

**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : ט בטבת תשפב  
13.12.2021  
מספר ערר : 140022223 / 12:17  
מספר ועדה: 12359

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי  
חבר: עו"ד מטרסו אהוד  
חבר: עו"ד פלדמן אהוד מרדכי  
**העורר/ת:**

גולן יגאל תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 1111255  
מספר חוזה: 1012841  
כתובת הנכס: לסר אורי 12

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : מור רוזנבוים  
**נוכחים:**

**העורר/ת:** גולן יגאל

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: מור רוזנבוים

**פרוטוקול**

העורר: גיליתי על החיוב בדיעבד רק בעקבות ביקורת שבוצעה ע"י העירייה שגילתה שאני מחויב על מטרים שאני לא יכולתי לזהות היכן הם. הנתון הזה הביא אותי להבנה ולהכרה שהמחסן שהוא רחוק מהנכס העיקרי הוא בר חיוב בכלל. החל מיום 6/9/2020 המחסן פונה והיה ריק מחפצים.

ב"כ המשיב: מוכח הצהרת העורר ובנסיבות העניין ניתן לסווג את שטח המחסן – שטח של 3.83 מ"ר בהתאם ליעוד המקורי בסיווג תעשייה ומלאכה. זאת עד ליום 15/3/2021.

**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : ט בטבת תשפב  
13.12.2021  
מספר ערר : 140022223 / 12:17  
מספר ועדה: 12359

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי  
חבר: עו"ד מטרסו אהוד  
חבר: עו"ד פלדמן אהוד מרדכי

**העורר: גולן יגאל**

**- נ ג ד -**

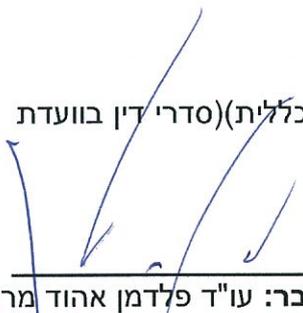
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות הצדדים כמפורט בפרוטוקול.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.12.2021.

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

  
חבר: עו"ד פלדמן אהוד מרדכי

  
חבר: עו"ד מטרסו אהוד

  
יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי

שם הקלדנית: ענת לוי



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : י בטבת תשפב  
14.12.2021  
מספר ערר : 140022804 / 13:13  
מספר ועדה: 12360

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון  
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חיים  
חבר: עו"ד קורן משה

**העורר/ת:**

שביב מרב מזל תעודת זהו  
חשבון לקוח: 11133411  
מספר חוזה: 1036336  
כתובת הנכס: ולנסיה 17  
ע"י ב"כ עו"ד : שביב מרב מזל

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן

**נוכחים:**

**העורר/ת:** שביב מרב מזל

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

**פרוטוקול**

**העוררת:** הנכס לא היה בשימוש עד תחילת מאי 2021. הנכס הזה בבנייה 10 שנים בערך. קיבל טופס 4 בספטמבר 2020 למיטב ידיעתי.

**ב"כ המשיב:** למיטב ידיעתי הטופס 4 יצא ב2.11.2020. אבקש לציין שבקשת העוררת ל330 הגיעה לעירייה ב5.3.21.

**העוררת:** אני מצהירה בפני הועדה כי החל מ3.11.2020 ועד 30.4.2021 לא עשיתי שימוש בנכס והנכס עמד ריק למעט מספר הפריטים שנצפו בביקורת בחודש דצמבר אשר גם הם פונו זמן קצר לאחר מכן. ב"כ המשיב: בנוסבות העניין אסכים להעניק הנחת נכס ריק לעוררת לפי תקנה 13 לתקנות ההסדרים בגין התקופה 3.11.2020 ועד 30.4.2021. הנחה זו בכפוף לזכאות של 6 חודשים הקבועה בתקנות, שעל פי הצהרת העוררת לא נעשה בה שימוש.



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : י בטבת תשפב  
14.12.2021  
מספר ערר : 140022804 / 13:13  
מספר ועדה: 12360

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון  
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חיים  
חבר: עו"ד קורן משה

**העורר/ת:**

שביב מרב מזל תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11133411  
מספר חוזה: 1036336  
כתובת הנכס: ולנסיה 17

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

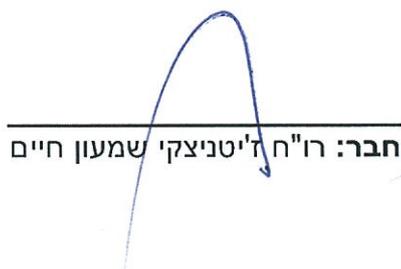
אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים ומברכים אותם על שיתוף הפעולה.  
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.12.2021.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,  
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום  
מיום מסירת ההחלטה.



חבר: עו"ד קורן משה

  
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חיים

  
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: שני מראד.



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : י בטבת תשפב  
14.12.2021  
מספר ערר : 140023426 / 13:48  
מספר ועדה: 12360

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון  
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חיים  
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת:

חילו גורג תעודת זהות [REDACTED], ד"ק קריסטיאן תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11215828  
מספר חוזה: 1122021  
כתובת הנכס: המגדלור 13

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן

נוכחים:

העורר/ת: ד"ק קריסטיאן

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

### פרוטוקול

ב"כ הצדדים: הגענו להסכמות לפיהן יינתן לנכס פטור עפ"י סעיף 330 לפקודת העיריות בתקופה שמיום 1.8.21 ועד ליום 25.8.21.



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : י בטבת תשפב  
14.12.2021  
מספר ערר : 140023426 / 13:48  
מספר ועדה: 12360

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון  
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חיים  
חבר: עו"ד קורן משה

**העורר/ת:**

חילו גורג תעודת זהות [redacted], ד"ק קריסטיאן תעודת זהות [redacted]  
חשבון לקוח: 11215828  
מספר חוזה: 1122021  
כתובת הנכס: המגדלור 13

**- נ ג ד -**

**המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים ומברכים אותם על ההידברות ביניהם.  
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.12.2021.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,  
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום  
מיום מסירת ההחלטה.

חבר: עו"ד קורן משה  
  
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חיים  
  
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: שני מראד



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יא בטבת תשפב  
15.12.2021  
מספר ערר : 140023207 / 11:34  
מספר ועדה: 12361

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת  
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד  
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת:

דרדיקמן זהבה תעודת זהות [REDACTED], ויצמן יוסף תעודת זהות [REDACTED]  
[REDACTED], ויצמן שלמה תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11169488  
מספר חוזה: 1073495  
כתובת הנכס: סמטת אלמונית 7

דרדיקמן זהבה תעודת זהות [REDACTED], ויצמן יוסף תעודת זהות [REDACTED]  
[REDACTED], ויצמן שלמה תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11168321  
מספר חוזה: 1072269  
כתובת הנכס: סמטת אלמונית 7

ויצמן יוסף תעודת זהות [REDACTED], דרדיקמן זהבה תעודת זהות [REDACTED]  
[REDACTED], ויצמן שלמה תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11164504  
מספר חוזה: 1068259  
כתובת הנכס: סמטת אלמונית 7

ויצמן שלמה תעודת זהות [REDACTED], דרדיקמן זהבה תעודת זהות [REDACTED]  
[REDACTED], ויצמן יוסף תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11163015  
מספר חוזה: 1067231  
כתובת הנכס: סמטת אלמונית 7

דרדיקמן זהבה תעודת זהות [REDACTED], ויצמן יוסף תעודת זהות [REDACTED]  
[REDACTED], ויצמן שלמה תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11162309  
מספר חוזה: 1065993  
כתובת הנכס: סמטת אלמונית 7

ויצמן שלמה תעודת זהות [REDACTED], דרדיקמן זהבה תעודת זהות [REDACTED]  
[REDACTED], ויצמן יוסף תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11158164  
מספר חוזה: 1061809  
כתובת הנכס: סמטת אלמונית 7

ויצמן שלמה תעודת זהות [REDACTED], דרדיקמן זהבה תעודת זהות [REDACTED]  
[REDACTED], ויצמן יוסף תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11150398

מספר חוזה: 1053828  
כתובת הנכס: סמטת אלמונית 7

ויצמן יוסף תעודת זהות [REDACTED], דרדיקמן זהבה תעודת זהות [REDACTED]  
[REDACTED], ויצמן שלמה תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11150148  
מספר חוזה: 1053565  
כתובת הנכס: סמטת אלמונית 7

