

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

140024156/22 עררים מס':

140021157/22

140024158/22

140025387/23

140026016/24

140026017/24

140026018/24

140026019/24

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד מ. פלדמן

העוררות:

1. בנוביץ' תקשורת בע"מ – העוררת בערר 140024156/22

2. י. זילברמינץ חברה להשקעות בע"מ

3. יונה בר נכסים בע"מ

4. אן.בי. סי ניוז וורלדויד אל אל סי

5. נתיב נועם תקשורת והפקות טלוויזיה בע"מ

6. סיטי סטודיוס בע"מ – העוררות בערר 140024157/22

7. חברת החדשות הישראלית בע"מ - העוררת בערר 140024158/22

8. גולדמן סוכנות לשירותי מדיה בע"מ - העוררת בערר 140025387/23

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

תחלטה

1. עניינם של העררים שבכותרת בטענת העוררות כי הפעילות בנכסים נושא העררים, הנמצאים כולם בשדרות ההשכלה 5 בעיר תל אביב - יפו, עונה על סיווג "תעשייה ומלאכה" הקבוע בסעיף 3.3.1 לצו הארנונה. לטענת המשיב הסיווג המתאים לנכסים שבמחלוקת הינו "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר" הקבוע בסעיף 3.2 לצו.

ההליכים בפני הוועדה

2. ערר 140024156 הוגש על ידי העוררת 1, ערר 140024157 הוגש על ידי העוררות 2-6 וערר 140024158 הוגש על ידי העוררת 7. העררים מתייחסים לסיווג העוררות בשנת 2022.
 3. ביום 31/8/2022 הוגשו כתבי תשובה לעררים.
 4. ביום 13/9/2022 הורה יו"ר הוועדה (דאז), עו"ד אבי סטוקהולם, על איחוד העררים ודיון בהם במסגרת דיונית אחת.
 5. הדיון המקדמי בעררים נדחה מעת לעת לבקשת הצדדים. ביום 8/6/2023 התקיים דיון מקדמי בפני ההרכב בראשות יו"ר הוועדה (דאז) עו"ד סטוקהולם. העררים נקבעו להוכחות ונקבעו מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים.
 6. ביום 27/4/2023 הגישו העוררות השגות בטענות זהות לעררים לשנת 2022 ולפיכך הסכימו הצדדים כי הערר המאוחד יחול גם ביחס לשנת 2023. ביום 20/9/2023 החליט יו"ר הוועדה (דאז) עו"ד סטוקהולם כי העררים יישמעו במאוחד, כמבוקש.
 7. ביום 9/8/2023 הוגשו תצהירים מטעם העוררות בעררים המאוחדים.
 8. ביום 16/8/2023 הוגש ערר 140025387 על ידי העוררת 8, גולדמן סוכנות לשירותי מדיה בע"מ, לאחר שהועברה לידיה החזקה בנכסיה של העוררת 1, בנוביץ' תקשורת בע"מ. ביום 27/8/2023 הוגשה בקשה מוסכמת מטעם הצדדים לאיחוד העררים וביום 20/9/2023 הורה יו"ר הוועדה (דאז) עו"ד סטוקהולם כי העוררת 8 תגיש תצהיר עדות משלים והוארך המועד להגשת תצהיר המשיב. ביום 26/11/2023 הוגש תצהיר משלים מטעם העוררת 8.
 9. לאחר בקשות ארכה מטעם המשיב להגשת תצהיריו, ביום 15/2/2024 הוגשו תצהירים מטעם המשיב.
 10. ביום 29/2/2024 וביום 27/3/2024 התקיימו דיוני הוכחות בעררים בפני הרכב זה, במסגרתם נחקרו העדים מטעם הצדדים.
 11. ביום 2/6/2024 הוגשו סיכומים מטעם העוררות.
 12. ביום 23/7/2023 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי ההחלטה שתינתן בעררים המאוחדים תחול גם על העררים לשנת 2024: ערר 140026018, 140026016, 140026019, 140026017.
 13. ביום 21/11/2024 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.
 14. ביום 20/4/2025 הוגשה הודעה על הסדר דיוני, בה הודיעו הצדדים כי העררים שבכותרת וההכרעות בהם יחולו גם על שומות הארנונה לשנת 2025.
- לאור כל האמור, ההחלטה להלן מתייחסת לשנים 2022-2025.

עיקר טענות הצדדים

להלן עיקר טענותיהם תכלליות של הצדדים.

טענות הצדדים אודות השימוש הפרטני של כל אחת מהעוררות בנכסיה יובאו בהמשך במסגרת הדיון בעניינה של כל עוררת.

עיקר טענות העוררות

חרקע-

15. המשיב החליט ללא הצדקה לשנות את סיווג הנכסים מ"תעשייה" ל"בניינים שאינם משמשים למגורים".

16. הבניין בו נמצאים כלל הנכסים הוא בניין מיוחד ומצוי במקרקעין עליהם חלה תכנית מפורטת 2749 "נטע – אולפני הבירה" המייעדת את המקרקעין בין היתר למלאכות ותעשיות נקיות. הבניין נבנה מראש על מנת לשמש כולו את תעשיית הטלוויזיה בהתאם לתקנים רלוונטיים ופעילות של 7 ימים בשבוע 24 שעות ביממה. המשיב התעלם ממאפיינים אלה.

17. הבניין בבעלות משותפת של חברת י. זילברמניץ חברה להשקעות בע"מ ואח'. עד לשנת 2019 הוא הושכר בשלמותו לאולפני הבירה ירושלים (JCS), אשר השכירה בשכירות משנה חלקים שונים בבניין לגופים שונים בתעשיית הטלוויזיה, בכלל זה לעוררת 1, לעוררת 4-6, לחברות המחזיקות בהרשאה בנכסי העוררות 2-3 ולעוררת 7 – כולן נמצאות בבניין שנים רבות.

18. רובו המוחלט של הבניין מאוכלס על ידי חברות טלוויזיה ותקשורת מהארץ והעולם אשר עושות בנכסים שימוש לטובת פעילות הפקה וגמר הפקה (פרודקשן ופוסט פרודקשן) ובשל כך עד לשנת 2014 סווגו כלל הנכסים בסיווג "מלאכה ותעשייה" כשהמחזיק הרשום הייתה חברת JCS.

19. משנת 2014 החל המשיב לחייב את חברת JCS בארנונה בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". בעקבות ערר שנדון בפני ועדת הערר וערעור שהוגש לבית המשפט לעניינים מינהליים, נחתם הסכם פשרה בין הצדדים שתחולתו עד ליום 1/1/2022 וקיבל תוקף של החלטה על ידי בית המשפט.

20. ביום 1/1/2019 הועבר רישום החזקה מחברת JCS לחברת י. זילברמניץ והמשיב שינה את הסיווג ל"בניינים שאינם משמשים למגורים". כנגד החלטה זו הוגשו השגה וערר ונחתם הסכם פשרה בין הצדדים, אשר קיבל תוקף של החלטה על ידי ועדת ערר ותחולתו עד ליום 31/12/2021.

21. ביום 6/1/2022 קיבלה העוררת 2 חשבונות ארנונה כללית עבור העוררות 1-7 על בסיס תעריף "בניינים שאינם משמשים למגורים". העוררות הגישות השגה למנהל הארנונה וביום 4/5/2022 דחה המשיב את ההשגות מאחר והוגשו באיחור וניסיונות לתאם ביקורות בנכסים לא צלחו.

22. ביום 30/5/2022 נערכה ביקורת בנכסים על ידי חוקר חוץ מטעם המשיב.

הטיעון המשפטי-

23. אין חולק כי בנכסי העוררת מתבצעת (ולמצער מתבצעת גם) פעילות גמר הפקה. כמו כן, מתבצעת בנכסי העוררת פעילות של הפקה, המהווה חלק אינטגרלי מפעילות הגמר הפקה.

24. הפסיקה כבר קבעה כי פעילות גמר הפקה מהווה, לצרכי ארנונה, פעילות תעשייה. על פי פסיקה זו, ומקל וחומר, גם פעילות ההפקה עצמה מהווה פעילות תעשייתית.

25. גמר ההפקה מהווה חלק משרשרת פעולות הכרוכה בהפקה עצמה, באופן ששתיהן יחד יוצרות יצירה חדשה "יש מאין".
26. העוררת מפנה לב"מ 1676/15 ברודקאסט וידאו ש.ב בע"מ נ' מנהל הארנונה בתל אביב – יפו (פורסם בנבו) (להלן – "עניין ברודקאסט") לפיו את הדין יש לפרש באופן שיהלום את המציאות הטכנולוגית והכלכלית דהיום.
27. העוררת מפנה לפסק הדין בעמ"נ 13-10-46693 זד פילמס בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם בנבו) (להלן – "עניין זד פילמס") בו צוין כי לא בכדי תעשיית הקולנוע והטלוויזיה קרויה "תעשייה" ומבוצעת בה פעילות יצרנית לכל דבר ועניין במונח הרחב של המילה והיא מהווה יצירה בפני עצמה.
28. העוררת מפנה לעמ"נ 11-05-27754 מאיר אשל נ' ועדת ערר על קביעת ארנונה כללית תל אביב – יפו (פורסם בנבו) (להלן – "עניין אשל") לפיו יש לפרש את המונח בית מלאכה באופן רחב וגמיש, כך שיכלול גם פעולות שאינן בהכרח בגדר ייצור קלאסי. השכל הישר ומציאות החיים שחולכים אחר הדין והדין הולך אחריהם – מחייבים זאת.
29. העוררת מפנה למבחנים שנקבעו בע"מ 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות ע"מ מח (1) 200 (1992) (להלן – "עניין רעיונות") ומשמשים אינדיקציות לסוג הפעילות המבוצעת בנכס עם אמצעים פרשניים נוספים.
30. בהתאם לעניין ברודקאסט, שאלת סיווגו של נכס נטועה במאפייניו הספציפיים של הנכס, ובעניינו, הפעילויות המבוצעות בנכסים משולבות זו בזו לתכלית אחת; התכלית התעשייתית – טלוויזיונית, וכוללות את כל שלבי הפקתו של המוצר הטלוויזיוני למעט קדם הפקה (הפקה, הקלטות וצילומים), גמר הפקה ופעולות אינטגרליות נוספות בזיקה לתכלית זו).
31. על פי המבחנים האמורים, נטען כי העוררות עוסקות בהליך ייצור גרידא; הנכסים משמשים ליצירת סרט שהוא "יש מוחשי", תוך הליך ייצור מקדמי - צילום הסרטים על גבי סרטי צילום ריקים והפיכתם לחומר גלם צילומי (הפקה) או על דרך של קבלת חומרי גלם שמתקבלים בנכסים ויצירת מוצר חדש בדמות סרט/ כתבה (פוסט הפקה). בסופו של ההליך מוקרן הסרט ומשודר לציבור בלתי מסוים שלעתים מונה עשרות מיליוני צופים. פעילות העוררות משנה ומעלה לאין שיעור את ערכם של חומרי הצילום הגולמיים; העוררות 1-8 הופכות אותם לסרט מהוקצע לשידור והעוררות 2-4 ו-7 הופכות אותם לכתבה ערוכה ומהוקצעת לשידור בתחנות הטלוויזיה.
32. מלוא כובד המשקל על הפעילות בנכסים היא ייצורית, שכן באמצעות הפעלה ואחזקה של תוכנות עריכה מתאפשר עיבוד, עריכה, תוספת, זאת בדומה להחזקה ואחזקה של אולפני העוררת 8, המאפשרים את ביצוע העיבוד והתיעוד, וגם ביחס לנכסים של העוררות 5-6 בשינויים החשובים, סאונד, שילוב חומרי ארכיון, קריינות ועריכת תוכן לכדי סרט/ כתבה מוגמרת. העוררת מפנה להחלטות ועדת ערר ברוח זו.
33. שעה שישנו סיווג ספציפי הולם את השימוש בנכסים יש להעדיפו על הסיווג חשירי "בניינים שאינם משמשים למגורים".
34. עד לשנת 2014 הנכסים סווגו בסיווג "מלאכה ותעשייה" וגם בשנים לאחר הנכסים סווגו כך מתוקף הסדרי פשרה שהיו בתוקף עד ליום 31/12/2021.

35. סיווג הנכסים בסיווג "מלאכה ותעשייה" עומד בקנה אחד עם תכלית ההקלה בתעריפי ארנונה החלה על נכסים המשמשים לתעשייה, וביחס בין השטחים המשמשים לפעילות הייצורית באמצעות: חדרי עריכה בשטח לא מבוטל, ציוד ומחשוב בנפח גדול יותר מצידוד מחשוב ממוצע, העסקת עובדים ואחזקת שטחים שיתמכו בפעילות זו וכן אולפני צילום נרחבי שטח בעלי תכונות לא שגרתיות כגון תקרה גבוהה, קירות בעובי כפול בתקן אקוסטי, חדרי ספח מצוידים, מערכות אוורור מתקדמות, פתחים רחבים להכנסת תפאורה ועוד. זאת לעומת התועלת הכלכלית הנמוכה הצומחת מהם.

36. המשיב מכיר בעובדה כי חלקים מסוימים מן הנכסים משמשים לפעילות פוסט פרודקשן, אולם לשיטתו השגויה שטחים אלה שוליים לפעילות העיקרית בנכסים. לטענת העוררת ההיפך הוא הנכון; עיקר הפעילות בנכסים הינה מסוג פרודקשן ופוסט פרודקשן והמשיב מבצע הפרדה מלאכותית בין חדרי העריכה ובין מכלול הנכסים.

37. העוררת מדגימה בסיכומיה כיצד ישנה תנועה מתמדת על גבי אותו פס ייצור בנכסי העוררות, כאשר באופן כללי המשרדים וחדרים נוספים משרתים באופן ישיר את חדרי העריכה. העוררת מפנה בעניין זה לעת"מ ת"א 247-05-15 צ'ק פוינט טכנולוגיות תוכנה בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו ולבר"ם 8099/09 ונדום אופנה בע"מ נ' עיריית תל אביב – מנהל הארנונה ביחס לימתקן רב תכליתי, בהם נקבע כי מקום בו הפעילויות משולבות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצלן לצורך הסיווג. לטענת העוררת, לא ניתן להפריד מתוך הנכסים את חדרי העריכה, אשר הוכרו על ידי המשיב עצמו כפוסט פרודקשן ולסבור כי הם זניחים לפעילות העיקרית, שכן שטחים אלו קרדינאליים ומהווים חלק מ"פס הייצור" וקיימת זיקה בין חדרי העריכה וחדרים אחרים.

38. החוקר מטעם המשיב, מר אופיר טווילי, לא סימן על גבי התשריטים היכן ישנם חדרי עריכה, אלא מסר פירוט חלקי בלבד, ומשכך, הטענה כי חדרי העריכה הם שוליים, ממילא אינה מבוססת כדבעי ונסמכת על מצג עובדתי שגוי. למעלה מן הצורך, נטען כי גודלם של חדרי העריכה או מיקומם אינו רלוונטי לקביעת סוג שימושם.

39. העוררות טוענות כי פעילות הפקה – גם היא תעשייה, זאת בהתאם לפסק הדין בעניין ברודקאסט, ובבחינת קל וחומר. פעילות אולפני הצילום, וכן השידורים החיים, הינה פעילות הפקה שיש לסווגה בסיווג של בתי מלאכה ומפעלי תעשייה. ההנמקה בעניין ברודקאסט מלמדת שתחולתה אינה מוגבלת רק לפעילות גמר הפקה ודווקא ההיפך הוא הנכון. העוררות מפנות לסעיף 19 לפסק הדין בו נימק כב' המשנה לנשיאה רובינשטיין כי שלב הגמר עודנו חלק מן ההפקה וטוענות כי באותה רוח יש להבין את הנמקתה של כב' השופטת דפנה ברק ארז, כי ישנו ספקטרום מגוון בין תעשייה ומלאכה מצד אחד ובין שירותים מצד אחר, ומסקנתה כי הקטגוריה של תעשייה חלה כיום גם על מקומות ייצור רחוקים מן המציאות של מפעלי התעשייה המסורתיים. העוררות טוענות כי בית המשפט העליון הסכים להתרחק מן המציאות של מפעלי התעשייה המסורתיים לאור התפתחות הטכנולוגית, כאשר בדרכו אל היעד המרוחק יותר, בדמות גמר הפקה, הוא עובר דרך מחוזות ההפקה עצמה, על מנת לבסס את הנמקתו; הסיווג של גמר הפקה כפעילות יצרנית, נובע מהיות ההפקה עצמה פעילות יצרנית.

40. העוררות מפנות להחלטות ועדות ערר בעניין הליכי יישון ועיבוד של בשר, הרכבה של קולטנים מעמדים וחבקים, ייצור תוצרים מחומרי גלם שאינם ראשוניים, בהן נקבע כי

מדובר בפעילות ייצורית, וטוענות כי דברים אלו נכונים מקל וחומר לענייניהן, כאשר מדובר בייצור יש מוחשי מאין בנכסיהן; ייצור סרטים מחומרי גלם המתקבלים מצוותי צילום שעוברים עריכה וגמר עריכה, הפקת ימי צילום, והפקת חומר גלם, מהן מיוצר בסופו של דבר סרט לקראת עריכה או מסירה לצד ג'.

41. העוררות מפנות לסיווג 'אולפן הקלטה' בסעיף 3.3.29 לצו הארנונה, בו נקבעת תעריף תעשייה ומלאכה במקום בו מבצע עיבוד קול מוסיקלי בלבד. בהיקש מכך, העוררות טוענות כי לא ניתן לעוות את סיווג הנכסים בשל כך שהעוררות מעבדות גם תמונה ולא רק קול. לטענתן, עיבוד התמונה והקול יחד מחזקים את המסקנה כי מדובר בפעילות תעשייתית.

42. אשר לטענת המשיב כי סיווג תעשייה ניתן לנכסים בהם מצויות מכונות גדולות או מועסקים עובדי כפיים רבים; העוררות מפנות להחלטת הוועדה בערר 140019454 אסף סודרי נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו, בו ציינה הוועדה כי בפסק הדין בעניין ברודקסאט נקבע במפורש כי אין חשיבות מכרעת לשטח גדול או לכמות עובדים. העוררות טוענות כי בנכסיה מחשבים שעוצמת פעילותם אדירה ציוד דיגיטאלי יקר ומתוחכם ובחלקם גם כח אדם רב.

43. יש לדחות את הטענה לפיה העוררות 2-3 מאפשרות לתברות אחרות לעשות בו שימוש ולבחון את השימוש עצמו שנעשה בהם בפועל

לאור כל האמור, ובהתאם לשימושים שמבצעות העוררות בנכסים, נטען כי יש לקבל את הערה לסווג את הנכסים בכללותם בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה".

עיקר טענות המשיב

44. המשיב מפנה לבר"מ 1715/05 אורנה מגנזי נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה (פורסם בנבו) לפיו כלל היסוד בדיני ארנונה הינו כי חלק הנכס הטפל לפעילות העיקרית של הנכס יסווג בהתאם לסיווג העיקרי שלו. לפיכך, יש לבחון מה היא הפעילות העיקרית הנעשית בכל אחד מהנכסים. בהתאם לעניין ונדום, נטל ההוכחה מוטל על הנישום בעניין זה.

