

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר : עו"ד אורה קניון

חברה : עו"ד שירלי קדם

חברה : רו"ח רונית מרמור

**העורר: אופיר אפריים פרומוביץ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' סמטה פלונית 7 ת"א, שטחו 56 מ"ר והוא מסווג בסיווג "בניינים המשמשים למגורים". העורר הוא הבעלים של הנכס.
2. העורר טוען שהוא לא התזיק בנכס בתקופה 24.6.13 עד 8.10.13 וכי מי שהחזיק בנכס באותה תקופה הוא שוכר בשם ירון לוי. לטענת העורר השוכר סרב לחתום על חוזה שכירות בשנת 2013, והוא רק חתם ב- 11.2.13 על "הסכם שכירות זמני", שבו נאמר בין היתר שיחתם "חוזה קבוע", ועל מסמך נוסף בן כמה שורות מיום 12.4.13, המפרט את גובה התשלום החודשי. חוזה קבוע לא נחתם והשוכר הפסיק לשלם שכר דירה. בעקבות כך הוגשה כנגד השוכר תביעת פינוי ותביעה כספית. בנוסף, טוען העורר כי הוא פנה ב- 26 ביוני 2013 לעירייה בבקשה לשנות את שם המחזיק לשמו של השוכר, ואת סווג הנכס עפ"י השימוש העיסקי שעשה השוכר בנכס. פניה נוספת של העורר נעשתה ב- 21.10.13, ולאחריה נערכה בנכס ביקורת ב- 29.10.13, ורק בעקבותיה שונה שם המחזיק בנכס לשמו של ירון לוי מיום הביקורת: 29.10.13.
- העורר טוען שעל המשיב היה לשנות את שם המחזיק מ- 24.6.13, מועד פנייתו לראשונה בעניין זה למשיב.
3. המשיב מאשר שהעורר פנה אליו לראשונה ב- 24.6.13 בבקשה לרשום כמחזיק אדם בשם ירון לוי, אולם לא הוצג למשיב הסכם שכירות ולא נמסרו כל פרטים מזהים של "השוכר" הנטען. בשל כך ערכו נציגי המשיב מספר ביקורות בנכס, אולם הנכס היה סגור ולא ניתן היה לוודא את קיומו של מחזיק אחר בנכס. לפיכך לא שונה שם המחזיק, והעורר כבעלים של הנכס המשיך להיות רשום כמחזיק.

ביום 21.10.13 פנה נציג הבעלים שוב לעירייה, בעת קבלת קהל, וביקש לערוך בנכס ביקורת חוזרת לאיתור המחזיק, בנימוק שהוא פולש.

לאחר פניה זו ערך המשיב ביקורת נוספת בנכס ב- 29.10.13. בביקורת זו נכח במקום אדם בשם ירון לוי ונצפתה פעילות עיסקית בנכס. ירון לוי לא הסכים לומר ממי הוא מחזיק בנכס, ובהעדר ראיה אחרת שינה המשיב את שם המחזיק ממועד אותה ביקורת, דהיינו 29.10.13.

לטענת המשיב, כאשר מבקשים לשנות שם מחזיק לשם שוכר נכס, יחולו סעיפים 325, 326 לפקודה. עפ"י סעיפים אלה על המחזיק לעדכן את העירייה בדבר שינוי זהות המחזיק בנכס, וכאשר מדובר בשוכר יש להמציא חוזה שכירות לתקופה של שנה או יותר. במקרה דנן לא הומצא חוזה שכירות כאמור.

לעומת זאת, על מנת להסב את רישומי המחזיק בספרי העירייה מבעלים לפולש, על העורר לתמוך הודעתו בראיות נוספות, כגון תלונה למשטרה או נקיטת הליך שיפוטי ועל העירייה לפחות לזהות את הפולש בנכס על מנת לבסס את זיקתו לנכס. ירון לוי זוהה במקרה דנן רק במועד הביקורת מ- 29.10.13, ולכן הוא נרשם כמחזיק ממועד זה.

#### דיון ומסקנות

#### 4. סעיף 325 לפקודת העיריות קובע:

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

#### ואילו סעיף 326 לפקודה קובע:

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

5. מסעיפים אלה של הפקודה עולה שעל מחזיק נכס לנקוט פעולה אקטיבית כדי לעדכן את העירייה בדבר שינוי זהות המחזיקים בנכס, ועליו להראות כי קיים מחזיק אחר תחתיו, בעל זיקה קרובה יותר לנכס ממנו. עפ"י הפקודה, כדי לשנות שם מחזיק לשמו של שוכר הנכס, נדרש שה"השכרה תהיה לתקופה של שנה או יותר". הפקודה קובעת מפורשות כי "בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה". דרישה זו היא מהותית, ולפיכך רשאית העירייה לדרוש הוכחות ומסמכים לאימות ההודעה על חדילת חזקה.

6. בענייננו העורר לא המציא הסכם שכירות לתקופה של שנה, ואף הודה שאין בידי הסכם כזה. בנסיבות אלה לא הוכח שהשכרה הנטענת הייתה לתקופה של שנה או יותר כנדרש, ולא ניתן היה לרשום לצורכי ארנונה את ירון לוי כשוכר והמחזיק בנכס.

7. על מנת לאמת את טענת העורר בדבר שינוי שם המחזיק, ביקר המשיב בנכס מספר פעמים באמצע שנת 2013, במועדים 27.6.13, 1.7.13, 11.7.13. בכל אותם מועדים היה הנכס סגור ולכן לא ניתן היה לאמת את הודעת העורר על שינוי המחזיק בנכס. הודעה על כך נשלחה לעורר ביום 1.8.13, אולם העורר לא עשה מאומה עד 21.10.13, מועד שבו פנה שוב לעירייה, פניה שבעקבותיה נערכה כאמור ביקורת ביום 29.10.13.

בנסיבות אלה נקט המשיב בפעולות הנדרשות בנסיונו לאמת את טענת העורר שבנכס מחזיק אדם אחר. בכלל זאת ערך כאמור 3 ביקורות בנכס ואף הודיע לעורר בכתב כי לא הצליח לאתר את השוכר.

8. נוכח העובדה שהעורר לא המציא למשיב הוכחה פוזיטיבית על המחזיק הנטען, והעובדה שהוא השתהה כ- 3 חודשים לאחר שהמשיב הודיע לו שלא ניתן היה לאתר את השוכר הנטען, אין לעורר אלא להלין על עצמו.

כאמור על המחזיק היוצא להוכיח כי קיים תחתיו מחזיק אחר בעל זיקה קרובה יותר לנכס ממנו. העורר לא עמד בדרישה זו של הדין. בכלל זאת הוא לא הוכיח שהנכס הושכר לאדם אחר לתקופה העולה על שנה אחת, והעובדה שמחזיק בנכס פולש, הובררה רק במועד הביקורת מיום 29.10.13.

9. נוכח העובדות שפורטו לעיל פעל המשיב כדין, והחלטתו לשנות את שם המחזיק רק ממועד הביקורת שנערכה ב- 29.10.13 היא החלטה נכונה בנסיבות העניין.

10. לפיכך אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 3/11/15

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.

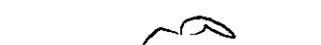
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: רו"ח רונית מרמור



חבר: עו"ד שפירא קדם



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר : עו"ד אורה קניון

חברה : עו"ד שירלי קדם

חברה : רו"ח רונית מרמור

**העורר: ענבר שמעון**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' יהודה הלוי 127 ת"א. הוא משמש את העורר בחלקו למגורים ובחלקו לעיסקו של העורר, וסיווגו פוצל ע"י המשיב באופן ששטח של 55 מ"ר ממנו סווג בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים, ושטח של 38 מ"ר סווג בסיווג מגורים.
2. ההשגה דן מתייחסת לשנת 2013 והיא הוגשה ב- 23.6.12 בעקבות הודעת השומה של המשיב מיום 20.5.13. הערר לשנה זו הוגש ב- 25.8.13.
3. העורר טוען ששטחו הכללי של הנכס קטן יותר ומסתכם ב- 84.74 מ"ר בלבד (כשטחו בצו רישום הבית המשותף) ומתוך שטח זה, 42.22 מ"ר משמשים לטענתו לעיסקו והיתרה למגורים. עוד נטען בערר כי את החלק העיסקי של הנכס יש לסווג בסיווג "תעשיה ומלאכה", וכי שינוי הסיווג נעשה רטרואקטיבית, שינוי שהוא אסור עפ"י הדין בהיותו נוגד את דיני ההקפאה.
4. המשיב טוען כי יש לדחות את הערר לגופו, בנימוק שטענות העורר ביחס לכלל שטח הנכס נטענו ללא ביסוס בלא שהוצג תשריט מדידה מטעמו, ובכלל זאת יש לדחות את טענת העורר להפחתת 10 מ"ר מכלל שטח הנכס. כך גם יש לטענתו לדחות את טענות העורר ביחס לסיווג הנכס.  
המשיב הוסיף כי מרבית טענות העורר דינן להידחות על הסף מכמה טעמים :

- (1) למשיב ולוועדה אין סמכות לדון בטענות על חיוב רטרואקטיבי וחריגה מחוקי ההקפאה ;
- (2) ההשגה לעניין השטח הוגשה באיחור-רק ביוני 2013, כאשר בהודעת השומה מתודש מאי 2013 לא השתנה שטח הנכס, והיא התייחסה רק לפיצול, לסיווגים שונים. השגה על שטח הנכס היה על העורר להגיש, לטענת המשיב, במסגרת השגה על השומה השנתית, והגשתה רק ביוני 2013, נעשתה לאחר שהשומה הפכה חלוטה.
- (3) ועדת ערר היא ערכאת ערעור על החלטות המשיב ואין לה סמכות לדון בטענות שלא נטענו בפניו. לטענתו, העורר העלה לראשונה בערר טענות לגבי סיווג הנכס, טענות שלא בא זכרן בהשגה, ולכן הן מהוות הרחבת חזית אסורה, ודינן להידחות על הסף.
- בנסיבות אלה טוען המשיב כי לגבי הערר לשנת 2013, מוסמכת הוועדה לדון רק בטענה אחת והיא אופן פיצול הנכס עפ"י הודעת השומה מיום 20.5.13, שעליה הוגשה ההשגה.
5. משהועלו טענות מקדמיות לפיהן יש לדחות על הסף חלק ניכר מטענות העורר, סברנו שיש להכריע בהן תחילה, והורינו לצדדים להגיש בעניינן סיכומים בכתב.
6. בסיכומיו מבקש העורר לדחות את הטענות המקדמיות של המשיב, וטוען כי יש לפרש בהתבנה את סמכויות הוועדה, באופן שיאפשר לה לדון בכלל טענותיו, ואילו המשיב חזר על הטענות המקדמיות שהועלו על ידו בכתב התשובה לערר, לפיהן יש לדחות את מרבית טענות העורר על הסף.
7. בין לבין הגיש העורר השגה וערר גם לגבי שנת 2014. הערר של שנת 2014 נדון בפני ועדת ערר בראשות עו"ד אהוד גרא. (ערר 140010657). בדיון המקדמי שהתקיים בערר לשנת 2014, הגיעו הצדדים להסדר דיוני לפיו הדיון בשני העררים (של שנת 2013 ושנת 2014) יאוחד, למעט השאלות המקדמיות שיוסרו מהערר לשנת 2014, וידונו ויכרעו בערר לשנת 2013.
8. החלטתנו זו מתייחסת איפוא לשאלות המקדמיות שהועלו בערר לשנת 2013 בלבד.

#### דיון ומסקנות

#### טענת רטרואקטיביות ואי חוקיות

9. סעיף 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר") קובע כדלהלן:
- "מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על ייסוד טענה מטענות אלה:
- (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באיזור כפי שנקבע בהודעת התשלום ;
- (2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו ;
- (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.
- (4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים התשי"ג – שהוא אינו בעל

שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס".

ואילו סעיף 6 (א) לחוק הערר קובע:

"הערור עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך 30 יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר".

10. בעבר התלבטו בתי המשפט בשאלה האם מוסמכת ועדת ערר לדון בטענת אי חוקיות להטיל

חיוב ארנונה באופן רטרואקטיבי. אולם, בשנים האחרונות נקבע בשורה של פסקי דין כי סמכותה של ועדת ערר לדון בנושאים עובדתיים וטכניים בלבד המפורטים בסעיף 3(א) לחוק הערר. כך לדוגמא בע"מ 5640/04 מקורות חברת המים בע"מ נ' מועצה איזורית לכיש ואח' קבע כבוד השופט גרוניס:

"מה הדין כאשר הטענה אותה מבקש החייב בארנונה להעלות אינה נמנית על הטענות המפורטות בסעיף 3 (א) לחוק הערר? במקרים אלה על החייב ללכת במסלול שונה. עליו להגיש עתירה לבית המשפט לעניינים מנהליים ובגדרה יוכל הוא לתקוף את החיוב בארנונה בכל נימוק שאינו ממין אלה שבסעיף 3 (א) לחוק הערר... במקרה שבפנינו, הטענה העיקרית המועלית ע"י המערער נגד חיוב הארנונה שהוצא לה הינה כי החיוב אינו חוקי... השאלה בה עלינו להכריע במקרה דנא הינה מהו המסלול הנכון שבו צריכה לילך המערער, שעה שהיא מעלה טענותיה נגד חיובה בארנונה. לטעמי, התשובה לשאלה הניצבת בפנינו הינה פשוטה בתכלית הפשוטה. הטענות שמעלה המערער בנוגע לשומה הארנונה שהוצאה לה אינן נמנות עם הטענות אותן ניתן להעלות בהליך ההשגה המנהלית לפי סעיף 3 (א) לחוק הערר... נחזור ונציין בהקשר זה את ההלכה שקבעה כי סמכותו של מנהל הארנונה מוגבלת לעניינים טכניים-עובדתיים".

11. על הלבטים של ביהמ"ש בנושא זה ניתן ללמוד מפסה"ד שניתן ע"י כב' השופטת קובו בעת"מ

(ת"א-יפו) 1905/05 החברה להגנת הטבע נ. עיריית ת"א שבו נקבע:

"במקום אחר סברתי כי יש לפרש בהרחבה את סמכויות ועדת הערר והיא מוסמכת לדון גם בטענת אי חוקיות הנוגעת לעניינים המנויים בסעיף 3(א) לחוק הערר. (ראו ע.א. (תל אביב-יפו) 2600/00 עיריית הרצליה נ' חבס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ... אלא, שמספר פסקי דין שנפסקו לאחרונה בביהמ"ש העליון חיזקו את הגישה כי הסמכות הנתונה לגוף זה הינה מצומצמת לעניינים טכניים עובדתיים הקבועים בסעיף 3 (א) לחוק הערר, ואינה כוללת את הסמכות לדון בסוגיות משפטיות מובהקות".

ממשיכה כבוד השופטת קובו וקובעת:

"לאור פסקי דין אלה... אני קובעת כי הסמכות לדון בעתירה זו הינה לבית משפט זה בהליך של עתירה מנהלית..."

12. לא רק זו אלא, שבבקשת רשות ערעור על פסק הדין שניתן בע.א. 2600/00 שהוגשה לבית המשפט העליון- רע"א 10643/02 חבס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ ואח' נ' עיריית הרצליה. קבעה

כבוד השופטת ארבל בעניין סמכות ועדת הערר:

"... ביניים, ככל שמדובר בוועדות ערר על חיוב בתשלום ארנונה לא רק שלא הורחבה סמכות ועדת הערר, אלא שזו צומצמה. מקריאת סעיף 3 עולה כי המחוקק הסמיך את המנהל לדון בעניינים ספציפיים בלבד המפורטים בס"ק (א). ס"ק (ב) בא להבהיר, על פי פשוטם של דברים, כי המנהל אינו מוסמך לדון בטענות של אי חוקיות בכלל הנוגעות לתשלום ארנונה, וסמכות זו תועבר לבית המשפט. על פירוש זה ניתן ללמוד אף מההיסטוריה החקיקתית. סעיף 3(ב) תוקן במסגרת חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשל"ג 1992. בדיוני הכנסת בקריאה שניה ושלישית לאישור החוק, אמר יו"ר ועדת הכספים, ח"כ גדליה גל את הדברים הבאים:

"הכנסנו תיקונים בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו (1976). התיקון העיקרי בא להבהיר כי למנהל ולוועדת הערר ברשויות המקומיות לא תהייה סמכות לטפל בהשגות ובעררים על מעשי המועצה שעילת הגשתם היא אי חוקיות יסודית". יצויין כי סמכותו של מנהל הארנונה נידונה ע"י בית משפט זה עוד בטרם חקיקתו של סעיף 3(ב) ונפסק כי הסמכות "מצומצמת היא ומוגבלת לנושאים עובדתיים, טכניים בלבד. שאלות עקרוניות יותר כמו הקריטריונים שנקבעו לאופן הטלת הארנונה, סבירות גובה הארנונה וכד', אין הוא רשאי להידרש" (בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים נ' עיריית קריית אתא)

13. בדומה לכך קבע ביהמ"ש העליון כי אין לוועדת הערר סמכות לדון בטענות משפטיות עקרוניות כגון רטרואקטיביות.

בע.א. 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ. עיריית טירת הכרמל (מפי כבוד השופט אנגלרד) מיום 6.2.2002, נקבע:

" חברת ט.ט. קבלה בבית המשפט המחוזי גם כנגד חיובה הרטרואקטיבי בתשלומי ארנונה, בהתאם למדידה שבוצעה בשנת 1997.... מדובר בטענה משפטית שהיא בעלת אופי עקרוני גם אם היא נכנסת לגדר סעיף 3 (א) (2) לחוק הערר – ואיני משוכנע כי היא אכן נכנסת לגדרו – ראויה היא לברור בבית המשפט האזרחי."

14. כך נפסק גם בעמ"נ 13-02-14848 עופר שערים אוטומטיים נ. מנהל הארנונה בעיריית ראשון לציון, שם נקבע:

"ככלל דעתי היא כי הסמכות לדון בשאלת גבייה רטרואקטיבית נתונה לבית המשפט המינהלי, ולו בלבד, כמו גם יתר הטענות החותרות תחת שורש חוקיות דרישת תשלומי הארנונה".

15. עוד ראה בעניין זה:

עת"מ 13-01-45663 מרום פאר נדל"ן בע"מ נ. עיריית ת"א יפו ועת"מ 13-05-8708 מרום פאר נדל"ן בע"מ נ. עיריית ת"א. גם שם נפסק כי העילה של פסלות חיוב רטרואקטיבי, אינה נמנית על אחת העילות המפורטות בחוק הערר, ולכן הסמכות לדון בה נתונה לביהמ"ש לעניינים מינהליים.

16. לפיכך טענות העורר על כך שהחוב הרטרואקטיבי הוא בניגוד לדיני ההקפאה דינן להידחות על הסף בשל חוסר סמכות לוועדה לדון בהן.

#### טענת הרחבת חזית אסורה

17. כאמור עפ"י סעיף 3(א) לחוק הערר, מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה.

עפ"י סעיף 4(א) לחוק הערר, על מנהל הארנונה להשיב למשיג תוך ששים יום מיום קבלת ההשגה.

ואילו סעיף 6(א) לחוק הערר קובע:

"הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי תוך 30 יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר".

18. מנוסח החוק עולה כי הערר מוגש על החלטת מנהל הארנונה כפי שהיא מוצאת ביטוי בתשובה להשגה. משלא הועלתה טענה מסוימת בהשגה, ממילא אין המשיב מתייחס אליה בתשובה להשגה, ולא קמה לעורר עילת ערעור בפני ועדת הערר.

19. הלכה היא כי:

"הערר מוגש על החלטת מנהל הארנונה בסוגיות שנכללו בהשגה (ההדגשה אינה במקור א.ק.). מטעם זה אין הנישום רשאי להעלות בערר עילות נוספות. בתי המשפט פסקו כי ועדת הערר אינה רשאית לדון בעילות שהועלו בפניה לראשונה, ואשר לא נטענו קודם לכן במסגרת ההשגה וכתב הערר" (ארנונה עירונית, הנריק רוסטוביץ ואח', מהדורה חמישית עמ' 1398).

בעמ"נ 114/02 מנהלת הארנונה בעיריית חולון נ. הידרה שירותי הנדסה בע"מ, קבעה כב' השופטת מיכל רובינשטיין:

"...הגעתי למסקנה כי דין הערעור להתקבל, ראשית מן הטעם שאכן הטענות שנטענו לפני ועדת הערר לא הועלו ע"י המשיבה במסגרת ההשגה וכתב הערר שהוגשו מטעמה והועלו לדיון לראשונה לפני הוועדה".

ראו לעניין זה ה"מ (חיפה) 820/95 מנהל הארנונה בעיריית חיפה נגד אליעזר ומרים שוורץ שם קבע כב' השופט ברלינר כי הנישום:

"מנוע מלהעלות בכתב הערר טענות ונושאים אשר לא נכללו בהשגה שהוגשה על ידו. בנושא זה לא הייתה צריכה לדון הוועדה כלל, שכן המשיב לא העלה אותו בהשגתו. הדרך לתקוף את הארנונה עוברת תחילה בהשגה ומשיג שאינו מרוצה מהחלטה בהשגה, רשאי הוא לערור לוועדת הערר באותו נושא. אין להעלות בוועדת הערר נושאים שלא פורטו ולא נטענו בהשגה שהוגשה".

כן ראו ע"ש (ת"א) 1814/97 אחים עופר נ. עיריית הרצליה; בר"מ 793/08 ריבוע כחול ישראל בע"מ נ. מנהל הארנונה מיום 6.11.08.

20. המסקנה העולה מהאמור לעיל היא שטענות העורר ביחס לסיווג חלק הנכס המשמש לעיסוק, שלא מצאו ביטוי בהשגה, אלא הועלו לראשונה בערר, מהוות הרחבת חזית אסורה ודינן להידחות על הסף.

#### השגה שהוגשה באיחור לגבי השטח הכללי של הנכס.

21. הודעה על תשלום ארנונה נשלחת לנישום בתחילת כל שנה ועל כל מרכיביה רשאי הנישום להשיג בתוך 90 יום.

אולם, משנשלחת לנישום הודעה על שינוי בשומה שעורכת העירייה בעקבות ביקורת יזומה מצידה, רשאי הנישום להשיג עליה בתוך 90 יום ממועד קבלתה, כאשר ההשגה יכולה להתייחס "לעניין השינוי בלבד ותו לא", ואין לפתוח את השומה כולה.

(ראה עמ"נ (ת"א) 152/05 גיל קאר נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א יפו) לפיכך את כל טענות העורר שאינן מתייחסות לשינוי השומה בלבד, יש לראות כהשגה שנשלחה באיחור.

22. ביהמ"ש העליון, ביהמ"ש המחוזיים בשבתם כבימ"ש לעניינים מינהליים כמו גם ועדות הערר, הכריעו פעמים רבות בשאלה המשפטית הנוגעת לאיחור בהגשת השגה. ההלכה העוברת כחוט השני בכל פסקי הדין וההחלטות היא, כי לאחר שחלף המועד להגשת השגה, הנישום אינו זכאי עוד להגיש השגה, והחיוב הופך לחיוב חלוט ולא ניתן עוד לערער עליו. נזכיר להלן רק קומץ מפסקי הדין שהכריעו בנושא זה:

(1) ע"ש (חיפה) 57/95 הד הקריות בע"מ נ. מנהל הארנונה עיריית חיפה.

(2) בר"מ 9179/05 המקום של שמחה נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א.

(3) עמ"נ (ת"א) 167/07 פאנץ ליין בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א.

(4) עמ"נ (ת"א) 170/04 ויתקין מרקט בע"מ נ. מנהל הארנונה במועצה המקומית עמק חפר וועדת ערר לענייני ארנונה.

(5) עמ"נ (ת"א) 230/04 מנהל הארנונה בעיריית ת"א נ. אפרתי מדפיס נכסים בע"מ.

(6) עמ"נ (ת"א) 241/08 רם-חן חניונים נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א.

(7) בר"מ 6333/09 רם-חן חניונים נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א.

23. בעניין הד הקריות קובע כב' השופט ביין:

"קביעת מועד לערעור בחיקוק, כמוהו כקביעת תקופת התיישנות, יש בה להגן על הציפיות של הצד שזכה בהחלטה שיפוטית או מנהלית או מתן החלטה מינהלית, כי עם חלוף המועד לערעור, חוסנה זכותו ואינה צפויה עוד לתקיפה, לביטול או לשינוי (השווה גם בג"צ 122/73 עבאדי נ. שר הפנים פד"י כ"ה (2) 253 בעמ' 270, וראה בעיקר ע"א 22/56 כהן נ. קצין התגמולים פד"י 1375, 1383).

כדי שניתן יהיה לפגוע בציפיות זו, חייבת להתקיים הוראה מפורשת של המחוקק או מחוקק המשנה".

24. כב' השופטת גרסטל בתיק ויתקין מרקט בע"מ, קובעת גם כן כי:  
"זכותו של האזרח לערוך על חיובו במס הוגבלה ע"י המחוקק בזמן. ומכלל הן אתה שומע לאו שאחרי עבור הזמן הקבוע לכך בחוק שוב אי אתה יכול להישמע בערר על חיובך במס".  
לא רק זו אף זו, כב' השופטת גרסטל קובעת, כי תשובת או החלטת מנהל הארנונה להשגה, אינה מרפאת את הפגם שנפל בהגשה באיחור, ואינה עוצרת את מנין המועדים.

25. הלכה דומה נקבעה בעניין רס-חן חניונים. כב' השופטת רות רוזן בנתחה את פסה"ד בעניין המקום של שמחה קבעה כי "משחלף המועד החוקי להגשת השגה, הופכת השומה לחלוטה, והנישום מאבד את זכותו להשיג על "חיובו בארנונה".

כב' השופטת ממשיכה וקובעת:

"לגישת בית המשפט העליון, משחלף המועד להגשת השגה, הופך החיוב לחלוט, ולא ניתן עוד לערער עליו. מדובר – לאור גישה זו – במקרה הדומה יותר ל"התיישנות מהותית" (ולא דיונית) – בה הזכות של הנישום (לחלוק על חיובי הארנונה שלו), מתבטלת עם חלוף המועד להגשת השגה. לכן, אף אם העירייה איננה מגיבה לטענות הנישום במועד, וגם אם בתשובתה הראשונית היא איננה מעלה את טענת האיחור – אין בכך כדי ל"החיות" את הזכות".

26. גם כב' השופטת קובו בפסה"ד בעניין אפרתי מדפיס נכסים בע"מ קבעה כי למנהל הארנונה, ואף לוועדת הערר, אין סמכות לדון בהשגה שהוגשה באיחור. מוסיפה כב' השופטת כי את שאלת זכותו של הנישום להשיב לו תשלומים עודפים יש להכתיר "כתביעה כספית" כזו שאינה נכללת בגדרו של סעיף 3 (א) לחוק הערר". וכי "הסמכות לדון בדרישת השבה אינה למנהל הארנונה ולועדת הערר".

27. בעניין זה יש להחיל את עקרון "סופיות השומה", לפיו משחלף המועד הקבוע בדין להשיג על השומה, הפכה השומה לחלוטה ואין מקום להשיג עליה לפי חוק הערר. הרציונל העומד מאחורי עקרון זה הוא הצורך להסדיר את תקציב הרשות ולמנוע אי וודאות בנוגע למשאבים העומדים לרשותה, על אחת כמה וכמה בחלוף שנים רבות לאחר התקופה שאליה מתייחסת דרישת התשלום.

28. בענייננו השטח הכללי של הנכס לחיוב לא השתנה מיום כניסת העורר לנכס ב-1.7.08, והוא שימש בסיס גם לשומה השנתית השוטפת של העורר לשנת 2013. אם הייתה לעורר השגה לגבי שטח הנכס היה עליו להעלותה בהשגה על השומה השנתית השוטפת, דבר שלא נעשה, לפיכך לעניין השטח הפכה השומה לחלוטה.  
בהודעת החיוב של המשיב מיום 20.5.13, (שהתבססה על ביקורת שערכה בנכס ב-5.5.13) ושעליה השיג העורר ובגינה הוגש הערר דנן, לא השתנה שטח הנכס ולכן העורר מנוע מלהגיש השגה בגין שטח הנכס ב-23.6.13, וכפועל יוצא מכך גם את חלק הערר שבפנינו המתייחס לשטח הנכס.

## סוף דבר

29. מכל המקובץ עולה שאנו מקבלים את הטענות המקדמיות שהועלו ע"י המשיב, וכל שנותר מהערר דנן הוא טענה אחת של העורר, שעניינה אופן פיצול הנכס.

כאמור, העורר הגיש ערר גם לגבי שנת 2014 (ערר 140010657) שנדון בוועדת ערר בראשות עו"ד אהוד גרא.

ביום 30.9.14 ניתן ע"י אותה ועדה תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לאיחוד הדיון בשני העררים, למעט הטענות המקדמיות שנדונו בפנינו. העורר ביקש כי הדיון המאוחד בעררים יתקיים בפני הועדה בראשות עו"ד אהוד גרא. איננו רואים מניעה להיעתר לבקשה ואנו סבורים שמן הראוי לעשות כך, נוכח העובדה שמרבית הטענות שהעלה העורר לגופו של עניין מוצאות ביטוי בערר של שנת 2014.

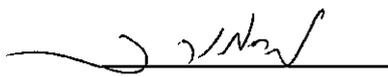
לפיכך אנו מעבירים את הדיון על אופן פיצול הנכס שנותר מהערר דנן, לדיון בפני ועדת הערר בראשות עו"ד אהוד גרא, שתדון בו במאוחד עם ערר 140010657.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 3/2/15

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: רו"ח רונית מרמור

  
חבר: עו"ד שירלי קדם

  
יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : י"ד בשבט תשעה  
03.02.2015  
מספר ערר : 140011411 / 12:11  
מספר ועדה: 11127

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קניון אורה  
חברה: רו"ח מרמור רונית  
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר: רונן אליהו

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

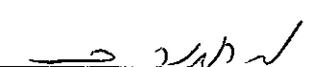
החלטה

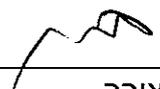
בנסיבות העניין אנו חוזרים על החלטתנו לפיה הערר מתקבל ככל שהוא נוגע לתקופה עד 18/1/14, וניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת העורר לשלם ארנונה עבור הנכס הנ"ל בגין התקופה 19/1/14 עד 28/2/14. למניעת ספק ועפ"י הצהרת הצדדים ניתן בזה תוקף של החלטה לכך ששטח הנכס נשוא הערר הוא 77 מ"ר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.02.2015.

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

  
חברה: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טו בשבט תשעה  
04.02.2015  
מספר ערר : 140010456 / 09:47  
מספר ועדה: 11128

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: קונסרבטוריון למוסיקה צהלה (ע"ר)

- נ ג ד -

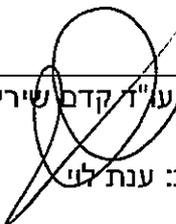
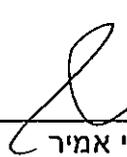
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים כאמור בפרוטוקול הדין.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 04.02.2015.

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 : טו בשבט תשעה  
04.02.2015  
מספר ערר : 140010263 / 13:14  
מספר ועדה: 11128

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: שמיר יורם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

העורר זומן לדיון כאשר ע"פ אישור המסירה המצוי בתיק נמסרה לו. נציין כי גם לדיון שהיה קבוע ליום 29/09/14 לא התייצב העורר לדיון והוועדה החליטה לקבוע את התיק לדיון נוסף על מנת לאפשר לו להשמיע טענותיו בפני הוועדה.

בערר טען העורר כי המקום משמש כגזרנייה והכנת שבלונות ותפירת מודלים ללקוחות סיטונאיים. המשיב טען בכתב התשובה כי ביקורת שנערכה בנכס העלתה כי מתבצעת בנכס פעילות של תיקון, גיהוץ, ביצוע התאמות ואריזה ללקוחות סיטונאיים. לטענת המשיב אין מדובר בפעילות יצרנית אשר עומדת במבחנים שנקבעו בפסיקה לסיווג תעשייה.

המשיב ציין כי על העורר מוטלת החובה להוכיח כי מרכז הכובד של פעילותה הינה פעילות יצרנית. מעיון בדו"ח הביקורת עולה כי בנכס מכונות תפירה, מגהץ וקרש גיהוץ, מכונת גזירה, מכונת ניטים, שבלונות, ביגוד ארוז בניילון, חוטי תפירה, בדים, כלי עבודה ידניים.

המשיב קבע בהחלטה כי הפעילות הינה ייבוש, גיהוץ וכיוצ"ב ואין המדובר בבית מלאכה. היות והעורר לא התייצב לדיון לא נסתרה טענת המשיב בנוגע למרכז הכובד של הפעילות המתבצעת בנכס ולא הוכח לפנינו כי מרכז הכובד הינה פעילות יצרנית או כבית מלאכה.

העורר לא נתן לידי הוועדה כלים ולא הגיש ראיות להוכחת טענותיו. לאור האמור הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 04.02.2015.

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

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

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: אורון הפקות (פינקו) בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. ערר זה עניינו החלטת המשיב מיום 23.4.14 בסוגיית סיווג הפעילות המתבצעת בנכס לצורכי חיוב בארנונה עירונית. מדובר בנכס ברח' חומה ומגדל 26 אשר סווג על ידי המשיב בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר. העוררת טענה כי יש לסווג את פעילותה בסיווג בית מלאכה ותעשייה, אולם כאמור ההשגה שהוגשה למשיב נדחתה.

#### טענות העוררת

2. בכתב הערר טענה העוררת כי הנכס משמש לעריכת מוסיקה וסרטים כחלק מתעשיית הקולנוע.
3. העוררת הפנתה לפסיקת בית המשפט המחוזי וועדת הערר במספר תיקים ולטענתה קיימים חמישה מבחנים המהווים אינדיקציה לפעילות ייצורית המבוצעת בנכס: "ייצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר"; מבחן "טיבו של ההליך העסקי"; מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר"; מבחן השבתת הנכס; ומבחן "על דרך ההגדה". בבחינת הפעילות בנכס, יש להגיע למסקנה כי פעילות עריכה והקלטה ראוי שתחוייב לפי סיווג מלאכה ותעשייה.
4. העוררת טענה לאפליה בנוגע לסיווג לעומת סיווג נכסים אחרים כדוגמתה, שסווגו בסיווג מלאכה ותעשייה.
5. העוררת טענה כי לאור תיקון לצו הארנונה לשנת 2014 יש לסווגה, באופן חלופי, כ"אולפן הקלטה" ולחלופי חלופין לפי סיווג יודאו ארטי (ככל שהתיקונים לצו כאמור יאושרו על ידי שר-האוצר והפנים).

#### טענות המשיב

6. במסגרת כתב התשובה לערר טען המשיב כי טענות העוררת נדונו ונבחנו לאחרונה במסגרת ערר קודם שהוגש על ידיה – עררים מאוחדים 140008616, 140007689 אורון הפקות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (ההחלטה ניתנה ביום 19.11.2013). בהחלטה זו נקבע כי בבחינת הפעילות שמתבצעת בנכס בהתאם למבחנים השונים, נוטה הכף לסיווג העסקי והשירותים על פני פעילות ייצורית כבית מלאכה ותעשייה; "העוררת מרכיבה מצילומים שונים שלא מתבצעים בנכס, סרט ועורכת אותו בצירוף כיתוב,

מוזיקה ואפקטים, אולם אין המדובר ב"יש מוחשי חדש אלא ביש מוחשי קיים בתוספות שונות. אומנם יש בפעילות משום השבחה מסוימת של הצילום הראשוני אולם אין המדובר בהיקף אשר יש לראות בו משום יצירת מוצר חדש מחומרי גלם. בבחינת ליבת הפעילות הייצורית אל מול פעילות מתן שירותים, סבורים אנו כי מדובר במתן שירותים ולא בפעילות ייצורית כבית מלאכה ותעשייה".

המשיב טען כי ההחלטה הנ"ל מהווה השתק פלוגתא.

7. המשיב טען כי הערר הוגש באיחור של כ-20 ימים ממועד משלוח ההחלטה לעוררת.
8. המשיב טען כי אין מקום לדון בטענת אפליה שמעלה העוררת בכתב הערר במסגרת ההתדיינות בוועדת הערר.
9. בהתייחס לטענות החלופיות נטען כי כל עוד לא אושרו התיקונים לצו בנוגע לאולפן הקלטות ווידאו ארט, אין מקום להתייחס לטענות והדיון צריך להתבצע על פי צו הארנונה לשנת 2013 התקף.
10. לגופן של טענות טען המשיב כי גם אם יתקבלו טענות העוררת בנוגע לאופי פעילותה בנכס, טענות המוכחות לאור ביקורת שנערכה במקום, אזי העוררת מעניקה שירותי הפקה של פרסומות וסרטים למגוון לקוחות. מדובר בפעילות שלגביה נקבע בהחלטות של ועדת הערר כי אינה מהווה פעילות המתאימה לסיווג מלאכה ותעשייה.

#### דיון מקדמי ומסגרת המחלוקת

11. בתאריך 5.11.14 קיימה הוועדה דיון מקדמי בהשתתפות הצדדים. בכל הנוגע לטענת המשיב בדבר איחור בהגשת הערר הבהיר ב"כ העוררת כי החלטת המשיב בהשגה התקבלה במשרדו בתאריך 19.5.14 כפי שמופיע ע"ג ההחלטה שצורפה לערר בחותמת (הערה – בפרוטוקול הדיון צויין כי ההחלטה התקבלה בתאריך 19.4.14 אולם צ"ל 19.5.14 כפי שמופיע ע"ג ההחלטה בחותמת "נתקבל").
12. בהתייחס לטענה בדבר קיומו של השתק פלוגתא לאור ההכרעה בטענות בנוגע לשנים 2012-2013 נטען כי לא הוגש ערעור מינהלי על ההחלטה אולם המצב המשפטי השתנה לאור החלטת בית המשפט המחוזי שניתנה בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 46699-10-13 זד פלמס בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א (מיום 26.8.14) (להלן: "זד פלמס") ולאור השינויים שחלו בצו הארנונה לשנת 2014.
13. ב"כ העוררת הבהיר כי העוררת אינה חולקת על העובדות כפי שפורטו בביקורת ע"י המשיב והעובדות הרלוונטיות לא השתנו לעומת השנים הקודמות.
14. ב"כ העוררת הוסיף כי כל שנה עומדת בפני עצמה וניתן להגיש השגה וערר. בנוסף טען כי לאור דוח הביקורת וסעיפים 23-24 לכתב התשובה ישנם שינויים עובדתיים אשר יכול ויש בהם כדי לשנות את תוצאות החלטת הוועדה שניתנה בגין שנים קודמות.
15. ב"כ המשיב טענה בפנינו כי לאור העובדה שלא הוגש ערעור מינהלי על ההחלטה הקודמת של הוועדה שניתנה בעניין וכך שעובדות המקרה לא השתנו, חל הכלל של השתק פלוגתא. בהתייחס להחלטה שניתנה בעניין זד פלמס נטען כי אין המדובר בפסק דין מחייב ואף לא פסק דין היחיד בנושא, כאשר קיימת פסיקה בה נקבע אחרת.
16. בנוגע לשינוי צו הארנונה לשנת 2014 נטען כי כל עוד לא אושרו השינויים לא ניתן להתייחס אליהם. בכל מקרה העוררת אינה אולפן הקלטות ואף לא סטודיו המשמש אומן בודד לעריכת וידאו וממילא התיקונים לצו אינם רלוונטיים.

17. לאור הדברים האמורים קבענו כי הצדדים יסכמו טענותיהם בהתייחס לטענות המקדמיות.

## דיון והכרעה

### הטענה לאיחור מועד הגשת ערר

18. לפי סעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו – 1976, הערר יוגש בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההחלטה לעורר:

#### ערר וערעור

6. (א) הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר.

19. המשיב טען כי ההחלטה נשלחה על ידו בתאריך 30.4.14 ולא הציג הוכחה בדבר מועד מסירת ההחלטה לעוררת. ההחלטה נשלחה לבי"כ העוררת ישירות ועל פי חותמת נתקבל וטענת בי"כ העוררת בפנינו היא התקבלה במשרדו בתאריך 19.5.14. היות והערר הוגש בתאריך 18.6.14 אנו דוחים את הטענה בדבר איחור בהגשת ערר.

### השתק פלוגתא

20. בפתח הדיון טען בפנינו בי"כ העוררת כי לא חל שינוי עובדתי בעניינו של הנכס. בהמשך נטען כי יתכן ויש שינוי עובדתי אשר יכול ויש בהם כדי לשנות את תוצאות החלטת הוועדה שניתנה בגין שנים קודמות אולם לא הובהר קיומו של שינוי עובדתי כלשהו.

21. כן נטען כי חל שינוי משפטי המצדיק בירור נוסף, שינוי בצו הארנונה וכי כל שנת מס עומדת בפני עצמה.

22. בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 268/08 קרן ביטוח נזקי טבע בחקלאות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו תק-מח 18225, (1)2011, בעמ' 18230 התייחס בית המשפט לסוגיה וקבע:

**"הטענה הנכונה לפיה כל שנת מס "עומדת בפני עצמה" אינה מהווה נימוק עצמאי לשינוי החלטת המנומקת של ועדת הערר משנת 1992, ללא כל נימוק נוסף."**

23. בעניין ע"א 823/08 אריה חזן נ' רשות המיסים (פורסם ב"נבו" 4.1.09), נקבע כי בעניינים פיסקליים כאשר התביעה נדונה לגופה והוכרעה ע"י בית המשפט המוסמך, אין מקום להיזקק לתביעה נוספת המבוססת על אותה עילה.