דרדיקמן זהבה תעודת זהות [REDACTED], ויצמן יוסף תעודת זהות [REDACTED]  
[REDACTED], ויצמן שלמה תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11137333  
מספר חוזה: 1040480  
כתובת הנכס: סמטת אלמונית 7

ויצמן שלמה תעודת זהות [REDACTED], דרדיקמן זהבה תעודת זהות [REDACTED]  
[REDACTED], ויצמן יוסף תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11135836  
מספר חוזה: 1038859  
כתובת הנכס: סמטת אלמונית 7

דרדיקמן זהבה תעודת זהות [REDACTED], ויצמן יוסף תעודת זהות [REDACTED]  
[REDACTED], ויצמן שלמה תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11116158  
מספר חוזה: 1017796  
כתובת הנכס: סמטת אלמונית 7

דרדיקמן זהבה תעודת זהות [REDACTED], ויצמן יוסף תעודת זהות [REDACTED]  
[REDACTED], ויצמן שלמה תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11088165  
מספר חוזה: 988249  
כתובת הנכס: סמטת אלמונית 7

דרדיקמן זהבה תעודת זהות [REDACTED], ויצמן יוסף תעודת זהות [REDACTED]  
[REDACTED], ויצמן שלמה תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11035393  
מספר חוזה: 932433  
כתובת הנכס: סמטת אלמונית 7

דרדיקמן זהבה תעודת זהות [REDACTED], ויצמן יוסף תעודת זהות [REDACTED]  
[REDACTED], ויצמן שלמה תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11169491  
מספר חוזה: 1073493  
כתובת הנכס: סמטת אלמונית 7  
ע"י ב"כ עו"ד : וחניש מנשה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : ליאת אדלר

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: חזי קורן, ויצמן שלמה  
ב"כ העורר/ת עו"ד : וחניש מנשה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: ליאת אדלר

**פרוטוקול**

ב"כ הצדדים: הגענו להבנות לפיהן החל מיום 1.2.21 ועד ליום 12.6.21 הנכסים יקבלו פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, נכס לא ראוי לשימוש וזאת מבלי לגרוע מהנחת נכס ריק שניתנה לנכסים, כל אחד לפי המועדים שהוענקו לו.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יא בטבת תשפב  
15.12.2021  
מספר ערר : 140023207 / 11:34  
מספר ועדה: 12361

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת  
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד  
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת: דרדיקמן זהבה, ויצמן יוסף, ויצמן שלמה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

בהתאם להצהרת ב"כ המשיב הערר מתקבל בחלקו; לנכס ניתן בזמנו פטור בהיותו לא ראוי לשימוש החל מיום 13/6/21. בהתאם להצהרת ב"כ המשיב מועד מתן הפטור מוקדם ויחול החל מיום 1/2/21. אין באמור כדי לפגוע בהנחת נכס ריק שניתנה לכל אחד מהנכסים כמפורט בכתב התשובה.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.12.2021.

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

חבר: ישראלי יעקב, רו"ח  
שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : יז בטבת תשפב  
21.12.2021  
מספר ערר : 140023112 / 11:20  
מספר ועדה : 12364

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון  
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון  
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

**העורר/ת:**

גטאס נאהידה תעודת זהות [REDACTED] גטאס עבד תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 10753595  
מספר חוזה: 621571  
כתובת הנכס: החרוב 21

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : נטלי בן דוד ועו"ד אמיר מורצקי

**נוכחים:**

**העורר/ת:** גטאס עבד, גטאס נאהידה

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
**ב"כ המשיב עו"ד:** נטלי בן דוד ועו"ד אמיר מורצקי

**פרוטוקול**

**העוררת:** לאחר שהובהר לי המצב המשפטי אני מבקשת למשוך את הערר ללא צו להוצאות.

**ב"כ המשיב:** אין לי התנגדות.

תאריך : יז בטבת תשפב  
21.12.2021  
מספר ערר : 140023112 / 11:20  
מספר ועדה : 12364

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון  
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון  
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת: גטאס נאהידה, גטאס עבד

- נ ג ד -

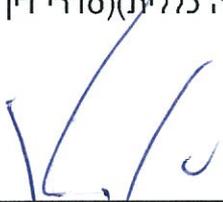
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

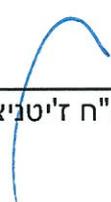
### החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.12.2021.

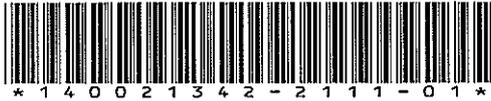
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

  
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

  
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

  
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ענת לוי



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יח בטבת תשפב  
22.12.2021  
מספר ערר : 140021342 / 11:35  
מספר ועדה : 12365

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת  
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד  
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת:

וינברג סמדר תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11026737  
מספר חוזה: 923282  
כתובת הנכס: בוגרשוב 69  
ע"י ב"כ עו"ד : וינברג סמדר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : נטלי בן דוד

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: וינברג סמדר  
ב"כ העורר/ת עו"ד : וינברג סמדר

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: נטלי בן דוד

פרוטוקול

ב"כ הצדדים: לצורכי פשרה בלבד, מבלי להודות צד בטענות משנהו, ולשם סילוק סופי ומוחלט של כל הטענות מושא הערר שבכותרת, מוסכם בין הצדדים כי החל מ- 15/11/2018 ועד 15/11/2021 גודל הנכס לחיוב בארנונה יעמוד על 46 מ"ר כולל.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יח בטבת תשפב  
22.12.2021  
מספר ערר : 140021342 / 11:35  
מספר ועדה: 12365

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת  
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד  
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת: וינברג סמדר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

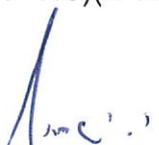
**החלטה**

ניתן תוקף של החלטה להסכמה של הצדדים כאמור לעיל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.12.2021.

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

  
חבר: ישראלי יעקב, רו"ח

  
חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה

  
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : יח בטבת תשפב  
22.12.2021  
מספר ערר : 140023320 / 12:04  
מספר ועדה : 12365

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת  
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד  
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

**העורר/ת:**  
זיואל השקעות בע"מ חברה פרטית, בית דרור בע"מ חברה פרטית

חשבון לקוח: 11120775  
מספר חוזה: 1025751  
כתובת הנכס: הברזל 19  
ע"י ב"כ עו"ד : לפין רון

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
ע"י ב"כ עו"ד : שרון רפאלי קלר

**המשיב:**

**נוכחים:**

**העורר/ת:** בית דרור בע"מ, זיואל השקעות בע"מ – אין נוכחות  
**ב"כ העורר/ת עו"ד :** לפין רון – אין נוכחות

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
**ב"כ המשיב עו"ד:** שרון רפאלי קלר

**פרוטוקול**

**ב"כ המשיב:** הבוקר שוחחתי עם ב"כ העוררת וסוכם בנינו שאודיע להלן: לאחר עיון בנספחים שצורפו לכתב הערר והתוספת שצורפה, המשיב מסכים לקבל את הערר באופן שחברת אלטשולר שחם הוריזון בע"מ תירשם כמחזיקה בנכס נושא הערר החל מיום 1/7/2021.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יח בטבת תשפב  
22.12.2021  
מספר ערר : 140023320 / 12:04  
מספר ועדה : 12365

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת  
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד  
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת: זיואל השקעות בע"מ, בית דרור בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

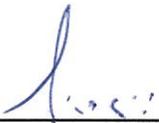
החלטה

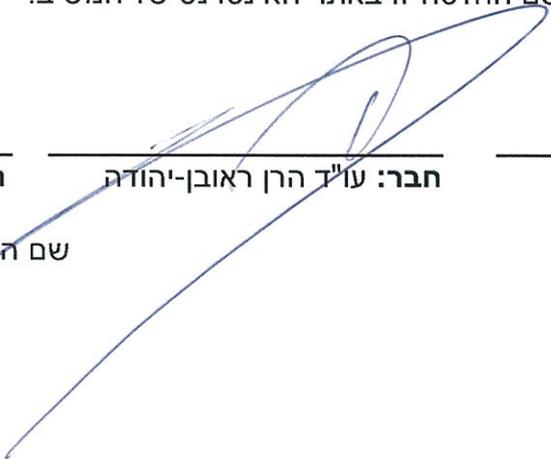
הערר מתקבל באופן שחברת אלטשולר שחם הורזון בע"מ תירשם כמחזיקה בנכס נושא הערר החל מיום 1/7/2021.