45. כדי ששימוש בנכס ייכלל בסיווג תעשייה, יש לבחון אותו על פי מבחני העזר שנקבעו בהלכת רעיונות. ארבעת המבחנים הם:

- יצירת יש מוחשי: האם הפעילות שנבנת מובילה להפיכתו של חומר גולמי למוצר של ממש, יש אחד מיש אחר;
- מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר: האם הוא מיועד ללקוח ספציפי או לשימוש הציבור הרחב;
- מבחן ההשבחה הכלכלית: באיזו מידה הביאה הפעילות לשינוי תמוצר במישור הכלכלי
- מבחן ההנגדה: האם הפעילות הנבנת קרובה יותר במהותה לפעילות ייצורית או מתן שירותים;

המבחנים האמורים אינם ממצים את התהליך הפרשני הנדרש לסיווג נכס, אלא כאינדיקציות לסוג הפעילות ולא כמבחנים מצטברים או בלעדיים. עם זאת, ישנה חשיבות להמשיך להישען על מבחנים אלו לשמירת האחידות ככל הניתן בסיווגם של עסקים בעלי מאפיינים דומים.

46. המשיב מפנה לענ"מ 2503/13 אליהו זוהר נ' עיריית ירושלים (פורסם בנבו) (להלן – "עניין אליהו זוהר") בו נקבע כי מרכיב הייצור בהגדרת מפעל תעשייתי הוא יסודי ומאופיין בפעילות באמצעות מכונות ופועלי ייצור אשר עוסקים בייצור המוני של מוצרים, בעוד פעילות בענפי השירותים מתאפיינת בשירות אישי בהתאם לצרכי לקוח קונקרטי, לרוב על ידי בעל מקצוע חופשי.
47. למעשה, העוררות מבקשות להרחיב מעבר לשימושים שנקבעו בעניין ברודקאסט את השימושים שיקבלו סיווג של תעשייה, ולהגדיל את טווח השימושים שיכללו בסיווג זה בנוגע לשימושים אותם היא מכנה פרודקשן. לפיכך, אין מחלוקת בין הצדדים כי הפעילות בנכסים אינה עונה רק על הפעילות שהוגדרה בעניין ברודקאסט כפוסט פרודקשן.
48. אין בפי העוררות טענה כי עיקר הפעילות בנכסים הינה פוסט פרודקשן כפי שהוגדרה בפסיקה, ההיפך הוא הנכון. שתיקתן, כמו גם הראיות בתיק, מלמדות כי עיקר הפעילות אינה פוסט פרודקשן. טענת העוררות למעשה מתמקדת בכך שהפעילות הנוספת הנעשית בנכסים נכללת בסיווג תעשייה וזו עיקר המחלוקת. המשיב סבור כי התשובה לכך היא בשלילה.
49. בשולי הדברים, המשיב מציין כי פעילות ה'קדם הפקה', שהינה מחשבתנית – רעיונית, אשר אין ולא יכולה להיות לגביה מחלוקת כי היא אינה מצדיקה סיווג תעשייה, לא הוגדרה על ידי העוררות והמשיב טוען כי במרבית הנכסים נושא המחלוקת כלולה גם פעילות קדם הפקה כאמור.
50. מנימוקי בית המשפט בעניין ברודקאסט להצדקת האופי הייצורי של פעילות הפוסט פרודקשן ניתן ללמוד גם על הלאו; כל פעילות שאינה נכללת בשלב הייצורי של הפיכת חומר גלם מצולם לסרט ערוך, אינה יכולה להיחשב כפעילות תעשייתית. כך, בין היתר, אולפני צילום, הוצאות לאור, משרדי פרסום וכיו"ב, מקרים בתם נקבע כי אינם עונים להגדרת תעשייה.
51. מבחינה תכליתית וערכית, הרחבת קשת הפעילויות שייכללו תחת סיווג תעשייה על שימושים נוספים, שבמחמתם אינם מהווים פעילות תעשייתית, עלולה להוביל לפגיעה בשוויון, אקראיות וחוסר אחידות.
52. המשיב טוען כי יש ללמוד על הפעילות בנכס בראי הפסיקה הנוגעת לבתי תוכנה; פסק הדין בעניין ברודקאסט לא התכוון לפתוח פתח לכלל העסקים בהם מעורב עיסוק במחשבים או במכשור אלקטרוני לקבלת סיווג תעשייה, כפי שלא התכוון לתת סיווג תעשייה לכלל העסקים הנוגעים לעסקי הטלוויזיה והקולנוע. עיון בפסיקה בעניין בתי תוכנה מלמד כי בחינת השימוש העיקרי הנעשה בנכס נעשית לפי שני מבחנים; האחד, מבחן כמותי, המתייחס לגודל השטח בו מתקיימת הפעילות הייצורית, והשני, מהותי, הבוחר האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית בנכס.
53. בעניין ברודקאסט נקבע במפורש כי רק עסק שהפעילות העיקרית בו הינה גמר הפקה, קרי, הפיכת חומר גלם מצולם לסרט ערוך לקולנוע וטלוויזיה, יסווג בסיווג תעשייה. המשנה לנשיאה (בדימוס) רובינשטיין הסביר כי מדובר בגמר הפקה – 'מכה בפטיש', שכן דרך האומנים שגומרים מלאכתם, מעיינים אם נשאר עוד דבר מועט להשלים תיקונו, ומכים בפטישם על הכלי, כדי לעשות בו את השכלול הסופי. בעניין ברודקאסט דובר בעסק שעסק כולו ובמהותו במותן שירותי עריכת פוסט פרודקשן, שם נוצר יש חדש ושונה, באמצעות

מערכות עריכה מתקדמות ומכוונות אפקטים, שעלותן מאות אלפי דולרים. פעילות זו מצריכה עבודה טכנולוגית מורכבת, המתבצעת באמצעות מכוונות ומערכות בעלות שווי רב, מאפיין תעשייתי שאינו שירותי. דרישת הייצור כוללת תהליך טכנולוגי מורכב, באמצעות מערכות בעלות שווי רב, ורק הוא מהווה פעילות ייצורית. מאפיינים ייחודיים אלה אינם מתקיימים במרבית השטחים שבמחלוקת. מרכז הכובד של הפעילות נוטה לפעילות משרדית, שירותית ומסחרית שכמובן איננה ייצורית. וממילא לא להצבה של מכוונות ייצור.

54. סיווגים אלה, משרדים, שירותים ומסחר הם סיווגים ספציפיים ואינם שירותים.

55. עבודת עורך התוכן, המפיק, הכתב, העיתונאי, הבמאי, הצלם, שירותי אולפן וכיו"ב הן פעולות מסורתיות שלא נערך בהן כל שינוי בעולם התעסוקה המשליך על אופן סיווגם. לכן אמירות בית המשפט העליון בעניין המציאות הטכנולוגית והכלכלית דהיום, אינן נוגעות לעניין הפעילות המבוצעת בנכסים, אשר הייתה ונותרה כפי שהיא בתלוף השנים.

56. המשיב מפנה לעמ"נ 12-11-24312 תכלת תקשורת בע"מ נ' עיריית תל אביב (להלן – "עניין תכלת"), בו התקיימה פעילות הוצאה לאור של כתבי עת שונים שכללה כתיבה, עריכה וגרפיקה ונקבע כי פעילות זו אינה עולה כדי תעשייה. נקבע כי פעילות מחשבתית רעיונית שייכת לסיווג מתן שירותים ולא תעשייה. בקשת רשות ערעור על פסק הדין נדחתה בבר"ס 9364/16.

המשיב מפנה לפסיקה ענפה (עמ"נ 302/07 טמיד כהן 1999 נ' מנהל הארנונה תל אביב, 7383/11 באומן בר רבינאי נ' מנהל הארנונה עיריית רמת גן, 724/09 לידור פרסום ושיווק פרויקטיבם ונדל"ן נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים, 30599-05-16 יובל סיגלר תקשורת בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו). על פי הפסיקה, מחלקות קריאייטיב במשרדי פרסום, בהן מפותחים רעיונות לפרסומות ומופק בסופו של דבר תשדיר או מוצר גרפי מודפס, לא תסווגנה כתעשייה ומלאכה אלא כמתן שירותים. כך, גם פעילות חשיבה, כתיבה, עריכה, הגחה איננה תהליך של ייצור. בעמ"נ 30929-1-10 איי אל וויפוינט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נקבע כי יצירת סרטי הדמיה בטכנולוגיה של אנימציה ממוחשבת, לפרויקטים בתחום הנדל"ן אינה נחשבת כמלאכה או תעשייה לצרכי סיווג בארנונה.

המשיב מפנה לעמ"נ 6-257/257 מילים שירותי כתיבה ותרגום בע"מ נ' מנהל הארנונה בו נדונה פעילות של כתיבה טכנית ויצירת חוברות הדרכה לרבות כריכה, אריזה ומשלוח. נקבע כי אין לסווג את הנכס בסיווג תעשייה. בעמ"נ 51044-07-17 טרנס טייטלס בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נקבע כי הוספת כתוביות לסרט אינה מהווה גמר הפקה. הפסיקה המחוזית משנות התשעים ע"ש 438/96 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' אולפני ירושלים בע"מ וע"ש 944/93 פרג' אולפני צילום נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו קבעו כי שטחי האולפנים עצמם (אולפן שידור טלוויזיוני או אולפני צילום) יסווגו כבניינים שאינם משמשים למגורים.

57. בעניין הסכמי הפשרה; הסכמי העבר נחתמו עם חברת JCS שהחזיקה בשטחים כנכס אחד וההסכם נעשה ברמת נכס אחד כמכלול. לא ניתן להשליך מצב עובדתי זה, בו הנכס מוחזק בידי מתחזיק אחד, ונבחן ברמה זו, ביחס לשאלה הכמותית של עיקר השימוש בנכס וביחס לשאלה המהותית, לנכס שפוצל למחזיקים שונים. אין חפיפה בין השטחים שחוזקו על ידי JCS ובין השטחים שבמחלוקת כיום. חלק מהשטחים כלל לא משמשים כיום לתחום

המדיה והפרסום. חלק מהעוררות כלל לא פעלו בנכסים בעת הסכמי הפשרה. מכאן כי המצב העובדתי בהסכמי הפשרה בשנת 2018 נעשה על יסוד מצב עובדתי שונה לחלוטין, כאשר הפעילות בנכסים והמצב העובדתי השתנו במהלך השנים. בהסכם הפשרה משנת 2021 התחייבו העוררות שלא לטעון טענות על תקופת ההסכם, ונקבע כי לאחר תום תקופת הפשרה, רשאי מנהל הארנונה לחייב את הנכסים על פי הסיווג שימצא לנכון. העירייה אינה מחויבת להאריך הסכמי פשרה שפג תוקפם. נחפוך חוא: מוטל עליה לתקן טעויות בסיווג נכסים לצרכי ארנונה. המשיב מפנה לבג"ץ 5705/90 **דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא**.

58. המשיב מפרט את הרציונל בבסיס סיווג אולפן הקלטות.
59. למען הזחירות, המשיב מוסיף כי אין מקום לסיווג נכסי העוררות כבית מלאכה. תכליותיו של סיווג זה הן סוציאליות ונועדו להקל עם בעלי מלאכה בעלי פוטנציאל רוח נמוך כדוגמת סנדלרים וחייטים.

לאור כל האמור, המשיב טוען כי יש לדחות את העררים ולהותיר את הסיווג על כנו.

דיון והכרעה

קראנו בעיון רב את טענות הצדדים וכן את הפסיקה שהוזכרה בסיכומיהם.

60. אין חולק כי בענייננו מדובר בנכסים בהם מבוצעת פעילות אשר כוללת, בין היתר, גם פעילות פוסט פרודקשן (גמר הפקה) וכן אין חולק כי אין זו הפעילות היחידאית המבוצעת בנכסים. העוררות עצמן מציינות בסיכומיהן כי בנכסים מבוצעת פעילות פרודקשן (הפקה) ופוסט פרודקשן (גמר הפקה) ולעתים מבוצעת בהם גם פעילות קדם הפקה; אלא שלטענת פעילות ההפקה הינה חלק אינטגרלי מפעילות גמר הפקה. במקום אחר העוררות מתארות את פעילות ההפקה כחלק מ"פס הייצור" התעשייתי בנכסים, ולכן, לטענתן, מדובר בפעילות בעלת אופי תעשייתי.

פסיקה

61. בפסק הדין בעניין ברודקאסט נדון הסיווג הראוי לנכסים בהם מתבצעת אך ורק פעילות של פוסט פרודקשן (גמר הפקה) ונקבעה הלכה ביחס לסיווג פעילות מסוג זה בלבד כ"תעשייה". בשונה מכך, בענייננו אנו נדרשים לבחון, האם הפעילות בנכסים שאינה מתמצה אך ורק בפעילות גמר הפקה, אלא לכל הדעות כוללת גם פעילות הפקה, ולטענת המשיב אף כוללת פעילות קדם הפקה, מתאימה לסיווג "מלאכה ותעשייה", כטענת העוררות, או שמא מדובר בפעילות הנופלת לגדר "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר", כטענת המשיב.
62. בפסק הדין בעניין ברודקאסט נקבע כי יש לסווג פעילות של גמר הפקה לקולנוע וטלוויזיה, אותה ניתן לראות כהפיכת חומר גלם מצולם לסרט ערוך, כפעילות "תעשייה":

"פעילות של פוסט פרודקשן מצריכה עבודה טכנולוגית מורכבת המתבצעת באמצעות מכונות ומערכות בעלות שווי רב. זהו מאפיין

"תעשייתית" ולא שירותי... במובן זה פוסט פרודקשן דומה יותר במהותו לפעילות המתבצעת ב"בתי תוכנה", אשר נכללים בתקנות ההסדרים תחת הסיווג של "תעשייה".

63. כידוע, בפסק הדין בעניין רעיונות נקבעו המבחנים המרכזיים אשר נועדו לזהות קיומה של "פעילות ייצורית" בנכס:

- א. יצירת "יש מוחשי אחד מ"יש" מוחשי אחר.
- ב. היקף השימוש במוצר המוגמר; פעילות תיחשב כייצורית אם המוצר נועד לשימוש הציבור הרחב, ולא תיחשב ככזאת אם היא מיועדת ללקוח שהזמינה.
- ג. המבחן הכלכלי – מבחן השבחת נכסים; פעילות ייצור היא עשייה בטובין, כל חומר מוחשי אחר, אשר משביחה את הערך הכלכלי של אותם טובין.
- ד. מבחן ההנגדה/ מבחן מרכז הפעילות; האם הפעילות מנוגדת לפעילות של מתן שירותים ומרכז הכובד של הפעילות נוטה לעבר פעילות ייצור, ולא לעבר פעילות של מתן שירותים.

במרוצת השנים שימשו מבחנים אלו לצורך מתן מענה בשאלת סיווג של נכס כ"תעשייתית".

64. בעניין ברודקאסט בית המשפט הפנה למבחנים שנקבעו בעניין רעיונות, וציין כי הם אינם ממצים את הפרשנות הנדרשת לצורך סיווג נכס פלוני, אלא יש לראות בהם כהוריות לסוג הפעילות, וכי יש לפרש את הדין באופן הולם למציאות הטכנולוגית והכלכלית בימינו. בית המשפט הוסיף שיקולים נוספים, שתמכו בתוצאה זו, ובהם תכלית ההקלה בהקשר של חיוב בארנונה, הסיווג ההיסטורי בעבר והעדפת הסיווג הספציפי על פני סיווג שיווי.

65. בפסק הדין בעניין 980/04 *חמועצת האזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונדז בע"מ* נקבע כי המבחנים האמורים אינם מבחנים בלעדיים או מצטברים, כי אם אינדיקציות לסוג הפעילות המתבצעת בנכס, ולהוותה של הפעילות פעילות ייצורית. לפיכך, נקבע כי יש לצקת תוכן להגדרת הסיווג "תעשייה" בכל מקרה ומקרה.

66. בסעיף 47 לפסק הדין בעניין ברודקאסט, הוסיף בית המשפט כי אמנם עמד על שאלת הסיווג של גמר הפקה לצרכי ארנונה, גם בהיבטים כלליים, אולם אין צורך לומר כי הכרעה בשאלה של סיווג לצרכי ארנונה, אמורה להיות מבוססת על בדיקה פרטנית, הנטועה במאפייניו של כל נכס. בכל מקרה אחר יהיה נכון לבחון את הסיווג בו בשים לב למאפייני הנכס ובחנתאם לאמות המידה שחותו בפסק הדין.

67. מכאן, שהמבחנים לעניין פעילות גמר הפקה נסמכים על אותם מבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין פעילות ייצורית, כפי שנקבעו בעניין רעיונות, אולם יש לפרש את הדין באופן הולם למציאות הטכנולוגית והכלכלית בימינו, הכל תוך בדיקה פרטנית של מאפייניו של כל נכס ונכס.

פללו

68. צו הארנונה של עיריית תל אביב יפו אינו קובע סיווג ספציפי לאולפני שידור / טלוויזיה, ויותר מאשר שהצדדים חלוקים עובדתית ביחס לפעילות המבוצעת בנכסים, הם חלוקים ביחס לאופן היישום של צו הארנונה על הפעילות בנכסים.

69. ההגדרות בצו הארנונה ל"מלאכה ותעשייה" ול"משרדים, שירותים ומסחר" אינן יכולות, כשלעצמן, לסייע בפתרון המחלוקת. לכן, עלינו לעקוב אחר הפסיקה המנחה של בתי המשפט המחוזיים והחלכה שנקבעה על ידי בית המשפט העליון בעניינים דומים.

70. שמענו את העדים מטעם העוררות, קראנו את כלל הפסיקה אליה הפנו הצדדים, את טיעוניהם המשפטיים ואת סיכומיהם ביחס לעובדות שעלו מחקירות העדים אודות השימוש בנכסים.

71. מצאנו כי פעילות העוררות 1,6,8 דומה, ועיקרה השכרת אולפנים, צילום, שידור וכן עריכה, ולכן נדון בסיווג נכסיהן יחד. עוד מצאנו כי הפעילות בנכסים המוזכרים בידי/ ברשות העוררות 2,3,4,5,7 דומה, ועיקרה שידור תכנים חדשותיים על ידי גופי שידור בישראל ובחו"ל.

