

ועדת ערר לארנונה כללית שליד עיריית הרצליה

ערר 111/15

העוררת:

פייב רינגס בע"מ
ע"י עו"ד נתן מאיר ואח'

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה, עיריית הרצליה
ע"י עו"ד שלמה שובי

החלטה

רקע עובדתי, טענות הצדדים וראיותיהם

1. ערר זה עוסק בשאלת סיווג הנכון של נכס לצרכי ארנונה, הנמצא ברח' משכית 27, בית קורקס, אזור התעשייה הרצליה (מס. נכס 642000211190). באופן ממוקד יותר – האם הסיווג הנכון לעסקה של העוררת הוא בית ספר פרטי שאינו בפיקוח משרד החינוך לפי סעי' 2.10 לצו הארנונה העירוני, כטענת העוררת, או שמא משרדים, שירותים ומסחר לפי סעי' 2.1 לצו¹, כטענת המשיב.
2. בעקבות קבלת דרישת תשלום לפי סעי' 4 לפקודת המסים (גבייה) ביולי 2015, שלחה העוררת למשיב מכתב נושא תאריך 27.7.2015 בו טענה כי הסיווג של הנכס נעשה באופן שרירותי, ללא עריכת ביקורת בנכס ואינו משקף את השימוש אשר נעשה בנכס – בית ספר פרטי ללימוד מדיטציה בשם "מדיטיישן פקטורי". במכתב צוין שהמכתב מהווה השגה. המשיב בתשובתו דחה את טענות העוררת הן על הסף והן לגופו של עניין: על הסף – באשר ההשגה הוגשה, לדעת מנהל הארנונה, בחלוף 90 ימים לאחר קבלת שומת הארנונה, ולגופו של עניין – לאור ממצאי ביקורת אשר נערכה ביום 18.8.2015.
3. על מכתבו של המשיב הוגש הערר דנן.
4. בכתב הערר טענה העוררת כי החזיקה בנכס מיולי 2014 וכי לא קיבלה מעיריית הרצליה כל חשבון ארנונה עד לקבלת דרישת התשלום הנ"ל לפי פקודת המסים (גבייה).

¹ זהו הסעיף השיורי בצו.

5. לגופו של עניין, העוררת טענה כי לא ביצעה בנכס פעילות מסחרית או עסקית למטרת רווח וכי "הכנסותיו הצנועות משמשות רק לצורך הפעלתו". כמו כן העלתה העוררת טענה לפיה שטח הנכס הינו 100 מ"ר ולא 125 מ"ר.
6. המשיב בתשובתו לערר, בדומה לתשובתו לעוררת, ביקש לדחות את הערר הן על הסף והן לגופו של עניין.
7. המשיב הסביר כי ביוני 2014 התקבלה בעירייה הודעה של הבעלים על חילופי מחזיק בנכס לצד חוזה שכירות של העוררת. בהתאם לחוזה, המושכר הינו שטח של 125 מ"ר, המורכב מ- 100 מ"ר שטח עיקרי ומ- 25 מ"ר חלק יחסי של השטחים הציבוריים בבנין. תקופת השכירות החלה ביום 1.7.2014. המשיב טען כי ביום 8.7.2014 נשלחה שומת ארנונה לעוררת לפי כתובתה בנכס, וכי העוררת לא שילמה ארנונה ולא הגישה השגה בגין שנת 2014. באופן דומה, בינואר 2015 נשלחה שומת ארנונה חדשה, ללא תגובה מצד העוררת.
8. על הרקע הנ"ל טען המשיב כי מכתבה של העוררת אינו מהווה השגה כדין, לא לשנת 2014 ולא לשנת 2015, ולפיכך לא קיימת זכות ערר על תשובתו למכתב, ודין הערר דחייה על הסף.
9. המשיב ביקש לדחות על הסף גם את הטענה בערר אודות השטח הנכון לחיוב, בשל כך שטענה זו לא נכללה בפנייתה של העוררת אליו. לעניין זה טען המשיב בנוסף כי הן בהתאם למדידה אשר נערכה בנכס בשנת 2010 והן בהתאם לחוזה השכירות, השטח הנכון לחיוב הינו 125 מ"ר.
10. לגופו של עניין, טען המשיב כי ממצאי הביקורת העלו כי בנכס מתקיימת פעילות עסקית ואף צירף תמונות לתשובתו לערר. המשיב ציין כי העוררת לא צירפה ראיות לתמיכה בטענתה לעניין הסיווג. לבסוף הטעים המשיב כי העוררת בכתב הערר התנסחה כי לא מבוצעת בנכס "פעילות מסחרית גרידא", ומכאן משתמע שקיימת פעילות מסחרית אף אם זו אינה הפעילות היחידה.
11. ביום 30.3.2016 נעריך דיון ראשון בערר.
12. בהתייחס לטענת הסף הראשונה של המשיב, חזרה העוררת והבהירה כי הודעה ראשונה בעניין ארנונה התקבל אצלה רק ביולי 2015. העוררת ציינה כי הכתובת שלה הינה הכתובת שבהסכם השכירות (אשר העתק הימנה צורף לתשובת המשיב לערר) – אצל המנכ"ל בעיר מודיעין, וכי לכתובת זו לא נשלחה הודעה כלשהי. כמו כן טענה העוררת כי באזור התעשייה בהרצליה חלוקת הדואר נעשית לתאי דואר של המחזיקים, ולא לנכסים פיזית.
13. המשיב דחה את הטענה לפיה אין חלוקת דואר באזור התעשייה לנכסים עצמם. כמו כן טען שבכל מקרה אין באי-קבלת דרישת תשלום כדי לפטור את העוררת מלערוך בירור ביוזמתה לגבי תשלומי הארנונה בהם היא חייבת למשך תקופה כה ארוכה, וכי מטרת הגשת ההשגה והערר היתה כדי להתגונן בפני הליכי הגבייה בהם נקטה העירייה. המשיב הבהיר שדרישת התשלום לפי פקודת המיסים (גבייה) נשלחה לרואה חשבון