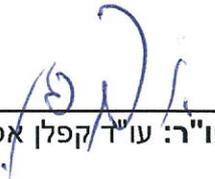
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 22.12.2021.

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

  
חבר: ישראלי יעקב, רו"ח

  
חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה

  
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : כד בטבת תשפב  
28.12.2021  
מספר ערר : 140023336 / 12:44  
מספר ועדה : 12368

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון  
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון  
חבר: עו"ד קורן משה

**העורר/ת:**

ויטקובסקי אחזקות (1997) בע"מ חברה פרטית [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11207754  
מספר חוזה: 1113713  
כתובת הנכס: אלון יגאל 57

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד: ליאת אדלר**

**המשיב:**

**נוכחים:**

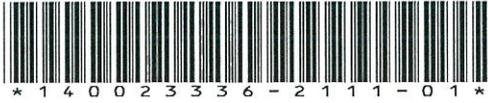
**העורר/ת: ויטקובסקי אחזקות (1997) בע"מ  
ללא נוכחות**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: ליאת אדלר**

**פרוטוקול**

נעשתה שיחה טלפונית מול יעקב נציג החברה. בשיחה ביקש למשוך את הערר ללא הוצאות עקב מצבו הרפואי שלא מאפשר לו לקיים את ההליך.

ב"כ המשיב: בנסיבות אלה אני מסכימה לבקשה.



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : כד בטבת תשפב  
28.12.2021  
מספר ערר : 140023336 / 12:44  
מספר ועדה: 12368

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון  
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון  
חבר: עו"ד קורן משה

**העורר/ת:**  
ויטקובסקי אחזקות (1997) בע"מ

**- נ ג ד -**

**המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

אנו מוחקים את התיק ללא צו להוצאות.  
נאחל לנציג העוררת רפואה שלמה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.12.2021.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

משה קורן

חבר: עו"ד קורן משה

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: שני סדן



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כה בטבת תשפב  
29.12.2021  
מספר ערר : 140023085 / 10:49  
מספר ועדה: 12369

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת  
חבר: אהוד פלדמן, עו"ד

#### העורר/ת:

זולפין יגאל תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 10302193  
מספר חוזה: 206350  
כתובת הנכס: מסילת ישרים 22

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד: ליאת אדלר

נוכחים:

העורר: זולפין יגאל  
זולפין ציונה  
צד שלישי: מורה-צדק שושנה  
מורה-צדק ליאור

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: ליאת אדלר

#### פרוטוקול

שושנה מורה צדק: אני נמצאת בנכס 44 שנים. מאז שאני גרה שם אני משלמת ארנונה.

בנה של שושנה: אמא שלי גרה שם 44 שנים, אדון יגאל פלש לשם ופעל שם בתור מספרה ולאחר מכן בתור מחסן עד לפני 17 שנים. הדירה של אמא שלי בדמי מפתח והעו"ד שמטפל בה אמר שהמחסן שייך לדירה. הדירה היא ירושה של 10 אנשים והדירה הזו היא בדמי מפתח ואמא שלי גרה בה, אמא שלי לא קשורה ליורשים. העו"ד אמר שהמחסן שייך לדירה לפני יותר מ-30 שנה לאבא שלי והוא לא עשה כלום.

שושנה: יגאל לא נמצא שם 17 שנה.

ליאור בנה של שושנה: הוא עשה את זה קודם כל מספרה ואחרי שהמספרה נסגרה הוא הפך את זה למחסן. אבא שלי העיף לו את הדברים לפני 4 או 5 שנים.

יגאל: אני שילמתי ארנונה גם לאחר שהם פלשו. בעלה של שושנה פרץ את המנעול ולקח בלטות עתיקות שהיו שם לפחות לפני 10 שנים. הפסקנו לשלם כאשר ראינו שזרקו את הדברים מתוך המחסן בערך לפני 5 שנים.

ליאור: להצעת הועדה אני מסכים שיהיה הוגן שנעביר את רישום החזקה על שם אמי החל מ-01.01.17 שע"פ הערכתנו זה המועד שבו פינינו את החפצים של העורר מהמחסן לאחר שפלש אליו ונהנה ממנו 40 שנה.

העורר: ישנה בעיה עם הפחים שהתעוררה לאחר המועד שבו פינינו אותנו מהנכס ואני מבין שהנושא הזה לא בסכמות הועדה.

תאריך : כה בטבת תשפב  
29.12.2021  
מספר ערר : 140023085 / 10:49  
מספר ועדה: 12369

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת  
חבר: אהוד פלדמן, עו"ד

העורר:  
זולפין יגאל

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

העורר הגיש הודעת חדילה למשיב לפיה אינו מחזיק בנכס, הודעה זו הוגשה ביום 20.04.19. ב"כ המשיב הסכימה להעביר את החזקה בנכס על שם גברת שושנה מורה-צדק (מורסדג) ת"ז 69469468 החל ממועד זה.

בהחלטת הוועדה מיום 06.10.21 הורנו לעורר למסור למשיב את פרטי מי שלדבריו פלשו לנכס. ב"כ המשיב בהגינותה עשתה מאמץ לאיתור שושנה מורה-צדק ובנה ליאור שהתייצבו היום לדין. שושנה ובנה הצהירו בפנינו כי מר ציון מורה-צדק ז"ל סילק את חפציו של העורר מהמחסן נושא הערר לפני כ-5 שנים.

מועד זה מתיישב עם הצהרתו של העורר לפנינו כי הוא הפסיק לשלם ארנונה לפני כ-5 שנים ובסמוך לאחר שחפציו פונו מהמחסן.

מהעדויות שנשמעו בפנינו עלה כי החל מיום 01.01.17 העורר אינו מחזיק עוד בנכס נושא הערר. לאור כל האמור, ועל אף שהודעת החדילה נמסרה מאוחר יותר ולאור הצהרות הנוכחים בפנינו אנו מורים על רישום גברת שושנה מורסדג כמחזיקה בנכס החל מיום 01.01.17. אנו מודים למר ליאור מורסדג שעשה מאמץ להגיע להסכמה בעניין זה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.12.2021.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: שני סדן

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עררים מס': 140020700

140021721

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון וייסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: תיאטרון אורנה פורת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

### החלטה

ערר זה עניינו נכס ברח' בלפור 30, תל אביב שדי' בשטח כולל של 896 מ"ר אשר מסווג ברובו כבניינים שאינם משמשים למגורים, אשר רשום בספרי העירייה כמספר ח-ן לקוח 10481876, 10800100, 10800101, 10601807 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, לקבלת סיווג לפי ס' 3.3.8 לצו הארנונה.

### טענות הסף

1. המשיב העלה טענה של השתק בנוגע לנכס אחר והכרעות אחרות של ועדת ערר. מדובר בטענה שלא הועלתה בעבר ולא הוצגה בשלב הראיות בכדי שנוכל לבדוק באם מדובר באותו מסד עובדתי אם לאו. לפיכך הטענה נדחית.
2. טענה נוספת עוסקת בשאלת הגשת ההשגה. המשיב טוען כי יש לדחות את הטענות העוסקות בשנת 2019 עקב איחור בהגשת ההשגה. בנקודה הזאת אנו דוחים את הטענה עקב כשל בסיסי בנושא. יוסבר, כי הודעות השומה נשלחות לנישומים בדואר רגיל. על הודעת השומה אמנם יש תאריך אך אין כל דרך לדעת מתי נשלחה ההודעה בפועל ומתי הגיעה לנישום. הנישום נתן גרסה לפיה עולה כי הוא הגיש את ההשגה במועד שכן לגרסתו הודעת השומה התקבלה אצלו רק בחודש מרץ 2019. המשיב טוען, כי ההודעה הונפקה ביום 17.12.2018 אך אין לו טענה בנוגע למתי נשלחה בפועל. ספק שכזה לטעמנו עומד לטובת הנישום שכן זכות ההשגה והערר הינם זכויות בסיסיות ואין לבטלן עקב טענת סף אלא בנסיבות חד משמעיות.

### רקע

3. העוררת הינה עמותה הפועלת בתחום התרבות ומעלה הצגות ילדים ונוער.
4. המחלוקת עוסקת בנכס ברחוב בלפור 30 ת"א בו קיים אולם מבואה שבו, נטען, כי עולות הצגות ופעילות עונג שבת.

