "הזול" ביותר.



מר חגי רודנר  
חבר הועדה

### חבר הועדה – עו"ד שי גלילי:

39. אני מסכים עם דעתו של יו"ר הועדה, עו"ד חי חיימסון.



עו"ד שי גלילי  
חבר הועדה

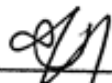


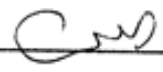
### סוף דבר

40. מן המקובץ עולה כדלקמן:
1. 40. החלק בערר בו מבוקש להשית הארנונה על צדדים שלישיים – נדחה בזאת פה אחד.
2. 40. החלק בערר בו מבוקש לשנות את סיווג הארנונה מסיווג משרדים לסיווג תעשייה או לסיווג אחר זול יותר – נדחה בזאת ברוב דיעות, כנגד דעתו החולקת של חבר הועדה מר רודנר.
41. מודע בזאת לצדדים כי החלטת הוועדה נתונה לערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהלים שבאזור שיפוטו מצוי מקום מושבה של וועדה זו, בתוך 45 יום מיום המצאת ההחלטה לצדדים.
42. יש לפרסם החלטה זו באתר האינטרנט של העירייה.

ניתן היום, 07/06/2021 בהיעדר הצדדים.

ח' חיימסון, עורד-דין  
HAI HAIMSON, ADVOCATE  
מס' 1 עי"ח 2525  
ק"ד מנחם גלין 2, חי"א  
ק"י"ד ח' חיימסון  
יו"ר הועדה

  
עו"ד עי גלילי  
חבר הועדה

  
מר חגי רודנר  
חבר הועדה