בתל אביב בהתאם לבירור אותו ערכה חברת גבייה מטעם העירייה, וכי הסכם השכירות עם הכתובת במודיעין נחתם לפני תחילת מועד החזקה בנכס.

14. בתגובה לטענת המשיב בדבר החובה ליזום בירור אודות חיובי הארנונה, טענה העוררת כי האחריות להמצאה כדין של שומת ארנונה מוטלת על הרשות המקומית.

15. בסוף הדיון חזרה בה העוררת מן הטענה לגבי שטח החיוב.

16. התיק נקבע להגשת תצהירים ולהוכחות, כאשר המצהירים הינם מנכ"ל העוררת, מר שלמה בזם, והמשיב עצמו.

17. תצהירו של מר בזם עסק הן בטענת הסף של המשיב והן בסוגיית הסיווג. לעניין טענת הסף, חזר מר בזם על טענות העוררת. גם לעניין הסיווג חזר מר בזם על טענות העוררת והרחיב כי מטרת בית הספר "מדיטיישן פקטורי" היא "לקדם את נושא המדיטציה, ניהול לחצים, מיינדפולנס, אימון תודעה וכיו"ב", כאשר בנכס מתקיימים מדי יום שיעורי מדיטציה בניהולו ובהנחייתו וכן קורסים שונים. לתצהיר צורפו הראיות הבאות: חומר מאתר האינטרנט של "מדיטיישן פקטורי" ומסמכים שונים אודות קורסים שונים בתחומים הנ"ל, ובכללם "תכנית להפחתת לחץ באמצעות מודעות קשובה הנלמדת בביה"ס מטעם מוכן מודע של המרכז הבינתחומי הרצליה".

18. ביום 28.6.2017 נחקר מר בזם על תצהירו. הוא העיד כי העוררת מכשירה מדריכי מדיטציה אך הודה שלא צורף תיעוד על כך. הוא חידד שהעוררת הינה המחזיקה בנכס והמפעילה של "המדיטיישן פקטורי", ולא המרכז הבינתחומי, עימו קיים שיתוף פעולה ללא מסמך בכתב. הוא העיד כי אין לעוררת מורים שכירים אלא היא מזמינה מורים וארגונים מבחוץ, וכי אין "תעודת גמר של מדיטיישן פקטורי". מר בזם העיד כי התמהיל בין שיעורים קבועים לשיעורים מתחלפים משתנה מעת לעת. כמו כן העיד שיש תלמידים קבועים, הגם שלא צורף מסמך על כך, מטעמים של הגנה על פרטיותם. בעניין פניות אדמיניסטרטיביות אודות הפעילות, סיפר מר בזם כי פניות מגיעות גם אליו וגם לגופים אשר מפעילים את הקורסים כגון המרכז הבינתחומי. הוא הודה כי "אין למדיטיישן פקטורי סילבוס להכשרה או איזשהו מסלול לימודים קבוע".

19. בהיבט הכספי, העיד מר בזם כי עבור חלק מהקורסים גובה העוררת תשלום באופן ישיר, כאשר התשלום הינו עבור כל קורס ספציפי, וכי עבור חלק אחר, התשלום מבוצע למפעיל חיצוני של הקורס, אשר משלם לעוררת עבור השימוש במתחם, כמו למשל בקורסים של המרכז הבינתחומי.

20. תצהירו של מר אסולין, מנהל הארנונה, עסק הן בטענת הסף והן בסוגיית הסיווג. לעניין טענת הסף, פירט מר אסולין לגבי רישום העוררת בפנקסי העירייה, משלוח השומה ולאחר מכן דרישת התשלום. לעניין הסיווג העיד המשיב כי הסתמך על ביקורת אשר נערכה בנכס על ידי פקח וגם מאתר האינטרנט של העוררת. לתצהיר צורפו הראיות הבאות: הודעת בעלי הנכס על השכרתו לעוררת עם עותק של חוזה השכירות, שומת הארנונה הראשונה אשר נשלחה לעוררת (לפי כתובת הנכס), דרישת תשלום לפי פקודת המסים (גבייה) ותמונות מהביקורת של הפקח.

21. באותו דיון נחקר גם המשיב, מנהל הארנונה, על תצהירו. מר אסולין הסביר שברירת המחדל היא משלוח שומת ארנונה לנכס עצמו, אלא אם כן מתקבלת בקשה מפורשת

למען חלופי. הוא חידד שהכתובות בחוזה אינן מחייבות את העיריה ובכל מקרה, אף אם הן נכונות למועד כריתת החוזה, הן אינן בהכרח רלוונטיות לתקופת השכירות עצמה. הוא העיד כי במקרים בהם הארנונה אינה משולמת, כמו במקרה זה, מתבצעים תהליכי אכיפה, לרבות פעולות איתור.

22. לגופו של עניין, מר אסולין הסביר שבהתאם לחוזה השכירות, מטרת השכירות הינה "סטודיו למדיטציה וקיום הרצאות וקורסים". לפיכך, הסיווג המתאים הוא סעי' 2.1 לצו הארנונה העירוני – משרדים, שירותים ומסחר – אשר הינו הסעיף השירורי בצו. הוא הודה כי לא ביקר בנכס בעצמו, אלא פקח מטעמו, ותמונותיו צורפו לתצהיר. מר אסולין חזר והעיד כי הוא קבע את הסיווג על סמך מכלול הנתונים אשר היו בפניו, לרבות התמונות, אתר האינטרנט של העוררת וחוזה השכירות.

23. לאחר מכן הגישו הצדדים סיכומיהם בכתב.

24. העוררת בסיכומיה פתחה וטענה כי "בהתאם להסכם השכירות ... לצורך הפעלת בית ספר פרטי (להלן: "מטרת השכירות") ללימוד מדיטציה הנקרא "מדיטיישן פקטורי" וגו' " (הדגשה במקור).

25. לעניין טענת הסף, חזרה העוררת על טענותיה לפיה שומות הארנונה לא נשלחו לכתובת הנכונה ובכל מקרה לא הגיעו לידיה עובר למשלוח דרישת תשלום לפי פקודת המסים (גבייה), ולפיכך ההשגה הוגשה במסגרת לוח הזמנים הקבוע בחוק.

26. לעניין הסיווג הנכון של הנכס: העוררת ציינה שהסיווג נקבע לפי השימוש בפועל. במקרה דנן, העוררת טענה כי היא "אינה מבצעת בנכס פעילות מסחרית גרידא אלא מפעילה בנכס בית ספר פרטי ללימוד תורת המדיטציה. פעילות זו אינה עסקית ואינה מיועדת להפקת רווח". העוררת הטעימה כי מסקנה זו עולה מהראיות אשר הוגשו מטעמה – תצהיר מנהלה על נספחיו, וכן מהתמונות אשר צולמו על ידי הפקח מטעם העיריה.

27. המשיב בסיכומיו התייחס הן לטענת הסף והן לסוגיה המהותית של הסיווג.

28. לעניין טענת הסף, חזר המשיב על טענתו לפיה ברירת המחדל היא משלוח שומת ארנונה לכתובת הנכס, והטעים כי מנהל העוררת הודה כי הוא מודע לחובה לשלם ארנונה, ולמרות זאת, לא נקט פעולה כדי להסדיר את הנושא.

29. לעניין הסיווג הנכון של הנכס, המשיב חזר על טענתו לפיה מכלול הנתונים אשר עמד לנגד עיניו הצביע על כך שבנכס מתבצעת פעילות עסקית המצדיקה את הסיווג לפי סעי' 2.1 לצו. המשיב הטעים כי בניגוד לנטען בסיכומי העוררת, מטרת השכירות בהסכם השכירות מוגדרת כ- "סטודיו" ולא כ- "בית ספר". המשיב טען כי יש לבחון את הפרמטרים הבאים: "הכרה מוסדית מגורמים רשמיים בארץ או בחו"ל; תכנית לימודים סדורה ותעודת גמר כלשהי בסיומה; צוות מורים קבוע לתכנית הלימודים; תלמידים קבועים המשלמים שכר לימוד קבוע ותואם" (סעי' 15 לסיכומיו). בהתאם למסד העובדתי, העוררת לא הוכיחה קיומם של אף אחד מפרמטרים אלו. אדרבא: הוכח כי הנכס רק משמש "אכסניה" לקיום קורסים של גורמים אחרים, תמורת תשלום.

דיון והכרעה

טענת הסף

30. נקדים ונאמר שאיננו רואים לנכון לדחות את הערר על הסף. מבלי לקבוע מסמרות לגבי המדיניות המוצהרת של המשיב בדבר משלוח שומת ארנונה כברירת מחדל לכתובת של הנכס נשוא השומה, התעורר אצלנו ספק האם בנסיבות דן העיריה פעלה באופן סביר והאם שומות הארנונה אכן הגיעו ליעדן. לפיכך, ובהתחשב בכך שלא מדובר במקרה של התחמקות ארוכת-שנים מתשלום ארנונה, החלטנו להכריע בערר לגופם של דברים.

שאלת הסיווג

31. בפתח הדיון המהותי, יש להזכיר כי בהתאם לפסיקה, נטל ההוכחה להוכיח טעות בסיווג אשר נקבע על ידי מנהל הארנונה, מוטל על העוררת. לעניין זה ניתן להפנות, בין היתר, לעמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב-יפו, סעי' 9 לפסק הדין; עת"מ 59283-07-15 אברהם בן שואף נ' מנהל ארנונה עיריית תל אביב יפו, סעי' 22 לפסק הדין; עמ"נ 9977-09-15 ביסופט תוכנה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, סעי' 11 לפסק הדין. (כל פסקי הדין פורסמו ב**נבו**).

32. כמו כן נציין כי הלכה מושרשת היא לפיה "המבחן האמיתי לסווג ולקביעת הארנונה המתחייבת, יעשו על סמך השימוש בפועל הנעשה בנכס" (עמ"נ 44487-08-14 טי.אמ.סי.אס תקשורת בע"מ נ' עיריית פתח תקווה, פורסם ב**נבו**; הדגשה במקור).

33. העוררת פתחה סיכומיה וכתבה שבהתאם להסכם השכירות, מטרת השכירות היא הפעלות "בית ספר פרטי". דא עקא, כפי שציין המשיב בצדק בסיכומיו, עיון בחוזה השכירות – אשר צורף לתשובה לערר ולא לכתב הערר (ואולי לא בכדי) – מעלה דווקא שמטרת השכירות הוגדרה כ- "סטודיו למדיטציה וקיום הרצאות וקורסים", ולא כ- "בית ספר פרטי".

34. תיאור זה פועל לחובת העוררת, ויש בו כדי להעיד כיצד היא רואה את השימוש בנכס.

35. ניתוח מסד הראיות אשר הוגש לעיוננו מוביל למסקנה כי לא מדובר בבית ספר פרטי או במוסד חינוכי פרטי אחר, אלא בנכס המשמש כמקום לעריכת קורסים וסדנאות בתחום המדיטציה ונושאים דומים, אשר חלקם מועבר על ידי צדדים שלישיים תמורת תשלום כלשהו. ובמה דברים אמורים: מנהל העוררת הודה כי אין לה שכירים, אין לה מסלול לימודים קבוע, התשלום הוא עבור קורס ספציפי וכי היא אינה מעניקה תעודת גמר. מן האמור עולה שגם הקורסים אשר כנטען מתנהלים בנכס מטעם העוררת עצמה (בניגוד לקורסים אשר מתנהלים במקום מטעם צדדים שלישיים תמורת תשלום), מועברים על ידי גורמים חיצוניים לעוררת (ולא על ידי שכירים שלה). מבלי לקבוע מסמרות האם רשימת הפרמטרים לה טען המשיב בסיכומיו היא רשימה ממצה, המסקנה שלנו היא שהשימוש בפועל בנכס מתאים יותר לסיווג אותו קבע המשיב מאשר לסיווג לו טוענת העוררת.

36. יתרה מכך: עיון בניסוח צו הארנונה העריוני מעלה שהסעיף מדבר על בית ספר פרטי או כל מוסד חינוכי פרטי אחר (הדגשה לא במקור). הווה אומר: נדרש מרכיב של **חינוך**

על מנת לסווג את השימוש לפי סעי' 2.10 לצו. מר בזם טען כי העוררת מכשירה מדריכי מדיטציה אולם הודה שלא צורף תיעוד על כך. אולם מעבר לכך, מבלי להמעט בסגולות אותן ניתן לייחס לקורסים בתחום המדיטציה ונושאים דומים, דעתנו היא שהכללת סטודיו למדיטציה בקטגוריה של "מוסד חינוך" הינה פרשנות ליברלית מדי.

37. ודוק: האם ניתן לתאר מכון כושר כבית ספר פרטי לאימון גופני? האם גם סטודיו לפילאטיס או לקראטה יכול להיחשב מוסד חינוך? ספק רב בעינינו. עסקים אלו, כמו במקרה דנן, אמורים להיות כלולים בסעי' 2.1 לצו. צודקת העוררת במישור העקרוני שאם יש סיווג פרטני, כי הוא גובר על סעיף הסל. אלא שכמפורט לעיל, איננו סבורים כי ניתן לסווג את הנכס דנא כבית ספר פרטי או כמוסד חינוכי פרטי אחר.

38. לסיום יוער שהעוררת בסיכומיה טענה שהפעילות אינה עסקית ו- "אינה מיועדת להפקת רווח" וכי יש לו "הכנסות צנועות המשמשות רק לצורך הפעלתו". ראשית, לא הוצג בפנינו תיעוד כדי לתמוך בניתוח הנ"ל. שנית, ספק אם סוגיה זו היתה משפיעה על עמדתנו, שעה שהעוררת טוענת להחלת סעי' 2.10 לצו הארנונה העירוני ואינה, למשל, טוענת לפטור לפי פקודת מסי העיריה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938.

39. למיצער יש לסכם ולומר שלא מצאנו הצדקה עניינית להתערב בשיקול דעתו של המשיב.


סוף דבר

40. התוצאה היא שאנו דוחים את הערר.

41. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 2,000 ₪, אשר ישולמו תוך 30 יום מיום המצאת החלטה לעוררת. לא ישולם הסכום במועד – יתווספו הפרשי הצמדה וריבית.

42. החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של העיריה.

43. זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב תוך 45 ימים ממועד המצאתה.


יו"ר: עו"ד אריה אגולסקי


חבר: מיכאל בירן


חבר: עו"ד יוסף בן ארויה

ניתן שלא בנוכחות הצדדים ביום 01/09/2019.