5. העורר הגיש תצהיר מטעמו בו תיאור את הפעילות בנכס.
6. המשיב הגיש תצהיר חוקר השומה, מר רוני וקנין.
7. הצדדים הגישו סיכומים מטעמם.

### טענות העוררת

בנכס קיים אולם מבואה בו מתקיימות הצגות שונות לילדים ובעיקר במסגרת עונג שבת בשיתוף עם עיריית תל אביב. בנוסף מתקיים בנכס חזרות, סדנאות, אחסון תלבושות, מתפרה ומכבסה.

### טענות המשיב

8. הנכס משמש כחלק מפעילות העסקית של העוררת וכמשרדים להנהלה שלה. בנכס יושבים אנשי שיווק, הנהלה וכיו"ב.
9. פעילות "התיאטרון" היא קטנה ושולית.

### הכרעה

10. בתמצית יובהר כדלקמן:
11. מבחינה עובדתית הכרעתנו היא כי מדובר בנכס שהשימוש בו הינו כתיאטרון. כוונתנו כי כל השימוש בנכס הינו לשם קיומו של תיאטרון אורנה פורת: בנכס ישנם משרדים המשמשים את הנהלה ומכירות וכיו"ב; בנכס יש מחסני תלבושות; בנכס יש מתפרה ש תלבושות תיאטרון; בנכס יש מכבסה של התיאטרון; בנכס יש חלל המשמש להצגות ילדים (וכפי שהוכח בפנינו מדובר בהצגות בשיתוף עם עיריית תל אביב); בנכס מתקיימות חזרות להצגות; בנכס יש סדנאות תיאטרון; אלו רק דוגמאות המלמדות, כי "השימוש" בנכס הינו כמכלול בלתי נפרד אחד- כתיאטרון.
12. לגבי הרובד המשפטי הרי שההכרעה מתבססת על שלושה אדנים עיקריים: עדיפותו של סיווג ספציפי על שיווי, על סיווג של נכס בהתאם לשימוש עיקרי בו ועל פרשנות תכליתית של ס' 3.3.8 לצו הארנונה. שלושת רכיבים אלו מטים את הכף לטובת קבלת הערר שכן ברי, כי השימוש העיקרי בנכס הוא כתיאטרון וכי לגישתנו פרשנות תכליתית של הסעיף מובילה למסקנה כי מטרת המחוקק הייתה להקל על מוסדות תיאטרון ולא רק על אולם באשר הוא אולם (כדוגמא המחוקק התכוון להקל על תיאטרון "הבימה" למשל ולא על בעל אולם המשכיר את האולם כעסק / כנכס מניב). במיוחד נכון הדבר לטעמנו כאשר האפשרויות לסיווג הנכס הינן בין סיווג ספציפי לשיווי.

### סיווג של נכס בארנונה

13. בפרשת מישל מרסיה נקבע בנוגע לסיווג ספציפי מול שיווי:

"לדידי, נוטה הכף גם על פי השכל הישר שלעולם יש לו מקום, לעבר הגדרה פוזיטיבית וספציפית הקיימת בצו מאשר לקטגוריה שיורית שבו, שבצידה תעריף גורף שאינו מתחשב בטיבם ובמהותם הייחודית של הנכסים (העדפה פרשנית אליה נשוב ונידרש בפסקה ל"א). הדבר נכון גם ממידת ההגינות" ברמ 4021/09 **מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ"**;

14. בנוגע לשימוש עיקרי ההלכה הפסוקה היא, שנכס יסווג בארנונה בהתאם שנעשה בנכס (ראה: סעיף 32 לעצמ 803/15 **עיריית פתח תקווה נ' קונטאל אוטומציה**, להלן: "פס"ד קונטאל").

15. בהקשר לכך נפסק, כי אם ביחידת שטח מסוימת נעשה שימוש מעורב, אזי סיווגה בארנונה יקבע בהתאם לשימוש העיקרי שנעשה בה (ראה: בר"ם 10139/05 א.ש. **סקסון נ' מנהל הארנונה במועצה המקומית כפר שמריהו**, להלן: "פס"ד סקסון").

16. לעניין פרשנות הסעיף נכתב בא' ברק לגבי מהות כלל התכלית, כי:

"את לשון החקיקה יש לפרש באופן שיגשים את תכליתה. מבין המשמעויות (הלשוניות) השונות שהטקסט החקיקתי סובל (כיצירה לשונית) יש לבחור באותה משמעות (משפטית) המגשימה את התכלית המונחת ביסוד הטקסט החקיקתי. אם מספר משמעויות (לשוניות) מגשימות את תכליתו של הטקסט החקיקתי, ש לבחור באותה משמעות אשר יותר מכל משמעות אחרת מגשימה באופן המלא ביותר את תכליתה של החקיקה . . . זוהי אמת המידה העיקרית על פיה ניתן מובן לטקסט משפטי . . . זהו 'עקרון העל' של הפרשנות" (ראה: עמ' 85 לא' ברק כרך שני)

17. ובע"א 481/73 **רוזנברג נ' שטסל**, פ"ד כט(1) 516,505 נפסק בהקשר זה, כי:

"חוק הוא מכשיר לשם ביצועה של מטרה חקיקתית, ולכן הוא צריך פרשנות לפי המטרה הגלומה בו".

18. 19. בנוסף, ראה ברמ 2970/15 **מכבי שירותי בריאות נ' מנהל הארנונה בעיריית גבעתיים**, בו קבע בית המשפט העליון כי משרדי ההנהלה אף הם חוסים תחת הפטור החלקי מארנונה הניתן לקופת חולים, הואיל ומשרדי הנהלת המחוז חיוניים לפעילותה ומשמים אותה לצורך פעילותה. הוא הדין במקרה דנן.

סוף דבר

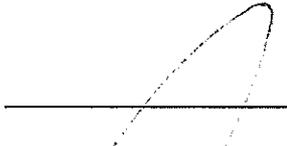
19. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל.

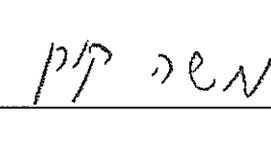
20. המשיב ישא בהוצאות העוררת בסך של 5,000 ₪.

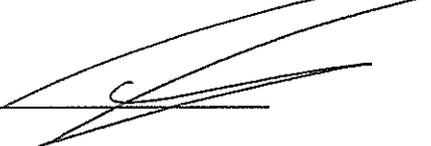
ניתן בהעדר הצדדים היום : 14.12.2021.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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

  
חבר: רו"ח שמעון זיטניצקי  
קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד משה קורן

  
יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

ערר מס' 140020658

בפני חברי ועדת ערר:  
יו"ר: עו"ד גדעון וייסמן  
חבר: עו"ד משה קורן  
חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

העורר: משה כהן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

- נ ג ד -

צד ג': יעקב עובדיה

### החלטה

ערר זה עניינו נכס ברח' שד' ירושלים 17 בשטח של 75 מ"ר ומסווג מחסנים כלליים, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000418593 ח-ן לקוח 10833206 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העורר ע"י המשיב כי הוא אינו המחזיק בנכס.

### רקע

1. העורר היה המחזיק של הנכס ורשום כך בספרי העירייה מיום 7.8.2011 ועד ליום 26.8.2019;
2. לעורר טענות, כי על פי הסכם השכירות עם בעל הנכס הוא אינו אומר להירשם כמחזיק שכן אינו אמור לשלם את דמי הארנונה.
3. לפיכך צורך כצד ג' להליך בעל הנכס, שטען כי העורר החזיק בפועל בנכס ממאי 2007 וכי בהתאם להוראות בית המשפט הנכבד בעת"מ 1032-05-16 הועברה החזקה בנכס אל העורר כדין.
4. התקיים דיון הוכחות במסגרתו הוצג הסכם השכירות וההליך המשפטי.
5. הצדדים הגישו סיכומים מטעמם.
6. לפיכך עיקר המחלוקת הינה סביב שאל המחזיק בשטח.

### טענות העורר

7. כי על פי הסכם השכירות הוא לא אמור לשאת בחיובי ארנונה.

8. כי החיוב של המשיב הינו חיוב רטרואקטיבי.

#### טענות צד ג'

9. כי העורר החזיק בפועל עוד זמן רב לפני המועד שנרשם בספרי העירייה.

10. כי הוא והעורר פעלו בהתאם להוראות בית המשפט הנכבד, וכי כל שנעשה נעשה באישור בית המשפט הנכבד.

#### טענות המשיב

11. כי מדובר בסכסוך מחזיקים שאין המקום כאן להכריעו.

12. כי אין חיוב רטרואקטיבי שכן רישום העורר נעשה כדין וברשות בית המשפט.

13. כי מבחינה עובדתית העורר אכן החזיק בנכס.

#### דיון

14. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב ויש לדחות את הערר.

15. להלן הנימוקים:

15.1. אין מחלוקת עובדתית כי העורר החזיק בנכס עובר לרישום בספרי העירייה ועד להודעה על הפסקת החזקה.

15.2. אין מחלוקת כי בית המשפט הנכבד אישר את חיוב הנכס (כמו כל המתחם בו הוא נמצא) החל מיום 7.8.2011;

15.3. המשיב פעל בהתאם לחובתו וסמכותו להעברת החזקה בהתאם להסכם שכירות שהוצג לו;

15.4. נטען ולא נסתר על ידי צד ג' כי הוא גם אמר לעורר כי העברת החזקה עומדת לקרות וכי היא תגרור חיוב בנוגע לשנים אחורה;

15.5. אין מחלוקת כי למשיב אין את היכולת והסמכות להכריע במחלוקת בין מחזיקים - העורר וצד ג'. ניתן גם לומר, כי האחריות על העורר לפעול במסגרת הערכאות המתאימות לקבלת פסק דין מתאים וככל שלא עשה כן הרי שהדבר פועל כנגדו. יוזכר, כי גם לערכאה זאת כלים מוגבלים להכריע בשאלות כאלה שהינן קשורות לדיני החוזים וכיו"ב. שוב יוזכר, כי עובדתית אין מחלוקת כי הנכס הוחזק בפועל על ידי העורר!

16. כפי שנאמר בעמ"נ 266/04 בעניין טרכטינגויט שצוטטה על ידי המשיב: "המחוקק ביקש, כאמור, לפטור את העירייה מלהכריע במחלוקות המתגלעות חדשות לבקרים בין בעלי נכסים, ברי חוב בארנונה, לבין מחזיקיהם, או שוכריהם..."

### סוף דבר

17. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.

18. לפנים משורת הדין ובנסיבות העניין לא מצאנו להשית הוצאות על העורר.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 14.12.2021.

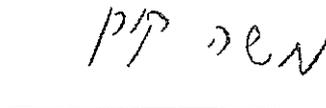
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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



חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד משה קורן



יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

בפני חברי ועדת ערר:  
יו"ר: עו"ד גדעון וייסמן  
חבר: עו"ד משה קורן  
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: רזיאל ואח'

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו



### החלטה

ערר זה עניינו בשטח הנמצא בנכס ברחוב ברודצקי 43, ת"א.

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררים ע"י המשיב, כי אין לחייב חלק בארנונה.

### טענות העוררים

1. מדובר בשטח משותף בבניין הרשום כבית משותף בבניין שאינו משמש כמגורים ואין בו אף מחזיק ביותר מ-80%.
2. המשיב התרשל בהוצאת הודעות השומה. הנישומים אינם הנישומים הרלוונטיים.
3. כי לשיטת המשיב מי שבאמת מחזיק בשטח היא חברת עמיגור.

### טענות המשיב

4. המשיב טען בסיכומיו כי יש לקבל את הערר חלקית. כלומר, גם אם תתקבל עמדת העוררים כי אין מישהו אחד שעושה שימוש בחניה, הרי שמכוון שלא מדובר בבניין המשמש למגורים יש לחייב את בעלי הנכס, אך כי יש לעדכן את רשימת הנישומים (אך כרגע לא ניתן לעשות כי מכוון שהמידע לא זמין מהטאבו. המשיב הסביר כי נסח הטאבו המרוכז המפרט את בעלי הנכס מוקפא לרישום).

### דיון

5. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב, אך גם לפי עמדתו, יש לקבל את הערר.
6. יוסבר, כי גם לשיטת המשיב מי שאמור להיות מחויב הינם בעלי הנכס, אך שאין הוא יכול לקבוע מיהם במדויק.

7. אנו סבורים שלפיכך לא ניתן לחייב את העוררים או מי מהם אלא המשיב צריך לבחון את המצב העובדתי/ המשפטי ואז להוציא שומה מסודרת לכלל בעלי הנכס.
8. יחד עם זאת אנו סבורים כי יש לקבל את עמדת המשיב לפיה ניתן לחייב את בעלי הנכס וזאת מהטעמים הבאים:
- 8.1. הוכח בפנינו כי השטח הרלוונטי משמש לחניה.
- 8.2. הוא משמש את בעלי הנכס (ולצורך קביעה זאת אנו מתייחסים לעובדה כי בעל נכס המרשה לשוכר או למי מטעמו להשתמש בחניה הרי שזה כמו שהוא היה משתמש בנכס בעצמו.
- 8.3. אנו מקבלים את עמדת העוררים, כי אין שימוש ייחודי בחניה אך אנו מקבלים את עמדת המשיב כי מכוון שלא מדובר בבניין המשמש כמגורים הרי שלפי ס' 1.3.1 ח' יש לחייבו בארנונה.
- 8.4. עיקר המחלוקת הפרשנית בין הצדדים עוסקת בשאלת פרשנות ס' 1.3.1 ז. העוררים טוענים כי סעיף זה חל על כל שטח ואילו המשיב טוען, כי מדובר רק בשטח בנוי ולא בתצר או חניה משותפת.
- 8.5. אנו מצאנו לקבל את עמדת המשיב מהטעם הפשוט כדלקמן: קריאת צו הארנונה ס' 1.3.1 שלו העוסק באיזה שטחים ניתן לחייב ואיזה לא מלמדת, כי יש לקרוא את שני הסעיפים שבדיון בפנינו ברצף ולהבינם ביחד. האחד (ס' 1.3.1 ז) עוסק בשטח משותף בבניין או בקומה שאינו משמש למגורים ואילו השני עוסק בתצר בבנין שאינו משמש למגורים. לדעתנו לא ניתן להבין את הסעיפים האלו אלא כעמדת המשיב שכן חזקה שהמחוקק לא ביקש לייצר סתירה אלא מתייחס לשני מצבים שונים: האחד, מצב שבו יש שטח בבניין עצמו והשני בשטח חצר המשמש לחניה, אחסנה וכיו"ב כפי שמפורט בסעיף. האמור לעיל, מצטרף לנימוקים האחרים שהביא המשיב מהפסיקה.
- 8.6. נזכיר כי ככל שיש חברת ניהול בנכס, כפי שנרמז על ידי העוררים, שהיא מחזיקה בשטח הזה הרי שעליהם כבעלי הנכס או כמי מטעמם היה להודיע לעירייה על העברת המחזיק בנכס ומשלא עשו כן אין להם להלין אלא על עצמם. ממילא כפי שעלה משמיעת הראיות הרי שבעלי הנכס או מי מטעמם הם אלו שעושים שימוש בנכס.

## סוף דבר

9. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל במובן זה שהחוב יתבטל ושהמשיב יוציא חוב לכלל בעלי הנכס (או למי שהועברה החזקה בפועל) כאשר הראיות המתאימות מהטאבו יהיו בפניו.
10. יחד עם זאת אנו דוחים את טענת העוררים, כי אין מקום לחייבם במובן הבסיסי מכוון שהשטח אינו בר חוב.
11. בנסיבות העניין לא מצאנו לקבוע צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 28/12/21

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת לוי

משה קורן

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

ועדת הערר לענייני ארנונה  
שליד עיריית תל אביב

ערר מס': 140008722



בפני חברי ועדת ערר:  
יו"ר: עו"ד גדעון וייסמן  
חבר: עו"ד משה קורן  
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: מרום פאר נדלן בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

### החלטה

ערר זה עניינו נכס ברח' הצפירה 17 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב כי הוא אינו המחזיק בנכס.

### רקע להליכים בערר

1. ערר זה הוגש בראשיתו בנושא איחור בהשגה ועוד טענות העוסקות בנוגע לחיוב עקב שינוי מחזיק.
2. נושא האיחור בהגשת ההשגה נדון על ידי הרכב אחר של ועדת הערר וביום 2.8.19 נדחתה הטענה. ערעור מנהלי שהוגש נדחה במסגרת עמ"נ 49979-09-19 ע"י כבוד השופט ח. ברנר.
3. העוררת העלתה טענות שונות כגון בנוגע לחיוב רטרואקטיבי וזהות המחזיק בעוד המשיב טען, כי סמכות הועדה הוא לדון רק בשאלת המחזיק.
4. מדובר במחלוקת רבת שנים ומפוצלת אך בבסיסה ניתן לתמצת כי המשיב על סמך המידע שהיה בפניו קבע כי העוררת הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.
5. העוררת הגישה השגה על עמדה זאת. כאמור לעיל התקיימו הליכים שונים בנושא אך בסופו של יום בפני הרכב זה עומדת רק שאלה זאת להכרעה.
6. התקיים דיון הוכחות במסגרתו לא התקיימו חקירות נגדיות שכן המצהיר הגיע כשאינו מיוצג, כשאינו יודע את השפה, ללא מתורגמן וכשהוא לא מכיר את תצהירו.
7. הצדדים הגישו סיכומים מטעמם.
8. ניתן לקבוע, כי עיקר המחלוקת הינה עובדתית וסביב שאלת נטלי ההוכחה והבאת הראיות.

### טענות העוררת

9. העוררת החזיקה חלקים שונים בנכס, אך היא אינה המחזיקה.
10. מי שהחזיק בנכס והנישום הנכון הינה חברת ראד ניהול מבנים בע"מ.
11. לא ניתן לקבוע כי העוררת היא המחזיקה. המשיב גם לא פרט מעולם למה לדעתו ההחזקה היא של העוררת.
12. נטל ההוכחה בנושא צריך לעבור למשיב.
13. ההחלטה של המשיב לא מפורטת ומקפחת.
14. העוררת לא יודעת מהו סכום החוב.
15. העוררת עושה שימוש לרעה בכוח שלטוני.
16. דרישת חיוב רטרו אקטיבי אינה חוקית.

### טענות המשיב

17. בבסיס הדברים מפרט המשיב את טענתו הבסיסית כי העוררת היא המחזיקה וכי יש לדחות את הערר. הרישום נעשה כדין על ידי המשיב ועל סמך מסמכים החלטות שיפוטיות.

### דיון

18. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב ויש לדחות את הערר.
19. העובדות הקובעות לדעתנו הן:
  - 19.1. אין חולק כי הנכס בתקופה הרלוונטית הינה בבעלת הגבי' יחיה מולוק ומר יעקבי נאג'ד.
  - 19.2. בשנת 2000 נחתם בין בעלי הנכס לחברת חן ראד ניהול מבנים בע"מ (להלן: "חברת ראד") הסכם ניהול.
  - 19.3. המשיב העביר את החזקה בנכס בחלקו על שם חברת ראד.
  - 19.4. בשלב מסוים בחר המשיב להעביר את החזקה במשותף על שם בעלי הנכס גם כן.
  - 19.5. חברת ראד נכנסה להליכי פירוק.

- 19.6. במסגרת ערעור מנהלי נדחתה עמדת המשיב להעביר את החזקה על שם הבעלים.
- 19.7. יחד עם זאת במסגרת ההליך התגלה למשיב כי הוקמה חברה חדשה, היא העוררת, וכי הועברו אליה זכויות הניהול.
- 19.8. עוד קרה בהליך זה שכבוד השופטת ר. רונן קבעה בהחלטתה כי המשיב יכול היה להעביר את החזקה על שם העוררת.
- 19.9. המשיב העביר את החזקה על שם העוררת.
- 19.10. העוררת הגישה השגה בשנת 2013.
- 19.11. מאז ועד היום מתנהלים הליכים אלו כאן.
20. הנימוקים לדחיית הערר הינם:
- 20.1. המשיב ביסס ראייתו את העובדות שביססו את החלטתו להעביר את החזקה (צורפו מסמכים הנוגעים למערכת היחסים בין חברת ראד, בעלי הנכס והעוררת במסגרת הליכי הפשי"ר וההליכים בפני כבוד השופטת רות רונן מהם ניתן לבסס כי העוררת באה בנעלי חברת ראד).
- 20.2. העוררת לא הביאה למעשה ראיות לתמוך בעמדתה. יתרה מכך, עיון בתצהיר מטעם העוררת מלמד, כי לא הוצגה גרסה עובדתית מלאה לגבי המצב העובדתי אלא בעיקר העוררת דחתה את עמדת המשיב. העוררת לא פירטה מה הקשר שלה לנכס ולבעליו, מה בדיוק כלל הסכם הניהול, האם גבתה שכירות, האם ניהלה את הנכס ממתי עשתה כן וכיו"ב.
- 20.3. אם בכלל אז ניתן לקבוע כי בתצהיר מטעם העוררת יש הודאה חלקית בכך כי העוררת החזיקה בחלקים בנכס.
- 20.4. לא שוכנענו ברמת נטל ההוכחה הנדרש, כי הנכס אינו בחזקתה של העוררת (ע"א 4457/98 בידור נאה נ' עיריית חיפה; עמ"נ 114/05 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' חברת עדן יפו; ע"ש 417/95 מפעל מתכת חניתה נ' מנהל הארנונה שלומי).
- 20.5. בנוגע לטענות העוררת לעניין חיוב רטרואקטיבי מצאנו לדחות אותן הן מכוון שספק אם הן בסמכות הועדה הזאת והן לגופן של טענות שכן סברנו שלא נפל פגם בהתנהלות המשיב במקרה דנן שכן פעל על פי חובתו לגבות דמי ארנונה והעביר את החזקה לאתר שנודע לו ולאחר פסק הדין של כבוד השופטת רונן.
21. בנוסף נציין, כי סברנו כי בהתנהלות העוררת אף יסוד של חוסר תום לב ונפרט: באי מתן גרסה עובדתית באשר לפרטים שיש בידיה יש יסוד של חוסר תום לב; בהגשת תצהיר על ידי בעלה של בעלת הנכס המנוחה הגב' מולוק ז"ל ללא ראיות כלשהן וכאשר אין הוא דובר את השפה וטען כי אינו זוכר את תוכן התצהיר והכל כאשר ברי כי התצהיר נערך על ידי

דובר עברית וברי, כי נעשה סיוע בייעוץ משפטי יש יסוד של חוסר תום לב; בהתנהלות העוררת לאורך השנים ובאי הגשת הודעות למשיב בנוגע להחזקה ולו חלקית בנכס יש יסוד של חוסר תום ועוד.

## סוף דבר

22. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.

23. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 20,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 28/12/2021.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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

חבר: רוי"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת לוי

משה קורן

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי  
חבר: עו"ד מטרסו אהוד  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: גידה מכון קעקועים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

## החלטה

### הנכס נשוא הערר

1. כפי שעולה מההשגה ומכתב הערר שבפנינו, העוררת, חברת גידה מכון קעקועים בע"מ (להלן גם: "העוררת") מחזיקה בנכס מסחרי (נכס מס' 2000444533) (להלן גם: "הנכס") שברחוב לילינבלום 25א' בתחומה של עיריית ת"א; שטחו הכולל של הנכס נשוא הערר הוא 250.47 מ"ר (ח-ן מס' 11038776), כאשר לטענת העוררת, הנכס משמש כבית מלאכה, לטובת ביצוע קעקועים באמצעות מטפלים מיומנים.
2. על פי גרסתה של העוררת, העירייה החלה לחייב את הנכס, מיד עם קבלת החזקה ביום 3.2.2019 בסיווג של "משרדים, שירותים ומסחר", ולא תחת סיווג של מלאכה.
3. לטענת העוררת, סיווג מלאכה תואם יותר את פעילותה בשטח הנכס שהיא מחזיקה בפועל.
4. לגישת העוררת, אין הבדל בין לקעקע צורה או סמל על עור גופו של אדם באמצעות מטפל שהוא אומן לבין עבודת שרטוט, צביעה, או כל עבודה של חייט, נגר, או צייר, שכרוכים אף הם במלאכת יד זעירה, כל הנ"ל מהווים עריכה וביצוע של פעולות, שכולן מצדיקות סיווג שונה מזה שניתן לה על ידי המשיב ("שירותים").
5. לעניין זה נציין כי העוררת סומכת את ידיה על הנמקה שניתנה במסגרת החלטה בת"צ (הליך ייצוגי) 60430-01-12 מחוזי ת"א, בעניין אספיאדה בע"מ ואח' נ' עיריית ת"א שבמסגרתה אמנם אושרה כייצוגית תובענה שעסקה בסוגיות ארנונה שונות הדומות באופיין לעיסוק העוררת אולם לטענת המשיב אין ללמוד מתוכה דבר, ואין מדובר בהכרעה מחייבת או כזו שיש בה כדי להדריך כיצד לגשת למחלוקת שבענייננו.
6. מעיון בראיות שהובאו בפנינו עולה כי מדובר בנכס בעל חלל גדול ובו "תחנות עבודה" המפוזרות על פני שטח רחב. בשטח מוצבות מספר מיטות שמיועדות לטיפולים, עגלות, וציוד ייחודי לשימוש ע"י מקעקעים. אירגון המקום והציוד הכלול בו ממחישים לטענת העוררת כי במקום מתבצעות עבודות מלאכה זעירות על ידי אומנים מיומנים שטורחים כל אחד על יצירה פרטנית וייחודית לפי בחירתו של לקוח/מטופל.

7. מהתרשימים והתמונות ששורטטו וצולמו על ידי חוקרי המשיב נראה כי אכן מדובר בשטח הכולל ציוד מגוון, שנועד לשרת את צורכי בית העסק שמנהלת העוררת. על פי התיעוד הדל שמצוי בתיק, למדנו כי בנכס, נשוא הערר קיים שטח שמשמש כסטודיו לקעקועים, וכן "חדר אימון" למטפלים. הנכס ממוקם בקומת הקרקע וכולל גם עמדת קבלה, פינת המתנה, ומטבחון.

### ההשגה, הערר וההליכים בפני הועדה

8. העוררת הגישה השגה, על סיווג פעילותה בנכס, בטענה שכל הנעשה בשטח היחידה חוסה תחת ההגדרה "מלאכה" בעלת אופי ייחודי. המבצעים הם אומנים שעוסקים במלאכה, ומתמחים בעיצוב, עריכה, ובנייה, של סקיצות המתורגמות לאחר מכן לעבודת קעקוע וצביעה על עור גוף אדם.
9. לתפיסת העוררת, כפי שמובא בפירוט, כבר במסגרת השגה מיום 28.4.2019 (להלן: "ההשגה"), כל העבודות והמלאכות המבוצעות בנכס, מבוצעות על ידי מומחים ואמנים בעלי מיומנות מיוחדת, שמצריכה שימוש בכלי עבודה ייחודיים.
10. לפיכך, כך על פי גרסת העוררת, מהווה פעילות זו בגדר עבודת כפיים קלאסית שהסיווג הנכון והמתאים לו הוא 'תעשייה ומלאכה'.
11. בפנייה מיום 5.5.2019, דחה מנהל הארנונה את ההשגה, בנימוק, כי בנכס לא נעשית "כל פעולה שיש בה משום שינוי אופיו או זהותו של חומר גלם מוחשי והפיכתו למוצר, שלא היה קיים לפני כן".
12. טענות ברוח זו, מטעם המשיב, מובאות בכתב תשובתו לערר בפירוט, בצירוף הנמקה משפטית כללית. המשיב מדגיש כי לגישתו, הפעילות המתוארת אינה נמנית עם סוג מלאכות, שנתפסות בפסיקת בתי המשפט כחיוניות, או נחוצות מבחינה חברתית או ציבורית. לטענת המשיב, הפעילות אינה מצדיקה מבחינה סוציאלית-כלכלית, קביעת תעריף ארנונה מופחת, כפי שנקבע בעניינם של סנדלרים או תופרים.
13. לעצם ההליך, להלן השתלשלות העניינים והתאריכים הרלבנטיים מבחינה דיונית וכרונולוגית:
14. ביום 28.4.2019 הוגשה ההשגה.
15. ביום 5.5.19 השיב מנהל הארנונה להשגה שהגישה העוררת.
16. ביום 26.5.2019 הוגש על ידי העוררת ערר על עמדת מנהל הארנונה להשגה (להלן: "כתב הערר").
17. ביום 8.9.2019 הגיש המשיב כתב תשובה לערר (להלן: "כתב התשובה לערר").
18. ביום 24.10.2019 נערך דיון מקדמי בפנינו ובסיומו נקבע התיק להוכחות ולהגשת ראיות ותצהירים בתוך 45 ימים בהתאמה.
19. תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת הוגש ביום 20.1.2020.
20. ביום 20.2.2020 הוגש תצהיר מטעם המשיב, חוקר השומה מר אלדד משולמי, אליו צורף דו"ח הביקורת מיום 7.11.2019. הדו"ח כולל צילומים והתייחסות מילולית, אשר מתארת את הפעילות שתועדה בשטח היחידה במהלך הביקורת.
21. ביום 9.6.2020 ניתנה החלטה שהתירה את איחוד העררים שבכותרת על יסוד בקשה מוסכמת.
22. ביום 16.7.2020 נערך דיון הוכחות שבמהלכו נחקר מר ירדן ינקו, מנהלת מטעם העוררת ובמהלכו נחקר אף המצהיר מטעם המשיב.
23. סיכומים מטעם העוררת הוגשו ביום 8.11.2020 ואילו סיכומי המשיב הוגשו ביום 22.11.2020.

24. המחלוקת בענייננו, לעניין סיווג שטח הנכס, מתמקדת בשאלה האם מתוך הממצאים, העדויות, והתמונות שנלקחו מהשטח, ניתן להסיק כי בנכס המדובר מתקיימת פעילות שתואמת את הסיווג של מלאכה ותעשייה והאם לאו.

## דיון והכרעה

1. לאחר עיון בכתב הערר, בתשובת מנהל הארנונה, באסמכתאות, ובסיכומי הצדדים ובנספחים, עמדתנו היא שאין בנסיבות המקרה הספציפי שנדון בפנינו כדי להיעתר לבקשת העוררת לסווג את שטח הנכס נשוא הערר תחת שימוש תעשייה ומלאכה בהתאם לסעי' 3.3.1 לצו הארנונה.
2. כלל ידוע הוא כי סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 מורה, כי "ארנונה תחושב לפי יחידת שטח, ובהתאם לסוג הנכס, לשימוש ולמיקומו". בתקנות שהותקנו מכוח החוק, נקבע כי "סיווג נכס" יעשה בהתאם לשימוש בו, ו"תת סיווג נכס" הוא "סיווג משנה של סוג נכס, לרבות בשל מקומו".
3. בפס"ד בעניין עמ"מ 2503/13 אליהו זוהר נ' עיריית ירושלים (פורסם בנבו, ניתן ביום 4.2.2015) עסק ביהמ"ש העליון בהתלבטות שכרוכה בקושי לסווג פעילות מבחינה מילולית לשונית. בהגדרות מלאכה, ובית מלאכה, נעשה שימוש לא פעם בפסיקה, אך אין בהן מענה מספק לאפיון שיטתי של הסיווג "מלאכה". זאת, בשונה מ"שירותים" לעניין החיוב בארנונה.
4. ההגדרות של "בית מלאכה" ו"שירותים", בהקשר לסיווג בארנונה, דורשת יציקת תוכן בהתאם למציאות המודרנית, המהווה מקור משלים להגדרות המילוניות. זאת דרך בחינה של הראיות והנסיבות הקונקרטיות של כל מקרה לגופו.
5. לגבי נכסים המשמשים לענפי השירותים, נקבע בפס"ד בעניין אליהו זוהר, כמו גם בעניין מישל מרסייה שקדם לו, כי נכסים שהפעילות בהם מאופיינת, ככלל, במתן שירות אישי, בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, שניתן לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי, כגון עורך-דין, רואה-חשבון, רופא, יועץ פיננסי וכדומה, יסווגו בהתאם. אולם, יש לזכור, כי בתווך בין שתי הקבוצות הללו, מצויה קטגורית הנכסים המשמשים ל"מלאכה", אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. קביעת הסיווג היא אינה תמיד מלאכה פרשנית קלה.
- רא"מ בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ, פורסם בנבו, (ניתן ביום 20.12.2010).
6. ההכרעה בשאלת סיווג השימוש שנעשה בנכס בענייננו, יש לפעול בדרך הבאה: יש להבהיר מהו "התוכן" הפרשני, שיש לבחון, וזאת דרך ניתוח הממצאים, העובדות, והחומרים הוויזואליים, כמכלול, בהיותם חלק בלתי נפרד מפסיפס שמתוכו ניתן להסיק מהו אופייה של הפעילות שמתבצעת בנכס בפועל, והיכן "היא נופלת" בסקאלה שבין שירות למלאכה.
7. יש להודות שהמקרה שלפנינו נמצא בתפר שבין שני הסיווגים והשימושים. אולם, תוך כדי עיון בראיות ובהנמקות הצדדים, נדמה שהפעילות שהצטיירה בפנינו במקרה הספציפי נוטה יותר לטובת מתן שירותים, מאשר מלאכה "פשוטה" וקלאסית שמתבצעת על ידי איש המקצוע כמו נגר, סנדלר, וספר, שמבצעים את עבודתם עבור כל הציבור, בניגוד למבצעי הקעקועים המשרתים אנשים ספציפיים בלבד. זאת, הגם שלא נעלמה מעינינו העובדה המהותית, והיא, שעבודת הקעקוע שמתבצעת במקום על ידי "מקעקע", דורשת מומחיות מיוחדת, ויש לראותה בגדר מקצוע.
8. למרות שהמונח "מלאכה" אינו מונח חד-משמעי ויש לפרשו, כמו תמיד, לאור נוסח החוק ותכליתו, מבנה העסק של העוררת ואופן ניהולו השוטף, כפי שלמדנו מהראיות בתיק, תומך דווקא במסקנה

