

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי  
חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: חברת דואר ישראל בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. במסגרת ערר זה נתקפת החלטת המשיב מיום 12.5.13 בעניינו של נכס ברחוב יהודה מרגוזה 27 המוחזק על ידי העוררת. בהחלטה נקבע כי הנכס אינו עומד בתנאים לקבלת פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות"). בהתייחס לבקשה לקבלת פטור נכס ריק נקבע כי מוצתה זכות זו עת ניתן פטור מיום 1.3.04 ועד ליום 31.8.04. בהתייחס לבקשה לפיה יקבע סיווג הנכס על פי הייעוד המקורי, איפשר המשיב לעוררת להמציא הוכחות לעניין זה. בהתייחס לשטח הנכס נקבע כי על פי הרישומים העוררת מחזיקה בשטח של 146 מ"ר ובמעמד הביקורת נמסר לפקח כי בחלק מהשטח ישנו פולש. המשיב איפשר לעוררת להמציא אסמכתאות לעניין זה כמפורט בהחלטתו.

### טענות העוררת

2. במסגרת הערר שהוגש בהתייחס לשנת 2013 טענה העוררת כי מדובר בנכס בשטח של 146 מ"ר המסווג בסיווג "מחסנים כלליים". העוררת טענה כי הנכס ריק במצב פיזי גרוע מזה שנים, כאשר תשתית החשמל במקום הרוסה לגמרי.

3. העוררת טענה כי נפלה טעות בשטח הנכס וכי מדובר בשטח של 70 מ"ר בלבד.

4. לטענת העוררת הנכס אינו ראוי לשימוש ואינו מהווה עוד בניין. משכך, יש לפטור אותו מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

5. העוררת טענה כי לחילופין ובנוסף, על המשיב להוכיח כי העוררת מיצתה את תקופת הפטור הניתן לנכס ריק.

6. עוד טענה העוררת לחילופין כי יש לחייב אותה בתשלום ארנונה לפי הסיווג הזול ביותר האפשרי, לפי השימושים האפשריים לפי חוק התכנון והבניה. לטענת העוררת, השימוש המותר על פי תוכנית בניין עיר החלה על האזור בו ממוקם הנכס הוא מגורים.

7. העוררת טענה כי התשובה להשגה לשנת 2012 לא הגיעה אליה ומשכך יש לקבל את ההשגה שהוגשה לשנת 2012.

### טענות המשיב

8. במסגרת כתב התשובה לערר טען המשיב כי טענות העוררת בהתייחס לשנת 2012 אינה בסמכות ועדת הערר.

9. בהתייחס לשטח הנכס והחזקה נטען כי העוררת לא טרחה לתמוך טענותיה בתשריט מדידה או באסמכתא כלשהי, לרבות בהתייחס לכך שאחר מחזיק בחלק מהנכס.

10. בהתייחס לטענת העוררת בדבר כך שהנכס לא ראוי לשימוש נטען כי אין בנכס נזק המגיע לכדי נזק משמעותי כבניין שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין מקום למתן הפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

11. לעניין הטענה בדבר מתן פטור נכס ריק, נטען כי זכות זו מוצתה.

12. ובהתייחס לשימוש ולסיווג הנכס בסיווג מגורים, נטען כי העוררת לא תמכה טענותיה באסמכתאות כלשהן. ממילא לא הוכח כי הנכס כולו ריק ולא נעשה בו שימוש ובכל מקרה בפועל הנכס מסווג במסגרת סיווג מחסנים, שהוא סיווג מוזל.

### מסגרת הדיון בערר והחלטות הוועדה

13. ביום 28.10.13 קיימה הוועדה בראשות עו"ד שלומית ארליך. הוועדה קבעה כי טענת העוררת בהתייחס לשנת 2012 אינה בסמכותה והוועדה תדון רק בערר על החלטת המשיב בהשגה לשנת 2013. לאור טענת העוררת כי פולש מחזיק בחצי מהנכס נקבע כי פרטי הפולש יועברו על ידי העוררת והוא יוזמן לדיון בפני הוועדה.

14. ביום 18.3.14 הגישו הצדדים הודעה מוסכמת לפיה על אף החלטת הוועדה, הוסכם בין הצדדים כי ההכרעה בערר תחול גם על שנת 2012. הסדר זה אושר על ידי יו"ר הוועדה עו"ד ארליך בהחלטתה מיום 2.4.14.

15. ביום 7.5.14 קיימה הוועדה דיון בראשות עו"ד ארליך. בדיון השתתף מר דוד פולד אשר טען כי הוא מחזיק בחלק מהנכס משנת 75. הוא מעולם לא שילם ארנונה אולם אינו חולק על כך שעליו לשלם ארנונה בגין השימוש בנכס. לאור הצהרת מר פולד בפני הוועדה והסכמת המשיב והעוררת, נקבע כי בגין השטח המותזק על ידי מר פולד, הארנונה תשולם על ידו על פי מדידה

והעוררת לא תחוייב בגין שטח זה בשנים 2012, 2013 ואילך. באותו מעמד הוסכם כי הערר דן יחול גם על שנת 2014 ללא צורך בהגשת ערר נפרד. הוועדה קבעה כי טענת העוררת כי הנכס לא ראוי לשימוש תתברר בדיון הוכחות וכי הצדדים יגישו תצהירים להוכחת טענותיהם.

16. לאחר שהוגשו תצהירים מטעם הצדדים קיימנו דיון הוכחות בהרכב הוועדה הנוכחי. נציין כי דיון ההוכחות שהתקיים ביום 26.11.14 נערך בהרכב חסר של הוועדה בהסכמת הצדדים.

17. בתום הדיון איפשרנו לצדדים להגיש סיכומים בכתב ומשהוגשו התיק בשל להכרעה.

### דיון והכרעה

18. סעיף 330 לפקודת העיריות, קובע כדלקמן:

**"נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה".**

19. בבר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב – מנהל הארנונה (פורסם ב"נבו" 30.12.2009) (להלן: "פרשת המגרש המוצלח"), נקבע כי המבחן לעילת הפטור האמורה הוא המבחן הפיזי – אובייקטיבי:

**"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 '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, לא פורסם, [פורסם בנבו] ניתן ביום 17.9.2008) לביטוי "I know" (it when I see it) עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר".**

20. מטעם העוררת העידה הגב' מינדי לשם, אשר משמשת כמנהלת מחלקת ניהול נכסים בעוררת. בתצהירה ציינה כי הנכס עומד במצב פיזי רעוע לחלוטין מזה שנים רבות, לא נעשה בנכס שימוש ולא ניתן לעשות בו כל שימוש. לטענתה, במהלך השנים נהרס הנכס וניזוק. התשתיות הרוסות, אין חשמל בנכס, אין תשתית אינסטלציה, מיזוג, כיורים, חדרי שירות, חיווט, הקירות הרוסים והזגוגיות מנופצות. הנכס אינו צבוע ואינו מטויח, במקום עובש ורטיבויות, חיווט חשמל קרוע וללא תשתית.

21. בדיון בפנינו העידה הגב' לשם כי השירות הבולאי של הדואר היה האחרון שעשה שימוש בנכס. הוא עזב את הנכס בתחילת שנות ה-90. נעשו כמה ניסיונות להשמיש את הנכס כמחסן אולם הם נאלצו לפנות את הציוד מהנכס היות והוא נהרס כתוצאה מרטיבויות, עובש ופריצות. לנכס דלת עם מנעול. הרצפה שבורה במקומות מסויימים ובחלקה שקועה. לא היה ידוע לה מה היה מצבה של הריצפה לפני כן ואם היתה מבטון חשוף כפי שהיא היום.

22. מטעם המשיב העיד מר מאיר דני שערך ביקורת בנכס. בדוח שערך ציין כך: "שטח של 73 מטר היה ריק, לא בשימוש, קירות היחידה בחלקן מתפוררים, אין חשמל, אין מים, בתיקרת היחידה ישנם רלסים גלויי והמקום לא בשימוש". בעדותו הבהיר כי רק בנקודות מסויימות בקירות, הקירות נראו מתפוררים ולא בכל הנכס וכי מדובר בטיח שמתקלף.

23. מכלל העובדות שהוצגו בפנינו התרשמנו כי אכן מדובר בנכס מוזנח, לא מתוחזק ושאינו בשימוש. עם זאת, איננו סבורים כי מדובר בנכס אשר עומד בתנאים אשר קבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות למתן פטור נכס לא ראוי לשימוש.

24. אין מחלוקת שלא מדובר בנכס שנהרס. בבחינת השאלה האם מדובר בנכס, **שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו**, נראה כי לנכס רצפה, קירות, חלונות, דלת חיצונית ודלתות פנים, חלוקה פנימית. גם אם ישנו טיח מתקלף בחלק מהקירות והתקרות ויש רטיבויות, אין בכך די בנסיבות העניין כדי ללמד כי מדובר בנכס הרוס או כזה שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ולעשות בו כל שימוש. לא נטען ולא הוצגה בפנינו ראיה כי הנכס הוכרז כמבנה מסוכן. מדובר בנכס שהיה בשימוש ופרט להזנחתו, רטיבויות ובלאי, לא נראה כי הנכס נהרס, לא כל שכן עד כדי כך שיש לפטור אותו מתשלום ארנונה כנכס הרוס. בהתייחס לכך שהנכס אינו מחובר לחשמל, כפי שהתברר עד שנות ה-90 הנכס היה בשימוש ומטבע הדברים היה מחובר לכל התשתיות. בכל מקרה, מדובר רק באחד הפרמטרים הראויים לבחינה ואין בו כדי להכריע. לא הוכח כי פרט לבלאי טבעי בנכס שאינו בשימוש שוטף, ארע לנכס נזק משמעותי שמאין כל יכולת לעשות שימוש בנכס. לא הוכח גם כי אין אפשרות לחבר את הנכס מחדש לחשמל ולתשתיות.

25. איננו מקבלים את טענת העוררת כי הנכס איננו מהווה עוד "בניין" לצורך החיוב בארנונה. מדובר בנכס שעומד על תילו, שלא ניזוק במידה כזו שלא ניתן לעשות בו כל שימוש במצבו.

26. בסיכומים מטעמה זנחה העוררת את הטענה לפיה יש לפטור את הנכס מתשלום ארנונה כנכס ריק, לאור כך שזכות זו כבר מוצתה כפי שטען המשיב.

27. לאחר שהוגשו הסיכומים ביקשה העוררת לצרף כאסמכתא החלטה שניתנה על ידינו בעניין ערר 140010615 **אמות השקעות נ' מנהל הארנונה**. העוררת טענה כי בהחלטה נקבע כי נכס שאינו מחובר לכל התשתיות הבסיסיות ולא ניתן לעשות בו שימוש לאור העובדה שהוא ללא חשמל, קירות פנימיות, ללא רצפה וללא תשתיות תקינות, זכאי לפטור לפי סעיף 330 (כך על פי האמור בבקשה). ואולם, קביעה כללית כגון זו לא מופיעה בהחלטתנו, אלא כאזכור פסק

הדין שניתן בעניין חברת גב ים. שם דובר על מבנה שבנייתו טרם הושלמה. במסגרת ערר למתן פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, כל מקרה נבחן לגופו כאשר כפי שנקבע בעניין המגרש המוצלח, שומה עלינו לבחון בהיבט האובייקטיבי ולפי מבחן השכל הישר אם מדובר בנכס אינו ראוי לשימוש. כל מקרה נבחן על פי מאפייניו ונתוניו, ובניגוד לעניין אמות השקעות, בענייננו העובדות שהתבררו אינו מעמידים את הנכס כנכס הרוס או כזה שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו. הדברים באים לידי ביטוי גם בכך שהנכס שבענייננו לא נהרס לאחר שחדל לשמש את השירות הבולאי, וזאת בניגוד להריסה שבוצעה בנכס בעניין אמות השקעות. בכל מקרה כאמור, כל מקרה נבחן על פי מאפייניו ולא ניתן להשליך על ענייננו את עניין אמות השקעות המאוזכר.

28. בהתייחס לטענת העוררת לפיה יש לחייב את הנכס לפי הסיווג הזול ביותר האפשרי מבין השימושים המותרים בו על פי דין, טענה העוררת בסיכומים כי יש לסווג את הנכס באופן הזול ביותר הניתן על פי צו הארנונה בסיווג מגורים. הראיות שהוגשו מטעם העוררת אינן כוללות התייחסות כלשהי לשאלת הייעוד של הנכס.

29. בנוסף, סיווג זה אפשרי בהתאם לייעוד המקורי של הנכס או השימוש הקודם שנעשה בו ולא לפי הסיווג הזול ביותר הקיים בצו הארנונה. ר' בר"ם 5045/02 **מלך סלומון נ' מנהל הארנונה שליז עיריית חדרה**, פ"ד נז(5) 302 (להלן – "**עניין סלומון**"), שם נדון מקרה בו ייעודו התכנוני של הנכס היה אחד, אולם בפועל שימש הנכס בעבר לשימושים חורגים אחרים. השאלה שעלתה הייתה האם כאשר הנכס עומד ריק יש לסווג לפי ייעודו המקורי או לפי השימוש הקודם שנעשה בו. בית המשפט קבע כי במצב דברים כזה יש לסווג את הנכס לפי ייעודו התכנוני המקורי כיוון שהתעריף של סיווג זה נמוך יותר ומשלא מופק יותר הרווח הכלכלי שנבע מהשימוש הקודם אין הצדקה לחייב את הנכס לפי שימוש זה. בית המשפט העליון דן בהלכה זו בעניין בר"ם 10360/06 **תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה של מועצה אזורית שער הנגב** (פורסם ב"נבו" 1.4.2007) (להלן – "**עניין תנופורט**"). בית המשפט העליון התייחס לעניין סלומון וקבע כי פרשה זו עסקה במצב בו היו שני סיווגים אפשריים מבחינת הדין – הן **הסיווג המקורי** והן הסיווג על פי **השימוש הקודם** טרם הפך הנכס לריק. החזרה לסיווג המקורי הייתה בגין היותו הנמוך יותר. בית המשפט ציין כי גם פסקי הדין של בתי המשפט לעניינים מנהליים עסקו במצבים דומים וקבעו כי יש לסווג את הנכס בסיווג הנמוך ביותר האפשרי. בעניין תנופורט ביקשה המבקשת לסווג את הנכס בסיווג שמבחינת הגדרתו כלל אינו אפשרי לנכס שבתזקתה, והיא אף לא הציעה סיווג אפשרי אחר מבחינת הגדרתו אשר התעריף בגינו נמוך יותר.

30. בענייננו, לא הוכח כלל כי הסיווג מגורים הוא הסיווג על פי הייעוד המקורי של הנכס וכי מדובר בסיווג אפשרי מבחינת הדין. ראיות להוכחת טענת העוררת לא הוצגו והטענה נטענת ללא בסיס. משכך, אין לנו אלא לדחותה.

31. לאור האמור, החלטנו לדחות את הערר.

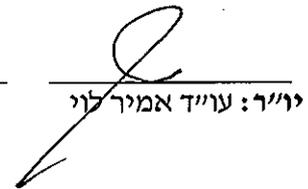
32. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 7.10.2015.

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

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

  
חברה: עו"ד שירלי קדם

  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי  
חברה: עו"ד שירלי קדם  
חבר: ד"ר זיו ריך, רו"ח

העורר: מוטהדה רובי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. עניינו של הערר שבפנינו בסוגיית סיווג של נכסים ברחוב דרך יפו 31 המותזקים על ידי העורר. על פי החלטת המשיב סווגו נכסים אלה (החנות והגלריה) על פי סיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר" (להלן: "סיווג מסחר") ונדחתה ההשגה שהוגשה על ידי העורר במסגרתה טען כי יש לסווג את שטח הגלריה בסיווג מלאכה ותעשייה.

### טענות העורר

2. בכתב הערר טען העורר כי הגלריה משמשת אותו במשך עשרות שנים לצורכי מלאכה הכוללת תפירה והכנת בגדים.

3. לטענתו הגלריה לא משמשת כמחסן או כחנות אלא למלאכה בלבד.

### טענות המשיב

4. בכתב התשובה טען המשיב כי מדובר בשטח של 47 מ"ר מתוך 95 מ"ר, שמהווים גלריה, שלטענת העורר הגלריה משמשת אותו כבית מלאכה לתפירה ולהכנת בגדים. המשיב טען כי בעקבות ביקורת יזומה שנערכה בתאריך 19.2.14 נמצא כי הגלריה הינה שטח אינטגרלי לנכס עצמו וכי בה מצויים קרטונים בהם בגדים מוכנים, המונחים בחלקם על רצפת הגלריה ובחלקם על השולחן. כמו כן, לא נמצאו מכוונות כלשהן לייצור בגדים. לאור ממצאי הביקורת, שטח הנכס עודכן מ-48 מ"ר לשטח כולל של 95 מ"ר בסיווג מסחר בביגוד.

5. המשיב טען כי הערר הוגש באיחור המועד אשר קבוע בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תש"ל-1976. תשובת המשיב נשלחה לעורר ביום 10.8.14 אולם הערר הוגש רק ביום 16.11.14. לטענת המשיב דין הערר להידחות מטעם זה בלבד.

6. בהתייחס לסיווג הנכס נטען כי בביקורת שנערכה במקום התברר כי קומת הגלריה משמשת לאחסון הסחורה הנמכרת בחנות, במקום לא נמצאו חומרי גלם, מכונות תפירה או גלילי בדים. לא הוכח גם כי במקום מתבצעת פעילות של מלאכה כשימוש אינטנסיבי בידיים.

7. היות והנכס משמש לממכר בגדים, שטח הגלריה מהווה מעין שטח עזר לאחסנה ושימוש הנלווה לעסק ולכן אין לסווג שטח זה בתעריף מלאכה ותעשייה.

### מסגרת הדיון בערר

8. לאחר שהוגשו תצהירים מטעם שני הצדדים קיימנו ביום 28.6.15 דיון הוכחות. לאחר שנחקרו העדים על תצהיריהם, סיכם העורר טענותיו בעל פה בפני הוועדה וניתנה למשיב אפשרות להגיש סיכומים בכתב. משהוגשו סיכומיו, התיק בשל להכרעה.

9. נציין כי העורר ביקש להחיל את ההחלטה בתיק ערר זה על שנת 2015. בהחלטה מיום 28.6.15 קבענו כי המשיב יודיע בתוך 7 ימים מה עמדתו לגבי החלת ההחלטה בתיק לשנת 2015 ללא צורך בהגשת השגה וערר נפרדים, אולם הודעה בעניין זה לא הוגשה על ידו, ולא ניתנה התייחסות מצידו אף בסיכומים שהוגשו. לאור זאת, לא מצאנו סיבה להתנגד לבקשת העורר ואנו מקבלים אותה, וזאת על בסיס הצהרתו כי לא חל שינוי בתשתית העובדתית הנדרשת לעניין ותוך התייחסות לאינטרס ההסתמכות, כאשר ידוע למשיב כי העורר חולק על הסיווג שנקבע בהתייחס לשטח הגלריה מאז ניתנה ההחלטה בשנת 2014.

### דיון והכרעה

10. המשיב טען כי יש לדחות את הערר על הסף מחמת הגשתו באיחור. אנו סבורים כי בנסיבות העניין יש לדחות טענה זו. המשיב טען כי החלטתו נשלחה ביום 10.8.14 והערר הוגש רק ביום 16.11.14, אולם לא הוכח מהו המועד בו נמסרה ההחלטה לעורר. נציין עוד כי בנסיבות העניין כאשר העורר סווג במשך שנים בסיווג מלאכה ותעשייה, אינטרס ההסתמכות שלו על פני אינטרס ההסתמכות של המשיב, גובר ויש לאפשר לעורר למצות טענותיו בנסיבות העניין ומשכך נדון בטענות לגופן.

11. ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים של נכסים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס הנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות והוא מהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשויות. רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחויבת היא לגבות "מס" ממי שנהנה

מפעולותיה. בע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה, פ"ד מו(4) 778, 785 (1992) נקבע כי "[...] מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר [...]".

12. סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 קובע את הסמכות להטלת ארנונה, כדלקמן:

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

(ב) השרים יקבעו בתקנות, סכומים מזעריים וסכומים מרביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים, וכללים בדבר עדכון סכומי הארנונה הכללית..."

13. הסעיפים הרלוונטיים לענייננו מתוך צו הארנונה של עיריית תל אביב הם:

- א. סעיף 3.3.1 לצו הארנונה של עיריית תל אביב דן בבתי מלאכה ובמפעלי תעשייה.
- ב. סעיף 3.2 לצו הארנונה של עיריית תל אביב דן בסיווג מסחר, "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

14. המבחנים לקביעת סיווג תעשייה, כפי שנקבעו בפסיקה (ע"א 1960/90 פקיד שומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ פ"ד מח(1) 200; ו-עמ"נ (מחוזי ת"א) גאו-דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם ב"נבו" 15.11.2007) (להלן: "עניין גאו-דע"), הם כדלקמן:

- א. מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד.
- ב. טיבו של תהליך הייצור, טיבן של המכונות במפעל, היקף הפעילות הכלכלית.
- ג. המבחן הכלכלי-השבחת המוצר או החומר, אף אם אינו מביא עמו כל שינוי בצורה.
- ד. מבחן מרכז הפעילות-ההנגדה-חיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה.
- ה. לעניין המבחן הכלכלי, נקבע כי הוא המבחן המרכזי, כאשר לאור התפתחות הטכנולוגיה, פעמים רבות ניתן למצוא פעילות ייצור שלא בבתי חרושת מסורתיים, כך לדוגמא הכיר מנהל הארנונה בכך משהחיל את הסיווג של תעשייה גם על בתי תוכנה.

15. כפי שנקבע בעניין גאו דע דלעיל, המבחנים האמורים אינם מבחנים מצטברים אלא אינדיקציות לבחינת הפעילות לצורך הסיווג.

16. בהתייחס לסיווג מלאכה, בעניין בר"ם 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ, (פורסם ב"נבו" מיום 21.9.10) (להלן – "עניין מישל מרסייה") דן בית המשפט העליון בשאלת סיווגה של מספרה בסיווג מלאכה ותעשייה. בית המשפט התייחס שם למבחנים שנקבעו בעניין רעיונות בצינו, כדלקמן:

**"מבחנים אלו, אשר נקבעו לצרכי הגדרת פעילות ייצורית לעניין פטור ממס מעסיקים, אינם רלבנטיים כנתינתם לצרכי הגדרת "בית מלאכה" ובכלל זה "בית מלאכה לייצור" לעניין שיעור הארנונה." (שם, פסקה ט"ו לפסק דינו של כב' השופט א' רובינשטיין).**

17. בית המשפט העליון הציג שני נימוקים: הראשון, עניינו בכך שעסקים רבים, כדוגמת סנדלרייה ובית מלאכתו של החייט, שעל סיווגם כבתי מלאכה לייצור אין חולק, כלל אינם עומדים במבחנים שנקבעו לזיהוי פעילות ייצורית בעניין רעיונות. משכך, מבחנים אלו אינם יכולים להיות ממצים. השני, עניינו בכך שבעניין רעיונות נדונה פרשנות המושגים "מפעל תעשייתי" ו"פעילות ייצורית" בהקשר של מתן פטור ממס לפי חוק מס מעסיקים, תשל"ה – 1975 וחוק עידוד התעשייה (מיסים), תשכ"ט – 1969.

18. המבחנים שנקבעו בעניין רעיונות נועדו, אפוא, לזיהוי "מפעל תעשייתי", אשר פעילותו עשויה להעביר עובדים מענפי השירותים לענפי הייצור. על כן, מבחנים אלו, שנועדו לזהות עסקים בעלי פוטנציאל לשינוי דפוסי העסקה, אינם יכולים להיות ממצים כדי לזהות "בית מלאכה" לעניין ארנונה.

19. בפסק הדין בעניין מישל מרסיה נקבעו שלושה מבחני כניסה להגדרת "תעשייה ומלאכה" והם: מבחן המשמעות המילונית, מבחן תכלית מתן ההקלה בצו הארנונה ומבחן אחידות פרשנית.

---

20. בענייננו, אין חולק כי בגלריה לא מתבצע ייצור בגדים. העורר טען כי הגלריה משמשת אותו כבית מלאכה לגזירת בדים והיצור מתבצע אצל ספק חיצוני.

21. למדנו מעדותו של העורר כי הוא עובד לבד. לטענתו ביום הביקורת לא ביצע עבודה של גזירה בגלריה אולם הוא פועל בגלריה באמצעות מכונת פריסה, ומבצע גזירה במקום. לטענתו לפני כחודש הוא רכש בדים. לשאלות הוועדה הבהיר כי הוא רוכש בדים, גוזר את הבדים לפי השבלונה ומעביר לתופר. כאמור, בנכס עצמו לא מתבצעת התפירה. העורר גם רוכש כפתורים,

אותם הוא מעביר לתופר לחיבור לחולצות. באותו אופן הוא רוכש גומי למכנסיים, וכן אבנים שתופרים ומדביקים על הבגד.

22. העורר צירף לתצהירו קבלות וחשבונות בגין רכישת חומרי גלם: רכישת 570 מטר בד נאון ביום 19.3.15; רכישת 1999.9 מ"ר סריג מודפס ביום 29.10.14; רכישת 18 מ' דמוי אבנים ביום 23.3.15. רכישת 200 יח' כפתורים ו-14 מ' פרח ביום 8.4.12; רכישת 140 מ' נאון שחור ביום 8.4.15; רכישת 140 מטר נאון ביום 13.4.15; רכישת בדים מסוגים שונים ביום 19.3.15; רכשת גומי סרט ביום 22.3.15; כן צירף קבלות בגין תשלום עבור עבודות תפירה. העורר גם צירף תמונות של שבלונות ומכונה בשולחן.

23. מטעם המשיב הוגש תצהיר של חוקר חוץ שערך ביקורת בנכס ביום 19.2.15. בדוח הביקורת צויין על ידו כי העלייה לגלריה באמצעות מדרגות מהחנות. במקום נצפו סחורות מוגמרות של בגדים בתוך קרטונים, חלק על רצפת הנכס וחלק על השולחן. לא נצפו מכונות כלשהן לייצור בגדים. בתמונות שצורפו לדוח ניתן לראות את שטח הגלריה שבמרכזה שולחן גדול ממדים שעל גביו מונחים ארגזים ושקיות של בגדים. גם מסביבו ניתן לראות ארגזים ושקיות. על הקיר ניתן לראות את השבלונות עליהם דיבר העורר, תלויות. בדיון בפנינו השיב חוקר החוץ כי הוא לא ראה שולחן גזירה אולם כאשר הוצגה לו התמונה שצילם השיב כי הוא מחזיק בתמונות שונות ולא מבין כיצד יש שוני בין התמונות המוחזקות בידינו ובין אלה שצורפו לתצהיר עליו חתום.

24. בבחינת כלל העובדות שהוצגו בפנינו אין לנו אלא לדחות את הערר. מהעובדות התברר כי גם אם מתבצעת בגלריה פעולה של גזירה, לא זו המהות והתכלית של שטח זה. כאמור על פי העובדות שהתבררו בפנינו בגלריה מאוחסנת סחורה מוגמרת ולא נצפתה פעילות ייצורית או עבודת כפיים. העורר לא הרים את הנטל המוטל עליו להוכיח כי המהות ותכלית של הגלריה היא לביצוע עבודות כפיים כבית מלאכה ודומה כי מדובר בשטח המהווה חלק בלתי נפרד מהחנות המופעלת על ידו והיא משמשת לאחסון וללוגיסטיקה. והשווה לעניין ערר 140011420 שמואל יוסף ושלמה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו (החלטה מיום 26.3.2015) בו נקבע:

**"... ספק בעינינו האם בקומת המרתף אכן עיקר הפעילות נסוב סביב שולחן הגזירה או מכונות התפירה והגזירה שכן מדוחות ממצאי הביקורת מתקבלת תמונה שונה. על אף הספק נציין כי גם אם נקבל את עמדת העורר הרי שיצור המודלים כמתואר בקומה המרתף אינו מהווה חלק מהליך הייצור של המוצר עצמו".**

25. נפנה גם להחלטתנו בערר מספר 140009644 בה קבענו כי שטח הגלריה שבאותו נכס משמש בעיקר לאחסון. ציינו שם כי לא הוכחה פעילות של גזירה שגם שם נטען לקיומה וכי העובדות מלמדות כי מדובר בנכס המשמש לאחסנה, גם על פי האמור בתצהירו של העורר.

26. לא נוכל להתעלם מכך שהגלריה סווגה לאורך השנים בסיווג מלאכה ותעשייה. עם זאת בבחינת העובדות שהתבררו למשיב מוסמך לשנות את הסיווג בהתאם לשימוש אשר מתבצע בפועל בנכס. עובדה זו כשלעצמה לא מצדיקה להתערב בהחלטת המשיב לאור העובדות שהתבררו והנימוקים שעומדים בבסיס ההחלטה לשינוי הסיווג.

27. לאור האמור החלטנו לדחות את הערר.

28. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

29. ניתן בהעדר הצדדים ביום 7.10.2015.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

  
חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח

  
חברה: עו"ד שיהלי קדם

  
יו"ד: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ת  
חברה: עו"ד שירלי קדם

**העוררת: ר צ פלוס בע"מ**

נגד

**המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**

**החלטה**

1. במסגרת ערר זה נתקפה החלטת המשיב מיום 24.7.2014 בנוגע לנכס שברחוב שיבת ציון 4 בעיר.

**טענות העוררת**

2. במסגרת הערר העלתה העוררת טענות לעניין סיווג הנכס בסיווג משרדים וכן ביחס לחיוב העוררת בגין שטח חניה בצמוד לנכס.

3. במהלך הדיון בפנינו העוררת חזרה בה מטענתה בהתייחס לסיווג הנכס ונתרה לדיון בפנינו רק הטענה ביחס לחיוב שהוטל עליה בגין שטח שסווג כחניה ללא תשלום.

4. לעניין זה טענה העוררת בערר כי הנכס משמש אותה לשיווק ולהפצה, כמחסן שילוח וכי אומנם בשטח החניה מצוייה שרשרת מתכת ישנה, אולם זו הושארה על ידי הבעלים של הנכס, וכי השטח אינו מגודר או נעול ומשמש לחניית רכבים של הציבור כולו.

**טענות המשיב**

5. בכתב התשובה טען המשיב (בהתייחס לסוגיית החניה שנתרה לדיון בפנינו כאמור), כי מדובר בשטח של 30 מ"ר שסווג בסיווג מגרש חניה ללא תשלום.

6. המשיב טען כי העוררת מחזיקה בבניין הצמוד לחניה ועושה בו שימוש לשילוח חבילות. המשיב טען כי בניגוד לטענת העוררת, החניה בגינה היא מחוייבת תחומה ואף מסומנת כחניה פרטית. כמו כן נמצא כי בפועל נעשה בה שימוש לחנייה של רכב ויש לדחות את הערר.

### מסגרת הדין ודיוני הוועדה

7. ביום 2.3.15 קיימנו דיון מקדמי בנוכחות הצדדים. לאחר שנשמעו טענות הצדדים הודיע מנהל העוררת כי העוררת אינה עומדת עוד על טענתה ביחס לשאלת סיווג הנכס. לאור זאת קבענו כי הטענה בדבר סיווג הנכס כמחסן נמחקת כך שנותרה לדיון בפנינו הטענה לעניין החיוב בגין שטח החניה. לאור הטענות שהועלו במהלך הדיון בעניין זה מטעם העוררת התבקש המשיב לבחון אותן ולהציג עמדתו.

8. בעקבות הדיון ולאחר שנבדקו הטענות על ידי המשיב, הוגשה הודעה מטעמו במסגרתה צויין כי לאחר שנבדק המצב העובדתי, החניה מחוייבת כדן ואין לשנות מחיוב העוררת.

9. לאור הודעת המשיב קבענו את התיק להוכחות וניתנו הוראות להגשת תצהירים מטעם הצדדים.

10. ביום 10.6.15 קיימנו דיון הוכחות במהלכו נחקרו העדים מטעם הצדדים. בתום דיון ההוכחות איפשרנו לצדדים להגיש סיכומים בכתב ומשהוגשו התיק בשל להכרעה.

### דיון והכרעה

11. לפי סעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב, התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים"),

"הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימוש ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס" (ההדגשה הוספה).

12. כפי שנקבע בע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק, פ"ד נה(1) 156, 164 (1999):

"ארנונה מוטלת על ידי הרשות המקומית על מחזיקי נכסי מקרקעין בתחומה, על מנת לממן את פעילותה של הרשות המקומית... אופייה של הארנונה כמס נובע מכך שהתמורה שמספקת הרשות המקומית בגינה היא עקיפה ולא ישירה. ... ההצדקה להטלת החיוב העקרוני לשלם ארנונה טמונה בהנאה שמפיקים הנישומים מן השירותים שמעניקה הרשות המקומית לנכסים המצויים בהחזקתם... הנאת הנישומים מן הנכס שבו הם מחזיקים כרוכה ומותנית אפוא בהנאתם משירותיה של הרשות המקומית".

13. הגדרת המונח "מחזיק" שבסעיף 7 לחוק ההסדרים מפנה להגדרתו בסעיף 269 לפקודת העיריות, שם הוא מוגדר כך:  
"מחזיק" - למעט דייר משנה;

14. בסעיף 1 לפקודת העיריות מופיעה ההגדרה הבאה:  
"מחזיק" - אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון;

15. בפסיקה נקבע שיש לראות את ההגדרות בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות כחלות זו לצד זו, כאשר ההגדרה שבסעיף 1 חלה באופן כללי, וההגדרה בסעיף 269 באה למעט מההגדרה הכללית, את דייר המשנה (ראו: רע"א 7037/00 עיריית ראשון לציון נ' עו"ד וינבוים, פ"ד נו(4) 856 (2002)).

16. המונח "מחזיק" התפרש בפסיקה כחל על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. וכך פסק הנשיא דאז מ' שמגר, בעניין בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה נ' עיריית תל אביב, פ"ד לט(3) 431 (1985), בעמ' 343-344:

"הנני סבור, כי כאשר נקט הלה את המונח "למעשה", החובק את שלושת המונחים "בעל", "שוכר" או מחזיק "בכל אופן אחר", לא נתכוון להחזקה פיסית בפועל דווקא, אלא בא להבחין בין סוגי המחזיקים השונים בינם לבין עצמם ולדרג אותם. במה דברים אמורים: אם יש גם "בעל" וגם "שוכר", הרי הכוונה היא, כי כמחזיק לצורך החובות והזכויות שבפקודה ייחשב זה מבין השניים, שהוא, במערכת הנסיבות שנוצרה, בעל הזיקה הקרובה יותר לבניין, והחובה לשלם, למשל, ארנונה כללית תחול אז על השוכר, למרות שיש לדירה, כמובן, גם בעל.

המחוקק ביקש להדגיש, כי בנקטו את הביטוי "מחזיק" אין הוא מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא - יחסית כמובן - בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס. זיקתו של הבעל לנכס, לצורך עניין זה, יכולה להידחק למקום שני, אם יש שוכר או בר-רשות או מחזיק באופן אחר, אולם היא שרירה וקיימת וראשונית, כאשר אין גורם חוצץ, כאמור, והבעל נשאר בגפו מול הרשות. בנסיבות כגון אלה אין גורם אחר כלשהו, אשר החזקתו למעשה מקדימה את מעמדו כלפי הרשות למעמדו של הבעל לצורך אותן חובות, המוטלות על המחזיק לפי הפקודה..".

17. הלכת חברת בתי גן אומצה בפסקי דין מאוחרים יותר של בית המשפט העליון (ר' רע"א 9813/03 מדינת ישראל - משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון (החלטה מיום 4.2.07),

פסקה 8); בר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון (ביוב, ביעור יתושים וסילוק אשפה) נ' מועצה  
אזורית חבל מודיעין (החלטה מיום 16.3.08).

18. מן הכלל אל הפרט - בעניינו טען העורר בתצהירו כי מדובר בשטח לא מגודר ונעול, המשמש לחניית רכבים של הציבור כולו. בביקורת שנערכה מטעם המשיב נמצא כי מדובר בשטח הצמוד למבנה המוחזק על ידי העוררת ובמעמד הביקורת נצפה רכב החונה בשטח. מהתמונות שצורפו ניתן לראות כי ע"ג הקיר של המבנה מצוי שלט בו כתוב "חניה פרטית" וכי קיים פתח גדול עם תריס גלילה לכיוון החניה. בתוך המבנה ויד פתח הגלילה רואים משטחים ועגלה. כן רואים בתמונות מספר מכוניות שחונות בשטח זה, משאית של העוררת עם שלט גדול הנושא את שמה של העוררת, ורכב מסחרי נוסף משולט אם הוא עם שמה של העוררת.

19. מנהל העוררת נשאל בחקירתו בפנינו אודות הממצאים העולים מתמונות אלה והשיב כי הכניסה היא מצד המבנה ולא מפתח הפריקה והטעינה וכי החניה חופשית במקום. הוא השיב כי בחברה יש 10-12 מכוניות שמגיעות מוקדם בבוקר לשטח נשוא הערר ואם הוא פנוי עושים בו שימוש. נטען על ידו כי הדייר הקודם כנראה שם את השלטים החניה אסורה. ואולם מהתמונות ניתן לראות כי יש שילוט קבוע וכן שילוט שהודבק ע"ג הקירות, כך שהעוררת, גם אם לא היא שמה את השילוט במקום על פי טענתה (ולעניין זה אנו מביעים ספק), אזי היא עשתה בהם שימוש לנוחיותה ולצורך השימוש בשטח זה למטרותיה. מעבר לכך ניתן לראות כי השטח מתוחם, גם אם לא באופן הרמטי ובגדר לא מחוזקת.

20. מר רבינר מטעם המשיב ציין כי בביקורת הראשונה במקום הוא ראה רכב של העוררת שביצע פעולת העמסה מהמחסן.

21. בבחינת כלל העובדות והגדרת "מחזיק" לצורך חיוב בארנונה, עולה כי אין מקום להתערב בהחלטת המשיב לחייב את העוררת לשלם ארנונה בגין שטח החניה.

22. מהעובדות עולה כי העוררת עושה בשטח שימוש, היא מחזיקה בו ובעלת מירב הזיקות אליו. העוררת לא הוכיחה כלל את טענתה לפיה כל אדם יכול לחנות במקום וכי נעשה בנכס שימוש על ידי הציבור הרחב (כפי שטוענת בסיכומיה). מטעם המשיב הוגשו תמונות של הנכס שצולמו בשתי הזדמנויות (בחודשים ינואר ומאי 2014), והעורר לא הציג לעניין זה דבר ולא הוכיח טענתו כלל.

23. מעבר לכך, מדובר בשטח הצמוד למבנה המוחזק באופן בלעדי על ידי העוררת וממנו פועלת חברה לביצוע משלוחים והעברת תבילות. השטח מתוחם, גם אם לא באופן מלא, אולם הסימון שלו וגידורו מספיק ברור, כאשר לצד השילוט המצוי במקום בו כתוב כי החניה אסורה, ברי כי עובר אורח ימנע מלחנות במקום.

24. כאמור לעיל, על פי פקודת העיריות, "מחזיק" – מוגדר כאדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר. כפי שנקבע בפסיקה, מדובר במושג שניתן לו פרשנות רחבה.

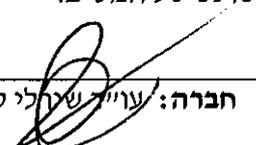
25. משכך ולאור כלל העובדות, לרבות עצם השימוש עצמו שנעשה בנכס על ידי העוררת, בביקורות שבוצעו במקום במספר הזדמנויות, מאפייני השטח בצמוד למבנה ממנו פועלת העוררת, והפעילות שלה כחברה שעוסקת במשלוחים עם רכבים רבים שמגיעים בכל יום לנכס ועושים בו שימוש באופן תדיר, אין לנו אלא לדחות את הערר.

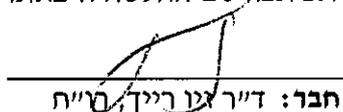
26. בנסיבות הענין אין צו להוצאות.

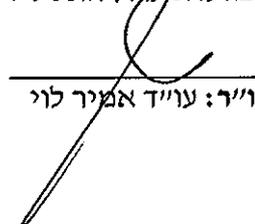
27. ניתן בהעדר הצדדים ביום 7.10.2015.

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

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

  
חברה: עו"ד עיילי שלב  
שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: ד"ר דני רייד, ח"כ

  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד בתשרי תשעו  
07.10.2015  
מספר ערר : 140013202 / 11:10  
מספר ועדה: 11239

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת: בירנצויג טורגמן עדי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

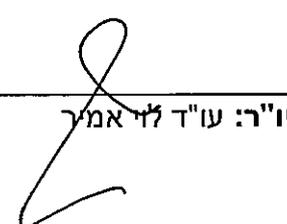
לבקשת העוררת הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.10.2015.

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

  
חברה: עו"ד קדם שירלי  
שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד בתשרי תשעו  
07.10.2015  
מספר ערר : 140012796 / 11:43  
מספר ועדה: 11239

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת: מחצית היובל בע"מ

- ג ד -

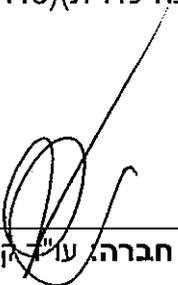
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכם הפשרה שנחתם בין הצדדים ביום 12/7/15.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 07.10.2015.

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

 חברה: עו"ד קדם שירלי	 חבר: דר' רייך זיו, רו"ח	 יו"ר: עו"ד לוי אמיר
שם הקלדנית: ענת לוי		

תאריך : כד בתשרי תשעו  
07.10.2015  
מספר ערר : 140012359 / 13:33  
מספר ועדה : 11239

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת: הקונסבטוריון הישראלי למוסיקה ת"א עמותה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

עפ"י אישור המסירה המצוי בתיק. ההזמנה לדיון אשר קבוע להיום נמסרה לב"כ העוררת בתאריך 5/7/15, אולם העוררת לא התייצבה לדיון. גם בדיון הקודם שנקבע לתאריך 28/6/14 לא התייצבה העוררת או מי מטעמה, על אף שההזמנה נמסרה לעוררת באמצעות ב"כ עפ"י אישור המסירה המצוי בתיק. בהחלטה מיום 28/6/15 קבענו כי בסמכות הוועדה לדון בתיק ללא התייצבות העוררת, אולם אנו קובעים את התיק לדיון מקדמי נוסף אליו תתייצב העוררת וציינו לתשומת לב העוררת הטענות שהועלו בכתב התשובה מטעם המשיב.

היות והעוררת לא התייצבה לדיון נדון בתיק על סמך החומר המצוי. בערר שהוגש ביום 4/3/15 צוין כי הוא מוגש בהתייחס לשנים 2013 ו-2015. בערר נטען כי בין העוררת לבין עיריית ת"א נחתם הסכם להפעלת הקונסברטוריון החל מיום 27/12/12 ועד ליום 25/12/17, כאשר שטח מושכר כולל גם קומת המרתף וקומת קרקע ובה חניה מקורה בהיקף של 1,976 מ"ר ושטח מגרש חניה בשטח של 153 מ"ר. בערר הועלו טענות ביחס לסיכומים שהושגו בנוגע להפעלת החניון. העוררת טענה כי מי שהינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לחניות הינה אחוזת החוף ו/או העירייה וכי העוררת עושה שימוש במהלך היום רק במחצית במקומות החניה. עוד נטען כי ביחס לשטח מגרש החניה (שטח של 153 מ"ר) יש לשנות את הסיווג למגרש חניה ללא תשלום. ביחס לטענה האחרונה הטענה לא הועלתה במסגרת ההשגה משכך אין מקום לדון בה. מעבר לכך מבחינת החומר שצורף לערר לא הוכחו הטענות שמועלות מטעם העוררת והעוררת לא התייצבה לדיון על מנת להבהיר טענותיה ולהוכיח אותם.

העוררת בעצמה טוענת כי השטח הושכר על ידה ומשכך ועל פני הדברים נראה כי לה מירב הזיקות לנוכח, גם בשים לב לאמור במכתב העירייה מיום 16/5/13 שצורף לערר וליתר המסמכים שצורפו. נוסף כי ההשגה הוגשה בסוף שנת 2014 בהתייחס לשנים 2013 ו-2014 ומשכך ההשגה הוגשה באיחור ביחס לאותם שנים וגם בגין כך דין הערר להידחות. לאור האמור הערר נדחה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות. ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.10.2015.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד בתשרי תשעו  
07.10.2015  
מספר ערר : 140012913 / 13:51  
מספר ועדה : 11248

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר: עובד יוסף

- נ ג ד -

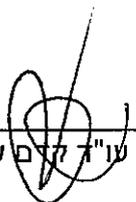
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

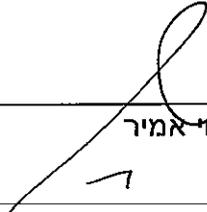
לבקשת העוררים הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.10.2015.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.  
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

  
חברה: עו"ד קדם שירלי  
שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי  
חברה: עו"ד שירלי קדם  
חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח

העוררת: פ.ל. ניר-טל (1985) בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. עניינו של הערר שבפנינו בשאלת הסיווג של נכסים ברחוב בן צבי 84 המוחזקים על ידי העוררת. על פי החלטת המשיב סווגו נכסים אלה בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר" (להלן: "סיווג משרדים"). העוררת טענה כי יש לסווגם בסיווג מלאכה ותעשייה.

### טענות העוררת

2. בכתב הערר טענה העוררת כי בהתאם להחלטת ועדת ערר משנת 2005, נקבע כי הנכסים המוחזקים על ידי העוררת יסווגו כך: 215 מ"ר בסיווג מלאכה ותעשייה ו-22 מ"ר בסיווג משרדים.

3. בהודעה מיום 10.3.14 שינה המשיב את הסיווג של 215 מ"ר ממלאכה ותעשייה לסיווג משרדים החל מיום 1.1.14.

4. העוררת טענה כי שינוי הסיווג נעשה מבלי שחל שינוי עובדתי בשימוש שנעשה על ידי העוררת בנכסים ובניגוד להחלטת ועדת הערר כאמור.

5. מעבר לכך נטען כי שתי יחידות השומה מאוחדות ומשמשים בפועל את העוררת כבית מלאכה לייצור קסטות דיו, טונרים, גלילי פילם למכשירי פקסימיליה, גלופות למכוונות רושמות ושאר מוצרי הדפסה. לצורך כך מעסיקה העוררת 9 עובדי ייצור.

6. העוררת טענה כי היא עוסקת בייצור משלב חומרי הגלם ועד למוצר הסופי. לטענתה, גם השטח שסווג בעבר בסיווג משרדים (22 מ"ר) הינו חלק ממפעלה של העוררת. העוררת מוכרת את מוצריה בעיקר במכירה סיטונאית לדילים ולטכנאי מדפסות ופקסים. לאחרונה החליטה גם לתת שירותי תיקון מדפסות לטכנאים מלקוחותיה.

7. העוררת טענה כי יש לאחד את שתי היחידות המחויבות ליחידה אחת ולסווג בסיווג מלאכה ותעשייה.

### טענות המשיב

8. בכתב התשובה טען המשיב כי בהתאם לפסיקה יש לבחון את מרכז הכובד בפעילות העוררת בנכס ובמקרה זה לא מדובר בפעילות ייצורית אלא במתן שירות.

9. המשיב טען כי לא מדובר בבית מלאכה שיש הצדקה להקלה בתשלום הארנונה משיקולים סוציאליים ואין הצדקה למתן תעריף מוזל המיועד לעודד קיומם של עסקים מסוג מסוים בלב אוכלוסיית מגורים במתח רווחים נמוך.

### מסגרת הדין בערר

10. לאחר שהוגשו תצהירים מטעם שני הצדדים קיימנו ביום 10.6.15 דיון הוכחות.

11. לאחר שנחקרו העדים על תצהיריהם, ניתנו הנחיות להגשת סיכומים בכתב על פי בקשת הצדדים ומשהוגשו (כולל סיכומי תשובה), התיק בשל להכרעה.

12. נציין כי הצדדים הגישו הודעה מוסכמת לפיה ההחלטה בערר זה תחול גם על שנת הכספים 2015.

### דין והכרעה

13. ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים של נכסים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס הנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות והוא מהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשויות. רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחויבת היא לגבות "מס" ממי שנהנה מפעולותיה.

14. בע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה, פ"ד מו(4) 785, 778 (1992) נקבע כך:

”... מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר”.

15. סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ”ג-1992 קובע את הסמכות להטלת ארנונה, כדלקמן:

”(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.

(ב) השרים יקבעו בתקנות, סכומים מזעריים וסכומים מרביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים, וכללים בדבר עדכון סכומי הארנונה הכללית...”

16. לענייננו רלוונטיים שני סעיפים מתוך צו הארנונה:

א. סעיף 3.3.1 לצו הארנונה אשר דן בבתי מלאכה ובמפעלי תעשייה.

ב. סעיף 3.2 לצו הארנונה אשר דן בסיווג משרדים, בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר’.

17. המבחנים לקביעת סיווג תעשייה, כפי שנקבעו בפסיקה (ע”א 1960/90 פקיד שומה תל אביב 5 נ’ חברת רעיונות בע”מ פ”ד מח(1) 200; ו-עמ”נ (מחוזי ת”א) גאו-דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע”מ נ’ מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם ב”נבו” 15.11.2007) (להלן: “עניין גאו-דע”), הם כדלקמן:

א. מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד.

ב. טיבו של תהליך הייצור, טיבן של המכונות במפעל, היקף הפעילות הכלכלית.

ג. המבחן הכלכלי-השבחת המוצר או החומר, אף אם אינו מביא עמו כל שינוי בצורה.

ד. מבחן מרכז הפעילות-ההנגדה-חיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה.

ה. לעניין המבחן הכלכלי, נקבע כי הוא המבחן המרכזי, כאשר לאור התפתחות הטכנולוגיה, פעמים רבות ניתן למצוא פעילות ייצור שלא בבתי חרושת מסורתיים, כך לדוגמא הכיר מנהל הארנונה בכך משהחיל את הסיווג של תעשייה גם על בתי תוכנה.

18. כפי שנקבע בעניין גאו דע דלעיל, המבחנים האמורים אינם מבחנים מצטברים אלא אינדיקציות לבחינת הפעילות לצורך הסיווג.

19. כאינדיקציות ומבחנים נוספים לקביעת הסיווג ניתן גם את המבחנים הבאים :

א. מבחן הטיפול התעשייתי המשלים – פעולות שתכליתן להתאים את המוצר לשוק בישראל – טיפול הנחוץ על מנת שניתן יהיה לשווק את המוצר בישראל – פעילות המהווה חוליה אחרונה של הטיפול במוצר שיש בה להשפיע על ערך המוצר, ההופך נגיש לציבור הישראלי (עע"מ 980/04 **המועצה האזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונדד בע"מ**, תק-על 2005(3), 2748 (להלן **"עניין בונדד"**)).

ב. בעניין בונדד הוסיף כב' הנשיא ברק בחוות דעתו את המבחנים בדבר היקף שטח הנכס ומיקומו באזור התעשייה כמבחנים שמחזקים את המסקנה כי הסיווג ההולם הוא תעשייה.

ג. אף גודל הנכס ומספר העובדים המועסקים בנכס עשויים להוות אינדיקציה לקביעת סיווגו של הנכס כתעשייה.

20. בהתייחס לסיווג **מלאכה**, בעניין בר"ם 4021/09 **מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ**, (פורסם ב"נבו" מיום 21.9.10) (להלן – **"עניין מישל מרסייה"**) דן בית המשפט העליון בשאלת סיווגה של מספרה בסיווג מלאכה ותעשייה. בית המשפט התייחס שם למבחנים שנקבעו בעניין רעיונות בציינו, כדלקמן:

**"מבחנים אלו, אשר נקבעו לצרכי הגדרת פעילות ייצורית לעניין פטור ממס מעסיקים, אינם רלבנטיים כנתינתם לצרכי הגדרת "בית מלאכה" ובכלל זה "בית מלאכה לייצור" לעניין שיעור הארנונה." (שם, פסקה ט"ו לפסק דינו של כב' השופט א' רובינשטיין).**

21. בית המשפט העליון הציג שני נימוקים: הראשון, עניינו בכך שעסקים רבים, כדוגמת סנדלרייה ובית מלאכתו של החייט, שעל סיווגם כבתי מלאכה לייצור אין חולק, כלל אינם עומדים במבחנים שנקבעו לזיהוי פעילות ייצורית בעניין רעיונות. משכך, מבחנים אלו אינם יכולים להיות ממצים. השני, עניינו בכך שבעניין רעיונות נדונה פרשנות המושגים "מפעל תעשייתי" ו"פעילות ייצורית" בהקשר של מתן פטור ממס לפי חוק מס מעסיקים, תשל"ה – 1975 וחוק עידוד התעשייה (מיסים), תשכ"ט – 1969.

22. המבחנים שנקבעו בעניין רעיונות נועדו, אפוא, לזיהוי "מפעל תעשייתי", אשר פעילותו עשויה להעביר עובדים מענפי השירותים לענפי הייצור. על כן, מבחנים אלו, שנועדו לזיהוי עסקים בעלי פוטנציאל לשינוי דפוסי העסקה, אינם יכולים להיות ממצים כדי לזיהוי "בית מלאכה" לעניין ארנונה.

בפסק דין בעניין מישל מרסייה נקבעו שלושה מבחני כניסה להגדרת "תעשייה ומלאכה" והם: מבחן המשמעות המילונית, מבחן תכלית מתן ההקלה בצו הארנונה ומבחן האחידות הפרשנות.

23. בחנו את טיעוני המשיב, את העובדות שעמדו בבסיס החלטתו לשנות את סיווג הנכס המותזק על ידי העוררת ואת העובדות שהוצגו בפנינו במסגרת הליך ערר זה ומצאנו כי לא היה מקום לשנות את הסיווג מסיווג מלאכה ותעשייה לסיווג משרדים.

24. הדברים באים לידי ביטוי גם בסיכומים שהוגשו מטעם המשיב שהאמור בהם מצביע דווקא על החוסר שיש בטיעוני המשיב לבסס את החלטתו. המשיב מסכים כי העוררת עוסקת במילוי טונרים אולם לטענתו בנכס נמצאו גם מדפסות חדשות. בנסיבות העניין אין בכך די כדי להורות על שינוי סיווג הנכס שפעילותו העיקרית והבסיסית לא השתנתה במשך שנים.

25. מעבר לכך, גם בבחינת העובדות שהוצגו לנו מצאנו כי יש לקבל את טענות העוררת כפי שנפרט להלן.

26. מנהל העוררת העיד בפנינו כי מאז שניתנה ההחלטה בשנת 2005 בנוגע לסיווג הנכס כתעשייה ומלאכה לא חל שינוי בפעילות בנכס. העוררת מייצרת מאות סוגי טונרים חדשים ומחודשים מרכיבים שונים שנרכשים מספקים מחו"ל. לייצור טונרים מחודשים העוררת רוכשת קסטות טונר משומשות, היא מפרקת אותן, מנקה אותן במכונת ניקוי, מרכיבה חלקים פנימיים וממלאת באבקה באמצעות מכשור. האבקה מוכנסת למכונה מיוחדת למילוי. בנוסף העוררת עוסקת בייצור קסטות דיו, גלילי פקסים וגלופות לקופות רושמות.

27. מנהל העוררת צירף לתצהירו חשבוניות בגין רכישת רכיבים שונים כגון: 4000 יחידות פקק 14 קוני אדום, 12 יחידות של קילו טונר סמסונג, 2,600 יחידות בקבוק 10 טפי לבן, 2,600 יחידות מטפטף לבק 10/15 טבעי, 2 יחידות פילמים לחותמות, 1120 יחידות EF לבן קלפה, ועוד. ניתן לראות מהחשבוניות כי הספקים הם מתעשייה הרלוונטית לתחום עיסוקה של העוררת.

28. בעסק של העוררת מועסקים 10 עובדים בנוסף למנהל ולשותף שלו. 2 פקידות מקבלות הזמנות ומוציאות חשבוניות ללקוחות (יושבות בעמדה מספר 1 בתשריט שהוצג לנו); עובד (יוחנן) שמסדר הזמנות למשלוחים ונותן הוראות לאן האספקה (יושב בעמדה מספר 2 בתשריט); עובדת שמביאה ללקוחות מוצרים ויושבת בעמדה מספר 3 בתשריט. בעמדה זו יושבת בחורה שמכינה כל הזמן את המדבקות של המוצרים. היא מכינה גם את ההזמנות של הגלופות, הכנסה של טקסטים; בעמדה מספר 4 יושב טכנאי שמתקן את המדפסות ועובד בכך כ-30 שנה; בעמדות 14-15 ממוקם אולם הייצור בו עובדים 4 אנשים שעוסקים בייצור –

שניים מהם עוסקים כל הזמן בפירוק ובהרכבה של טונרים. עובדת שהוותק שלה 25 שנה, מכינה להם את החלקים, ממיינת, מגרזת ומשמנת את החלקים ועובדת נוספת שעוזרת באריזה (מדבקות שקיות ניילון וקופסאות). בתמונות ניתן לראות במדפים רבים קופסאות של טונרים שמיובאים; וסחורה מוגמרת. בסוף עמדה 12 מצוי המשרד שם מקבלים את הלקוחות.

29. מהתמונות שהוגשו למדנו כי העוררת עושה שימוש במכונות שונות, עובדה שמחזקת ותומכת בקביעת הסיווג המתאים כתעשייה. בנכס מכונה לייצור גלילי פילם למכונות פקסי; מכונת הלחמה אולטראסונית לסרטי דיו; מכבש גלופות ומכונה לייצור קסטות דיו; מכונה למילוי טונרים באבקת דיו ומכונה לניקוי טונרים ביניקת אוויר. בנוסף יש כלי עבודה ידניים שונים, מגירות לרכיבים שונים ועמדות עבודה.

30. בנוסף נציין כי מדובר במבנה אשר מצוי באיזור בו פועלים עסקים שונים ובכלל זה מפעלים וכי המוצרים מיוצרים לקהל בלתי מסוים ולא כמתן שירות פרטני ללקוח.

31. נציין כי גם העובדות העולות מהביקורות שנערכו מטעם המשיב תומכות בסיווג תעשייה. החוקר ציין בדוח ממצאי הביקורת כי הוא ראה במקום מכונות שונות למילוי טונרים, מדפים עם קרטונים וטונרים סגורים, חומרי גלם, ללא מכירה במקום. בעוד שבדוח הביקורת בכתב יד לא נכתב כי נראו לקוחות נכנסים ויוצאים מהנכס, בגרסה מוקלדת שהוגשה, הדברים הוספו. החוקר השיב בחקירתו כי מדובר באותה ביקורת אולם לא הבהיר מדוע הדברים לא הופיעו במקור בכתב יד ועל בסיס מה הדברים הוספו לאחר מכן כאשר הקליד את הממצאים במחשב. הוא העיד כי ראה חלקים של טונרים אך הוא לא מבין בתחום, לא יודע אם החלקים משמשים לייצור ולא יודע לתאר למה משמשת המכונה שצילם. הוא השיב כי באופן כללי כל הנכס משמש למילוי טונרים. בנסיבות אלה, אין ערך רב לעדותו פרט לשיקוף העובדות, שממילא הוצגו בצורה מפורטת ומהימנה על ידי העוררת עצמה.

32. הינה כי כן, מתקיים מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד. מתקיימת פעילות ייצורית לרבות באמצעות מכונות וכלים שונים; המוצרים המיוצרים מחומרי גלם שונים ומטבעם בעלי עדיפות ושוני ביחס לחומרי הגלם; ובבחינת מרכז הפעילות שבנכס, נראה כי אין אלא לתת לפעילות הייצורית עדיפות על פני הגדרה אחרת. בנוסף מדובר בייצור מוצרים לקהל בלתי מסוים ולא מתן שירות ללקוח פרטני. גם מבחינת המשמעות המילונית ואחידות הפרשנות נכון לסווג את הפעילות של העוררת בנכס בסיווג מלאכה ותעשייה, הן לנוכח הפעילות הייצורית והן לנוכח סוג העבודה המבוצעת במקום.

33. בהתייחס למדפסות שנצפו במקום הבהיר מנהל העוררת כי מדובר במדפסות של חבר-לקוח שהוא סייע לו לתקופה של חודש-חודשיים מכיוון שמדובר בלקוח מאוד חשוב. בעדותו תיאר את הפעילות של העוררת בחידוש וייצור של טונרים. החל מייבוא רכיבים ועד להרכבתם. הוא הבהיר גם כי העוררת לא מייבאת טונרים ומדפסות. הוא ציין עוד כי העוררת עוסקת גם בתיקון מדפסות ותחום זה התרחב מאז שנת 2005. המשיב לא הציג ראייה לסתור זאת, ובכלל זה לא נערכו ביקורות נוספות בנכס מטעם המשיב. בבחינת כלל העובדות שהוצגו ועדותו של מנהל העוררת, מצאנו את עדותו מהימנה ואין מקום שלא לקבל את ההסבר שניתן על ידו להימצאותן של אותן מדפסות, שאינן חלק מעיסוקה של העוררת.

34. במשך שנים המשיב סיווג 22 מ"ר מהנכס בסיווג שירותים, עמדות 1, 2 ו-5. בעמדות אלה מצויות הפקידות ועובד שמכין הזמנות למשלוחים.

35. העוררת טענה בסיכומים שהוגשו מטעמה כי לא מדובר בנכס רב תכליתי. לטענתה יש לבחון לעניין זה את מבחן הטפל ההולך אחר העיקר ואת המבחן לפיו האם השימוש ביחידות השונות הכרחי למהותו העיקרית של הארגון ולמימוש תכליתו. לטענתה אין מקום לפצל את הנכס וכי לא מדובר בנכס רחב ממדים.

36. על פי הפסיקה, אין מקום לפצל נכס לחלקים קטנים וטפלים לפעילות העיקרית בנכס. (ר' ע"א 7575/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון).

37. אנו סבורים כי בנסיבות העניין ולאור העובדה כי גם בעבר רק 22 מ"ר מכלל השטח של הנכס (פחות מ-10%), סווגו בסיווג משרדים, אין מקום לפצל את הנכס לסיווגים שונים אלא לסווג את הנכס בכללותו בסיווג מלאכה ותעשייה. השימוש העיקרי ומהות הנכס הוא תעשייה של ייצור טונרים, דיו ועוד. המכירה מתבצעת בצורה סיטונאית, באמצעות מפיצים שונים ולא ללקוחות בודדים. גם בעובדה שמנהל העוררת אמר לחוקר מטעם המשיב כי הוא יכול למכור לו טונר וכי הם מוכרים לחברים ולשכנים, אין כדי לשנות מהמסקנה אליה הגענו שכן בכלל, אין לקוחות בעסק ואין פעילות מכירתית שירותית. מכירה חד פעמית בנסיבות העניין אינה הופכת את העסק לעסק של מסחר ומאיינת את הפעילות התעשייתית של הנכס.

38. לאור האמור, הערר מתקבל כך שיש לסווג את כל הנכס בסיווג תעשייה.

39. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

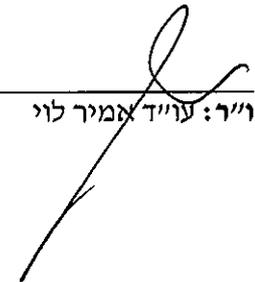
40. ניתן בהעדר הצדדים ביום 07.10.15

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

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

  
חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח

  
חברה: ע"ד שחרלי קדם

  
יו"ד: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: אי.אם.פי תל אביב (מודוס) בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. במסגרת הערר שבפנינו נתקפת החלטת המשיב מיום 30.3.14 בעניינו של נכס ברח' שדרות בן ציון 8 בעיר, אשר מוחזק על ידי העוררת. הסוגיה המועלת לדיון במסגרת ערר זה היא סיווג הנכס כאשר המשיב קבע כי סיווגו יהא בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר ואילו העוררת טוענת כי הסיווג הנכון לשימוש אשר נעשה בנכס הוא סיווג "מלאכה ותעשייה".

#### טענות העוררת

2. במסגרת הערר טענה העוררת כי היא מפעילה בנכס אולפן הקלטות ועריכה. היא הפנתה להסכם פשרה שנחתם בין הצדדים לשנת 2013 במסגרתו סווג מחצית מהנכס בסיווג עסקי ומחצית בסיווג מלאכה ותעשייה.

3. העוררת הפנתה לפסיקה שניתנה בעניין עמ"נ 27753-05-11 מאיר אשל נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב.

4. העוררת טענה כי יש לחייב את הנכס בכללותו בתעריף של תעשייה ולחילופין מלאכה, החל ממועד תחילת החיוב.

5. העוררת הוסיפה וטענה כי ימים מספר לפני מועד הגשת הערר (הערר הוגש ביום 28.5.2014) פורסם צו ארנונה חדש והתווסף סעיף חדש של אולפני הקלטה. העוררת טענה כי לחלופין יש לחייב את הנכס לפי סיווג אולפן הקלטות לשנת 2014, בכפוף לאישור הצו על ידי שר הפנים ושר האוצר.

### טענות המשיב

6. המשיב טען בכתב התשובה כי השימוש בנכס אינו בתחום הייצור. המשיב הפנה להגדרת המונח תעשייה וטען כי הפעילות בנכס אינה עומדת במבחנים שנקבעו להגדרת מונח זה.
7. המשיב טען כי גם מבחינה תכליתית אין הצדקה לסווג את מי שעוסק בהפקה או בעריכה דיגיטלית תחת קטגוריה של תעשייה ומסתמך בטיעונו בפסק הדין שניתן בעמ"ן 10-30939-10 10 איי אל וויפוינט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (8.3.2012).
8. בהתייחס לפסק הדין שניתן בעניין מאיר אשל טען המשיב, כי פסק דין זה ניתן בעקבות פסק הדין שניתן בעניין מישל מרסייה אשר קבע כי יש להעדיף סיווג ספציפי על פני סיווג שיורי. לטענת המשיב פסק הדין בעניין מאיר אשל ניתן טרם התווספה ההבהרה לצו הארנונה. בשנת 2012 בהתייחס לסעיף 3.2 לצו.
9. המשיב טען כי העוררת לא עומדת בנטל ההוכחה לקביעת סיווג תעשייה ומלאכה ויש לדחות את הערר.

### מסגרת הדיון בערר

10. ביום 26.11.2014 ערכנו דיון מקדמי במהלכו ביקש ב"כ העוררת שהות ארוכה להגשת תצהירי עדות ראשית כאשר במהלך תקופה זו ניתן יהיה לבחון האם יאושרו התיקונים לצו הארנונה לשנת 2014 על ידי שרי הפנים והאוצר ואת ההשלכות של אותם תיקונים בהתייחס לעניינה של העוררת. התיק נקבע לדיון הוכחות וניתנו הנחיות להגשת תצהירי עדות ראשית מטעם הצדדים.
11. ביום 30.3.15 קיימנו דיון הוכחות. בתחילת הדיון התבקש ב"כ העוררת להתייחס לעובדה לפיה אושר סעיף חדש בצו הארנונה בהתייחס לאולפני הקלטות, סעיף אליו הפנתה העוררת במסגרת הערר.
- ב"כ העוררת טען כי העוררת עוסקת בפעילות ייצורית ולא רק כאולפן הקלטות לכן הנכס לא נכלל במסגרת הסעיף שהתווסף לצו הארנונה.
12. לאחר ששמענו את עדויות הצדדים, איפשרנו לצדדים להגיש סיכומים ומשהוגשו התיק בשל להכרעה.

## דיון והכרעה

13. ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים של נכסים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס הנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות והוא מהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשויות. רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחויבת היא לגבות "מס" ממי שנהנה מפעולותיה. בע"מ 1130/90 **חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה**, פ"ד מו(4) 778, 785 (1992) נקבע כי "[...] מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר [...]".

14. סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 קובע את הסמכות להטלת ארנונה, כדלקמן:

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

(ב) השרים יקבעו בתקנות, סכומים מזעריים וסכומים מרביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים, וכללים בדבר עדכון סכומי הארנונה הכללית..."

15. העוררת טוענת כי יש להחיל בעניינה את הוראות סעיף 3.3.1 לצו הארנונה של עיריית תל אביב אשר עוסק בבתי מלאכה ובמפעלי תעשייה.

16. לעומתה המשיב טוען כי יש להחיל בעניינה של העוררת את סעיף 3.2 לצו הארנונה של עיריית תל אביב אשר דן בסיווג העסקי, "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

17. על אף שבצו הארנונה נקבע סעיף פרטני אשר מתייחס לאולפני הקלטות – סעיף 3.3.30 לצו, טוענת העוררת כי היא אינה עומדת בתנאי אותו סעיף. משכך, המשיב נמנע מלהתייחס לסעיף זה בסיכומים מטעמו.

18. להלן נבחן את העובדות שהוצגו בפנינו על בסיס המבחנים שנקבעו בצו הארנונה ובפסיקה לצורך דיון והכרעה בטענות הצדדים.

19. המבחנים לקביעת סיווג תעשייה, כפי שנקבעו בפסיקה (ע"א 1960/90 פקיד שומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ פ"ד מח(1) 200; ו-עמ"נ (מחוזי ת"א) גאו-דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם ב"נבו" 15.11.2007) (להלן: "עניין גאו-דע"), הם כדלקמן:

- א. מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד.
- ב. טיבו של תהליך הייצור, טיבן של המכונות במפעל, היקף הפעילות הכלכלית.
- ג. המבחן הכלכלי-השבח המוצר או החומר, אף אם אינו מביא עמו כל שינוי בצורה.
- ד. מבחן מרכז הפעילות-ההנגדה-חיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה.
- ה. לעניין המבחן הכלכלי, נקבע כי הוא המבחן המרכזי, כאשר לאור התפתחות הטכנולוגיה, פעמים רבות ניתן למצוא פעילות ייצור שלא בבתי חרושת מסורתיים, כך לדוגמא הכיר מנהל הארנונה בכך משהחיל את הסיווג של תעשייה גם על בתי תוכנה.

20. כפי שנקבע בעניין גאו דע דלעיל, המבחנים האמורים אינם מבחנים מצטברים אלא אינדיקציות לבחינת הפעילות לצורך הסיווג.

21. כאינדיקציות ומבחנים נוספים לקביעת הסיווג ניתן לפנות גם למבחנים הבאים:

- א. מבחן הטיפול התעשייתי המשלים – פעולות שתכליתן להתאים את המוצר לשוק בישראל – טיפול הנחוץ על מנת שניתן יהיה לשווק את המוצר בישראל – פעילות המהווה חוליה אחרונה של הטיפול במוצר שיש בה להשפיע על ערך המוצר, ההופך נגיש לציבור הישראלי (עע"מ 980/04 המועצה האזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונדד בע"מ, תק-על 2005(3), 2748 (להלן "עניין בונדד").
- ב. בעניין בונדד הוסיף כב' הנשיא ברק בחוות דעתו את המבחנים בדבר היקף שטח הנכס ומיקומו באזור התעשייה, כמבחנים שמחזקים את המסקנה כי הסיווג ההולם הוא תעשייה.
- ג. אף גודל הנכס ומספר העובדים המועסקים בנכס עשויים להוות אינדיקציה לקביעת סיווג של הנכס כתעשייה.

22. בהתייחס לסיווג מלאכה, בעניין בר"ם 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ, (פורסם ב"נבו" מיום 21.9.10) (להלן – "עניין מישל מרסייה") דן בית המשפט העליון בשאלת סיווגה של מספרה בסיווג מלאכה ותעשייה. בית המשפט התייחס שם למבחנים שנקבעו בעניין רעיונות בציינו, כדלקמן:

**"מבחנים אלו, אשר נקבעו לצרכי הגדרת פעילות ייצורית לעניין פטור ממס מעסיקים, אינם רלבנטיים כנתינתם לצרכי הגדרת "בית מלאכה" ובכלל זה "בית מלאכה לייצור" לעניין שיעור**

הארנונה" (שם), פסקה ט"ו לפסק דינו של כבי השופט אי רובינשטיין).

23. בית המשפט העליון הציג שני נימוקים: הראשון, עניינו בכך שעסקים רבים, כדוגמת סנדלרייה ובית מלאכתו של החייט, שעל סיווגם כבתי מלאכה לייצור אין חולק, כלל אינם עומדים במבחנים שנקבעו לזיהוי פעילות ייצורית בעניין רעיונות. משכך, מבחנים אלו אינם יכולים להיות ממצים. השני, עניינו בכך שבעניין רעיונות נדונה פרשנות המושגים "מפעל תעשייתי" ו"פעילות ייצורית" בהקשר של מתן פטור ממס לפי חוק מס מעסיקים, תשל"ה – 1975 וחוק עידוד התעשייה (מיסים), תשכ"ט – 1969.

24. המבחנים שנקבעו בעניין רעיונות נועדו, אפוא, לזיהוי "מפעל תעשייתי", אשר פעילותו עשויה להעביר עובדים מענפי השירותים לענפי הייצור. על כן, מבחנים אלו, שנועדו לזהות עסקים בעלי פוטנציאל לשינוי דפוסי העסקה, אינם יכולים להיות ממצים כדי לזהות "בית מלאכה" לעניין ארנונה.

25. מטעם העוררת הוגש תצהיר של מר מורן שניצר. בתצהירו ציין בסעיפים 2 ו-3 כי הוא הבעלים של הנכס וכי הוא נרשם כמחזיק חדש ביום מיום 1.9.14. כנספח 1 לתצהירו צורף אישור העירייה מיום 7.9.14 בדבר חילופי מחזיקים בדבר כך שהחל מיום 1.9.14 נרשמה חזקתו של מר שניצר בנכס והופסקה חזקתה של העוררת. הסיווג שנקבע היה הסיווג העסקי. מר שניצר התייחס בתצהירו לפעולות שביצעה העוררת כאילו הוא זה שהגיש את הערר ולא העוררת. מר שניצר אינו הבעלים של העוררת ואינו יכול להצהיר בשמה. הוא גם אינו העורר ומשכך, לא ניתן לקבל התנהלות זו כאילו היתה זו מטעם העוררת עצמה. נציין עוד כי לאחר שהסתיים דיון ההוכחות הוגשה בקשה לצירוף ראיות ובכלל זה תצהיר נוסף של מר שניצר והסכם שכירות של העוררת. לנוכח התנגדות המשיב לבקשה, הבקשה נדחתה, בשים לב לעיתוי הגשתה, לאחר שתם דיון ההכוחות.

26. במהלך עדותו של מר שניצר הוא ציין כי עד לחודש ספטמבר 2014 הוא עבד בשיתוף פעולה עם העוררת, בעבר היה תקליטן. הוא ציין כי המקום משמש כאולפן עריכה. הוא תאר התקשרות עם ערוץ הילדים, במסגרתה הוא מקבל פס-קול והתפקיד שלהם הוא לסדר, לערוך ולתקן אותו. לגבי אולפן ההקלטות בחדר השירה, מתבצעת שם בדרך כלל עבודות דיבוב. חדר השירה הוא חדר קטן אקוסטי עם מיקרופון איכותי ששחקן או זמר משמיע שם דיבוב או שירה, ההקלטה נכנסת למחשב ולמגברים, בדומה לאולפן הקלטות אבל דומה יותר לחדר דיגיטלי מבחינת הציוד עצמו, על פי טענתו. הוא ציין התקשרות עם לקוח שרוצה להעלות תיאטרון אישי, והם עוזרים לו להקליט את החומר שלו. מבחינת ציוד יש במקום מחשבים, תוכנות מוסיקה ועריכה, מגברים, רמקולים, כרטיסי קול, מיקרופונים ובידוד אקוסטי. אין בנכס נגנים. רוב העבודה היא עריכה דיגיטלית, עריכת פס קול או שיר.

לשאלת הוועדה הוא השיב כי כאשר אמר במהלך הביקורת כי הנכס משמש כאולפן הקלטות, כוונתו הייתה כי מדובר בכותרת לפעילות שלהם כאולפן הקלטות. בהתייחס לעסקים אחרים שאזכרו בתצהירו כדוגמת הפעילות אשר מתבצעת בנכס הוא השיב כי אינו מכיר אף אחר מהשמות שמופיעים בנספח 4 לתצהירו.

27. מטעם המשיב הוגש דוח ביקורת שנערכה בנכס ביום 29.9.14. השטח של הנכס הוא 70.36 מ"ר והוא מחולק לחדרים שלדברי מורן שליווה את החוקר שערך את הביקורת, ברובם משמשים כחדרי עריכה והקלטה. חדר אחד בגודל של 3.07 מ"ר הינו חדר שירה והקלטה. בעדותו השיב כי לא ראה במקום נגנים ולא זמרים. בחדרים נראו מתשבים והיו חדרים עם הקלטות. חדר אחד (שאחד משני חדרים) משמש כמשרד של העסק לצורכי אדמיניסטרציה, הצעות מחיר וכדומה.

28. איזכרנו את סעיף 3.3.30 לצו הארנונה. סעיף זה קובע כך:  
"מקום בו מבוצע מעובד ומתועד (מוקלט) תחת קורת גג אחת, קול מוסיקלי בלבד (שירה ונגינה) בנוכחות של אמן במקום לכדי פורמט דיגיטלי או אנלוגי שלא ביחד עם שימושים אחרים והוא מהווה עסק כשלעצמו".

29. על אף שהעוררת לא עמדה על טענתה החלופית ובהתאם לסמכות ועדת הערר, בחנו האם יש מקום לסווג את הנכס לפי סעיף 3.3.30 לצו כאמור, והגענו למסקנה לפיה הנכס אינו עומד בתנאים שנקבעו לעניין סעיף זה. התברר כי אומנם בנכס מתבצעת פעולה בהתייחס למוסיקה אולם לא כעיבוד, תיעוד (הקלטה) של קול מוסיקלי בלבד של שירה ונגינה בנוכחות של אומן במקום. העוררת מקבלת חומרים ועורכת אותם (בדומה לעריכת וידאו) כך שאכן סעיף זה אינו מתאים לשימוש שנעשה במקום.

30. אם כן, נבחן האם הפעילות שמתבצעת בנכס עומדת בתנאים לסיווג בסיווג מלאכה ותעשייה.

---

31. בפסק הדין בעניין **אשל** נדונה פעילות של אולפן הקלטות. כאמור לעיל, הפעילות בנכס אינה פעילות של אולפן הקלטות של מוסיקה ולו היתה כזו אזי היה חל סעיף 3.3.30 לצו הארנונה כאמור. נציין כי בפסק דין זה דובר בחללים אקוסטיים בהם מתבצע תיעוד והקלטה על פורמט דיגיטלי או אנלוגי של כלי נגינה ושירה, פעולות שלא מתבצעות בנכס. יתכן כי ניתן לראות בדיבוב שמוקלט בנכס כפעולה דומה וזאת בהתייחס רק לחדר אחד מכלל הנכס – חדר השירה (ואז יחול כאמור סעיף 3.3.30 לצו הארנונה) אולם אין לנו אלא להתייחס לכלל הפעילות שמתבצעת בנכס ולא רק לחדר אחד.

32. אם נבחן את הפעילות של העוררת בנכס ביחס לפעילות של עריכת סרטים נציין כי בעת האחרונה פורסמו מספר החלטות הנוגעות לעריכת סרטים הן על ידי ועדת הערר בהרכביה השונים והן על ידי בית המשפט המחוזי בשבתו כבית המשפט לעניינים מינהליים.

33. בעמ"נ (מחוזי ת"א) 30939-10-10 איי אל וויפוינט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (החלטה מיום 8.3.2012) (להלן – "עניין איי אל וויפוינט"), נדונה פעילות העוררת אשר עוסקת ביצירת סרטי הדמיה בטכנולוגיה של אנימציה ממוחשבת עבוד פרויקטים בתחום הנדל"ן. בית המשפט קבע כי הוא אינו רואה כיצד ניתן לראות בשימוש שעושה המערערת בנכס כשימוש לתעשייה או לבית מלאכה. גם מבחינה תכליתית נקבע כי אין הצדקה לסיווג הנכס תחת סיווג בתי מלאכה ותעשייה ולא ניתן להקביל את התוצרת של סנדלר או תופר לסרט הדמייה שנוצר על ידי המערערת שמטרתו ליצור המחשה ויזואלית לקונים פוטנציאליים כיצד יראה הפרויקט לכשתסתיים בנייתו. (נוסיף אנו כי נראה שהתוצר מהווה חלק מתהליך שיווק הפרויקט).

34. בעמ"נ 46693-10-13 זד פילמס בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (ביום 26.8.14) (להלן: "זד פילמס") נקבע כי יש לראות בעבודת הפוסט-פרודקשן "פעילות ייצורית" על פי כל אחד ממבחני הפסיקה, לסיווג הפעילות כתעשייה ודחה את הטענה לפיה מדובר בפעילות של בית מלאכה. נציין כי באותו עניין נקבע כי עיקר הפעילות בנכס הינה של פוסט פרודקשיון.

35. החלטה שונה ניתנה בעניין עמ"נ 63527-09-14 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (ניתן ביום 8.2.15) (להלן: "ברודקאסט"). בית המשפט המחוזי דן בשאלת סיווג של העסק, שעיקר עיסוקו הוא פוסט פרודקשן של יצירות קולנוע וטלוויזיה - עריכת סרט הוידאו, פס הקול, הוספת כתוביות וכיו"ב. בית המשפט המחוזי דחה את הערעור המינהלי. בין היתר נקבע בפסק דינו כי פעילות המערערת ועובדיה נוטה להיות "אמנות", וזאת להבדיל מ"ייצור" או "מלאכה". בכל הנוגע למבחנים שנקבעו בפסק דין "רעיונות", נקבע בפסק הדין כך:

"אשר למבחן "יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", הפעילות

בנכסים שבמחלוקת היא קבלת חומר צילום דיגיטלי, ועיבודו לחומר צילום דיגיטלי אחר. דומה שאין מחלוקת על כך שכלי הקיבול הפיזיים בהם נשמר חומר הצילום האמור זהים, וזאת בין שמדובר בחומר הגולמי ובין שמדובר בחומר המעובד. קרי, אין מדובר ב"שינוי מוחשי" הנראה לעין בחפץ, אלא בשינוי התכנים הדיגיטליים השמורים בלבד. קביעה כי די בכך לענות על המבחן שבפסיקה, משמעה פריצת האפשרות לטעון כי כל עבודת מחשב באשר היא מהווה פעילות ייצורית, באופן המביא את הדברים לכדי אבסורד - כך לדוגמה, ניתן יהיה לטעון כי משרד עורכי דין אשר המנסח מחדש מסמכים הנשלחים

אליו או משרד אדריכלים המתקן תכניות מבצעים "פעילות ייצורית". כל שינוי כאמור יש בו משום שינוי ב"מימד הפסיכולוגי" שבצריכת התוכן קודם לעיבודו, אך ודאי שלא לכך כיוון פסק דין "רעיונות".

אשר למבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", המערערת מבצעת עבודותיה על פי הזמנת לקוחות על פי הגדרותיהם וצרכיהם הספציפיים, וכפי שציינה ועדת הערר בצדק, אין מדובר ב"מוצרי מדף" המיועדים לציבור בלתי מוגדר. באופן השימוש של לקוחות המערערת באשר סופק להם מידה - בין הפצה רחבה של התוכן, ובין שימוש אישי בו - אין כדי לשנות את מהות פעילותה של המערערת עצמה.

אשר למבחן ה"כלכלי", עיבוד חומר הצילום בידי המערערת יוצר ערך מוסף ללקוחותיה, אשר עבורם יש ליכולת להשתמש בגרסה הערוכה ערך כלכלי גבוה מאשר לחומר הגלם. ספק רב האם למי שאינו אותו לקוח קיים הבדל, לא כל שכן הבדל מהותי, בשוויו של החומר הערוך. באין "ערך שוק" מעין זה, איני סבורה שניתן לראות בכך "פעילות ייצורית".

אשר ל"מבחן ההנגדה", כוועדת הערר, סבורה גם אני כי צירופם של המאפיינים השונים שפורטו לעיל, מטה את הכף לסיווג פעילות המערערת כ"שירות", להבדיל מ"ייצור".

36. בית המשפט המחוזי אף התייחס לפסק הדין שניתן מפי בית המשפט העליון בעניין עע"מ 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים, בהתייחסו למונחים "תעשייה", "מלאכה" ו"שירותים" (בהקשר לצו הארנונה לעיר ירושלים), כדלקמן:

"נכס המשמש ל'תעשייה', מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור (ייצור מוצר מחומר גלם), במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי. לעומת זאת, הנכסים המשמשים לענפי ה'שירותים' הם נכסים שהפעילות בהם מאופיינת, ככלל, במתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי (צווארון לבן), כגון עורך-דין, רואה-חשבון, רופא, יועץ פיננסי וכדומה. בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגוריית הנכסים המשמשים לימלאכה, אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב 'שירותי' של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפייני

יתעשייתי, במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ("צווארון לבן"). כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעששיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים. מאפיינים אלה תואמים לחלוטין את האופי של פעילויות הנחשבות כמלאכה קלאסית, דוגמת אלה הנזכרים בהגדרה המילונית של 'בית מלאכה' (נגריה, מסגריה וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית.

פעילות המקיימת שני מאפיינים אלה ראויה להיות מסווגת לצרכי ארנונה בסיווג של 'מלאכה' או 'בית מלאכה'....".

לסכום נקבע כי המינוח "שירותים" הוא הקרוב ביותר לעניינה של המערערת, העונה על כל המאפיינים של "...מתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי...". אין מדובר בפעילות "במבנה תעשייתי, באמצעות מכוונות ופועלי ייצור" או ב"ייצור המוני של מוצרים" כנדרש לסיווג "תעשייה", ואף אין מדובר ב"עבודת כפיים" כנדרש לסיווג "מלאכה".

על ההחלטה בעניין ברודקאסט הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון שטרם הוכרעה.

37. בבחינת כלל העובדות הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות ואין לסווג את הפעילות בנכס בסיווג מלאכה ותעשייה.

38. הפעילות בנכס היא קבלת חומרי מוזיקה וביצוע עבודה של שינוי תכנים דיגיטליים. כפי שנקבע בעניין ברודקאסט, לא כל עבודת מחשב מהווה פעילות ייצורית. אשר למבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", העבודה בנכס מתבצעת על פי הזמנת לקוחות על פי הגדרותיהם וצרכיהם הספציפיים, כך שמדובר בשירות אישי. לא מדובר במוצרי מדף ללקוחות בלתי מזהים וגם אם הלקוח עצמו בסופו של יום עושה שימוש בתוצר להפצה רחבה, אין בכך כדי לשנות את מהות הפעילות של העוררת. אשר למבחן ה"כלכלי", מדובר בעבודה על חומרי מוזיקה ועיבודם. הדבר לעיתים יוצר ערך מוסף לחומרים אולם אין לראות בכך בנסיבות העניין בכדי ללמד על פעילות ייצורית. נציין כי מר שניצר טען בעדותו כי לעיתים מגיעים לקוחות עם מוצר מוגמר והעוררת מוסיפה אספקטים מקצועיים מצידה לתוצר מבחינה מקצועית כך שגם בהיבט זה, לא ניתן לראות כהוספת ערך מוסף רב אשר משנה את התוצר למוצר אחר כפי שמתבצע בפעילות ייצורית. ובנוגע ל"מבחן ההנגדה", חיפוש מרכז הכובד של הפעילות בנכס, כלל המאפיינים של הפעילות בנכס מטה את הכף לסיווג פעילות העוררת כ"שירות", להבדיל מ"ייצור".

39. כפי שנקבע בפסיקה, מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי, ואילו בענייננו מדובר בשירות אשר ניתן ללקוח ספציפי בדומה לשירותים שונים אחרים אשר לא הוכרו בפסיקה ככאלה המהווים פעילות ייצורית אלא מתחום השירותים.

40. נציין כי העוררת אינה יכולה לבסס טיעוניה על בסיס פסיקה שניתנה בנוגע לפעילות של הקלטת מוסיקה כאשר היא טוענת מהצד השני כי אין לראות בה כאלפן הקלטות ואינה עומדת בתנאים שנקבעו בסעיף 3.3.30 לצו הארנונה.

41. בהתייחס לסיווג מלאכה, אין בפנינו עבודת כפיים אשר ניתן לסווגה בסיווג זה ואף לא הוכח עמידה במבחנים השונים הרלוונטיים כגון מתח רווחים נמוך ושיקולים סוציאליים.

42. לאור האמור החלטנו לדחות את הערר.

43. בנסיבות העניין החלטנו לא לחייב בהוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 7.10.2015.

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

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

חברה: עו"ד איתן לוי קדם

חבר: דר' רייך זיו, ר"ח

יו"ר: עו"ד אפריר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כט בתשרי תשעו  
12.10.2015  
מספר ערר : 140012189 / 11:00  
מספר ועדה: 11241

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

**העורר/ת: אטריקס בע"מ**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

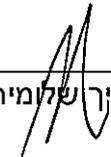
**החלטה**

לאחר שהעוררת הבהירה מפורשות כי בקשתה לקבל פטור בגין שטח של 104 מ"ר לחודש דצמבר 2014, המליצה הוועדה למשיב לקבל את הבקשה וליתן את הפטור המבוקש. ב"כ המשיב, לאחר ששמעה את המלצת הוועדה הסכימה למבוקש ואנו מברכים אותה על כך. אשר על כן יינתן פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש לשטח של 104 מ"ר בגין חודש דצמבר 2014.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.10.2015.

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כט בתשרי תשעו  
12.10.2015  
מספר ערר : 140012083 / 11:51  
מספר ועדה: 11241

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

**העורר/ת: מנגסטאב היילה אבראט**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

לא ניתן לאתר את העוררת והזימונים לדיון לא נמסרו לידיה. אשר על כן ולמען היעילות הדיונית אנו מוחקים את הערר תוך שמירת זכותה של העוררת ככל שתאותר להחיות את הערר ולנהלו.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 12.10.2015.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.  
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חברה: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כט בתשרי תשעו  
12.10.2015  
מספר ערר : 140012406 / 12:45  
מספר ועדה: 11241

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר: טפר עומר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

הזימון שנשלח לעורר חזר כלא נדרש. הזימון נשלח פעם נוספת בדואר רגיל.  
על אף פי כן העורר לא התייצב לדיון, גם בדיון הקודם לא התייצב העורר על אף שזומן כדין ועל אף  
שהודעה בדבר הדיון הודעה לו טלפונית.  
בנסיבות העניין אנו מוחקים את הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 12.10.2015.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי  
משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית  
המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.  
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת  
ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי



יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

**העוררים: שמחה סחר, יונה סחר**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

**הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב**

### החלטה

הנה לו עוד אחד מאותם עררים שהתגלגל לפתח ועדת הערר ואשר ענינו חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם.

המשיב הביא לידיעת ועדת הערר כי חיוב העוררים בארנונה החל מיום 1.1.2015 הינו פועל יוצא של שינוי חקיקתי ביחס להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

בהתאם לשינוי חויבו העוררים בתור המחזיקים הרשומים בנכס בארנונה על פי התעריף המזערי לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור וזאת למשך תקופה של חמש שנים.

בפנינו עשרות תיקים אשר רובם ככולם נוגעים לטענות ה"מחזיקים" השונים בחנויות שבמתחם התחנה המרכזית החדשה הטוענים בלהט וכאב, יש לאמר, כי מעולם לא קיבלו לחזקתם את החנות אותה רכשו ממתחם התחנה המרכזית החדשה לפני כארבעים שנים.

מנגד עומדים לא רק המשיב אשר רואה בעוררים ובבעלי החנויות מחזיקים לצורך חיובם בארנונה אלא גם חברת התחנה המרכזית החדשה אשר מצאנו לזמנה לדיונים בפנינו בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו, שכן ברור היה לנו מיום שהובא בפנינו התיק הראשון בעניינה של התחנה המרכזית החדשה (14001052) כי כל החלטה בתיקים אלה פרט להחלטה הדוחה את הערר תהיה לה משמעות ישירה ביחס לחברת התחנה המרכזית החדשה בתור הבעלים על המתחם ו/או המחזיק בו ו/או המנהל אותו.

בכתב התשובה לערר הבהיר המשיב את עמדתו בזהירות הראויה תוך שהוא ער למורכבות הסוגיה ולזכויותיהם של העוררים ובין השאר טען כדלקמן:

**"כבר בתחילה יובהר כי כל זמן שהעוררות רשומות כמחזיקות הרי שהמשיב פעל ופועל על פי כל דין וככל שקיימות לעוררות טענות כלפי צד שלישי כלשהו, פתוחה בפניהם הדרך לפתוח בכל הליך משפטי נגדו...."**

**העירייה תטען כי בנסיבות המקרה פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העוררות כמחזיקות בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העוררות אינן מחזיקות בנכס (דבר הטעון הוכחה כשלעצמו) ...**

**זאת ועוד הדעת נותנת ממכלול הנסיבות המתוארות לעיל כי לא מן הנמנע כי עניין לנו בסכסוך כזה או אחר בין העוררות ובין התחנה המרכזית. כשכך הם פני הדברים, הרי ככל שקיימת מחלוקת בתחום המשפט הפרטי בין העוררות לבין צד שלישי, יש לפתור אותה בכלים המשפטיים שמעמיד המשפט הפרטי לרשות הצדדים ...**

**המשיב יטען כי לאור האמור לעיל ולמען יעילות הדיון מתבקשת הוועדה לזמן כבר לדיון הקרוב את נציגי התחנה המרכזית החדשה ..."**

ביום 29.4.2015 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה.

בדיון טענו העוררים כי מעולם לא קיבלו את החזקה בחנות נשוא ההשגה והערר.

**"רכשנו אותה לפני 41 שנה מהקבלן פילץ אך למרבית הצער מעולם לא נמסרה לנו החנות, גם אם היינו רוצים לעשות שימוש לא ניתן לעשות שימוש, לא ניתן לזהות את מיקומה ולא ניתן להצביע על הנכס. הנתונים שאנו מוסרים כאן גם אומתו על ידי המשיב בביקורות שהוא ערך לפני שניתן פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש"**

בסופו של הדיון הורינו על זימון התחנה המרכזית החדשה לדיונים בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו.

כך הורינו בין השאר :

**"ערר זה הוגש, כמו עררים נוספים דומים, בעניין נכס בפרויקט הידוע כ"התחנה המרכזית החדשה" בתל אביב. אין זו הפעם הראשונה שוועדת הערר נדרשת לעררים מסוג זה אשר רובם ככולם מתייחסים לטענת אינני מחזיק וקשורים לסעיפים 325-326 לפקודת העירויות."**

**במקרים דומים ועל מנת שלא תינתן החלטה שעלולה לפגוע בצד השלישי מבלי שיהיה לו את יומו בפנינו הורינו על זימון נציגי התחנה המרכזית החדשה באמצעות מנכ"ל התחנה והנאמנים.**

**כך יש לנהוג גם בתיק זה ועל כן אנו מורים למזכירות לזמן לדיון המקדמי את התחנה המרכזית החדשה באמצעות מר מיקי זיו ..."**

ביום 20.5.15 התקיים דיון מקדמי בהשתתפות הצד השלישי.

לבקשת הוועדה הציגה ב"כ המשיב באותו הדיון את ההודעה ששלח המשיב על שינוי שם המחזיק בו הוסבה החזקה מבחינת ארנונה משם התחנה המרכזית החדשה על שמם של העוררים וזאת בתוקף מיום 1.1.1999.

---

ממסמך זה שהוגש וסומן מ/1, למדנו באותו הדיון כי עיריית תל אביב שלחה ביום 26.7.1999 הודעה על שינוי מחזיק (בתוקף מיום 1.1.1999!) ובהודעה אשר נשלחה לתחנה המרכזית החדשה נכתב :

**"בתשובה לפנייתכם לשינוי שם המחזיק בנכס אנו מודיעים לכם כי שם המחזיק שונה מהתחנה המרכזית החדשה לסחר שמחה"**

לאחר עיון במסמך ביקשנו מב"כ המשיב להציג לנו את הודעת התחנה המרכזית אשר במענה לה נשלח מכתב זה אך נענינו כדלקמן :

**"לשאלת הוועדה אין בידי כאן את ההודעה שנמסרה על ידי התחנה המרכזית אך אנו פועלים לאתרה"**

העוררים לא התכחשו לכך שקיבלנו חיובים מהמשיב אך לטענתם :

**"נתבקשתי להביא תצהיר מאומת ע"י עו"ד בו אני מצהיר שלא קיבלתי את החזקה בחנות וזאת לבקשת עיריית ת"א. את התצהיר מסרתי לעיריית ת"א ישירות וקבלתי פטור וגם ביטול רטרואקטיבי של החיובים. כך קרה מדי תקופה עד ששונה החוק וקבלתי את החיוב הנוכחי. אין שינוי עובדתי, עדיין לא קיבלתי את החזקה בחנות... לא רק שלא מסרו לי את החנות מאז 40 שנה, גם דורשים שאשלם ארנונה. זה שפניתי לעירייה בעניין הארנונה היה לאחר התייעצות עם הבן שלי שאמר לי לטפל בביטול החיוב אבל זה לא בגלל שקיבלתי את החנות לחזקתי"**

הצד השלישי הגיב לדברים במהלך אותו הדיון:

**"יש בידינו הסכם מכר שנחתם בשנת 91.... בהתאם להודעה שהוגשה במקביל לנכסים אחרים וגם בקשר לנכס הזה לגבי המחזיקים בנכס משנת 99, אין בידינו העתק מההודעה שנמסרה בשנת 99.**

**לשאלת הועדה אין לנו פרוטוקול מסירה ביחס למסירת הנכס לעוררים."**

הצד השלישי הגיש את 1/ג, מכתב מיום 17.7.96 המזמן את הדיירים להסדיר את חובם ולהגיע לאכלוס.

בסיומו של הדיון המקדמי ולאחר ששמענו בהרחבה את בעלי הדין ובאי כוחם קיבלנו את ההחלטה הבאה :

**"על מנת שנוכל להמשיך ולברר עובדתית כיצד הועברה החזקה לנכס זה מהתחנה המרכזית לעוררים, אנו מורים למשיב להמציא לתיק הוועדה בתוך 30 יום מהיום את המסמכים הבאים:**

**הודעת התחנה המרכזית משנת 1999 לפיה הועברה חזקה מהתחנה המרכזית לעוררים.**

**החלטות המשיב ביחס לבקשות לכאורה שהוגשו ע"י העוררים על פי סעיף 330 לפקודת העיריות לרבות כל בקשה אחרת שנערכה בנכס והביא לכך שהעוררים לא חויבו משנת 1999 ועד סוף שנת 2013.**

**עם קבלת המסמכים נקבל החלטה להמשיך הדיון בתיק"**

ביום 14.6.2015 הגיש המשיב את הודעתו בהתאם להחלטת הועדה והמציא את המסמכים הבאים :

הודעת התחנה המרכזית לעיריית תל אביב שנשלחה ביום 6.7.1999 לפיה הועברו זכויות לחנויות שבבעלות התחנה לרוכשים, להודעה צורפה טבלה עם רשימת החנויות ביניהן סעיף 46 – החנות נשוא ערר זה. (ראה נספח א' להודעת המשיב מיום 14.6.15 להלן: "הודעת התחנה המרכזית על חילופי מחזיקים")

עוד הציג המשיב את תצהירו של העורר שמחה סחר מיום 2.6.2010 בו ביקש לבטל את חיובי הארנונה בגין הנכס נשוא הערר. (ראה נספח ב' להודעת המשיב מיום 14.6.15 להלן: "תצהיר העורר משנת 2010")

מכתב המשיב לעוררים מיום 6.6.2010 המודיע על קבלת בקשתם להמשיך הפטור מארנונה על הנכס. (ראה נספח ג' להודעת המשיב מיום 14.6.15 להלן: "תשובת המשיב משנת 2010")

לאחר קבלת הודעת המשיב מיום 14.6.2015 החלטנו כדלקמן :

**"בטרם ניתן החלטתנו בתיק זה נאפשר לצד השלישי (התחנה המרכזית) ולעוררים לסכם כלל טענותיהם בכתב בהיקף שלא יעלה על 3 עמודים וזאת עד ליום 17.7.2015. המשיב יוכל להגיש בכתב תוך 30 יום מקבלת סיכומי העוררים ו/או הצד השלישי".**

ביום 30.6.2015 נתקבלה התייחסות העוררים. קצר וקולע :

**"אנו חוזרים על הצהרתנו שעד לרגע זה לא קיבלנו שום נכס לחזקתנו. יש להציג בפנינו חתימה על קבלת החנות".**

סיכומי הצד השלישי הוגשו ביום 16.7.2015.

לסיכומי הצד השלישי צורפו שני מסמכים השופכים אור על מערכת היחסים בין העוררים לצד השלישי.

נספח 1 – הסכמי מכר והסכמי ניהול מיום 10.1.1999.

נספח 2 – מכתב שנשלח על ידי העוררים לתחנה המרכזית החדשה ביום 3.9.96.

בכך הושלמה מלאכת הטיעון והבאת הראיות על ידי הצדדים לערר זה ועל בסיס החומר שהוגש לנו והטיעונים שהעלו הצדדים בפנינו תינתן החלטתנו כדלקמן.

כאמור המשיב ביצע את חילופי המחזיקים, כך על פי הודעת מנהל הארנונה, בעקבות פנייתה של חברת התחנה המרכזית החדשה.

העוררים כאמור טענו כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה להם, הם הצביעו למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

ב"כ המשיב בסכומיה מצטטת את הוראות סעיפים 325-326 לפקודת העיריות ומציינת כי המשיב אינו צד ליחסים שבין בעלי נכסים והוא אינו אמור להכריע בסכסוכים בין מחזיקים.

המשיב פעל בהתאם להודעת התחנה המרכזית החדשה מ/1 מיום 6.7.1999 ורשם את חילופי המחזיקים רטרואקטיבית מינואר 1999.

אין זה המקרה הראשון בו בוחנת ועדת הערר את ההודעות שנמסרו למשיב בדבר חילוקי חזקה או העברת זכויות בנכס, הודעות אשר בעקבות קבלתן אצלו מבצע המשיב הליך של שינוי מחזיקים. המשיב מקפיד לקבל מסמך החתום על ידי שני הצדדים כמו הודעה משותפת או חוזה מכר או חוזה שכירות החתום הן על ידי הדייר היוצא והן על ידי הדייר הנכנס. יתרה מזו, לא פעם נדרשנו לבקשות נישומים להחיל את מועד שינוי החזקה למועד הקבוע במסמך החוזי המקיים את העילה לשינוי המחזיקים, במקרים רבים סירב המשיב לרשום השינוי רטרואקטיבית ועמד על כך שהשינוי ייכנס לתוקפו מיום ההודעה על השינוי.

אנו שבים ומתארים את הנוהל כפי שהוצג לנו בכדי להדגיש את סימני השאלה העולים בפני כל בר דעת המעיין במסמכים מ/1 ובמסמך על פיו ביצע המשיב את חילופי המחזיקים הוא הודעת התחנה המרכזית של חילופי המחזיקים.

אין מחלוקת כי המשיב רשם את העוררים כמחזיקים של הנכס נשוא הערר על פי מכתבה של התחנה המרכזית החדשה מיום 6.7.1999 אשר הוגש וצורף כאמור כנספח א, לסיכומי המשיב.

התחנה המרכזית החדשה שלחה למשיב מכתב בזה הלשון :

**"להלן דוחות פרוט העברת זכויות לחנויות שבעלות רוכשי התמח"ת ובעלות בת"מ ואינן בבעלות התמח"ת"**

למכתב צורפה טבלה בה פורטו שמות הבעלים, כתובתם ומספרי החנויות.

העוררים שבפנינו מוספרו תחת המספר 46, בצורף שטח החנות של 19.1 מ"ר.

להודעת התחנה המרכזית לא צורף מסמך החתום על ידי העוררים, כמו גם לא מסמך מזהה של השטח נשוא החיוב כגון תשריט או כל מסמך אחר המעיד על מיקום הנכס.

לאחר שעיינו במסמכים שצורפו לסיכומי הצד השלישי למדנו כי במועד בו נשלחה הודעת הצד השלישי למשיב ביחס לחילופי המחזיקים חלפו כשמונה שנים מהמועד בו נחתמו בין התחנה המרכזית החדשה לעוררים ההסכמים אותם צירפה התחנה המרכזית לסיכומיה.

אין זה מענייננו להידרש למערכת החוזית שנקשרה בין הצד השלישי לעוררים אולם מתפקידנו לנסות ולהפעיל סמכותנו וללמוד מהסכמים אלה האם נכון נהג המשיב כאשר פעל על פי בקשת הצד השלישי כשמונה שנים לאחר שנחתמו ההסכמים ורשם את חילופי המחזיקים כמבוקש.

בהסכם בו מתחייב הצד השלישי להמשיך את בניית הפרויקט אשר בנייתו לא הושלמה על ידי מוכרת הנכס המקורית "כיכר לוינסקי בע"מ" מתייחסים הצדדים להסכם המקורי בו רכשו העוררים את זכויותיהם במתחם, הסכם מיום 24.4.1974.

אין חולק כי במועד חתימת ההסכם בין הצד השלישי לעוררים לא הושלמה בנייתו של הנכס נשוא הערר שכן הצד השלישי מתחייב **"להשלים את בניית החנות כפוף למפורט להלן..."**

בסעיף 8 להסכם נקבע כי **"החברה תודיע לרוכש על מועד המסירה בפועל של החנות כמוגדר בסעיף 3 א' להסכם זה וקבלת מפתחות החנות ע"י הרוכש תשמש כהוכחה מכרעת שאינה ניתנת לסתירה שהרוכש קיבל את החנות בהתאם לתנאי החברה לשביעות רצונו הגמור..."**

בסעיף 11 להסכם נקבע :

**"התשלומים הבאים יחולו על הרוכש וישולמו על ידו לחברה או לזכאים לתשלום במועדים שנקבעו על ידי החברה : חלק יחסי בארנונה לעירייה...."**

בסעיף 15 התחייב הרוכש לחתום באותו המעמד על הסכם ניהול.

בהסכם הניהול, אשר נחתם אף הוא ביום 10.1.1991 וצורף כנספח א' לסיכומי הצד השלישי נקבע בין השאר כי חברת הניהול תקבל לידיה את ניהול הפרויקט לאחר שתושלם בנייתו וכי תמורת ניהול הפרויקט ישלמו העוררים דמי ניהול כמוגדר בהסכם.

שמענו מהעוררים כי מעולם לא קיבלו את החזקה בחנות.

הצד השלישי לא הציג, לא למשיב וממילא גם לא לוועדת הערר, פרטיכל מסירה ו/או הודעה על קריאה לרוכש לקבל החזקה בחנות ו/או גמר חשבון ביחס לתשלומים אותם נדרשו העוררים לשלם ו/או דרישות לתשלום דמי ניהול שנשלחו לעוררים ו/או כל ראיה אחרת אשר יש בה בכדי לשכנע כי החזקה בחנות אכן נמסרה לעוררים ו/או כי בניית החנות הושלמה.

נספח 2 אותו צירף הצד השלישי לסיכומיו (מכתבם של העוררים מיום 3.9.1996) רק מחזק את גרסת העוררים לפיה מעולם לא נמסרה להם החזקה בחנות.

הם קובעים בתשובתם לפניית הצד השלישי :

**"בעקבות מכתבכם יצרתי קשר עם נציגים וביקרתי במקום בו מצויה החנות, לאחר שראיתי את החנות ובדקתי את האזור בו היא מצויה הסתבר לי כי החנות נמצאת באזור שאינו כשיר להפעלה מסחרית, עוד התברר לי כי החנות לא הושלמה על פי המפרט הטכני המקורי...."**

הצד השלישי לא הציג כל ראיה לפיה לאחר מכתב זה חל שינוי במצב העובדתי ועל כן לא ברור על סמך מה הודיע למשיב בשנת 1999 כי החזקה בחנות זו נמסרה לעוררים.

יתרה מזאת, לא ברור על סמך מה רשם המשיב את העוררים כמחזיקים רטרואקטיבית מחודש ינואר 1999.

המשיב צירף לסיכומיו את תצהירו של העורר שמחה סער מיום 31.5.2010.

התצהיר תומך בעמדת העוררים ואין בו בכדי לייחס להם חזקה כלשהי בנכס, גם אם כתוצאה מפנייתם החליט המשיב לפטור את הנכס מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

ברור לכל כי השימוש בכלי של פטור מארנונה לחנויות בתחנה המרכזית החדשה באמצעות סעיף 330 לפקודת העיריות שירת את התוצאה הסופית של הימנעות מגביית ארנונה מהחנויות בפרויקט המורכב והבעייתי אשר שאלת החזקה בו לא הוכרעה.

אין לראות בכך שהמשיב פטר את הנכסים מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות כראייה למסירת החזקה לבעלי החנויות בחנויות שקיבלו פטור שכזה.

העורר אומר בתצהירו משנת 2010:

**"מעולם לא קיבלנו גיסתי ו/או אחי ו/או אני מפתח או חזקה בדרך אחרת בחנות...כיום החנות מצויה במסדרון אשר נעול וכלל לא מתאפשרת גישה לחנות... נוכח המתואר לעיל אבקש כי בהתאם להסדר שנעשה עם בת"מ... תראו לבטל את חיובי הארנונה אשר הושתו עלי ועל גיסתי..."**

בכדי להוכיח כי החזקה נמסרה בחנויות לרוכשי החנויות נדרשות ראיות ביחס להליך מסירת החנות, קבלתה על ידי הרוכשים הספציפיים, מיקומה של החנות באזור בו ניתן לעשות בה שימוש וניתן ליישם את זכות הבעלות וידיעה אקטיבית של הרוכש אודות הפנייה למשיב בבקשה לרישום שינוי המחזיקים.

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

אמרנו כבר בעבר כי ועדת הערר אינה גוף המיישב סכסוכים בין מחזיקים.

סמכותה של ועדת הערר לדון בטענות בעניין הוסמכה על פי חוק ובמקרה זה בטענת אינני מחזיק.

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העוררים ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

חילופי המחזיקים לא בוצעו על פי הנחיות ונהלי המשיב לקיום הוראות סעיף 325-326 לפקודת העיריות.

לא נמסרה הודעה על חילופי מחזיקים או חדילת חזקה כנדרש על פי דין. (ועל כך נרחיב בהמשך)

ההסכם שצירף בדועבד הצד השלישי בין העוררים לתחנה המרכזית החדשה, אין בו דבר וחצי דבר עם מסירת חזקה או עם יום החיוב ו/או עם המועד בו ביצע המשיב את חילופי המחזיקים. גם לא הועלתה טענה או הוצגה ראיה לכך שההסכם נמסר למשיב עובר למסירת ההודעה על חילופי המחזיקים.

הוראות ההסכמים בין הצד השלישי לעוררים מעמידות בספק רב את מהימנות ההודעה שמסר הצד השלישי למשיב בשנת 1999.

העוררים לא החזיקו בנכס.

יותר מכך – לא ברור כלל וכלל אם יש בפנינו נכס אותו ניתן להגדיר כנכס שניתן היה לבצע מסירה בעניינו או להחזיק בו אך לא נכריע בהחלטה זו בעניין זה.

הצד השלישי לא יכול היה וכנראה בשל כך גם לא הצביע על מועד בו נמסרה החזקה בנכס לעוררים.

הצד השלישי לא הביא עדות ו/או ראיה מהימנה אחרת הנוגעת למסירת החזקה המיוחסת לעוררים.

אכן מטרתם של סעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות הינה להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות מס ומקובל עלינו שאין כוונת המחוקק להטיל על המשיב נטל של בדיקה יסודית ומעמיקה של מהימנות כל הודעה הנמסרת לו בהתאם לפקודה. אלא שההסדר החוקי הבא לידי ביטוי בסעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות אינו פוטר את המשיב לגמרי מאחריות ואינו משחרר את המשיב לגמרי מנטל מינימלי של בדיקה בסיסית של פרטי ההודעה הנמסרת לו.

די לעיין בתוזים שהוצגו על ידי הצד השלישי תוך השוואה להודעה שמסר למשיב על חילופי מחזיקים בכדי להגיע למסקנה כי קיים ספק אם העוררים קיבלו החזקה בנכסים. הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של המשיב ביחס למצב הנכסים בתחנה המרכזית ואת ההליכים שהתנהלו לאורך השנים בין המשיב למחזיקים שונים במתחם התחנה המרכזית לרבות ארגון בת"מ והרי לך מצב עובדתי שאינו יכול לתמוך בפעולת המשיב אשר נענה לבקשת הצד השלישי ורשם את העוררים כמחזיקים בנכס.

תכלית המחוקק, להביא לכך שהמחזיק האמיתי בנכס ישלם את הארנונה בגין ההחזקה בו, לא מתמלאת בשעה שמתקבלת הודעה סתמית ומחשידה כגון הודעת התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים

בפסק הדין בעניין בר"מ 8462/11 **מנהל הארנונה בעיריית הרצליה נ' מירב פלקון**, שם עובדתית היו בידי מנהל הארנונה ראיות ברורות ומפורטות באשר למיהותו של המחזיק בנכס בפועל, והוא לא שינה את רישומיו בהתאם. בית המשפט מצא כי היה על מנהל הארנונה לשנות את רישומיו בהתאם לעובדות שהיו ידועות לו ביחס למיהות המחזיק בנכס.

בבר"מ 867/06 **מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה בע"מ**, כבוד השופט מלצר קובע בין השאר:

**"...שני חברי הסכימו, עם זאת, כי בנסיבות שבהן ישנה ידיעה פוזיטיבית של הרשות המוסמכת לגביית הארנונה בדבר שינוי זהות המחזיק בנכס בפועל – החלטתה להמשיך ולחייב את המחזיק היוצא הינה בלתי סבירה, ואיננה עולה בקנה אחד עם חובת ההגינות המוטלת עליה מכוח תפקידה כנאמן הציבור (עיינו: פסקאות 32-34 לחוות דעתו של חברי, השופט י' דנציגר, פסקה 10 לחוות דעתה של חברתי, השופטת ע' ארבל). לעמדה זו הצטרף, בהמשך, גם חברי, השופט א' רובינשטיין ב-ע"מ 2611/08 בנימין נ' עיריית תל אביב (5.5.2010) (להלן: עניין בנימין), בצינו כד:**

**"...כשלעצמי סבורני, על פי השכל הישר, כי אם אכן ידעה אל נכון המחלקה הרלבנטית על השינוי למעשה, די בכך לצורך תחילת הפעלתו של המנגנון לשינוי, ולמצער לבדיקה נוספת. ער אני לעומס המוטל על העוסקים בגביית ארנונה, בודאי במקום רב נכסים ורב תחלופה... אך במקום שנפתח הפתח לבדיקה קלה יחסית נוכח ידיעתה הקונקרטיית של הרשות, יש מקום למאמץ מצידה..." (שם, בפיסקה כה')."**

ההיגיון שהנחה את כבוד השופט באשר לידיעתה הפוזיטיבית של הרשות ביחס לזהות המחזיק בפועל נכון שישמש כמורה דרך גם בעניין שבפנינו שכן לא ניתן להתעלם מידיעתו הפוזיטיבית של המשיב את הנסיבות המיוחדות והמורכבות של הנכסים במתחם התחנה המרכזית בתל אביב עת פעל בהתאם להודעת התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים בשנת 1999. על פי הגיון זה לא היה מקום לקבוע כי העוררים מחזיקים בנכס נשוא הערר שבפנינו.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העוררים לא החזיקו בנכס בתקופות המיוחסות להם על ידי המשיב.

אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העוררים לבין הצד השלישי.

החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר יש בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישומים העוררים בערר זה.

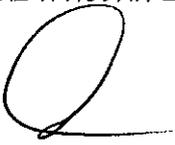
משלא נתבקשנו לעשות כך, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 13.10.2015.

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: גיא אדיר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העורר הגיש ערר בגין חיובו בארנונה ביחס לנכס בו הוא מחזיק ברחוב הצפירה 17 תל אביב בשטח של 121 מ"ר.

העורר טען כי מאז החל את פעילותו בעיר תל אביב לפני יותר מחמש שנים סווגה פעילותו בסיווג "מלאכה ותעשייה".

**"אני מזה חמש שנים ויותר עוסק באותו עיסוק ללא כל שינוי עובדתי, השינוי היחיד שחל הוא שינוי שם המחזיק משמי לחברה בבעלותי בקשה שטרם נתקבלה. הסיווג למלאכה ותעשייה שבו סווג הנכס שלי חל גם על נכס קודם בו ניהלתי את העסק".**

בשנת המס 2014 שינה המשיב הסיווג וקבע:

**"בצו הארנונה של עיריית תל אביב נקבע כי נכסים המשמשים למשרדים, שירותים ומסחר יחויבו בתעריף כללי של "בניינים שאינם משמשים למגורים". סיווג זה תואם את הפעילות כפי שנחזה בעת הביקורת בנכס שבחזקתך ועל כן הסיווג הנכון הינו זה החל בסעיף 3.2 לצו הארנונה שענינו "בניינים שאינם משמשים למגורים".**

בתשובתו להשגה מיום 9.12.2014 הוסיף וקבע המשיב:

**"הביקורת הנ"ל העלתה כי הנכס משמש לשירותי עריכת וידאו, קריאייטיב לפרסומות, פרומו לסדרות, טריילרים לסדרות. במקום נראו מספר רב של עמדות מחשב הכוללות תוכנות תואמות למפורט לעיל כגון: AVID, עיצוב גרפי ואנימציה, חדר סאונד, קירות אקוסטיים וציוד הקלטה".**

בכתב התשובה לערר הרחיב מנהל הארנונה את יריעת תשובתו וביסס את עמדתו על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בפרשת "ברודקאסט" אשר לשיטתו קבעה כי יש לסווג פעילות "פוסט פרודקשין" תחת סיווג שירותים ולא בסיווג מלאכה ותעשייה.

עוד מבסס המשיב את תשובתו על פסק הדין בעניין איי אל וויפוינט בע"מ.

צא ולמד, מנהל הארנונה רואה בפעילות המתבצעת על ידי העורר בנכס נשוא הערר פעילות פוסט פרודקשין.

לשיטת מנהל הארנונה, המצב המשפטי על פיו יש לנהוג בעניין סיווג הנכס הינו הלכת ברודקאסט אשר קבעה כי **"מבין ההגדרות האמורות נראה כי המינוח "שירותים" הוא הקרוב ביותר לעניינה של המערערת..."**

המשיב מתעלם בכתב תשובתו מפסק דינו של בית המשפט בפרשת זד פילמס, הקובע קביעה הפוכה מקביעתו של בית המשפט בעניין ברודקאסט.

לא זו אף זו, בבית המשפט העליון תלויה ועומדת הסוגיה נשוא פסקי הדין בפרשות ברודקאסט וזד פילמס וממתינה להכרעה אשר תהווה תקדים מחייב.

העורר טוען כאמור כי בנכס נעשה שימוש אשר יש להמשיך ולסווגו תחת סיווג "מלאכה ותעשייה".

ביום 09.6.2015 בעת הדיון המקדמי בתיק הסבירה ב"כ המשיב את עמדת המשיב כדלקמן:

**"הסיווג שונה לאור בחינה מחודשת של השימוש בנכס במסגרת ביקורת שגרתית. כאשר הוועדה שואלת אותי האם חל שינוי עובדתי או משפטי בקשר לסיווג של הנכס הספציפי, אני משיבה, נכון להיום לפי הביקורת בנכס אין הנכס יכול להיות מסווג בסיווג מלאכה ותעשייה".**

בסיום הדיון המקדמי קבענו כך:

**"בטרם ייקבע התיק להוכחות על המשיב לשכנע האם יש לשמוע ראיות בתיק זה שכן לא ראינו בתשובת מנהל הארנונה ובדיון היום כי המשיב מצביע על שינוי עובדתי או משפטי ואם כוונת המשיב לשינוי המשפטי המפורט בסעיף 6 בתשובתו להשגה הרי שגם לכך יש משמעות"**

המשיב סיכם טענותיו בכתב.

בסיכומיו ערך המשיב סקירה מלומדת של הפסיקה הנוהגת לטענתו וחלה ביחס לשימוש הנעשה בנכס נשוא ערר זה.

לטענת המשיב **"בשורה של החלטות שניתנו בשנות האלפיים, הביעו ועדות הערר לענייני ארנונה בתל אביב את דעתן כי אין לפצל או לסווג חדרי עריכה כתעשייה אלא שיש לראותם כנותני שירותים ועסקים לכל דבר ועניין"**

המשיב מסביר בסיכומיו כי לא הבהרת צו הארנונה לשנת המס 2012 היא שהביאה אותו לשנות הסיווג של הנכס נשוא הערר אלא החלטות בית המשפט העליון בעניין מישל מרסייה ואיי אל ווי פוינט.

**"למעשה אף אלמלא היה שינוי באקלים המשפטי, היה מקום לשנות את השומה ומותר היה למנהל הארנונה לשנות את סיווג הנכס גם בהיעדר שינוי עובדתי ומשפטי שכן מדובר בהחלטה מנהלית לאותה שנת מס.. קל וחומר במקרה דנן כאשר קיים שינוי באקלים המשפטי לפחות לאחר פס"ד וויפוינט מיום 8.3.12 אשר בחן את חדרי העריכה וחדרי יצירת הסרטים לאורו של פס"ד מישל מרסייה ופסק כי אין המדובר בתעשייה ומלאכה".**

בכתב התשובה ובסיכומיו לא התייחס כאמור המשיב לעובדה כי סיווג את הנכס במשך שנים תחת סיווג מלאכה ותעשייה, גם לאחר שניתן פסק הדין בעניין וויפוינט (פסק הדין בגינו טען המשיב כי שינה הסיווג של הנכס נשוא הערר).

המשיב לא הצביע בתשובתו להשגה או בכתב התשובה לערר או בסיכום טענותיו על שינוי בפעילות העורר בנכס לעומת השימוש שעשה בנכס או בנכסים קודמים בהם החזיק קודם לכן במשך חמש שנים.

לא זו אף זו, כאמור לעיל, המשיב אף לא התייחס בסיכומיו לפסק הדין בעניין זד פילמס או לערעור התלוי ועומד בפני בית המשפט העליון בעניין ברודקאסט.

---

בית המשפט בעניין ווב סנס בע"מ (עמ"נ 10-02-29761) קובע כי:

**"ברור הוא, כי אם החליט המנהל לקבוע לנישום בשנת מס מסוימת סיווג השונה מהסיווג בשנות המס שקדמו לה, מוטל על המנהל להציג בסיס עובדתי לשינוי."**

במקרה הנדון בפנינו לא הניח המשיב שום בסיס ראיתי לשינוי בסיווג.

המשיב התעלם לפיכך חלקית מהנטל המוטל עליו להצביע על שינוי במציאות או שינוי בפעילות בנכס המצדיק סטייה מהחלטה קודמת לפיה חויב הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה ונימק את החלטתו בהתייחס לשינוי משפטי לכאורה שחל בעקבות פסק הדין בעניין וויפוינט כאמור לעיל.

לגופו של עניין, המחלוקת סביב סיווג העיסוק נשוא הערר שבפנינו לא התחילה בערר זה, העורר סומך ידיו על פסק הדין בעניין זד פילמס ומבקש כי עד שתינתן הכרעה בבית המשפט העליון בעניין ברודקאסט וידאו יש להמשיך ולסווג את הנכס ברוח פסק הדין בעניין זד פילמס, היינו בסיווג מלאכה ותעשייה.

הנה כי כן, המחלוקת סביב סיווג פעילות פוסט פרודקשיין ו/או עריכת סרטים ו/או יצירת סרטים טרם הגיעה לסיומה.

בענייננו, ולאור האמור לעיל, לא מצאנו מקום להידרש לפעילות המתבצעת בנכס ביחס לסיווג הראוי שכן כפופים אנו להלכה כפי שבאה לידי ביטוי בפסק הדין בעניין ווב סנס לפיה מקום בו מחליט המשיב לשנות מסיווגו של נכס, ודאי מקום בו סווג הנכס באותו הסיווג למעלה מחמש שנים, מוטל על המשיב להניח תשתית ראייתית המצדיקה שינוי זה.

משבחר המשיב לבסס טענתו לעניין שינוי הסיווג בשינוי ה"אקלים המשפטי" ראוי היה שימתין עד לקביעה חד משמעית בעניין שינוי ה"אקלים" כהגדרתו, ודאי שלא יתעלם מהעובדה כי בפני בית המשפט העליון תלויות ועומדות הכרעות סותרות בעניין סיווג עסקים בהם נעשה שימוש ל"פוסט פרודקשיין".

מכל האמור לעיל דין הערר ככל שהוא מתייחס לסיווג הנכס – להתקבל ואין מקום לשמוע ראיות בתיק זה. המשיב לא הצביע על שינוי עובדתי, בשנת המס נשוא הערר בהתייחס לשנת המס הקודמת.

אין בקביעה זו בכדי למנוע ממנהל הארנונה לשוב ולבחון את סיווג הנכס לאחר שתצא קביעה סופית תחת ידו של בית המשפט העליון בעניין הסיווג הראוי לנכס בו נעשה שימוש ל"פוסט פרודקשיין".

משלא נתבקשו לעשות כן – אין צו להוצאות.

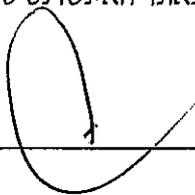
ניתן בהעדר הצדדים היום 13.10.2015.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

  
חבר: ע"ד גדי טל

  
חבר: ע"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: ע"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי  
חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: א.ר.מ.כ שיווק

נגד

מנהל הארגונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העוררת הגישה ערר בגין נכס ברחוב יפת 170 תל אביב.

המשיב הגיש כתב תשובה ובקשה למחיקה ולדחייה על הסף. ביום 17.9.2014 נתקבלה חלקית טענתו המקדמית של המשיב באופן שנקבע כי מתקבלת הטענה לדחייה על הסף של הטענות הנוגעות לפטור מארגונה בגין נכס ריק.

התיק נקבע לשמיעת ראיות בטענה לפטור מארגונה בגין "נכס לא ראוי לשימוש".

הצדדים הגישו תצהירים וביום 18.3.2015 ו 29.4.2015 נשמעו עדי הצדדים.

העוררת מבקשת לקבל פטור על פי סעיף 330 לפקודה בשל צו סגירה שהושת על הנכס ביום 17.4.2012.

בדיון המקדמי ביום 28.5.2014 הודיע ב"כ העוררת כי הערר מתייחס לשנת המס 2013.

מאוחר יותר (16.4.2015) נתקבלה החלטה לאחד את הערר עם הערר שהוגש לשנת המס 2014 ולפיכך החלטתנו זו תתייחס לשנות המס 2013-2014.

למעשה המחלוקת בין הצדדים מצטמצמת לשאלות הבאות :

האם צו הריסה ו/או צו סגירה מהווים עילה לסיווג נכס כנכס שאינו ראוי לשימוש. מהו המועד בו פנתה העוררת לראשונה למשיב בבקשה לפטור את הנכס מארגונה בשל היותו נכס בלתי ראוי לשימוש.

המשיב טוען כי לא הונחה תשתית ראייתית כלשהי התומכת בטענה כי המבנה אינו ראוי לשימוש.

---

לטענת המשיב העוררת נמנעה מהלביא ראיות ביחס למצבו הפיזי של הנכס.

בכתב הערר טוענת העוררת כי שכרה את הנכס ביום 1.11.2010. צו הריסה הוצא לנכס ביום 10.3.2008 ולא בוצע עד למועד הגשת כתב הערר.

ביום 17.4.2012 ניתן צו סגירה לעסק אותו ניהלה העוררת בנכס וזאת לטענתה מאחר ובשל צו ההריסה שניתן בעבר לנכס לא הצליחה לקבל רישיון עסק.

בהתייחס למצבו של הנכס ציינה העוררת בכתב הערר:

**"בפועל מדובר בנכס שאינו בר שימוש ולא ניתן לחייב את מרשתי בגין חיובי ארגונה"**

לכתב הערר צורף מכתבו של ב"כ העוררת לגבי שגית יעקב מנהלת מחלקת שומה ב' מיום 22.7.2013. גם במכתב זה חוזרת ב"כ העוררת על הטענה כי "בשל צו ההריסה לא ניתן לקבל רשיון להפעלת עסקה של מרשתי בנכס וכאמור ניתן גם צו סגירה, הרי שהנכס אינו בר שימוש

..

**לפיכך הנכס נדרשים להפסיק ולחייב את מרשתי בגין הארנונה עד לקבלת היתר הבנייה, ביצוע העבודות בהתאם להיתר והסרת צו הסגירה- המאוחר מבין המועדים..."**

המשיב טוען כי העוררת מעולם לא הודיעה למשיב כי הנכס נמצא במצב שאינו ראוי לשימוש. עוד טוען המשיב כי מביקורת שערך בנכס לא עלה בידו לברר את מצבו הפיזי של הנכס והוא מפנה לדו"ח ממצאי הביקורת מיום 6.5.2013.

המשיב טוען כי הפעם הראשונה בה העלתה העוררת את הטענה בדבר "נכס לא ראוי לשימוש" הינה במכתבו של בא כוחה הנזכר לעיל מיום 22.7.13.

גם לאחר פנייה זו, טוען המשיב, לא עלה בידו לברר את מצבו הפיזי של הנכס.

העוררת הגישה את תצהירו של כולאב מוחמד אשר חוזר על טענות העוררת בכתב הערר ומפנה לצו ההריסה כעילה העיקרית המצדיקה את מתן הפטור, בשל כך שבשל הצו לא ניתן בסופו של יום לעשות שימוש בנכס שכן לא ניתן לנכס רשיון עסק.

**"לדעתי כל עוד לא הוכשר המבנה לא ניתן להוציא רשיון עסק ולא ניתן לעשות בו שימוש וכי אין גוף או אדם היכול להשתמש במבנה במצבו הנוכחי ולקבל במקביל רשיון עסק".**

המשיב הגיש תצהיריהם של חוקרי השומה דני מאיר, נועם אדלר ובר בן ישי.

לתצהירי המשיב צורפו דוחות ממצאי ביקורת משלוש ביקורות שבוצעו בנכס.

בכל הביקורות נמצאו ממצאים דומים. הנכס נמצא סגור, השכנים סיפרו לחוקרים כי העסק סגור מזה זמן וההתרשמות של החוקרים הייתה כי הנכס אינו בשימוש.

לדוחות ממצאי הביקורת צורפו תמונות של הנכס הסגור.

בחקירתו ביום 18.3.2015 טען עד העוררת כי לא ידע על צו ההריסה כאשר שכר את הנכס וכי הנכס היה פעיל עד למועד קבלת צו הסגירה ושימש כסופרמרקט. לגבי מצבו הפיזי של הנכס השיב עד העוררת:

**"בנכס לא חל שינוי פיזי, מאז הסגירה אנחנו מטפלים בהגשת היתר, לאחרונה אנחנו מבצעים שינויים לפי דרישות העירייה... בעת שקיבלנו צו הריסה פינינו את כל הנכס כולל מדפים וכל מה שהיה שם. הנכס היה נעול והמפתחות אצלי ואצל בעל הנכס"**

עד המשיב בר בן ישי נחקר על תצהירו והשיב:

**"מצאתי שהמקום היה סגור ולא היה את מי לשאול מי מחזיק"**

עד המשיב נועם אדלר נחקר ביום 29.4.2015 על תצהירו והשיב:

**"...כאן הגעתי לבדוק הנחה לנכס ריק או נכס לא ראוי לשימוש.. כשאני מגיע לביקורת יכולתי לכתוב שהעסק סגור ללא מענה, אבל בכל זאת שאלתי וזה מה שמסרו לי בעלי נכסים סמוכים"**

צודק המשיב באשר לכך שהעוררת לא הניחה כל תשתית עובדתית או ראייתית התומכת בטענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש.

יתרה מזאת, עד העוררת בעצמו מודה בחקירתו כי בנכס לא חל שום שינוי פיזי עובר לסגירתו.

מצווים אנו לפעול בהתאם לפסיקה שנקבעה בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עירית תל אביב (להלן: "פסק דין המגרש המוצלח") שם נקבעו אבני הדרך על פיהן מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד בקריטריונים אותם ציווה המחוקק בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המזכים אותו בפטור המבוקש.

הראיות שנשמעו והוצגו בפנינו לא הותירו רושם באשר למצב יוצא דופן של הנכס למעט העובדה כי מדובר בנכס סגור, שלא נעשה בו שימוש ולא נכס שאינו ראוי לשימוש.

אין חולק כי ההכרעה בשאלה האם הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו אינה הכרעה סובייקטיבית מנקודת מבטו של הנישום כי אם הכרעה אובייקטיבית.

מצווים אנו להכריע, האם ניתן לאמר בצורה אובייקטיבית כי נכס זה, על אף שאין בו שימוש כאמור וחרף צו ההריסה שהוצא בגינו (ואשר לא מנע מהעוררת לעשות בו שימוש תקופה ארוכה לאחר שניתן הצו), "נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

הנכס נשוא ערר זה הינו נכס המצוי בבניין שבנייתו הושלמה, הנכס מחובר למים ולחשמל, לא הוכח כי מסוכן לעשות בו שימוש ולא הובאה אף ראייה כגון תמונה או חוות דעת מומחה או כל ראייה אחרת באשר למצבו.

לא כל בניין ריק ולא כל נכס שאין משתמשים בו נכנס בשעריו של המבחן האובייקטיבי וזוכה לפטור בשל נכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו.

הטיעון כי לא ניתן לעשות שימוש בנכס בשל מניעה משפטית אינו נכנס בגדר השיקולים המצדיקים לפי הפסיקה הגדרת נכס כנכס שאינו ראוי לשימוש (ראה לעניין זה עת"מ (ת"א) 34060-03-11 שמעון אגבר נגד עיריית חולון) במיוחד נכונים הדברים כאשר הוכח במקרה שבפנינו כי תקופה ארוכה עשתה העוררת שימוש בנכס חרף צו ההריסה. רוצה לאמר אין קשר בין המבחן האובייקטיבי להגדרתו של נכס כנכס שאינו ראוי לשימוש בבחינת נכס "שנהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לבין מניעה משפטית המונעת שימוש בנכס.

כאמור, לאחר שבחנו את עדויות הצדדים, עיינו בכתבי הטענות ובתמונות שצורפו וסיכומי טענות הצדדים הגענו למסקנה כי הגדרתו של הנכס נשוא ערר זה כנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו אינה מתיישבת עם השכל הישר כמו גם לא עם מטרת המחוקק אשר ראה לנגד עיניו מצב קיצוני בו לא ניתן לעשות שימוש בנכס בשל מצבו מחד ואת חובתה של הרשות לספק לנכס ולבניין שירותים מהרשות המקומית מאידך.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 1500 ₪..

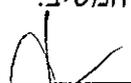
ניתן בהעדר הצדדים היום 13.10.2015.

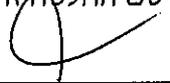
---

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום 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: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140011178  
140013175

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

**העוררים: גרינברג טלי, אודומסקי יורי.**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

### החלטה

ענינו של ערר זה בסיווג נכס בשטח של כ 60 מ"ר המצוי בחזקתם של העוררים ברחוב שביל המפעל 3 תל אביב.

העוררים הגישו השגה בטענה כי יש לשנות סיווג הנכס ולסווגו תחת "מלאכה ותעשייה" שכן לטענתם השימוש שעושים העוררים בנכס הינו "לחדרי הקלטה ועריכה של מוזיקה"

העוררים טענו כי בנכס מבצעים הקלטה ועריכה של מוזיקה באמצעות מכשירים שנועדו לצרכי הקלטה ועריכת מוזיקה וכי נקבע בפסיקה כי פעילות שכזו עונה להגדרת "מלאכה ו/או תעשייה".

העוררים מבססים את הערר על פסק הדין שניתן בעמנ (תל אביב) 27754-05/11 מאיר אשל נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב (להלן: "פסק הדין בעניין אשל") וטענו בפני מנהל הארנונה בהשגתם כי בהתאם לפסק הדין בעניין אשל מהווה הפעילות שלהם בנכס פעילות יצורית.

המשיב, בתשובתו להשגה מיום 26.5.14 טען כי בנכס נעשה שימוש לעסק של מתן שירותים ועל כן הסיווג הראוי של הנכס הינו על פ סעיף 3.2 לצו הארנונה "בנינים שאינם משמשים למגורים".

מאוחר יותר עדכן המשיב את עמדתו וסיווג את הפעילות בנכס בסיווג "אולפן הקלטות" החל מיום 10.2.14 תאריך תחילת החזקה בנכס.

המשיב מציין בסיכומיו כי סעיף 3.3.30 לצו הארנונה הקובע סיווג ספציפי לאולפן הקלטות הוא הסיווג המתאים ביותר לפעילות שעושים העוררים בנכס.

המשיב בהגינותו מציין בסיכומיו כי פעל ליצור סיווג ספציפי לאולפן הקלטות על מנת שיוקל נטל הארנונה לאולפן הקלטות אלא "שהתעריף שנקבע בסופו של דבר הוא גבוה מכפי שביקשה העירייה והוא פרי החלטה עצמאית של השרים הנשענת על הכללים הנהוגים על ידם. לו היו השרים מאשרים את החלטת המועצה במלואה לא היה מוגש כל הערר שבנדון".

ביום 2.8.15 נתקבלה החלטה בבקשתם המוסכמת של הצדדים לאחד את העררים שבכותרת.

ביום 27.4.2015 התקיים דיון ההוכחות בפנינו במסגרתו נשמעו עדי הצדדים, אידומסקי יורי מטעם העוררים ובר בן ישי מטעם המשיב.

לאחר שעיינו בכתב הערר, כתב התשובה, תצהירי הצדדים והראיות, פרוטוקול החקירות וסיכומי הצדדים הגענו למסקנה כי הפעילות המתבצעת בנכס עונה להגדרה שנקבעה בסעיף 3.3.30 לצו הארנונה:

**"מקום בו מבוצע מעובד ומתועד (מוקלט) תחת קורת גג אחת, קול מוסיקלי בלבד (שירה ונגינה) בנוכחות של אמן במקום לכדי פורמט דיגיטלי או אנלוגי, שלא ביחד עם שימושים אחרים והוא מהווה עסק כשלעצמו".**

למעשה, גם העוררת טענה כי זהו אופי הפעילות בעסק. היא טענה כי הפעילות בעסק עולה בקנה אחד עם סוג הפעילות המתוארת בפסק הדין בעניין מאיר אשל.

אפשר להסכים עם העוררת בנקודה זו.

מהעובדות שהוצגו בפנינו עולה כי אכן כפי שנקבע בעניין אשל גם במקרה שלנו:

**"...הנה כי כן, באולפן ההקלטות של המערער נערך עיבוד של יצירה מוסיקאלית של אמן לכדי פס קול, המתועד ומונצח על גבי פורמט דיגיטלי או אנלוגי, שהינו מוצר מדף סופי. לצורך כך, נדרשים שני חללים אקוסטיים: בחלל הראשון, שהוא חלל הסטודיו המבודד באופן הרמטי מרעשים סביבתיים ואחרים, מצויים כלי הנגינה והמיקרופונים והוא מאויש על ידי זמרים, נגנים או קריינים, בהתאם לסוג העבודה הנדרשת. בחלל השני, שהוא חלל הבקרה, מצויים עזרי מחשוב ומכשור אנלוגי ודיגיטלי להקלטות והוא מאויש על ידי מפיקים, אנשי בקרה, טכנאים וכיו"ב. בתהליך הייצור המוסיקאלי, מועבר אות אלקטרוני מהסטודיו לחדר הבקרה ושם הוא מוטבע על גבי פורמט דיגיטלי או אנלוגי, כשהתוצר הסופי הינו תקליטור השמע (ראו חוות דעתו של מר מני בז'רנו מטעם המערער)..."**

אלא מאי, גם בית המשפט בעניין אשל קובע כי במקרה בו בצו הארנונה קיים סיווג ספציפי ופוזיטיבי המתאים יותר לפעילות בנכס יש לסווג את הנכס בהתאם לסיווג זה:

**"...באשר להלכה שנקבע בעניין המספרות, הרי שגם צו הארנונה נשוא דיונונו קובע שתי קטגוריות רלבנטיות: הקטגוריה השיווית והקטגוריה הספציפית של "בית מלאכה". משכך, בהתאם להלכה שנפסקה בעניין המספרות, נוטה הכף לעבר הגדרה פוזיטיבית וספציפית הקיימת בצו, זאת ככל שהלשון, התכלית של סיווג ספציפי והשכל הישר, מאפשרים זאת."**

בעת שאמר בית המשפט את דברו בעניין אשל לא היה קיים הסיווג הספציפי בצו הארנונה לאולפני הקלטות.

במקרה שבפנינו ובשנות המס הרלבנטיות, חל סעיף 3.3.30 לצו הארנונה ועל כן, כמצוות הפסיקה, יש לאמץ את ההגדרה הספציפית והפוזיטיבית הקבועה בצו.

בשים לב לכך לא מצאנו להידרש במקרה זה למבחן שאומץ בפסיקה בכדי להכריע האם יש לסווג נכס תחת סיווג מלאכה ותעשייה היינו המבחינים לזיהויה של פעילות יצורית: מבחן יצירת יש מאין, מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר, המבחן הכלכלי, מבחן ההנגדה או מבחן מרכז הפעילות. (ע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ) או לפסקי הדין בעניין מישל מרסייה /או אליהו זוהר ככל שהם נוגעים לסיווג עסק כבית מלאכה.

אמנם, העוררים ניסו במהלך הדיון בערר לשכנע כי עיקר כובד המשקל של הפעילות בנכס הינו לעריכה ולא לאולפן הקלטות אולם טענה זו לא הוכחה.

מלבד אמירות כלליות סתמיות בתצהיר העוררים, הרי שהתמונה המתקבלת מהראיות שהובאו בפני הועדה תומכת בהתרשמות כי מדובר באולפן הקלטות העונה על ההגדרות בסעיף 3.3.30 לצו הארנונה ולא בעסק שעיקר הפעילות שלו הינה עריכה.

בחקירתו של עד העוררים יורי אידומסקי הוא אישר למעשה כי חלקו הארי של הנכס משמש לחדר קונטרול ול"חלל בו אנו מקליטים תוספות לקובצי עריכה".

גם עד העוררים בעצמו גם הגדיר את העסק בסעיף 1 לתצהירו כאולפן הקלטות.

עיון בנספחים שצורפו לתצהירם של העוררים אינו משנה מהרושם כי עיקר פעילות העסק הינה לאולפן הקלטות. הפרסומים אשר צורפו כנספת 4 לתצהיר אף תומכים ביתר שאת ברושם זה.

אכן, מדו"ח ממצאי הביקורת של המשיב לא ניתן ללמוד על הפעילות בנכס, האם מדובר באולפן הקלטות או בעסק שעיקר הפעילות בו הינה לעריכה אולם ההתרשמות הכוללת מפרסומי העוררים, עדותם ותיאור הפעילות בנכס הינה כי הפעילות מתאימה לסיווג שנקבע לאולפן הקלטות בצו הארנונה.

לאור האמור לעיל, הערר נדחה ככל שהוא מתייחס לסיווג הנכס כבית מלאכה.

הסיווג הראוי לנכס זה הינו סיווג לאולפן הקלטות.

בשים לב לאמור לעיל, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 13.10.2015.

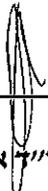
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140010870

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

**העוררת: אלדר ר.ש. בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

### החלטה

בפנינו בקשת העוררת לקבל השגת העוררת במלואה וזאת בהעדר תשובת מנהל הארנונה להשגה שהגישה העוררת.

וזו השתלשלות הדברים כפי שהובאה בפנינו:

ביום 1.1.2014 פנתה העוררת למנהל הארנונה בעניין חיובי הארנונה נשוא ערר זה.

בין השאר טענה העוררת לטעות בהיקף חיוב שטח קומת הקרקע, - חשבון מס' 10323945 לטעות בסיווג שטח הגיקוזי, לטעות בהיקף חיוב שטח הקרקע של חשבון מס' 10323955 ולהבהרות ביחס לתוספת חיובי שטחי הקרקע.

ביום 10.3.2014 השיב מנהל הארנונה לפנייתה של העוררת כדלקמן:

ביחס לחשבון 10323945 התקבלה טענת העוררת ביחס להפחתת שטח החיוב ל 1045 מ"ר החל מיום 1.1.2014. ביחס לאותו הנכס הודיע מנהל הארנונה לעוררת כי שטח הגג המרוצף הוסב לחיוב ביחידה זו במקום ביחידת חיוב קודמת.

ביחס לחשבון 10323955 הודיע מנהל הארנונה כי נכס זה יחוייב לפי שטח כולל של 8090 מ"ר. גם בעניין זה התקבלה למעשה בקשת העוררת שכן העוררת ביקשה להפחית החיוב ל 8635 מ"ר ואילו מנהל הארנונה הודיע כי החיוב תוקן לסך 8090 מ"ר.

בסעיף 4 לתשובת מנהל הארנונה הודיע מנהל הארנונה לעוררת כי עומדת לרשותה הזכות להגיש השגה על הודעת התשלום הנובעת מתשובתו וזאת בתוך 90 ימים.

---

ביחס לבקשת העוררת לשנות את סיווג הגיקוזי הודיע מנהל הארנונה לעוררת כי השגתה נדחת וכי עומדת לה הזכות להגיש ערר על החלטתו זו.

ביום 25.3.2014 שבה העוררת ופנתה למנהל הארנונה בהשגה על חיובי הארנונה כפי העולה מתשובת מנהל הארנונה מיום 10.3.14.

ביחס לחשבון 10323945 טענה העוררת שתי טענות:

האחת כי את הפחתת החיוב כפי שקיבל מנהל הארנונה יש להחיל רטרואקטיבית לשנים 2008-2013 ולא רק החל מיום 1.1.2014 כפי שקבע מנהל הארנונה.

עוד טענה העוררת כי מכתבה הקודם מיום 1.1.2014 היה למעשה השגה ומשלא נענתה השגתה בתוך 60 יום הרי שיש לראות בה השגה שנתקבלה ועל כן על מנהל הארנונה לתקן החיובים בהתאם.

טענה נוספת העלתה העוררת ביחס לחיוב שטח גג בסך של 765 מ"ר אשר נקבע כי יש לחייבו בתשובת מנהל הארנונה בטענה כי מדובר בשטח גג ולא במרפסת גג.

על מכתב זה של העוררת אותו הגדירה כהשגה השיב ביום 22.4.14 מנהל מחלקת שומה ג ולא המשיב.

הוא קבע כדלקמן:

שינוי השטח אינו חיוב רטרואקטיבי כי אם תיקון טעות. ככל הנראה התייחס מר גולבר לטענת העוררת ביחס לחיוב שטח הגג כפי שנקבע במכתבו של מנהל הארנונה מיום 10.3.2014.

הנה כי כן, על השגתה של העוררת מיום 25.3.2014 לא השיב מנהל הארנונה.

מכאן טענת העוררת כי יש לקבל ההשגה בהיעדר מענה של מנהל הארנונה.

בטרם נתייחס לבקשת העוררת נסביר מה המשמעות של קבלת טענת העוררת.

העוררת השיגה בהשגה מיום 25.3.2014.

טענתה הראשונה בהשגה מתייחסת לכך שמנהל הארנונה לא החיל את תיקון החיובים כפי שקבע רטרואקטיבית לשנים 2008-2013. העוררת אינה חולקת על קביעתו של מנהל הארנונה כי יש להפחית סך החיוב ל 1045 מ"ר אלא דורשת כי ההפחתה תחול רטרואקטיבית ולא רק מיום 1.1.2014.

טענתה השנייה של העוררת בהשגה מתייחסת להחלטת מנהל הארנונה כפי שבאה לידי ביטוי בתשובתו מיום 10.3.2014 להסב את שטח הגג המרוצף אשר חויב בעבר בנכס 2000337314 לחיוב בנכס 2000337310 וזאת בשל שינוי השימוש בשטח.

עולה מהשגת העוררת כי היא משיגה על כך שבעקבות החלטת מנהל הארנונה מיום 10.3.2014 מחויב לראשונה שטח גג של 765 מ"ר בסיווג בניין ולהמשיך לחייבו כבעבר כשטח גג.

יצוין כי בעניין דחיית השגת העוררת על חיוב הגיקוזי אין בפנינו ערר.

ביום 18.3.2015 התקיים דיון מקדמי בערר שבפנינו במסגרתו ביקשו הצדדים לסכם טענותיהם בשאלות המקדמיות ואכן סיכומי הצדדים הוגשו לנו.

בסיכומיו מסביר ב"כ המשיב את העובדה כי על השגת העוררת מיום 25.3.2014 לא השיב מנהל הארנונה בזו הלשון:

**"... יודגש כי על שינוי השומה שנכלל בתשובה להשגה ניתנה לעורר זכות להגיש השגה. ואכן העוררת הגישה השגה נוספת ביום 1.4.2014. דא עקא, השגתה הנוספת של העוררת כללה בפועל את אותן הטענות אשר עלו בהשגתה הראשונה וזכו למענה ענייני ומנומק במסגרת תשובת המשיב מיום 10.3.2014 ... משכך ולמען הזהירות בלבד הובהר לעוררת ברחל בתך הקטנה כי תשובת המשיב בעניין זה נותרה בעינה וזאת במכתבו המנומק והענייני של מר אלברט גולבר מיום 22.4.2014..."**

נאמר כבר עתה:

עמדתו של המשיב אינה מתיישבת עם הגיונם של הדברים שהרי לא יכול להיות כי בעת שקבע מנהל הארנונה שומה חדשה לגג המרוצף כבר היו בפניו טענות העוררת ביחס לחיוב זה והוא כבר השיב עליהן. יתרה מזו, מנהל הארנונה בעצמו הוא שהודיע לעוררת על זכותה להגיש השגה על

חיובים אלה. אילו כבר היו בפניו באותה עת טיעוניה של העוררת היה דוחה את השגתה ומפנה אותה לאפשרות הגשת ערר הערר כפי שעשה בעניין חיוב הגיקווי.

בשל כך גם אין משמעות לכך שמר אלברט גולבר הפנה במכתבו את העוררת לתשובת מנהל הארנונה הקודמת.

בטרם נכריע בבקשת העוררת לקבוע כי ההשגה התקבלה בהיעדר מענה של מנהל הארנונה להשגה נבהיר כי הואיל ואין חולק על כך שאין בסמכותה של ועדת הערר להכריע בשומות סופיות אשר בעניינן חלף המועד להגשת השגה ו/או ערר הרי שגם אם תתקבל טענת העוררת כי השגתה מיום 25.3.2015 התקבלה בשל העדר מענה של מנהל הארנונה הרי שאין בכך בכדי לקבוע כי יש לבטל החיובים בגין חשבון 10323945 נכס מספר 2000337310 רטרואקטיבית משנת 2008-2013.

הכתובת לבירור והכרעה בטענת העוררת כי את הפחתת חיובי הארנונה לשטח של 1045 מ"ר יש להחיל רטרואקטיבית משנת 2008 אינה ועדת הערר.

בהינתן כל האמור לעיל הרי שנותר לנו להכריע האם בהעדר מענה להשגת העוררת מיום 25.3.2015 יש לקבוע כי השגתה נתקבלה וכפועל יוצא מכך לבטל את חיובי הארנונה אותם השית מנהל הארנונה על שטח הגג המרוצף בשטח של 765 מ"ר.

סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 קובע כי על מנהל הארנונה להשיב להשגה תוך 60 יום מקבלתה. עוד קובע הסעיף כי במקרה בו לא השיב מנהל הארנונה להשגה תוך 60 יום ייחשב בדבר כאילו החליט לקבל את ההשגה.

מצאנן כממצא עובדתי כי מנהל הארנונה לא השיב להשגת העוררת ככל שהיא מתייחסת לחיוב שטח הגג המרוצף, חיוב שנקבע בתשובת מנהל הארנונה מיום 10.3.14.

האם מוסמכת ועדת הערר לקבוע כי לאור הממצא העובדתי הזה, דין השגתה של העוררת להתקבל וכי על מנהל הארנונה לתקן החיוב בהתאמה?

סמכותה של ועדת הערר נלמדת מסמכותו של מנהל הארנונה. החוק קובע מהן הטענות בגינן ניתן להגיש "השגה" בפני מנהל הארנונה. באותן טענות, שבהן יש למנהל הארנונה סמכות לדון במסגרת השגה - יש לוועדת הערר סמכות לדון בערר על החלטתו.

כאמור סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (התשל"ו-1976 קובע כך:

**(ב) לא השיב מנהל הארנונה תוך שישים יום - ייחשב הדבר כאילו החליט לקבל את ההשגה, זולת אם האריכה ועדת הערר האמורה בסעיף 5, תוך תקופה זו, את מועד מתן התשובה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, ובלבד שתקופת ההארכה לא תעלה על שלושים יום.**

הנה כי כן החוק מסמיך בסעיף 4 את ועדת הערר להאריך את המועד למתן תשובת מנהל הארנונה תוך שיקול דעת לוועדת הערר.

מכאן יש ללמוד כי לוועדת הערר גם שיקול הדעת לבחון בדיעבד את נסיבות האיחור בהגשת תשובת מנהל הארנונה או את משמעות אי מתן מענה לתשובה להשגה.

סמכות זו מתיישבת גם עם תפקידה המנהלי של ועדת הערר אשר מוסמכת לבחון העובדות הנוגעות לסוגיות נשוא החיובים.

במקרה שבפנינו נמצא עובדתית כי להשגת העוררת לא ניתן מענה על ידי מנהל הארנונה.

בעמ' 3440/12 עיריית אשדוד נגד מכשירי תנועה בע"מ נקבע על ידי כבוד השופטת ברק ארז:

"ההסדר הקבוע בסעיף זה הוא מחמיר בהשוואה להסדרים אחרים בכל הנוגע לעמידת הרשות בלוחות זמנים ... אי עמידה בפרק הזמן הסטטוטורי שנקצב למתן תשובה מובילה לסנקציה חריפה – התייחסות להשגה כאילו התקבלה לכל דבר ועניין, לכאורה ללא שיקול דעת נוסף..."

".. במישור התכליתי, אני סבורה בכלל מסר ברור, החלטי ופשוט בכל הנוגע לתוצאותיה של הימנעות מתשובה במועד צפויה לתרום – בטווח הארוך – לייעול הטיפול בהשגות בענייני ארנונה".

ב"כ המשיב בסיכומיו שם יתברר על כך שגם בהיעדר תשובת מנהל הארנונה עמד המשיב בחובת ההנמקה העומדת בבסיס ההוראות סעיף 4 לחוק וכי בפני העוררת הייתה למעשה עמדת מנהל הארנונה.

אלא שכבר קבענו, כממצא עובדתי, כי בפני העוררת לא הייתה עמדת מנהל הארנונה ביחס לטענותיה בעניין חיוב הגג המרוצף שכן התייחסותו של מנהל הארנונה לנכס זה ניתנה בעת שהוא הודיע לעוררת לראשונה כי הוא משנה את סיווג של נכס זה ולא במענה לטענותיה.

חובת ההנמקה היא נדבך חשוב במסגרת ההליך המנהלי אשר מצופה כי יתבצע בשקיפות, הגינות ותוך הקפדה על הוראות חוק.

אנו מסכימים עם המשיב כי עקב הקיצוניות של הסנקציה והשלכותיה יש להפעילה בזהירות יתרה במקרים הברורים בלבד, אלא שבמקרה זה אין לו למשיב אלא להלין על עצמו.

אין מדובר באיחור במתן תשובת מנהל הארנונה להשגת העוררת כי אם בהחלטה עקרונית של המשיב שלא להשיב לטענות בהשגה ומכאן שאין לנו אלא לקבוע כי השגתה של העוררת ככל שהיא מתייחסת לשטח הגג המרוצף של 765 מ"ר מתוך נכס מספר 20033719 חשבון 10323945 נחשבת כשהשגה שמנהל הארנונה החליט לקבלה ועל מנהל הארנונה לתקן החיוב בגין נכס זה בהתאמה.

להסרת ספק, החלטה זו אינה חלה על יתר טענותיה של העוררת לא בעניין החיובים הרטרואקטיביים לשנות המס 2008-2013 ולא ביחס לחיוב הגיקווי.

המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך 1,000 ₪ + מע"מ.

ניתן בהעדר הצדדים היום 13.10.2015.

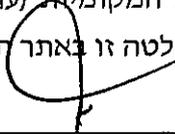
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

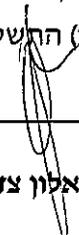
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום

מיום מסירת החלטה.

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: אור כתום בע"מ תומר נגר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

בפנינו בקשה לסילוק על הסף של ערר זה בטענה כי הוגש באיחור.

המשיב טוען כי לא הוגש ערר על דחיית ההשגה בתוך פרק הזמן הקבוע בחוק להגשת ערר על דחיית השגה. (היינו 30 ימים מיום קבלת הודעת מנהל הארנונה על דחיית ההשגה, הודעה שנשלחה ביום 28.4.2014).

המשיב צירף לכתב התשובה את תשובת מנהל הארנונה מיום 22.4.14 הנושאת חותמת "נשלח" מיום 28.4.2014.

העוררים הגישו את הערר ביום 10.8.2014.

ביום 9.2.15 בעת הדיון המקדמי בפני ועדת הערר טען ב"כ העוררים:

**"אין כל איחור בהגשת הערר. אנחנו קיבלנו את תשובת המשיב ובפרק הזמן העומד לרשותנו על פי החוק הגשנו את הערר. איננו יודעים על איזה איחור מדובר. לא קיבלנו תשובה להשגה, ביוזמתנו פנינו למשיב וצילמנו את תשובת מנהל הארנונה בקומה מינוס אחת בעיריית תל אביב וביוזמתנו הגשנו את הערר"**

במענה לטענת ב"כ העוררים הציגה ב"כ המשיב שורה של התכתבויות שיש בהן לטענתה בכדי להעיד כי מכתבים מהעירייה נמסרו לכתובתו של ב"כ העוררים ונתקבלו.

מאחר ונתגלעה מחלוקת עובדתית הנוגעת לבקשת המשיב לדחות על הסף את הערר קבענו את התיק לשמיעת ראיות לשאלת האיחור בהגשת הערר.

המשיב הגיש את תצהירה של הגב' נאוה נושין סאיה ביום 28.4.2015 ובשל טעות של המזכירות נקבע התיק לשמיעת ראיות עוד בטרם הוגשו ראיות העוררים.

ביום 8.5.15 קצבנו לעוררים מועד להגשת תצהירי העדות מטעמם וזאת עד ליום 10.6.15.

ביום 6.7.15 הגישו העוררים "תגובה לבקשה לסילוק על הסף".

לתגובה צורף תצהירו של העורר תומר נגר.

המשיב הגיש ביום 13.7.2015 את תגובתו לתגובת העוררת וביקש שלא לקבלה שכן העוררים פעלו שלא בהתאם להחלטת ועדת הערר ולא הגישו תצהיר עדות ראשית מטעמם כי אם תגובה.

צודקת ב"כ המשיב.

ועדת הערר קבעה את סדר הבאת הראיות ורק בשל טעות של מזכירות ועדת הערר שסברה כי תצהירי המשיב הוגשו (כנהוג) לאחר הגשת תצהירי העוררים, נקבע התיק לשמיעת ראיות.

דחיית מועד הדיון נועדה לאפשר לעוררים להגיש תצהיריהם ולא ל"שפר" עמדות.

אשר על כן הננו קובעים כי תגובת העוררים לבקשה לסילוק על הסף תוצא מתיק ועדת הערר ואילו תצהירו של תומר נגר יוותר בתור תצהיר מטעמם של העוררים.

כעת מונחת בפנינו תשתית ראייתית המציגה תמונה ברורה ביתס להליכים שקדמו להגשת הערר באופן המאפשר להכריע בבקשה לדחייה על הסף אולם ראוי כי נאפשר לצדדים לחקור את עדי הצד השני על תצהיריהם בטרם נכריע בבקשה בעלת משמעות כמו בקשה לדחייה על הסף.

המזכירות תקבע בהקדם האפשרי מועד לשמיעת עדי הצדדים נאוו נושין סאיה ותומר נגר.

בקשת המשיב לחייב את העוררת בהוצאות תגובתו לתגובת העוררת תידון בעת מתן החלטה סופית בתיק.

ניתן בהעדר הצדדים היום 13.10.2015.

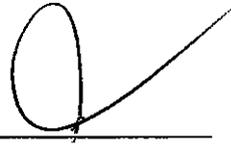
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי