

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד יבין רוכלי  
חברה: עו"ד הגר בלייר  
חבר: מאיר שנהב (שופט בדימוס)

אליה וומן ספייס בע"מ  
באמצעות הגב' יעל פרנקל-ברנר – מנכ"ל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית רמת השרון  
ע"י ב"כ עו"ד עינב סילורה

## החלטה

### מבוא

1. עניינו של ערר זה באופן סיווגו של נכס המוחזק בידי העוררת והמסווג בסיווג משרדים, שירותים ומסחר. לטענת העוררת, הסיווג ההולם את הנכס הוא סיווג של "עינוג ציבורי" לפי סימול 840 בצו הארנונה, שכן הוא משמש – לפי הטענה – לעריכת אירועים המיועדים להנאת הקהל הרחב.
2. העוררת אינה כופרת בעובדה שחלקים מן הנכס הם משרדים המשמשים לעבודה, אך לפי טענתה החלק הארי של הנכס – הן מבחינת גודלו והן מבחינת ההכנסות המופקות ממנו – משמש לאירועי "עינוג ציבורי".
3. המשיב, מנגד, טוען כי הנכס משמש לפעילות עסקית ומשרדית מובהקת, ועל כן סווג כראוי.
4. צו הארנונה של עיריית רמת השרון אינו מגדיר מהו "עינוג ציבורי", ומונח זה אינו מוזכר בחיקוקים אחרים רלבנטיים לדיני ארנונה, כדוגמת פקודת העיריות [נוסח חדש], חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג – 1992, והתקנות שהותקנו מכוחו.

5. על מנת להבין מהו "עינוג ציבורי" יש לפנות לדיני רישוי עסקים, מהם הוא שָאֹגב. **חוק רישוי עסקים, תשכ"ח – 1968** (להלן: "**חוק רישוי עסקים**") מגדיר "עינוג ציבורי" בסעיף 3(ב) כרשימה פתוחה של אירועים כדלקמן: "הצגות של תיאטרון או קולנוע, קונצרט, דיסקוטק, מופעי מחול, ריקודים, קברט, קרקס, משחק או ספורט, וכל עינוג כיוצא באלה, בין שהם בתמורה ובין שלא בתמורה, למעט הרצאה או ויכוח שמטרתם העיקרית היא חינוכית, אף אם הם מלווים לצורך הדגמה הצגת תמונות או השמעת צלילים". לפי פסיקת בתי המשפט עינוג ציבורי כולל שלושה מרכיבים: ראשית- תכליתו **הנאה**. שנית- ההנאה מופנית **לקהל רחב**. שלישית- הקהל הרחב נהנה **באופן סביל** ממעשה אותו מבצעים **מעטים אחרים**. כלומר, הקהל צופה או מאזין להנאתו, ולא נוטל חלק אקטיבי בפעילות ((ע"פ 734/71 **בן שושן נ. מדינת ישראל** (פורסם בנבו, 23.2.72).

### דיון והכרעה

6. מן הראיות שהוצגו לנו עולה, כי הנכס נשוא הערר הוא **מבנה משרדים**, הכולל חדרי משרדים סגורים, חללים פתוחים ושטחי שירות. אין עוררין על כך שבמשרדים הסגורים לא מתקיימים אירועים, ונראה שדי בכך כדי לשלול את הטענה כי הנכס כולו משמש לעינוגים ציבוריים.

7. העוררת טענה בפנינו כי הכנסותיה העיקריות מופקות מן האירועים המתקיימים בשטחה וכי השטח שבו מתקיימים האירועים גדול משטח המשרדים. נראה, שהעוררת מתכוונת לטעון כי השימוש בנכס מעורב, וכי השימוש **העיקרי** הוא לאירועים. אלא שהעוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה ולא הוכיחה כי זה מצב הדברים כהווייתו. כך למשל, לא הציגה לנו העוררת ראיות באשר לכמות ותדירות האירועים המתקיימת בנכס, לא הציגה רשימת אירועים הכוללת את תאריכי האירועים על סוגיהם השונים, שמות המופיעים, איזה מן האירועים הוא בתשלום, מה גובה התשלום ועוד כיוצא בזה פרטים חיוניים להבנת התמונה במלואה. בנוסף, לא הציגה העוררת נתונים כספיים כלשהם שמהם עולה כי עיקר הכנסותיה נובע מן האירועים. בטענות בעלמא אין די. גם התמונות שסיפקה העוררת הן מעטות, באופן שאינו מאפשר הבנת התמונה המלאה. התמונות שהציגה העוררת המתארות אירוע או שניים ומספר קטן של הזמנות - לא מספיקות כדי לקבוע ממצאים אוודות טיב האירועים והיקפם.

8. כך גם בקשר לטענה בדבר גודל השטחים המשמשים, לפי הטענה, לאירועים: העוררת לא הציגה לנו מפת מדידה המבחינה בין השטחים המיועדים לאירועים לבין שאר שטחי הנכס, ולא הוכיח כי זהו השטח הארי של הנכס.

9. כידוע, נטל ההוכחה מוטל על הנישום הכופר בשומת הארנונה שהוצאה לו, והעוררת לא עמדה בנטל זה.

10. משעה שלא הוצגה לנו תשתית ראייתית ממשית המתארת באופן מלא, ברור ומהימן את היקף הפעילות הנטענת להיות "עינוג ציבורי" בהשוואה להיקף הפעילות האחרת הנעשית בנכס, לא ניתן לקבוע כי זהו השימוש העיקרי בנכס.

11. אדרבא, בהחלט סביר בעינינו כי **זווקא השימוש המשרדי הוא העיקר** ואילו האירועים המתקיימים בנכס הם הטפל ההולך אחר העיקר.

12. מן הראיות המעטות שהוצגו לנו אנו מתרשמים כי הנכס, על חלקיו השונים, הוא "חלל עבודה משותף" (Coworking Space) האופייני לאורחות החיים ודרכי העבודה של תקופתנו. נכס כזה מאפשר לבעלי מקצועות חופשיים ולחברות סטארט-אפ לשכור חלקים שונים שלו לפרקי זמן שונים וגמישים, מבלי להשחית זמנם בסוגיות אדמיניסטרטיביות ומבלי להידרש לשלם תשלומי ארנונה, דמי ניהול, ניקיון, חשמל וכד'.

13. אכן, הראיות מלמדות כי בנכס מצוי חלל פתוח (open space) המשמש גם לאירועים. אך בהיעדר ראיות לסתור – אנו מתרשמים כי האירועים אינם השימוש העיקרי בנכס. בתמונות שהציג לנו המשיב ניתן להבחין כי בחלל הפתוח מותקנת רצפת פרקט, ומצויים בו רהיטים משרדיים וכורסאות ישיבה נוחות. נראה, כי חלל זה משמש לתהליכי עבודה שונים כמו גם למנוחה והפוגה מן העבודה (שאף היא נחוצה לתהליכי עבודה). גם אם הרהיטים המשרדיים מועברים ממקומם בעת אירועים ומוחלפים ברהיטים המתאימים לאירועים, הרי שנראה בעליל כי החלל הפתוח אינו מיועד לאירועים דווקא. כך או כך, חלל זה אינו מופרד משאר הנכס, ולמעשה מדובר ברצף אחד מבחינה פיסית ופונקציונלית.

14. זאת ועוד: מן הראיות שהוצגו לנו עולה, כי מרבית האירועים שנערכים בנכס הם הרצאות וסדנאות ומפגשי רישות עסקי (Networking). מתקשים אנו להתייחס לאירועים שכאלה כאל "עינוג ציבורי", שהרי תכליתם העיקרית היא לקדם את הקריירה והעסקים של המשתתפים ולא לספק הנאה גרידא. מדובר באירועים **פרקטיים** במהותם, והמשתתפים בהם אינם בהכרח פסיביים. בכך, שונים אירועים אלה מן האירועים הקלאסיים המהווים "עינוג ציבורי".

15. נזכיר, בהקשר זה, כי הגדרת "עינוג ציבורי" בחוק רישוי עסקים מתייחסת לאירועי תיאטרון, קולנוע, מחול וכדומה, קרי – אירועים המספקים חוויה אמנותית או תרבותית שאינה פרקטית ואין לה תכלית מלבד הנאה והתרוממות רוח, ודאי לא תכלית עסקית. לא לחינם הסיפא של הגדרת עינוג ציבורי בסעיף 3 לחוק רישוי עסקים מחריגה מתחולת המונח "עינוג ציבורי" הרצאות. והנה, חלק לא מבוטל מן האירועים המתקיימים בנכס הם דווקא הרצאות.

16. המסקנה המתבקשת היא, כי עסקינן בנכס בעל אוריינטציה עסקית מובהקת, שהשימושים בו הם שימושים משרדיים במהותם ונועדו בעיקרם לקדם את עסקיהם וכישוריהם המקצועיים של הבאות והבאים בשערינו. מעת לעת מתקיימים בנכס גם אירועים אחרים, כדוגמת הצגות, ואולם הרושם שלנו הוא כי זהו החריג לכלל.

17. מסקנה זו מתחזקת בקריאת האמור באתר האינטרנט spacing.co.il אליו הפנתה אותו ב"כ המשיב. אתר זה, העוסק בחללי עבודה ברחבי הארץ מתאר את הנכס נשוא הערר כדלקמן:

*ייהאוס הוא חלל עבודה משותף, המשלב סביבת עבודה אנרגטית ומעוררת השראה, נטוורקינג, קהילה פעילה, טכנולוגיה ובית ליצירה וצמיחה. מדובר בחלל קונספטואלי ושלם שמטרתו איננה רק עבודה אלא גם מקום של הנאה ויצירת שיתופי פעולה לצד בילוי, למידה והעשרה. חלל העבודה בן שני מפלסים, כולל משרדים בגדלים שונים להשכרה חודשית, **עמדות עבודה באופן ספייס** וחדרי ישיבה מאובזרים, שניתן לשכור ברמה שעתית/ יומית/ שבועית או חודשית, ספרייה, מרפסת שמש מפנקת ופינות ישיבה מעוצבות. בכל אחת מהקומות מטבח משותף מפנק. בנוסף מתקיימים בהאוס קורסים, סדנאות והעשרות, אירועים, מפגשים חברתיים והרצאות" (ההדגשות – לא במקור).*

18. מנהלת העוררת ביקשה שנתעלם מן האמור באתר spacing הנ"ל, שכן לדבריה אין מדובר באתר של העוררת. אלא שאתר האינטרנט של העוררת המצוי בכתובת housewcw.com כולל טקסט זהה ברובו ומתאר את העוררת ואת הנכס באופן דומה ביותר.

19. עוד כולל אתר העוררת יומן אירועים חודשי. עיון ביומן זה מראה רק מספר קטן של אירועים (מספר בודד של אירועים בכל חודש) כאשר הרוב המכריע של האירועים הם אירועי נטוורקינג, סדנאות והרצאות. תוכן אתר האינטרנט של העוררת אינו חלק מן החומר הראייתי שהוצג בפנינו על ידי הצדדים, אלא שוועדת הערר אינה מוגבלת בדיני הראיות ובסדרי דין (ראו למשל: עמ"נ-10-52655-15 רפאל נ' המועצה האזורית מטה אשר (פורסם בנבו), ומכל מקום – אין מדובר בראיה מרכזית ומכרעת, אלא באישוש ראייתי גרידא.

20. לא זו – אף זו: כאמור לעיל, המונח "עינוג ציבורי" הוא מונח הלקוח מדיני רישוי העסקים. אלא שמן הראיות שהוצגו לנו עולה, כי לנכס נשוא הערר כלל אין רישיון עסק של "עינוג ציבורי". בנסיבות אלה, ניסיונה של העוררת להיחשב "עינוג ציבורי" לצרכי ארנונה בלבד הוא מלאכותי.

21. מנהלת העוררת טענה בפנינו, בהקשר זה, כי נאמר לה במחלקת רישוי העסקים בעיריית רמת השרון כי רישיון עסק לעינוג ציבורי נדרש רק לעסק המכיל 500 איש ומכיוון שהנכס דגן יכול להכיל רק 300 איש – אין צורך ברישיון. אלא שהעוררת לא הציגה תימוכין ואסמכתאות לטענתה, ולהבנתו מדובר בטענה שגויה בעליל. **צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), תשע"ג-2013** (להלן: "צו רישוי עסקים") קובע, ככלל, כי עינוגים ציבוריים מסוגים שונים מחייבים רישיון עסק, **יהא מספר המשתתפים בהם אשר יהא**. ברור למשל, כי אולם קולנוע שמכיל 400 צופים חייב ברישיון עסק, שכן בהפעלתו טמונים סיכונים ממשיים לחיי אדם המחייבים בדיקות ואישורים של רשויות כיבוי אש ומשטרה, לא פחות מאולם קולנוע המכיל 500 צופים.

22. כידוע, עסקים המשמשים לעינוג ציבורי נדרשים לקיים דרישות קפדניות להבטחת שלומו של הקהל המגיע להנות מן המופעים והמצוי בתנאי צפיפות יחסיים. לרישוי עסק יש מחיר כלכלי לא מבוטל, שכן הוא מחייב ביצוע התאמות פיסיות ובטיחותיות, אישורי כיבוי אש ומשטרה, קבלת יעוץ בטיחות מקצועי וכיוצא באלה. אגב, אפשר שזו גם אחת הסיבות לתעריף הארנונה המופחת הניתן לאולמות לעינוג ציבורי. משעה שהעוררת לא נדרשת להוציא את ההוצאות לשם רישיון עסק של עינוג ציבורי נראה כי גם ההצדקה לתעריף ארנונה מופחת פוחתת מאליה.

23. להשלמת התמונה נציין, כי פטור מרישוי עסק לעינוג ציבורי המיועד לפחות מ-500 איש הוא חריג ומתקיים בשני סוגים של עינוגים ציבוריים בלבד: איצטדיונים ואולמות ספורט (פריט 7.7 ד' לצו רישוי עסקים) ואמפיתיאטרון ואירועים המתקיימים תחת כיפת השמיים (פריט 7.7ה' לצו רישוי עסקים). ברי כי חריגים אלה אינם רלבנטיים לנכס נשוא הערר. ניתן להניח, אפוא, כי העובדה שהפעילות בנכס נשוא הערר אינה מחייבת רישוי דווקא מחזקת את גישתו של המשיב בדבר אופי הפעילות הנעשית בנכס.

24. זאת ועוד – אחרת: עיון בצו הארנונה של עיריית רמת השרון מלמד, כי הסיווג אותו מבקשת לעצמה העוררת מתייחס ל"בתי קולנוע ואולמות לעינוגים ציבוריים" (ההדגשה – לא במקור). מכאן, שלא די בכך שיתקיימו אירועי עינוג ציבורי בנכס כדי שהוא יסווג בסיווג זה, אלא הנכס צריך להיות "אולם". מאותה סיבה, לא יהיה זכאי בית קפה או מועדון המקיים הופעות שירה או משחק להיחשב אולם לעינוג ציבורי, כפי שציינה בפנינו – בצדק – ב"כ המשיב, עו"ד עינב סילורה.

25. לית מאן דפליג כי הנכס דנן אינו אולם, כמשמעותו הרגילה והמקובלת של מונח זה, כי אם מבנה משרדים הכולל גם חללים פתוחים, שבהם נעשים אירועים מעת לעת.

26. נוכח כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר ללא צו להוצאות.

27. בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס – 2000, לצדדים עומדת זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

28. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת הערר), התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של העיריה.

29. ניתן והודע בהיעדר הצדדים, היום 19.5.22.

  
מאיר שנהב  
(שופט בדימוס)  
חבר הועדה

  
עו"ד הגר בלייר  
חברת הועדה

  
עו"ד יבין רובלי  
יו"ר הועדה