כי העוררת מתמקדת במתן שירותים ללקוחותיה וגם למקעקעים-מטפלים, באופן שמחזק את הצד "השירותי" והמסחרי בדרך השימוש בנכס.

9. בחקירת מנהל העוררת בפנינו, חיזקה עדותו, את הממצאים שהציג המשיב באמצעות העד מטעמו. עדותו הבהירה כי הישות המשפטית שמחזיקה בנכס היא חברה בע"מ, אשר דוגלת, בין היתר, גם בפעילות של אכשרה של מקעקעים, ומנהלת במקום סטודיו שמצויד בכלים ואביזרים המשמשים לביצוע קעקועים. התרשמנו שקיימת אפשרות שעיקר עסקיה אינו בעשיית קעקועים אלא באספקת שירותים של תשתית ארגונית ומנהלתית עבור מקעקעים מקצועיים ועצמאיים אשר מבצעים את עבודתם מתוך הנכס.
10. בתצהיר שהוגש מטעם העוררת אמנם נכתב כי הנכס משמש לביצוע קעקועי גוף באמצעות מומחים, אולם העוררת לא טרחה לבסס, באמצעות נתונים חשבונאיים, גילוי מקורות הכנסותיה, ואופן התקשרותה עם הלקוחות, שמייצרים עבורה את עיקר הכנסותיה.
11. בתצהיר העוררת נטען, כי המקעקעים עוברים אכשרה ולימוד ארוך אצלה בנכס. אולם, במהלך דיוני ההוכחות, ואף במסגרת התצהיר שהוגש מטעמה, לא טרחה העוררת לבסס את העובדה כי היא עצמה, המעסיקה של עובדיה הקבועים, ולא הוכיחה בפנינו את פילוח הפעילות העסקית שלה בנכס. לא השתכנענו שעיקר עיסוקה הוא בביצוע קעקועים על עור גופם של לקוחות. היה והיינו למדים שזה אכן המצב, ניתן היה להתעמק בבחינת השאלה האם ראוי, וכיצד, ליישם את הגדרת הסיווג 'מלאכה' על השימוש שהעוררת מבצעת בשטחי הנכס.
12. יש לזכור שבדו"ח הביקורת שערך המשיב, נכתב מפיו של מנהל/ת העוררת, כי בסטודיו ישנם 11 מקעקעים קבועים, 5 פרילנסרים ו-4 עובדי מנהלה. נתונים אלו אינם מספקים עדות מספקת כדי לאבחן מהם מקורות ההכנסה העיקריים של העוררת. בהעדר הוכחות חותמות לגבי הדרכים בהם העוררת צוברת את הכנסתה, האם מאספקת שירותים למקעקעים, או שההכנסה נובעת מפרי עבודתם של מקעקעים שכירים.
13. נבצר מאיתנו לשקול אם מתקיימת בנכס עבודה המקיימת את המבחנים להגדרת הסיווג המבוקש כעבודה ומלאכה
14. גם בסיכומי העוררת, לא מצאנו התייחסות או עיגון בראיות שניתן היה באמצעותן לשפוך אור על אופן יצירת ההכנסות של העוררת.
15. ראוי להדגיש שלא ראינו בתשובת מנהל הארנונה מיום 5.5.2019 לפיה לא נעשית בנכס כל פעולה הקשורה כפשוטו למלאכה. כמו כן, גם לא סברנו כי טענת מנהל הארנונה בתשובתו הני"ל לפיה אין בעבודת ההכנה ויצירת הקעקוע במקום על ידי אדם מיומן בעבודה זו משום שינוי אופיו או זהותו של גולם מוחשי והפיכתו למוצר שלא היה קיים לפני כן, כטענה נכונה באורח גורף.
16. במקרה הכללי, של מקעקע על עור גופו של אדם כמקצוע, ולנוכח הפסיקה, מבחינה ותכלית החוק, שנועד לשמר מעמדן של מלאכות שמצריכות מומחיות מובהקת, אינו הופך מיומנות זו לחריג להגדרת מלאכה.
17. לטעמנו, ואין בכך כדי להוות קביעה מחייבת, שהשירות שמעניק מקעקע בחדר טיפולים יכול להיחשב כשירות שמאופיין בסוג של עבודת כפיים של בעל מקצוע שמבוצעת בחלקה באופן ידני ובחלקה באמצעות מכשור מיוחד, ולפיכך, אין לקבוע אפריורית, כי עבודת המקעקע נכללת תמיד כחלק משירות, זאת, על אף שילוב אלמנטים של הכנה, ייעוץ ועבודת גרפיקה שכרוכים בכך.

18. לטעמנו, גם אין לקבל את הטענה שכדי להגדיר פעילות בנכס כמלאכה קיים הכרח אף לבסס יסוד של "חיוניות" העבודה לציבור שמבקש בצריכתו במקום. המשיב תלה גם בסיכומיו את כל יהבו על הרכיב "הסוציאלי", שנלווה לתעריף המוזל, שנקבע בצו הארנונה (כחלק מפירושו את תכלית החקיקה ותכלית עצם ההקלה הניתנת לסוג עסק במס). לטעמנו אין לייחס לרכיב הסוציאלי משקל מיוחד, בשאלת הסיווג, כאשר משלבים שאלות של דין ועובדה בעת ובעונה אחת.
19. למצער, העוררת לא ראתה לנכון לצרף לערר או לתצהיר מטעמה, אסמכתאות או הוכחות לכך כי העובדים שהיא מעסיקה במועד הרלבנטי, אכן רכשו מיומנות מקצועית כזו שמזכה את העוררת בהכרה כבעלת מומחיות בתחום. לכן אין זה גם ראוי לייחס לחובתו של המשיב שלא דרש לדעת זאת בחקירתו את המצהיר במהלך עדות קצרה במיוחד.
20. בשורה התחתונה נדגיש כי דחיית הערר במקרה הספציפי, הנו בעיקר בשל הכשל בהרמת נטל הראייה והשכנוע כדי לבסס את עמדתנו העקרונית באשר לסיווג פעילות סטודיו לקעקועים.

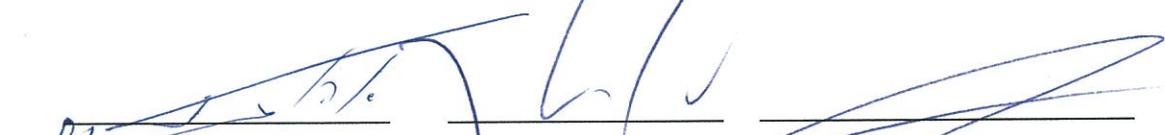
### סוף דבר

21. מכל הטעמים שלעיל, אנו קובעים כי סיווג השטח של 250 מ"ר שבנכס נשוא הליך זה אשר סווג יד מנהל הארנונה 'בניינים שאינם משמשים למגורים', נקבע כדין והוא יעמוד על כנו.
22. בנסיבות העניין - אין צו להוצאות.

ניתן היום בהעדר הצדדים 30/12/2021.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום קבלת החלטה.

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



יו"ר: אבי סטוקהולם כהן, עו"ד      חבר: אהוד פלדמן, עו"ד      חבר: אהוד מטרסו, עו"ד  
 קלדנית: ענת לוי