שתי הערות מושגיות כמצפן לדיון

72. בספרה "המצב האנושי" מצביעה חנה ארנדט על החלוקה הקלאסית בין שתי צורות חיים: חיי עיון וחיי המעש. ההרמוניטיקה המוצעת נשענת על כך שלאורך כל ההיסטוריה האנושית נתפס המצב האנושי על פי חמש קטגוריות, צורות קיום יסודיות, וחלוקה זו יכולה לשמש כמצפן גם בעניינינו; מערך הקטגוריות של המצב האנושי מבוסס על שלושת התחומים של חיי המעש: עבודה - LABOR, מלאכה - WORK ופעולה - ACTION וכן של קו התיחום בין מרחב פרטי למרחב ציבורי, התוצה את שלושתם. באופן כללי, העבודה הינה הפעילות המחזורית שנועדה לספק את צרכי הקיום ההכרחיים, המלאכה היא הפעילות שיוצרת חפצים ובונה עולם והיא מטיבה פעילות של יצירה וייצור ותפעולה הינה הפעילות שאינה קשורה לחומר אלא רק ליחסים בין בני אדם רבים. הפעולה הינה למעשה הפעילות ה"פוליטית" במובנה הרחב המתרחשת בין בני האדם.
73. העבודה והמלאכה, על פי האבחנות של ארנדט, שירתו ויצרו את מה שהינו חיוני ושימושי ואילו צורת החיים הפוליטית על מופעה, גם אם הפכה בעת המודרנית למצרך חיוני לא פחות, הינה עיונית ומובחנת מאלו.
74. הבחנות אלו מחדדות את ההבדל בין עבודת הגוף, מלאכת הכפיים ובין הפעולה האינטלקטואלית. כמובן שניתן גם לזהות חפיפה בין קטגוריות אלו, כגון החפיפה בין המלאכה והפעולה האינטלקטואלית כמו גם שניתן לטעון שגם הפעולה היא יצרנית לא פחות מן העבודה, אולם החשיבה שבבסיס הפעולה כשלעצמה לעולם אינה מתגלמת בחפצים.
75. הבחנה זו רלוונטית לצורך ניסוח ההבדל בין פרקטיקות בהן מעורב הגוף, פרקטיקות שמובילות לייצור מוצרים לשימוש של האדם והפעולה האינטלקטואלית שתוצריה הם הפעולה והדיבור. כל אלו מכוננים את המארג של יחסי וענייני אנוש.
76. פייר בורדייה, סוציולוג מרכזי במחצית השנייה של המאה ה-20, ניתח את שדה הייצור התרבותי שהינו המרחב החברתי בו מתקיימת עשייה תרבותית ואמנותית. בספרו "על הטלוויזיה" מתאר בורדייה את הטלוויזיה כמקור מידע, כלי ליצירת שיה ודימוי.
77. על פי בורדייה, הטלוויזיה מארגנת את הנראה וקובעת מה ייראה ומה לא ייראה, ומארגנת במבנה את מה שנבחר להראות באופן שמעניק למציאות משמעויות. הבחירה של הנראה והמשודר נעשית על בסיס מגוון שיקולים, ובהם, בין היתר, החיפוש אחר הסנסציוני

והספקטקולארי תוך ייצור דרמטיזציה במשמעות הכפולה של המילה: בימוי דימויים של אירוע מציאותי תוך העצמת חשיבותו באופן שמציג לעולם רעיונות / ייצוגים או אירועים שעשויים להיטען במשמעויות פוליטיות או אחרות.

78. ההמשגה של בורדייה ממקמת את העשייה הטלוויזיונית בלב העשייה הפוליטית במובנה הרחב, ככלי להעברת מידע, דימויים ויצירת משמעויות המכוון את מרחב השיח בין בני האדם.

הנכסים נושא הערר

א. נכסים המוחזקים בידי העוררת 1 בנוביץ' תקשורת בע"מ - ערר 140024156

נכסים שהועברו לחזקת העוררת 8 גולדמן סוכנות לשירותי מדיה - ערר 140025387

נכסים המוחזקים בידי העוררת 6 סיטי סטודיו בע"מ - ערר 140024157

טענות העוררת 1 –

79. העוררת 1 חברת תקשורת אשר עוסקת בפעילות יצרנית מגוונת בתעשייה הטלוויזיונית: העוררת מפיקה, עורכת ומייצרת סרטים וסרטונים יחד עם אולפני צילום המשמשים אף הם לייצור תכנים שונים.
80. הוכח כי העוררת 1 החזיקה ב- 330 מ"ר בבניין בהם בוצעו פעילויות מגוונות המשולבות זו בזו לתכלית אחת: תכלית תעשייתית טלוויזיונית והן כוללות את כל שלבי ההפקה של המוצר הטלוויזיוני: הפקה, הקלטות וצילומים, גמר הפקה ופעילויות אינטגרליות נוספות אשר נעשות בזיקה לתכלית זו ומשרתות אותה.
81. בקומת הקרקע שלושה אולפנים בהן ציוד צילום מתוחכם ומתקדם, להם צמודים שלושה חדרי ספח המשמשים לתמיכה טכנית ולוגיסטית לפעילות האולפנים. באולפנים קיימים מצלמות, עדשות מתואמות, מיקרופונים וציוד שמע מגוון, ציוד תאורה מגוון, חדרי שליטה ובקרה הבנויים מקירות אקוסטיים מיוחדים ועוד.
82. בקומה הראשונה חדר עריכה הכולל מיכון דיגיטלי יקר ומתוחכם עם חדר אחד המשמש כאולפן צילומים. על פי עדותו של מר בנוביץ, בנכס חדר אחד המשמש כמשרד בו מתבצעת פעילות הניהול השוטף של החברה והוא משמש גם כאולפן שידורים חיים על רקע החלון שבו או באמצעות גלגלת של רקעים מתחלפים, קרי, שימוש כאולפן.
83. הליך הייצור בנכס זה מחולק לשניים.
- האחד – הליך ייצור סרטים מחומרי גלם המתקבלים מצוותי הצילום, ולאחר מכן תומרי הגלם עוברים תהליך של עריכה וגמר עריכה - עיבוד, הוספת סאונד, קריינות ועריכת תוכן על ידי עובדים הפועלים בנכס. בסופו של התהליך מתקבל מוצר מוגמר לשידור או הקרנה.
- השני – הפקת ימי צילום לגופים שונים באולפנים המצוידים בקומת הקרקע ובקומה הראשונה. כך ניתן לייצר באולפנים סרט או סרטון לקראת עריכתם בחדרי העריכה בקומה הראשונה או לייצרם לטובת מסירה לצדדים שלישיים.
- בנוסף, ניתן להשתמש באולפני הצילום לטובת שידור הצילומים בשידור ישיר והעוררת ערוכה לשידורים או עריכתם בתוך זמן קצר.

84. העוררת אינה עומדת במבחנים שנקבעו בפסיקה הן מבחינה מהותית והן מבחינה כמותית.
85. מבחינה מהותית, בהתאם להצהרות העוררת וצילומים מתוך אתר הבית שצירף המשיב לתצהיריו, העוררת מעניקה בנכס מגוון שירותים ללקוחות ספציפיים, אשר שוכרים את שירותיה למתן שירות אישי, כל לקוח לפי צרכיו ואישורו, אשר כוללים השכרת אולפנים/חדרי צילום, שירותי שידור, שידור צילומים חיים, השכרת שירותי צילום ולעתים גם הכנת סרטונים על בסיס חומרי צילום שנערכים על ידה.
86. העוררת לא הציגה מסמכים שיעידו על התפלגות הכנסותיה מעיסוקיה השונים, אולם, בהגינותה, הצהירה כי עיקר הפעילות בנכס אינה עריכת פוסט פרודקשן. ככל שנעשית בנכס פעילות מסוג פוסט פרודקשן, הרי שהיא אנבית לשירותים אחרים שמוענקים על ידה.
87. העד מטעם העוררת העיד כי העוררת מאפשרת שימוש באולפנים ללא עריכת, והעוררת אינה מחייבת את לקוחותיה, שהעוררת תבצע עבורן את העריכה. על פי עדותו, רוב הפעילות של העוררת הינה צוותי צילום שיוצאים החוצה, ולכל לקוח מוצע מה שנדרש לו. לעתים, שירותי צילום בלבד ולעתים צילום ושידור.
88. מן הבחינה הכמותית, מרבית הנכס אינו משמש לפעילות פוסט פרודקשן, ולמעט חדר אחד, שנטען כי הוא חדר עריכה, המצויד במחשבים ייחודיים לעריכה, כל יתר השטחים אינם משמשים לפעילות זו. שטחים אלו משמשים כאולפני צילום, צפייה והתארגנות, חדרי שידור וצילום, משרדי הנחלה, חדרי התארגנות של צוותי צילום, חדר ישיבות ומחסני ציוד צילום. כלומר הם אינם משמשים עבור פעילות מסוג פוסט פרודקשן.
89. העוררת אינה נזקקת לשטחים נרחבים ועובדים רבים לשם ניהול עסקיה, בעוד הרציונל שבבסיס הסיווג המוזל לתעשייה הינו עידוד עסקים המעסיקים עובדים רבים.
90. לאור האמור, לא ניתן לראות בנכסי העוררת, במהותם כמכלול, כמפעל תעשייתי הזכאי לסיווג מוזל; מרכז הגרוויטציה של הנכס הוא מתן שירותים ופעילות מסחרית המבוצעת במשרדיה.

טענות העוררת 8

91. מדובר בנכס מספר 2000446881 ששימש עד ליום 1/1/2023 את העוררת 1 בקומת הקרקע. העוררת 8 היא חברת תקשורת אשר עוסקת בפעילות יצרנית בתעשייה הטלוויזיונית ובתוך כך מפיקה ומייצרת סרטים וסרטונים.
92. החברה עוסקת בתחום הפקות הווידיאו, קרי, ייצור חומר גלם מוסרט בהתאם לבקשת הלקוח, ומספקת את מכלול השירותים הנדרשים בתחום ההפקה – אנשי צוות לתפעול האולפנים, ציוד צילום וכוי ומעניקה שירות ללמעלה מ-100 לקוחות קבועים ומזדמנים.
93. העד מטעם העוררת העיד בפני הוועדה כי הפעילות המתבצעת בנכס הינה צילום סרטי תדמית ופרסומות עבור חברות באופן ישיר או עבור חברות הפקה. בנכסים אלו לא מבוצעת פעילות עריכה אלא אך ורק פעולה של צילום. העד העיד כי רק הוא עובד בנכס ומפעיל פריילנסרים – צלמים, מקליטים, תאורנים שהוא מעסיק מבלי שמבוצעת בנכס פעילות גמר הפקה. יום הצילומים מופק על ידו מהחל ועד כלה לרבות הספקת מזון.
94. בקומת הקרקע ששה חדרים: שלושה משמשים כאולפני צילום – שניים קטנים בגודל 30 מ"ר ואולפן גזול בגודל 90 מ"ר. בנוסף ישנם שני חדרי בקרה טכנית, שצמודים לאולפני

הצילום, כחלק בלתי נפרד מפעילות ההפקה ומתוכם מנוהלת הפעילות. חדר צמוד נוסף משמש לצפייה, התארגנות ותמיכה לוגיסטית בצילומים שמתרחשים באולפנים. בנוסף, ניתן לתשתמש באולפנים לטובת שידור הצילומים בשידור ישיר והעוררת ערוכה לכך בתוך זמן קצר.

95. בצילומים שצורפו לתצהיר העוררת נראים אולפני צילום ריקים וחדר בקרה/ צפייה / התארגנות. העד העיד בעדותו כי גודלו של חדר הבקרה/ התארגנות כ- 27 מ"ר מתוך 220 מ"ר המשמשים כאולפני צילום.

טענות המשיב

96. העוררת עוסקת בתחום ההפקות ומעניקה שירותים כגון השכרת האולפנים והשכרת אנשי צוות לתפעולם.

97. העוררת מעניקה שירותים ללקוחות פרטיים של השכרת אולפנים, עם או בלי ציוד וצוותי צילום, לעתים תוך העברת שידור הצילום.

98. העד העיד כי לא מבוצעת עריכה בנכס.

99. העד הינו העובד היחיד בנכס.

100. העוררת לא הציגה מידע אודות התפלגות הכנסותיה ואופי ההתקשרות עם לקוחותיה, אולם מדבריה עולה, כי עיסוקה עולה כדי מתן שירותי השכרה של אולפנים. העוררת אינה נזקקת לשטחים רבים לשם ניהול עסקיה ולכן הרצינאל שבבסיס החיוב המוזל אינו עומד.

101. השטחים עצמם הינם אולפני שידור וחדרי התארגנות לצילום וכן חדר שנראה כחדר ישיבות. לכן כלל אין מדובר ביצירת יש אחד מיש אחר, אין השבחה של מוצר גלם והפיכתו למוצר חדש וכיו"ב. הניסיון להפעיל את מבחני הלכת רעיונות על הפעילות המבוצעת בנכס הוא מאולץ ומלאכותי.

לאור האמור, לא ניתן לראות בנכסי העוררת במהותם וכמכלול כמפעל תעשייתי הזכאי לסיווג מוזל כתעשייה.

טענות העוררת 6

102. בנכס נעשה שימוש של יצירה ועריכה של סרטי וידאו עבור לקוחות שונים, מרביתם ערוצי טלוויזיה זרים, המשדרים תכניות לקל הרחב.

103. בחלקו האחד של הנכס מצולמים קטעי וידאו על בסיס רקע משתנה, לבקשת הלקוח ובהתאם לדרישותיו. לעוררת אין כל נגיעה לעניין התוכן שמצולם ושירותיה מתמצים ביצירת סרטון הווידאו. בחלקו השני של הנכס חדר עריכה, אליו מוזרמים באופן ישיר התכנים אשר מצולמים בחדר הסמוך לשם עיבודם, תוספת סאונד, קריינות ועריכת וכן לטובת ייצור סרט מוגמר.

טענות המשיב

104. העוררת מעניקה שירותי מדיה הכוללים השכרת אולפן, שירותי אולפן, צילום מרואיינים עבור חברות טלוויזיה זרות המועברים לרוב בשידור חי. השירות ניתן ללקוח ספציפי בהתאם לדרישותיו וצרכיו.
105. רובו של הנכס משמש כאולפן / חדר צילום של השידורים החיים והראיונות, והבעלים, העובד היחיד בנכס, בעל הכשרה כצלם. אין מדובר בפעילות תעשייתית והמשיב מפנה לפסיקה בעניין פרג' ואלפני ג.ג. ירושלים.
106. על פי אתר העוררת, היא עוסקת במגוון רחב של פעילויות לרבות ייעוץ תקשורת, יח"צ ועוד אשר אינם עונים על הגדרת פעילות ייצורית. העז' השיב בחקירתו כי פעילות זו אינה מתבצעת בנכס.
107. העוררת לא צירפה מסמכים שיעידו על אופן הפקת התכנסות בנכס וישפכו אור על מהות ההתקשרות עם לקוחותיה.
108. הפעילות בנכס אינה עונה על הגדרת תעשייה.
109. העוררת אינה נזקקת לשטחים נרחבים ועבדים רבים לשם ניהול עסקיה ואינה עומדת ברציונל שבבסיס הסיווג המוזל לתעשייה.
110. לאור האמור לא ניתן לראות בנכס של העוררת במהותו כמפעל תעשייתי.

דיון וחקרע

111. המשיב צירף לתצהיריו את דפי האינטרנט של אתר העוררת 1. העוררת מציינת באתר האינטרנט כי היא מעניקה מגוון שירותים: הזמנת סטודיו, עריכת וידאו, צילום מקצועי, צילום וידאו וצילום סטודיו. על פי האתר "העוררת מספקת את השירותים הבאים: שידורים ישירים של אירועים, כנסים, הרצאות, מסיבות עיתונאים שונות עבור גופי תקשורת באמצעות יחידות LIVE U ולוויניות, שידורים באמצעות מצלמה אחת לתכניות הבוקר של קשת, רשת, תאגיד השידור וערוצי הספורט, שידורי מולטי קמרה כולל גרפיקה עבור ערוצי ספורט, תכניות בוקר, איגודי ספורט שונים". באתר מצוין כי העוררת נבחרה על ידי AP להיות ספק, לצורך שידור מישראל, עבור תחנות טלוויזיה שאינן מחזיקות באופן שוטף כתבים וצלמים בישראל, וכי כל השידורים נעשים באמצעות מצלמות FULL HD, ציוד סאונד, תאורה, רכבים, כבלים וניטור שידור להבטחת איכות.
112. העוררת 1 מציינת באתר כי "חברות הפקה על פי רוב מבקשות צוותי צילום עבור פרויקטים ותוכניות כאשר הפקת הפוסט נעשית על ידם. לצורך כך קיימת מחלקה של צילומי חוץ הכוללת ציוד צילום, תאורה, סאונד, רכבים וצלמים מנוסים". בנוסף, העוררת מספקת הפקת ימי צילום עבור חברות הפקה שונות, ושירותי צילום לגופים שונים בתחום המדיות החברתיות. העוררת מציינת את ציוד הצילום שהיא מחזיקה – שמונה סטים מלאים ומפרטת את ההפקות שהייתה שותפה בהן.
113. העוררת 1 מפרטת באתר את השירותים אותם היא מעניקה ללקוחותיה (כך על פי הנוסח באתר עצמו): אולפני צילום, עריכת וידאו, ניו מדיה ולייב יו.

אולפני הצילום: במתחם תמישה אולפנים, שני אולפנים גדולים, שני אולפני שידור עבור ערוצי חדשות, אולפן מבודד סאונד ואולפן ענק מבודד סאונד ואולפני גרין סקרין.

עריכת וידאו: העוררת מספקת שירותי עריכה על ידי עורכים מנוסים בפורמטים שונים ומשתמשת במיטב ספריות המוסיקה והאפקטים.

ניו מדיה ולייב יו: העוררת ערוכה למתן שירות און ליין מבחינת שידור החומרים ו/או עריכת החומרים בצורה מהירה כמבוקש בעולם הניו מדיה.

העוררת פועלת בשיתוף עם חברת ראשש שהינה חברה להשכרת ציוד צילום מקצועי ואולפן B הינו אולפן המופעל על ידן במשותף.

114. העד מטעם העוררת 1 העיד בפנינו כי "החברה הוקמה כדי לספק הכל. גם צילום וגם עריכה. זה התחיל אצלי בבית. היום אנחנו ספקי משנה לערוצים בארץ ובחו"ל ולחברות הפקה כדי לספק להם גם שירותי עריכה, שירותים של שידורים ישירים, בזה אנחנו טובים, וצוותי צילום. כיום נכנסים גם שני האולפנים שהראיתי, אחד אצלי במשרד ואחד שסמוך אליו (לא האולפנים בקומת הכניסה)".

115. מדברי העד מטעם העוררת 1 עולה כי קיים חדר עריכה אחד ובו מחשבים והארד דיסק המשמשים באופן מובהק על פי מאפייניהם לפעילות גמר הפקה: "עוצמת הפעילות שלהם אדירה והם נועדו רק לצרכי עריכה".

116. עוד עלה מדבריו, כי הפעילות אינה מסתכמת בהשכרת אולפנים אלא כוללת "הוצאת" שידורים לרשתות ולחברות ו"הוצאת" צוותים לצילומים. חלק מן החומרים נערכים וחלק משודרים בלייב. לדבריו "חברות פונות אלינו לשירותי צילום ועריכה". חלק מן האולפנים מאפשרים שימוש ללא עריכה. למשל: סופרפארם צילמו בחדר זה פרסומת וערכו לבד, גלקסי צילמו פרסומת ושידרו אותה בלייב (הניסוח במקור). העד הדגיש כי עיקר הפעילות היא "צוותי צילום שמוציאים החוצה".

117. העד מטעם העוררת 1 העיד כי כל התיאום וההפקה היומיומית נעשית מולו ואין עובדים בחברה. העד הוא העובד השכיר היחיד וכל שאר העובדים הם פרילנסרים קבועים.

118. העד העיד כי לעוררת ציוד צילום משלה ואילו כשיש צרכים מיוחדים העוררת עושה שימוש בציוד צילום של חברת ראשש, חברה להשכרת ציוד צילום בבניין (הוזכרה לעיל באתר העוררת).

119. העוררת 8 הגישה את הערר בשנת 2023 לאחר ביצוע חילופי מחזיקים באולפן שהיה בחזקת העוררת 1 בשנת 2022. העד מטעם העוררת 8 העיד בפנינו כי הוא העובד היחיד בנכס ומפעיל פרילנסרים – צלמים, מקליטים ותאורנים. לפי עדותו, בנכס לא מבוצעת פעילות גמר הפקה כלל אלא צילום בלבד. העד תיאר את מכלול פעולותיו: "אני מפיק את יום הצילומים. הם מגיעים עם התסריט ואני מבצע אותו".

120. המשיב צירף צילומים מתוך אתר האינטרנט של העוררת 6 בו מצוין כי העוררת 6 "סיטי סטודיוס היא חברת קריאייטיב המספקת את כל קשת השירותים בתחום ללקוחותיה. אנו מתמחים בפיתוח אסטרטגיות ופתרונות מיתוג מלאים בווידאו, מדיה

- מודפסת, פרסום, אריזת מוצר, טלוויזיה ואינטרנט לשוק הישראלי והבינלאומי". העוררת
הציגה עצמה כמספקת שירותי מדיה כוללים או פתרון כולל למטרת הלקוח.
121. העד מטעם העוררת 6 העיד בפנינו כי אתר האינטרנט אינו רלוונטי והוא ישן. על
פי עדותו, גודל הנכס 15 מ"ר ובו מוענקים שירותים לחברות טלוויזיה מחו"ל שמזמינות
שידור. לדבריו, אפשר לשכור את האולפן ללא עריכה. בצד אחד של האולפן יושב מרואיין
ובצידו השני מקליטים ועורכים. העד העיד כי הוא מעניק שירות שידור חי לחברות זרות
ומעביר להם את החומרים דרך האינטרנט והלוויין. הכתב הוא של החברה והעד מספק את
הצילום, הלייב יו והעורים הטכניים. בנכס נעשית לעתים עבודת עריכה. הפרילנסר הוא
העורך והעד מבצע את עבודת הצילום. האולפן משמש לצילום שידורים חיים וראיונות
לתחנות טלוויזיה בחו"ל וחלקו משמש לעריכת הראיונות ועבודת פוסט פרודקשן.
122. מן האמור ניתן להסיק את מודל הפעילות העסקית של העוררות; כל אחת מן
העוררות פועלת באמצעות עובד אחד, להשכרת שטחי אולפן הכוללים גם אספקה של ציוד
טכני ושירותי כח אדם מקצועי מגוון (כפרי לנסרים ולא כעובדי החברה) בתחומים שונים,
בכלל זה סאונד, צילום, עריכה וכו'. עבור כל לקוח מותאמת חבילת שירותים ספציפית
הכוללת את האולפן המתאים, הציוד הנדרש ושירותי כח אדם לפי העניין.
123. האולפנים, לרבות הציוד ושירותי כח האדם שמספקות העוררות מאפשרות לגופים
שונים, לרבות חברות טלוויזיה, אך לא רק, לעשות בנכסים שימושים שונים כרצונם. כך,
לא מן הנמנע כי בנכסים ישודרו כנסים או הרצאות או אירועים של גורמים פרטיים,
למטרות פרטיות או לציבור מסוים. בנוסף, כך עלה, לא מן הנמנע כי באולפנים יצולם חומר
מסחרי או פרסומי או בידורי למטרות שונות אשר לא מיועד בהכרח עבור הציבור בכללותו.
מכאן מסקנתנו כי לא הוכח שרוב הפעילות המבוצעת בנכסים על ידי לקוחותיהן של
העוררות הינה פעילות העונה על המבחנים שנקבעו בהלכת רעיונות.
124. עיקר הפעילות של העוררות 1,6,8 הינה השכרת שטחי אולפנים מסוגים שונים
ובעלי איכויות שונות ללקוחות, לרבות שירותי צילום, לרבות ציוד, פרילנסרים בתחומי
הסאונד ו/או העריכה ושידורים חיים באמצעים טכניים. העוררות 1 ו-6 מציעות
ללקוחותיהן גם שירותי גמר הפקה באמצעות פרי לנסרים, המאפשרים, בין היתר, גם
יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, אך אין לעוררות ידיעה על היקף השימוש במוצר
המוגמר, שכן תפקידה מתמצה באספקת הציוד, כח האדם והשירות הטכני ללקוחותיה.
העוררת 8 אינה מציעה כלל שירותי גמר הפקה אלא שירותי צילום ושידור בלבד.
125. הוכח כי בנכסים של העוררות 1,6,8 נעשית פעילות לקוחות שהינה לכל היותר
יצירת 'חומר הגלם' הצילומי. עוד הוכח, כי קיימת אפשרות לשידור חומרים מן האולפנים
ומחוצה להם לציבור מסוים או בלתי מסוים. נדגיש, כי פעילות צילום כשלעצמה לא הוכרה
בפסיקה כפעילות תעשייתית, והמשיב הפנה לפסיקה ישנה בנושא בעניין אולפני ירושלים
בע"מ ובעניין פרג'.

יישום מבחני הלכת רעיונות

126. יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר; העוררות 1,6,8 אינן עוסקות בפעילות
יצרנית עבור הציבור הרחב, אלא בפעילות בעלת אופי מסחרי המציעה ללקוחות שונים,
בכלל זה חברות טלוויזיה מהארץ ומחו"ל, כמו גם לגופים וחברות פרטיות, וגופים בתחום

המדיה החברתית, שירותי אולפן, שירותי צילום, הקלטה ושידור שמאפשרים ללקוחותיהן שימושים שונים ומגוונים.

127. עיקר הפעילות המבוצעת בנכסים הינה פעילות צילום /או שידור. פעילות זו מייצרת לכל היותר את חומר הגלם של דימויים, כלומר את היש המוחשי האחד. לא הוכח בפנינו כי עיקר הפעילות בנכסים הינה הפיכת חומר הגלם הצילומי, ליש מוחשי אחר – כלומר לא הוכח כי עיקר הפעילות בנכס כוללת את שלב הפיכת חומר הגלם הצילומי למוצרים מוגמרים שאפשר לראותם כיש מוחשי אחר.

128. העוררות מספקת ללקוחותיה את הפלטפורמה הטכנית לייצור חומר הגלם, המהווה לכל היותר פוטנציאל לשמש בהמשך ליצירת יש מוחשי אחר, אך לא בהכרח. השירותים השונים באולפנים, לרבות הצילום, ההקלטה והשידור הם בעלי פוטנציאל גם לייצר יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר על ידי לקוחות העוררת, אולם לא הוצגו כל נתונים המלמדים כי בנכסים מייצרים בעיקר מוצרים המהווים יש מוחשי שנוצר מיש מוחשי אחר. אין חולק כי בנכסים מבוצעת גם פעילות של שידור כנסים, הרצאות, מסיבות עיתונאים, חומרים המשודרים במדיות שונות, שידורים ישירים במדיות חברתיות ועוד. אנו סבורים כי פעולות אלו לא יכולות להיחשב כיצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, כלומר כמוצר שעבר עיבוד ועריכה, כחלק מהליך התיעוש, וככל שמדובר בשידורים של התרחשויות חיות, ספק אם ניתן לראות בהתרחשויות אלו בבחינת יש מוחשי.

129. היקף השימוש במוצר המוגמר; לא הוכח בפנינו כי עיקר המוצרים שמיוצרים באולפנים מיועדים לשימוש הציבור הרחב ואף לא הוכח כי נועדו לייצור המוני ונגר, שאף הוא מאפיין יסודי של ייצור תעשייתי הנובע מכך שהמוצר מיועד לשימוש רחב.

130. כאמור, העוררות 1,6,8 מציעות ללקוחות מגוונים שימוש באולפנים ובציוד, כמו גם שירותים של פריילנסרים בתחומים שונים, עבור מגוון צרכים, כמתואר. ככל שמיוצרים בנכס מוצרים שנערכו ושינו את מחותם באופן שיכול להיחשב כתעשייתי, כלל לא ברור כי המוצרים מיועדים עבור הציבור הרחב ולא לציבור מסוים כגון עובדי חברה פרטית או גוף פרטי או משתתפי אירוע מסוים או משרדי פרסום ומדיה או צרכנים ספציפיים.

131. כאמור, חלק מלקוחות העוררות הם לקוחות עסקיים או גופים פרטיים וגם אם ניתן לטעון כי בסופו של "פס הייצור" מיוצרים בנכסים גם מוצרים מוגמרים, כטענת העוררת, כלל לא ברור כי מדובר במוצרים אשר משוכפלים לשימוש הציבור ותועלתו – מאפיין תעשייתי מובהק (ואין מדובר בשידור חד פעמי למשל). מכל מקום, אין בפנינו ראיות לגבי טיב המוצרים המוגמרים המיוצרים בנכס על ידי לקוחותיה של העוררת והאם מדובר במוצרים אשר נועדו לשימוש הציבור הרחב במובן המצדיק סיווג כתעשייה.

132. זאת ועוד; שידור חי של אירוע מבוים או אותנטי, של ראיון חי, הרצאה או כנס למספר רב של מנויים או צופים מתווה הפצה של דימויים והתרחשויות שגם אם מגיעים ללקוחות קצה רבים ואף לציבור רחב, הם אינם נושאים את מאפיין השימוש של יש מוחשי. הצפייה במקרים אלה אינה מתהווה לכדי שימוש אלא לכל היותר צריכה של מידע.

133. המבחן הכלכלי; לאור ריבוי השימושים שנעשה על ידי לקוחות העוררת; תכניות טלוויזיה, שידורים ישירים, שירותי צילום, לרבות ללקוחות פרטיים, למגוון מטרות, כלל לא ברור כי מדובר בהשבחת הערך הכלכלי של טובין כלשהם, ככל שהם מיוצרים בנכס על

ידי לקוחותיה. מכל מקום, כל שהוכח הינו כי בנכסים אלו מיוצר יש כלשהו – מזובר בחומר הצילום עצמו. לא ברור מה שיעור הפעילות שמבוצעת בנכס כדי להפוך את חומר הגלם למוצר מוגמר, פעילות אשר נושאת בחובה את ההשבחה של ערכו הכלכלי.

134. מבחן ההנגדה; במבחן ההנגדה, גם אם ישנה פעילות ייצורית מסוימת בנכס, במסגרתה הופך חומר גלם צילומי ליש מוחשי אחר, מסקנתנו היא כי מרכז הגרביטציה של הפעילות בנכסי העוררות 1,6,8 הינו שירותי - מסחרי ואיננו יצרני, ולכן, בשים לב לנוסח צו הארנונה, ניתן לסווגם בסיווג שירותים ומסחר.

מסקנות נוספות בראי הפסיקה

135. על אף הניסיונות להציג את הפעילות בנכסים כמעין פס ייצור של פעילות הפקה – גמר הפקה, הפעילות היחידה שהוכרה בפסיקה כתעשייתית הינה פעילות גמר הפקה, שכן רק במסגרתה הופך יש מוחשי אחד ליש מוחשי אחר. ללא פעילות מסוג זה נותרה ההפקה לא יותר מאשר יצירת יש מוחשי אחד, שלא עבר התמרה או שינוי ליש מוחשי אחר.
136. אשר לשידורים החיים; לא ניתן לקבוע כי שידור של התרחשות אקטואלית הינו שידור של יש מוחשי שנוצר מיש מוחשי – שהינו ההתרחשות עצמה.
137. מן העדויות שנשמעו עלה כי עיקר הפעילות בנכסים של העוררות היא אספקה של שירותי צילום, מחוץ לנכס / באולפנים בנכס למטרות שונות ושידורי לייב – שידורים חיים, כל זאת באמצעות פרי לנסרים. שירותים אלו שממוענים ללקוחות ספציפיים, גם אם בסופו של דבר יגיעו לקהל הרחב באמצעי שידור שונים, אינם עונים על המבחנים שנקבעו בפסק הדין בעניין רעיונות אלא באופן מאולץ ביותר.
138. העוררת 8, באמצעות העד מטעמה, שהינו העובד השכיר היחיד בה, מציעה שירותי צילום והפקה בתחום הטלוויזיה. השירותים המוצעים כוללים שירותי השכרת אולפנים, שידורים חיים, ואין מדובר כלל בעריכה או בפעילות מסוג גמר הפקה. החברה עובדת מול ספקים שונים שהם פרי לנסרים, איש איש בתחומו. לכן נימוקינו באשר לעוררת 1 נכונים גם ביחס לנכסי עוררת זו.
139. העוררת 6 מציעה שירותי צילום בלבד, כאשר לעתים מבוצעת בנכס פעילות גמר הפקה באמצעות עובד פרילנס. לכן נימוקינו באשר לעוררת 1 נכונים גם ביחס לנכסי עוררת זו.
140. לכל האמור יש להוסיף כי על הוועדה לבחון את פעילות העוררות בראי תכליתם של חוקי המס אשר קבעו סיווג מיוחד ל"תעשייה ומלאכה" במטרה לעודד פעילות יצרנית; מתן תעריף מוזל נועד לעודד פעילות המצריכה שטחים גדולים ונותנת תעסוקה לעובדים רבים. גם אם ניתן לטעון כי מדובר במבחן אנכרוניסטי, שאינו ישים לאור החידושים הטכנולוגיים המאפשרים ייצור ללא עובדים רבים, וללא שטחים נרחבים, בפסק הדין בעניין מחלקת הקריאייטיב של משרד הפרסום טמיר כהן, קבע בית המשפט (כב' השי' רות רונן) כי החזדקה לתעריף מוזל אינה קיימת בהכרח מקום שמדובר בפעילות שלשם ביצועה לא נדרשת כמות גדולה של עובדים או שטח גדול, ולכן כאשר קיים ספק ביחס לאופי הפעילות, אין מקום לסווג בסיווג המוזל פעילות שלצורך ביצועה נדרש שטח קטן ומספר מצומצם של עובדים.

141. מכלול הראיות שבפנינו מוביל למסקנה כי העוררות 1,6,8 מציעות מגוון רחב של שירותים בתחום הצילום והפקות הטלוויזיה, לרבות השכרת חללים, ציוד צילום ושידור ושירותי פח אדם. חלק מן השירותים שמציעות העוררות 1,6 הם שירותי עריכה באמצעות פרילנסרים. שירות זה טפל לפעילות העיקרית במכסים שהיא באופייה שירותית – מסחרית.
142. באולפנים המוצעים ללקוחות העוררות לא מבוצעת בעיקר פעילות גמר הפקה שהוכרה בפסיקה בפעילות ייצורית תעשייתית.
143. במבחן הנגדה, מרכז הגרביטציה של פעילות העוררות אינו נוטה לעבר פעילות ייצורית אלא לטובת פעילות שירותית- מסחרית ולכן אין מקום לסיווג הפעילות כ"תעשייה".

ג. עררים 140024157, 140024158, נכסים המוחזקים בידי חברות שונות

1.1 נכס מספר 20000227001 המוחזק בידי ארגון ADR בהרשאת העוררות 2-3

טענות העוררת

144. הנכס מוחזק בידי ארגון משותף של תאגידי השידור הציבוריים של גרמניה, המשדר תכניו לכ- 80 מיליון צופים דוברי גרמנית באירופה באמצעות ערוצי טלוויזיה המשתייכים לארגון.
145. פעילות הארגון מרוכזת בנכס זה ו- ADR מפיקה, עורכת ומייצרת סרטים וסרטונים שהם כתבות בנושאים אקטואליים המשודרים לערוצי טלוויזיה של הרשת על בסיס יומי.
146. ראשית התהליך של ייצור הסרטים, בקבלת חומר גלם מצוותי צילום. לאחר מכן החומרים עוברים עריכה וגמר עריכה – עיבוד, הוספת סאונד, קריינות ועריכת תוכן על ידי עובדים הפועלים מהנכס. בסופו נשלח מוצר מוגמר אותו משלב התאגיד הגרמני בשידוריו.
147. לשם ביצוע הפעולות האמורות נעזרים עובדי ADR בתדרי העריכה בנכס, הכוללים מיכון דיגיטאלי יקר ומתוחכם הנתמך באמצעים טכניים.
148. בנכס נמצאים שני תדרי עריכת וידאו וחדר עריכה ומחשוב שמשמש לגמר הפקה.
149. פעילות נוספת שהיא חלק בלתי נפרד מעריכת הווידאו והקול, כוללת חדר ארכיון, בו מאות קלטות של כתבות ישנות המשולבות בכתבות שמיוצרות בנכס. בנוסף קיים חדר התארגנות וקליטה לצוותי הצילום ממנו יוצאים ואליו מגיעים צוותי צילום, על מנת לקחת ולפרוק ציוד. בחלל הפתוח יושבים עובדים טכניים, האמונים על הפצת הכתבות לתאגיד השידור הגרמני וביצוע התאמות טכניות נדרשות. בנכס גם חדר שרתים, ובו מחשבים וציוד טכני, שנועדו לאפשר את הפעילות הטכנית רחבת ההיקף, הכרוכה בעריכת וידאו וטיפול בחומרי הגלם המצולמים. אחד מהחדרים הוא חדר הכתב הראשי אשר אמון על ניחול כתבי תאגיד השידור, תוצריהן, טיב הכתבות ותיאום מול ADR. בנכס חלון פנורמי שעל תרקע שלו ניתן לשדר שידורים חיים או לצלם ראיונות, שיוטמעו בכתבות המיוצרות בנכס.

150. הוכח כי הנכס על כלל חלקיו ומרכיביו משמש כפס ייצור לכתבות לשידור בערוצי תאגיד השידור הגרמני, כתבות שלא היו שלמות ומוכנות אילו היו מוציאים מחנכס את אחד מחלקיו.

טענות המשיב

151. ADR עוסק במהותו במתן שירותים חדשתיים ואקטואליים לתאגיד השידור הציבורי של גרמניה. מהותה של הפעילות היא בייצור תוכן חדשותי אקטואלי והעברתו לציבור קהל המנויים על ידי שידורים חיים או על ידי יצירת כתבות.

152. מרבית השטח אינו משמש לגמר הפקה. בנכס ישנם חדר ארכיון האוצר כתבות המשולבות בכתבות חדשותיות, חדר התארגנות וקליטה של צלמים, חדרי שידור (דסק) להעברת השידורים, חדרי כתבים וחדר ראשי, חדרי הפקה, מזכירות, הנה"י והנהלת משרד. חדר השרתים אף הוא אינו מהווה תעשייה, שכן הוא נועד לתמוך בפעילות הנוספת בנכס, הכרוכה באחסון על גבי מחשבים.

153. התכנים האקטואליים בנכס נערכים על פי דרישת הנהלת התאגיד וצרכיו כלומר לבקשת לקוח ספציפי והוא מאפיין שירותי ולא תעשייתי.

154. העוררת לא הציגה מצבת כח אדם אולם ניתן להניח שמרבית עובדיה הם כתבים, פרשנים, תחקירנים, מפיקים, עורכי תוכן וצלמים. אין בפי העוררת טענה כי מרבית הפעילות בנכס היא גמר הפקה או כי מרבית עובדיה עוסקים בכך.

לאור האמור, הן בהיבט המהותי והן בהיבט הכמותי הנכס אינו עונה על מבנים לסיווג כתעשייה.

2.2 נכס מס' 2000219492 המוחזק בידי ZDF בהרשאת העוררות 2-3

טענות העוררת

155. הנכס מוחזק על ידי ערוץ טלוויזיה גרמני אשר משדר תכנים לעשרות מיליוני צופים.

156. ZDF מפיקה, עורכת ומייצרת סרטים וסרטונים שהם כתבות בנושאים אקטואליים, המשודרים בערוץ הטלוויזיה על בסיס יומי, לפי דרישת הנהלת הערוץ וצרכיו.

157. אופי הפעילות בנכס דומה לזה של ARD.

158. בנכס שני חדרי עריכת וידאו וחדר עריכת קול, בהם לוחות אקוסטיים, מיכון דיגיטלי יקר וציוד מחשוב ועריכה מתוחכם בנפח גדול, המשמש לגמר הפקה על ידי הכתבים של ZDF.

159. על מנת שניתן יהיה לייצר סרט או סרטון מוגמר לשידור, מתבצעת בנכס פעילות עריכת וידאו וקול. שני חדרים משמשים כארכיון ובו קלטות ישנות המשולבות בכתבות המיוצרות בנכס, חדרי התארגנות וקליטה של צוותי הצילום וחדר שרתים ובו מחשבים וציוד טכני שנועד לאפשר את הפעילות בנכס. בחדר התארגנות גם עמדת עריכה ניידת המאפשרת לצלמים ולכתבים לבחון ולקטלג את חומרי הגלם שצולמו טרם עריכתם, חדר אחסון של ציוד הצילום וחדר שרתים וציוד טכני.

160. בנכס חדר מפיקים וכתבים בו מתקבלים חומרי גלם נוספים מסוכנויות שידור שנבחרים, מקוטלגים ומסווגים בחדר על מנת לשלבם בכתבות הערוץ.

161. בנכס חדר למנהל ולכתב הראשי בישראל האמון על ניהול כתבי הרשת, תוצריהן, טיב הכתבות ותיאום מול הערוץ בגרמניה. חדר קטן נוסף משמש לניהול משרד והנה"ת.
162. הוכח כי כלל החדרים מהווים חלק מפס הייצור בנכס ולכן דין הערר להתקבל.

טענות המשיב

163. מדובר בהכנת שידורי תוכן חדשותי אקטואלי עבור ציבור המנויים של העוררת על ידי מתן שידורים חיים והכנת כתבות.
164. למעט שני חדרים בהם מתבצעת פעילות גמר הפקה, וגם זאת לא הוכח, כל הפעילות בנכס קשורה לעבודת כתבים, הנהלה והכנת תוכן חדשותי.
165. תכלית כלל הפעילות הינה אחת: אספקת שירותי תוכן חדשותי ואקטואלי לציבור המנויים של העוררת. בנסיבות אלו לא ניתן לראות בנכסי העוררת במהותם וכמכלול כמפעל תעשייתי הזכאי לסיווג מוזל ולכן דין הערר להידחות.

3.3 נכס מס' 2000447027 המוחזק בידי העוררת 4 NBC

טענות העוררת

166. העוררת היא רשת טלוויזיה אמריקאית אשר משדרת את תכניה לעשרות מיליוני צופים. היא מפיקה, עורכת ומייצרת סרטים וסרטונים שהם כתבות בנושאים אקטואליים המשודרים בערוצי הטלוויזיה על בסיס יומי ועל פי דרישת הנהלת הארגון וצרכיו.
167. על מנת לייצר את התוכן הנדרש, בנכס חלל עבודה פתוח עם עמדות עבודה, בו מתקבלים חומרי הגלם המצולמים לשם מיונם וסיווגם, זאת יחד עם הימצאותם של אנשי תמיכה המסייעים בהליך.
168. לאחר הפעולות שמבוצעות בחלל הפתוח החומרים נכנסים לחדר העריכה המשתרע על שאר השטח לטובת עיבוד, תוספת סאונד, קריינות ועריכת תוכן. בסופו של ההליך הם חוזרים לעמדות העבודה בחלל הפתוח לשם הפצתן לרשת.

טענות המשיב

169. חלק מהחדרים בנכס אינם מאוישים והפעילות מתרחשת במחצית מן הנכס. בכך יש כדי לחזק למסקנה כי לא מתבצעת ברובו של הנכס פעילות גמר הפקה.
170. על פי עדות העדה מטעם העוררת, למעט עובד וידאו אחד, כל העובדים בנכס בין 10-25 עובדים עוסקים בפעילות אחרת – מפיקים, צלמים, עורכי דסק.
171. הפעילות בנכס תכליתה אחת – אספקת שירותי תוכן חדשותי ואקטואלי לציבור המנויים של העוררת, ולא ניתן לראות בנכסיה, כמכלול, כמפעל תעשייתי הזכאי להקלה בארנונה.

4.2 נכס מס' 2000446930 המוחזק בידי העוררת 5 – נתיב נועם

טענות העוררת

172. בנכס נעשה שימוש לעריכת חומר גלם לכדי יצירת סרטי וידאו (כתבות) אשר עתידים להיות משודרים בערוץ הקהילתי – ערוץ 98 בטלוויזיה בכבלים או בלוויין.
173. בנכס ישנם שני חללים; האחד, משמש לקליטה וסיווג של חומרי גלם מצולמים אשר מתקבלים מצוותי צילום והפקה הפועלים עבור הערוץ הקהילתי, והשני, חדר עריכה בו מתבצעת פעילות גמר עריכה כגון עיבוד, תוספת סאונד, קריינות ועריכת תוכן לטובת ייצור סרט מוגמר המיועד לשידור בערוץ הקהילתי.
174. מלבד צילומי החוץ שנעשים על ידי גורמים קהילתיים ברחבי הארץ, כלל פעילות הערוץ הקהילתי מבוצעת בנכס.

טענות המשיב

175. החברה מעניקה שירותים לערוץ אחד, הערוץ הקהילתי. לחברה לקוח אחד לו היא מעניקה שירותים.
176. מדובר בערוץ קהילתי לבני הגיל השלישי.
177. חלק מפעילות העוררת כוללת שירות מחשבתי – רעיוני של הכנת התכניות לערוץ, התכניות מוכנות מאפס, כפי הדוגמא שניתנה על ידי העד, של תכנית בשם מקום לשירה, בה בונים בנכס פתיח, סגיר ואת כלל תכנית. בנוסף, מופקים עבור הערוץ שידורים חיים.
178. התכלית בנכס היא אחת – אספקת שירותי תוכן חדשותי ואקטואלי לציבור מנויי הערוץ, ואין לראות בנכס כמפעל תעשייתי הזכאי לסיווג מוזל בארנונה.

5.2 שבעה נכסים המוחזקים בידי העוררת 7 – חברת החדשות הישראלית בע"מ

טענות העוררת

179. בנכסים מבוצעת פעילות הפקה וגמר הפקה כמקשה אחת. הוצאתו או הרחקתו של נכס או חלקו מתוך שטח זה משולה לגדיעת איבר חיוני מגופו של בעל חיים – גרימת נכות תפקודית.
180. העוררת מפיקה את מהדורות החדשות המרכזיות בישראל ותוכניות אקטואליה שונות המשודרות בערוץ 12.
181. העוררת מפיקה, עורכת ומייצרת כתבות בווידאו בנושאים אקטואליים – סרטים וסרטונים יחד עם שידור צילומי אולפן המשולבים בתכניותיה השונות.
182. הפעילות בנכסים היא סביב השעון והעוררת מחזיקה בכ- 770 מ"ר בהם פעילות המשולבות זו בזו לתכלית אחת – תכלית תעשייתית טלוויזיונית הכוללת את כל שלבי החפקה של המוצר הטלוויזיוני.
183. ראשיתו של חליף ייצור הסרטים והסרטונים בחומר גלם צילום שנעשה בנכס או בקבלת חומר גלם מצוותי צילום וצלמים. החומרים עוברים עריכה, עיבוד גרפי, הוספת סאונד, שילוב חומרי ארכיון, מוזיקה, קריינות ועריכת תוכן על ידי עובדי העוררת בנכסים,

- ובסיומו של ההליך מתקבל מוצר מוגמר, אותו משלבת העוררת בשידוריה, ומוכר ככתבות המשולבות במהדורות החדשות ותכניות האקטואליה של העוררת.
184. לשם ביצוע הפעולות האמורות נעשה שימוש בחדרי עריכת הכוללים ציוד דיגיטלי יקר ומתוחכם הנתמך על ידי אמצעים טכניים וכח אדם מיומן.
185. במספר חדרים נוספים מבוצעת פעילות שהינה חלק בלתי נפרד מהליך הייצור והכנת הכתבות, ומאחר ולעתים נדרש זמן קצר לשידור מידי, נדרשת מעטפת תפעולית רתבה שתאפשר פעילות מסוג זה.
186. חדרי מנכ"ל וסמנכ"ל האחראים על תפעול האופרציה המורכבת, ומפקחים באופן הדוק על הפקת הסרטונים והשידורים, ייעוץ משפטי פנימי צמוד ומידי, שיוכל לאפשר את שילובם של הסרטונים כאופן המהיר ביותר.
187. העוררת מחזיקה גם בנכסים בנווה אילן מהם מבוצעים מרבית שידוריה החיים, והעוררת מפנה לסיווג הארנונה במועצה האזורית מטה יהודה, ששיעורו קרוב לסיווג תעשייה ומלאכה.
188. בשעה שצו הארנונה של תל אביב לא כולל תעריף ספציפי לאולפני הסרטה ו/או שידור ו/או הקלטה יש ללמוד מכך על תעריפי המינימום והמקסימום הרלוונטיים.

טענות המשיב

189. על יסוד הצהרות העוררת, מתקיים בנכס מכלול של פעילויות הכוללות: פעילות רעיונאית – מחשבתית של כתבים, תחקירנים, פרשנים וכן של כתיבה, עריכת תוכן, הפקה ותיאומי הפקה לקראת צילומים: איפור, צילום של תכניות, הקלטות, שידור טלוויזיוני, הכולל תיאומים לקראת שידור, ובחלק קטן מתבצעת פעילות גמר הפקה.
190. הנכס כולל חדרי כתבים, מגישים, פרשנים, תחקירנים, חדרי מערכת, אולפני שידור והקלטה, חדרי תחקירנים, קריינים, חדרי איפור, חדרי ציוד, ארכיונים שונים וכן שטחים משרדיים של הנהלת הרשת, כספים, ייעוץ משפטי וכו'.
191. הפעילות בנכס אינה תואמת את אמות המידה שהותוו בפסק הדין בעניין ברודקאסט לפעילות ייצורית.
192. העוררת היא חברת תקשורת מסחרית, המפיקה מהדורת חדשות ותכניות אקטואליה. מהותה באספקת תוכן חדשותי אקטואלי לקהל מנוייה.
193. עיקר פעילות העוררת בפעילות מחשבתית – רעיונית הנעשית במשרדה. שלב הגייט התוכן הטלוויזיוני המקדים את שידורו וניתן להתייחס אליו כקדם הפקה, כמו גם שלב ההפקה עצמו, מבוצעים על ידי העוררת מנכסיה.
194. המצהיר מטעם העוררת תיאר את הפעילות הכרוכה בחשיבה מוקדמת וכרוכה בהכנת הכתבות. גם השידור הטלוויזיוני תואר על ידי המצהיר כפעילות הכרוכה בחשיבה מוקדמת ורעיון. עבודת עריכת התוכן עצמה אף היא פעולה מחשבתית רעיונית להבדיל מפעילות גמר ההפקה ובה מוחלט מה יוכנס לכתבה בשיתוף הכתב או הכתבת.
195. מלאכת הכנת הכתבות על כלל רבדיה דורשת חשיבה רעיונית החל מבחירת החומרים וקיטלוגם וכלה באופן העברתם לצופה ובחירת סאונד, קריינות וכיו"ב. פעילות זו אינה יכולה להיחשב כפעילות ייצורית ולא הוכרה בפסיקה ככזו. הוא הדין באשר לשלב

- השידור הטלוויזיוני עצמו. עצם הפצת השידור באמצעות אולפנים ודסק איננה חלק מהליך הייצור אלא חלק מן המכירה או החפצה של התוכן האקטואלי.
196. הצילום עצמו אינו פעולה ייצורית, קל וחומר בשידור חי שאינו דורש עריכה מוקדמת.
197. בשידורי אקטואליה וחדשות המשודרים בזמן אמת, אין יצירת יש מאין, אלא העברת תוכן מהשטח לידיעת הצופים. לכן לא ניתן לדבר על השבחה כלכלית של המוצר.
198. פעילות צילום באולפן שידורים לא השתנתה במהותה במרוצת השנים באופן שיש לפרשה באופן שונה מהאופן בו פורשה בפסיקה בעניין ג.ג. אולפני ירושלים ובעניין פרגי.
199. העד מטעם העוררת העיד כי 15 עובדים מתוך כ 150 הם עורכים שעובדים במשמרות. יתר העובדים אינם קשורים לפעילות מסוג זה.
200. הניסיון להחיל את מבחני הלכת רעיונות של פעילות מסוג זה הוא מאולץ ומלאכותי.
201. השימושים השונים בנכסי העוררת, כולל חדרי גמר הפקה, המהווים חלק זניח מן הנכסים, נועדו לשרת את התכלית העיקרית של נכסי העוררת כתאגיד שידור. העוררת לא טענה כי מדובר בנכס רב תכליתי אלא ביקשה לראותו כמקשה אחת.
202. הקומה השלישית כולה משמשת כחדרי ישיבות, יעוץ משפטי ואנשי כספים ואינה משמשת כלל לפעילות גמר הפקה.
203. לאור כל האמור לא ניתן לראות בנכסי העוררת במהותם וכמכלול כמפעל תעשייתי הזכאי לסיווג מוזל כתעשייה.

דיון והכרעה

204. העוררות הן חברות אשר פעילותן דומה; הן מפיקות ומשדרות שידורי תדשות חיים וערוכים.
205. העד מר דוד זילברמינץ העיד כי חלק מן העוררות יושבות בנכסים עוד מן התקופה בה סווגו כתעשייה, והעיד כי להערכתו 120 מ"ר מן הבניין משמשים חברות שאינן משרתות את תעשיית הטלוויזיה.
206. העד מטעם העוררת ZDF העיד בפנינו כי בנכס מעניקים שירותים חיים לערוץ הגרמני, וכי רוב הכתבות שמיוצרות בנכס הן בנושאי אקטואליה. השידורים החיים מבוצעים מגג הבניין או מחשטח. על פי עדותו, הרוב המוחלט של העבודה הינו הכנת כתבות; מקבלים חומרים, מתרגמים ומכינים לשידור. הפעולה מבוצעת בתדר העריכה ובחדר ההקלטה. את הכתבה מכינים הכתב והעורך. העד השיב כי 70% מהפעילות בנכס הינה הכנת כתבות ו 30% שידורים חיים. ישנם ימים שמכינים שש כתבות וישנם ימים שמכינים כתבה אחת או בכלל לא.
207. העד מטעם העוררת ADR העיד בפנינו כי משדרים שידורים חיים לצופים; מתחלל הפתוח בנכס, מהגג, מחדרי העריכה ומהארכיב. לפי הערכת העד 40% מהשידורים הם חיים ו- 60% הם דיווחים וכתבות. 90% מן החומר שנשלח עובר עריכה וחדרי העריכה מהווים שליש מן הנכס.
208. העד מטעם חברת NBC העיד בפנינו כי הטלוויזיה היא אמריקאית ומייצרת שידורים חיים כל הזמן. העוררת מחוברת לסוכנויות חדשות כגון רויטרס או איי פי ומתוכו

- העוררת מפיקה לחדשות באמצעות הכתב או חדרי העריכה. כאשר מדובר בחדשות בעלות היבט אמריקאי, אפשר לעלות לשידור חי מספר פעמים ביום, ובעת המלחמה משדרים ברציפות שידורים חיים מ 10:00 עד 03:00. ישנן כתבות ערוכות אך העד התקשה להעריך מה אחוז הכתבות הערוכות בנכס.
209. העוררת 5, נתיב נועם, עורכת חומר גלם ליצירת סרטי וידאו – כתבות אשר משודרות בערוץ הקהילתי – ערוץ 98.
210. העוררת 7, חברת החדשות הישראלית, מבצעת פעילות הפקה וגמר הפקה כמקשה אחת ומפיקה את מהדורות החדשות המרכזיות בישראל ותוכניות אקטואליה שונות המשודרות בערוץ 12. לטענתה, היא מפיקה, עורכת ומייצרת כתבות בווידאו בנושאים אקטואליים – סרטים וסרטונים יחד עם שידורי אולפן המשולבים בתכניותיה השונות. העד מטעם חברת החדשות הישראלית העיד כי בנכסים "מכסים" חדשות, אקטואליה ו"מה שקורה ברגע זה". בחדשות לא קיימת רעיונאות בהכרח ולכן רק חלק קטן מצוותי התוכן עוסקים בשאלה מה מעניין את הציבור. העד תיאר את הליך הכנת הכתבות ותיאר את מצבת העובדים: כתבים, פרשנים, תחקירנים – כ-40/50, כ-15 עורכי וידאו במשמרות, עורכי דין, מחלקת כספים וחדר ישיבות למרואיינים בדיסקרטיות.
211. בכלל הנכסים שבכותרת מבוצעת פעילות דומה, של גופי שידור חדשותיים, הכוללת שידורים חיים, דיווחים וכתבות חדשותיות.
212. פעילות שידור חדשות, בין אם מדובר בשידורים חיים או מוקלטים או ערוכים, הינה לדעתנו פעילות של אספקת מידע חדשותי אקטואלי באמצעות שיח ודימוי: דיווח מילולי אודות אירועים ושידור חומר מצולם, תוך הענקת משמעויות לאירועי מציאות אקטואליים. פעילות מסוג צילום, מסגור ומתן פרשנות נועדה להעביר לציבור מידע אודות המציאות האקטואלית ולפרשה ולכן אין לראות אותה כפעילות של ייצור אובייקטים.
213. לדעת חברי הוועדה, שידור חדשות, חי או ערוך, הינו אחד המופעים המרכזיים של צורת החיים הפוליטית, במובנה הרחב, של בני האדם בזמננו. זוהי פעולה עיונית, אינטלקטואלית, שכרוכה בתיעוד ומתן פרשנות לאירועים אקטואליים, ואיננה באה בגדר ה"מלאכות" בהם מיוצרים מוצרים לשימוש בני האדם.

יישום מבחני הלכת רעיונות –

214. יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר; איננו סבורים כי דיווח ויצירת שיח ודימוי סביב אירועים אקטואליים, המתקיימים במציאות הממשית, מהווה יצירת יש מוחשי שנוצר מיש מוחשי אחר. ראשית, ספק אם המציאות עצמה, מושא החדשות, מהווה יש מוחשי במובן אליו התייחסה הפסיקה, וככל ויהי המוחשי האחד הינו חומר הצילום, אזי הוא אינו הופך ליש המוחשי האחר; עיקר העשייה החדשותית איננה הצילום עצמו אלא הדיווח, הפירוש והדיון ביחס לחומרים אלו. הדיווח, הפירוש והדיון הינם פעילות – שיח, והם אינם מתחווים לכדי יש מוחשי אחר שהוא תולדה של החומר הצילומי. זאת ועוד; גם אילו היינו רואים בחדשות כמוצר, מדובר באובייקט אשר נעדד את המאפיין של מחזוריות חוזרת ונשנית, המאפיינת את הייצור התעשייתי, שמושאו מוצר זהה, המוני

- ושימושי, שכן הוא נועד לכל היותר לצפייה חד פעמית וחולפת. מכל מקום, המידע מושא החדשות, בין אם מדובר בדיווח או בפרשנות, איננו אובייקט תעשייתי אלא רכיב שיה.
215. המבחן הכלכלי; העברת מידע ופרשנות חדשותיים לציבור באמצעות טכניקות שידור אינה משביחה את הערך הכלכלי של הימוצר עצמו, ככל שקיים, ובמילים אחרות, אינה משביחה את הערך הכלכלי של האירועים האקטואליים. ההיבטים המסחריים של תאגידי השידור כרוכים במימד הרייטינג (מדד שיעורי הצפייה) ואינם נובעים מחשבחת הערך הכלכלי של המוצר עצמו, מאפיין מובהק של מוצר תעשייתי.
216. מבחן ההנגדה; בהחלט ייתכן ועבודת החדשות כוללת גם שידור של תכנים ערוכים לכדי כתבות חדשותיות. אלא שגם בהכנת הכתבות מדובר בצירוף דיווח, ביאור ופירוש לחומרים מצולמים ועיקר הפעולה הינה הרמנויטית ולא ייצורית. מכל מקום, בהתבסס על העדויות שבפנינו, ועל המצפנים להמשגה שפורטו בפתח הדברים, אנו סבורים כי עיקר העשייה החדשותית איננה עריכת כתבות, במובן גמר – הפקה, אלא דיווח ומתן פרשנות עיונית על אירועים אקטואליים מצולמים או מדווחים, במטרה למסור מידע לציבור. מסירת מידע חדשותי אקטואלי לציבור איננה דומה לייצור מוצרים מוחשיים בשדה התעשייה.

סוף דבר

217. לאור מכלול הראיות והעדויות שנשמעו בפנינו הגענו למסקנה כי הנכסים נושא עררים 140024158 ו-140024157, המוחזקים בידי תאגידי שידור חדשות שונים בארץ ובחו"ל, משמשים לדיווח, שידור ופרשנות של אירועים אקטואליים במטרה למסור מידע לציבור הרחב.
218. מדובר בפעילות שהיא בעיקרה עיונית ואינה כרוכה בייצור יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. גם אם מבוצעת בנכסים פעילות עריכה, הרי שפעילות זו טפלה לפעילות העיקרית, ולא ניתן לראות בשידורי החדשות כתוצרים תעשייתיים על פי המבחנים שקבעה הפסיקה.
219. התכלית של גופי שידור חדשות איננה תכלית תעשייתית ולא ניתן לראות בה כמכירת מוצרים/ תוצרים טלוויזיוניים; תכליתה להוות מקור מידע לציבור על אירועים אקטואליים בדרך של דיווח ופרשנות.
220. בשים לב לכך שצו הארנונה אינו קובע סיווג נפרד לגופי שידור / תקשורת, אין לנו אלא לקבוע כי המבחנים שנקבעו בפסיקה לסיווג "תעשייה" אינם יכולים להוביל לסיווג המבוקש.
221. מכאן כי הסיווג המתאים לגופי שידור חדשותיים על פי נוסחו הנוכחי של צו הארנונה הינו בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה: "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות שירותים, משרדים ומסחר".

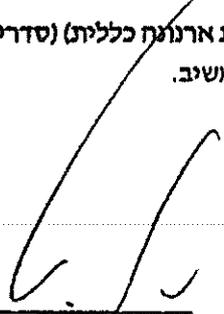
העוררים נדחים.

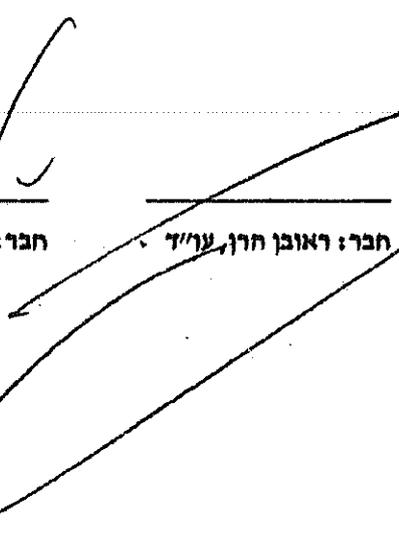
כל צד יישא בהוצאותיו.

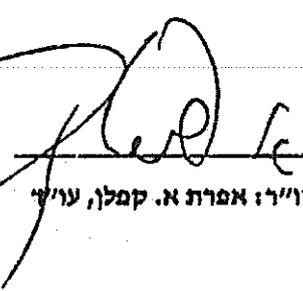
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 27/7/25

בחותאם לטעיף (2)5 לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התשי"ס- 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטתו.

בחותאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז- 1977 תפורסם החלטתו זו באתר האינטרנט של המש"ב.


חבר: אחוז מ. מלדמן, עו"ד


חבר: ראובן הרון, עו"ד


יו"ר: אמרת א. קמלן, עו"ד

קלדינית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 140026991

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – יו"ח קובי ישראלי

העוררת: בנייני רן פדרמן בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

תחלטה

עניינו של הערר בשלושה נכסים הנמצאים ברחוב בן יהודה 168 תל אביב יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 200094433 ששטחו 73 מ"ר, נכס מס' 200094427 ששטחו 84 מ"ר ונכס מס' 200094430 ששטחו 55 מ"ר.

העוררת טוענת בכתב הערר כי היא החלה בעבודות שיפוץ של המבנה בחודש מרץ 2024 שלאחריו הוא יוותר במצב מעטפת בטון ללא ריצוף וללא חיבור לתשתיות חשמל. העוררת ציינה כי בהתאם לבקשתה, הוענק לנכסים פטור כמבוקש מיום 15/3/2024 ועד ליום 31/1/2025. ביום 14/1/2025 העוררת פנתה למשיב וביקשה להאריך את משך הפטור מאחר והמבנה עדין לא הושמש ועדיין אינו ראוי לשימוש, אולם בקשתה נדחתה. העוררת צירפה לכתב הערר ארבע תמונות של הנכסים.

המשיב טען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת שנערכה ביום 30/1/2025 נמצא כי שיפוץ הנכס למעשה הסתיים והנכס אינו נמצא עוד במצב הרוס או שניזוק או שמצדיק הענקת הפטור המבוקש. לטענת המשיב, גם אם הנכס אינו פעיל, לא נמצאו בו ליקויים משמעותיים או הרס מאסיבי שיצדיק את המשך מתן הפטור.

ביום 25/6/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בטענת העוררת כי יש להעניק לנכסים נושא הערר פטור מארנונה בהיותם לא ראויים לשימוש / במצב מעטפת.

המשיב טוען בכתב התשובה כי הוענק לנכסים פטור מארנונה עד ליום 31/1/2025, אולם בביקורת שנערכה בהם ביום 30/1/2025 נמצא כי שיפוץ הנכסים הסתיים והם

אינם עונים עוד על תנאי הפטור. עוד עלה בביקורת, כי הנכסים ממתינים לאיתור שוכר, כפי שניתן ללמוד משלט בחזית הנכס.

הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם ניתן לתת החלטה בתיק על סמך החומרים בתיק הערר (העוררת תוכל להגיש תמונות / ראיות נוספות לתקופה הרלוונטית) או שמבוקש לקיים הליך הוכחות הכולל הגשת תצהירים וחקירת עדים.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 30/6/2025 הודיע המשיב כי הוא מסכים שתינתן החלטה בערר על סמך החומר בתיק ללא צורך בהוכחות ו/או סיכומים. ביום 8/7/2025 הודיע ב"כ העוררת כי הוא מסכים למתן החלטה ללא דיון הוכחות ו/או סיכומים.

מבאן החלטה זו.

סעיף 330 לפקודת הערירות קובע כך :

"נהרס בניין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק".

בהחלטת בית המשפט העליון בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו, נקבע כך :

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" עדיין יש לבחון כיצד בסופו של דבר בכל זאת תוכרע השאלה. לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסית אובייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים".... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן, ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו" (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו (טרם פורסם, 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it") עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר. כפי שציין השופט רובינשטיין בפרשה אחרת :

"משאין בחוק או בתקנות הגזרה למושג שפירושו נדרש, יש לפרשו על פי המשמעות הרגילה שמייחסות לו הבריות, ולהיעזר במבחן

השכל הישר: יכלל ידוע הוא, שכאשר ביטוי השגור בפי הבריות אינו מוגדר בחיקוק, יש לפרשו לפי המשמעות הרגילה שמייחסים לו בני-אדם (ע"א 753/68 מלכה פרנסיס, ואח' נ' בנימין רוזנברג, פ"ד כג(2) 182, 187 (1969) - השופט, כתארו אז, יי כהן); 'באין הגדרה מיוחדת בחיקוק מסויים מניחים שהמחוקק דיבר בלשון בני-אדם והתכוון למובנו המקובל של המונח'...

דוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. לעניין מס שבח התעוררה כאמור השאלה מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בעניין קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדיירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה"

...

הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בנין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בנין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בנין הינו מונח רחב ביותר, הכולל מבני מגורים, משרדים, בתי עסק, בתי מלון וכדומה"... על כן, גם אם בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יתנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין...". (ההדגשה הוספה – הערת הוועדה).

בפני הוועדה ארבע תמונות שצירפו העוררים והן מעידות על היקף השיפוץ שנערך בנכסים, אשר הוביל להענקת הפטור למשך כעשרה וחצי חודשים. בנוסף, בפני הוועדה דו"ח ביקורת מפורט שערך חוקר שומה מטעם המשיב ביום 30/1/2025.

מדו"ח הביקורת של המשיב עולה כי בעת הביקורת לא נראו עבודות או פועלים, הנכס נמצא ריק מתפץ ומאדם, בחלק מרצפת הנכס אין ריצוף, נראו מספר מוקדים ללא צבע בקירות הנבס ופרט לכך לא נראו ליקויים נוספים.

עיינו בתמונות שצורפו לדו"ח המשיב ומצאנו כי עבודות השיפוץ בנכסים טרם הסתיימו בעת הביקורת: כפי שצוין בדו"ח, טרם הונח ריצוף בנכס. בנוסף, נראה כי עבודות עדין בעיצומן שכן חלק מקירות הבטון חשופים ללא טיח, נראות קורות ברזל חשופות על גבי הקירות ונראים לוחות

גבס בתצורתם הגולמית על גבי הנמכות תקרה. באף אחת מהתמונות לא נראים ריצוף ופאנלים ועל אף שלא נראו פועלים במקום נראה בבירור כי הנכס נמצא בשלהי עבודות שאינן "רק" עבודות גמר או עבודות קוסמטיות.

עם זאת, על פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות בצמצום, והשימוש בהוראה זו הוא במשורה, ומכאן התלבטותנו. לאחר התלבטות, הגענו למסקנה כי חכף במקרה זה נוטה לטובת העוררת, שקיבלה פטור למשך כעשרה וחצי חודשים, לאור השיפוץ המאסיבי שערכה בנכסים, וזאת לנוכח היעדר ריצוף כאמור בדו"ח המשיב וכפי שנראה בתמונות, היעדר טיח על גבי קירות בטון, הנמכות של תקרות בשלהי ביצוע וקונסטרוקציות ברזל על גבי הקירות.

הראיות שהוצגו מובילות למסקנה כי מצב הנכסים הינו בעת הביקורת קרוב למצב מעטפת ולכן אנו סבורים כי היה מקום להאריך את תקופת הפטור בחודשיים נוספים.

סוף דבר:

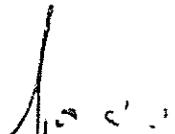
העירי מתקבל; לאחר בחינת מכלול הראיות שבפנינו, הגענו למסקנה כי יש להעניק לנכס פטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות למשך חודשיים נוספים.

בנסיבות העניין, ולאור גבוליות המקרה, אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 21/7/21

בהתאם לסעיף 215) לחוק בוני משפט לעניינים מינהליים התשי"ס- 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

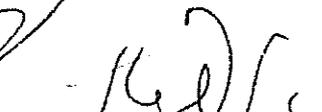
בהתאם לתקנה 20ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: קובי ישראל, רו"ח

חבר: קובי ישראל, רו"ח


חבר: ראובן הרון, עו"ד

חבר: ראובן הרון, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלרנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 140026965

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העורר: גיא לוי

- נ ג ד -

מנחל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב הגדוד העברי 10 תל אביב יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000141725 ח-ן לקוח מס' 11455304 ששטחו 39 מ"ר.

העורר טוען בכתב הערר כי הנכס אינו ראוי לשימוש ולחילופין ריק מיום 1/9/2024.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי יש לבחון את בקשת העורר ממועד פנייתו, קרי, מיום 9/12/2024. לגופו של עניין, המשיב טוען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 18/12/2024 נמצא כי הוא ללא פעילות, ואמנם מוזנח, אך אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש.

ביום 14/5/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בטענת העורר כי הנכס אינו ראוי לשימוש וכי למעט כספת כבדה שנתרה בו הוא ריק.

המשיב טוען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 18/12/2024 נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש.

הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם ניתן לקבל החלטה בערר על סמך כתבי הטענות ודו"ח הביקורת של המשיב, או שברצונם לקיים דיון הוכחות הכולל הגשת תצהירים וראיות וחקירת עדים. ככל שמוסכם לתת החלטה ללא דיון הוכחות, העורר יוכל להמציא עד מועד ההודעה תמונות או ראיות נוספות הנוגעות למצבו הפיזי של הנכס והיקף השיפוץ בו.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 14/5/2025 הודיע המשיב כי הוא מסכים שתיתן החלטה בערר על סמך החומר בתיק ללא צורך בהוכחות/או סיכומים וציין כי ניסה לשוחח טלפונית עם העורר, אך הדבר לא צלח, ככל הנראה בשם שירות מילואים של העורר.

ביום 29/6/2025 ניתנה ארכה להגשת תגובת העורר ביוזמת הוועדה עד ליום 10/7/2025 אולם עד מועד כתיבת שורות אלו לא התקבלה תגובתו.

מכאן החלטה זו.

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך :

"נהרס בניין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק".

בהחלטת בית המשפט העליון בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו, נקבע כך :

"משחגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" עדיין יש לבחון כיצד בסופו של דבר בכל זאת תוכרע השאלה. לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים"... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן, ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו" (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו (טרם פורסם, 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it" עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר. כפי שציין השופט רובינשטיין בפרשה אחרת :

"משאין בחוק או בתקנות הגדרה למושג שפירושו נדרש, יש לפרשו על פי המשמעות הרגילה שמייחסות לו הבריות, ולהיעזר במבחן השכל הישר: 'כלל ידוע הוא, שכאשר ביטוי השגור בפי הבריות אינו מוגדר בחיקוק, יש לפרשו לפי המשמעות הרגילה שמייחסים לו בני-אדם' (ע"א 753/68 מלכה פרנסיס, ואח' נ' בנימין רוזנברג, פ"ד כג(2) 187, 182 (1969) - תשופט, כתארו אז, י" כהן); 'באין הגדרה מיוחדת בחיקוק מסויים מניחים שהמחוקק דיבר בלשון בני-אדם והתכוון למובנו המקובל של המונח'...

ודוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. לעניין מס שבח התעוררה כאמור השאלה מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בעניין קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדיירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה"

...

הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בנין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בנין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בנין הינו מונח רחב ביותר, הכולל מבני מגורים, משרדים, בתי עסק, בתי מלון וכדומה"... על כן, גם אם בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יהנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין...". (ההדגשה הוספה – הערת הוועדה).

עיינו בדו"ח הביקורת של המשיב והתמונות שצורפו ממועד זה.

על פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות בצמצום, והשימוש בהוראה זו הוא **במשורה**. במקרה זה, הגענו למסקנה כי חכף במקרה זה נוטה לטובת העורר; על פי הראיות שבפנינו, הנכס במצב הרוס ומוזנח ביותר, וכן ללא ריצוף. בשים לב גם לנסיבותיו של העורר, שלא איפשרו לו להגיש ראיות נוספות לתיק הערר, אנו קובעים כי הוכח שהריצוף מפורק, ישנם פיגומים בנכס וכי שקי חצץ וחול שנראים בתמונות מלמדים על עבודות בנייה משמעותיות בשים לב למצבו המוזנח. לאור זאת, אנו מקבלים את הערר וקובעים כי הנכס אינו ראוי לשימוש החל ממועד פנייתו של העורר למשיב 9/12/2024 ולמשך שלושה חודשים.

סוף דבר:

הערר מתקבל;

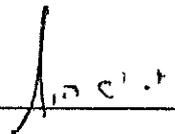
יוענק לנכס פטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות למשך שלושה חודשים.

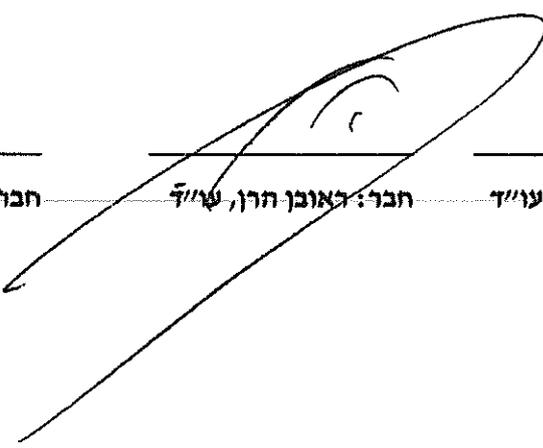
אין צו להוצאות.

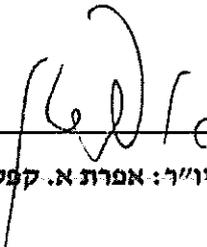
ניתן בהיעדר הצדדים ביום כ"ג/ג' 31

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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


חבר: קובי ישראלי, רו"ח


חבר: דאובן הרן, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדינית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

עררים מס': 140026366

שליד עיריית תל אביב-יפו

140027097

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: וולקאם אלנבי בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינם של העררים בשלושה נכסים הנמצאים ברח' אלנבי 83 תל אביב-יפו; נכס מספר 2000106666 ת-ן לקוח מס' 11342977 ששטחו 43 מ"ר (מכונה על ידי העוררת חנות מס' 1), נכס מס' 2000106656 ת-ן לקוח מס' 11328044 ששטחו 18 מ"ר (מכונה על ידי העוררת חנות מס' 6) ונכס מס' 20000106641 ת-ן ארנונה מס' 11361794 ששטחו 12 מ"ר (מכונה על ידי העוררת חנות מס' 7).

שלושת הנכסים קיבלו הנחת נכס ריק והעוררת טוענת בכתב הערר כי יש להעניק להם פטור לא ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות (ביחס לחנות מס' 7 המחלוקת צומצמה עד למועד מסירת החזקה לצד שלישי בחודש אפריל 2024). עוד נטען, כי יש לסווגם על פי הסיווג הוולגרי היותר האפשרי לפי היתר הבנייה, לשיטתה בסיווג מגורים.

המשיב טוען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכסים ביום 25/3/2024 מצבם הפיזי של הנכסים אינו מצדיק להעניק להם את הפטור המבוקש. עוד נטען, כי הנכסים סווגו בהתאם להיתר הבנייה החל עליהם.

בכתב התשובה לערר המשיב התייחס לטענת העוררת כי התשובה להשגה ניתנה באיחור ולכן יש לקבלה כלשונה וטען כי ההשגה הומצאה למשיב ביום 18/3/2024 ונענתה ביום 15/4/2024 במהלך התקופה הקבועה בדין. משכך, אנו דוחים את טענת העוררת לקבלת ההשגה כלשונה.

ביום 7/10/2024 החליטה יו"ר הוועדה כך:

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייצל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בטענת העוררת כי הנכס נושא הערר אינו ראוי לשימוש ויש לפטור אותו מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.
המשיב טוען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 15/4/2024 נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבקש.

בטרם יינתנו הוראות בדבר המשך ניהול ההליך, המשיב יצרף את דו"ח הביקורת בנכס, זאת בתוך 14 יום.

ביום 7/11/2024 הוגש דו"ח הביקורת מטעם המשיב.

ביום 12/11/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי הצדדים יודיעו האם ניתן לתת החלטה בערר ללא דיון הוכחות על סמך דו"ח הביקורת והתמונות שצירפה העוררת לכתב הערר.

ביום 14/11/2024 הודיע המשיב כי הוא מסכים למתן החלטה בתיק כמוצע על ידי הוועדה וביום 17/11/2024 הודיעה העוררת כי היא מבקשת לקיים דיון הוכחות בתיק. בעקבות כך, התיק נקבע להוכחות ונקבעו מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים.

ביום 16/12/2024 הוגש תצהיר מטעם מר דורון חלבה מטעם העוררת. לתצהיר צורפו תמונות של שלושת הנכסים, הסכם שכירות של חנות מס' 7 שהחזקה בה הועברה לצד שלישי ביום 11/4/2024 וכן עמודים מתוך תקנות תכנית מתאר מקומית תא/5000 אשר פורסמה למתן ונוקף ביום 22/12/2016 והיתר הבנייה.

ביום 29/1/2025 הוגש תצהיר מטעם חוקר השומה מר אלמוג שטח מטעם המשיב אליו צורף דו"ח הביקורת מיום 25/3/2024.

ביום 5/2/2025 התקיים דיון הוכחות בפני הוועדה בו נחקרו המצהירים מטעם הצדדים.

ביום 23/4/2025 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 3/6/2025 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

ביום 4/6/2025 הגישו הצדדים בקשה להחלת החלטה שתיתן בערר 140026366 על ערר 140027097. ביום 11/6/2025 ניתנה החלטה כמבוקש.

מכאן החלטה זו.

עיינו בראיות שצירפו הצדדים וקראנו את סיכומיהם. נציין, כי לא היה בתצהירים ובחקירות העדינו כדי לחדש דבר מעבר למוצג ולנטען בכתב הערר ובכתב התשובה לערר על נספחיהם. המסמך היחיד שהתווסף בדיון ההוכחות הינו חוזה השכירות ביחס לחנות מס' 7, וזה ממילא אינו נדרש לצורך חקרענתנו.

חנאות מס' 1 ו-7; בביקורת מטעם המשיב נכתב כך: התקרה והקירות שלמים, הריצוף שלם ולא נראו ליקויים. ממצאים אלו תואמים את התמונות שצירפה העוררת עצמה בהן נראה בנכס מס' 1

קיר אחד מעט מקולף וחוט חשמל אחד משתלשל על גבי הקיר – ותו לא ובכנס מס' 7 חלק מינורי מן הקיר מקולף אך שאר הקירות והתקרה שלמים. לא מצאנו כי נכשים אלו מצדיקים הענקת הפטור בהתאם למבחנים שנקבעו בפסיקה.

חנות מס' 6; בביקורת מטעם המשיב נכתב כי התקרה שלמה, קילופי צבע וטיח בחלק מהקירות, ריצוף שלם, אין פנלים, נראתה מעט פסולת מפוזרת על הרצפה. עם זאת, עיון בתמונות שצירפה העוררת מלמד על נכס במצב הרוס במיוחד, שקירותיו ברובם המכריע חשופים ומקולפים, ברזלים יוצאים מן הקירות, פנלים רבים וחלקי ריצוף שבורים ועוד. במקרה של חנות זו, לאור התרשמותנו מן התמונות שצירפה העוררת, שתואמות תמונה בודדת שצירף המשיב של חנות זו (סומנה כתמונה א) אנו סבורים כי מצבו הפיזי של נכס זה מצדיק הענקת הפטור המבוקש.

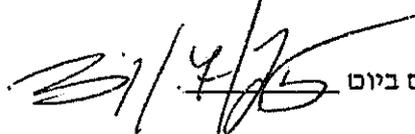
אשר לסיווג הנכסים שלא הוכרו כראויים לשימוש; אנו סבורים כי הצדק עם המשיב ויש לסווג את הנכסים על פי השימוש המותר הספציפי לכל נכס ונכס בהיתר הבנייה ולא לשימושים הקבועים בהיתר ומתייחסים לנכסים אחרים. לכן, בהקשר זה הצדק עם המשיב ולא מצאנו לקבוע כי יש לסווג את הנכסים בסיווג מגורים, שאיננו סיווג אפשרי בנכסים נושא הערר.

סוף דבר;

הערר מתקבל בחלקו;

מצאנו כי מצבה הפיזי של חנות מס' 6 מצדיק הענקת פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות. אנו דוחים את הערר ביחס לחנויות 1 ו-7 שכן לא מצאנו כי מצבן הפיזי מצדיק את הפטור המבוקש. אנו דוחים את הטענה ביחס לסיווג הנכסים בסיווג מגורים.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום  21/4/75

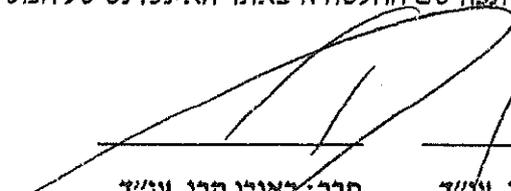
בהתאם לסעיף 215) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התשי"ס- 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

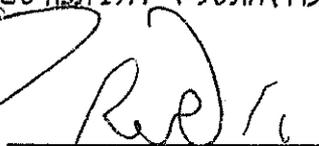


חבר: קובי ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 140025596

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העורר: אבי רכאח

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בבקשת העורר לפצל את שטח הנכס (רשום כ- 191 מ"ר), לרשום כל חדר על שם מחזיק נפרד ולסווג כל נכס על פי הפעילות שנעשית בו כחדר עבודה של אמן.

מנהל הארנונה השיב לפניית העורר ביום 8/11/2023 כי עליו להמציא חוזה שכירות תקף שתוקפו למשך 12 חודשים לפחות.

בכתב התשובה לערר המשיב טוען כי בהתאם לביקורת מיום 27/9/2023 מדובר בנכס אינטגרלי אחד, בעל כניסה אחת, בו מספר חללים שאין ביניהם הפרדה מובהקת, ולכן הם אינם מהווים נכס נפרד לצורך החיוב בארנונה. עוד נטען כי הנכס משמש מספר אמנים ולכן לא ניתן לסווגו כחדר עבודה של אמן בהתאם לסעיף 3.3.18 לצו הארנונה.

ביום 15/4/2024 קבעה יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לדיון מקדמי בפני הרכב.

ביום 9/5/2024 התקיים דיון בפני הוועדה בראשות עו"ד דויטש. מן הפרוטוקול עולה כי ניתנה למשיב ארכה בת 21 למסור את עמדתו ביחס להצעת הוועדה ללכת לקראת העורר.

ביום 3/6/2024 הוגשה הודעה מטעם המשיב ובקשה למתן הוראות.

ביום 3/6/2024 החליט יו"ר הוועדה עו"ד דויטש כי העורר ימציא הסכמי שכירות מלאים באופן קריא וברור בתוך 15 יום.

ביום 14/8/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי המשיב יודיע עמדתו ביחס להסכמי השכירות שצורפו ביום 12/8/2024 בתוך 30 יום והתיק יועבר למתן החלטה על ידי עו"ד דויטש בהתאם למתווה הפשרה שהוצע על ידו בדיון המקדמי.

ביום 22/9/2024 הודיע המשיב כי הסכמי השכירות צורפו באופן חלקי ובחלקם חסרים פרטים מהותיים.

ביום 9/10/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי מאחר ועו"ד דויטש הודיע כי הוא מנוע מלדון בערר, התיק יידון מלכתחילה בפני ההרכב בראשותה וייקבע לדיון מקדמי.

ביום 8/1/2025 התקיים דיון מקדמי בפני הרכב זה. בפתח הדיון העורר טען כי בעבר הנכס היה מחולק לחמישה חשבונות ארנונה שונים וביקש לפצל את חשבונות הארנונה כדי להקל על גביית התשלומים מהדיירים. בסיום הדיון החליטה הוועדה כי העורר יצרף חמישה הסכמי שכירות מלאים שעל גבי כל אחד מהם יהיה כתוב מי השוכר, מה השטח בו הוא מחזיק, דמי השכירות, תקופת השכירות (יותר משנה) מי נושא בתשלומי המסים והשימוש במושכר. עוד נקבע כי המשיב יודיע בתוך 30 יום האם ניתן לפצל את הנכס כמבוקש.

ביום 21/1/2025 הומצאו חמישה חוזי שכירות.

ביום 8/5/2025 הודיע המשיב כי הוא אינו מסכים לשינוי זהות המחזיק בנכס שכן לא ברור מתוך ההסכם שצירף המשיב על איזה שטח מדובר ואף עולה חשש כי מדובר בחלק מנכס ולא בנכס בכללותו. המשיב ציין כי מדובר בחוזה אחד בלבד בעוד העורר ביקש לרשום 5 מחזיקים שונים בעבר.

ביום 13/5/2025 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה בה ציינה כי העורר צירף חמישה חוזי שכירות ולא חוזה אחד כאמור בהודעת המשיב, ולכן המשיב יקיים ביקורת בנכס, יבדוק האם מבחינה פיזית ניתן לרשום כל אחד מן הנכסים הממוספרים על פי מספר חדר על שם כל שוכר כנכס נפרד וימסור הודעה לתיק הערר בתוך 45 יום.

ביום 15/7/2025 הוגשה הודעה מטעם המשיב הכוללת את ממצאי הביקורת מיום 3/7/2025.

מכאן החלטה זו.

בפנינו דו"ח ביקורת מיום 3/7/2025. על פי הדו"ח והתשריט המצורף, לנכס כניסה ראשית אחת וממנה מסדרון המוביל לחמישה חדרים שונים. על פי התיאור בדו"ח הביקורת, שני חדרים מכילים ציוד לציור / אמנות ושניים מהם מכילים ציוד הקלטה ונגינה. תחת התייחסות והלקוח צויין כי העורר פירט בפני החוקר כך: בנכס הירוק המשכירה מצוירת בנכס, בנכס הצהוב המשכירה מצוירת ומפסלת בנכס, בנכס הורוד ובנכס הכחול מייצרים ומקליטים מוסיקה והנכס האדום סגור כי המחזיקה במילואים. שמות המחזיקים שצוינו על ידי העורר בעת הביקורת **אינם חופפים** לשמות שעל גבי חוזי השכירות שצירף העורר.

לאחר שעיינו בכלל החומרים בתיק הערר, ולאור אי ההלימה בין חוזי השכירות לפרטים שנמסרו בעת הביקורת, כמו גם לאור קיומם של שני שימושים לפחות בנכס (ציור ופיסול, אולפן הקלטות), לא ניתן לפצלו ולרשום כל חלק על שם מחזיק אחר וכן לא ניתן לסווג את הנכס כחדר עבודה של אמן. מסקנתנו מבוססת על ממצאי הביקורת וחוזי השכירות שהמציא העורר, זאת מבלי שנדרשנו לבחון את העמידה בשאר תנאי סעיף 3.3.18 לצו הארנונה.

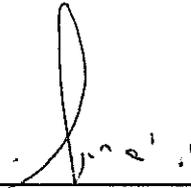
לאור האמור, הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

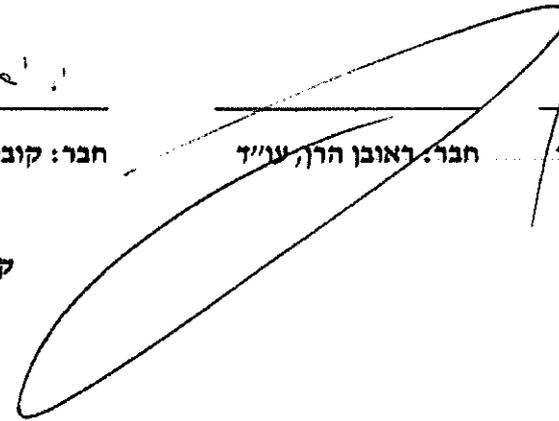
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 31/7/25

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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



חבר: קובי ישראלי, רו"ח



חבר: ראובן הרי, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

תאריך: 7.7.2025

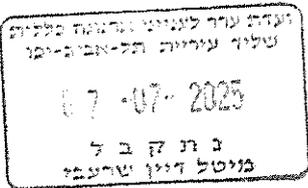
בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב - יפו

העוררים: ע"פ הרשימה המצ"ב

- נ ג -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל-אביב-יפו

ע"י ב"כ עוה"ד אמיר מורצקי ואח'
השירות המשפטי, בניין העירייה
כיכר יצחק רבין, תל אביב
טל: 03-7244225, פקס: 03-5216002



Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including a date '14.7.25', a signature, and a circular stamp with Hebrew text.

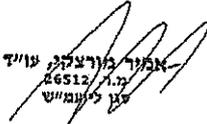
בקשה להארכת מועד להגשת כתבי תשובה

ועדת הערר הנכבדה מתבקשת, להאריך את המועד להגשת כתבי תשובה לכ- 132 עוררים אשר
הוגשו בחודשים מאי יוני 2025 (והמפורטים ברשימה המצ"ב לבקשה זו) כל זאת (ולמען הזהירות
בלבד) עד ליום 15.9.2025 וזאת מהטעמים שיפורטו להלן.

1. כנגד המשיב מוגשים מדי חודש בתודשו עררים רבים ומגוונים.
2. המשיב רואה חשיבות רבה (ולשיטתו, אפילו מכרעת) בביצועו של הליך מיון / בירור עובדתי / לימוד ראשוני של העררים הרבים המוגשים כנגדו, וזאת טרם הכנתם והגשתם של כתבי התשובה בעניינם של עררים אלו.
3. הליך מיון ובירור אמור זה, הינו שלב קריטי, שנועד לאפשר למשיב ללמוד את העררים באמצעות בירור עובדתי מעמיק, ולעיתים תוך עריכת מדידות, ביקורות נוספות וכיו"ב.
4. חלק משמעותי מהליך מיון, בירור ולימוד אמור זה, הינו הויסיון-לייחוד-כמה-שיותר-עררים מדיון בפני הועדה הנכבדה, וזאת על-מנת:

- (1) לפנות את זמנה של הועדה הנכבדה לדון בסוגיות מהותיות, חשובות ועקרוניות;
- (2) לצמצם את השימוש במשאביו של המשיב לניהול עררים שאינם צריכים להתברר (אם מטעם שיש מקום לקבלתם, אם מטעם שיש מקום למחקם, ואם מטעם שיש מקום לסיימם מחוץ לכתלי הועדה הנכבדה);
- (3) וחשוב מכל, לנסות עד כמה שניתן, להימנע מ"טרטור" האזרח (הנישום) לניהול עררים שאין צורך בניהולם (אם מן וטעם שיש לקבלם, אם מן חטעם שניתן לייתרם בדרך של פשרה ואם מן חטעם שאין בהם דרך והסדר פשוט לנישום יאפשר את מחיקתם).
5. המשיב יבקש להטעים, כי נעשה על-ידו מאמץ עצום, מתמשך ומפרך, לבצע את אותו מיון / בירור עובדתי / לימוד ראשוני אמור זה, במהירות האפשרית.
6. ואולם, עומס הערודה הרב, תן על שולחנו של הח"מ, והן באגף לחיובי אויננו; יוצר מצב בו קיימים ותיקית, אשר טיט סיימו את אותו מיון / בירור עובדתי / לימוד ראשוני /או (ככל שנדרש) חוגש בהם כתב תשובה.

7. הח"מ, מוצא לציין, כי בקשה זו, בשונה מבקשות אחרות, נובעת בין היתר גם בשל עומס קיצוני על שולחנו שלו, כמו גם חופשה משפחתית מתוכננת למרבית חודש יולי.
8. כאמור לעיל, מוגשת בקשה זו, מטעמים של:
- ראיית טובת העוררים (ניסיון לייתר גם להם את הצורך בדיון רגוי הועדה הורבדה),
 - טעמים של יעילות וצמצום משאבים וחיסכון של הקופה הציבורית (הפחתת משאבי המשיב המנוצלים לטובת כתבי תשובה בעררים שלא היה צורך לנהלם),
 - ובבקשה ספציפית זו גם מטעמים אישיים של הח"מ (נסיעה לחופשה בלונדון במרבית חודש יולי).
9. לאור כל האמור לעיל, מותבקות ועדת הערר הנכבדה להורות כמבוקש בכותרת הבקשה, משמע, על הארכת המועד להגשת כתבי תשובה בעררים המפורטים ברשימה הנמצ"ב, עד ליום 15.9.2025.
10. המשיב יציין, כי הינו במאמץ מתמיד לעמוד במועדי הגשת כתבי התשובה (ע"פ דין ו/או המוארכים), והיעתרותה של הועדה הנכבדה לבקשה דנא, הינו חלק עיקרי ממאמץ זה (שכן היא מאפשרת למשיב לעמוד במועדי הגשת כתבי התשובה המוארכים).


 אמיר מורצקי, עו"ד
 ת.ד. 26513
 תל אביב

אמיר מורצקי, עו"ד
 ב"ב המשיב

ע"מ מס' פה	עו"ה/ת
140026367	קרן הישג
140027039	זלוטניק רפאל
140027086	שנידר מירון
140027087	מרכז מסחרי וולפסון מ.ב.ר בע"מ BUSINESS C
140027088	מיוחס יצחק
140027089	שפר יצחק
140027104	פריברג יוכבד
140027105	ברט אסף
140027106	אלומל בע"מ
140027107	אורבן פלייס מגדל שלום - שותפות מוגב URBA
140027109	חרמש דוד
140027111	ס. איצ'י. אקוואירקו תל אביב בע"מ SH AC
140027112	רמות ניהול ואחזקה זיו בע"מ RAMOT MANAGEM
140027113	רוטשילד הרצל מלונות בוטיק בע"מ ROTHSCHIL
140027114	טאוואשי רינה
140027116	שפילמן אמיתי
140027117	הקודחים שבת בע"מ
140027118	ליטבינוב חנה
140027119	אינטרניים בע"מ INTERNAME LTD
140027122	לוי אורנה
140027123	אקרו עסקים בדל"ן שותפות מוגבלת
140027124	לוי יפעת
140027125	כתן אירית
140027126	קצרגינסקי אהרן
140027128	אנג'לו אידאה
140027129	אורבן פלייס בע"מ URBAN PLACE LTD
140027131	קרן ביטוח הדדי למעסיקים

עמוד 3 מתוך 4

140027132	וואלט אופרייזשנס סרוויס ישראל בע"מ WOLT
140027134	בר יהודה
140027135	דניאל א. צביעת מתכות בע"מ
140027136	מלון אימפו יאל וול-אביב בעמ
140027140	בן ארצי אמנון פיבל
140027142	סגיב הלית מאירה
140027143	חי חריר נדל"ח
140027144	פרבר אסף
140027145	אגודה לבריאות הציבור (ע"ר)
140027147	רדיואקשן בע"מ RADIATION LTD
140027148	המשכיל פרויקטים ב"ה בע"מ
140027149	ראונדפורסט בע"מ ROUNDFOREST LTD
140027151	זבלקובסקי שלי
140027152	אלעד מערכות תוכנה בע"מ
140027153	איחוד ארגזי ישראל בע"מ UNION OF ISRAEL B
140027154	פרספשן פוינט בע"מ PERCEPTION POINT LTD
140027155	אוקס נחמן
140027156	מבנה נדל"ן (כד.) בע"מ MIVNE REAL ESTATE
140027157	אינדיג ברוך
140027158	שרצר אמיר
140027159	ורשה אסף
140027161	סיטי דרופ בע"מ CITY DROP LTD
140027162	911 אופנה בע"מ FASHION LTD
140027163	הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בעמ
140027165	טאגזו בע"מ TAGZZOO LTD
140027166	בנק מזרחי טפחות בעמ MIZRAHI TEFAHOT BANK
140027167	פנטזי אדוונטג' בע"מ FANTASY ADVANTAGE LT
140027168	ניסן בת שחר
140027170	סוסייה אסף אסי אשר
140027171	יונה בר נכסים בע"מ
140027172	ריוס אריסטבל דוד מטצ'בי
140027174	משרדי רחוב החשמל 3 בעמ
140027175	אליפלד אחזקות בע"מ ELIPELED HOLDINGS LTD
140027176	ק.ב.י. אחזקות בע"מ K.B.Y. HOLDINGS LTD
140027177	הלפרין איתן
140027178	קוסקס יצחק יוסף
140027179	אייקו מעצבי שיער בע"מ EICO HAIR STYLING
140027180	נת.מ. - נכסי תחבורה ומסחר בע"מ N.T.M.
140027181	עמנואל נועה בע"מ EMANUEL NOAA LTD
140027182	ארגון נשי חרות בישראל
140027183	סלון מרכזי למכונות כביסה וטלביזיה ב
140027184	פרא פחר
140027185	הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בעמ
140027186	הובה משה
140027187	חירון-מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
140027188	קורסו מתחם בצלאל בע"מ
140027189	קוסט פנור גבאי את קסירר
140027190	בן מנחם משה
140027191	דוקצ'יב גבריאל
140027192	אשטרם פורט 2020, שותפות מוגבלת
140027194	צוות גרוס בע"מ GROSS TEAM LTD
140027195	עוגן נדל"ן מניב בע"מ OGEN YIELDING REAL
140027196	גוסקס מונתגים
140027197	אמונה-תנועת האשה הדתית לאומית
140027198	נציבים נכסים וציד בע"מ
140027199	קוויט סולושין בע"מ QUIET SOLUTIONS LTD
140027200	המרץ את פלאש בע"מ FLASH LTD & HAMERITZ
140027201	קהילת רוח אביב (ע"ר)
140027203	פריון נטורק בע"מ PERION NETWORK LTD
140027204	קנפי בע"מ
140027205	יאנגו דלי ישראל בע"מ YANGO DELI ISRAEL L
140027206	כהן אסף נאור
140027207	נמר מרדכי
140027208	סוויטוויט גוז בע"מ SWEETWEET GROUP LTD
140027209	בלוויין קפיטל בע"מ BLUEVINE CAPITAL LTD
140027210	דד טו איי סטורן גלובל בע"מ ??A SATURN GL
140027211	7 מייניס הוולט בע"מ
140027212	בינה טבעית בע"מ NATURAL INTELLIGENCE LTD
140027213	מנאי בינה
140027214	יעוז גו יאן
140027220	רחמוזר יורם
140027221	אוז שרביט מעצב שיער בע"מ
140027221	ארז שרביט מעצב שיער בע"מ
140027222	גנר עמוס

עמוד 4 מתוך 4

דניאל גיל	140027223
גור עמית	140027224
מדינה אורי	140027225
PAYZEN ISRAEL LTD בע"מ ישראל בע"מ	140027226
קרן קסריה אדמונד בנימין דה חטשילד THE C	140027230
ציון ספיר יעוז וליווי לפרוייקטים בע ZION	140027231
רי-ווייר (ג.ס.ג) מחקר ופיתוח בע"מ	140027232
ריף איל	140027234
לביא מרק	140027236
KOLMIND LTD בע"מ	140027240
סטריט מרקט דוד בע"מ STREET MARKET DAVID	140027250
שרותי רכב בעמ	140027251
גיגי עופר	140027252
ראול וולנברג 22 רמת החייל בע"מ	140027254
שוק החיים הטובים רמת החייל רע"מ GOOD LIFE	140027260
360 טל בע"מ	140027261
נימה שפע ישראל בע"מ NFFMA SHEFFA ISRAEL L	140027262
אלרוב החזקות (1973) בע"מ ELROV HOLDINGS	140027263
סחייק אפרים	140027264
ריין יעל הילה	140027265
אוטופיה שרותי מצלמה בע"מ UTOPIA CAMERA S	140027266
וואגוויז וואוטו וקסיות לצו קנו ביפו	140027267
אחוזת יפו (ג.ע) בע"מ JAFFA ESTATE (G.I)	140027268
די.בי.מלונות בע"מ D.B.HOTELS LTD	140027269
אודיטי טק בע"מ ODDITY TECH LTD	140027270
הבורסה לניירות ערך בתל - אביב בע"מ THE T	140027271
אפ טק (מקבוצת מעוף) בע"מ	140027272
פאי סיאם לינקולן בע"מ PIE SIAM LINCOLN L	140027274
מרכז מלון תור ת"א בעמ	140027275
פתאל וורקספייס שותפות מוגבלת	140027276



תל אביב
TEL AVIV
יפו YAFU



האגף לחינוכי ארנונה

15/7/2025

יט בתמוז תשפ"ה

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

16-07-2025

נתקבל
מירית צחי

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב - יפו

הנדון: בקשה להארכת מועד למענה להשגות

ועדת הערר הנכבדה מתבקשת לאשר על פי סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו - 1976, ארכה בת 30 ימים נוספים למתן תשובה להשגות אשר התקבלו במשרדי האגף לחינוכי ארנונה וטרם הסתיימו טיפולן המפורטות בדו"ח המצ"ב.

הארכה מתבקשת עקב מורכבות הטיפול בהשגות אלה, הדורש בין היתר: עריכת בירור מול גורמים שונים בעירייה או מחוץ לה, איתור מידע נוסף ממקורות שונים, יצירת קשר עם הלקוח לצורך קבלת מידע נוסף, והכל לשם מתן מענה ענייני ומקצועי ללקוחות כנדרש מרשות מנהלית.

למען הסדר הטוב יוסבר כי לא ייגרם לצדדים כל נזק במתן הארכה המבוקשת.

17-7-25

(יח"ה)

בברכה,

אנציק חו,
מנהל הארנונה

אני מאשר להאריך את
מועד המענה ל-16.7.25

יוני 25 זריחה הנוצ"ב - כרימון

(יהח"ה) רפיוסג הארס התש"א זניעה התש"א

אפרת קסל, מ"ד
יו"ל ועדות ערר
לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב-יפו

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
מ"ד יח"ה
מ"ד כרימון

15/07/2025
דף מס' 1 מתוך 3

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' פניה	מס' תשובה	שם הפניה	תאריך	מס' תשובה
0100244742	4	חיות פרץ	25/5/25	193895485
0100645022	ג23	הרב עובדיה בידאני	25/5/25	193895658
0100411250			25/5/25	193895973
0100218216	43	שתולים	26/5/25	193896203
0100669188	40	שדרות רוקח ישראל	26/5/25	193896235
0100418825	13	מזרחי	26/5/25	193896610
0100190568	11	טאג'יר שמואל וסולטנה	26/5/25	193896611
0100613539	19	הברזל	26/5/25	193896638
0100341088			27/5/25	193896825
0100480112	א8	כביר	27/5/25	193897011
0101897577	8	שדה יצחק	27/5/25	193897035
0100766458	10	פרוג	27/5/25	193897165
0100038036	8	שדרות שאול המלך	27/5/25	193897244
0101840524	14	בן עמי	27/5/25	193897262
0100479841	84	דרך בן צבי	27/5/25	193897272
0100285838	21	זרובבל	27/5/25	193897494
0100952443	94	אלון יגאל	28/5/25	193897767
0100488101	22	שדרות ירושלים	28/5/25	193897779
0100485727	א108	דרך ההגנה	28/5/25	193897813
0100323620	16	עמיעד	28/5/25	193897841
0101968317	37	דרך בגין מנחם	28/5/25	193897860
0100496910	19	הברזל	28/5/25	193898031
0100805162	111	אלנבי	28/5/25	193898700
0101017487	121	דרך בגין מנחם	28/5/25	193898708
0100162826	9	אוגרית	29/5/25	193898735
0100309526	103	שדרות הותיקים	29/5/25	193898812
0102329530	35	יבנה	29/5/25	193898856
0100034797	ב14	פרי אליעזר	29/5/25	193899189
0100484931	2	דרך שלמה	31/5/25	193899395
0100304962	א71	יהודה הימית	3/6/25	193899754
0100801646	1	נחמן מברסלב	3/6/25	193899898
0100494804	3	אבן שושן אברהם	3/6/25	193900300
0100998442	א42	שלום עליכם	3/6/25	193900424
0100046138	21	נחלת יצחק	4/6/25	193900527
0100620537	61	שדרות נורדאו	4/6/25	193900554
0102052940	216	בן יהודה	4/6/25	193900690
0100325356	25	קור פאול (קורנובסקי)	4/6/25	193900844
0101286309	1	בכורי ציון	4/6/25	193900925
0101395462	4	התנאים	4/6/25	193901085
0100282628	8	בן יהודה	5/6/25	193901209
0100041949	2	רבנו חננאל	5/6/25	193901321
0100061981	326	דיזנגוף	5/6/25	193901333
0100324334	18	הש"ך	5/6/25	193901446
0100224390	45	לבנדה	5/6/25	193901456
0101868979	14	אחד העם	5/6/25	193901495
0100678269	12	קרמניצקי	5/6/25	193901586
0100494300	41	שדרות רוטשילד	5/6/25	193901597
0100495082	17	שונצינו	5/6/25	193901605
0100470542	82	דרך חיל השריון	5/6/25	193901609
0100485150	30	בן יהודה	5/6/25	193901621
0100116082	17	יערי מאיר	5/6/25	193901676

15/07/2025
 דף מס' 2 מתוך 3

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
 פניות בטיפול

מס' פיקוד	מס' פיקוד	מס' פיקוד	תאריך	מס' פיקוד
0100509964	6	שטרזק	5/6/25	193901689
0100147413	7	פיקוס	5/6/25	193901839
0100147413	7	פיקוס	5/6/25	193901842
0101561476	12	לסקוב חיים	8/6/25	193901965
0100615524			8/6/25	193901975
0100793311			8/6/25	193902323
0100630213	42	גולומב	8/6/25	193902469
0100528733	47	יסוד המעלה	8/6/25	193902530
0101886676	27	הרצל	9/6/25	193902810
0100490266	60	אלנבי	9/6/25	193902821
0102262317	23	סוקולוב	9/6/25	193902869
0100622315	236	דיזנגוף	9/6/25	193903023
0100783422	121	דרך בגין מנחם	9/6/25	193903065
0100636150	35	אלון יגאל	9/6/25	193903300
0102430030	45	דיזנגוף	10/6/25	193903366
0100496464	4	רקנאטי ליאון	9/6/25	193903426
0102241870	73	דרך קבוץ גלויות	9/6/25	193903445
0101220313	8	אלכסנדר ינאי	10/6/25	193903576
0102143478	53	שבזי	10/6/25	193903605
0102267389	48	המלך ג'ורג'	10/6/25	193903617
0100092484	14	דרך שלמה	10/6/25	193903646
0100343338	16	מוסמזון בן-ציון דר'	10/6/25	193903682
0102189476	168	הרצל	10/6/25	193903701
0100030090	17	יסוד המעלה	10/6/25	193903800
0100490914	40	אינשטיין	10/6/25	193903823
0100945109	15	נחמני	10/6/25	193903844
0100490597	16	יקנעם	10/6/25	193903862
0101801750	7	נס ציונה	10/6/25	193903889
0100966955	74	אברבנאל	11/6/25	193904869
0102189476	168	הרצל	10/6/25	193904894
0100198156	108 ו	הרצל	10/6/25	193904904
0100139873	28	בן יהודה	10/6/25	193904924
0102011575	12	קרליבך	10/6/25	193904931
0100321678	25 1244		10/6/25	193904965
0100693388	45	השוק	11/6/25	193905101
0100483361	125	דרך בגין מנחם	11/6/25	193905174
0100510506	24	מרמורק	11/6/25	193905201
0100956068	א2	לוינסקי	11/6/25	193905209
0101674352	2 ו	קויפמן יחזקאל	11/6/25	193905216
0100476072	15	שונצינו	11/6/25	193905295
0100476072	15	שונצינו	11/6/25	193905297
0101085409	13	ירמיהו הנביא	11/6/25	193906463
0101413122	23 ו	דרך בגין מנחם	11/6/25	193906513
0101845981	2	קפלן אליעזר	11/6/25	193906631
0100211717	154	הרצל	11/6/25	193906680
0100060679	11	קשאני אליעזר	12/6/25	193906749
0100027475	86	דרך בגין מנחם	12/6/25	193906755
0101930236	15	נחמני	12/6/25	193906773
0100221330	2	הגר"א	12/6/25	193906805
0100243340	9	ברוריה	12/6/25	193906884
0101919272			12/6/25	193906977

15/07/2025
דף מס' 3 מתוך 3

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מספר תיק	מס' פנייה	החוק	תאריך קבלה	מס' תשובה
0100485727	22	הרצל	12/6/25	193907036
0101920214	27	רמז דוד	12/6/25	193907039
0100482372	25	בן יהודה	12/6/25	193907052
0100492666	71	אבן גבירול	12/6/25	193907245
0100484815	38	שדרות רוטשילד	12/6/25	193907271
0100101551	33	גאולה	13/6/25	193907283
0100027475	א2	השלושה	12/6/25	193907301
0102071766	6	מיטב	12/6/25	193907310
0100482124	א144	דרך בגין מנחם	14/6/25	193907405
0100586010	11	קהילת ניו יורק	15/6/25	193907448
0100244350	16	נחלת בנימין	15/6/25	193907454
0100517730	5	שביל המפעל	15/6/25	193907481
0100793311	120	דרך בגין מנחם	15/6/25	193907602
0100804833	52	באר שבע	15/6/25	193907618
0101814238	121	החשמונאים	15/6/25	193907680
0100849698	70	נחלת בנימין	15/6/25	193907826
0102491289	154	דרך בגין מנחם	22/6/25	193912209
0100043854	5	דיסנצ'יק אריה	23/6/25	193912910
0100911582	3	מזא"ה	23/6/25	193913212
0100983509	53	אלון יגאל	25/6/25	193914868
0102261577	82 ו	דרך בגין מנחם	26/6/25	193915440
0101304059	136	דרך בגין מנחם	29/6/25	193916201
0100793311	120	דרך בגין מנחם	29/6/25	193917137
0100671653	3	קרמניצקי	30/6/25	193917991
0100783422	123	דרך בגין מנחם	1/7/25	193919029
0100915949	46	דרך בגין מנחם	1/7/25	193919144
0101458031	12	חכמי דוד	1/7/25	193919690
0102177280	119	החשמונאים	1/7/25	193919808
0100475753	94	אלון יגאל	1/7/25	193920034
0101654767	25	המרד	2/7/25	193920148
0102092010	11	מתחם יריד המזרח	2/7/25	193920676
0102255760	68	החשמונאים	2/7/25	193920820
0102159995	154	דרך בגין מנחם	2/7/25	193921033
0102476178	16	בן אביגדור	2/7/25	193921092
0101413122	23 ו	דרך בגין מנחם	3/7/25	193921721
0102018707	8	שדרות שאול המלך	3/7/25	193922177
0102477354	3	הארד	3/7/25	193922254
0102193550	8	שדרות שאול המלך	6/7/25	193923014
0100315188	א9	הברזל	6/7/25	193923362
0101432423	126	אלון יגאל	6/7/25	193923808
0101920115	11	השלושה	7/7/25	193924153
0100887795	3	שדרות ההשכלה	7/7/25	193924276
0102039547	3	שונצינו	7/7/25	193924477
0101556153	13	רוזאניס	8/7/25	193925013
0102500164	11	האחים מסלאויטה	9/7/25	193926031
0100723868	21	הארבעה	9/7/25	193926187
0101415732	121	החשמונאים	10/7/25	193926767

29.07.2025
ד באב תשפ"ה

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
 שליד עיריית תל-אביב-יפו
 30-07-2025
 נ ת ק ב ל
 מיטל דיין שרעבי

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב - יפו

הנדון: בקשה להארכת מועד למענה להשגות

ועדת הערר הנכבדה מתבקשת לאשר על פי סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו - 1976, ארכה בת 30 ימים נוספים למתן תשובה להשגות אשר התקבלו במשרדי האגף לחינוכי ארנונה וטרם הסתיים טיפולן המפורטות בדו"ח המצ"ב.

הארכה מתבקשת עקב מורכבות הטיפול בהשגות אלה, הדורש בין היתר: עריכת בירור מול גורמים שונים בעירייה או מחוץ לה, איתור מידע נוסף ממקורות שונים, יצירת קשר עם הלקוח לצורך קבלת מידע נוסף, והכל לשם מתן מענה ענייני ומקצועי ללקוחות כנדרש מרשות מנהלית.

למען הסדר הטוב יוסבר כי לא ייגרם לצדדים כל נזק במתן הארכה המבוקשת.

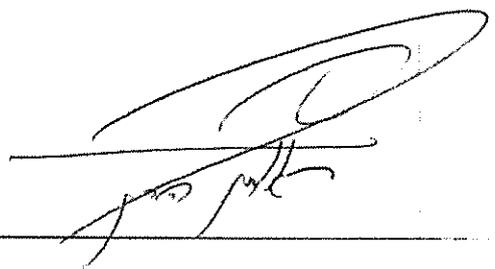
בברכה,

אניציק חו,

מנהל הארנונה

(החלפה)
 / יגיש ארכיון ארנונה
 וקטטה ארנונה
 להשיג הישגים
 (הזגה ליוג 15/6
 וזעמן)
 הייתה רמזים רלוו
 האיצוק ש היסד

אמרת קפלון, עו"ד
 יו"ר ועדת ערר
 לענייני ארנונה כללית
 שליד עיריית תל-אביב-יפו



10/7/25
 10/7/25

29/07/2025
דף מס' 2 מתוך 2

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מספר לקוח	מס' בית	תאריך קבלת החו"ב	מס' הודעה	
0100496548		25/6/25	193915073	
0102115716	22	שדרות ח"ן	25/6/25	193915131
0100284854	29	דניאל	25/6/25	193915154
0100995779	115 ו	אלנבי	26/6/25	193915327
0100484773	44	דרך בגין מנחם	26/6/25	193915382
0101387595	90	אלון יגאל	26/6/25	193915395
0100905479	13	מוזס יהודה ונח	26/6/25	193915407
0100484392	6	שלונסקי אברהם	26/6/25	193915415
0100853079	12א	דה וינצ'י לאונרדו	26/6/25	193915464
0100627506	37	שדרות ח"ן	26/6/25	193915545
0100446928	67	הירקון	26/6/25	193915592
0100374811	67א	דרך ההגנה	26/6/25	193915644
0100487980	27	הברזל	26/6/25	193915686
0100624529	21ב	ולנסיה	26/6/25	193915702
0100975969	4	עין הקורא	26/6/25	193915913
0102511787	7	לה גוארדיה	26/6/25	193915972
0100684484	22	צייטלין	26/6/25	193915976
0102248177	12	חדרה	29/6/25	193916203
0100495478	53	הרצל	29/6/25	193916564
0100495478	53	הרצל	29/6/25	193916565
0102490449	22	מוזס יהודה ונח	29/6/25	193916654
0100685802	43	יהודה הימית	29/6/25	193916688
0101410910	27	שוקן זלמן	29/6/25	193916881
0100489030	7א	האומנים	29/6/25	193916958
0100494190	90	דרך בגין מנחם	7/7/25	193924407
0100749726	14 ו	השרון	10/7/25	193926770
0102204081	159	אלון יגאל	10/7/25	193926966
0100492243	113	אלנבי	13/7/25	193927361
0102506726	97	דרך בגין מנחם	13/7/25	193927397
0102424204	37	דרך בגין מנחם	15/7/25	193929135
0102236601	33	מונטיפיורי	15/7/25	193929534
0100783422	123	דרך בגין מנחם	16/7/25	193934179
0102511435	80	דרך בגין מנחם	16/7/25	193937079
0101017574	134	דרך בגין מנחם	17/7/25	193939124
0102014922	17	קפלן אליעזר	21/7/25	193940614
0102014922	21	דה וינצ'י לאונרדו	21/7/25	193941220
0101933141	14	קארו יוסף	22/7/25	193941940
0100981284	132 ו	דרך בגין מנחם	22/7/25	193941942
0102505084	33	שדרות רוטשילד	23/7/25	193942389