24. בעניין (מחוזי י-ם) ע"א 59970-12-12 מועצה מקומית מעלה אפרים נ' דיגרמן חברה לבנין ופיתוח בע"מ (מיום 30.7.13) דן בית המשפט בהרחבה בקריטריונים להחלת השתק הפלוגתא. בית המשפט קבע כך:

**"מאחורי דוקטרינה זו עומד הרעיון של סופיות הדיון, וככזה, אין הוא כלל טכני פורמאלי, אלא כלל שימושי המיועד לשים קץ לדיונים משפטיים ולמנוע הטרדתו של בעל דין יריב על ידי התדיינות חוזרת בעניין שכבר נפסק. השיקולים העיקריים המעצבים את תוכנו של כלל**

ההשתק, ותוחמים את גבולות חלותו, הם האינטרס הציבורי כי יהיה סוף לדיוני המשפט, והאינטרס הפרטי של בעל הדין, שלא יהיה נטרד מספר פעמים בשל אותה עילה או אותה פלוגתא. שיקולים אלו שלובים יחדיו, ומהווים תמריץ ראוי לבעלי הדין לרכז ולמצות את זכויותיהם הדיוניות במסגרת התדיינותית אחת (נ' זלצמן, מעשה בית דין בהליך אזרחי (1991), 12-15 (להלן: "זלצמן"). השתק הפלוגתא הוגדר על ידי כב' הנשיא אגרנט כדלהלן:

"הכלל העיקרי האחר הוא: אם במשפט הראשון הועמדה במחלוקת שאלה עובדתית מסוימת, שהיתה חיונית לתוצאה הסופית, והיא הוכרעה שם, בפירוש או מכללא, כי אז יהיו אותם בעלי הדיון וחליפיהם מושתקים מלהתדיין לגביה מחדש במשפט השני, חרף אי הזהות בין העילות של שתי התביעות. העיקר הזה ידוע בשם הכלל של eadem quaestio ויש המכנים אותו בשם "השתק עקיף (collateral estoppel)" (השתק הפלוגתא) ("Issue estoppel") ע"א 246/66 שמואל קלוז'נר נ' רנה שמעוני, פ"ד כב(2) 561, 584 (1968), ראו גם ע"א 303/79 שלמה אבני נ' משה גליקסמן, פ"ד לה(1) 92, 95-97 (1980).

עם השנים עיצבה הפסיקה מספר תנאים על מנת לבחון את קיומו של השתק הפלוגתא:

הראשון, כי הפלוגתא העולה בכל אחת מההתדיינות היא אכן אותה פלוגתא, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים.

השני, כי התקיים דיון בין הצדדים באותה פלוגתא, ולצד שנגזו מועלית טענת ההשתק היה יומו בבית המשפט ביחס לאותה פלוגתא.

השלישי, כי ההתדיינות הסתיימה בהכרעה מפורשת או מכללא של בית המשפט באותה פלוגתא, בקביעת ממצא פוזיטיבי, להבדיל ממצא הנובע מהעדר הוכחה;

והאחרון, כי ההכרעה היתה חיונית לצורך פסק הדין שניתן בתובענה הראשונה (ע"א 1041/97 אבי סדרו נ' נעלי תומרס בע"מ, פ"ד נד(1) 642, 650 (2000), כן ראו זלצמן 141, וכן אורי גורן, סוגיות בסדר דין אזרחי (מהדורה עשירית, התשס"ט-2009), 112, 114). (הדגשות הוספו).

25. הינה כי כן, הטענה לפיה "כל שנה עומדת בפני עצמה", חרף קיומה של החלטה קודמת של ועדת ערר או ערכאות אחרות שנדרשו לנושאים שבמחלוקת, אינה יכולה לעמוד באופן עצמאי.

26. שומה עלינו לבחון האם מתקיימים התנאים להחלת "השתק פלוגתא".

27. נבחן האם מתקיימים התנאים בענייננו:

א. בהתייחס לתנאי הראשון – האם הפלוגתא העולה בכל אחת מההתדיינות היא אכן אותה פלוגתא, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים.

בדוח הביקורת שנערך מטעם המשיב ביום 10.4.14 שעמד בבסיס החלטה נשוא הערר צויין כי לדברי ניר אורון (סמנכ"ל העוררת) המקום משמש כסטודיו לעריכת סרטים; במקום מבצעים עריכת סרטי הדרכה, עריכת סרטי אנימציות ועריכה ממוחשבת לסרטים; לא מבצעים בנכס עבודות צילום כלשהן.

העוררת טענה בכתב הערר כי השימוש בנכס הוא לעריכת מוסיקה וסרטים.

בהחלטת הוועדה בתיק הערר הקודם (עררים מאוחדים מס' 140008616; 140007689) קבענו כי הצדדים לא היו חלוקים מבחינה עובדתית – העוררת עוסקת בהפקת סרטונים מסוגים שונים, כגון סרטי תדמית, סרטים שיווקיים, אריזות גרפיות וכו'; החברה שולחת צלם ללקוח או שהלקוח מביא לחברה את חומרי הצילום והפעילות שמתבצעת בנכס היא הפקת הסרט. כך מתבצע לצורך הפקת סרטי תדמית, סרט מוטיבציה, סרט הדרכה וסרט לקידום מכירות. מנהל העוררת תאר מספר התקשרויות להפקת סרטים עם מזמינים שונים, כגון עם המרכז הטכנולוגיה החינוכית, אשר הפיקו לכל המנהלים סרט לאירוע במסגרתו רואיינו מנהלי בתי ספר ממגזרים שונים; עם חברת סלקום ליצירת סרט הדרכה לתיקון מכשיר; עם חברת עמינה לעניין מזרון.

ב"כ העוררת הבהיר בדיון כי אין מחלוקת עובדתית ולאחר מכן ציין כי יתכן והאמור בסעיפים 23-24 לכתב התשובה יש בו כדי לשנות את תוצאות החלטת הוועדה שניתנה בגין שנים קודמות. בסעיף 23 לכתב התשובה התייחס המשיב לדוח הביקורת מיום 10.4.14, כי לא נראו חומרי גלם, מכוונות או פריט כלשהו המעיד על פעילות תעשייתית או יצרנית; במקום נראה ציוד כגון מחשב, שולחן וציוד משרדי ונציג העוררת ציין כי הנכס משמש כסטודיו לעריכת סרטי הדרכה וכו'.

הלכה למעשה, אין באמור בסעיפים האמורים בכתב התשובה בכדי להשליך על ההיבטים העובדתיים הנדרשים לערר ולו היו כאלה, שומה היה להתייחס לשוני העובדתית באופן פרטני וברור, כך שניתן היה להתייחס לשוני עובדתי ככל שקיים. לאור זאת ובשים לב לכך שבתחילת הדיון הובהר כי העוררת לא חולקת על העובדות והעובדות לא השתנו לעומת השנים הקודמות, אנו קובעים כי התנאי הראשון למבחני השתק פלוגתא מתקיים.

ב. בהתייחס לתנאי השני - האם התקיים דיון בין הצדדים באותה פלוגתא, ולצד שנגדו מועלית טענת ההשתק היה יומו בבית המשפט ביחס לאותה פלוגתא – ועדת הערר קיימה הליך משפטי והכריעה בטענות לגופן לאחר שמיעת שני הצדדים, מתן אפשרות לשני הצדדים להגיש ראיותיהם, קיום דיון הוכחות והגשת סיכומים בכתב.

ג. בהתייחס לתנאי השלישי - האם ההתדיינות הסתיימה בהכרעה מפורשת או מכללא של בית המשפט באותה פלוגתא, בקביעת ממצא פוזיטיבי, להבדיל ממצא הנובע מהעדר הוכחה – בהחלטה בעררים הקודמים ניתנה הכרעה מפורשות בטענת העוררת בהתייחס סיווג הנכס עפ"י פעילותה.

ד. בהתייחס לתנאי הרביעי – האם ההכרעה הייתה חיונית לצורך פסק הדין שניתן בתובענה הראשונה – התשובה לכך חיובית, והיא עומדת בבסיס המחלוקת.

28. הינה כי כן, כל ארבעת התנאים המקימים את "השתק הפלוגתא", מתקיימים בענייננו.

29. נותרה הטענה בדבר שינוי המצב המשפטי לאור פסק הדין שניתן בעניין זד פילמס. בעניין זה נדונה פעילות של פוסט פרודשיין לגביה נקבע כי מדובר בפעילות אשר ממלאת אחר המבחנים בסיווג תעשייה. הגם שספק רב אם ניתן לראות בפס"ד זה משום שינוי משפטי המצדיק התדיינות חדשה, מדובר במקרה פרטני שנבחן לגופו ואין בו כדי להוות בסיס לסיווג כל נכס בו מתבצעת פעולה של הפקת ווידאו בסיווג תעשייה בענייננו נבחנה הפעילות לגופה ונמצאה כי אין היא עומדת במבחנים שנקבעו בפסיקה לסיווג תעשייה ואין מקום לדון בכך מחדש.

30. בכל הנוגע לטענות בדבר שינוי צו הארנונה, אנו נמצאים כיום בתום שנת 2014 לאחר שאושרו חלק מהבקשות לתיקון צו הארנונה. התיקון שאושר בהתייחס לאולפני הקלטות אינו רלוונטי לענייננו לנוכח הפעילות שמבצעת העוררת. בנוגע לטענת העוררת ביחס לתיקון פריט האומנים בצו הארנונה (סטודיו ווידאו ארט), מבלי להתייחס לכך שספק אם סעיף זה רלוונטי, הוא לא אושר ואינו תקף.

31. בנסיבות העניין דין הערר שבפנינו להידחות על הסף.

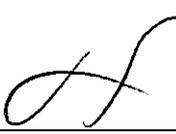
32. בנסיבות העניין לא נעשה צו להוצאות.

1. ניתן בהעדר הצדדים ביום 4.2.2015.

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 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

  
חברה: עו"ד שיתוף קדם

  
חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח

  
יו"ר: 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

העוררים: 1. דורון מתתיהו

2. טל מתתיהו

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. במסגרת הערר דן נתקפת החלטת המשיב מיום 7.5.14 שעניינה בשני נושאים: (1) חיוב שטח מרתף; (2) חיוב שטח הנכס וסיווגו לפי שנת בניה.

#### טענות העוררים

2. בכתב הערר טענו העוררים כי הם המחזיקים בדירת מגורים הבנויה בקומת קרקע ובקומת מרתף, הנכללת במסגרת בית משותף זו קומתי דמוי "רכבת". הדירה במתכונתה הנוכחית הינה תולדה של תוספת בניה שבוצעה על ידי בעליה הקודמים בשנת 2005. במקור, מדובר היה בדירה קטנה בשטח של 50 מ"ר בלבד שנבנתה בשנות ה-50.

3. ביחס למרתף, טענו העוררים כי החל משנת 1992, צו הארנונה מעניק הקלה בהתייחס לשטח מרתף בוילות, כאשר החיוב הוא בגין 75% משטח המרתף. לטענתם, הרציונל שהביא להתקנת הוראה זו היא הפחתה בשיעור הארנונה בהתייחס לקומות תת קרקעיות בשונה משטחים עיליים. משכך, יש להחיל הוראה זו לא רק בהתייחס לבית מגורים מסוג "וילה". העוררים טענו כי תעריף הארנונה למ"ר של שטחים עיליים בוילות שווה לתעריף בדירות גדולות אך בכל זאת, לגבי מרתפים בדירות גדולות לא הוחלה הוראה מקלה כאמור.

4. עוד נטען כי תוכנית בניין עיר "ע" מרתפים" הבדילה בין שני סוגי בניינים. לטענתם דירת מגורים בבית משותף רגיל, לא ניתן היה להרחיב על ידי חפירת מרתף מתחתיה ועל ידי חיבור פנימי של הדירה למרתף. העוררים הרחיבו טיעונם בנוגע לתוכנית בניין עיר כאמור וטענו כי יש לקרוא את ההוראה המקילה כך שתחול גם על דירתם.

5. העוררים התייחסו לפסיקה שניתנה בעניין על ידי בית המשפט המחוזי אולם טענו כי אין בפסיקה זו כדי להשליך על האפשרות ליתן בעניינם את הדעת לפרוטוקול מועצת העירייה ולהיסטוריה החקיקתית ולהסיק שאת ההוראה המקילה יש להחיל גם בעניינם.

6. ביחס לסיווג המשנה של הדירה, טענו העוררים כי לאור העובדה שהדירה המקורית הורחבה, בנוסף לסיווג בהתאם לשנות הבניה (שנת הבניה המקורית והשנה בה נבנתה התוספת), יש להתייחס לשני חלקיה גם בהתייחס לשטח בנפרד, כך שהחיוב לא יהיה לפי דירה אחת בשטח כולל אלא תוך פיצול רעיוני לשתי דירות לפי השטחים שנבנו בתקופות שונות.

7. העוררים טענו כי ברוב המקרים שטחים במעטפת אחת ללא חציצה פיזית שנבנו באותו זמן יהוו יחידה אחת לצורך החיוב. אולם כאשר הבניה בוצעה בתקופות שונות, יש להפעיל תריג ולמרות היעדרה של חציצה פיזית בין השטחים, יש להתייחס אליהם כאילו מדובר בשטחים נפרדים בהתייחס למ"ר כל יחידה עת נקבע שיעור החיוב לפי שנת בניה – "פיצול רעיוני".

#### טענות המשיב

8. בכתב התשובה טען המשיב כי במסגרת הערר נתקף למעשה צו הארנונה וטענות העוררים אינן בסמכות ועדת הערר.

9. בהתייחס לחיוב המרתף טען המשיב כי העוררים מצטטים ציטוטים חלקיים משיבת מועצת העיר ולא ניתן לגזור מהם את המסקנות המרחיקות לכת של העוררים. המשיב טען כי בפסיקות בית המשפט המחוזי בעניין נשקלו טענות דומות ובכלל זה דרך חקיקתו של צו הארנונה במועצת העיר כאשר בעניין אייזן הלן נקבע כי "העובדה שאין הסדר לתעריף מיוחד למרתף בבית דירות, אינה אומרת שניתן על דרך היקש להשוות את התעריף לזה של מרתף בוילה".

10. בהתייחס לטענות העוררים בנוגע לשנת הבניה, כך שהדירה שלהם תחולק לפי שנת בנייה לשני נכסים נפרדים, וכל אחד מהם יחוייב כאילו היה מדובר בדירה הקטנה מ-140 מ"ר (למרות שהדירה כולה בשטח העולה על 140 מ"ר), נטען כי מדובר בטענה שאינה יכולה להתקבל. צו הארנונה קובע את הסיווג לפי שנת הבניה וגודלה של הדירה. היות וגודל הדירה מעל 140 מ"ר, אין זה משנה מה שנת הבניה שלה לעניין זה. נטען כי לא מדובר ב-2 דירות אלא בדירה אחת גדולה, ולכן בהתאם לתכלית הצו – להטיל ארנונה בתעריף גבוה יותר ביחס לנכסים הגדולים מ-140 מ"ר, אין מקום להיעתר לטענות העוררים.

#### דיון והכרעה

11. ביום 22.10.14 קיימנו דיון במהלכו טענו באי כוח הצדדים טענותיהם. ב"כ הצדדים הסכימו כי אין מחלוקת עובדתית הדורשת בירור עובדתי. הצדדים ביקשו להגיש סיכומים בכתב ומשהוגשו, התיק בשל להכרעה.

12. העובדות שאינן שנויות במחלוקת הן:

- א. העוררים מחזיקים בדירה ששיטחה 210 מ"ר.
- ב. מדובר בדירה בבניין מגורים שאינה וילה.
- ג. הדירה מורכבת מקומת קרקע בשטח של 93.34 מ"ר וקומת מרתף ששיטחה 117.02 מ"ר.
- ד. שטח של 50 מ"ר מחוייב לפי שנת בניה 1956; שטח של 160 מ"ר מחוייב לפי שנת בניה 2005 (תוספת הבניה).

### חיוב המרתף-האם חל סעיף 1.3.1ה' לצו הארנונה המתייחס לוילה

13. סעיף 1.3.1ה' לצו הארנונה קובע כך: "שטח מרתף בוילות, המשמשות למגורים בלבד, יחויב ב-75% משטחו בלבד".

14. על פי צו הארנונה מוגדרת "וילה" כך: "בנין המכיל יחידת מגורים אחת או יותר ולכל אחת מהן כניסה נפרדת שלא דרך חדר מדרגות משותף".

15. אין מחלוקת בין הצדדים כי הנכס של העוררים אינו "וילה" כהגדרתה בצו הארנונה.

16. העוררים טענו בהרחבה בכתב הערר והוסיפו טיעונים בסיכומיהם, כי עת הותקן פריט 1.3.1ה' לצו הארנונה, על פי התשתית התכנונית התקפה לא היו אמורים היו להימצא דירות מגורים עם מרתף. נעיר כי על אף הניתוח המעמיק שהובא בכתב הערר, איננו סבורים כי יש בכך כדי לעמוד בנטל לבסס את התשתית התכנונית בהתייחס למרתפים בעיר תל אביב ובפרט בהתייחס לנכס נשוא הערר.

17. הלכה למעשה מבקשים העוררים להרחיב את ההגדרה שבצו הארנונה המתייחסת ל-"וילה", ולכלול גם דירות בבניין משותף. ספק אם ועדת הערר היא הפורום המוסמך לקבוע זאת, שכן לכאורה מדובר בתקיפת צו הארנונה, בשים לב לכך שהוראות הצו בעניין זה מתייחסות מפורשות רק לוילה. בהתאם לסעיף 3(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, סמכות מנהל הארנונה ובהתאמה סמכות ועדת הערר מוגבלת לעילות המפורטות בסעיף 3(א) לחוק והם נעדרי סמכות "לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי-חוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א)".

18. נוסף כי סוגיה דומה נדונה לאחרונה על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב בשיבתו כבית המשפט לעניינים מינהליים בעניין עמ"ן 20420-07-12 ענת חרחס נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם ב"נבו" 31.1.13). בעניין זה נטען כי להחיל פרשנות מרחיבה למונח "וילה" המוגדר בצו בארנונה כ"בניין המכיל יחידת מגורים אחת או יותר ולכל אחת מהן כניסה נפרדת שלא דרך חדר מדרגות משותף", פרשנות אשר תכניס לגדרו של המונח את נכסה של המערערת וכפועל יוצא, סעיף 1.3.1. ה לצו הארנונה, יחול עליו. בית המשפט דחה

את הטענה וקבע כי אין להרחיק לכת עד כדי קבלת הפרשנות המוצעת. בית המשפט קבע כי "... הקביעה אם נכס כזה או אחר נכנס תחת הגדרת מונח בצו הארנונה, צריכה להעשות על פי העמידה בקריטריונים שנקבעו ולא להיגזר מתוך השאלה אילו הפחתות בחיוב בארנונה יכולות להתקבל מכוח הסיווג שיקבע". בית המשפט קבע כי "אין לקבל את טענת המערערת לפיה הנכס במקרה בו עסקינן עונה על הגדרת המונח "וילה", ומן הטעם הזה להפחית את החיוב עבור שטח המרתף ל- 75% משטחו".

19. בניגוד לטענת העוררים קיימת אבחנה בצו הארנונה בין וילות לבין דירות, כאשר רק דירות בשטח מעל 140 מ"ר מחוייבות באופן דומה אולם לא דירות בשטח עד 140 מ"ר. בכל מקרה קיימת הגדרה מפורשת בצו הארנונה בהתייחס למונח "וילה" שלא ניתן להתעלם ממנה.

20. לאור האמור אנו דוחים את טענת העוררים בנוגע לחיוב שטח המרתף.

### סיווג "חלקי" דירה לפי גודל ושנת בניה

21. אין מחלוקת כי מדובר בדירה בשטח העולה על 140 מ"ר. העוררים מבקשים לפצל באופן תיאורטי או רעיוני את הדירה כך שכל שטח שנבנה בזמן שונה, יחוייב על פי תעריף שונה מבחינת מ"ר על אף שמדובר בדירה אחת. איננו מקבלים זאת. צו הארנונה קובע בסעיף 2.3 כי כל מחזיק בדירת מגורים בעיר, ישלם ארנונה כללית לפי התעריפים המפורטים בצו, בהתייחס לכל מ"ר ביחידה. סוג הבניין נקבע על פי הגדרות שונות ולפי איזורים: באזור 1 ו-2 החלוקה היא: וילות בכל שטח+דירות מעל 140 מ"ר; דירות עד 140 מ"ר. גם כאן, טענות העוררים מהווים תקיפת צו הארנונה כאשר העוררים מבקשים לא להתייחס לדירה בכללותה אלא לחלקים ממנה, לפי תקופת בניה. למעשה מבקשים העוררים להתייחס לדירה, כאילו מדובר בשתי דירות נפרדות אולם לא כך הדבר.

22. מעבר לכך, סעיף 9א' לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג-1992 מתייחס להעלאת סכום הארנונה שהיה מוטל על הנכס אילולא שופץ. סעיף קטן (ב) מוסיף כי אם נוסף לנכס שטח עקב שיפוץ, רשאית המועצה להטיל ארנונה על השטח הנוסף לפי סיווג המשנה המתאים לאחר השיפוץ.

