

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יז באלול תשעה  
01.09.2015  
מספר ערר : 140012613 / 11:04  
מספר ועדה: 11231

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קנין אורה  
חברה: רו"ח מרמור רונית

העוררים: שלו עליזה, שלו נפתלי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

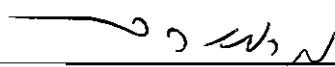
**החלטה**

ניתן בזה תוקף של החלטה להסכמת הצדדים כי הערר יימחק בכפוף להפחתה חיוב הארנונה של שטח החצר האנגלית אליה אין גישה מתוך הדירה ואשר שטחה הוא 5.04 מ"ר.

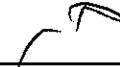
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 01.09.2015.

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: רו"ח מרמור רונית



יו"ר: עו"ד קנין אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יז באלול תשעה  
01.09.2015  
מספר ערר : 140012690 / 11:41  
מספר ועדה: 11231

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: תותים מחשבים בע"מ**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

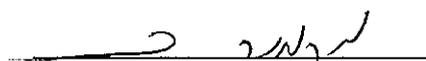
**החלטה**

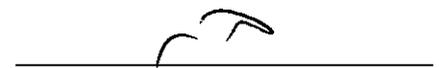
בערר שבפנינו מבקש העורר לבטל את הסכם הפשרה שנחתם בינו לבין המשיב לגבי שנת 2015. סעיף 3 א לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו 1976 קובע כי מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי בתוך 90 יום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד אחת מהטענות המנויות בסעיף זה של החוק. ואילו סעיף 6 א לחוק הערר קובע כי הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי תוך 30 יום לערור עליה לפני וועדת הערר. כאמור בהשגה ובערר דגן מבקש העורר לתקוף את הסכם הפשרה ולבטלו, עניין זה אינו כלול בסמכות שהוענקה בחוק הערר למנהל הארנונה או לוועדת הערר ולפיכך אין הוא לא בסמכות מנהל הארנונה וכפועל יוצא מכך גם לא בסמכות וועדת הערר. לפיכך אין מנוס אלא לדחות את הערר על הסף מחמת חוסר סמכות של הוועדה לדון בו, וכך אנו מורים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 01.09.2015.

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: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: עו"ד שירלי קדם

חברה: רו"ח רונית מרמור

**העוררת: עמותת תקווה, אמונה ואהבה**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

1. הנכס נשוא הערר המוחזק ע"י העוררת, נמצא ברח' הגר"א 26 ת"א. שטח של 184 מ"ר מכלל שטח הנכס (המצוי בקומת הקרקע) הוכר ע"י המשיב כזכאי לפטור מתשלום ארנונה עפ"י סעיף 5 ג(ה)(א1) לפק' מיסי העירייה ומיסי הממשלה (פיטורין) 1938 (להלן "פק' הפיטורין"), בהיותו נכס שיעודו העיקרי הוא קיום תפילה.
  2. המחלוקת בין הצדדים נוגעת ליתרת שטח הנכס, 232 מ"ר, המצוי בקומה השנייה, שסוג ע"י המשיב בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים, בנימוק שהוא אינו משמש את העוררת כבית תפילה, אלא שהעוררת מפעילה בו שמרטפיה. (להלן "הנכס שבמחלוקת") הצדדים גם חלוקים לגבי התקופה נשוא הערר.
  3. העוררת טוענת שיש להחיל את הפטור על כל חלקי הנכס לרבות הנכס שבמחלוקת המצוי בקומה השנייה, באשר לטענתה מתקיימים במקום זה שימושים נילווים לבית התפילה, ובכלל זאת תפילות אינדוידואליות, שיעורי דת וייעוץ רוחני.
- 
- העוררת מאשרת כי בתקופה נשוא הערר נוהל בנכס שבמחלוקת מקלט לילדי עובדים זרים, ששימש כפתרון לטיפול בילדי עובדים זרים במשך כל שעות היום והלילה, פעילות שלא נעשתה לשם רווח, והעוררת לא חייבה את הורי הילדים ששהו במקום, בתשלום כלשהו. משהוברר לעוררת ע"י המשיב כי יש בפעילות זו כדי לפגוע בפטור המגיע לנכס, היא חדלה מהפעלתו באופן מדורג, עד להפסקתו הסופית במאי 2014.

4. העוררת מוסיפה כי תכלית פקי הפיטורין היא לתת פטור מתשלום ארנונה לנכס שיעודו העיקרי הוא תפילה. היא סבורה שהיא עומדת בתכלית החוק בנימוק שיעודו העיקרי של הנכס, ובכלל זאת קומת הקרקע והשטחים שבקומה השנייה, הוא לשמש כבית תפילה, ולכן לטענתה יש לפטור אותה מארנונה בגין הנכס שבמחלוקת גם עבור התקופה נשוא הערר.

5. המשיב טוען כי השטח שבמחלוקת אינו עונה על הגדרת סעיף 5 ג(ה1)א לפקי הפיטורין, שכן הפעילות שנעשתה בו של הפעלת שמרטפיה לילדים, אינה עולה כדי שימוש המקנה את הפטור.

עובדה זו עולה הן מהביקורת שנערכה בנכס לפיה נראו בנכס שבמחלוקת לולים, ילדים, משחקים וגננות/מטפלות, ומתצהיר עד המשיב שלא נסתר כאשר העוררת בחרה לוותר על חקירתו, והן מעדות העד מטעם העוררת שאישר את שימושו של המקום כמקום לטיפול בילדים, בו הילדים אוכלים, ישנים ומועסקים בפעילויות שונות.

#### דיון ומסקנות

##### השימוש

6. סעיף 5 ג(ה1)א לפקודת מיסי עירייה ומיסי ממשלה (פיטורין) 1938 קובע כדלהלן:  
"בית כנסת, לרבות מבנה או חלק ממבנה שיעודו העיקרי הוא קיום תפילה, והשימושים הנוספים בו, ככל שישנם, הם ללימוד תורה או לצרכים הנובעים מקיום התפילה ומלימוד התורה, ושאינן בו פעילות עיסקית".

7. העוררת לא מכחישה, ואף מאשרת שבנכס שבמחלוקת הופעל מקלט לטיפול בילדי עובדים זרים. כך עולה גם מעדותו של העד מטעם העוררת  
העד העיד כי מדובר במספר שבין 10 ל- 15 ילדים, וכי "מספר המטפלים בילדים משתנה כל יום, לפעמים באים 2 לפעמים 1 ולפעמים 3".  
הפעילות הזו מתקיימת בימים א' עד ה' משעה 07:00 עד 17:00.  
לגבי מהות הפעילות העיד העד:

"הילדים משחקים אוכלים וישנים בשעות שהם נמצאים שם.

---

המטפלים נותנים לילדים פעילויות אחרות. לפעמים לשיר שירים או לקרוא מספר התנ"ך".

8. משנשאל העד אם ההורים משלמים עבור הטיפול בילדיהם הוא השיב שההורים לא מחוייבים בתשלום, אך משפחותיהם תורמות כספים בהתאם לרצונן.

9. דו"ח הביקורת ותצהיר המשיב לא נסתרו, באשר העוררת ויתרה על חקירת העד מטעם המשיב. מדו"ח הביקורת שנערכה ביום 10.12.13 עולה שבנכס נראו לולים, ילדים משחקים וגננות.

לעורך הביקורת הוסבר :

"כל השבוע יש בנכס זה גן ילדים ובסוף השבוע כשמתפללים למוטה בקומת הקרקע או בא"צ 7856 (הנכס שבמחלוקת א.ק.) יש מעין שמרטפיה ולימוד תנ"ך לילדים".

10. הראיות שלעיל לא מותירות ספק כי הפעילות שהתקיימה בנכס שבמחלוקת היא של טיפול בילדים ושמרטפיה. אין במקום סממנים של בית תפילה, והשימוש בו לא עונה על הקריטריונים המצטברים הקבועים בפק' הפיטורין, לשם מתן פטור מארנונה.

11. על מנת שנכס יהא זכאי לפטור מתשלומי ארנונה לפי סעיף 5(ה)(א1) לפקודת הפיטורין עליו לעמוד בתנאים המצטברים להלן :

- א. הנכס משמש כבית כנסת ;
- ב. ייעודו העיקרי הוא קיום תפילה ;
- ג. לא מתקיימים בנכס שימושים נוספים, מלבד ללימוד תורה או צרכים הנובעים מקיום התפילה, ומלימוד התורה ;
- ד. לא מתקיימת בנכס פעילות עסקית כלשהי ו/או פעילות למטרות רווח (על ידי בית הכנסת או על ידי גוף אחר הפועל בשטח בית הכנסת).

12. ככל שהנכס משמש לשימוש אחר מהשימוש המזכה ו/או שהנכס משמש לשימוש נוסף מלבד השימוש המזכה (הינו : שימוש מעורב) ו/או ככל שהנכס לא בשימוש כלל, הרי שנשללת הזכות לפטור מארנונה. ראה עמ"נ 526/08 ישיבת מקדש מלך נ. מנהל הארנונה בעיריית ירושלים וערר מספר 140003498 עמותת יחד, רמת השרון נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו : "כידוע, פקודת הפיטורין קובעת במפורש שהפטור מארנונה יינתן רק לאותם השטחים של בתי תפילה המשמשים לתפילה בלבד ולא לשטחים המשמשים לפעילויות אחרות... אנו בספק אם ניתן להתייחס לפעילות החברתית, החינוכית והקהילתית הנעשית בשטח שבמחלוקת כאל פעילות הנלווית לתפילה.

מדובר בפעילות העומדת בפני עצמה, ואינה נגזרת, בהכרח, מן התפילה. מטבע הדברים, כל פעילות של קהילה דתית מצויה בזיקה כלשהי לפולחן הדתי המנוהל על ידה. אך המחוקק קבע במפורש, ולא בכדי, כי רק השטח המשמש לתפילה יוכל לקבל פטור מארנונה. כל מסקנה אחרת מייתרת, למעשה את הסייג שקבע המחוקק בסעיף 5(ה)(1), ומשמעותה היא ביטול סייג זה."

13. בערר דנן דעתנו כדעת המשיב. אף אנו סבורים כי המחוקק מצא לנכון לתחום את הרחבת הפטור רק לשטחים שהשימוש בהם מצדיק את מתן הפטור, דהיינו רק למקום התפילה עצמו או לשטח הנובע ממנו. בענייננו השימוש שעשתה העוררת בנכס שבמחלוקת אינו נובע מקיום התפילה.

14. מהעדויות עולה השימוש הנעשה בנכס שבמחלוקת לצרכי מקלט לילדי עובדים זרים, נעשה המישה ימים בשבוע, בשעות 07:00 – 17:00, וביום שישי במחצית היום. לכן לא ניתן לטעון שמדובר בפעילות שולית, אלא משתמע מכך שזו הפעילות העיקרית המתקיימת במקום, פעילות העומדת בפני עצמה, ואינה עונה על תנאי הפטור המנויים בפק' הפיטורין.

#### התקופה נשוא הערר

15. הצדדים חלוקים בשאלה מהי התקופה נשוא הערר. בדיון המקדמי שנערך ביום 16.12.14 הצהיר ב"כ העוררת: "התקופה נשוא הערר היא מיום 24.11.13 ועד סוף שנת 2014". במועד שמיעת ההוכחות השיב העד מטעם העוררת לשאלות בחקירה נגדית: "המקלט הזה היה קיים בכל שנת 2014, מינואר עד דצמבר" לאחר מכן הוא שינה את עדותו והשיב: "אני רוצה לציין התחלנו לסגור את המקום בדצמבר 2013 וסגרנו את זה באופן סופי במאי 2014" בסיכומים טוענת העוררת כי החל ממאי 2014, משמש הנכס כבית תפילה בלבד.

16. המשיב טוען שאין לשעות לטענות העוררת על סגירת פעילותו של המקלט לילדים במאי 2014, נוכח הסתירות בטענות העוררת והעובדה שהטענה הועלתה לראשונה במסגרת דיון הוכחות. המשיב מוסיף עוד שכל ניסיונותיו לערוך ביקורות בשנת 2014 כשלו ולא ניתן היה לתאם עם העוררת את בחינת הפעילות בנכס שבמחלוקת, עקב חוסר שיתוף פעולה מצידה של העוררת.

17. טענות המשיב על כי לא ניתן לתאם עם העוררת ביקורת בנכס בשנת 2014 מוצאת תימוכין בתצהיר אפי בסנו חוקר החוץ מטעם המשיב, שניסה לערוך ביקורת בנכס ב- 22.4.14. בתצהיר עצמו נאמר:

"ידוע לי מהחומר המצוי בתיק שלמרות שנעשו ניסיונות מצד האגף לחיובי ארנונה לתאם ביקורת עם עורך הדין של העוררת, לא ניתנה לי האפשרות להיכנס לנכס ולערוך ביקורת". בדו"ח הביקורת נאמר:

"בביקורת שנערכה במקום נשמעו ילדים מבעד לדלת אך לא ניתנה לי הרשות להיכנס ולצלם. לדבריה של רחוא, במקום ישנם 20 ילדים ושתי מטפלות... לדבריה של רחוא הגן שייך לכנסייה."

---

כאמור, העוררת ויתרה על חקירת העדים מטעם המשיב, לפיכך עדות זו של העד מטעם המשיב לא נסתרה.

18. העוררת לא המציאה אף לא ראשית ראיה למועד הפסקת הפעילות של המקלט לילדים בנכס שבמחלוקת, ויש לראותה כמי שנמנעת להביא ראיה, שהיתה פועלת לרעתה.

19. לאמור לעיל יש להוסיף כי ב"כ העוררת הצהיר בפנינו ביום 16.12.14 כי התקופה נשוא הערר היא מיום 24.11.13 ועד סוף שנת 2014.

כמו גם את עדותו הסותרת בעניין זה של העד מטעם העוררת במועד שמיעת ההוכחות.

20. המסקנה מכל האמור לעיל היא כי התקופה נשוא הערר היא מיום 24.11.13 עד יום 31.12.14.

21. סוף דבר

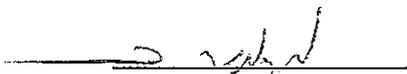
מכל המקובץ אנו דוחים את הערר וקובעים כי סיווגו של הנכס שבמחלוקת (הקומה השנייה ששטחה 232 מ"ר) בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" נעשה כדין. אנו מוסיפים וקובעים כי התקופה נשוא הערר היא מיום 24.11.13 עד 31.12.14.

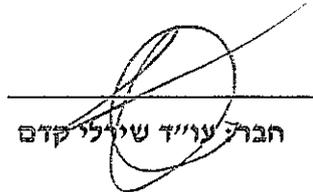
אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 19/15

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 החלטה..

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

  
חבר: רו"ח רונית מרמזור

  
חבר: עו"ד שילי קדם

  
יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: עו"ד קדם שירלי

חבר: רו"ח רונית מרמור

**העורר: אייל קשת**

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' י.ל. פרץ 29 בת"א, בשטח של כ- 51 מ"ר. כ- 42 מ"ר מהנכס מסווגים בסיווג "מגורים" ו- 9.4 מ"ר ממנו מסווגים בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". מדובר בדירת מגוריו של העורר, אשר חדר אחד בתוכה בשטח 9.4 מ"ר משמש את העורר לעיסוקו כמעסה.

2. העורר חולק על סיווג השטח של 9.4 מ"ר מכלל שטח הנכס (להלן: "השטח שבמחלוקת"). לטענתו המקום משמש לטיפול בעיסוי ויש לסווג בסיווג "בית מלאכה". העורר מוסיף כי השימוש שהוא עושה בשטח שבמחלוקת עונה לדרישות הפסיקה לצורך הגדרתו כ"בית מלאכה". בין היתר, עבודתו היא עבודת כפיים פיזית; הוא עונה לתכלית ההקלה שהיא סוציאלית בעיקרה המיועדת לבעלי מלאכה קטנים שפוטנציאל הרווח שלהם קטן; השימוש נעדר תחכים טכנולוגי; הוא נותן שירותים בדומה למתפרה, סנדלר או חייט.

3. המשיב טוען שמקצועות כגון רופאים, כירורפרקטים, מעסים, ספרים, קוסמטיקאים ועוד הינם נותני שירותים מובהקים.

פס"ד בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית ת"א נ. חברת מישל מרסייה בע"מ קבע אמנם כי מספרה תסווג כבית מלאכה, אולם ביהמ"ש הבהיר כי אילו היה בצו הארנונה דאז סיווג של "שירותים" הוא היה מעדיף אותו. ואכן למען הבהירות תוקן צו הארנונה של עיריית ת"א בשנת 2012 והובהר בו שסעיף 3.2 של הצו כולל נכסים המשמשים לשירותים.

עפ"י הפסיקה שלאחר פס"ד מישל מרסייה, טיפולים קוסמטיים, ועיסויים אינם עבודת כפיים אלא שירותים הניתנים באופן אישי ללקוחות ולא מדובר בשירות חיוני לציבור.

## דיון ומסקנות

4. בפס"ד בעניין מישל מרסייה נקבע כי לצורך סיווגו של נכס בסיווג "בית מלאכה", יש לבחון שלושה מבחנים:

מבחן הפירוש המילוני, מבחן תכלית החוק ומבחן אחידות פרשנית. מבחן האחידות הפרשנית אינו רלבנטי לענייננו, ואנו סבורים כי השימוש הנעשה בנכס דגן אינו עומד בשני המבחנים הנותרים, כפי שיפורט להלן.

### הפירוש המילוני:

5. כב' השופט רובינטשיין בפס"ד מישל מרסייה קבע לעניין זה: "מילון אבן שושן מגדיר בית מלאכה "מקום שעובדים שם במקצוע מסוים בעיקר בעבודת ידיים (להבדיל מן "בית חרושת" שעובדים בו בעיקר במכונות) כגון נגריה מסגריה, סנדלרייה..."

וממשיך המילון ומגדיר: "בעלי מלאכה – אמן, עוסק בעבודת ידיים במקצוע מסוים, כגון נגר, מסגר, חרט, ספר... זהו המשקל הלשוני הידוע כמשקל בעלי המלאכה או המקצוע". גם אם נקבל את טענת העורר כי בנכס מבוצעת עבודת כפיים, הרי שלא כל "עבודת כפיים" מוגדרת כ"מלאכה". לדוגמא רופא, אחות, או אדריכל שעבודתם כרוכה גם בעבודת ידיים, אין לסווגם בסיווג "מלאכה".

### מבחן תכלית החוק:

6. בפס"ד מישל מרסייה קובע ביהמ"ש העליון כי בבסיס ההקלה בארנונה לבתי מלאכה טמון היסוד הסוציאלי, וחיוניות השירות המסופק.

גם אם נקבל את טענת העורר כי הוא עונה על הגדרת היסוד הסוציאלי בשל רווחיו הנמוכים, דומה שאין חולק כי טיפול בעיסוי אינו שירות חיוני לציבור, שרצוי שיהיה נגיש ומצוי גם בשכונת מגורים, כדוגמת השירות שאליו כיוון ביהמ"ש בפרשת מישל מרסייה.

### סיווג ספציפי

7. בפס"ד מישל מרסייה סווג הנכס בסיווג "מלאכה" נוכח העובדה שלא היתה קיימת הגדרה פוזיטיבית של "שירותים" בצו הארנונה, ולכן ביהמ"ש העדיף הגדרה ספציפית על פי הגדרה שינוכית. ביהמ"ש הדגיש בפסק הדין כי סיווג מספרה כ"בית מלאכה" הוא אילוץ פרשני שניתן

נוכח העובדה שלא היה קיים בצו הארנונה סיווג "שירותים". הודגש בפס"ד כי אילו היה קיים סיווג "שירותים" הם היו מעדיפים אותו על פני סיווג "מלאכה".

בעקבות פס"ד מישל מרסייה תוקן צו הארנונה של עיריית ת"א, באופן שלסעיף 3.2 לצו הארנונה שכתרתו "בניינים שאינם משמשים למגורים" התווספה הפסקה:

"לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

לאחר תיקון זה, סעיף 3.2 לצו הארנונה כולל בתוכו לא רק סיווג שיורי, אלא גם סיווג ספציפי של "משרדים, שירותים ומסחר".

8. לאחרונה נתן ביהמ"ש העליון שוב את דעתו לסיווג תעשייה, מלאכה ושירותים, בפס"ד עע"מ 2503/13 אליהו ז'הר נ. עיריית ירושלים. ביהמ"ש קובע:

"בניסיון להתוות את המאפיינים של "מלאכה" מזה ו"שירותים" מזה, ואת ההבחנות ביניהן, נראה לי שניתן לצייר את שני הסיווגים הנ"ל, יחד עם הסיווג "תעשייה", על ציר אחד – כאשר בקצהו האחד מצויה "תעשייה", בקצה הנגדי מצויים "שירותים", ובתווך מצויה ה"מלאכה".

ביהמ"ש מבחיר מהו נכס המשמש ל"תעשייה" ולעומתו נכס המשמש לענפי ה"שירותים", ולאחר מכן ממשיך ומבחיר מהו נכס שיש לסווגו בסיווג "מלאכה"?:

"בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגוריית הנכסים המשמשים ל"מלאכה", אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה ומאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב "שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי.

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

9. בענייננו אין ספק שבנכס לא מתקיימת פעילות של ייצור (ייצור מוצר מחומרי גלם) ולפיכך הפעילות בנכס נעדרת את אחד המרכיבים הדורשים לסווגו בסיווג "מלאכה", שהוא המרכיב של פעילות ייצורית.

10. העורר מספק בנכס ללקוחותיו שירותים של עיסוי. דהיינו הנכס משמש את העורר לשם מתן שירותים ללקוחותיו, פעילות המאופיינת במתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי (כאמור בפס"ד אליהו ז'הר שהוזכר לעיל).

11. העורר טוען כי הטיפול שהוא נותן ללקוחותיו בעיסוי גופם, דומה לטיפול תחזוקתי תקופתי המכונה "טיפול 10,000", הניתן לכלי רכב במוסך. כמו המשיב אף אנו סבורים כי הניסיון להשוות בין גוף האדם לבין מכונית, בהקבלה ל"טיפול 10,000", הינה פרשנות מאולצת ומרחיקת לכת, אשר מרוקנת מכל תוכן את משמעות הסיווג "שירותים".

12. משהגענו למסקנה כי הפעילות המבוצעת בנכס היא פעילות של מתן שירותים, יש לסווג עפ"י סעיף 3.2 לצו הארנונה הכולל עתה כאמור, הגדרה ספציפית לסיווג של נכס בסיווג "שירותים".

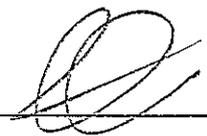
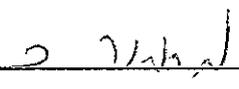
13. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר וקובעים כי סיווגו של הנכס בסיווג "שירותים" נעשה כדין.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 11/9/15.

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

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יח באלול תשעה  
02.09.2015  
מספר ערר : 140012672 / 10:57  
מספר ועדה : 11232

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: נכסי עמיגב בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה, נאמר בפיה קולו היצען .

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.09.2015.

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 : יח באלול תשעה  
02.09.2015  
מספר ערר : 140012558 / 13:13  
מספר ועדה: 11232

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: חרמון יהונתן**

**- נ ג ד -**

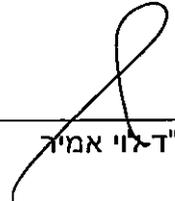
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

לבקשת אביו של העורר אשר הגיש את הערר בשמו, הערר נמחק ללא חיוב בהוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.09.2015.

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
--	--	--

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

העורר: אריק לרנר

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

#### מבוא

ערר זה הינו בשאלת חיובו של העורר, ברחוב יצחק שדה 34 בתל-אביב הרשום כמחזיק בנכס. המחלוקת בין הצדדים נסובה בגין הנכס הידוע כנכס מס' 2000197479 נשוא ח-ן לקוח מספר 10562431 בשטח של 114 מ"ר, בסיווג הקבוע בסעיף 3.2 לצו הארנונה: "בנינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר"; להלן: "הנכס".

#### עיקר טענות הצדדים:

1. לטענת העורר אין לחייבו בארנונה על פי הסיווג הנ"ל, כהחלטת המשיב, שכן יש לסווגו כקבוע בסעיף 3.3.1 לצו כ: "בית מלאכה".
2. הנכס משמש את העורר כאולפן צילום, עריכת הקלטות והסרטות וזאת החל מיום 11.12.2011.
3. לטענת העורר לא השתנה מאומה מעיסוקו זה וכפי שהמשיב סיווג את העורר לשנים 2012 ו- 2013 בסיווג 'בית-מלאכה', כך יש להמשיך בסיווג גם לשנת הערר שלפנינו. כתימוכין לטענתו זו צירף העורר את מכתבו של מר אלברט גולבר מיום 15.2.2012 וחשבון ארנונה לשנת 2013-מהם עולה כי נכס העורר באותה-בתגבת, סווג כבית מלאכה.
4. להודעת הערר צירף העורר את השגתו מיום 27.3.14 כנספח "א"; את מכתבו של המשיב מיום 23.4.2014 כנספח "ב"; ואת מכתבו של מר ניסים שעייבי מנהל מחלקה אצל המשיב, נספח "ג", המאשר כי במסגרת בחינה שגרתית נערכה ביקורת בנכס בתאריך 4.2.2014 וממצאיה מעלים כי בנכס מתנהל משרד של עיצוב גרפי.

5. לעומת זאת טוען המשיב כי חיובי העורר בנכס שונו לשנת המס 2014 מאחר ובביקורת שנעשתה בנכס עולה כי אין מדובר בבית מלאכה, אלא הנכס משמש כמשרד לעיצוב גרפי ובמקום מצלמים ועורכים גרפיקה ואנימציה. משכך טענת המשיב שאין מקום להכיר בנכס כבית מלאכה ולכן אינו זכאי לתעריף הנמוך שמעניק הצו לבעלי מלאכה כמשמעות הדיבר בצו הארנונה ובפסיקה.

#### הדיון בפנינו:

6. על אתר מצאנו לציין כי צודק ב"כ המשיב בטענתו שאין בפנינו "מועשה בית דין" שכן סיווג העבר נעשה מטעם המשיב עצמו ללא קביעות של ועדת ערר או בית משפט.

7. אין חולק כי המשיב רשאי בביקורת יזומה מטעמו, בכל שנת מס, לבדוק את מצב הנכס והאם סיווגו כדן או שיש מקום לשנותו.

8. במקרה כזה הנטל לסתירת החלטת המשיב מוטלת על כתפי העורר ולא המשיב. [ראה עמ"נ 11-07-12244 אלעד מערכות בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו].

9. המחלוקת בין ב"כ העורר לבין ב"כ המשיב בכל הקשור להתנהלות המשיב וחוקר החוץ מטעמו, כמתואר בסיכומי הצדדים, אינו מקובל עלינו שכן לדעתנו דווקא הימנעות העורר מר אריק לרנר, מלתת תצהיר בעצמו, שכן הוא העורר והרשום כמחזיק, פועל לחובתו.

10. שימת לב ב"כ העורר כי בתצהיר שהוגש לנו כראיה מפיו של נעם גלברט, [להלן: 'גלברט'] נטען בסעיף 1 שהוא "משמש בתפקיד של אחד מבעלי העורר". כך ההשגה והודעת העורר הוגשה אישית בשמו של אריק לרנר, כך הסיכומים שהוגשו בשמו, כך יפוי הכת בתיק נחתם אישית על ידו.

11. לא מצאנו כיצד יכול מר גלברט לטעון בשם 'אחד מבעלי העורר'. המחזיק בפנינו הוא איש אחד מר אריק לרנר וכך רשום בספרי המשיב.

---

12. לא מצאנו תימוכין לאמור בסעיפים 13 – 15 לתצהירו של גלברט, בו נאמר כי פעילות העורר כמופיע אף באתר האינטרנט הינה פעילות של החברה בשם "סול רויאל - מויישן דזיין ופוסט פרודקשן". כך גם לא הוצגה ראיה שנספח "4" לתצהירו מהווה רשימת עובדי החברה, או נספח "5" מהווה חשבוניות/קבלות/הצעות מחיר של חברה.

13. העובדה כי אישור רו"ח נספח "1" לתצהיר גלברט, מדבר על שותפות בשם סול רויאל (יותם קלנר, נעם גלברט) אף היא לא הוכחה. אם כוונת המסמך הייתה לומר כי קיימת שותפות ואחד משותפיה הוא מר יותם קלנר, והשני הוא המצהיר בפנינו, היה מקום להסביר מדוע רשום המחזיק אריק לרנר כעורר ותפקידו עורך/מעצב/אנימטור. נספח 4

מציין כי קיימים 2 שותפים, האחד גלברט שתפקידו מנהל שותף/במאי, השני יותם קלגר מנהל-שותף/מפיק. לא הובהר לנו די מדוע העורר הוא אריק לרנר והאם חלו שינויים בהחזקת הנכס.

14. נעשה עירוב טענות בין יחיד הוא העורר לבין תאגיד שדבר קיומו לא הוכח. נפנה לצורך הקבוע בסעיף 26 לחוק החברות הדורש רישום "בע"מ" בסיום שם תאגיד. העובדה כי רשימות המשיב מדברות על מחזיק יחיד הוא העורר מר אריק לרנר. זאת ועוד. המצהיר גלברט מאשר בעדותו: "אריק לרנר הוא השותף שלי. הוא כבר לא מנהל".

15. לא היינו מייחסים חשיבות מעל לצורך לעניין שפורט לעיל, אלא שמצאנו דווקא להתייחס לאמור בגלל שדו"ח חוקר החוץ שהוגש לנו מטעם חוקר המשיב מר דוד צדוק [להלן "צדוק"] וממצאי הביקורת מיום 4.2.2014 מצטטים דברים שנאמרו לחוקר מפיו של אריק לרנר בעצמו.

16. לדעתנו, יש טעם רב בטענות ב"כ המשיב כפי שעלו בסיכומיו בסעיפים 11 – 13.

17. לא מצאנו כי הסתמכות ב"כ העורר על החלטת הוועדה בעניין סוקוניק, שצורפה כנספח "א" לסיכומיו מתאימה לעובדות בפנינו. שם דובר על עדות החוקר מטעם המשיב שאישר לוועדה כי ביצע תשריט ורשם בכתב יד מה שראה וכן צילם תמונות וכל זה לא צורף לדו"ח מטעמו. [נפנה לסעיף 11 להחלטה דשם]. כמו כן בפרשת סוקוניק לא ציינו החוקרים כי ראו כלי עבודה ואביזרים אחרים המתאימים לסיווג בית מלאכה בעוד שתמונות מטעם העורר הוכיחו קיומם של כלי עבודה שכלל לא מפורטים בדו"ח. [נפנה לסעיף 12, 14 דשם].

18. בענייננו, העורר מר אריק לרנר, שנכתב בביקורת שנערכה מטעם המשיב ביום 4.2.2014 לא מצא לנכון להגיש תצהיר ולהעיד בפנינו, לאימות ממקור ראשון שיכול היה, אולי, לסתור את ממצאי צדוק.

---

19. הימנעות זו פועלת לחובת העורר. נפנה בעניין זה לספרו של השופט (בדימוי) י' קדמי, על הראיות - הדין בראי הפסיקה (מהדורה משולבת ומעודכנת, תשנ"ט - 1999), כרך ג, עמ' 1391 :

"ניתן להעניק משמעות ראייתית לאי הבאת ראיה, לאי השמעת עד, לאי הצגת שאלות לעד או להימנעות מחקירה נגדית... התנהגות כזו, בהעדר הסבר אמין וסביר, פועלת לחובתו של הנוקט בה; באשר על פניה, מתחייבת ממנה המסקנה, שאילו הובאה הראיה, או הושמע העד, או הוצגו השאלות או קויימה החקירה הנגדית-היה בכך כדי לתמוך בגרסת היריב. הימנעות מהבאת ראיה - במשמעות הרחבה של המושג כמוסבר לעיל - מקימה למעשה לחובתו של

הנמנע חזקה שבעובדה, הנעוצה בהגיון ובניסיון החיים, לפיה: דין ההימנעות כדן ההודאה בכך שאילו הובאה אותה ראיה, היתה פועלת לחובת הנמנע. בדרך זו יש למעשה משקל ראיתי לראיה שלא הובאה".

20. העובדות שהוכחו בפנינו:

- א. הוגש לנו דו"ח מטעם חוקר החוץ צדוק, מיום 4.2.2014 לדו"ח צורפו תמונות. החוקר צדוק העיד בפנינו בישיבת ההוכחות ביום 19.3.15
- ב. צדוק מציין בדו"ח מטעמו, כי בביקורת בנכס שנערכה מטעמו נכח מר אריק לרנר ודבריו שנמסרו לו נרשמו על ידו במוצג מ/ש/1, אותם דברים מצויים בסעיף 4 בדו"ח הממוחשב מטעמו.
- ג. צדוק ציין בדו"ח כך: "לדברי אריק לרנר שנכח במקום, הנכס משמש כמשרד לעיצוב גרפי. במקום מצלמים ועורכים גרפיקה וידאו ואנימציה (בעיקר וידאו) במקום עובדים 5 עובדים אשר תפקידם הוא: 4 מעצבים גראפיים, 1 מנהל סטודיו ומפיק. לקוחות החברה הם: חברות הפקה ומוזיקאים אשר מגיעים לחברה דרך אתר האינטרנט ודרך פרויקטים קיימים שראו."
- ד. עוד צוין בדו"ח כי בביקורת נראו 6 עמדות מחשב, עמודי תאורה, חצובות למצלמות, קיר צילום ירוק, מגוון ספרים על גבי מדפים, טלוויזיה, ספות, שירותים, מטבחון, מקרר."
- ה. מר צדוק מאשר בעדותו כך: "לא שאלתי את אדון לרנר מה מייצרים עבור לקוחות החברה. מה שהוא אמר לי ציינתי בסעיף 4 בשתי השורות הראשונות. אני לא ביקשתי שיערכו לי השוואה בין חומר הגלם לבין המוצר המוגמר והסופי שהוא מייצר."

21. לטענת המצהיר מטעם העורר: "הסוקר מטעם העירייה נתפש למשהו מאוד ספציפי של עיצוב גרפי. נושא זה מהווה חלק קטן ומוזערי וממש לא מהותי לפעילות המתבצעת בנכס. העובדים שלנו אינם גרפיקאים אלא אנימטורים."

22. לדעתנו העורר לא הצליח להרים את נטל ההוכחה שאמנם צדוק הוא בטענתו נגד הסוקר. חבל שהעורר עצמו לא בא לתת עדות שכן מר צדוק רשם לא רק את מה שנאמר לו מפיו, אלא ציין גם כי במקום מצלמים ועורכים גרפיקה וידאו ואנימציה, ומצאו 4 מעצבים גרפים.

23. מר גלברט בסעיף 14 לתצהירו מציין כי מרבית עובדי החברה [?] הינם עורכים העוסקים בפעילות עריכה בנכס וצרף רשימת עובדים כנספח "4" בה רשום כי 3 עובדים הם: עורך/מעצב/אנימטור. הוא עצמו משמש כבמאי, ואדם בשם יותם קלנר משמש כמפיק.

24. לא מצאנו בכך כדי להוות סתירה משמעותית למה שנרשם בדו"ח צדוק מפי אריק לרנר- העורך, שכן גלברט עצמו מסכים, שמבוצעת בנכס פעילות של עיצוב גרפי, אמנם כחלק קטן ומזערי ולא מהותי, אך חוץ מזה לא באה ראייה שנוכל להתבסס עליה כמספקת כדי שנכיר בנכס העורך כבית מלאכה/תעשייה.

25. לדעתנו גם נספח 1 מטעם רו"ח המופנה לשותפות סול רויאל, בה נרשם כי הכנסות השותפות הינה מעריכה ופוסט פרודקשן בלבד, אין בה די.

26. יוער על ידנו כי השימוש במילות הקסם "עריכה ופוסט פרודקשן" לדעתנו ולאור פסיקת בית משפט העליון בפרשת זהר, אינה מספקת כדי להכיר בנכס כבית מלאכה/תעשייה.

27. יש להביא ראיות כבדות משקל מה עיקר הפעילות בנכס ומה טפל. האם הביצוע ניתן כשירות רעיוני בלבד או כהוצאה לפועל של החזון של לקוח (כדברי גלברט). גם מעצבי פנים ואדריכלים מממשים רעיונות של לקוחות ונותנים ביטוי לחזונם, ועדיין לא מוכרים כבית מלאכה או תעשייה.

28. נכון כי ביום 26.8.14 ניתן פסק דין בעמ"נ 46693-10-13 זד פילמס בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, בו נקבע כי יש לראות בעבודת הפוסט-פרודקשן "פעילות ייצורית", אך במקרה הקונקרטי לפנינו לא באו מצד העורך די ראיות כדי להתאים את המצב העובדתי כאן למה שהיה בפרשת זד פילמס.

29. יוער כי שם לא הוכרה העוררת כבית מלאכה. נצטט מהאמור בסעיף 8 מפרשת זד פילמס:

"יאמר כבר עתה, כי לא סברתי שפעילות המערערת בנכס הינה פעילות של בית מלאכה. בפסיקת בית המשפט העליון בפרשת מישל מרסייה (בר"מ 4021/09), מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ (20.12.10)), הפנה כב' השופט רובינשטיין להגדרת המילונית של "מלאכה" והתייחס לתכלית ההקלה בארנונה הניתנת לבעלי המלאכה. הגדרת "מלאכה" כמופיע בפסק הדין בפרשת מישל מרסייה הינה: "מקום שעובדים שם במקצוע מסוים בעיקר בעבודת ידניים (להבדיל מן 'בית הרושת' שעובדים בו בעיקר במכונות) כגון נגריה, מסגריה, סנדלריה (מילון אבן שושן מחודש ומעודכן לשנות האלפיים) (2007); וממשיך המילון ומגדיר: 'בעל מלאכה' – אומן עוסק בעבודת ידניים במקצוע מסוים כגון נגר, מסגר, חרט, ספר".

במילים אחרות, לא מצאתי כי הגדרת פעילותה של המערערת, כחלק מ"פוסט פרודקשיון" והכולל בין היתר עריכה, תרגום וסאונד, עולה כדי פעילות מלאכה המכוונת על פי הפסיקה בעיקר למלאכת כפיים, עבודת אומן, שבדרך כלל, כך יש להניח, הינה גם צנועה למדי בהיבט הסוציאלי. כך גם לא למדתי כי מתח הרווחים, בהיבט הסוציאלי, הינו כזה המצדיק התייחסות לעסקי המערערת כ"בית מלאכה". אין לי אלא להצטרף

לפסיקת כבי' השי' שטופמן בעניין עמ"נ (ת"א) 30939-10-10 איי, אל, וויפוייגט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעת"א (8.3.12) בו קבע כבי' בית המשפט כי הגדרת בית מלאכה הינה הגדרה במונח הקלאסי ולא ניתן להגמיש את ההגדרה לרמה מלאכותית. לפיכך, לא סברתי, בדומה למשיב, כי יש מקום להגדיר השימוש המתבצע בנכס דווקא כ"בית מלאכה".

30. האמת ניתנת להאמר כי גם אנו התרשמנו, כפי שציין ב"כ המשיב בסיכומיו בסעיף 20 שבי"כ העורר טען ללא אבחנה בין טיעונו לסיווג 'בית מלאכה' מצד אחד ל- 'תעשייה' מאידך.

31. בכל אופן לאחר שניתן פסק הדין בבית המשפט העליון בפרשת 'זהר' עע"מ 2503/13 מיום 4.2.2015 שם נקבעו דברים שלדעתנו משמיטים את הבסיס שעל פיו החליטו בפס"ד בפרשת זד פילמס.

32. בפרשת זהר נקבע בין היתר כך:

"בתוך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגורית הנכסים המשמשים ל"מלאכה", אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב "שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין "תעשייתי", במונח של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ("צווארון לבן")."

33. עוד נקבע בפרשת זהר לעניין 'תעשייה' כך:

"נכס המשמש ל'תעשייה', מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור (ייצור מוצר מחומר גלם), במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי".

34. על כך נוסף הרציונל להקלה בארנונה לבעלי מלאכה שהוזכר בבר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ שתכליתה בטעם סוציאלי של "שיוכם המסורתי של בעלי המלאכה והרצון לאפשר להם להמשיך ולהתפרנס".

35. על דברים אלה חזר כבי' השופט רובינשטיין גם בפסק הדין שניתן בפרשת זהר.

36. על פי הראיות שהומצאו לנו בתיק זה לא שוכנענו שיש להכיר בנכס כבית מלאכה, לבטח לא תעשייה. הראיות הצביעו שלמעשה ניתנים שירותים ללקוחות ספציפיים, בין אם מדובר בעבודות גרפיקה ובין אם מדובר בהמרת מדיה אחת למדיה אחרת כגון ממדיה דיגיטלית לאנלוגית וההיפך.

שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העורר: שמעוני דוד ת.ז.

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

צד ג': התחנה המרכזית החדשה בתל-אביב בע"מ (בהקפאת הליכים)

החלטה

אקדמת מילין.

1. תיק זה הינו אחד מרבים הבא לדיון בפנינו ומעלה סוגיה קשה הן בפן המשפטי הרחב, שבכלל אינו בסמכות הוועדה, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנותרו בחיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התחנה המרכזית החדשה או הנאמנים מטעם בית המשפט, ו/או עיריית תל-אביב.
2. למיטב ידיעת הוועדה, לאחרונה, הצליחו הנאמנים למכור את אותו פרויקט מסובך, העומד על תילו שנים רבות כאבן שאין לה הופכין לחברת נצבא, ואין לנו מידע כיצד ואם ישמרו זכויות רוכשי החנויות בתחנה. [למרות שסוגיה זו אינה רלוונטית להכרעתנו].
3. לא נעמוד על השתלשלות האירועים מאז רכישות שבוצעו ע"י אנשים שונים בינם לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת הפציבה שלימים גם היא פורקה.
4. נכון להיום פרויקט התחנה המרכזית החדשה מצוי בידיהם של רו"ח חיים קמיל, רו"ח עליזה שרון ועו"ד יוסף בנקל, בתוקף תפקידם כנאמנים בהקפאת הליכים של החברות.

5. מוכאן תצא המלצתנו למשיב להגיע לפתרון מערכתי כולל בסוגיית חבות תשלום הארנונה מול התמח"ת, נאמניה, או הרוכשים החדשים.

6. על פי החלטתנו מיום 16.7.15, החלטתנו זו תחול על השנים 2014 ו-2015.

#### העובדות הנוגעות בעניין

7. ערר זה עוסק בחנות מספר 3118 (נכס מספר: 2000132463), הנמצאת בתחנה המרכזית החדשה בתל-אביב (להלן: "החנות"), בשטח של 27 מ"ר ברחוב לוינסקי 108 ת"א, אשר נרכשה ע"י העורר בתאריך 9.5.1968 כעולה מנספח 1 לתצהירו של מר מיקי זיו מנכ"ל התמח"ת.

8. לתצהירו צורפו חיובים בגין דמי ניהול החנות אשר לא שולמו ע"י העורר מאז שהחלו להיבנו, החל משנת 1997 ואילך.

9. לטענתו, העורר זומן לקבל את החזקה בחנות כעולה ממכתב התמח"ת מינואר 1996 [צורף כנספח 2' לתצהירו].

10. העורר סירב לקבל את החזקה בחנות בנימוקים המפורטים בנספח 3' לתצהיר המנכ"ל.

11. אין אנו דנים בזכויות המשפטיות ככול שהן קיימות בין העורר לבין התמח"ת, או בזכויות מי מהם לקזז נזקים או לסרב לקבל חזקה.

12. כל האמור בהסכם שצורף כנספח 1 לתצהיר מנכ"ל התמח"ת ובעיקר הקבוע בסעיף 20(ב) בהסכם משנת 1988, שפיגור בתשלומים מקים לתמח"ת זכות שלא למסור את החזקה בחנות לידי הרוכשים, אולם הרוכשים יחויבו בכל התשלומים החלים על החנות, לרבות בתשלום דמי ניהול דווקא מחזקת את הגרסה שבגין חובות הרכישה, לא קיבל העורר חזקה בחנות.

13. כאמור לקמן אנו נותנים אמון בדברי העורר שמעולם לא קיבל חזקה בחנות והמניעים לכך אינם רלוונטים לערר זה.

14. בדיון בפנינו מיום 4.3.2015 אישר מר מיקי זיו את הדברים הבאים: "גור שמעוני דוד רבש חנות שמספרה 3118. אני לא יודע אם הוא קיבל מאתנו מפתחות לחנות אולם אנו טוענים כי הוא קיבל חזקה. עד סוף 2013 החנות היתה מושפדת ומאז היא ריקה. החשבה הייתה מטעמנו מבה העובדה שהבעלים חייב לנו כסף בגין דמי רכישה ודמי ניהול. כשהשובר עזב את הנכס הודעתו לעירייה להעביר את החיוב לבעל הנכס, העורר." [הדגשה שלנו].

15. מנכ"ל התמח"ת הגיש לנו תצהיר מטעמו ביום 26.4.2015  
16. בסעיף 8 לתצהירו מציין כי העורר נותר חייב סכומים לא מבוטלים בגין הרבישה. כמו כן חייב בתשלום דמי ניהול. לגרסתו בגובה של 253,700 ש"ח ו- 611,125 ש"ח בהתאמה.

17. אין אנו קובעים מסמרות, האם סכומים אלה נכונים אם לאו. בכל אופן העיקר לענייננו מפורט בסעיף 9 לתצהיר הנ"ל. נצטט כלשון אומרם: "עקב חובות התשלום שהצטברו, השכירה התחנה בין השנים 1.9.11 – 1.12.13 את החנות לגב' פרץ ציפורה ציפי ת.ז. 304862584, ובמקביל פנתה התחנה ביום 1.9.11 למשיב, בדבר שינוי שם המחזיק בחנות, אולם המשיב לא עדכן את שם המחזיק בשל טענתו כי חוזה השכירות אינו תקין לצורך השינוי המבוקש. העורר עודכן על השכרת החנות, לצורך הקטנת חובו, לאחר תחילת מועד השכירות ולא הליון על כך לאחר שהוסבר לו כי דמי השכירות ישמשו להקטנת חובו לתחנה."

18. בדיון ההוכחות בפנינו, מיום 2.7.2015 אישר מנכ"ל התמח"ת: "אני מאשר כי כל מה שכתבתי בסעיף 9 הוא אמת לאמיתה."

19. העורר העיד בפנינו והשיב לשאלת ב"כ המשיב: "לא קבלתי מפתחות מעולם לנכס נשוא הערר. לא שמתי רגל בחנות מעולם".

20. לבאת כח הצד ג' לא הייתה ולו שאלה אחת למה שאמר העורר לעיל.

21. לא באה כל ראיה מצד הצד ג' כי מסר את החזקה לידי העורר. ההיפך, הוא נהג מנהג בעלים בחנות העורר והשכירה לאחרים לגרסתו לצורך הפחתת הכספים בהם חייב העורר.

22. מאחר וסוגיית המחזיק והשימוש בנכס מצויה בסמכות הוועדה ולאור מה שהוצהר בפנינו, אנו קובעים כי העורר לא החזיק בחנות מימיו ולא עשה בה כל שימוש, ואין להשית עליו ארנונה.

23. מבלי לקבוע מסמרות ממה שנגלה לעינינו, ניראה כי התמח"ת הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס, אף עשתה בו שימוש להקטנת חובות העורר כלפיה.

24. לסיום יאמר כי בכתב התשובה לערר, ציין המשיב בסעיף 3 כי הנכס זוכה בפטור נכס שאינו ראוי לשימוש מתאריך 1.1.2009 ועד לתאריך 31.12.2013 כך שלא ברור לנו מדוע לא חויבה

התמח"ת בארנונה בתקופה שהצהירה שהיא היא שהשכירה את הנכס לגבי פרץ? [מיום 1.9.11 עד 31.12.13] גם לא הוכח לנו מדוע לא נרשמה הגבי פרץ כמחזיקה אצל המשיב.

25. העובדה שהמשיב צירף בראיותיו מסמך שקיבל מהתמח"ת, נספחים ז' ו- ח' מהם עולה כי הגבי פרץ השתמשה ב- 3 נכסים, אחת מהן מס' 3118 היא של העורר, עדין לא מסבירה מדוע לא גבו ארנונה בפועל ממי שהחזיק בנכס והשתמש בו.

26. המשיב רשאי לנקוט בהליכים כראות עיניו לגביית ארנונה ממי שהחזיק בנכס וממי שעשה שימוש בו ואין אנו מביעים עמדה בסוגיה האם על המשיב לפנות לנאמנים, או רוכשי התחנה, אם לאו.

#### סוף דבר

הערר מתקבל.

ניתן היום, 28/15, 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.

חברה: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: סופר דריבטיבס בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

#### מבוא

כמות נכבדה של הליכים, השגות, ערעורים, פשרות ניהלו הצדדים ביניהם במשך תקופה די ארוכה, מעל 5 שנים. אין חולק כי ניתנו החלטות ע"י ועדות ערר ובתי משפט. מצאנו להדגיש כי העובדה שמרבית ההחלטות ניתנו בפשרה, או שהושגה הסכמה בין המשיב לעוררת, אינן פוגעות לעצם העניין שכן בכולם הוכרה וסווגה העוררת כבית תוכנה. אם המשיב מצא כך לסווג את העוררת, אין לנו צורך לשנות החלטותיו, שכן בסיווג זה חפצה העוררת.

השאלה היחידה העומדת בפנינו האם ניתן לסווג את אותם שטחים, מסך כל שטחי העוררת, שסווגו ע"י המשיב בסיווג 'משרדים'; או שמא שטחים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מעיסוק העוררת, תומכים בפעילותה, ולכן יש גם אותם לסווג כבית תוכנה משום שזה עיקר עיסוקה של העוררת.

הצדדים אינם חלוקים על העובדות והממצאים שמצאנו לפרטן בקצרה:

- א. העוררת מחזיקה במספר קומות במגדל עזריאלי, קומות 26, 27, 28, 29.
- ב. הערר שאנו דנים בו כעת, אינו במחלוקת לעניין גודל השטחים המוחזקים.
- ג. בתאריך 22.4.2010 ניתנה החלטת וועדת ערר בראשותה של היו"ר סלי בסון [ערר 140001838] בו נקבע כי ערר העוררת מתקבל והיא תסווג כ-בית תוכנה.
- ד. בתאריך 7.10.2010 ניתנה החלטת וועדת ערר בראשותה של היו"ר סלי בסון [ערר 140002599] בו אושרה פשרה בין הצדדים באופן שנקבע שם לגבי קומות 26, 27, 28 כי שלוש קומות אלה המוחזקות ע"י העוררת יסווגו כ-בית תוכנה. [הדגשה שלנו].
- ה. בתאריך 3.11.2014 ניתנה החלטת וועדת ערר בראשותו של היו"ר אלון צדוק [ערר 140009277] באופן שנקבע שם לגבי קומה 29 בלבד, שאין לסווגה כבית תוכנה אלא בסיווג משרדים. יתר הקומות שבחזקת העוררת יישארו בסיווג 'בית תוכנה'.
- ו. על החלטה זו, הוגש ערעור מנהלי בתיק עמ"ן 15-01-34474 שנדון בפני כב' השופטת צילה צפת.

- ז. בהחלטת הוועדה כאן מיום 30.6.2015 אישרנו הגשת תגובה מטעם העוררת לסיכומי המשיב. לתגובה צורף פרוטוקול הדיון בפני כב' השופטת צילה צפת מיום 29.4.2015 וכן 'הודעה ובקשה מטעם המשיב' מיום 9.6.2015 אשר החלק הרלוונטי לענייננו כאן, היא מתן הסכמת המשיב ליתן תוקף של פסק דין להסכמה להכיר בקומה 29 במלוא השטח המוחזק ע"י העוררת של 331 מ"ר כ- 'בית תוכנה'. [קרוב לודאי כי פסק דין המאשר את הפשרה יינתן בימים הקרובים].
- ח. הוצהר במפורש ע"י ב"כ המשיב שאין בפשרה זו, גם לא במתן פסק הדין המאשר אותה, כדי להוות הסכמה למחלוקת בין הצדדים באשר לקומה 28 הנדונה כעת בענייננו.
- ט. לסיום תיאור השתלשלות העניינים עד כה, נציין כי ב"כ המשיב נתנה הסכמתה לאחד העררים שבכותרת, תוך הסכמה כי מה שיוחלט בערעור המנהלי ביחס לקומה 29 יחול גם בענייננו לקומה זו.
- י. משניתנה הסכמת המשיב ביחס לא.צ. 2000377220 קומה 29 לתקופה בה החזיקה העוררת בנכס בשנת המס מיום 1.1.2014 ועד ליום 19.2.2014 להכיר בשטח המוחזק בקומה זו, 331 מ"ר, כבית תוכנה, לא תידון הסוגיה לפנינו.
- יא. כך וכעת אנו עומדים בסוגיה האחרונה שנותרה לדיון אצלנו, כיצד יש לסווג את קומה 28 ששטחה 1228 מ"ר, האם כהחלטת המשיב בסיווג 'משרדים', כקבוע בסעיף 3.2 לצו הארנונה, או כטענת העוררת 'בית תוכנה', בהתאם לסעיף 3.3.3 לצו.
- יב. נכס זה רשום בספרי המשיב כנכס מס' 2000169159 שטחו על פי התשריט שהוגש מטעם המשיב הינו כאמור 1,228.12 מ"ר.

#### העובדות שבפנינו ודיון:

1. מכל מה שתואר לעיל נדגיש 2 עובדות רלוונטיות להמשך הדיון בפנינו. האחת, העוררת מוכרת ומסווגת כבית תוכנה, על כל הקומות בהחזקתה; למעט העובדה השניה, האם יש לקבוע כי קומה 28 על כל השטח המוחזק ע"י העוררת אמנם יש לסווגה כמשרדים, או להמשיך ולהכיר בקומה זו כבית תוכנה, כך שההכרה בסיווג 'בית תוכנה' יכלול את כל שטחי העוררת בבניין עזריאל.
2. מכתב המשיב בגין הנכס הנדון, נכס מס' 2000169159 נושא תאריך 4.3.2014 בו עונה המשיב בסעיף 5 שם כך:

**"בהתאם לממצאי הביקורת נמצא כי שטח הנכס משמש לפעילות המשרדית של המחלקה המשפטית, מחלקת משאבי אנוש, מחלקת מכירות ושיווק, מחלקת הדרכה ותמיכה טכנית ללקוחות הקיימים. לאור האמור לעיל ומאחר ומרכז כובד הפעילות המבוצעת בנכס הינו משרדים, יותר הסיווג על כנו."**

3. מצאנו לציין כי המשיב עצמן אינו חולק על סיווגה של העוררת כבית תוכנה בקשר לקומות 26 – 27 באותו בניין, וקרוב לוודאי שמודע הוא לערעור המנהלי שנערך בפני כב' השופטת צילה צפת שאזכר במבוא; וסביר להניח כי הוא מודע להסכמתו להכיר גם בקומה 29 בסיווג 'בית תוכנה'.

4. כאמור, השאלה המרכזית העומדת לדיון כאן, האם יש ל-'נתק' את קומה 28 מייתר הקומות ולסווג קומה זו כמשרדים בהתאם לנימוק כמתואר בסעיף 5 להחלטת המשיב.
5. מן הראוי להדגיש כי החלטת המשיב בכל הקשור לקומה 29 הייתה אף היא בסיווג השיורי לעסקים/משרדים; כך גם החליטה הוועדה בראשותו של היו"ר אלון צדוק לדחות את עררה של העוררת בנדון. ברם, בדיון שפורט לעיל בעמ"י 15-01-34474 הושגה הפשרה שממתינה לאישורה כפסק דין, שגם שטח זה, קרי קומה 29 יוכר כבית תוכנה.
6. כפועל יוצא מהמצב המשפטי דהאידינא, נדגיש כי העובדות שפורטו ע"י המשיב בסיכומיו בפנינו מסעיף 5 עד 13 אינן מתאימות למצב העובדתי נכון להיום.
7. בכל מקרה, דעתנו שאין בכל מה שנאמר במבוא להחלטתנו, כל מה שנקבע בערעור המנהלי כפשרה, אינו מהווה מעשה בית דין או שיש בו כדי לחייב אותנו להחליט בגין קומה 28, כפי שהוחלט לעניין קומה 29, עובר להודעת הפשרה אשר טרם ניתן לגביה אישור בית משפט, אך סביר מאד שיאושר כפי שביקשה ב"כ המשיב.
8. אין אנו מקבלים את טענת ב"כ העוררת כי יש במכתבו של המשיב משום הרחבת חזית אסורה או שיש בה כדי להפוך סדרי נטלים באופן שיהא על המשיב להוכיח כי נשתנו הנסיבות עת החליט לסווג את קומה 28 כמשרדים; שכן תשובת אלברט גולבר מיום 13.11.2013 שצורפה כנספח ב' להשגת העוררת, צוטטה בסעיף 5 לתשובת המשיב כתשובה להשגה.
9. בתאריך 1.1.2015 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת ע"י היועץ המשפטי שלה מר אהוד שרים, להלן: "שרים". ביום 18.1.2015 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם המשיב ע"י חוקר השומה מר יוסי שושן, להלן: "שושן", שביקר בנכס בתאריך 10.7.2013. שניהם העידו בפנינו בישיבת ההוכחות מיום 12.3.2015.
10. סעיף 3.3.3 לצו הארנונה של עיריית תל אביב קובע:
- 
- "בתי תוכנה, שעיסוקם **העיקרי** הוא ייצור תוכנה, יחויבו ב - ... על למ"ר לשנה בכל האזורים". [הדגשה שלנו].
11. נוסח צו הארנונה הכללית בסעיף השיורי קובע בסעיף 3.2 לצו כך:
- 'הארנונה הכללית לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3 בצו הארנונה'.**

12. רבות צוטט מהאמור בבר"מ 4021/09 פרשת מישל מרסייה, שם נקבע כי כאשר קיימות בצו הארנונה שתי קטגוריות רלבנטיות: קטגוריה שיורית או הקטגוריה הספציפית נוטה הכף לעבר הגדרה פוזיטיבית וספציפית הקיימת בצו מאשר לקטגוריה שיורית שבו, אשר בצידה תעריף גבוה שאינו מתחשב בטיבם ובמהותם הייחודית של הנכסים. זאת, ככל שהלשון, התכלית של סיווג ספציפי והשכל הישר, מאפשרים זאת. בית המשפט ציין, כי תוצאה זו מתחייבת גם ממידת ההגינות.

13. לדעתנו, מקום שהמשיב הסכים בעבר ולאחרונה, [כמתואר במבוא], שמרבית שטחי העוררת, באותה כתובת, משמשים כבית תוכנה ומתאימים לסיווג זה, גם אם מדובר בהסכמי פשרה והחלטות שניתנו בהסכמה, לא ניתן במחי קולמוס לבטל הסיווג בגין קומה 28, מבלי שהונחה בפנינו תשתית ראויה לשינוי המצב העובדתי. תשתית שתוכיח לנו כי אותם משרדים אינם משרתים את העוררת ואינם תומכים בסיווג העיקרי שניתן למכלול שטחי הקומות כבית תוכנה.

14. אנו בדעה כי פסק הדין שניתן ע"י כב' השופט מודריק בעמ"ן 13929-06-13 וויפי בע"מ נ'. עיריית תל-אביב, אף שנאמרו כהערה בלבד, תואמים במלוא הצניעות גם את דעתנו, כפי שנקבע שם:

**"שמן הראוי להתייחס לפעילות מנהלתית במסגרת עסק שרוב תכליתו ייצור או פיתוח או עדכון של תכנה כחלק בלתי נפרד מפעילות הייצור או הפיתוח".**

15. ברוח דומה נפסק בעמ"ן 15927-06-12 מנהל הארנונה של עיריית פתח תקוה. נ' אי.אם.סי קומפיוטר סטורג' סיסטם מיום 17 יולי 2013.

16. עיינו בדו"ח הביקורת של מר שושן מיום 10.7.2013

17. לדעתנו נפלה שגגה בהדפסה בסעיף 7 עת ציין כי קומה 28 היא א.צ. 2000377220 בעוד שבסעיף 3 לממצאים, ציין את אותה קומה כא.צ. 2000169159

---

18. בכל אופן צוין בדו"ח כך: "בקומה 28 ישנן מחלקות כספים, מחלקה משפטית, משאבי אנוש, אנשי שיווק ומכירות, אנשי הדרכה, אנשי תמיכה לאחר מכירת התוכנה ללקוחות החברה".

19. בדיון בפנינו מאשר מר שרים מטעם העוררת, לשאלות הוועדה כך:  
"בקומה 28 יושבים אנשים המוגדרים כאנשי מנהלה, אנשי תמיכה אנשי אפיון מוצר, אנשי ניהול, מחלקה משפטית, מחלקת כספים, מחלטת משאבי אנוש (כוללת 3 אנשים) וכל השאר הם אנשי אפיון מוצר ותומכים בפעילויות בשאר הקומות. בקומה למיטב ידיעתי נמצאים בין 80 – 70 אנשים. אני מבקש להבהיר החברה מעסיקה כ- 250 אנשים

מתוכם כ- 40 אנשים היושבים בקומה 28 מוגדרים כהנהלה ומנהלה. החברה היא חברה בת שהפעילות שלה היא ייצור תוכנה. היחס בין עובדי המנהלה וההנהלה לעומת הייצור נותר כפי שהיה בעבר. וככל שהיקף הפעילות גדל וגויסו עובדי ייצוא [הערה שלנו צ.ל. ייצור], כך באופן יחסי גויסו עובדי מנהלה נוספים אשר יושבים כאמור ברובן בקומה 28".

20. בהמשך לשאלות ב"כ המשיב, מאשר מר שרים כך: "אני יכול לאשר שמשנת 2010 ועד לשנת 2014 לא חל שינוי בהיקף העובדים העובדים בקומה 28".

21. לדעתנו די בכל המצוטט לעיל כדי לשכנענו שאת קומה 28 יש לסווג גם כן כבית תוכנה.

22. הבסיס למסקנתנו נעוץ גם בעובדה שאם המשיב הכיר בכל הקומות כבית תוכנה, שטחן כפול ויותר מכל שטח קומה 28, אף לא הוכח לנו שכל הקומה מאוישת באנשי מנהלה.

23. גם בפן העקרוני קשה לקבל מצב שבו אנשי כספים, משפטית, משאבי אנוש וכל אלה כפי שמתאר מר שושן בדו"ח מטעמו, אינם קשורים למלאכה העיקרית של העוררת ועיסוקה העיקרי 'בית תוכנה'.

24. ברור שלא נטען ולא הוכח כי המחלקות משפטית, כספים, משאבי אנוש ואנשי שיווק נותנים שירותים מקצועיים לאחרים. קבלנו כעובדה מוכחת שכל המחלקות האלה, מטרתן לשרת את העוררת בעיסוקה המרכזי כבית תוכנה.

25. מלאכתנו הייתה קלה במובן זה, שלא עמדה בפנינו הכרעה בסוגיה העיקרית האם באמת ובתמים עיסוקה העיקרי של העוררת בייצור תוכנה ולא במתן שירותים, שיווק ותמיכה. שכן ברגע שהמשיב עצמו הכיר בכל הקומות כבית תוכנה – אין לנו אלא לדבוק בסיווגו.

26. עוד יאמר כי גם בדיקת שטחים במ"ר הכוללים את כל הקומות, היינו 26, 27, 29 לעומת הקומה ה-28 נגלה כי מירב השטחים סווגו כבית תוכנה, ויש להכיל את הכלל הולך הטפל אתר העיקר. אין צורך להוכיח שכל מ"ר ומ"ר מכלל שטחי הקומות, משמש רק את ייצור התוכנה. כאמור מלאכתנו נעשתה על ידי אחרים.

27. באותו אופן החלוקה המספרית בין 40 עובדים שרובם יושבים בקומה 28 לעומת ה- 250 שעובדים ביתר הקומות, גם היא אינדיקטור לכך שמעטים תומכים ברבים ואין לקבוע כי קומה 28 תסווג כמשרדים, כישות העומדת בפני עצמה.

28. לא מצאנו סיבה לפצל באופן מלאכותי, בין קומה 28 לייתר הקומות ולקבוע שהיא עומדת בפני עצמה כמשרדים, וכל היתר והעיקר, משמש כבית תוכנה.

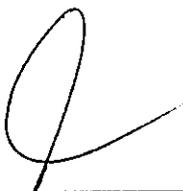
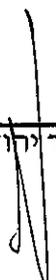
#### סוף דבר

הערר מתקבל. קומה 28 תסווג גם היא כסיווג יתר הקומות כבית תוכנה. לא מצאנו לחייב את המשיב בהוצאות העוררת.

ניתן היום, 21/9/15, 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 שרלי קדם קלדנית: ענת לוי	 חבר: עו"ד ור"ח אבשלום לוי	 יו"ר: עו"ד יהודה מאור
---	---	---

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר : עו"ד אורה קניון

חבר : עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

**העורר: בלס עובדיה**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' חזן יעקב 25 ת"א, הוא מסווג בסיווג "בניינים המשמשים למגורים" וחוייב בארנונה בגין שטח של 176 מ"ר. הנכס נמצא בקומות 3 ו-4 של הבניין.
2. העורר טוען שאין לחייבו בגין שטח של 47.94 מ"ר שהוא לגרסתו גג מרוצף, ולא מרפסת כגרסת המשיב. הנכס נמצא בקומות 3 ו-4 של הבניין שבנויות בנסיגה מקו החיקף של הבניין. לטענתו עסקינן בגג מרוצף מאחר שבשל צורת המבנה, גג הבניין מפוצל באופן שחלק מהגג נמצא מעל קומה 2 וחלקו מעל קומה 4. השטח שבמחלוקת הוא השטח שנמצא מעל קומה 2 שהגישה אליו היא מתוך חלק הדירה, שבקומה 3 ולכן לגרסת העורר יש להגדירו כ"גג מרוצף", ולחייבו על פי סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה בשיעור של 30% משטחו.
3. המשיב טוען כי עסקינן ב"מרפסת" ולא ב"גג מרוצף" ויש לחייבה במלוא שטחה עפ"י סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

---

המשיב מוסיף כי "גג" הוא "המכסה העליון בבניין" והוא משקף את השטח המצוי בשיא גובהו של הבניין. במקרה דנן השטח שבמחלוקת לא מהווה את המכסה העליון בבניין, אלא מהווה המשך ישיר לדירת העורר ויש אליו גישה בלעדית מדירת העורר.

**דיון ומסקנות**

4. הסעיפים בצו הארנונה הדרושים לענייננו הם שניים: סעיף 1.3.1 ב' לפיו:  
סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע:  
"בשטח הבנין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה."

וסעיף 1.3.1 ו' לפיו :

"שטח גג מרוצף בבנייני מגורים המשמש דירה אחת בלבד ויש אליו גישה מאותה דירה, נכלל בשטח הדירה בשיעור שלא יעלה על 30% משטח הדירה הצמודה לגג, או משטח המפלס שמתחת לגג (בדירות להן יותר ממפלס אחד), למעט מרפסות".

5. אין מתלוקת כי השטח שבמתלוקת מרוצף והוא משמש את דירת העורר בלבד, ויש אליו גישה מאותה דירה.

השאלה הדורשת הכרעה היא האם ניתן להגדיר את השטח שבמתלוקת כ"גג" כטענת העורר, או כ"מרפסת", כטענת המשיב.

נקדים ונאמר כי לעניין הפרשנות שיש ליתן למונח "גג" דעתנו כדעת המשיב, כפי שיובהר להלן.

6. צו הארנונה אינו מגדיר את המונח "גג" לפיכך אנו נדרשים לבדוק את הגדרתו במקומות אחרים. מילון אבן שושן מגדיר את המונח "גג" כ"המכסה העליון בבניין", דהיינו השטח המצוי בשיא גובהו של הבניין.

מסקנה דומה עולה מהגדרת "מרפסת גג" בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970 לפיה מרפסת גג היא: "חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או אולם הנמצאים על הגג האמור ודלת מעבר ביניהם". קרי, כדי שהמרפסת תסווג כמרפסת גג, חלק הדירה הצמוד אליה צריך להיות בקומת הגג.

במקרה דן השטח השנוי במחלוקת אינו מהווה את המכסה העליון של הבניין, ולא נמצא בקומת הגג אלא בקומה שלישית מתוך ארבע קומות הבית.

7. הפרשנות של העורר לפיה יש להגדיר את השטח הנ"ל כ"שטח גג", היא בלתי סבירה והיא עלולה להביא לאבסורד, לפיו כל מרפסת בקומה כלשהי בבניין כדוגמת הבניין דן הבנוי באופן מדורג, תחשב כ"גג" לקומה שמתחתיה.

8. אנו מאמצים את מסקנת ועדת ערר בערר 2008-03-056 עו"ד שילר גד רצין נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א לפיה:

"הדעת נותנת שעל מנת לקבוע כי שטח מסוים הוא גג או לאו, יש להתייחס לא רק למה שקיים מתחת לשטח זה, אלא גם (ואולי בעיקר) למה שמעליו. לכן מרפסת בקומת בניינים של בניין, אינה גג, גם אם מדובר במרפסת מדורגת או במרפסת בלתי מקורה אחרת".

9. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

319/15  
ניתן בהעדר הצדדיים היום

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 אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כג באלול תשעה  
07.09.2015  
מספר ערר : 140012079 / 14:21  
מספר ועדה : 11234

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

**העורר/ת:**  
מרקוביץ יפה תעודת זהות 050506773  
חשבון לקוח: 10638910  
מספר חוזה: 505393  
כתובת הנכס: אבן גבירול 111

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

**נוכחים:**  
העורר/ת: מרקוביץ יפה

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
ב"כ המשיב עו"ד: הגר זורע  
**פרוטוקול**

ב"כ המשיב: על אף שאין התייצבות מטעם העוררת אני מזכירה כי יצאה ביקורת לשטח בעקבות הדיון המקדמי וצמצמנו את שטח החיוב בהתאם לחלק שהוסר, כלומר הופחת שטח 1.98 מסך החיוב. לפיכך, נסכים כי החיוב יעודק כדלקמן: מיום 5.11.2014 עד 6.8.2015 תחוייב העוררת בשטח של 36.61 מ"ר. ומיום 6.8.2015 ואילך (כל עוד לא חל כל שינוי בנכס) תחוייב העוררת בשטח של 34.63 מ"ר.

**החלטה**

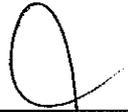
העוררת הזמנה כדין להיום אולם אין התייצבות מטעמה.

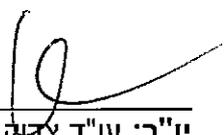
לאור עמדת המשיב הערר יתקבל בחלקו כאמור בדברי ב"כ המשיב לעיל.

ניתן והודע בנוכחות המשיב ובהעדר העוררת היום 07.09.2015.

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

  
חבר: עו"ד טל גדי  
שם הקלדנית רונית וסרמן

  
חבר: עו"ד/רו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כג באלול תשעה  
07.09.2015  
מספר ערר : 140012459 / 14:17  
מספר ועדה: 11234

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

העורר/ת:  
דושי אורי תעודת זהות 057997223  
חשבון לקוח: 10532454  
מספר חוזה: 397894  
כתובת הנכס: שמעון בן גמליאל 4

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: דושי אורי

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: הגר זורע

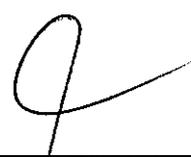
### החלטה

הדיון היה קבוע להיום לשעה 13:00. השעה כעת 14:15 ואין התייצבות מטעם העורר.  
מעיון בתיק עולה כי קיים אישור מסירה. מדובר בפעם שניה שהעורר מוזמן לדיון אולם לא מתייצב.  
בנסיבות העניין נראה כי העורר זנח את בעררו והערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.09.2015.

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

  
חבר: עו"ד טל גדי

  
חבר: עו"ד/רו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: רונית וסרמן

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ז בתשרי תשעו  
20.09.2015

מספר ערר : 140011764 / 08:49  
140012720

מספר ועדה: 11238

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד  
חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר/ת: קרסו מוטורס בע"מ

- ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה בערר**

אנו נותנים תוקף של החלטה לפשרה אליה הגיעו הצדדים בהמלצתנו.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.09.2015.

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: רו"ח אלרון יצחק~~  
שם חקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

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

תאריך : ז בתשרי תשעו  
20.09.2015  
מספר ערר : 140012639 / 12:26  
מספר ועדה : 11238

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד גרא אהוד  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד  
חבר: רו"ח אלרון יצחק

**העורר/ת:** משה גיל עד סוכנות לביטוח בע"מ

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה בערר**

כאמור אין התייצבות מטעם העוררת. העוררת אינה חייבת להתייצב ובמקרה כזה אין מניעה מהוועדה לקבל החלטה ללא שמיעת טענות נוספות מטעמה.

מעיון בערר ובתשובת המשיב ובבקשה לדחייה חלקית על הסף עולה כי דינו של הערר להידחות על הסף ולגופו.

ראשית ההשגה הוגשה למשיב באיחור ניכר ולמעשה עפ"י תוכנה לא הייתה בגדר השגה. מכל מקום די בכך כדי לדחות את ההשגה.

בנוסף, כפי שניתן ע"י המשיב לא ניתן ליתן פטור לפי סעיף 330 לפני מסירת ההודעה למשיב, והודעה כאמור נמסרה באיחור ניכר. גם בקשתו של העורר לאשר את הסבת הנכס למגורים דינה להידחות מאחר והיא חורגת מסמכותה של ועדה זו. ולסיום גם בשאלת זהות המחזיק אנו סבורים שהדין עם המשיב.

לסיכום, עפ"י כתבי הטענות עצמם, שלא הוכחו ע"י העוררת ואשר העוררת לא התייצבה על מנת לטעון בפני הוועדה מצאנו שיש לדחות את הערר.

הערר נדחה על הסף ולגופו. לפנים משורת הדין למרות שהמשיב טרח להכין כתב תשובה מפורט, אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 20.09.2015.

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: רו"ח אלרון יצחק  
שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד