

בעניין: העוררת: **אשטרום נכסים בע"מ**
ע"י ב"כ עוה"ד אלון אידלמן ו/או עינב כהן ואח'
ממשרד עמר רייטר ז'אן שוכטוביץ ושות'
מדרך ששת הימים 30, בני ברק 5120261
טל': 03-6019601 ; פקס : 03-6019602

- נ ג ד -

המשיב: **מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון**
ע"י ב"כ עוה"ד טל שטיין אלבר
מרח' אבני החושן 34, מודיעין 7175105
טל': 077-3260036 ; פקס : 072-3373536

החלטה

פתח דבר

1. ע"ר זה עניינו בחיובי הארנונה שהשיתה עיריית הוד השרון (להלן: "העירייה") על העוררת, בגין שטח בנוי בגודל של 2,860.88 מ"ר, המתפרש על פני קומות 13 ו-14 בבניין D שבפארק תעשיות היי-טק באזור התעשייה נווה-נאמן (להלן: "פארק ההיי-טק"), בכתובת רחוב החרש 6 הוד השרון, הידוע בספרי העירייה כנכס פיזי מספר 24130120300 (להלן: "הנכס").

טענות העוררת

2. בהשגה מתאריך 13.2.2022 ובע"ר:
- לטענת העוררת לא נכון לסווג את הנכס כ"משרדים אזור 1" (קוד סיווג 201), אלא יש לסווג כ"נכסים המשמשים לתעשייה עתירת ידע (היי-טק)" (קוד סיווג 930), וזאת מהטעמים הבאים:
- 2.1 הנכס, הידוע כ- "Ashtrom Port", משמש כמתחם היברידי הכולל חללי עבודה פרטיים ומשותפים, חדרי ישיבות, שטחי כנסים, חדר כושר וכיו"ב, ומיועד בעיקרו לשימוש חברות ההיי-טק המאכלסות את פארק ההיי-טק בו נמצא הנכס (לעובדי פארק ההיי-טק ניתן כרטיס המאפשר גישה חופשית למתקנים הציבוריים שבנכס).
- היות ששטח הנכס משמש את השוכרים בפארק היי-טק ונועד לשרת אותם כחלק מפעילותם השוטפת, יש לראות בשטח הנכס כשטח הטפל לפעילות העיקרית הנעשית על ידן, ובהתאם לסיווג השמור לתעשייה עתירת ידע (בדומה למשל לשטחים משותפים בבית אבות או מפעל, המסווגים בהתאם לסיווג העיקרי מכוח הכלל לפיו הטפל הולך אחר העיקר).
- 2.2 בנכס ישנם חללי עבודה עצמאיים מצומצמים המושכרים לשימושן של חברות היי-טק, כשהמטרה היא לאפשר לאותן חברות לצמוח ולגרום להן לבחור להרחיב את פעילותן בפארק ההיי-טק.
- 2.3 המשיב שגה בעת שקבע את סיווג הנכס לפי מיהות המחזיק, ולא על פי השימוש הנעשה בו בפועל.
- 2.4 המשיב שגה כאשר קבע סיווג שירי-כללי השמור למשרדים, בעוד שבצו הארנונה קיים סיווג ספציפי ל"תעשייה עתירת ידע (היי-טק)" התואם את השימוש הנעשה בנכס.
- 2.5 המשיב לא המציא את תשריט המזידה עליו נסמך החיוב, והעוררת שומרת על זכותה לטעון לעניין שטח הנכס, ולהגיש תשריט מזידה נגדי.

טענות המשיב

3. בתשובה להשגה מתאריך 10.4.2022 ובתשובה לערר:

יש לדחות את טענת העוררת שכן סיווג הנכס כ"משרדים אזור 1" (קוד סיווג 201) הוא הסיווג הנכון, וזאת מהטעמים הבאים:

3.1 הסיווג "בניינים המשמשים למשרדים" הוא הסיווג המתאים ביותר לפעילות שעושה העוררת בנכס, כפי שזו נלמדת מביקורת שערכה העירייה בנכס ומתאוריה של העוררת עצמה בע"ר ובאתר האינטרנט שלה (הפעלת מתחם של השכרת עמדות עבודה, משרדים, חללים, חדרי ישיבות והרצאות לתקופות קצרות; מתן שירותי משרד ושירותים נלווים ללקוחות המתחלפים; הפעלת מתחם לכנסים, אירועים וסדנאות; הפעלת מתחם ספורט וחדר כושר).

3.2 אין לקבל את טענת העוררת לסיווג הנכס לפי השימוש שעושות בו החברות השוכרות חלקים ממנו (שהן לקוחות העוררת):

- העוררת העלתה טענה זו בעלמא מבלי שהציגה את הסכמי השכירות, ומבלי שהובא פירוט אודות אותן חברות אשר לטענת העוררת עושות שימוש בשטחי הנכס, מידע בדבר פעילותן, גודל השטח שהושכר להן, תקופת השכירות ועוד. מה גם שנראה כי העוררת כלל אינה מייחדת את שירותיה לחברות היי-טק בלבד, כפי שטענה.

- העוררת לא העבירה לעירייה כל הודעה בדבר שינוי חזקה בנכס או בחלק ממנו, כפי שמתחייב מסעיפים 325 – 326 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "פקודת העיריות"), וכל עוד לא עשתה כן, העוררת תחשב כמי שמחזיקה בנכס החייבת בארנונה בגינו. בנוסף, במקרה בו עסקינן בהשכרת חלקים מנכס לתקופות קצרות (שעה / יום / שבוע) ובתחלופה דינאמית, אין באפשרות העירייה לעקוב ולבצע שינויי מחזיקים בנכס ולא סביר לדרוש זאת ממנה.

- העוררת חייבת בארנונה בהיותה המחזיקה בנכס על פי דין, ובעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו. בנוסף, בהתאם להוראות סעיפים 269, 327 ו-328 לפקודת העיריות, לקוחות העוררת הם בגדר "דיירי משנה" (שכן העוררת עצמה היא שוכרת של הנכס) ולכן אין הם יכולים להירשם כמחזיקים בנכס.

- חברות המבקשות כי נכס בשימושן יסווג כ"תעשייה עתירת ידע (היי-טק)" נדרשות להעביר לעירייה מסמכים, אישורים ונתונים שונים לשם בחינת טיב פעילותן (אישור מטעם המדען הראשי, מידע אודות פרופיל החברה, אישור עו"ד אודות עיסוקה של החברה, אישור רו"ח בדבר פילות הוצאות החברה), וזאת לא נעשה במקרה זה.

3.3 שטח הנכס נקבע על פי תוצאות מדידה שנערכה בו מטעם העירייה, וממצאיה הועברו לעוררת זה מכבר. ככל שהעוררת חולקת על כך באפשרותה לטעון מהו השטח הנכון לשיטתה ולהמציא תשריט מדידה נגדי ערוך כדין לתמיכה בכך.

הליכים בפני ועדת הערר

4. ביום 24.1.2023 התקיים דיון בפני הוועדה, במהלכו שבו הצדדים על חלק מטענותיהם שהועלו בכתובים. בתום הדיון החלטנו על קיום סיור בנכס, על מנת שהוועדה תוכל להתרשם באופן בלתי אמצעי מהנכס ומהפעילות הנעשית בו.

5. ביום 23.2.2023 נערך סיור בנכס בהשתתפות חברי ועדת הערר, בני אוסמו סמנכ"ל העוררת, הגב' אולה אופיר סוקולוב-מנהלת מחלקת שומה בעירייה, באי כוח הצדדים, ומזכירת ועדת הערר. עיקר ממצאי הסיור ותמונות אשר צולמו במהלכו, הובאו בהרחבה בפרוטוקול הסיור (התייחסות לממצאי הסיור תובא בהמשך).

בשולי פרוטוקול הסיור ציינו כי הוועדה סבורה שקיבלה תמונה מלאה אודות פעילות העוררת בנכס, וכי אין צורך בהגשת תצהירים בהליך זה (וניתן להתקדם לשלב הגשת סכומים). עוד הוספנו, כי אם מי מהצדדים סבור בכל זאת כי ישנו צורך בהגשת תצהירים לתמיכה בטיעונו, עליו להגישו למזכירת הוועדה, ודיון הוכחות יקבע בהתאם.

6. ביום 14.3.2023 הגישה העוררת בקשה לתיקון הנתונים שהובאו בפרוטוקול הסיור לעניין מספר עמדות העבודה המיועדות להשכרה ושטח הנכס ברוטו המיוחס לחללי העבודה המשותפים, וצרפה לבקשה תוכנית העמדה של הנכס. בקשה זו הועברה לתגובת המשיב, וזה הודיע ביום 22.3.2023 כי הוא מתנגד לבקשה ולהוספת תוכנית ההעמדה.
- ביום 29.3.2023, לאחר שבדקנו את רישומי הוועדה מיום הסיור, מצאנו כי אין מקום לבצע את תיקון המבוקש בפרוטוקול, ודחינו את בקשת העוררת בעניין זה.
7. ביום 2.4.2023 הגישה העוררת בקשה להגשת תצהיר מטעמה, לתמיכה בין היתר בטענתה במחלוקת בדבר גודל השטח המיוחס לחללי העבודה המשותפים. בקשה זו הועברה לתגובת המשיב, וזה הודיע ביום 8.6.2023 כי הוא אינו רואה טעם בהגשת תצהירים, אולם הוא מותיר זאת לשיקול דעת הוועדה.
- לאחר בחינה, החלטנו ביום 11.6.2023 כי יש לאפשר לעוררת להגיש תצהיר מטעמה, אך הורינו כי תוכנו יוגבל לנושא היקף השטחים שיש ליחס לחללי העבודה המשותפים. כמו כן אפשרנו למשיב להגיש תצהיר תגובה.
8. ביום 9.7.2023 הגישה העוררת תצהיר מטעמו של מר אוסמו, המשמש כסמנכ"ל ייזום בעוררת, אליו צורפו כנספחים תוכניות העמדה של הנכס וטבלה עם פירוט החברות אשר שכרו במהלך שנת 2022 חללי עבודה משותפים בנכס, ונתונים בדבר השטח המושכר ומספר העמדות.
- ביום 17.8.2023 הגיש המשיב תצהיר מטעמה של הגב' אולה אופיר סוקולוב המשמשת כמנהלת מחלקת שומה בעירייה, אליו צורף כנספת תשריט המזידה של הנכס בשנת 2019.
9. ביום 5.9.2023 התקיים בפני הוועדה דיון הוכחות, במהלכו נתקרו מר אוסמו והגב' סוקולוב על תצהיריהם. בתום הדיון הורנו לצדדים להגיש לנו בכתב את סיכום טענותיהם.

סיכומי הצדדים

10. במסגרת הסיכומים שבה העוררת על הנטען בערר, ועוד הוסיפה כדלקמן:
 - במהלך שנת 2022 קומה 13 אוכלסה במלואה על ידי שתי חברות העסוקות בתחום תעשייה עתירת ידע, ואילו בקומה 14 כ-75% מהחברות שאכלסו אותה הן מתחום תעשייה עתירת הידע / היי-טק.
 - הסיווג שקבעה העירייה לנכס הוא שגוי, משום שזהו סיווג ספציפי המיועד לשטחים המשמשים למשרדים, ואילו במקרה זה הנכס משמש בתלקו כמתחם חללי עבודה (המאוכלס כאמור ברובו ע"י חברות בתחום תעשייה עתירת ידע) ובחלקו כמתחם פנאי והעשרה מקצועית הכולל מטבח, חדר כושר, המוצעים בו שירותים שונים ומגוונים.
 - הזיקה הקרובה ביותר לנכס נתונה לחברות המאכלסות אותו ועושות שימוש בחללי העבודה.
 - על העירייה לקבוע את סיווג הנכס על פי השימוש הנעשה בו ולא לפי זהות המחזיק בו.
 - רק במסגרת התשובה לערר נדרשה העוררת להעביר לעירייה מסמכים ואישורים המלמדים על פעילות החברות "תעשייה עתירת ידע". מה גם שהדרישה להמצאת מסמכים נוספים ועמידה בקריטריונים שונים כתנאי לקביעת הסיווג האמור, נוגדת את הוראות צו הארנונה וחורגת מסמכות מנהל הארנונה.
 - עיון בצווי ארנונה של רשויות אחרות מעלה כי שם נקבעו במפורש הגדרות והוראות ספציפיות המנחות לשם קביעת זכאות סיווג נכס "בית תוכנה", או היותו משמש לתעשייה עתירת ידע. בהוד השרון לא נקבעו קריטריונים שכאלה, ולכן לא סביר כי מנהל הארנונה יחליט לפי שיקול דעתו באופן שאינו צפוי מראש, ודרישות העירייה בעניין זה נעשות בהעדר סמכות.
 - אין ללמוד לענייננו מהחלטות ועדות הערר לענייני ארנונה בתל אביב ובראשון לציון שניתנו בנושאים דומים, וממילא נקבע בהן כי הסיווג המתאים הוא סיווג שיורי (והחלתן על ענייננו משמעותה סיווג הנכסים בסיווג שיורי גם כן - "בתי עסק... וכל מבנה שאינו משמש למגורים..."), קוד סיווג 326 לצו הארנונה).

- לסיכום: יש לסווג את הנכס במלואו כ"נכסים המשמשים לתעשייה עתירת ידע (היי-טק)" (קוד 930); או לחלופין לפצל את הנכס ולקבוע את הסיווג "תעשייה עתירת ידע" רק ביחס למתחם חללי העבודה, ואת יתרת השטח לסווג כ"בתי עסק... וכל מבנה שאינו משמש למגורים..." (קוד 326); או לחלופי חילופין לסווג את הנכס במלואו כ"בתי עסק... וכל מבנה שאינו משמש למגורים...".

11. במסגרת הסיכומים שב המשיב על הנטען בתשובה לערר, ועוד הוסיף כדלקמן:

- העוררת היא חברת נדל"ן מניב, העורכת בנכס פעילות עסקית ומפעילה בו מתחם להשכרת משרדים ותללים, ואחראית על תפעולו ואחזקתו. העוררת עצמה אינה חברת תעשייה עתירת ידע, והיא אינה עושה בנכס שימוש לתעשייה עתירת ידע.

- בניגוד לנטען, העוררת אינה מייחדת את שירותיה לחברות מתחום ההיי-טק דווקא, ואינה מתנה זאת. בנוסף, לא הוצגו לעירייה מסמכים המוכיחים כי פעילות אותן חברות מזכה אותן בסיווג "תעשייה עתירת ידע".

- העוררת לא העבירה הודעות בדבר שינוי חזקה, לא עדכנה את העירייה אודות כניסת השוכרים ולא המציאה הסכמי שכירות מתאימים, כנדרש מהוראות הדין. לא בזמן אמת ולא בשלב מאוחר יותר של ההליך.

- העוררת היא שוכרת בעצמה ומכאן שלא ניתן לרשום כ"מחזיקות" את החברות להן היא משכירה חלקים מהנכס בהיותן "דייר משנה". מה גם שהעוררת היא המחזיקה בנכס ובעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו.

דיון והחלטה

12. להלן תובא החלטתנו ביחס לטענות שהועלו בערר, לאחר עיון בטענות הצדדים כפי שהועלו על הכתב, לפני הדיון ולאחריו, עריכת סיור בנכס, ושמיעת טענות הצדדים בדיונים שהתקיימו בפנינו.

13. השאלה העיקרית שבפנינו היא כיצד יש לסווג את שטח הנכס - האם כ"משרדים אזור 1" (קוד 201) כפי שקבעה העירייה, או שמא כ"נכסים המשמשים לתעשייה עתירת ידע (היי-טק)" (קוד 930), כטענת העוררת. נאמר כבר עתה כי לא שוכנענו שהסיווג "תעשייה עתירת ידע" הוא הסיווג המתאים לפעילותה של העוררת בנכס.

14. קודם לפירוט הטעמים שהביאו להחלטתנו, נבקש להביא את ממצאי הסיור שערכנו בנכס ביום 23.2.2023:

14.1 הנכס, ששטחו כ-2,800 מ"ר, משתרע על-פני הקומות 13 ו-14 בבניין D, במתחם "פארק היי-טק" שבו חמישה מגדלי משרדים הידועים כבניינים A,B,C,D,E. בשטח הנכס, המכונה גם "Ashtrom Port" הבחנו בשני סוגי שימושים עיקריים בנכס:

14.2 הראשון, מתן שירותים בתשלום לכלל השוכרים במתחם - השכרת תדרי ישיבות, אולם כנסים המשמש בעיקר את דיירי המתחם, וכן מתחמים ושירותים הניתנים לדיירי הפארק, ללא תשלום, ובהם מתחמי ישיבה, אזורי הסבה, סלונים, מטבחים מצוידים לשימוש עצמי, אזורי הסעדה הכוללים שולחנות אוכל וכסאות, תדר כושר (שגם בו השימוש לעובדי הדיירים בפארק הוא ללא עלות).

14.3 השני, השכרת חללי עבודה ומשרדים לחברות, בעיקר חברות סטארט-אפ לתקופות קצרות, בהתאם לצרכיהם המשתנים ותכופות, בעיקר בקומה 14. התשלום עבור השכירות נעשה לפי מה שנמסר לנו באופן תודשי עבור כל "עמדה" בחלקים הפתוחים, ובאופן אחר עבור החדרים הסגורים. בשני המקרים התשלום הוא כולל-כל ומגלם בתוכו את מלוא ההוצאות בגין הנכס העומד לרשות המשתמש, "שוכר המשנה" (לרבות תשלום, מים, תחזוקה, ארנונה (!) וכיו"ב), כך שהחבות בארנונה נשאת בידי העוררת, ואינה חלה על המשתמשים.

14.4 לדבריו של מר אוסמו, הנכס כולל 280 עמדות עבודה להשכרה, ומתוך שטח הנכס הכולל, בשתי הקומות (כ-2,800 מ"ר) כ-700 מ"ר הם שטחים להשכרה. עוד לדבריו, רוב השטח מושכר לחברות מתחום התעשייה עתירת-הידע ולסטארט-אפים, ואף ישנם מקרים בהם חברות סטארט-אפ מצליחות, גדלות ומתפתחות, ובעקבות כך עוזבות את הנכס ושוכרות שטחים אחרים, גדולים יותר, ברחבי המתחם כולו.

14.5 חלק משטחי המשרדים הללו מושכרים גם למי שאינם חברות הזנק, אך אלה הם המיעוט. מאליו מובן כי השוכרים של המשרדים ועמדות העבודה בנכס נהנים גם הם משטחי ההסבה והאירוח, המטבחים, שטחי ההסעדה וכולי שבנכס.

14.6 בין דיירי הנכס זיהינו את החברות או המשתמשים הבאים: Talkspace, Taleyna, K2view, ובא-כוח העוררת הקריא בפנינו רשימה של חברות נוספות השוכרות חלקים בנכס, שגם הן מתחום התעשייה עתירת הידע / סטראט-אפים.

14.7 הנראות של הנכס בשתי קומותיו היא כפי המקובל בתחום תעשיית ההיי-טק, אדריכלות ותכנון מודרניים ועכשוויים, ריהוט עדכני וצעיר הולם, קירות פנימיים ומחיצות זכוכית, כיתובים בטוש על מחיצות הזכוכית וכיוצ"ב סממנים מוכרים של אופנת תעשיית ההיי-טק.

עד כאן ממצאי הסיור.

כאמור, לא מצאנו פגם בהחלטת מנהל הארנונה לסווג את שטח הנכס כ"משרדים אזור 1" (קוד 201), וזאת ממספר טעמים.

מעמד העוררת

15. כפי שעלה מתצהירו ומחקירתו של מר אוסמו, העוררת עצמה היא אחת מבעלות פארק ההיי-טק, כאשר מי ששוכרת ממנה את הנכס היא שותפות שלעוררת זכויות בה, והיא נקראת "Ashtrom Port".

16. עוד אישר מר אוסמו בחקירתו, כי העוררת עצמה אינה חברת היי-טק ואינה "בית תוכנה", וכי שותפות "Ashtrom Port" הרשומה כמחזיקה בנכס (לכל הפחות במהלך שנת 2022) לא פעלה מול העירייה לשינוי רישום החזקה בנכס (ראו עמ' 1-2 לפרוטוקול הדיון מיום 5.9.2023).

17. השימושים בנכס נחלקים לשניים:

סוג השימוש הראשון הוא השכרת חללי עבודה ומשרדים לחברות היושבות בנכס עצמו, מתוך כוונה כי אלו יתרחבו וישכרו בעתיד שטחים נפרדים בפארק ההיי-טק.

סוג השימוש השני הוא מתן שירותים לכלל דיירי פארק ההיי-טק (השכרת חדרי ישיבות, אולמות כנסים, אזורי הסבה, סלונים, מטבחים מצוידים לשימוש עצמי, אזורי הסעדה הכוללים שולחנות אוכל וכסאות, חדר כושר), כחלק ממהלך שיווקי כולל של פארק ההיי-טק (הן כלפי פנים לשימור השוכרים הקיימים, והן כלפי חוץ למשיכת שוכרים פוטנציאליים נוספים).

18. כך למשל הצהיר מר אוסמו בסעיפים 5-6 לתצהירו:

"כמענה לדרישות של חברות הייטק בפארק ועל מנת למשוך חברות חדשות מערים אחרות, הקימה החברה את הנכס נשוא הערר, הידוע כ-ASHTROM PORT, אשר משמש לחללי עבודה חדשניים, חדרי ישיבות / כנסים וחללים משותפים כגון חדרי כושר, חדרי אוכל וכיו"ב.

הרעיון מאחורי הקמת המתחם הוא לספק לעובדים בחברות ההייטק של הפארק מתחם היברידי אשר יוכל לשמש אותם על פי הצורך, במגמה להגדיל את האטרקטיביות של כלל שטחי הפארק".

ובסעיף 16 לערר נאמר כך:

"הרציונל מאחורי השכרת שטחים אלו לחברות עתידי ידע הוא כדי שיראו בשטח זה כתחנת ביניים טרם ירחיבו את פעילותן וישכרו שטחים שונים בפארק".

19. אם כן, ניתן אפוא לקבוע כי מהות הנכס ומטרת הפעילות הנעשית בו, הם להוות חלק בלתי נפרד מפעילות העוררת כתחנת נדל"ן מניב, המחזיקה נכסים נוספים אחרים בפארק ההיי-טק.

המחזיקים בפועל בחלקי הנכס

20. משקבענו כי העוררת עצמה אינה חברת היי-טק, אלא חברת נדל"ן מניב, ניגש לסוגיית המחזיק בנכס.

21. הכלל תבסיסי הוא כי החובה לתשלום ארנונה מוטלת על "המחזיק בנכס" (ראו סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992).

המחוקק ביקש להדגיש, כי בנקטו את הביטוי 'מחזיק' אין הוא מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס, באופן יחסי (ראו ר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו (נב), 29.8.1985).

22. סעיפים 325 - 326 לפקודת העיריות [נוסח חדש], העוסקים בחובה להודיע לעירייה על חדילת החזקה בנכס, מעמידים חריג סטטוטורי לכלל:

"הארנונה בחזילת בעלות או החזקה

325. חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה.

הארנונה ברכישת בעלות או החזקה

326. נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעיריה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבד או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבד או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה.

23. ראו לעניין זה מתוך ע"מ 2330/21 התחנה המרכזית החדשה בתל אביב נ' עיריית תל אביב-יפו (נבו, 17.07.2022) ואת האסמכתאות המובאות שם:

"סעיף 325 עוסק במקרה שבו חדל המחזיק הרשום מלהחזיק בנכס, מכל סיבה שהיא; סעיף 326 עוסק במקרה הספציפי שבו אדם העביר את החזקתו בנכס לאחר – כמו בעניין שלפנינו. אם כך, במקרה שבו המחזיק הרשום חדל מלהחזיק בנכס, או העביר את החזקה בו לאחר – עליו למסור הודעה על כך. כל עוד לא נמסרה הודעה כאמור – ימשיך המחזיק המקורי לחוב בתשלום. תכלית סעיפי החדילה, כך נקבע לא פעם, היא "להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס וגנכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה" (עניין דור אנרגיה, פסקה 28; וראו גם ע"א 739/89 מיכקשוילי נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991); בר"ם 1008/06 טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו [פורסם בגבו] (21.11.2006); הנריק רוסטוביץ ארנונה עירונית – ספר ראשון, 276 (מהדורה חמישית, רוגית כהן כספי ושגיב חנין עורכים, התשס"א) (להלן: רוסטוביץ))."

24. אם כן, המחוקק קבע הוראות דין ברורות, המטילות חובה אקטיבית על בעלים ועל מחזיק בנכס להודיע בכתב לרשות המקומית על שינוי החזקה בו. כל עוד לא מסרו הודעה שכזו, הם אלו שיהיו חייבים בתשלום הארנונה בגין הנכס.

25. באשר לחלקים המשמשים במהותם כמשרדים ועמדות עבודה בחללים הפתוחים, שהושכרו לחברות שונות, דעתנו היא כי העוררת היא המחזיקה הבלעדיה בהם -

25.1 העוררת אינה מכחישה כי לא פנתה בזמן אמת לעירייה על מנת שזו תרשום את החברות השוכרות ממנה חלקים בנכס, כמחזיקות במקומה (כפי שנדרש מהוראות פקודת העיריות).

25.2 כמו כן, לא הוצג לנו, ולהבנתנו גם לא הועברו לעירייה, ראיות כלשהן אודות הזיקה של אותן חברות לנכס, כגון הסכם שכירות (ממנו ניתן יהיה ללמוד מהו בדיוק השטח בנכס בו הן עושות שימוש, לאיזו תקופה הוא מושכר, מהן הזכויות שלהן באותו שטח), או למשל תצהיר מטעם נציג של אותן חברות שיתמוך בכך. נסביר כי בעניין זה ממצאי הסיור אינם יכולים לסייע, שכן עסקינן בשאלת זהות המחזיק בנכס במהלך שנת 2022, בעוד שהסיור נערך בפברואר 2023.

25.3 עוד נציין, כי תכליתם של סעיפים 325 - 326 לפקודת העיריות, היא להקל על הרשות המקומית בתהליך גביית מס הארנונה, כך שלא תצטרך לעמוד בעצמה על מצב הבעלות או ההחזקה בכל נכס בכל עת ועת, שכן זו גזירה שהרשות לא תוכל לעמוד בה.

- 25.4 הרציונל העומד מאחורי הוראות אלו נכון שבעתיים במקרה דנן, משעסקין בהשכרת שטחים דינאמית מאוד של חלק מנכס (החל מ"עמדה" ועד משרד), ובטווח זמנים קצר, לעיתים קצר מאוד (ודאי במונחים של חיוב ארנונה) העומד על חודש / שבוע / יום / ואף שעה (כפי שנלמד מפרסומים שונים של העוררת, אשר צורפו כנספח לכתב התשובה לע"ר).
- 25.5 אמנם מדובר במודל חדשני, אך כזה שטומן בחובו נטל כבד על העיריה שהיא אינה יכולה ואיננה צריכה לעמוד בו. מה גם שלהבנתנו העוררת גבתה מאותן שוכרות תשלום אשר מגלם בחובו את מס הארנונה, ובכך התחייבה כלפיהם לשאת בתשלום זה.
- 25.6 מכאן, דעתנו כי העוררת היא המחזיקה בדין באותם שטחים.
26. גם באשר לחלקים המשמשים למתן שירותים לכלל דיירי פארק ההיי-טק (השכרת חדרי ישיבות, אולמות כנסים, אזורי הסבה, סלונים, מטבחים מצוידים לשימוש עצמי, אזורי הסעדה הכוללים שולחנות אוכל וכסאות, חדר כושר), דעתנו היא כי העוררת היא המחזיקה הבלעדית בהם. זאת משום שהעוררת לא הצביעה על מחזיק ספציפי אחר, וממילא נראה כי היא הנהנית העיקרית מהנכס בהיותה חברת נדל"ן מניב, המספקת שירותים משלימים לשוכרי הנכסים והדיירים בפארק ההיי-טק.
27. אם כן, העדר פנייה מפורשת מצד העוררת לעירייה בבקשה לשינוי זהות המחזיק, והחוסר הראייתי האמור, מקשים עלינו לקבוע כי במקרה זה לאותן חברות זיקה רבה יותר לנכס מאשר לעוררת, ומכאן אנו קובעים כי העוררת היא המחזיקה החבה בארנונה בכלל חלקי הנכס בגין שנת הערר, היא שנת 2022.
- סוג הנכס כ"תעשייה עתירת ידע"**
28. לאחר שקבענו כי העוררת אינה חברת היי-טק, וכן כי היא עצמה, מסיבותיה שלה, מבקשת להישאר כמי שרשומה כמחזיקה בנכס, נבחנו את האפשרות לסווג את הפעילות בנכס כ"תעשייה עתירת ידע".
29. כפי שנלמד מתצהירה של הגב' סוקולוב, חברות המבקשות לשנות את סיווג הנכס לסיווג "נכסים המשמשים לתעשייה עתירת ידע (היי-טק)" שבצו הארנונה, נדרשות להעביר לעירייה נתונים ומסמכים על מנת לבדוק את טיב פעילותן בנכס, הכוללים ביו היתר אישור מטעם המדען הראשי על פעילותן, או לחלופין מידע אודות פרופיל החברה, אישור ע"ד של החברה אודות עיסוקה של החברה כחברת פיתוח מוצרים, וכן אישור ר"ח מלווה של החברה בדבר פעילות השיווק של החברה ביחס לכלל הוצאות החברה (למען הנוחות יקראו להלן: "המסמכים הנדרשים").
30. להבנתנו, כל שהגישה העוררת לעירייה בעניין זה, היא טבלה ובה פירוט החברות שלהן השכירה העוררת נכסים בשנת 2022 עם פירוט מספר עמדות-העבודה והפעילות שלהן בשנת 2022. העוררת לא המציאה לעירייה את המסמכים הנדרשים, אלא רק שבה וטוענת כי אותן חברות הן "חברות היי-טק".
31. עוד נראה, כי העוררת בוחרת בדרך של תקיפת הדרישה להמצאת אותם מסמכים נדרשים (לכך ייחדה חלק ניכר בסיכומיה) על פני המצאתן.
32. נאמר כבר עתה כי לא מצאנו מקום להיעתר לבקשת העוררת בסיכומיה, בה התבקשו להתעלם מדרישת המשיב הנוגעת לאי-המצאת המסמכים הנדרשים מצד העוררת (כשהנימוק לכך הוא העלאת הדרישה מצד המשיב לראשונה רק בתשובה לע"ר, כך שהחלטתו לדחות את ההשגה, נעשתה לכאורה לא מטעמים של העדר המסמכים, ולאור הדברים שעלו במהלך דיון ההוכחות לפיהן החלטת המשיב לא הייתה משתנה גם אם היו מוצגים לעירייה המסמכים הנדרשים).
33. העוררת בחרה משיקוליה שלה, שלא להעביר למשיב את המסמכים הנדרשים לשם בחינת הסיווג "תעשייה עתירת ידע". גם אם דרישה זו הועלתה "רק" במסגרת התשובה לע"ר, הרי שדבר לא מנע מהעוררת להמציאם לעירייה בשלב מאוחר יותר בהליך, וזאת לא נעשה.
34. נדמה לנו כי הימנעות העוררת ממילוי דרישות העירייה עומדת לה לרועץ, שכן העוררת עצמה טוענת לקבלת סיווג ארנונה מתוקף שימוש מסוים, אולם בפועל היא עצמה אינה מאפשרת לעירייה לבחון את אותו שימוש (בכלים אשר קבעה העירייה לשם כך).
35. בנוסף, איננו מוצאים את דרישת העירייה להמצאת אותם מסמכים, או בעובדה כי הם אינם מוזכרים בצו הארנונה העירוני, כפגם או כפעולה הנעשית בחוסר סמכות מצדה, וזאת מהטעמים הבאים:

35.1 ראשית נציין, כי ספק אם ועדת הערר היא האכסניה המשפטית המתאימה לבירור הטענות בעניין חוסר סמכות העירייה ופעולתה בניגוד לצו הארנונה (לשיטת העוררת).

כידוע, סמכותה של ועדת הערר לענייני ארנונה מוגבלת לנושאים המפורטים בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976. מדובר ברשימה סגורה, שעוסקת בעניינים שהם במהותם טכניים-עובדתיים. עניינים אחרים שעיקרם שאלות בעלות היבט משפטי מובחן, כגון הקריטריונים לקביעת ארנונה, או סבירות גובה הארנונה, או סוגיות מעולם המשפט המנהלי הנוגעות לסבירות הפעולה השלטונית או לחוקיותה, כל אלה אינם מצויים בסמכות ועדת הערר [וראו: עע"מ 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש (נבו, 5.9.2005)].

35.2 שנית, טענת העוררת היא למעשה כי השימוש בנכס הוא מסוג "תעשייה". בעניין זה נקבע כי לשם קביעת הסיווג "תעשייה", ובהתאם גם לשם קביעת הסיווג "בית תוכנה", יש לבחון האם מתקיימת בנכס פעילות ייצורית ומהו טיבה, ולשם כך נקבעו בפסיקה מספר מבחני עזר אינדיקטיביים.

ראו מתוך עמ"נ (ת"א) 24907-10-21 סימילרווב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (נבו, 5.9.2022):

"לצורך בחינת השאלה מה היא פעילות ייצורית, הפסיקה קובעת כי אותם המבחנים המשמשים לבחינת סיווג "תעשייה" ישמשו גם לעניין "בית תוכנה": מבחן "יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", מבחן "טיבו של ההליך העסקי", מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", מבחן השבחת הנכס ו"מבחן על דרך ההנגדה". נקבע בפסיקה כי בעוד פעילות עסקית שירותית מתאפיינת בקשר מתמשך עם הלקוח, הרי שפעילות ייצורית מתאפיינת בקשר חד פעמי וקצר מועד. עוד נקבע, כי מבחנים אלו אינם מהווים מבחנים בלעדיים אלא כלי עזר המשמשים אינדיקציה בלבד לסוג הפעילות המתקיימת בנכס) ע"א 1960/90 פקיד שומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ [פורסם בנבו] 31.12.1992".

וכן ראו מתוך עמנ (ת"א) 13687-09-16 חשבשבת (ייצור) (1988) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (נבו, 8.3.2018):

"משהוגדר 'בית התוכנה' בסיווג 'תעשייה' נבחן בפסיקה סיווג 'בית התוכנה' בהתאם למבחנים שנקבעו לסיווג 'תעשייה' והם המבחנים שנקבעו בהלכת רעיונות. מבחנים אלו הם: 1. יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר; 2. היקף השימוש במוצר המוגמר 3. מבחן ההשבחה הכלכלי; 4. מבחן על דרך ההנגדה. על מנת לסייע בהבחנה בין פעילות ייצורית לבין מתן שירותים משתמשים, לעיתים, גם במבחן הקשר המתמשך בין העסק ללקוח."

35.3 כאמור, לא ניתן להסתפק בכך שחברה תעיד על עצמה כי היא "חברת היי-טק", או בטענה הנטענת בעלמא כי נכס מסוים משמש לתעשייה עתירת-ידע. נפנוף סתמי, בלתי-מתועד, ולא-מוכח בטענה שמדובר בנכס המשמש לתעשיית היי-טק הוא חסר משמעות, ובצדק דורש המשיב לקבל ולבחון תיעוד מלא בכתב, המעיד על התקיימות קריטריונים בסיסיים לגבי השימוש שעושה המחזיק בנכס ולגבי עצם המהות של המחזיק, כדי לבחון ולגבש עמדה אם הפעילות בנכס עולה כדי פעילות תעשייתית-ייצורית בתחום ההיי-טק.

35.4 לא רק שאין פגם בהתנהלות זו של העירייה, אלא נראה לנו כי הדבר אף מתחייב, משום שפעילותן של חברות מתחום ההיי-טק וחברות הסטארט-אפ, היא בחלק מהמקרים אמורפית ואינה נהירה לכל הדיוט (בשונה מפעילות תעשייתית-קלאסית המתקיימת במפעל לייצור כיסאות, למשל).

35.5 כך גם ציינה בחקירתה הגב' סוקולוב: "זו הדרישה שלנו, כי מאוד מאוד קשה להבין ולהסביר מה זה בעצם בית תוכנה ומה זה הייטק, והרבה פעמים אנחנו גם יוצאים לשטח. כן, זה מה שאנחנו דורשים" (ראו עמ' 4 לפרוטוקול הדיון מיום 5.9.2023).

העוררת כאמור לא העבירה לעירייה את המסמכים הנדרשים, ובכך לא אפשרה לעמוד על טיב השימוש הנעשה בנכס בתחום ההיי-טק, שלו היא טוענת.

35.6 שלישית, העוררת מבקשת לתקוף את דרישת העירייה להמצאת אותם מסמכים, מהטעם שאלו אינם קבועים במפורש בצו הארנונה, בניגוד למקובל ברשויות מקומיות אחרות. ככל שידוע לחברי הוועדה, המצב הנוכחי אינו בדיוק כפי שהעוררת מתארת אותו בסיכומיה.
לשם הדוגמה, כל שקובע צו הארנונה של עיריית תל-אביב לעניין הסיווג "בתי תוכנה", הוא כך:

3.3.3 בתי תוכנה (סמל 674)
בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה, יחויבו ב- 178.85 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים.

אך בפועל, נישום אשר יבקש לקבל את הסיווג האמור יידרש להגיש לעיריית תל אביב בקשה לסיווג "בית תוכנה", במסגרתה יהיה עליו להמציא פרטים בדבר פרופיל החברה, לתאר את המוצרים והשירותים שהיא מעניקה, לפרט אודות לקוחותיה, דרכי הפצה והשיווק של מוצריה, מקורות ההכנסה, והמבנה הארגוני של החברה. בנוסף, יהיה עליו לצרף לבקשתו דו"ח כספי עדכני, דו"ח מאזן בוחן עדכני, רשימה של העובדים בנכס עם תיאור התפקיד של כל אחד מהעובדים והמחלקה לה הוא שייך, אישור מטעם המדען הראשי, הסכמי התקשרות של החברה עם חברת האס/בת/אחות, הסכמי התקשרות על לקוחות החברה ושותפיה העסקיים.

לכל הקריטריונים והמסמכים האמורים, שמטרתם לסייע לעירייה לבחון האם טיב פעילות החברה אכן מצדיק את סיווגה כ"בית תוכנה", אין זכר בצו הארנונה של עיריית תל אביב (וכאמור בהחלט ייתכן כי גם לאחר שיומצא כל המבוקש, יקבע מנהל הארנונה כי פעילות הנישום אינה מצדיקה את הסיווג).

35.7 בדומה, גם צו הארנונה של עיריית הרצליה אינו מציין כל קריטריון או תנאי, ולמען האמת, הוא אף נעדר סיווג כלשהו המתייחס ל"בית תוכנה" או לפעילות מסוג תעשייה עתירת ידע. חרף זאת, נישום המבקש לקבל את הסיווג "תעשייה" (בהעדר סיווג ספציפי אחר כאמור), יידרש לעמוד בקריטריונים שונים ולהמציא מסמכים ואישורים מהם ניתן יהיה ללמוד אודות טיב פעילותו בנכס.

35.8 מכאן, שעל אף שהדרישה להמצאת המסמכים הנדרשים אינה מעוגנת במפורש בצו הארנונה של עיריית הוד השרון, אין בכך לדעתנו כדי למנוע מהעירייה לדרוש המצאתם, והכול כאמור מתוך מטרה לעמוד על נכונות הצהרת הנישום בדבר טיב הפעילות בנכס, לאור המבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין הסיווגים "תעשייה" ו"בית תוכנה".

36. נראה לנו כי הדברים ברורים, אך נבקש להביא עוד לעניין זה מתוך פסק הדין שניתן אך לאחרונה במסגרת בר"מ 8267/20 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו נ' שובל ניהול השקעות בע"מ (נבו, 24.4.2023). פסק הדין עסק אמנם בשאלה האם ניתן לסווג נכס ריק בסיווג "בית תוכנה", אולם חלק מהדברים שהובאו בו יפים גם לענייננו:

"17. כאמור, להבדיל מהסיווגים הראשיים שקביעתם מתחייבת מכוח תקנות ההסדרים, קביעת סיווג משנה מסוג "בית תוכנה" נתונה לשיקול דעתה של הרשות המקומית. בהקשר בו עסקינו, מדובר בסיווג ארנונה בשיעור מופחת, שמטרתו להגשים מדיניות שתעודד הקמת מפעלי הייטק בתחומיה של הרשות. זאת, על רקע התחרות הקיימת בין רשויות מקומיות על הפעלת נכסים מסוג זה, ומתוך התפיסה שבכך יהיה להשפיע על רווחתה הכלכלית של הרשות – הן באמצעות יצירת מקומות עבודה וקידום התעסוקה המקומית, הן באמצעות משיכת אוכלוסייה אמידה לתחומיה [...]."

37. לפיכך אנו דוחים את טענת העוררת לסיווג הנכס כ"תעשייה עתירת ידע", משום שהעוררת לא עמדה בנטל ההוכחה המוטל עליה, ולא העבירה לעירייה את המסמכים הנדרשים, ובכך מנעה את האפשרות לבחון את התאמת הסיווג המבוקש לפעילות הנעשית בנכס. עוד אנו קובעים כי לא נפל כל פגם בדרישת העירייה להמצאת המסמכים הנדרשים, וכי הדבר מתחייב שעה שמדובר בסיווג ארנונה בשיעור מופחת, אשר קביעתו נתונה לשיקול דעת העירייה.

אופן קביעת סיווג נכס לצורכי ארנונה

38. השאלה בדבר אופן קביעת סיווג נכס לצרכי ארנונה - האם בהתאם לשימוש שנמצא כי נעשה בו בפועל (כגישת העוררת), או שמא לפי זהות המתזיק בנכס והשימוש שהמתזיק עצמו עושה בנכס (גישה שהעוררת מייחסת למשיב), היא שאלה שעלתה בפסיקה לא-אחת.

39. נקבע, כי המבחן לקביעת הסיווג הוא מבחן משולב במסגרתו יבחנו סוג הנכס, השימוש הנעשה בו ומיקומו. ראו לעניין זה מתוך פסק דינה של כב' השופטת יהודית שיצר בעמ"נ 1168-07-14 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (נבו, 09.06.2016):

"המשיב מיקד טיעונו בפן העקרוני של גישתו לפיה יש לנהוג בפרשנות מילולית דווקנית של התקנות, כך שאם רוכש נכס מניב הוא חב' ביטוח, יש לסווג את הנכס בסיווג "חברות ביטוח ומבטחים", ללא קשר לסוג השימוש שנעשה בו.

עמדה עקרונית זו של המשיב אינה תואמת את החוק והפסיקה שהתגבשה בסוגיה שעל הפרק.

סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") קובע:

"מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס". (ההדגשות כאן ולהלן שלי, י"ש).

הנה כי כן, חוק ההסדרים אינו קובע מבחן בלעדי לפי מיהותו של המחזיק, אלא מבחן משולב המתייחס לסוג הנכס, שימושו ומיקומו. לפיכך, נכס שאינו משמש לפעילות חב' ביטוח בתפקידה הביטוחי יש לסווג בהתחשב בשימוש שנעשה בנכס בפועל. גם וועדת הערר ציינה כי סיווג גורף ללא בחינה מהותית, לפיו כל נכס הנמצא בבעלות חברת ביטוח יסווג לפי "מבטח", הוא לפי הפסיקה סיווג בלתי סביר ובניגוד לסעיף 8(א) לחוק, שמבקש לבחון את כלל הקריטריונים המופיעים בו.

וועדת הערר אף הפנתה להלכת ביהמ"ש העליון רע"א 11304/03 כרטיסי אשראי לישראל בע"מ נגד עיריית חיפה (לא פורסם, מיום 27/12/05) [פורסם בגבון], שפירשה את סעיף 8(א) לחוק:

"אני סבורה כי הלכת בזק אינה פוסלת סיווג במקרים מסוימים המכיל מרכיב של 'מיהות המשתמש'. אמנם כל סיווג צריך להתחשב בשימוש אשר נעשה בנכס, אך מבחן משולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש יכול להיות במקרים מסוימים לגיטימי. עמדה זו נתמכת אף בתקנות ההסדרים, שמפרטות רשימה של סכומים מירביים ומזעריים עבור סוגי נכסים שונים. רשימה זו מכילה את הסיווג 'בנקים וחברות ביטוח', שהינו סיווג המורכב מהמבחן המשולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש". (ההדגשות שלי, י"ש).

מפס"ד זה הנ"ל עולה, כי לנוכח סעיף 8 לחוק ההסדרים, אין לקבל גישה טכנית צרה המפרשת כי מיהות המחזיק בנכס הוא הקריטריון היחיד להטלת הארנונה, אלא יש לבחון במשולב את שלושת הקריטריונים לסיווג הנכס המופיעים בסעיף, דהיינו סוג הנכס, שימושו ומיקומו.

מאחר שוועדת הערר קבעה כי יש ליישם על חברת ביטוח את המבחן המשולב, כפי שנקבע כאמור לעיל בדין ובפסיקה, אני דוחה את הטענה המשפטית של המשיב כי יש ליישם בענייננו את הסיווג של מבטח באופן גורף וכני ואוטומטי".

(בקשת ערעור על פסק הדין נדחתה. ראו בר"מ 8828/16 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו נ' מגדל חברה לביטוח בע"מ (נבו, 22.2.2017)).

40. בעניין זה טוענת העוררת כי כובד המשקל מצוי במבחן ה"שימוש" הנעשה בפועל בנכס, שהוא לשיטתה מסוג של "תעשייה עתירת ידע", ומכאן שהסיווג המתאים לנכס הוא "נכסים המשמשים לתעשייה עתירת ידע (היי-טק)". איננו מקבלים טענה זו של העוררת.

41. המבחן הוא כאמור מבחן משולב הבוחן את מיהות המחזיק ואת השימוש שהוא עושה בנכס עצמו, כאשר מדובר במבחנים מצטברים.

42. הטעם לכך הוא מוצדק וברור - לא ייתכן שנישום שהוכיח שהוא עצמו חברת היי-טק, אך מחזיק בנכס לצרכי אחרים (למשל נדלין מניב/מושכר), יזכה לסיווג ארנונה מיטיב רק בגלל מיהות המחזיק/הבעלים; ובאותה המידה לא ייתכן כי נישום שהוא חברת נדלין מניב באופן מובהק, אשר עמד בנטל להוכיח כי הנכס שהוא מחזיק בו משמש לתעשיית היי-טק, לא יהיה זכאי לסיווג הנכס בסיווג מיטיב (כל זמן שהוא המחזיק בו).

43. באשר לקביעת סיווג הנכס בענייננו:

43.1 השטחים המושכרים (חדרים סגורים, שטחים המוחזקים בלעדית על ידי "דיירי-משנה") – יתכן, שחלקם היו יכולים להיות מסווגים תחת "תעשיית ההיי-טק", אילו הייתה העוררת מזוהת על המחזיקים בזמן אמת, ובכך מאפשרת לעירייה לבחון האם מקיימים בהם התנאים הנדרשים להוכחת מיהותם כחברות היי-טק, הן לעניין השימוש שהן עושות בפועל בנכס.

כאמור, מאומה מכל זה לא עשתה העוררת, ועל כן אין מנוס מלקבוע כי לא הוכח דבר לגבי התקיימות התנאים. למותר לציין כי חלק לפחות מהשוכרים/דיירי-המשנה כלל אינם עונים על הגדרת "תעשיית ההיי-טק" (משרדי רו"ח וכולי...).

43.2 עמדות העבודה בחללים הפתוחים, שטחי ההסעדה, מטבחים, חדרי כושר, חדרי ישיבות, אולמות כנסים, סלונים וכו' – העובדה שהעוררת יעדה שטחים אלה, לפי תפיסתה, לדיירי פארק היי-טק, (שרובם לטענתה הם בתחום תעשיית ההיי-טק) לרווחתם, לשימושם, או כאמצעי שיווקי עבור בעלי הפארק, איננה הופכת את השטחים הללו לשטחים "המשמשים לתעשיית ההיי-טק" בכל דרך שהיא.

כאמור, לא הוכח כי נעשית בהם כל פעילות יצור תעשייתית, ואף אם נעשית פעילות כזו בחלקים שהם עמדות עבודה – זו כלל לא הוכחה, וספק רב אם ניתן היה להוכיחה. חשוב להדגיש – נכסים שהם "תומכי היי-טק", בין אם הם מסעדות, מטבחים, חדרי אוכל, סלונים, אזורי התועדות, משרדי עורכי דין, רו"ח, יועצי מס וכיוצא ב, שכל או עיקר עבודתם בתמיכה בתעשיית ההיי-טק – לא יתשבו ולא יסווגו בשום מקרה כ"תעשיית היי-טק".

עוד נעיר בזהירות בעניין זה, ומבלי שהדבר יגביל או יפגע בשיקול דעת העירייה, כי ישנן עיריות אשר אינן מעניקות את הסיווג האמור לחברות היי-טק אשר סווגו כך בשלב מסוים, אולם נמצא כי מרכז הכובד בהן הפך עם הזמן ונטה להיות שירותי / מכירתי, על פני יצורי (כפי שהיו בעבר עת הוענק להם הסיווג).

44. לאור האמור, אנו דוחים את טענת העוררת לעניין סיווג הנכס כ"תעשיית היי-טק", הן לאור זהות המחזיק בנכס - שאין מחלוקת כי אין מדובר בחברה העוסקת בתחום זה, והן לאור הפעילות הנעשית בנכס בפועל - שהעוררת לא עמדה בנטל להוכיח כי היא עושה שימוש בנכס לצרכים תעשייתיים בתחום התעשייה הזו.

סיכום הדברים עד כה

45. בהתאם למבחן המשולב, כפי שנקבע בפסיקה כאמור לעיל, אנו קובעים כי הסיווג שקבע המשיב לנכס הוא הסיווג הנכון. זאת לאחר שמצאנו כי השימוש שעושה העוררת בנכס הוא שימוש מסחרי של השכרת משרדים ומתן שירותי משרד שונים (גם אם רוב לקוחותיה מוגדרות, לשיטתן, כ"חברות היי-טק"); משעהוררת המחזיקה בנכס היא חברת נדל"ן מניב, היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס, ופעילותה בנכס מהווה חלק בלתי נפרד מפעילותה הנדלנית בפארק ההיי-טק כולו; משעהוררת לא הוכיחה כדבעי כי החברות שעושות שימוש בנכס ונהנות ממנו הן חברות היי-טק (בין השאר משום שהעוררת לא סיפקה לעירייה את המסמכים הנדרשים לבחינת טיב פעילותן); משלא מצאנו פגם בדרישות העירייה להמצאת המסמכים הנדרשים, ובעובדה שדרישה זו אינה מעוגנת בצו הארנונה.

שטח הנכס

46. בכל הנוגע לטענת העוררת לעניין שטח הנכס - העוררת לא טרחה לצרף בעניין זה תשריט מדידה ערוך כדין אשר יהיה בו לסתור את תשריט המדידה שנערכה מטעמה של העירייה, ודי בכך כדי לדחות טענתה לעניין זה. ראו עמ"נ 812-10-09 רכבת ישראל בע"מ נ' מועצה מקומית פרדס חנה – כרכור (נבו, 20.5.10).

הערה לסיום

47. באשר לטענת העוררת לעניין סיווג הנכס כולו או חלקו כ"בניינים המשמשים לחנויות, בתי עסק, מסעדות, בתי קפה, וכל מבנה שאינו משמש למגורים ולא פורט בסעיף אחר בצו זה (קוד סיווג 326)" – טענה זו אשר נטענה לראשונה בסיכומי העוררת מהווה לטעמנו הרחבת חזית אסורה, הואיל ולא בא זכרה בכתבי טענותיה, והיא לא הועלתה במהלך הדיון בפנינו או בעת הסיווג בנכס.

48. משמעות הדברים היא שלמשיב לא ניתנה האפשרות לבחון אותן במסגרת שלב ההשגה או בכל שלב מאוחר יותר (סיכומי הצדדים הוגשו במקביל), ואף אנו היושבים כערכאת הערעור על מנהל הארנונה, אינם מוסמכים לדון בטענות שלא הועלו בפניו.

49. ראו לעניין זה מתוך ערר (רמת השרון) 29/16 דיסקברי רכב ציוד ואחזקות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית רמת השרון (נבו, 20.10.2020), והאסמכתאות המובאות שם:

"בסיכומיה העלתה העוררת טענה חדשה, ולפיה הפטור נדרש עקב "מגיעה תכנונית". אלא שטענה זו לא נטענה בהשגות ולכן אין לנו סמכות לדון ולהכריע בה. ועדת הערר יושבת כערכאת ערעור ואין היא מוסמכת לדון בטענות שלא נטענו בפני הערכאה הראשונה (ראו למשל: עמ"נ 182/05 - קואופ ת"א דן השרון נ' עיריית הרצליה, פורסם בנבו [2.12.07]; עמ"נ 34083-11-09 מרכז לוינסקי בע"מ נ. עיריית תל אביב, פורסם בנבו [31.5.11]). כמו כן, הטענה בדבר "מגיעה תכנונית" כלל לא נטענה בעררים והיא מהווה הרחבת חזית אסורה".

50. על אף האמור, נאמר בזהירות כי ייתכן שהסיווג "בניינים המשמשים לחנויות, בתני עסק, מסעדות, בתני קפה, וכל מבנה שאינו משמש למגורים ולא פורט בסעיף אחר בצו זה (קוד סיווג 326)" יכול שיתאים לחלקים בנכס אשר אינם מהווים באופן מובהק חללי עבודה וחדרי ישיבות. כאמור, איננו יכולים להכריע בכך, בין השאר משום שלמשיב לא ניתנה הזכות ליתן עמדתו בנושא, אולם אנו קוראים מכאן למשיב לבחון זאת בחיוב, במה שיהווה פתרון ראוי למודל המשרדים החדשני כמו מסוג זה של העוררת.

סיכום


51. הערר נדחה.

בנסיבות העניין כל צד יישא בהוצאותיו.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התשי"ס-2000; לפריט 7 בתוספת השנייה לחוק זה; לתקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 ולסעיף 6(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, על החלטה זו רשאים הצדדים להגיש ערעור מנהלי לבית משפט לעניינים מנהליים תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

מזכירת ועדת הערר תמציא העתק מהחלטה זו לצדדים באימייל או בפקסימיליה ובדואר רשום.

ניתן היום, 16 באוקטובר 2023, בהיעדר הצדדים.



עו"ד רמי טרבלסי (חבר ועדה)



עו"ד שמואל יצחק (חבר ועדה)



עו"ד עפר בר-און (יו"ר)