23. בענייננו, עם הרחבת הדירה, נוצר נכס שונה – דירה בגודל העולה על 140 מ"ר ולא ניתן להתעלם מכך. אומנם העירייה פעלה בהתאם להוראות החוק כאמור והמשיכה לחייב שטח של 50 מ"ר מהדירה לפי שנת גמר הבניה במקור, וזאת בהתאם להוראות סעיף 2.1 ולסעיף 9א' לחוק ההסדרים, אולם אין בכך בכדי לאיין את העובדה כי הנכס הפך להיות דירה בשטח העולה על 140 מ"ר. נציין כי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה מבהיר ומגדיר את "יחידת הבניין" באופן הבא: "בשטח הבנין, נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבנין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחייה".

24. בענייננו לא מדובר רק בשיפוץ הדירה המקורית אלא בתוספת בניה אשר הובילה להשבת הנכס ומטבע הדברים לעליית ערכה הכלכלי. בעניין עת"מ (מחוזי ת"א) 1234/07 **גילי וינברג נ' מנהל הארנונה-עיריית תל-אביב** פדאור 07(22) 179 (2007) התייחס בית המשפט לרציונל החיוב לפי שנת בניה למועד הקמת קומות נוספות בבניין וקבע כך:

"לא מדובר בשיפוץ של המבנה הישן או היחידות הישנות אלא בתוספת חדשה של 2.5 קמות ושל 7 יחידות דיור, באופן שנבנה למעשה בניין חדש או חלק מבניין חדש על גג המבנה הישן, כשבניה זו השביחה את הנכס של העותרת וברור גם שהערך הכלכלי של דירה חדשה עולה על הערך הכלכלי של דירה ישנה".

25. רוטטוביץ בסיפרו **ארנונה עירונית** בעמ' 499 התייחס לשיפוץ בבניין והחלת תעריפים שונים על אותו נכס כך:

"התוצאה היא כי על בניין ששופץ והוגדל יכולים לחול שני תעריפי ארנונה שונים, למרות שנעשה אותו שימוש בכל הנכס".

26. ובהמשך (בעמ' 499), דן בהפיכת מבנה ישן מפח למבנה מאבן בשטח גדול יותר:  
"סוגיה אחרת היא מה דינו של בניין ישן שנהרס ונבנה בניין חדש תחתיו? כך למשל, אם פחות ישן בן 100 מ"ר הפך בעקבות השיפוץ לבניין אבן חדש בן 200 מ"ר, רשאי פקיד השומה להשית תעריפי ארנונה של בניין חדש בגין כל 200 המ"ר שנבנו ולא רק בגין 100 המ"ר שנוספו, ולעשות זאת לפי תעריף של בניין אבן ולא של פחוף".

27. לו היינו הולכים לפי גישת העוררים, אזי לו שיפוץ ובניה נוספת היתה מובילה להפיכת וילה בשטח של 50 מ"ר לבניין דירות, עדיין היה צורך להתייחס לשטח המקורי כוילה, על אף שלא כך הדבר והוילה המקורית הפכה לחלק מבית דירות. ניתן להרחיב באפשרויות שונות, אולם אין צורך בכך שכן בענייננו מדובר בדירה אחת וכך יש להתייחס אליה עת נקבע התעריף למ"ר ללא כל פיצול רעיוני ותיאורטי.

28. בניגוד לטענת העוררים, לא ניתן להתעלם מכך שהבניה הנוספת הובילה לכך שהתקבלה דירה בשטח העולה על 140 מ"ר ולכך יש משמעות על פי הוראות צו הארנונה. הנכס של העוררים הוא דירה אחת ובהתאם לשטחה הכולל יקבע תעריפה על פי צו הארנונה.

29. בנוסף נעיר כי פיצול יחידה אחת אינטגרלית ליחידות נפרדות ושונות, הינו בניגוד לפסיקה לפיה אין לפצל נכס המקיים מהות אחת, קרי נכס הומוגני, לנתחים קטנים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימוש (ר' ע"א 7975/98 **אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון** (9.2.2003)).

30. נוסף עוד כי טענתה של העוררת בדבר פיצול השטחים וקביעת תעריף לחלקים השונים על פי שטחיהם, לפי תעריף של דירה עד לשטח של 140 מ"ר עומדת בסתירה לטענה הראשונה של העוררים המבקשים להחיל על דירתם את ההוראה המתייחסת למרתף בוילות. בדומה לעניין ענת חרחס, גם כאן מועלות טענות סותרות, כאשר מחד גיסא נטען כי לצורך חיוב המרתף יש להחיל על הדירה את הכללים בנוגע לוילות ומאידך גיסא, בנוגע לתעריף השטחים במ"ר נטען כי יש להחיל תעריף לפי שטחים שאינם עולים על 140 מ"ר (ולא את התעריף המתייחס לדירה מעל 140 מ"ר - תעריף זהה לתעריף וילות). בענין חרחס נקבע לעניין זה כך: "מסקנה זו נכונה ביתר שאת, לאור העובדה כי מערערת מנסה לאחוז בחבל בשני קצותיו, שעה שלצורך חיוב הארנונה המופחת של המרתף, היא טוענת כי הנכס נכנס לגדרי המונח "וילה" ואילו ביחס לחישוב שטחו הכולל של הנכס, נטען כלשונה, כי "אין המדובר באחוזה רחבת ידיים וגם לא בוילה או בית פרטי. עסקינן בדירה מורחבת, הנמצאת בבניין "רכבת" ישן...".

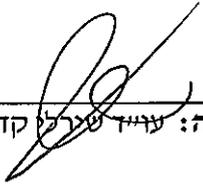
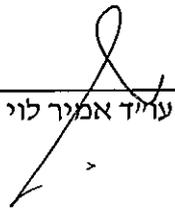
31. לאור האמור, אנו דוחים את הערר גם בהתייחס לטענה בדבר פיצול רעיוני של שטח הדירה ואי קביעת התעריף לפי שטח הדירה בכללותה.

32. לסיכום, הערר נדחה. בנסיבות העניין לא נעשה צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 4.2.2015.

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: עייד שג'רל קדם	 חבר: דר' רייך זיו, רו"ח	 יו"ר: עייד אמיר לוי
---	--	--

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : טו בשבט תשעה  
04.02.2015  
מספר ערר : 140011431 / 11:54  
מספר ועדה : 11128

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

העוררים: גרטל פישל, גרטל פרידה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

העוררים זומנו לדיון וכפי שניתן ללמוד מאישור המסירה המצוי בתיק, אולם לא התייצבו ומשכך תכריע הוועדה על סמך החומר המצוי בתיק. במסגרת הערר טענו העוררים כי יש להעניק להם פטור מתשלום ארנונה בגין נכס ריק. העוררים טענו כי הפטור שניתן להם בשנת 99 בגינו המשיב קבע כי לא ניתן להעניק להם פטור בגין נכס ריק לתקופה נוספת, ניתן עקב שיפוץ הביוב ברחוב ולא בגין נכס ריק. העוררים טענו כי בשנת 99 העירייה התחשבה בבעלי הנכסים לאורך כל הרחוב ונתנה מיוזמתה פטור כתוצאה מהצפות קשות שהיו לאורך שדרות ירושלים. המשיב צרף לכתב התשובה את ההודעה שניתנה לעוררים מיום 8/8/99 בה צויין כי פניית העוררים מיום 27/6/99 נבדקה ע"י מנהל אגף לחיובי ארנונה ובהסתמך על הביקורת שנערכה בנכס הוענק פטור מתשלום ארנונה בגין נכס ריק החל מתאריך 1/7/99 ועד 31/12/99. במכתב הובהר כי עפ"י תקנה 13 הפטור יינתן לנכס כנס ריק פעם אחת בלבד כל עוד לא שונתה הבעלות. העוררים לא טענו כי השיגו על החלטה זו משנת 99 ולא ביססו את טענתם כי עילת הפטור משנת 99 הייתה סיבה אחרת בשונה מהאמור במכתב המשיב מיום 8/8/99. בנסיבות העניין חל האמור בסעיף 13 (ג) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) אשר קובע כי ההנחה בגין נכס ריק תינתן למשך תקופת בעלותו של אדם בבניין וכל עוד לא שונתה הבעלות בו. לאור האמור אין לנו אלא לדחות את הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 04.02.2015.

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טו בשבט תשעה  
04.02.2015  
מספר ערר : 140011441 / 12:08  
מספר ועדה: 11128

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העורר: חונן אלישע

- נ ג ד -

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

במסגרת הערר נטען כי יש לתת לנכסים נשוא הערר פטור לנכס לא ראוי לשימוש לאור ההריסה והבניה שמתבצעת בנכס. נטען כי אין חיבור למים, אין אפשרות גישה לחנות ולבניין כולו. הבניין מגודר ואין אפשרות כניסה אליו.

במהלך הדיון פירט העורר את שלבי הקמת הפרויקט, כאשר עפ"י ההיתר הבניה שהוצג מדובר בהקמת מספר קומות נוספות, פיר מעלית. מעיון בביקורת שנערכה מטעם המשיב מיום 1/7/14 ניתן ללמוד כי החלה הבניה בפרויקט כאשר המבנה מגודר, החלה יציקה של פיר מעלית, מסביב לבניין בוצעה טפסנות ליציקת בטון, מרפסת בקומה ראשונה פורקה וניתן לראות את הרלסים ממתכת. בביקורת צויין כי מתבצעות בבניין עבודות בניה והריסה חיצונית הכוללות עבודת טפסנות רבות, הריסת מרפסות, עבודת יציקה בטון בקרקע לחיזוק המבנה, הכנתה למעלית, עבודות עפר סביב לנכס, לדברי מנהל העבודה במקום הנכסים ריקים וללא פעילות. נראו בתחום הבניין חומרי בניה וברזלים ופועלי בניין.

בדיון הציג בפנינו העורר תמונות של החנות ושל דירת המגורים אשר ניתן לראות כי בחנות מבוצעת עבודה של בניה וקשירה של טפסנות ויציקה מסביב לחנות. העורר ציין בפנינו כי דירת המגורים נהרסה לגמרי והוצפה מים.

מבחינת כלל החומר שהוצג לפנינו אנו סבורים כי ניתן לתת פטור לנכסים לפי סעיף 330 לפקודת העיריות וזאת גם בהתייחס לדירה שלא ניתן לנתק אותה מכלל הבניין שכולו נמצא בהריסה ובבניה. הפטור יינתן החל מיום 30/6/14 מועד הפניה של העורר למשיב לבקשת הפטור.

מספרי הנכסים נשוא הערר הם: 2000126476 ו- 2000126481.  
בגין נכס 2000374600 ניתן פטור כנכס לא ראוי לשימוש החל מיום 30/6/14, והחלטה זו תחול גם על נכס זה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.02.2015.

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 : טז בשבט תשעה  
05.02.2015  
מספר ערר : 140011401 / 12:08  
מספר ועדה: 11129

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה  
חברה: עו"ד קדם שירלי  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר: הרוש סלומון-דוד

- ג ד -

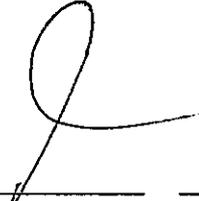
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

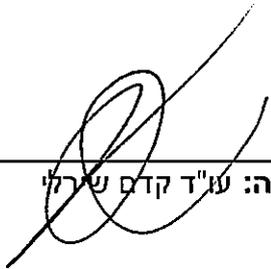
החלטה

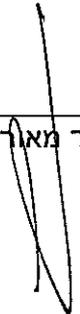
ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.02.2015.

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

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : טז בשבט תשעה  
05.02.2015  
מספר ערר : 140011413 / 11:31  
מספר ועדה : 11129

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד מאור יהודה  
חברה: עו"ד קדם שירלי  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

**העוררת: לי קרן אמ השקעות בע"מ, ז.ד. א.מ. א.ס. בע"מ**

**- נ ג ד -**

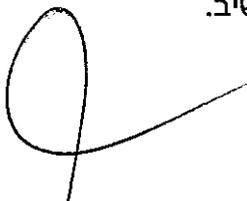
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

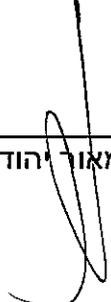
ניתן והודע במכחות הצדדים היום 05.02.2015.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה

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

תאריך : טז בשבט תשעה  
05.02.2015  
מספר ערר : 140011042 / 13:28  
מספר ועדה : 11129

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד מאור יהודה  
חברה: עו"ד קדם שירלי  
חבר: עו"ד רו"ח לוי אבשלום

**העורר: בנימיני יחזקאל חזקיהו**

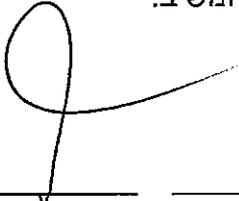
**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

מאחר והעורר לא הגיע חזקה שהודעת ב"כ המשיב נמסרת גם על דעתו משכך הערר נמחק ללא חיוב בהוצאות.

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 לוי אבשלום	 חברה: עו"ד קדם שירלי	 יו"ר: עו"ד מאור יהודה
שם הקלדנית: ענת לוי		

בפני חברי ועדת ערר:  
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד  
חברה: שירלי קדם, עו"ד  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררת: סומוטו ישראל בע"מ, ח.פ. 514255728

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

#### מבוא.

לבקשת ב"כ המשיב ובהסכמת העוררת הוחלט ביום 12.8.2014 לאחד העררים שבנדון, להלן יכונה 'הערר' ולדון בהם בצוותא. משכך החלטתנו תינתן לגוף העניין ולא לטענות מקדמיות, שכן הצדדים בעצמם הסכימו לחזור בהם מהטענות המקדמיות. [ראה דיון יום 21.5.2014 בפני הוועדה בראשות היו"ר אמיר לוי].

שתי סוגיות בערר שלפנינו. הראשונה, האם יש מקום לסווג את העוררת כ: 'בית תוכנה', כמשמעותו בצו הארנונה של עיריית תל-אביב-יפו; השנייה, האם יש לפטור את העוררת מתשלום ארנונה על חלק מהנכס בשל היותו 'נכס ריק'.

טרם נדון לגוף העניין מצאנו לפרט תשובות המשיב, לפי סדר כרונולוגי להקלת הבנת הטענות:

א. מכתב מר אלברט גולבר מנהל מחלקת שומה ג' אצל המשיב נושא תאריך 30.9.2013

ב. מכתב המשיב נושא תאריך 5.11.2013

ג. מכתב מר אלברט גולבר מנהל מחלקת שומה ג' אצל המשיב נושא תאריך 23.12.2013

ד. מכתב המשיב נושא תאריך 9.4.2014

כתב ערר מס' 140009840 הוגש לוועדה ביום 9.12.2013 ונסב על דחיית המשיב להעניק לעוררת פטור נכס ריק על השטח של 457 מ"ר בקומה 3 בכתובת הנכס ברח' הברזל 10 תל-אביב. לערר צורפו כנספחים מכתב "א" ו- מכתב "ב" לעיל, כמו כן צורפה הצהרת נכס ריק מטעם העוררת מיום 21.10.2013.

כתב ערר מס' 140010026 הוגש לוועדה ביום 3.2.2014 ונסב על דחיית המשיב לסווגה כבית תוכנה בהתאם להוראת הסעיף 3.3.3 לצו הארנונה- מכתב "ג" לעיל. במכתב זה נדרשה העוררת להמציא מסמכים שונים למשיב לצורך הכרעתו בשאלת הסיווג ובחינה מחודשת לבקשה. שם נאמר: 'עד לבחינה המחודשת יוותר הסיווג כמשרדים.

כתב ערר מס' 140010717 הוגש לוועדה ביום 11.5.2014 ונסב על מכתב "ד" לעיל, דחיית המשיב לשינוי סווג כבית תכנה, ובקשה לפטור נכס ריק.

לאחר ששקלנו את העדויות, הראיות, המסמכים וסיכומי הצדדים לרבות סיכומי תשובה מטעם העוררת החלטנו לדחות את הערר בסוגיה הראשונה, קרי דרישת העוררת לסווגה כבית תוכנה, ולקבל את הערר בסוגיה השנייה קרי מתן פטור לנכס ריק, בכפוף לאמור בהחלטתנו.

### הנימוקים להחלטתנו.

1. במכתב א' הנ"ל, נרשם בנדון כי הנכס נשוא הערר מספרו **2000389781** הוחזק בראשית הדרך ע"י 2 מחזיקים. העוררת החזיקה בנכס בחלק המצוין בח-ן לקוח **10674302** ; ועוגן נדל"ן מניב בע"מ, להלן: "עוגן", החזיקה באותו נכס, באותה קומה 3 בשטח של 457 מ"ר תחת ח-ן לקוח **10650986** .
2. במכתב הנ"ל הודיע מר גולבר לעוגן ועותק הימנו שוגר לעוררת, כי הופסקה החזקה של עוגן ותחתיה נרשמה העוררת החל מיום 3.9.13 – הסיווג נקבע 'משרדים'.
3. עיינו במכתב ב' במבוא. ניתוחו של המשיב כמפורט שם בעיקרון תואמת את דעתנו, אך אין אנו מקבלים כי השטח הריק מהווה חלק **קטן** (כלשונו) מתוך סך שטח הקומה. אין מדובר בחדר סגור המצוי בדירת מגורים, כדוגמה אותה הביא המשיב.
4. לדעתנו לא מדובר בשטח אינטגרלי בלתי נפרד משטח הנכס כולו. מדובר בחלק מנכס שיש לגביו הפרדה פיזית. המשיב עצמו חילק את כלל שטח אותה קומה 3, עובר למועד העברת החזקה לעוררת, לשני חשבונות לקוח. [ראה מכתב א'] .
5. מר אסף יצחיאק להלן: "אסף" שתצהירו הוגש ע"י העוררת, מצוין בסעיף 7 , 8 שם כך: "לענין זה אציין כי קומה 3 ברח' הברזל 10 ת"א מחולקת לשני חלקים נפרדים המובחנים באופן ברור. החלק הראשון הושכר על ידי העוררת במועד מוקדם יותר ואילו החלק הנוסף, נשוא ערר זה, הושכר ע"י העוררת בתחילת חודש ספטמבר 2013, כאמור לעיל. אציין כי לכל אחד מהשטחים (השטח שהושכר ראשון והשטח שהושכר לאתר מכן) יציאה נפרדת ועצמאית לכיוון הלוכי."
6. נספחים 4 ו-5 לתצהיר אסף מעידים כי ההפרדה של החלק הריק אפשרית וגם בוצעה בפועל ע"י המשיב עת החזיקה 'עוגן' בחלק המועבר.

7. בדיון בפנינו מיום 30.10.2014 אסף לא נחקר בסוגיה זו ע"י ב"כ המשיב ולא מצאנו שלא לקבל את האמור בתצהירו כאמת. העובדה לגביה השיב בחקירתו שאין ברשותו תמונות המראות את ההפרדה של שני הנכסים בקומה, אינה יכולה לפעול לחובתו.

8. עדותו של חוקר השומה מטעם המשיב, מר אלדד משולמי, להלן: "אלדד", שביקר בנכס ביום 4.11.2013 ציין אמנם כי מדובר בשטח אינטגרלי ואותו חלק המסומן בתשריט מטעמו בצבע כתום אכן היה ריק. עוד רשם בדו"ח כי העוררת מחפשת שוכר שייכנס לשטח שמסומן בכתום. יחד עם זאת לא באה ראיה מצד המשיב שיש בה כדי למוטט את טענת העוררת, תצהיר אסף, שכל השטח שהיה בחזקת עוגן [ח-ן לקוח 10650986], נותר ריק והיא כעת המתזיקה בנכס.

9. ב"כ המשיב נמנע מלחקור את אלדד האם אותו שטח שסומן בתשריט בצבע "כחול" המהווה חדר ששטחו 10.95 מ"ר, בו ראה ציוד כגון מגירות על גלגלים, כיסאות, חומרי בניין, [כעולה ממספר תמונות שצירף לדו"ח] הוא אמנם חלק בלתי נפרד משטחה המלא של 'עוגן' שהחזקה הועברה לידי העוררת.

10. יודגש כי בדו"ח אלדד נרשם הנכס בשלמותו כ- א.צ. 2000389781. לא בדו"ח ולא בתמונות שהוא צירף לדו"ח, ניתן לסתור את דברי המצהיר אסף מטעם העוררת. העד מטעם המשיב גם נמנע מלפרט בתצהירו כיצד באותו א.צ. רשומים היו בעבר 2 מחזיקים בח-ן לקוח שונים. [ראה מכתב א' למבוא].

11. לא מקובל עלינו כי מה שהיה נכון ומתאים למשיב בעבר עת החזיקו 2 מחזיקים שונים, שתי חברות שאינן קשורות ביניהן, בחשבונות לקוח שונים, הפך להיות באחת ליחידה אינטגרלית שאינה ברת פיצול.

12. תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) תשנ"ג 1993 קובעת כך: "13. (א) מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק של בנין ריק שאין משתמשים בו במשך תקופה מצטברת, כמפורט להלן:

(1) עד 6 חודשים – עד 100%; ....

(ג) הנחה כאמור בתקנת משנה (א) תינתן לתקופה המצטברת הנזכרת בפסקאות שבה (להלן – התקופה המצטברת), משך תקופת בעלותו של אדם בבנין, וכל עוד לא שונתה הבעלות בו; להוכחת היותו של הבנין בנין ריק שאין משתמשים בו, כאמור בתקנה 12 ובתקנת משנה (א), ימציא המחזיק בבנין ראיות על פי הוראות המועצה.

13. מסקנתנו שאם לא נוצל בעבר פטור זה ע"י הבעלים או מחזיק אחר טרם החזקת העוררת בנכס, ניתן להעניק לה פטור ל- 6 חודשים החל מיום 3.9.13 ועד לתום התקופה.

14. לאחר תום תקופת הפטור, ככול שלא נוצל כאמור, יסווג כלל השטח המוחזק ע"י העוררת בסיווג 'משרדים' כפי שקבע המשיב.

#### טענת הסיווג כבית תוכנה.

15. סעיף 3.3.3 לצו הארנונה הרלוונטי של עיריית תל אביב קובע:  
'בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה, יחויבו ב... למ"ר לשנה בכל האזורים'

16. העוררת בפנינו היא: **סומוטו ישראל בע"מ**, ה.פ. 514255728 **חברה רשומה כדין בישראל. אין חולק כי הבעלות בה, בשלמות, בידי סומוטו בע"מ, חברה שמספרה 1522277 המאוגדת באיי הבתולה הבריטיים. החברה הזו אינה מאוגדת בישראל ואינה רשומה כחברת חוץ ואינה המחזיקה בנכס נשוא הערר.**

17. לדעתנו טענות העוררת בפנינו לרבות המסמכים שצורפו בהתאם להחלטתנו מיום 11.11.2014 נטענו בערבוביה בין 2 התאגידים ללא אבחנה ביניהן. [נפנה כדוגמא לסעיף 23 לסיכומי העוררת וסעיף 12 לסיכומי התשובה- לא מדובר בעוררת שכן זו אינה רשומה בבורסה].

18. עיינו בכתב הערר מטעם העוררת בתיק 140010026 מיום 3.2.2014 בסעיף 13 דשם נטען כי: "הפתרון הכולל שמפתחת העוררת חולל מהפכה בעולם התוכנות להורדה באינטרנט...". לביסוס דברי העוררת צורפו כנספחים 1 – 3 חוזים של העוררת, כביכול.

19. עיון קצר בנספח "1" שכותרתו Insertion Order מיום 26.1.2013 מוכיח כי מסמך זה נחתם בין SOMOTO LTD. שכתובתה:

90 Main Street, Road Town, Tortola, British Virgin Islands

לבין חברה בשם: Beijing Elex Technology co., Ltd. כך גם ייתר הנספחים חתומים בין סומוטו בע"מ ולא העוררת. עוד ייאמר כי המסמך בין סומוטו בע"מ, החברה הזרה, לבין excite digital media הוא מסמך שבו החברה הזרה רוכשת שירותי פרסום. כמו כן, לא שוכנענו שדף האינטרנט שצורף כנספח א' בהודעה על צירוף מסמכים הוא אכן דף האינטרנט של העוררת.

20. מעיין בהתקשרות בין החברה הזרה לבין Beijing Elex Technology co., Ltd מעיד על הכנסות של החברה הזרה; מדובר על חוזה המוארך אוטומטית אלא אם תבוא הודעה בכתב בת 60 יום להפסקת ההתקשרות; מדובר על תקציב חודשי מראש של \$ 10,000.

21. בכל מקרה העוררת לא צירפה מסמכים בינה לבין גופים אחרים. הטיעון שנעשה כאמור ללא אבחנה פועל לחובת העוררת ככול שמדובר בהרמת נטל ההוכחה מצידה בערר שלפנינו.

22. בעניין זה נדגיש כי העוררת נדרשה ע"י מר גולבר להציג מסמכים שונים שפורטו בסעיף 4 א' - ו' במכתב "ג" למבוא, ולא נענתה לבקשה. טעמיה עמה.

23. בהעדרם של מסמכים שהיה צורך להגישם ראשית למשיב כדי שיחליט האם יש מקום לסווג את העוררת כבית תוכנה, גם בפנינו לא באו מסמכים וראיות מתאימים לבדיקה, כדי לתמוך בבקשתה לסיווגה כבית תוכנה, כך:  
א. לא הוצגו לנו דוחות כספיים ולא התפלגות ההכנסות מול ההוצאות.  
ב. לא נמסרו חוזים וחשבונות הקשורים לניהול העסק בנכס.  
ג. לא הוצג חוזה שיכול להעיד מה מהות הקשר בין העוררת לבין סומוטו בע"מ או שותפים עסקיים כנטען שיש לעוררת, כמו בבילון, פריון, קונדואיט ואח'.  
ד. לא הוכח האם העיסוק העיקרי בנכס במרבית שטחו, הן מבחינת המהות והן מבחינת הכמות עוסק בייצור בלבד.  
ה. לא הוכח לנו כיצד סווגה העוררת מיום היווסדה, קודם למעבר למשכנה החדש והאם חל שינוי מהותי בעיסוקה.

24. נציין כי מיקומה של העוררת טרם המעבר לרח' הברזל 10 ת"א, היה גם כן בת"א באותו רחוב הברזל במספר אחר. [ראה הרשום בדו"ח ממצאי ביקורת מיום 11.12.2013].

25. העוררת לא הביאה ראיה וסיבותיה כנראה עמה, כי במקומה הקודם סווגה כבית תוכנה ולפתע פתאום שינה המשיב סיווגה למשרדים, ללא נימוק וללא כל שוני בפעילותה שם וכאן ומבלי שהיה הבדל בנוסח הצו.

26. ניסינו לקבל מידע מה בדיוק מייצרת העוררת לפנינו בנכס נשוא הערר ולכן הותר לה להגיש מקבץ מסמכים אותם הגישה ביום 6.11.2014.

27. עיון בהם מעלה, כי מסמכים אלה אינם מטעמה של העוררת:

- א. אין חולק כי החברה הרשומה בבורסה הישראלית אינה העוררת אלא סומוטו בע"מ ותיאורה: חברה זרה העוסקת **בפיתוח ושיווק** מערכת התקנה לתוכנות ממומנות, רשומה כחברת היי-טק בענף טכנולוגיה, תת ענף תוכנה ואינטרנט, אין בה ראייה כי יש לסווג את העוררת לפנינו כבית תוכנה כמשמעותו בצו הארנונה.
- ב. מסמך הפנייה למדען הראשי מיום 11.11.2012 בחתימתו של מר אסף יצחיאק היא פנייתה של חברת סומוטו בע"מ- החברה הזרה. במסמך הכולל 10 עמודים, כותרתו "בקשה להכרה כחברת מחקר ופיתוח לצורך הנפקה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב" אף הוא מסמך מטעמה של סומוטו בע"מ- החברה הזרה.
- ג. גם אם נקבל את אישור המדען הראשי [מכתבו מיום 15.4.2013] לבורסה בת"א, לפיו ניתן להבין כי העוררת חברת סומוטו ישראל בע"מ השקיעה במו"פ לפי קריטריונים המקובלים עליו, מדבור בתקופה בין השנים 2010 ל- 2012 ומבוסס על אישור רוי"ח החברה אשר לא ניבדק על ידו.

28. גם מעיון בתשקיף סומוטו בע"מ באתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב,

[http://maya.tase.co.il/bursa/report.asp?report\\_cd=917517](http://maya.tase.co.il/bursa/report.asp?report_cd=917517), אשר אינו

רלוונטי לעוררת, אין בו לסייע לה. פרק 'המודל העסקי' בתשקיף מעיד כי: **"פעילות החברה הינה מתן שירותי הפצה של תוכנות ממומנות של מפרסמים שונים** [הדגשה שלנו], כאשר אופן התשלום בגין שירותי הפצה אלו מבוסס על התקנת התוכנות הממומנות על ידי המשתמשים ו/או על ידי חיפושים שמבצעים המשתמשים באמצעות תוכנות אלו. התשלום בגין פעילות החברה כאמור מתקבל על פי מודל של תשלום מוסכם בעבור כל התקנה או על פי מודל של חלוקת הכנסות או חלוקת רווחים. ההכנסות בגין שירותי הפצה האמורים מהוות את רוב רובן של הכנסות החברה."

29. לא ראוי היה לב"כ המשיב לטעון בסיכומיו בסעיף 43 דשם כי מדובר באישור המדען הראשי שאינו אלא 'אחיזת עיניים' שכן מבוססת היא על אישור רוי"ח מטעם העוררת.

30. דעתנו שונה. הפנייה למדען הראשי לא נעשתה ע"י העוררת לפנינו. אישורו לבורסה כלל את המידע ברשותו תוך התייחסות לבקשה שהונחה בפניו ע"י סומוטו - החברה הזרה. השאלה אם העוררת שלפנינו השקיעה לצורכי מו"פ בשנים 2010- 2012 אינה רלוונטית למועד ערר זה. אישור רוי"ח שנמסר למדען הראשי, גם אם מתייחס לעוררת, אינו מצוי בפנינו. הראיה היחידה שבפנינו כי סומוטו בע"מ החברה הזרה, ולא העוררת, רשומה בבורסה בת"א.

31. מר אייל יעקב להלן: "יעקב" שתצהירו הוגש ע"י העוררת ביום 11.8.2014 מצרף לתצהירו כנספח "1" מכתב ממשרד רו"ח קסלמן וקסלמן מיום 28.7.2014 הימנו עולה כי ניתן לבקשת העוררת בהסתמך על תצהיר שסומן על ידו לצורך זיהוי מטעמו של מר בן גירון.

32. בכל הכבוד לנספח '1'- אין בו די להוכחת הנטען בסעיף 29 לסיכומי העוררת. לא צורפו כל דו"חות כספיים ו/או מאזנים של העוררת מהם ניתן לדלות מידע על השקעותיה ומקור הכנסותיה. נותן האישור לא הובא למתן עדות בפנינו, כך גם לא מר גירון. תצהירו של גירון לטעמנו הינו מעורפל שכן פרט למיקום כתובת הנכס ברחוב הברזל 10 - לא ברור בשם איזו חברה נתן תצהיר כמנכ"ל, מטעם העוררת או החברה הזרה.

33. עיינו בפנייה ששוגרה למדען הראשי בבקשת סומוטו בע"מ להכרה כחברת מתקר ופיתוח לצורך הנפקה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. לא שוכנענו כי בהסתמך על מסמך זה ניתן לקבוע שהעוררת היא בית תוכנה כמשמעותו בצו הארנונה. יודגש כי בפניה זו בעמ' 3 ציינה החברה הפונה, כי ברשותה קניין רוחני של אותן מערכות התקנה חכמה "אשר פותחו על ידי החברה במהלך חייה". [לרבות ה- 'אינסטולר אינגיני' - הערה שלנו].

34. בהעדרם של מסמכים רלוונטיים להוכחה, למרות שנדרש מהעוררת להגישן למשיב; והן מתוך אלה שצורפו לנו במקבץ המסמכים מיום 6.11.2014 שצורפו למדען הראשי מטעם החברה הזרה, אין באפשרותנו לקבל את טענת העוררת שהיא 'בית תוכנה'.

35. יעקב מציין בסעיף 11 לתצהירו, שכותרתו 'המוצרים בפיתוח', את כל מה שהוצג בפני המדען הראשי בשם החברה הזרה בעמ' 3 סעיף 4 I; ; סעיף 11.א. זהה לסעיף 4 I א. ; סעיף 11.ב. זהה לסעיף 4 I ב'; ; סעיף 11.ג. זהה לסעיף 4 I.ג. וכך הלאה.

36. לא מצאנו טעם להמשיך ולהראות זהות מוחלטת מיילולית בין האמור בתצהיר בשם העוררת כאן, לבין מה שהוצג במסמך הבקשה להכרה כחברת מתקר ופיתוח לצורך הנפקה בבורסה, בפני המדען הראשי בשם סומוטו בע"מ - החברה הזרה.

37. היפוכו של דבר. בכל מקום בפנייה למדען הראשי בו נאמר "החברה", נאמר בתצהיר יעקב בפנינו "העוררת". ואידך זיל גמור.

38. העובדה כי העוררת היא חברת בת בבעלות מלאה של סומוטו בע"מ החברה הזרה, אינה משנה את העובדה, שהמשיב, בעקבותיו הוועדה, היו אמורים לבדוק נתונים של החברה הרשומה בספרי העירייה כמחזיקה בנכס.

39. לא הוכח לנו ע"י העוררת שהיא עונה על הדרישות שנקבעו בפסיקה :

א. בנכס מתבצעת פעולה של "ייצור";

ב. בנכס מיוצרת תוכנה;

ג. מדובר בעיסוק העיקרי של הנישום.

40. לא ניתן להתעלם מהעובדה שבהשגה מטעם העוררת מיום 18.11.2013 [ערר 140010026] רשמה בנדון את סומוטו בע"מ ודרשה להכיר בנכס בסיווג 'תעשייה' ולחילופין בסיווג "בתי תוכנה". ההשגה עצמה מפרטת, בזהות מילולית, את האמור בפנייה למדען הראשי. בכתב הערר מצוין שמה המדויק של העוררת לפנינו. באותו אופן נפנה להשגה והערר במס' 140010717. אין תולק כי העוררת היא שמחזיקה בנכס ולא החברה הזרה.

41. אשר לרשימת העובדים אצל העוררת השיב יעקב כי אצל העוררת "נמצאים 22 מפתחים חלקם עם תואר וחלקם בלי תואר. זה עולם חדש וסוג האנשים שעובדים בפיתוח באינטרנט הם "חיות" אינטרנט ולא חייבים תואר אקדמי...יש לנו עוד 28 [צ.ל. אנשים]. צוות התאמה שהם בקיאים מאוד בעולם האינטרנט והתוכנה והם לוקחים את הטכנולוגיה שבונה את הפרופיל ומתאימים את זה לטכנולוגיות שונות, תוכנות ופלטפורמות. יש לנו מיליוני שורות קוד".

42. לא המשיב ולא הוועדה קיבלה רשימת עובדים בין אם הם בעלי הכשרה בתחום המחשבים, או בעלי תפקיד אחרים. לא הוכח האם מדובר באנשים מיומנים שעיקר עיסוקם בכתיבת 'תוכנה', או באנשים שעיקר תפקידם בהפצת התוכנה, שיווקה ו**התאמתה** לתוכנות של אחרים.

43. יעקב אישר במפורש "אנחנו לא מוכרים תוכנה כמוצר מדף בחנויות." אני מפיץ אותן בחינם. אני לא מבקש כסף מאף אחד...כל חודש נבחן כמה מגיע לנו **עד גובה התקציב** וזה מה שאנחנו מקבלים. מירב הלקוחות ממשיכים אתנו במתכונת זאת לתקופות ארוכות".

44. לשאלת הוועדה השיב יעקב כך: "ההכנסות שלי בנויות כדלקמן: לקוח מסוים שמבקש להפיץ **תוכנה** שלו [הדגשה שלנו] פונה אלינו ואנחנו מאתרים את משתמשי הקצה שהתוכנות שלו מתאימות להם עפ"י הטכנולוגיות שלנו. וככל

שבזכות הטכנולוגיה שלנו הופצו התוכנות של אותו לקוח, הכנסותיי נקבעות בהתאם. אין לנו לקוחות שמשלמים לנו ריטיינר או סכום קבוע כלשהו, אלא בהתאם להיקף לקוחות הקצה המצטרפים כמפורט לעיל".

45. יעקב מציין בסעיף 16, 17 לתצהירו כך: "העוררת מפתחת בנכס נשוא הערר, תוכנות פופולאריות במספר תחומים, להפצה ברשת האינטרנט. נכון להיום השלימה העוררת פיתוח של כשבע תוכנות. בשנים האחרונות הושקעו ומושקעים מיליוני שקלים בפעילות מחקר ופיתוח של מספר מוצרים בנכס נשוא הערר לדוגמה: INSTALLER ENGINE...."

46. בחקירתו בפנינו ביום 30.10.2014 השיב יעקב: "בהתייחס לתצהירי האמור בסעיף 16, לגבי 7 תוכנות, אני משיב שהתוכנות המדוברות הן תוכנות נשאות שאני משתמש בהן כאמצעי, אני מפיץ אותן בחינם, הן מהוות כלי להפצת הטכנולוגיה שאנחנו מייצרים. הטכנולוגיה שלנו כמופיע בסעיף 17 לתצהירי ונקראת אינסטולר אינג'ין, היא אחת מהטכנולוגיות מתוך שתיים. הטכנולוגיה הזאת עובדת ומייצרת כסף".

47. במקרה הקונקרטי לפנינו העוררת לא הוכיחה שהיא מוכרת את התוכנות כמוצר מוגמר לכל דורש. גם אם ניתן להכיר כ- 'בית תוכנה', לא רק במקום שבו מפותחות תוכנות שנמכרות כמוצר מדף, על גבי דיסק, [כאמור בסעיף 1 לכתב תשובת העוררת לסיכומי המשיב] הרי שבמקרה דכאן לא הוכח כי מתן הרישיונות לשימוש בתוכנה ניתנו ע"י העוררת. ההיפך, החוזים שראינו מדברים על החברה הזרה כמעניקה רישיונות.

48. למעשה נדרשה הוכחה בפנינו להתפלגות הכנסות והוצאות מטעם העוררת. הכנסותיה ממכירת רישיונות שנרכשו הימנה, מול הוצאותיה בייצור התוכנה. ראיות כאלה לא הונחו בפנינו.

49. לא נוכל לקבוע כי עיקר הפעילות של העוררת בנכס הוא ייצור תוכנות. התרשמותנו כי בפן המהותי עיקר פעילותה ממוקדת בהתאמות ובהפצת התוכנות שיוצרו ע"י אחרים.

50. ב"כ המשיב מפנה לפסקי הדין: עמ"נ 10-02-29761 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל-אביב-יפו (להלן: "ווב-סנס"); עת"מ 239-08 טרווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (להלן: "טרווליסט"); עמ"נ 02-19893-12 פורמלי מערכות טפסים חכמים בע"מ נגד עיריית תל אביב (להלן: "פורמלי").

51. בענייננו כמו בפרשת 'פורמלי' לקוחות העוררת אינם רוכשים ממנה תוכנה, אלא משתמשים במערכות בתקציב מוגדר ומוסכם מראש. ככל שמתקיים הליך של מחקר, פיתוח, ושיווק, גם אם נייחס אותם לעוררת ולא לחברה הזרה, הרי שהליך זה מתמצה בהתאמת המערכת לדרישות הלקוח בעל תוכנה שיוצרה על ידו כשהמטרה להגדיל הפצתה ככול שניתן באתרי האינטרנט. לדעתנו אין די בכך כדי להיכנס לגדרו של סעיף 3.3.3 לצו הארנונה של העירייה, הדורש כי **"עיקר" הפעילות תהיה של יוצר "תוכנה"**. ראה: עמ"נ 29761-02-10 **ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל-אביב-יפו**.

52. המונח "בעיקר" על פי **ווב סנס**, מכוון הן למבחן כמותי במסגרתו יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של שטחים המשמשים לפעילות אחרת והן למבחן מהותי במסגרתו יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

53. בנוגע ל"פעילות ייצורית" נפסק **בווב סנס** כי יש להיעזר בחמישה מבחנים אשר מהווים אינדיקציות לפעילות ייצורית המבוצעת בנכסים – מבחן "ייצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", מבחן "טיבו של הליך העסקי", מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", מבחן "השבחת הנכס" ומבחן "על דרך ההנגדה".

54. גם אם נרצה לאמץ את גירסת העוררת [סעי' 39 לעיל] עדיין לא הוכח לנו שעיקר עבודות מתכנתיה הכותבים: 'מיליוני שורות קוד', ללא הצוות העוסק בהתאמות התוכנה ללקוחותיה, עונה על הדרישה כי עיקר הפעילות הייצורית מבוצעת בשטח נשוא הערר או במרבית השטח.

55. פיתוח, מחקר ושיווק תוכנות העוררת מקום שאינן פתוחות לרכישה לקהל הרחב, אלא מיועדות להתאמה לאותם יוצרי תוכנה המעוניינים להגביר הפצת מרכולתן באינטרנט, עדיין לא תחשבנה כפעילות ייצורית. [ראה: עת"מ 239-08 **טרווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**].

56. כמו בפרשת טרווליסט שהבחינה הנדרשת היא גם מהותית, העוררת אינה מייצרת תוכנות למכירה, אלא עוסקת במתן אפשרויות התאמה ללקוחותיה בעלי תוכנות משל עצמם באמצעות הטכנולוגיה שפותחה. [ראה סעיף 44 לעיל].

57. ב"כ העוררת זנח בסיכומיו את הטענה שקיימת פעילות המצדיקה סיווג כבתי מלאכה, מפעלי תעשייה. וטוב עשה, שכן לא הונחה כל תשתית ראייתית שהעוררת עונה על המבחנים שנקבעו בפסיקה. [ראה: ע"א 1960/90 פקיד השומה ת"א 5

נגד תב' רעיונות ; עמ"נ 13-11-34343 בזק החברה הישראלית לתקשורת נ' עיריית  
תל אביב-יפו.]

**סוף דבר**

בכפוף לאמור לעיל הערר מתקבל לגבי 'נכס ריק', בכפוף לאמור בסעיפים 13 14 לעיל,  
ונדחה לגבי סיווג הנכס כבית תוכנה.

**ניתן היום, 5 בפברואר 2015, בהעדר הצדדים.**

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000,  
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים 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.

 _____	 _____	 _____
חברה: עו"ד שירלי קזיט	חבר: עו"ד ור"ח אבשלום לוי	יו"ר: עו"ד ירחמה מאור
קלדנית: ענת לוי		

בפני חברי ועדת ערר:  
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררות: 1. סאקסס צ'רג'ינג ישראל בע"מ  
2. חניוני הצלחה בע"מ

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

#### מבוא.

ההשגה המצויה בתיקנו, נושאת תאריך 6.2.2013 הוגשה ע"י העוררת 1 ומתייחסת לשני חשבונות הרשומים אצל המשיב. האחד ח-ן מס' 10603946 – קומה 1; השני ח-ן 10567809 – קומה 11. תשובת המשיב נושאת תאריך 20.3.2013 ששוגרה לבי"כ העוררות, מציינת כי על פי רישומיו העוררת 1 רשומה כמתזיקה בקומה 1 ואילו בקומה 11 רשומה עוררת מס' 2. עוררת מס' 2 לא הגישה כל השגה. כך גם נרשם בכתב התשובה לערר מטעם המשיב שאין בפנינו כל השגה מאת העוררת 2 ומבוקש למחוק על הסף את עררה, [ראה שם סעיפים 13 – 16]. למרות זאת, הצדדים בסיכומיהם מתייחסים לערר שהוגש מטעם 2 העוררות. משכך נדון בשתי העוררות. יצוין כי בדיון בפנינו ביום 5.6.2014, הסכימו הצדדים כי הערר ידון בהרכב חסר.

הערר דן עניינו חיוב נכס המוחזק על ידי העוררות ברחוב קרליבך 1 תל אביב, הרשום בפנקסי השומה כנכס מס' 2000394434 קומה ראשונה המחויב בשטח 176 מ"ר, ונכס מס' 2000226044 בקומה 11 בשטח של 156 מ"ר, שניהם בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים שירותים ומסחר" (להלן: "הנכס").

#### טענות הצדדים

1. העוררות טוענות כי יש לסווג את הנכס, בכל שטחו בשתי הקומות, בסיווג "בית תוכנה" בעוד המשיב סבור כי בדין נקבע סווג הקומות כ- "בניינים שאינם משמשים למגורים".

2. העוררת 1 טוענת כי היא עוסקת בהקמת תשתיות טכנולוגיות ושירותי טעינה חשמלית בפריסה עולמית המספקת חשמל נקי למכוניות 'ירוקות' שיחליפו את כלי הרכב המבוססים על מנועי בנזין ומפתחת מערכות טעינה לרכבים חשמליים.

לטענתה אין לה עדיין מוצר מוגמר העומד למכירה והיא מצויה בשלבי הפיתוח של התוכנה.

3. העוררת 2 עוסקת בפתרונות לחניה והחליטה להשקיע בפיתוח תוכנה והיא שהקימה את עוררת מס' 1 ושתייהן שכרו את הנכסים נשוא הערר. [יוער כי בכתב הערר בסעיף 2 נכתב שהעוררת 2 שכרה את שטח הנכס בקומה 11 לשימוש העוררת 1].

4. מוסיפות העוררות כי יש להפחית משטחן שטח של 30 מ"ר מאחר ומדובר בשטחים משותפים שעל פי סעיף 1.3.1 ח' יש להפחית שטח זה משטחי החיוב הכלליים.

5. לטענת המשיב אין מדובר בשטחים משותפים העונים להגדרת הסעיף שכן מדובר בשטחי שירותים קומתיים והעוררות הן הנהנות העיקריות והמשתמשות בשטחים אלה. לשיטת המשיב לא באה כל ראיה מצד העוררות לביסוס טענה זו.

6. לטענת המשיב נכסי העוררות אינם תואמים להגדרת סעיף 3.3.3 לצו הארנונה ולא באה כל ראיה שהעוררות עוסקות בייצור תוכנה והכנסותיהן נובעות ממכירת תוכנה.

7. לטענת המשיב לא באה כל ראיה שהעוררת 1 מפתחת תוכנה עבור העוררת 2 והאם מדובר בפיתוח תוכנה עבורה בלבד או לשם מתן שירותים ללקוחות העוררת 2. כמו כן לשיטת המשיב לא הוכח שמפתחים בנכס תוכנות וזה העיסוק העיקרי.

#### הדיון בפנינו:

8. סעיף 1.3.1(ח) לצו הארנונה משנת 1994 קבע כך:

"שטח משותף בבנין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים".

בצו הארנונה של שנת 1995 נוספה לנוסח משנת 1994 תוספת זו:

"שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית יחויבו במלואם".

9. יוער כי בתאריך 28.12.2014 קבע בית המשפט העליון בעע"מ 867/11; עע"מ 869/11 שדנו בערעור על פסקי הדין של בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב-יפו מיום 15.11.2010 (כב' השופטת מ' אגמון-גונן) בתיקי עת"מ 1273/09,

עת"מ 1948/08 כי יש לקבל את הערעורים מטעם עיריית תל-אביב, ביטל את פסקי הדין של בית המשפט לעניינים מינהליים, ודחה העתירות מחמת שיהוי בהגשתן.

10. עמדתנו היא שעלינו לתת פרשנות קונקרטיית לנוסח הצו בהסתמך על הראיות שהיו בפנינו, במיוחד שהסעיף לא בוטל.

11. מטעם העוררות הוגש תצהיר מטעם מר ערן קרוקולי להלן: "ערן"; ומטעם המשיב הוגש תצהירו של חוקר השומה מר יוסי שושן. ב"כ העוררות וויתר על חקירתו של העד מטעם המשיב ואישר קבלתו ככתבו וכלשונו. [פרוטוקול דיון יום 5.6.2014]

12. ב"כ העוררות בדעה כי על המשיב היה להוכיח ששתי העוררות מחזיקות בנכס משכך יש לבטל את חיובן בשטחים המשותפים. אין אנו מקבלים את טענת ב"כ העוררות בנדון זה. לא באה כל ראיה מצד העוררות כי הן עונות על הדרישה 'אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים'.

13. בכל מקרה בקומה 1 מחזיקה בשלמות עוררת מס' 1. גם אם נקבל כעובדה כי שתי העוררות מחזיקות בשתי הקומות 1+11 בצוותא לא באה ראיה כי אף אחת מהן אינה מחזיקה מעל 80% משטח השטחים המשותפים. ולא כמצוטט על ידן 80% משטח מהקומה.

14. ב"כ העוררות מצטט בסעיף 13 לסיכומי את הסעיף שהיה בתוקף בשנת 1991.

15. הסתמכות העוררות על טיעונים משפטיים אין די בכך שכן עליה היה להניח תשתית ראייתית לשם קבלת טענותיה. כזו לא הונחה בפנינו.

16. עוד יודגש, שאין בפנינו כל חוזה שכירות ממנו נלמד כי קומה 11 הושכרה ע"י עוררת 2, אך משתמשת בה עוררת 1. הטענות מצד העוררות נטענו בערבוביה. ככול שהעוררת 2 אינה המחזיקה בקומה 11 ואינה משתמשת בקומה זו, מדוע לא הודיעו למשיב להסב את הקומה על שם העוררת 1 – במיוחד כשנטען בעדות בפנינו ע"י ערן כי "בקומה 11 לא יושבת חברת חניוני הצלחה זו יושבת בקומה 3".

17. המשיב מפנה אותנו להכרעה שניתנה בע"ש (ת"א) 433/96 אדמונית מערכות ממוחשבות בע"מ נ'. מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב. [להלן: "אדמונית"].

18. בפרשת אדמונית בית המשפט קבע בזו הלשון: "כאשר, אנו מיישמים את כל הכללים האמורים בענייננו, הרי המסקנה הנה, כי אין לקבל את הפרשנות של המערער לדיבור "שטח משותף" בסעיף 1.3.1(ח) לצו הארנונה; אין לפרש את הדיבור הנ"ל כמתייחס למקרה בו שני שוכרים, כמו המקרה שלנו, שכרו במשותף נכס; גם אם קיים בנכס האמור, שטח המשותף לשני השוכרים, הרי הוא בר חיוב בארנונה... נכס, המהווה יחידה עצמאית ונפרדת, אם הוא מוחזק על ידי שני מחזיקים כמו במקרה שלפנינו ובאותו נכס יש שטח המשותף לשני המחזיקים דוגמת פרוזדור הכניסה כמו בענייננו, הרי השטח המשותף האמור, הוא בר חיוב בארנונה כללית".

19. כאמור, העוררות לא המציאו לנו כראיה את הסכם השכירות עליו נסמכת בסעיף 2 לסיכומיה.

20. לא באה כל ראיה מצד העוררות כי אותם 30 מ"ר מהווים שטחי מעבר למעליות, שירותים וכיוצ"ב כנטען בסעיף 10 לסיכומים וכי בשירותים ובשטחי המעבר משתמשים גופים נוספים פרט לעוררות.

21. טענת ב"כ המשיב בסעיף 4 לסיכומיה מקובלת עלינו. אנו סבורים שהטענה שהחיוב בגין השטחים המשותפים נטענה בעלמא ולא הוכח בפנינו באיזה שטחים מדובר, מה גודלם ומי הם המחזיקים הנוספים פרט לעוררות.

22. פס"ד שניתן בעמ"ן (ת"א) 122/07 אליעד שרגא ושות' - משרד עו"ד שם נתקבל הערעור, אינו תואם לענייננו. שם נקבע כעובדה כי "שטחי השירות נתונים לשימוש הפוטנציאלי של כל דיירי הבניין ושל כל מבקרו של הבניין, והמערער או מי מעובדיו אינו יכול להגביל את כניסתם לשטחים אלו".

23. נציין שעל העוררות להביא ראיות שתשובת המשיב שגוייה מאחר שעל פי הדין רק מי שחויב בתשלום הארנונה הכללית רשאי לפנות בהשגה על הודעת תשלום שקיבל.

24. אנו דוחים גם לגופו של עניין את ערר העוררות בסוגית השטחים המשותפים.

### טענת הסיווג כבית תוכנה.

25. סעיף 3.3.3 לצו הארנונה של עיריית תל אביב הרלוונטי קובע:  
"בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה, יחויבו ב – 147.88 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים."
26. לטעמנו היה מקום למחוק על הסף את הערר בכל הקשור לקומה 11 משום שאין השגה מטעמה של עוררת 2. [ראה תשובת המשיב להשגה], אולם כאמור במבוא דנו בשתי העוררות.
27. מעבר לנדרש נדגיש כי גם לגוף העניין יש לדחות את ערר העוררת 2. כל מה שהצהיר מר ערן בתצהירו [סעיף 2, 3] : "חניוני הצלחה הינה חברה העוסקת בין היתר בפתרונות לחניה וכיוצ"ב. בין יתר פעילויותיה המגוונות חברת חניוני הצלחה החליטה להשקיע בפיתוח תוכנה לניהול עמדות טעינה לרכבים חשמליים".
28. כל האמור בתצהיר ערן אין בו די כדי שנקבע שעוררת 2 עוסקת בייצור תוכנה כמשמעותו בצו. השקעה בלבד בעוררת 1, או 'פתרונות חניה' אינה הופכת אותה לבית תוכנה.
29. בעמ"נ 29761-02-10 **ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל-אביב-יפו** (להלן: "**ווב-סנס**") נקבע כי על מנת שנכס יסווג בסיווג של "בתי תוכנה", נדרש על פי הסעיף הרלוונטי בצו הארנונה כי תתקיים בו "בעיקר פעילות של ייצור תוכנה", כלומר הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו – "תוכנה".
30. המונח "בעיקר" על פי **ווב סנס**, מכוון הן למבחן כמותי במסגרתו יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של שטחים המשמשים לפעילות אחרת והן למבחן מהותי במסגרתו יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.
31. בנוגע ל"פעילות ייצורית" נפסק בווב **סנס** כי יש להיעזר בחמישה מבחנים אשר מהווים אינדיקציות לפעילות ייצורית המבוצעת בנכסים – מבחן "יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", מבחן "טיבו של הליך העסקי", מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", מבחן "השבחת הנכס" ומבחן "על דרך ההנגדה".

32. אין חולק כי "התוכנה לא קיימת היא עדיין בפיתוח ואינה מוצר מדף". לדברי ערן, מה שאנו מנסים לפתח הוא: "תוכנה לניהול עמדות טעינה". [ראה תשובתו לשאלת הוועדה].

33. לדעתנו, ככלל, אין מניעה להכיר בחברה המצויה בשלב הפיתוח כזכאית לסיווג 'בית תוכנה'. כל חברה המצויה בשלב הפיתוח מטרתה בסופו של יום לייצר ולמכור את התוכנה שהיא עמלה לייצר.

34. במקרה הספציפי שלפנינו לא שוכנענו כי יש להכיר בעוררות כ- 'בית תוכנה' כמשמעותו בצו הארנונה. החלטתנו מבוססת על העובדות כדלקמן:

א. תצהירו של ערן מנכ"ל העוררות אינו מפרט מדוע יש להכיר בהם כבית תוכנה. בתצהיר לא הוצגו ראיות מה במדויק מבצעת העוררות בנכס ובאיזה שלב מצוי הליך הפיתוח של התוכנה.

ב. העוררת לא הציגה בפני הוועדה דו"חות כספיים מהם ניתן ללמוד, בין היתר, על הוצאות הפיתוח שלה למול הכנסותיה, אפילו באה מתברת האם העוררת 2.

ג. לא מצאנו כל אישור מטעם רואה החשבון של העוררות על פעילותן והכנסותיהן. האמירה הכוללנית של העד מטעם העוררות בדיון בפנינו: "אבל אני חושב שאין שום צורך להגיש דוחות כספיים של החברה היות ומדובר בנושא רגיש וחסוי", אינה מקובלת עלינו, במיוחד לאור העובדה שניתן היה לצרף אישור רו"ח או דוחות כספיים, ולבקש מהוועדה לקבוע חיסיון למסמכים אלה.

ד. בתצהיר ערן לא נאמר דבר על מספר העובדים והכשרותיהם בתחום התוכנה שעיסוקם העיקרי בפיתוח בלבד. תצהירו בעניין זה לוקה בחסר. גם אם נעין ברשימת העובדים [12 במספר] שצורפו לכתב הערר כנספח "ב" דשם, לא אומת הפירוט בתצהיר מטעם ערן.

ה. מעדותו בפנינו נאמר כי אצל העוררת 1 מועסקים כ- 20 עובדים. אצל עוררת 2 מעל 100 עובדים. לכמות כזו של עובדים, אם מרביתם בתחום התוכנה, לא מצאנו אסמכתאות, גם לא רשימת עובדים מלאה. [לטענת ערן: "אני לא יודע למה לא צורפו רשימה שמית של כלל העובדים"].

ו. פרט ל-4 תעודות הכשרה שצורפו לכתב הערר, ולא כולן בתחום התוכנה, [ראה התעודה של גבי 'נטליה' שאינו בתחום המחשבים], לא באה לפנינו כל ראיה אחרת שיש תעודות נוספות המעידות על השכלה והתמחויות של עובדיהן. בתצהירו החסר של ערן לא נאמר דבר בנדון. [נפנה לסעיף 5 דשם].

ז. לא באה ראיה מצד העוררת 1 שפיתוח ויצור התוכנה הוא למכירה או למתן שירות מתמשך ללקוחות העוררת 2 חברת האם בפריקטים הנוספים שלה. לא הוצג בפנינו הסכם פיתוח בין שתי העוררות ועל פניו ניווכח לדעת כי הקשר בין 2 העוררות יכול להעיד כי החברה 1 אינה עוסקת רק בפיתוח תוכנה לשם מכירתה.

ח. מר שושן לא נחקר על תצהירו. מדו"ח הביקורת מיום 13.3.2013 עולה כי בקומה 11 מצויה חברה נוספת בשם JAMRT שאינה קשורה לעוררות. בזמן הביקורת החברה הייתה סגורה ולא ניתן היה לבדוק פרטים נוספים. בשטח בתשריט שסומן בצבע ירוק נמצאו 2 חדרים ריקים בהחזקת העוררת 1 וכן חדר ישיבות, חדר מנכ"ל, היועץ המשפטי, מהנדס והנדסאי של העוררת 1. לא הוכח בפנינו ע"י העוררת 1 שהשטח הנ"ל קשור רק לפיתוח התוכנה.

35. ב"כ העוררות למעשה מנסה לשכנע אותנו כי די באמור בסעיף 3 לדו"ח הביקורת מטעם המשיב כדי שנאשר את העוררת 1 כבית תוכנה. כל האמור שם נאמר מפיהם של ערן מטעם העוררות ומפי בא כוחו. לדעתנו אין די בכך שכן נטל הראיה מוטל על העוררות לשכנע את הוועדה כי מדובר בבית תוכנה כמשמעותו בצו ובפסיקת בית המשפט.

36. כל מה שנרשם בדו"ח היה אמור לבוא בתצהיר מטעם העוררות ולעדוין בפנינו. הימנעות מלחקור את מר שושן אינה תחליף ראיה שיכול לבוא במקום עדויות העוררות. בפועל כל הפעילות נותרה עלומה ובלתי מוסברת מצדן.

37. תחנות הטעינה שצולמו ע"י מר שושן והרשום בדו"ח מטעמו, למעשה מאשרים כי אותם תחנות הן מוצרים של חברה הולנדית. לא הוכח בפנינו כי העוררת עוסקת בתחום אינטגרציה בין התחנות עצמן לבין התוכנה והחומרה אותה מפתחת העוררת 1.

38. האמור בתצהירו של ערן בסעיף 9 דשם מנסה לבסס ראיות על פי דו"ח סוקר מטעם המשיב שרשם דברים מפי נציגי העוררת ועל פי יעוץ משפטי שקיבל. לדעתנו אין בכך די.

39. בתצהירו של ערן בסעיף 6 נאמר: "במסגרת פעילותינו בשטח הנכסים, סאקסס מפתחת תוכנה לניהול עמדות טעינה לרכבים חשמליים המאפשרת לנהגי הרכבים לקבל מידע "און ליין" ביחס למיקום תחנות טעינה, זמינותם למתן שירות ופירוט שירותים נוספים הניתנים לרכישה בתחנות הטעינה". לדעתנו, אף אם מעסיקה העוררת בעלי מקצוע כמהנדסים ומתכנתים, הרי שעיקר עיסוקה לאפשר בעתיד שיפור השירות בפתרונות לחניה בה עוסקת עוררת 2.

40. לדעתנו לא הצליחו העוררות, לא 1 ולא 2 להוכיח כי עיקר עיסוקן בייצור תכנה ושהפעילות הייצורית היא תכליתית ומטרתה העיקרית של הפעילות העסקית בנכס- לא בקומה 1 ולא בקומה 11. לא הוכח בפנינו

כי העוררות או מי מהן, עוסקות בייצור 'תוכנות' למכירה ובכך עונות  
לנוסח הצו.

סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו את העוררות בהוצאות המשיב.

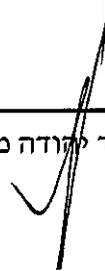
ניתן היום, 5 בפברואר 2015, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות  
הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים 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 ורו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד יקודה מאור

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:  
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד  
חברה: שירלי קדם, עו"ד  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר: צמח אילן

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

#### מבוא.

לבקשת הצדדים אוחד הדיון בשני העררים בנדון. הסוגיה שבמחלוקת היא האם יש לפטור את העורר מתשלום ארנונה, בחצר האחורית של המושכר בשטח 8 מ"ר בסיווג 'קרקע תפוסה', נכס מס' 2000401041 ח-ן לקוח 10676549 ברחוב מרגולין 11 ת"א. העורר מחזיק בחנות אופניים בשטח של 67 מ"ר בכתובת הנ"ל הרשום כנכס 2000254441 שלגביו אין השגה וערר לא לעניין השטח ולא לעניין הסיווג.

לאחר ששקלנו את העדויות, הראיות, המסמכים וסיכומי הצדדים החלטנו לדחות את הערר.

#### הנימוקים להחלטתנו.

1. למעשה אין העורר חולק כי אותה חצר היא בשימוש. הטיעון המרכזי של העורר הא שבשטח הנ"ל אין הוא המחזיק הבלעדי, זהו שטח משותף פתוח לכולם, והשימוש שהוא עושה בשטח החצר האחורית, מותר גם לאחרים. השטח של החנות הושכר לו ע"י עיריית תל-אביב, ואותן מרצפות רחוב שהונחו מאחור לאורך עורף הבניין, לא נעשו על ידו. כך גם בלוני הגז המופיעים בתמונות שבחצר הם של הדיירים ולא של חנותו.
2. מסכים העורר שניתן לחייבו באותה חצר רק בשטח של מטר רבוע בודד אחד, שכן לאחר הפינוי שביצע בעורף חנותו, זה השטח עליו יושב אותו 'קומפרסור', נייד, המשמש אותו בלבד.
3. כעובדה נציין שלא העורר ולא המשיב המציאו לוועדה את חוזה השכירות שביניהם ואין אנו יודעים אם לחוזה צורף תשריט או שניתנה האפשרות להשתמש באותה חצר לאחר.

4. אין חולק כי המבחן הוא השימוש בפועל בשטח שבמחלוקת, אפילו שהוא קטן ממדים.
5. המשיב באמצעות חוקר השומה מר ליאור גולדשטיין, להלן: "גולדשטיין", ערך במקום 3 ביקורות והמציא לנו דו"חות ותצלומים, נפרט:
- א. דו"ח ביקורת בנכס מיום 24.7.2013, להלן יכונה דו"ח "א".
- ב. דו"ח ביקורת בנכס מיום 3.12.2013, להלן יכונה דו"ח "ב".
- ג. דו"ח ביקורת בנכס מיום 11.5.2014, להלן יכונה דו"ח "ג".
6. בדו"ח "א" רשם גולדשטיין "קרקע ועליה ארגזים עם ציוד של המחזיק מסודרים על שולחן וכן ציוד של המחזיק. [השטח 8.14 מ"ר; 2.19 על 3.72] לדו"ח צורפו תצלומים שסומנו על ידנו כמס/1.
7. העורר מציין בעדותו בפנינו מיום 30.10.2014 כך: "בהתייחס לתמונה המסומנת ע"י הוועדה מס/1 שאתה מציג לי מהביקורת הראשונה, אני מאשר שיש שם ארגזים, שולחן שהיה קיים לפני שהגעתי לנכס, קרטונים שלי לאחר פירוק סחורה ובסוף היום אני שם אותם בקרטוניה בחוץ. כמו כן אני מאשר כי הקומפרסור המופיע בתמונה הוא בשימושי הבלעדי".
8. בדו"ח "ב" רשם גולדשטיין: "לפני שנכנסנו לנכס הגענו מאחורי הנכס לשטח הקרקע. בשטח זה נצפו קומפרסור, שולחן עם ארגזים עליו, צמיגים ופנימיות תלויות על הסורגים, שולחן נוסף וזוג אופניים. שטח זה אינו מגודר ע"י קירות או מעקה אך נצפה בו ציוד של המחזיק. צולמו תמונות על שטח זה. לאחר שנכנסנו והצגנו את עצמנו כעובדי עירייה ממחלקת הארנונה המחזיק ועוד מספר אנשים...ביקשו שלא נצלם תמונות עד שהם יפנו את השטח הנ"ל (מצורפות תמונות לפני/בזמן/אחרי הפינוי)". [סומנו על ידנו כמס/2].
9. העורר מציין בעדותו בפנינו כך: "בהתייחס לביקורת השנייה בדצמבר 2013 ובתמונות שאתה מציג לי המסומנות ע"י הוועדה כמס/2- אני מאשר שאלה קרטונים שלי לפני הפירוק שאני מקבל לא בכל יום, אנחנו מקבלים קרטונים של אופניים ובסוף היום שם בקרטוניה את כל הקרטונים הריקים. בלוני הגז אינם שלי. הקומפרסור המופיע בתמונות נמצא גם היום בנכס. הקומפרסור מונח על גלגלים מחוץ למבנה, לפעמים אני מכניס אותו פנימה ולפעמים לא. במהלך היום הוא נמצא בחוץ".

10. בפני הוועדה הוצג דו"ח "ג" לרבות תמונות, סומן על ידנו כמכלול בתור מוצג מש/3.

11. מר גולדשטיין העיד בפנינו ביום 18.12.2014 וציין כך: "בביקורת מיום 11.5.2014 שהייתה ביקורת פתע, היה קומפרסור, צמיגי אופניים תלויים על דלת הברזל על הסורגים מהצד החיצוני בכניסה לנכס..."

12. לדעתנו אין חולק כי הביקורות, כל השלוש, מאמתות את היות הנכס שבמחלוקת בשימוש העורר. למעשה גם העורר אינו כופר בכך.

13. המבוקש לחלופין ע"י העורר כי יחויב רק בשטח עליו עומד הקומפרסור, אינו מקובל עלינו, למרות שמעיון בתמונות לדוח ג' מראה כי השטח פונה במרביתו, למעט הקומפרסור, שלגביו גם העורר לא חולק שעדיין מצוי מחוץ לחנות.

14. בהיבט המשפטי מקובלים עלינו הדברים שצוינו בסעיפים 11 – 19 לסיכומי ב"כ המשיב.

15. אין לדרוש מהמשיב לבצע בדיקות חוזרות ונשנות בנכס שכן בכל מקרה העורר עדיין מחזיק בנכס 'באופן אחר' כמשמעותו בסעיף 1 לפקודת הערירות המגדיר מיהו 'מחזיק'. [ראה: רע"א 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית ת"א; ע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק].

16. האפשרות התיאורטית, כי מאן דהוא אחר רשאי לעשות שימוש בנכס, או יכול לעשות שימוש כזה בפועל, יחד עם העורר, אינה משנה את העובדה שהוכחה בפנינו, שהעורר הוא המשתמש בפועל בנכס, ללא הפרעה מצד אחרים והוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

17. העורר לא הביא ראיה כי השטח נשוא המחלוקת בשימוש הציבור ולא רק בשימוש הפרטי לחנות האופניים. גם לא הוכח לנו כי אותם בלוני גז המותקנים בחצר מפריעים לשימוש. שימוש בקומפרסור מחוץ לחנות, אף אם הוא נייד, עדיין יחשב כשימוש אפילו פונו הארגזים הריקים ויתר הציוד שהופיע בדוחות אי-ו-בי.

18. מעבר לנדרש יאמר כי לדעתנו יכול העורר למצוא פתרון אחר במסגרת חוזה השכירות שלו עם עיריית תל-אביב באופן שתישלל ממנו כל אפשרות שימוש באותם 8 מ"ר ובכך יבוא על סיפוקו.

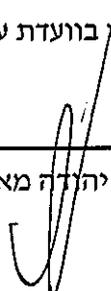
#### סוף דבר

הערר נדחה. לא מצאנו לחייב את העורר בהוצאות המשיב.

ניתן היום, 5 בפברואר 2015, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים 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.

		
חברה: עו"ד ישרלי קדם קלדנית: ענת לוי	חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי	יו"ר: עו"ד יהודה מאור

בפני חברי ועדת ערר:  
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררת: ערוץ הופ בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

## החלטה

### מבוא.

הצדדים הסכימו כי הדיון יהא בהרכב חסר וכן הסכימו כי דו"ח הסוקר שי גולדשטיין משנת 2006 יוגש כראיה בתיק. הערר זנן עניינו חיוב שני נכסים המוחזקים על ידי העוררת ברחוב הרוגי המלכות 7 בתל אביב, המחויבים בשטח 96 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר" (להלן: "הנכס"). לטענת העוררת, יש לסווג את הנכסים, בסיווג הקבוע בסעיף 3.3.1 לצו הארנונה, 'בתי מלאכה, מפעלי תעשייה כפי שסווג בעבר עפ"י החלטת ועדת הערר מיום 5.9.07, טרם הודעת המשיב מיום 21.5.13 על שינוי סיווג הנכסים לעסקים החל מתחילת שנת 2013. על אתר מצאנו לדחות את ניסיונה של העוררת להרחיב את הידיעה בערר ולכרוך בערר זה את כלל נכסיה. למען הסר כל ספק ערר זה הינו אך ורק בגין שני הנכסים המשמשים חדרי עריכה בשטח 96 מ"ר.

### טענות הצדדים בקצרה.

1. באת כח המשיב בסיכומיה טוענת כי הפעילות המתבצעת בנכסים הינה עסקית ושירותית ומשכך החלטת המשיב לסווג את הנכסים בסיווג הקבוע בסעיף 3.2 לצו הארנונה נכונה ומוצדקת. בעניין זה מפנה להחלטות שניתנו בעניין אורון הפקות בע"מ, נספח 1 לסיכומים; עניין ל.ד. טושטוש השקעות בע"מ, נספח 2 לסיכומים; עניין פרומותאוס בע"מ, נספח 3 לסיכומים; לפסק הדין בעמ"ן 10-10-30939 איי אל וויפוינט שעסק בפעילות של יצירת סרטי הדמייה.
2. וכן, לטענת המשיב הפעילות הנעשית בנכסים אינה של 'בית מלאכה'. בעניין זה מפנה לפסק הדין בר"מ 4021/09 בפרשת מישל מרסייה; פסק הדין בת"צ 12-01-27695 'ברקו', נספח 4 לסיכומים.

3. לגרסת ב"כ המשיב, הסתמכות העוררת על פסק הדין בפרשת מאיר אשל [עמ"ן 11-05-27754] הינה שגויה ולא רלוונטית שכן שם עסק פסק הדין באולפן הקלטות ואילו בענייננו מדובר בשירותי הפקת תוכניות, הכוללים גם שירות של עריכה ודיבוב.
4. מוסיפה באת כח המשיב שאין מדובר בנכסים שניתן לסווגם **כתעשייה**, לאור המבחנים שנקבעו בעמ"ן 186/07 בעניין 'גאו-דע'; בע"א 1960/90 בפרשת 'רעיונות'; בעמ"ן 193/09 בפרשת 'עם עובד'.
5. מוסיפה באת כח המשיב כי פעילות העוררת נמשכת אל מרכז הגרוויטציה של 'מתן שירותים' ולא פעילות ייצורית, תוך הסתמכותה על פס"ד בעמ"ן 257/06 בפרשת 'מלים'.
6. העוררת טוענת כי יש לסווג הנכסים נשוא הערר כתעשייה, כפי שסווגו משנת 2007. לטענתה היא מייצרת כהפקה עצמית תוכניות מקור כנדרש מהרגולטור, כמו כן לתוכניות חו"ל היא מבצעת התאמות כמו דיבוב, התאמת תכנים, תרגום בדיקת מלל ורק לאחר עריכה מטעמה המתבצעת בנכסים נשוא הערר עולה המוצר הסופי לשידור.
7. מוסיפה העוררת כי לאור הגדלת פעילותה הוסיפה שטחים נוספים לצורכי עבודתה אשר אינם מושא ערר זה, כולם מיועדים להפקה, ביצוע הפקות, לרבות צילומים באתר, זאת מעבר לשטחים שבערר זה שהינם חדרי עריכה שהוכרו בעבר ע"י המשיב כתעשייה.
8. בהחלטתו להשגה טוען המשיב שבמסגרת בחינת החיובים שנערכה בשנת 2013 נבדקו בין היתר נכסי העוררת וכך נודע לו לראשונה כי השימוש בנכסים בפועל, שונה מחיובי הארנונה המושתים עליה, משכך בוצע עדכון נתוני החיוב ביום 21.5.2013 כשתחילת עדכון זה מתאריך 1.1.2013 ויש לראות בהחלטתו משום תיקון טעות והתאמת החיובים למצב העובדתי שקיים בפועל. לשיטתו תחויב העוררת על פי סעיף 3.2 לצו.

## דיון

9. אין חולק כי ההגדרה בסעיף 3.3.1 לצו הארנונה של עיריית תל אביב, כותרתה "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה" הינה לאקונית ופסיקת בתי המשפט היא שפרשה את המונחים הנ"ל.
10. על אתר יאמר, כי אין אנו סבורים שפעילות העוררת בנכס הינה פעילות של 'בית מלאכה'.
11. בפסיקת בית המשפט העליון בפרשת מישל מרסייה, הפנה כבי' השופט רובינשטיין להגדרת המילונית של "מלאכה" והתייחס לתכלית ההקלה בארנונה הניתנת לבעלי המלאכה. הגדרת "מלאכה" כמופיע שם הינה: "מקום שעובדים שם במקצוע מסוים בעיקר בעבודת ידיים

(להבדיל מן 'בית חרושת' שעובדים בו בעיקר במכונות) כגון נגריה, מסגריה, סנדלריה (מילון אבן שושן מחודש ומעודכן לשנות האלפיים) (2007); וממשיך המילון ומגדיר: 'בעל מלאכה' – אומן עוסק בעבודת ידיים במקצוע מסוים כגון נגר, מסגר, חרט, ספר".

12. לא הוכח בפנינו כי פעילותה של העוררת, אליבא דגירסתה, עולה כדי פעילות 'מלאכה' שמשמעותה, על פי הפסיקה בעיקר למלאכת כפיים, עבודת אומן, שבדרך כלל, הינה גם צנועה למדי בהיבט הסוציאלי. כך גם לא הוכח בפנינו כי סך הרווחים, בהיבט הסוציאלי, הינו כזה המצדיק התייחסות לעסק העוררת כ- "בית מלאכה".

13. בפרשת וויפויינט קבע בית המשפט כי הגדרת בית מלאכה הינה הגדרה במובן הקלאסי ולא ניתן להגמיש את ההגדרה לרמה מלאכותית. לדעתנו צודק המשיב, כי אין לקבל ששימוש העוררת בנכסים עונה להגדרה "בית מלאכה".

14. לא מצאנו כל צורך להסתמך על נספח 4 לסיכומי ב"כ המשיב בפרשת 'ברקו' שכן גם אנו בדעה שרופאי השיניים אינם יכולים להיחשב כבית מלאכה .

15. בכל הקשור להגדרת פעילות העוררת בנכסים כ "פעילות ייצורית", קבע בית המשפט ב- "פרשת רעיונות", כי לשם זיהוי פעילות ייצורית יש לבחון את הפעילות המתבצעת באמצעות 4 מבחנים והם: מבחן יצירת יש מאין, מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר, המבחן הכלכלי ומבחן ההנגדה או מבחן מרכז הפעילות.

#### יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר

16. מטעם העוררת הוגש תצהירו של מר גיל אלון, להלן: 'אלון', המשמש כמפיק הראשי אצל העוררת.

17. הן מתצהירו והן מעדותו בפנינו עולה התמונה הברורה לפיה העוררת יוצרת הפקות מקור בהיקפים כספיים ניכרים בכפוף להנחיות המועצה לשידורי כבלים ולשידורי לוויין שהוקמה מכח חוק הבזק, להלן: 'הרגולטור'.

18. האמור בתצהירו של אלון, במיוחד בסעיפים 15 ו-16 לתצהירו לא נסתר בפנינו. אין חולק כי מרכז הכובד של פעולות העוררת הינה הפקת תוכניות מקור כגון: "מולי וצומי, כוח הקצב, סוד הקצב של מיכל ועוד. אלה משודרים בערוצי טלוויזיה ולוויין לציבור הרחב, לרבות משדרים תחת הסכמי שידור על פי דרישת השר הממונה, לכלול שידורים בחבילת יסוד חדשה באמצעות המועצה לשידורי כבלים ולוויין.

19. לא נסתרה העובדה כי העוררת מבצעת בנכסים סמוכים גם פעילות של צילום סרטים. כפי שהעיד מר אלון: "כאשר מתאפשר והגודל מאפשר לנו אנו עורכים צילומים במקום, יום צילום כולל ציוד צילום, תאורה, צלמים ובמאים ומשם זה עובר לחדר עריכה ועורכים במקום. אנחנו מצלמים בנכס שנים רבות. היום ניתן לצלם דברים רבים יותר לאור השינויים הטכנולוגיים".

20. לעניין הצילומים ועריכת הסרט המוכן לשידור, נפנה לאמור בסעיפים 16.4, 16.5 ו-16.12 לתצהיר אלון. במיוחד לעובדה שכל תפוקות ימי הצילום עוברות למחלקת ה- POST PRODUCTION המצויה בנכסים נשוא הערר.

21. מצאנו להפנות בעניין זה להחלטת בית המשפט המחוזי בת"א, שניתנה בפרשת זד פילמס עמ"נ 46693-10-13 מיום 26.8.2014 שם נקבע כי פעילות הפוסט פרודקשן מהווה פעילות ייצורית מובהקת.

22. לדעתנו, פעילות העוררת גם לעניין התאמת תוכניות מחו"ל לשידור, ככל שהדבר מתבצע בתדרי העריכה נשוא הערר הינה פעילות ייצורית, מאחר והעוררת אינה משדרת אותן תוכניות כפי שבאו לידיה מחו"ל.

23. העיד מר אלון כך: "לגבי התוכניות מחו"ל אני מדגיש כי אם היו מועברות לכם, לא היו מבינים מאומה ואנחנו מעבירים את התוכניות מחו"ל תהליך נוסף של התאמתו לשיר המקומי. ואפרט: מגיעה תוכנית מחו"ל, מתקבלת למחשבים שלנו לאחר שעושים לה תרגום, אנחנו מורידים אותו לקלטת לשידור. אנחנו מפקחים על ביצוע דיבוב, בחירת קולות, התאמה של התכנים, בדיקה של מלל שמתאים, לאחר כל זה יורד לחדר עריכה ולאחר מכן עולה לשידור".

24. לגישתנו, אין כל מקום להקשר אותו ביקשה ב"כ המשיב לעשות כטיעונה בסעיף 34 לסיכומיה, לעבודת עורך דין הנותן שירותי משפט ללקוחותיו ולכן עוסק במתן שירותים.

25. אין אנו מקבלים את טענת ב"כ המשיב לפיה פעילות העוררת בעריכה התוכניות מחו"ל לצורך התאמה של תכנים לשידור תואמת ודומה לסינון כתב יד, עריכה, הגהה, שיווק והפצה שאינם בבחינת יש מוחשי בנכס מיש אחר, כפי שנקבע בפרשת עם עובד.

26. מצאנו להדגיש כי בעבר, פעילות העוררת באותם נכסים הוכרה בסיווג על פי סעיף 3.3.1 לצו.

27. הפניית ב"כ המשיב, בסעיף 12 לסיכומיה להחלטת הוועדה בפרשת פרומותאוס [נספח 3 לסיכומים] לא שכנעה אותנו שהעובדה ששם עסקו בפעילות של עריכת 'פרומואים/קדימונים' עבור ערוצי השידור, זהה לפעילות העוררת כאן.

28. יוער כי בעת"מ 33848-01-14 בעניין פרומותאוס ואח' נמסרה הודעת המשיב לבית המשפט כי השינוי בסעיף 3.2 לצו בשנת 2012, הוספת המילים 'לרבות משרדים, שירותים ומסחר', לא נועדה להעביר נכסים שחויבו בסיווג 3.3.1 לסיווג לפי סעיף 3.2 למעט המספרות.

29. בעדותו של חוקר השומה מטעם המשיב מר עמי תנעמי, אישר כי הביקורת התרכזה בנכסים נשוא הערר ואכן אומת כי שטחים של 96 מ"ר משמשים כחדרי עריכה. הביקורת מטעמו נערכה ביום 9.5.13 ונסמכה על תשריט שצורף משנת 2006. לא נמצא כי חלו שינויים עובדתיים בין המועדים בכל הקשור בנכסים אלה.

#### מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר

30. על פי פסק הדין בפרשת רעיונות, פעילות תחשב לייצורית אם המוצר נועד לשימוש הציבור הרחב ולא תחשב ככזו אם היא נועדה ללקוח שהזמינה. בנסיבות העניין, הוכח בפנינו כי המוצר המוגמר היוצא מחדרי העריכה נועד ללקוחות חברות הכבלים 'הוטי' ו-'יסי' לרבות שידורים בחו"ל. [נפנה לסעיף 12 בתצהיר אלון].

31. מבחן זה אינו המבחן העיקרי; ברם אין חולק שבסופו של עניין השידורים בטלוויזיה, בכבלים בערוצי הלוויין ובמובייל, הופכים לשימוש במוצר המוגמר לציבור הרחב וניתן לראות במוצר המוגמר שנערך בחדרי העריכה כמוצר שנוצר בהליך ייצורי.

#### המבחן הכלכלי-מבחן השבחת הנכס

32. אין חולק כי עריכת תוצרי הפקה תכניות מקור לקראת הגשה לשידור היא תוצר של מוצר חדש.

33. לעניין השבחת אותו 'נכס' המובא מחו"ל, [תכניות חו"ל] שאינן תוכניות מקור, השתכנענו כי במקרה הספציפי הנדון כאן, הרי שהתוצר היוצא מחדר העריכה הושבח, ובלי פעילות העוררת באותן תכניות לא היה ניתן לשדרן בהתאמה לצרכן בישראל. [נפנה לתשובת אלון בעמ' 2 לפרוטוקול הדיון מיום 5.6.14]

34. באשר למבחן הכלכלי בנוגע לתוכניות מחו"ל, הוכח בפנינו כי תוכניות חו"ל שימשו כחומר מצע למוצר הסופי אשר מושבח ע"י העוררת. עריכת התוספים וההתאמות שמשקיעה העוררת בחדרי העריכה בהפיכתו למוצר מוגמר המתאים לשידור לקהל הרחב, מוסיפה ערך כלכלי

לתכנית המיובאת. אין מקום לפקפק בעדותו של מר אלון בעדותו שאם תכניות החו"ל היו מועברות ישירות, לא היו מבינים מאומה. לכן נדרשת עריכת התוצרים של מכלול ההליכים הנוספים כמותאר בתצהירו ובעדותו.

#### מבחן ההנגדה-מבחן מרכז הפעילות

35. על פי מבחן זה הפעילות נחשבת כייצורית אם היא נמשכת אל מרכז הגרביטציה של פעילות ייצורית ולא למתן שירותים. שוכנענו שבנכסים נשוא הערר, פעילותה של העוררת בכוון אל הייצור. מתבצעת בה פעילות יצרנית אשר אף נקבעה ככזאת בעניין זד פילמס ובעניין ג.ג. אולפני ישראל. שוכנענו כי בנסיבות העובדתיות שבפנינו מרכז הכובד הינו ייצורי. הדבר גם עונה לסיווג שהעניק המשיב בעבר לנכסים על פי החלטת ועדת הערר מיום 5.9.07 כמתאים ביותר לסעיף 3.3.1 לצו הארנונה. לא באה ראיה מהמשיב כי נסיבות עובדתיות או משפטיות שונו כך שאין מקום להכיר בנכסי העוררת בערר זה כתעשייה.

36. לאור כל האמור לעיל, הערר מתקבל ועל המשיב לסווג את נכסי העוררת בערר זה בסיווג הקבוע בסעיף 3.3.1 לצו וזאת לשנת המס 2013.

37. משהתקבל הערר, מתייחר הדין בטענות העוררת בסוגיית החיוב הרטרואקטיבי בשנת 2013.

38. בנסיבות הערר ומשלא נתבקשו לעשות כן, אין צו להוראות.

#### **ניתן היום, 5 בפברואר 2015, בהעדר הצדדים.**

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לענינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לענינים מינהליים 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 ורו"ח אבשלום לוי  
קלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כ בשבט תשעה  
09.02.2015  
מספר ערר : 140010144 / 09:49  
מספר ועדה: 11130

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד צדוק אלון  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום  
חבר: עו"ד טל גדי

העוררת: פאפאיתו בע"מ

- 1 ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

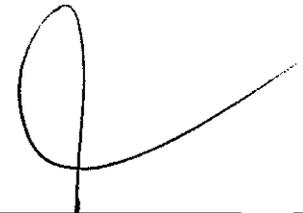
ניתן תוקף החלטה להסכם בין הצדדים.

הסכם זה יהיה בתוקפו עד ליום 31/12/15.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.02.2015.

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 טל גדי

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כ בשבט תשעה  
09.02.2015  
מספר ערר : 140011716 / 12:23  
מספר ועדה: 11130

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד צדוק אלון  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום  
חבר: עו"ד טל גדי

העוררת: ברלי רנה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

מעיון בכתב הערר ובכתב התשובה עולה כי דין הערר להידחות ועל כן הערר יידחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 09.02.2015.

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.

יו"ר: עו"ד צדוק אלון  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום  
חבר: עו"ד טל גדי  
שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כא בשבט תשעה  
10.02.2015  
מספר ערר : 140011465 / 12:00  
מספר ועדה: 11131

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד מאור יהודה  
חברה: עו"ד קדם שירלי  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

**העוררים: בצלאל שמעון, בצלאל גליה**

**- נ ג ד -**

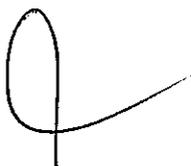
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

הערר נמחק ללא חיוב בהוצאות.

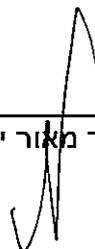
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.02.2015.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה

תאריך : כא בשבט תשעה  
10.02.2015  
מספר ערר : 140011454 / 12:16  
מספר ועדה : 11131

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד מאור יהודה  
חברה: עו"ד קדם שירלי  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

**העוררים:** ניר נסרידשי פזית, ניר שגיא

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

### החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

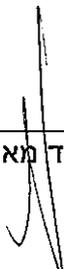
ניתן והודע במכחות הצדדים היום 10.02.2015.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה

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

תאריך : כא בשבט תשעה  
10.02.2015  
מספר ערר : 140010848 / 10:13  
מספר ועדה : 11131

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד מאור יהודה  
חברה: עו"ד קדם שירלי  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

**העורר/ת: קליר אלקטרוניקה בידורית בע"מ**

**- נ ג ד -**

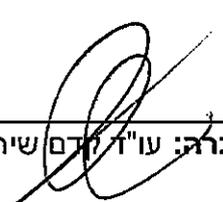
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.02.2015.

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 ורו"ח לוי אבשלום	 חברה: עו"ד קדם שירלי	 יו"ר: עו"ד מאור יהודה
שם הקלדנית: ענת לוי		

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

תאריך : כב בשבט תשעה  
11.02.2015  
מספר ערר : 140011459 / 12:00  
מספר ועדה: 11132

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר: חסין שמואל תעודת זהות**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים החל מיום 4/3/14 עד ליום 4/5/14 (ב- 4/5/14 ניתן פטור ע"י המשיב) יוענק פטור כנגס לא ראוי לשימוש לפי סעיף 330 לפקודת העיריות

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.02.2015.

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



תאריך : כב בשבט תשעה  
11.02.2015  
מספר ערר : 140011470 / 12:19  
מספר ועדה: 11132

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מיארה כפיר, כ.מ. שוק שיווק יגאל אלון בע"מ

- נ ג ד -

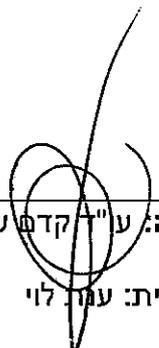
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

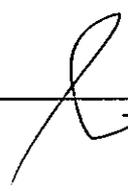
ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה יוענק פטור נכס ריק עפ"י תקנה 13 לתקנות הסדרים במשק המדינה להנחה מארנונה החל מיום 1/3/14 ועד ליום 31/8/14 בגין שטח של 101 מ"ר בקומה הראשונה כאמור בתשריט קומה 1 שצורף לכתב התשובה בסימון בצבע כחול. בגין שנת 2015 שמורה לעוררת הזכות לפנות בהליך של השגה עפ"י כל דין.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.02.2015.

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: עמל לוי

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

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

תאריך : כב בשבט תשעה  
11.02.2015  
מספר ערר : 140011859 / 13:07  
מספר ועדה: 11132

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: רונן חן בע"מ**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים כדלקמן:  
הערר מתקבל והנכס יסווג בסיווג תעשייה ומלאכה החל מיום 11/8/14.  
היחידה שמספר חשבון הלקוח הוא 10708763 בשטח של 125 מ"ר תאוחד עם יחידה שמספר  
חשבון הלקוח הוא 10276079 בשטח של 388 מ"ר כך שיעמוד על 513 מ"ר.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.02.2015.

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.

חברת: עו"ד קדם שירלי  
שם הקלדנית: ענב לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

תאריך : כב בשבט תשעה  
11.02.2015  
מספר ערר : 140011700 / 14:16  
מספר ועדה: 11132

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העורר: קסביאן נוראל צ'יריץ'

- ד ג נ -

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

### החלטה

המבקש הגיש בקשה להחיל את הערר מספר 140006091 על שומות הארנונה של המבקש לשנים 2013 ו-2014. לחילופין התבקשה הוועדה להאריך את המועד להגשת ערר בטענה כי המבקש סבר שבשל הערר שהוגש אין הוא צריך להגיש ערר נוסף לשנים 2013 ו-2014 והחלטה תחול גם בגין השנים האמורות.

ועדת הערר דנה בערר שהוגש מטעם העורר בהתייחס להחלטת המשיב לשנת 2013 וקבעה כי הנכס אינו עומד בתנאים הקבועים בפקודת הפיטורין.

המבקש לא הגיש השגה לשנת 2013 והשגה שהוגשה בגין שנת 2014 נדחתה בהחלטה מיום 6/4/14. המבקש בחר שלא להגיש ערר על החלטה האמורה מהנימוקים שנטענו בבקשה אין מקום להאריך מועד להגשת ערר כאשר בגין שנת 2013 כלל לא הוגשה השגה ולא ניתנה החלטה של המשיב ובגין שנת 2014 חלפו חודשים רבים עד שהוגשה הבקשה דנן.

הנימוק כי המבקש סבר שבשל הערר שהגיש אין צורך שיגיש ערר נוסף אינו מספק לצורך הארכת מועד להגשת ערר בנסיבות העניין. המכתב שהתקבל משגרירות טנזניה אינו יכול לשנות את החלטת ועדת הערר בדיעבד ומבלי שנביע עמדה באשר לעמידת הנכס בתנאי פקודת הפיטורין מסמך זה צריך להיות מוגש למשיב שיתן החלטתו בהתאם לסמכותו עפ"י הדין.

נציין כי גם לו היינו מקבלים את הבקשה של המבקש להחיל את ערר 140006091 על שומות הארנונה לשנים 2013 ו-2014 היינו מגיעים לאותה תוצאה, שכן כאמור הערר נדחה. בנסיבות העניין הבקשה נדחית ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 11.02.2015.

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 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.

חברה: עו"ד קדם שירלי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כב בשבט תשעה  
11.02.2015  
מספר ערר : 140011458 / 14:32  
מספר ועדה : 11132

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: צברי עזרא

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

הדיון היה קבוע להיום, אולם העורר לא התייצב לדיון. באישור המסירה המצוי בתיק עולה כי ההזמנה נמסרה לו כדין.

בערר ביקש העורר לפטור אותו מתשלום ארנונה בחלק מהנכס. לטענתו הוא התגורר בשטח של 30 מ"ר ולא משתמש בשאר השטח.

המשיב טען כי מדובר בנכס ובו רהיטים רבים והעורר עושה בו שימוש כאשר בשאר שטח הנכס קיים ריצוף ישן, קירות, דלתות, תקרה, מטבחונים ישנים, גופי תאורה והנכס במצב פיזי עובדתי תקין. מעיון בדו"ח הביקורת עולה כי מדובר בבית מגורים שבקירות ובתקרה היו סימני רטיבות, קילופי צבע, מדובר בנכס אחד בו העורר עושה שימוש עפ"י טענתו ולא ניתן לפצלו לאור הנתונים העובדתיים העולים מדו"ח הביקורת.

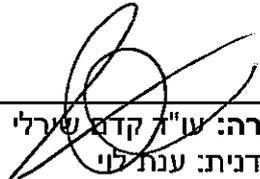
העורר לא התייצב לדיון ואין לנו אלא ליתן החלטה על בסיס החומר המצוי בפנינו ממנו עולה כי הנכס אינו עומד בתנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות ואין המדובר בנכס הרוס, הנכס אינו בר פיצול לפי המתואר בדו"ח הביקורת, יש כניסה אחת לכלל הנכס, יש חלונות, נראה שיש חשמל.

לאור האמור הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 11.02.2015.

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 אלון צדוק  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי  
חבר: עו"ד גדי טל

**העוררת: הוט מובייל בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

**החלטה**

ענינו של ערר זה נכס ברחוב בורלא 22 תל אביב המוחזק על ידי העוררת ומחויב לפי שטח של 9 מ"ר.

העוררת טוענת כי יש לשנות את השטח המחויב ולחייבה לכל היותר בשטח של 1.8 מ"ר כשטח בנוי ועוד 4 מ"ר כקרקע תפוסה ובסה"כ 5.8 מ"ר.

בעת הדיון המקדמי ביום 22.12.14 הגדיר ב"כ העוררת את דרישת העוררת בצורה מדויקת יותר כדלקמן:

**"השטח שאנחנו גדרנו הינו 1.1X 1.1 וזאת לבקשת בעל הנכס ואילו המשיב מחייב אותנו על כל השטח המתוחם ע"י כבל אליו מצורף שלט "אין מעבר אנטנה משדרת".**

ב"כ העוררת הסביר כי בתוך השטח המתוחם בכבל יש לוחות סולארים וציוד שאינם של העוררת אלא של בעל הנכס ולעוררת אין זיקה או חזקה בשטח זה.

בעת הדיון המקדמי הוסיף ב"כ העוררת וטען כי לא ניתן לחייב את שטח האנטנה כשטח בניין אלא כקרקע תפוסה.

המשיב העלה בכתב התשובה לכתב הערר טענה מקדמית לפיה יש לסלק על הסף את הערר בשל איחור בהגשתו בטענה שהערר לשנות המס 2013-2014 הוגש לראשונה ביום 23.4.14, היינו בחלוף 90 הימים הקבועים בחוק.

ב"כ העוררת טען כי ההשגה הוגשה במסגרת 90 הימים הקבועים בחוק ואף שלח לוועדה לאחר הדיון את אישורי קבלת השומות לשנות המס 2013 ו- 2014 מהם עולה כי אכן ההשגה הוגשה במועד.

לפיכך נתייחס לגופו של הערר שכן לא נמצא כי יש לדחות את הערר על הסף.

לגופן של טענות טוען המשיב כי שטח של 7 מ"ר משמש בלעדית את העוררת לצורך הצבת אנטנה על גג הנכס. כמו כן חויבה העוררת בשטח של 1.8 מ"ר המשמש כחדר טרנספורמציה.

המשיב הפנה לכך שהגדרת "בניין" בצו הארנונה הינה הגדרה רחבה וכוללת כל מבנה לרבות כל מתקן.

בכתב התשובה מציין המשיב כי מביקורת שנערכה בנכס עולה כי "בשטח גג הבניין קיים שטח של 7 מ"ר בו נראו לוחות סולאריים, אנטנה סולארית מגודרת בגידור פנימי מעץ ותיחום חיצוני באמצעות כבל פלדה ושילוט "אין כניסה קרינה מייננת".

הצדדים השלימו טיעוניהם בפנינו והציגו ראיות נוספות על אלו שהוצגו במסגרת כתב הערר וכתב התשובה והודיעונו כי אין להם ראיות נוספות להביא.

עיון בתמונות 1/ע- 4/ע מביא תמונה עובדתית ברורה ביחס לאנטנה המוצבת בגג ובקשר ללוחות הסולאריים הסמוכים לה.

התיאור המופיע בכתב התשובה של המשיב משקף את שנראה מבעד לתמונות .

הדברים גם באים לידי ביטוי בדוח ממצאי הביקורת מיום 6.11.13.

עוד נציין כי אין למעשה מחלוקת בין הצדדים ביחס לחיוב חדר הטרנספורמציה בשטח של 1.8 מ"ר.

מבחינה עובדתית טוענת העוררת שבתוך השטח בו היא מחויבת מוצבות מערכות סולאריות אשר אינן שייכות לה והן ככל הנראה של בעל הנכס, אולם העוררת אינה חולקת על כך שהיא שתחמה את השטח בשל 7 המ"ר בכבל פלדה, ובשלט "אין מעבר" כלומר היא שקבעה ששטח זה הינו בשימוש של העוררת ובשליטתה.

הסיבה לחיוב העוררת בשטח הגדול יותר מהשטח בו מגודרת בעץ האנטנה הסולארית נובע מהכבל המתוח לאורכו ולרוחבו של שטח כנוסף ועליו מתנוסס השלט כי אין להתקרב לאנטנה בשל קרינה מייננת.

העוררת לא הציגה בפנינו את הסכם השכירות בינה לבין הבעלים ואף לא ביקשה לצרף אותו כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו.

גם בשל כך אין לקבל את טענת העוררת כי יש לחייבה רק על שטח של 1.1 X 1.1 שכן היא בעצמה מודה כי על פי ההסכם בינה לבין בעל הנכס ( אשר לא הוצג) **"אנחנו הסכמנו במקור לפני שעשינו סיור בנכס וראינו שבעל הנכס משתמש בגג למתקנים סולאריים לשלם לפי 4 מ"ר קרקע תפוסה ..."**

לפיכך והואיל ובעל הנכס לא זומן כצד לערר והואיל והעוררת בחרה מסיבותיה שלה שלא להציג את הסכם השכירות עם בעל הנכס ומשהוכח כי השטח המוגבל בכבל תוחם נשלט ע"י העוררת דין הערר להידחות.

טענת העוררת ביחס לסיווג המתקן שעל גג הבניין נדחית שכן לא הוכח כי המשיב פעל בניגוד לצו הארנונה עת חייב את האנטנה כמתקן על פי הגדרת "בניין".

אין צו להוצאות.

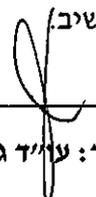
ניתן בהעדר הצדדים היום 12.2.2015.

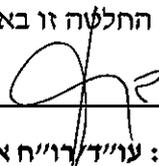
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

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) הנשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד ר' ח' אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

תאריך : כג בשבט תשעה  
12.02.2015  
מספר ערר : 140011301 / 10:20  
מספר ועדה : 11133

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי  
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת: קופת חולים לאומית אגודה עותומאנית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

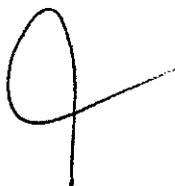
ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים לפיה החלטה בתיק 140009239 ככל שהיא נוגעת לסוגית הפטור מארנונה לפי סעיף 5 (ז) לפקודת הפיטורין לעיסוק ברפואה משלימה (שב"ן) תחול גם על הנכס נשוא ערר זה.

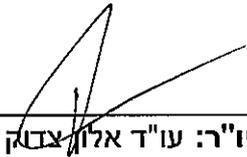
ערר זה יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.02.2015.

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 גדי טל

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

שם הקלדנית: 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: סאן קאר השקעות בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

**החלטה**

המתלוקת בין הצדדים נסובה סביב חיוב בארנונה של סככה בשטח של 41.65 מ"ר הממוקמת על שטח תפוס אותו מחזיקה העוררת ואשר משמש עבורה להחניית כלי הרכב במסגרת עיסוקה.

העוררת טוענת כי מדובר בסככה שאמנם מקורה אך אינה סגורה בקירות באף אחד מהצדדים לה והיא ניידת לעיתים בשטח הקרקע התפוסה לפי צרכי העוררת.

המשיב טוען כי מדובר בסככה המהווה מבנה ובהיותה שכזו הינה ברת חיוב בארנונה, המשיב אף אינו מקבל את עמדת העוררת לפיה המדובר בסככה ניידת.

המשיב מצביע על כך שעל פי העובדות שהוצגו לוועדת הערר בשטח הסככה נעשה שימוש ועל כן הוא בר חיוב בארנונה.

ביום 1.12.2014 התקיים דיון ההוכחות בו נשמעה עדותו של עד המשיב אריאל שרעבי והעדה מטעם העוררת (וגם מי שייצגה אותה בדיונים לפנינו) עוה"ד פנינה ביטון.

לאחר ששמענו את עד המשיב ואת עדת העוררת ולאחר שעיינו בדו"ח ממצאי הביקורת והתמונות שהוגשו במסגרת הבאת הראיות מצטיירת התמונה העובדתית הבאה:

מדובר בשטח מקורה בסככת אסבסט (איסקורית) אשר אין קירות באף אחד מהצדדים לו. בעת הביקורת שנערכה על ידי נציג המשיב לא הייתה הסככה על גלגלים ואף הוצבה במקום שנראה כמקומה הקבוע, ראה ע"1.

הסככה משמשת את עובדי העוררת במסגרת עבודתם, ובתמונה ע/1 אף נראים מתקני תאורת קבע.

התמונות שצורפו לתצהיר ולדוח המפקח והתמונות שהוצגו במסגרת חקירת העוררת מטילות ספק בדבר ניידותה של הסככה. עדת העוררת אף נשאלה לסתירה בין התמונות אך תשובתה לא סיפקה מענה ראוי.

השתכנענו כי בסככה נעשה שימוש לעבודתם של עובדי העוררת, די להביט בתמונות ע/1 ומ/1 בכדי לקבל את הרושם הזה.

אנו בדעה כי ביחס לסככה נשוא המחלוקת נכון להגדירה כ"בניין" ולא יהיה זה נכון לראות אותה כחלק מקרקע התפוסה. צדק ב"כ המשיב כאשר הניח עובדה לפתחה של עדת העוררת במסגרת

חקירתה לפיה אף אם תתקבל טענת העוררת בדבר ניידות הסככה, בכל רגע נתון קיים חלק שטח מקורה בשטח של 41.65 מ"ר בתחומי הנכס הכולל. מהעדויות שנשמעו בפנינו עולה בבירור כי נעשה שימוש בסככה זו לחניית רכבים, טיפול בהם או שימוש אחר הקשור בעסקה של העוררת.

אין לקבל את טענת העוררת כי מדובר בנכס אשר יש לזהותו כנכס הדומה לפרגולה. אין מדובר במצללה קבועה כפי שפרגולה מוגדרת כי אם בסככה אשר עולה גם מעדות עדת העוררת שהיא משמשת לעבודה השוטפת של העוררת.

ברקע האמור לעיל יש לציין כי המשיב הצליח לטעת ספק סביר באשר לטענה לפיה הסככה ניידת. העוררת לא הצליחה לסתור את ממצאי הביקורת של המשיב מהם עלה כי אין מדובר בסככה ניידת והעלתה השערה במסגרת חקירת עדת העוררת אשר עליה חזרה במסגרת סיכומיה (השערה ביחס לצורך בהחלפת גלגלי הסככה בשל בלאי...). השערה שמבחינת השכל הישר אינה מתיישבת עם הגיונם של הדברים.

לאור האמור לעיל הננו קובעים כי דין הערר להידחות.

בנסיבותיו המיוחדות של המקרה לא יינתן צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 12.2.2015.

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

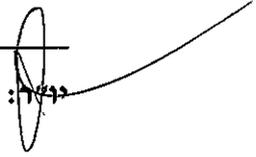
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום

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/ד"ר אבשלום לוי

  
יועץ: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי