



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

תאריך : כו בניסן תשעח  
11.04.2018  
מספר ערר : 140017384 / 13:24  
מספר ועדה: 11704

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי  
חבר: עו"ד גדי טל

**העורר/ת:**  
מזרחי רחל תעודת זהות 054163688, מזרחי צמח תעודת זהות  
055440895, רחמים רות תעודת זהות 053669784  
חשבון לקוח: 10736856  
מספר חוזה: 605136  
כתובת הנכס: אשרמן יוסף 3  
ע"י ב"כ עו"ד : מושל דפנה

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** מזרחי רחל, מזרחי צמח, רחמים רות – אין נוכחות  
ב"כ העורר/ת עו"ד : מושל דפנה – אין נוכחות

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

**החלטה**

ביום 3/1/18 התקיים דיון כאשר העוררת לא הופיעה לדיון על אף שהיה בתיק אישור מסירה כדיון. במסגרת ההחלטה הובהר כי במידה ולא תהיה הופעה לדיון הנדחה יימחק התיק. ביום 19/2/18 פנתה העוררת בבקשה לדחות את מועד הדיון אשר היה קבוע ליום 21/2/18, בקשתה התקבלה והדיון נדחה להיום לשעה 12:15. השעה כעת 13:28. העוררת או מי מטעמה לא הופיעו לדיון על אף שיש אישור מסירה אשר נשלח לעוררת לבאת כוחה. לאור האמור לעיל הערר יימחק.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 11.04.2018.

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

יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר : עו"ד שירלי קדם

חבר : עו"ד גדי טל

חבר : פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: יואב גולדיאק

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

1. עניינו של הערר דנן הינו נכס ברחוב קשאני אליעזר 11 בתל אביב-יפו, הידוע בספרי העירייה כנכס מס' 2000331147, ח-ן לקוח 10312276 (להלן: "הנכס").

**טענות העורר**

2. העורר טוען כי הערר לא הוגש באיחור. מפנה לנספח ג' לתצהירו.
3. העורר טוען כי אין בטענתו כי הנכס אינו ראוי לשימוש משום הרחבת חזית.
4. העורר טוען כי לאורך כל הדרך טען כי דירתו אינה בשימוש, לא מתגוררים בה שנים ואינה ראויה למגורים. העורר אומנם לא ציין במפורש בערר את סעיף 13א להוראת השעה (הוראת שעה) התשע"ד 2014 אך טענותיו התבססו גם על אותה הוראת שעה.
5. דירת העורר עומדת ריקה וללא שימוש שנים כתוצאה מחדירת מים בלתי פוסקת מהדירה שמעליה אשר גרמה לפגיעה קשה בתקרה ובקירות הנכס.
6. בית משפט שלום קבע בתיק 18109/06 כי על השכן שמלמעלה לתקן את הנוזלות ובית משפט מחוזי חזר על החלטה זו.
7. העורר תמך גירסתו בחו"ד מהנדס מומחה אשר לא נסתרה על ידי המשיב.
8. המשיב מצא לנכון לשלוח פקיד עירייה נעדר מומחיות. וזה צילם מספר תמונות ונמנע בחקירתו

מלפרשם. המשיב לא ביצע צילומי תקריב ואת כל מוקדי הנוקים.

9. הוועדה מופנית לחו"ד מומחה, סעיף 11.
10. העורר טוען כי הריהוט בדירה נעדר כל ערך וכי הוא היה אמור לזרוק אותו אך עקב מחלתו לא עשה כן. עדותו זו לא נסתרה.
11. מהתמונות ניתן לראות שיירי רהיטים, כיורים מפורקים, אין יכולת להשתמש במים. אח"כ טען מצהיר המשיב שאינו זוכר באיזה חלק מהדירה נמצאים אותם כיורים.
12. גם בפס"ד של בימ"ש התייחס ביהמ"ש לנוקים שנגרמו לתכולת הדירה.
13. בפס"ד נגד השכן חוייב השכן לפצות את העורר אך באותה החלטה לא ניתן צו עשה כנגד השכן על מנת לחייבו לתקן את הליקויים. דא עקא שלא ניתן לבצע תיקונים בדירת העורר כל עוד לא יתוקנו הליקויים בדירה שמעל. בנוסף, דירת השכן נמכרה פעמיים ובעליה מתחמקים מלמלא חובתם.
14. המשיב נמנע מהצגת חו"ד מומחה מטעמו.
15. בהתאם לבר"מ 5711/06 חב' המגרש המוצלח בע"מ ואח' נ' עיריית תל אביב נקבע מבחן אובייקטיבי.
16. העורר הוכיח כי הנכס אינו ראוי למגורים ושהדירה ניזוקה במידה שאי אפשר לשבת בה.
17. אין במיטלטלין המצויים בדירה כדי להוביל למסקנה שנעשה בדירה שימוש. הוכח כי בדירה לא מתגוררים בכלל ודרך קבע בפרט.
18. הוועדה מתבקשת לקבל את הערר.
19. הוועדה מתבקשת לפטור את העורר מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות ומתוספת הוראת השעה תשע"ד 2014 לדירה שאינה בשימוש.
20. לחייב את המשיב בהוצאות.

#### טענות המשיב

21. ביום 9.6.16 פנה העורר למשיב בבקשה לבטל את חיובו בגין מבנה מגורים שאינו בשימוש.
22. ביום 31.7.16 דחה המשיב את השגת העורר ופירט החלטתו.
23. ביום 20.7.16 נערכה ביקורת בנכס אך הנכס היה סגור. ניתנה לעורר הזדמנות להמציא מסמכים המעידים על שימוש והעורר לא עשה כן.
24. ביום 15.8.16 הגיש העורר בקשה למתן ארכה וניתנה לו ארכה עד ליום 1.10.16. רק ביום 27.11.16 הגיש העורר את הערר, באיחור של חודשיים. מפנה לעמ"נ 325/07 רז לי נכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה.
25. במסגרת דיון ההוכחות טען העורר כי קיבל את תשובת המשיב באוקטובר, בסתירה למכתבו מיום 15.8.16.

26. אשר על כן הערר הוגש באיחור.
27. בנוסף, העורר לא ביקש במסגרת ההשגה פטור לפי סעיף 330. טענה זו הועלתה רק בערר משכך טענה זו מהווה הרחבת חזית. מפנה לעמ"נ 09-08-4219 תשתיות נפט ואנרגיה נ" עיריית חיפה, ה"מ 820/95 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ" אליעזר ומרים שוורץ.
28. ההליך המנהלי של הגשת ערר אינו יכול לשמש למקצה שיפורים כאשר למשיב אין יכולת להתייחס אליהן. ראו בר"מ 08/793 ריבוע כחול בע"מ נ" מנהל הארנונה.
29. הועדה תתבקש לדחות את הערר על הסף או לחלופין לדון רק בטענת מבנה מגורים שאינו בשימוש.
30. אין חולק כי הנכס מיועד למגורים.
31. אחד התנאים למתן פטור לפי סעיף 330 הוא כי העורר לא עושה שימוש בנכס.
32. ביום 13.9.16 נערכה ביקורת ונמצא כי הנכס ראוי לשימוש והנכס אינו עונה לתנאי סעיף 330.
33. בפועל, הנכס משמש את העורר לאחסנה של תמונות וחפצים, קרטונים וכד'.
34. העורר ציין כי המיטלטלין בנכס ניזוקו אולם טענה זו לא הוכחה.
35. כאשר נכס אינו ריק מתכולה אין מקום להעניק לו פטור. מפנה לערר 140013299 אדלר רפאל, ערר 140014198 קובי אלי, ערר 140011018 אילן אליעזר.
36. אף אם הנכס מנותק מחשמל ומים אין בכך לזכות את העורר. ראו עת"מ 13-10-29631 שמחה פרץ נ" עיריית נשר.
37. לאור האמור יש לדחות את הערר ולקבוע כי חיוב הנכס נעשה כדין.
- דיון והחלטה**
38. אנו מקבלים את טענת המשיב כי הערר הוגש באיחור.
39. ביום 15.8.2016 העורר פנה לועדה בבקשה להגיש את הערר באיחור. יו"ר אלון צדוק אישר לעורר להגיש את הערר עד ליום 1.10.2016.

40. העורר לא הגיש את הערר במועד.
41. העורר הגיש את הערר באיחור של חודשיים, בתאריך 27.11.2016, ללא כל אישור ממך דהוא.
42. רק מטעם זה יש לדחות את הערר על הסף.
43. לפני משורת הדין נתייחס לטענות הנוספות שעלו בערר זה.
44. העורר טוען לפטור לפי סעיף 330.
45. המשיב טוען, ובצדק, שהעורר לא העלה טענה זו בשלב ההשגה, כפי שהיה עליו לעשות ולכן טענה זו נטענה בהרחבת חזית אסורה.
46. אנו מסכימים עם עמדת המשיב.
47. העורר לא העלה טענה זו במסגרת הגשת ההשגה, לא העלה טענה זו במסגרת הבקשה מיום 15.8.16, והעלה טענה זו לראשונה במסגרת הערר. על כן, טענה זו נטענה בהרחבת חזית ויש לדחות את הערר גם מטעם זה.
48. נציין עוד, העורר לא הוכיח שהנכס עומד בתנאי הפטור לפי סעיף 330 לפקודה.
49. הנכס אינו ריק, הנכס משמש לאחסנה בפועל, ויש בעובדות אלה כדי לשלול את הזכאות לפטור לפי סעיף 330 לפקודה.
50. על פי תקנה 1.1 לצו הארנונה:
- ”דירה המיועדת למגורים ושלא התגורר בה איש דרך קבע בתשעה מבין שניים עשר החודשים שקדמו ל- 1/12/2015 תחויב ב- 223.58 ₪ למ”ר בכל האזורים.”
51. העורר הצהיר והסביר כי אף אחד אינו מתגורר בדירה ולא התגורר בשנים הרלוונטיות.
52. בנסיבות אלו אין לנו אלא לקבוע כי סיווגו של הנכס נעשה כדין.
53. לאור כל האמור, לעיל מצאנו כי יש לדחות את הערר.
54. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.
55. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס”א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.
56. 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.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 11.4.2018.

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 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: פרופ' זיו רייך, רו"ח	חבר: עו"ד גדי טל	יו"ר: עו"ד שירלי קדם
קלדנית: ענת לוי		

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

תאריך : כז בניסן תשעח  
12.04.2018  
מספר ערר : 11:20 / 140015763  
מספר ועדה: 11708

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד מאור יהודה  
חברה: רו"ח רונית מרמור  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

**העורר/ת: נטר אבנר**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

לאחר ששמענו את הצדדים מצאנו מקום לקבל את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן הודע בנוכחות הצדדים היום 12.04.2018.

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

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

העורר: שמעון גמליאל

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו בסוגיית זכאותו של העורר לקבל את הפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות בגין הנכס נשוא הערר.
2. הנכס בעניינו נמצא ברחוב אלטרמן נתן 26 בתל-אביב-יפו, הרשום אצל המשיב כנכס מספר 2000301008 ח-ן לקוח 10375344 בשטח 61 מ"ר בסיווג "מגורים", להלן: "הנכס".
3. העורר צירף לכתב הערר שהוגש לוועדה ביום 25.5.2017 את תשובת המשיב נושאת תאריך 16.2.2017.
4. בכתב התשובה לערר שהוגש לוועדה בתאריך 22.6.2017, נרשם בו כי המשיב חוזר על האמור במכתבו מיום 16.2.2017 ודוחה את בקשת הפטור בהסתמך על דו"ח ממצאי הביקורת מטעמו שנערך בנכס ביום 9.2.2017.
5. המשיב העלה טענה נוספת לפיה הערר הוגש באיחור של יותר מחודשיים. [סעיף 6 לתשובה לערר].
6. העורר זומן כדין לדיון ליום 9.11.2017 ולא התייצב לדיון.
7. החלטת הוועדה מיום 9.11.2017 לפיה נקבע כי על העורר להמציא ראיות בתצהיר, שוגרה לכתובת העורר בדואר רשום.
8. העורר לא המציא ראיותיו ושוגרה למענו תזכורת נוספת בה נכתבה החלטתנו מיום 28.12.2017 שעליו להמציא תצהיר להוכחת טענותיו תוך 20 יום.
9. עד למועד כתיבת החלטתנו לא הוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם העורר.
10. על פניו נראה כי העורר למעשה זנח את הערר ולא מצא בו יותר עניין ולא מצא לנכון להביא ראיותיו בפנינו.



11. יוער כי חלף זמן ניכר ממועד הגשת הערר ולא נמצא כי העורר ציית להחלטות הוועדה ולאורכות שניתנו או שגילה עניין מיוזמתו מה גורל עררו.

12. די באמור לעיל, כדי למחוק את הערר מפאת חוסר מעש מצד העורר.

13. מיוזמתנו, עיינו בהחלטת המשיב מיום 16.2.2017 וכן בכתב התשובה לערר מטעמו מיום 22.6.2017 ולא מצאנו כי נפלה שגגה בהחלטתו.

14. ההיפך הוא הנכון. מעיון בדו"ח החוקר ותמונותיו נראה כי הנכס אינו עומד בתנאי הפטור. בממצאי הדו"ח נרשם במפורש כי: "לא נראו במקום ליקויים ועבודות. נראו במקום מקרר, מזנון, ארגזים, מערכת סטריאו וידאו ועוד."

15. בנסיבות ערר זה וכאמור בהעדר ראיות מטעם העורר, לא מצאנו כי העורר זכאי לפטור מארנונה במיוחד שעיון במסמכי המשיב בתיק הערר בפנינו לא הראו כי הנכס לכשעצמו במצב גרוע אובייקטיבית, שלא נעשה בו שימוש ושיש לבטל את החלטת המשיב.

16. סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] קובע בזו הלשון: "נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו..."

17. נקבע לעניין הפטור כי המבחן למתן פטור מתשלום לנכס שנהרס, על פי סעיף 330 הינו "מבחן פיסית אובייקטיבי בעיני האדם הסביר" ויש לקבוע אם הנזק הוא נזק משמעותי. [ראה: בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו; עמ"ן 23951-10-12 עו"ד אבנר כהן נ' עיריית נהריה; עע"מ 9130/11 יורשי המנוח יוסף סויסה נ' עיריית רחובות ועוד].

18. ממסמכי התיק לא שוכנענו כי נפלה שגגה בהחלטת המשיב.

19. בפועל העורר לא רק שזנח את עררו בהעדר כל ראיות מצדו, דבר שהצריך מחיקה/דחיה על הסף, גם לגוף העניין מעיון במסמכי תיק הוועדה לא מצאנו שגגה המשיב בסירובו ליתן פטור על פי סעיף 330 לנכס נשוא הערר.

#### סוף דבר.

**הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.**

**ניתן היום, 12 באפריל 2018, בהעדר הצדדים.**

בהתאם לסעיף 23 (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), התשלי"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: רונית מרמור, רו"ח

העוררות: אופטיסטור. נט בע"מ

- נגד -

מנהל הארגונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

בהסכמת הצדדים מיום 11.1.2018 שמיעת הראיות ומתן ההחלטה יינתנו בהרכב חסר של חברי הוועדה לאור היכרות אישית של חבר הוועדה עם העורר.

בערר שלפנינו נדונה סוגיית החיוב של העוררת בנכס המצוי ברחוב דיזנגוף 281 תל-אביב-יפו, הרשום ברשומות המשיב כנכס מספר 2000110180 ח-ן לקוח 10775873 בשטח כולל של 305.77 מ"ר בסיווג 'מסחר קמעונאי כללי', להלן: "הנכס".

המחלוקות העיקריות הם בקשר להגדלת חיובי העוררת בשטח של 45.14 מ"ר שלטענת המשיב הינו 'מרפסת גג'; ושטח של 7.51 מ"ר שלטענת המשיב הוא 'שטח כניסה' לנכס הרשום בכללותו על שם העוררת.

הגדלת המ"ר בוצעה לאחר ביקורת שערך המשיב בתאריך 14.7.2016 ומאותו מועד תוקן שטחה של העוררת בחיובים בגין שטחים אלה.

הערר בפנינו אינו חל על שנת המס 2017. נפנה לתגובת העוררת שהוגשה לוועדה בתאריך 9.1.2018 שם צוין במפורש בסעיף 6: "יתרה מכך הביקורת של הפקח נוגעת לשנת 2017. תיק ערר זה נוגע לשנת 2016 בלבד. לא הוגש ערר בגין שנת המס 2017. לכן ממצאי הביקורת אינם רלוונטים."

התנגדות ב"כ העוררת להגשת חומר זה (דו"ח 2017) התקבלה בהחלטתנו מיום 11.1.2018

דיון ומסקנות

1. לא נתייחס לשאלה האם המשיב, עת מחייב: "בשטח גג שאינו בשימוש ואין לו כל תכלית" פועל בחוסר סבירות קיצונית – כטענת ב"כ העוררת בסיכומיו בסעיף 21; שכן לדעתנו אין לוועדה סמכות לדון בסוגיה זו, כפי שטענה ב"כ המשיב בסיכומיה בסעיף 24.

2. ב"כ העוררת עצמו מצטט מתוך החלטת בג"צ והחלטת עתירה מנהלית. אם לשיטתו צודק בטיעונו דרכו סלולה לפנות לערכאה מתאימה ולא בפנינו.

3. עוד מצאנו להדגיש כי צודקת באת כוח המשיב בטענתה המפורטת בסעיף 4 לסיכומיה בהדגישה כי טענת העוררת שמדובר בערר בשטחים משותפים הפטורים מחיובי ארגונה, לא נטענה לא בהשגה ולא בערר.

4. ב"כ העוררת שלא הגיש את ההשגה והערר אכן טען בסיכומיו שאין לחייב שטחים משותפים, והדגיש בפנינו את פסק הדין בפרשת עמ"נ 11515-01-16 עיריית תל-אביב-יפו נ' אס.אל פי מוצרי מעבדות בע"מ. [נפנה לסעיף 22 בסיכומיו; ובטיעונים נוספים כמפורט בסעיפים 23 – 25 לסיכומיו].
5. למרות שלדעתנו צודקת ב"כ המשיב שמדובר בהרחבת חזית אסורה שאחת דינה דחייה על הסף; לשיטתנו לא הוצג בפנינו כל ביסוס ראייתי להוכחת האלמנטים הנדרשים במתן הפטור לשטחים משותפים כמשמעותם בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, למרות שבסעיף 13 לתצהיר העוררת נאמרו הדברים. ויפורט בהמשך.
6. כאמור ב"כ העוררת טוען כי השטחים נשוא הערר הם שטחים משותפים. טיעונו ממוקד בסעיף 25 לסיכומיו, בניסיונו לשכנע אותנו כי השטח אינו בשימוש ולכן אינו בר חיוב וכלשונו: "...עדין לא יכול היה המשיב לחייבה בגין שטח זה מפאת היותו שטח משותף".
7. לצערנו ב"כ העוררת לא מצא לנכון להציג בראיות ביסוס עובדתי היכול לתמוך בטענותיו כפי שהרחיב בסיכומים בסעיפים 21 עד הסוף. נראה על פניו כי ב"כ העוררת היה ער לחולשת ראיותיו בנדון היות השטחים שבמחלוקת 'שטחים משותפים' ומצא לצטט מסקנות משפטיות שכדי לאמצן היה צורך בהבאת ראיות.
8. סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה (להלן: סעיף הפטור), קובע בזו הלשון: **"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד. שטחים משותפים אלה יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים. שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד בית – יחויבו במלואם"**.
9. לא היינו מרחיבים בניתוח פסקי הדין שהביא בפנינו ב"כ העוררת עצמו, שכן עיון מעמיק בהם דווקא משמיט את הקרקע מטיעונו.
10. סקירת פס"ד בפרשת בעמ"נ 11515-01-16 עיריית תל-אביב-יפו נ' אס.אל פי מוצרי מעבדות בע"מ מחזקת את דעתנו כי דין הערר כאן להידחות.
11. שם נקבעו מבחנים רלוונטים לענייננו, ונצטט מתוכו מעט בהרחבה להבנה, בין היתר כך: **"כאמור, נקודת המוצא לענייננו היא קיומו של פטור מתשלום ארנונה בגין שטח משותף בבניינים שאינם למגורים. החריג הוא השתת ארנונה בגין שטח משותף, אך זאת בתנאי, והוא: החזקה על ידי מחזיק אחד ב-80% ומעלה מן השטח הלא משותף בקומה או בבניין, לפי העניין"**.
- עלינו לתת את הדעת לא רק ללשונו של סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, אלא גם לתכליתו. בניגוד לשטחים משותפים בבתי מגורים, אשר מצורפים לשטח הדירה ומחויבים בתשלום ארנונה, ראתה העירייה להקל עם מבנים שאינם משמשים (ברובם) למגורים, בהענקת פטור בנסיבות מסוימות בגין שטחים משותפים. זאת, ככל הנראה בשל כך שסכום הארנונה המוטל על הבניינים שאינם למגורים גבוה משמעותית מאשר זה המוטל על דירות.
- נוסף על התכלית האמורה, יש לתת את הדעת גם למהותו של אותו שטח משותף המועמד לשאת בחיובי ארנונה. השילוב בין השניים יוליך לתוצאה הפרשנית הראויה.
- "בכל הנוגע לסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, יש לנקוט מבחן **תלת** שלבי כדלקמן:
- ראשית**, יש לאתר את השטח המשותף, את מיקומו, תכליתו ומאפייניו.

שנית, יש לבחון אם השטח משרת, על פי טיבו וטבעו, את כלל דיירי הבניין (כגון לובי כניסה, חדר מדרגות או חדר אשפה), או שמא את דיירי הקומה הספציפית (כגון שירותים, לובי, מטבחון או חדר אשפה קומתיים).

שלישית, יש לבחון את זהות המחזיק ושיעור ההחזקה. כך, שעה שענייננו בשטח המשותף לכל דיירי הבניין, נדרש לבחון אם קיים דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בבניין, אם לאו. בהעדר דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בבניין כולו – יחסה השטח המשותף בצילו של הפטור שברישא להגדרה בסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה. מנגד, אם מצוי דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בבניין – כי אז לא יחול הפטור שברישא לסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה. שטח משותף זה יחויב בארנונה. הארנונה תשולם על ידי כלל המחזיקים בבניין, באופן יחסי להחזקותם, בין אם עושים הם שימוש בשטח משותף זה ובין אם לאו (כפי שעולה מפרשת הולנדיה הני"ל).

אם ענייננו בשטח משותף קומתי נדרש לבחון אם דייר אחד מחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בקומה שבה מדובר, אם לאו. בהעדר דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בקומה זו – יחסה השטח המשותף, שבקומה המדוברת, בצילו של הפטור שברישא להגדרה בסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה. מנגד, אם קיים דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בקומה הספציפית – כי אז יחול החריג, לא הפטור שברישא לסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה. שטח משותף קומתי זה יחויב בארנונה. היא תשולם על ידי כלל המחזיקים בקומה הנדונה, באופן יחסי להחזקותם (ושוב: שאלת השימוש בפועל על ידי דייר זה או אחר באותה קומה, אינה רלוונטית. על פי פרשת הולנדיה, בריח התיכון הוא תהחזקה, לא השימוש)."

12. מסקנת כב' השופט יפרח נכונה לענייננו ונצטט כך:

"כאמור, נקודת המוצא לענייננו היא קיומו של פטור מתשלום ארנונה בגין שטח משותף בבניינם שאינם למגורים. החריג הוא השתת ארנונה בגין שטח משותף, אך זאת בתנאי, והוא: החזקה על ידי מחזיק אחד ב-80% ומעלה מן השטח הלא משותף בקומה או בבניין, לפי העניין."

13. הלכה בנדון ברורה ולאחרונה תזר בית המשפט ואימץ אותה בפסק הדין שניתן ביום 25 דצמבר 2017 בעמ"נ 56033-02-17 מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו נ' ציפורן.

14. בדיון הראיות בפנינו טען מר דוד פוליטי המצהיר מטעם העוררת, להלן: "פוליטי" כך:

"אני מאשר כי בשטח המושכר לעוררת בבניין נכללים אף שטח הגג ושטח הגישה החיצונית... השוכר המשנה שמחזיק בקומה השניה שמו נתי, הוא אינו מורשה לעשות שינויים בגג ו/או שימוש בו בלי אישור שלי ושל בעלת הנכס. הוא לא מבצע שימוש בגג לדעתי. לדעתי הדלת פתוחה. אין מפתח כניסה לגג. אני השוכר הראשי של כל הבניין וכל שימוש מהותי בגג דורש אישור שלי ושל בעלת הבניין. אם נעשה שימוש שאינו מהותי כמו עישון בקומת הגג, אינני יודע... יש לנו קומת קרקע ויש קומה ראשונה שתי הקומות האלה הן חנות האופטיקה. הקומה השנייה היא סטודיו לכושר... מי שלא רוצה לעבור דרך חנות האופטיקה יש מדרגות חיצוניות שמובילות לקומה ראשונה ומשם דרך חדר מדרגות מרכזי שמוביל לקומה שנייה ולגג... הגישה למחסן ולגג היא דרך חדר מדרגות ראשי שמתחיל מקומה ראשונה."

15. בין אם נעשה שימוש קל ללא ידיעת העוררת ואישורה, ונתי שוכר המשנה אולי משתמש בגג לעישון ואולי לא, (כפי שראינו בדו"ח הוא מאשר כי משתמש בו), וגם אם הגג חשוף לרוחות

- וגשמים, לא ניתן לאמץ דברי פוליטי בסעיף 7 לתצהירו, שכן היקף השימוש לדעתנו אינו רלוונטי במקרה זה.
16. פוטנציאל השימוש בגג נתון בידי העוררת, אף אם נקבל טענתה שכל הציוד נותר שם לאחר עזיבת המסעדה, השימוש בגג יעשה על פי החלטת העוררת ולא דייר המשנה שלה.
17. **פוליטי בתצהירו מבקש לבטל חיוביו מאחר ולשיטתו מדובר בשטחים משותפים כשבקומה 2 קיים שוכר משנה המשתמש שם כסטודיו לאימוני כושר ומאחר והוא שוכר משנה לא הודע למשיב שיש לחייבו בארנונה.**
18. **עיקר טענתו הגג אינו מקורה חשוף לגשם ולרוחות ואינו בשימוש. בעבר עת שכנה שם מסעדה היא כנראה עשתה שימוש בגג והיא שרצפה את הגג בפרקט.**
19. נספח 3 לתצהיר פוליטי המפורט בסעיף 10, הימנו מנסה העוררת להסיק מסקנה כי הגג הוא 'גג רגיל', בהתאם להיתר הבניה משנת 1983 ואין לחייבה בארנונה אינו מאשר דרישתה של העוררת שכן לא נפסק כי שטח גג אינו בר חיוב בארנונה. [נפנה לעמ"ן 10-11-30710-10 אהרוני נ'. מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב; ובר"מ 8940/10 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ'. מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב- צוטטו בסעיפים 14, 15 לסיכומי המשיב].
20. הוכח מדו"ח החוקר מטעם המשיב ותמונותיו כי הגג מרוצף בדק עץ, ונמצאים בו פריטים.
21. כפי שנקבע בפסקי הדין אותם ציטט ב"כ העוררת, אין בתצהיר פוליטי ולא בעדותו בפנינו כל פירוט ראייתי שעל פיו ניתן לקבוע האם יש להחיל את הפטור הקבוע בסעיף 1.3.1 ח' לצו.
22. גם אם נסכים עובדתית כי חנות אופטיקה (העוררת) ששכרה את הבניין, אינה עושה שימוש כלשהו בגג או בחדר המדרגות, הרי שהיא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטח הגג, ושוכר המשנה נתי, אינו רשאי לעשות כל שימוש ללא אישורה.
23. גם אותו מחסן הממוקם לטענת פוליטי בכניסה לגג ולא בגג עצמו הוא המשתמש בו ומאשר כי: "הגישה למחסן ולגג היא דרך חדר מדרגות ראשי שמתחיל מקומה ראשונה".
24. על מנת לזכות בפטור היה על העוררת להמציא הוכחות שהיא אינה המחזיקה בלפחות 80% בשטח הלא משותף, למעשה שוכנענו כי היא בעלת שליטה ב- 100% בשטח הבניין כולו, ראיות אחרות בקשר לקומה מקומות הבניין לא הובאו בפנינו.
25. נדגיש האמור בסעיף 13 בתצהירו של פוליטי בזו הלשון: **מאחר ומדובר בשוכר משנה, הוא לא נרשם כמחזיק, אולם אין כל ספק כי שטחי המדרגות בקומות, המבואה למדרגות, חדרי השירותים והגג, הינם שטחים משותפים שאינם ברי חיוב".**
26. לו היה פוליטי ממציא ראיות התומכות באמירתו הנ"ל, שלדעתנו נאמרו בעלמא, ללא תימוכין ראייתי, היה מקום לברר טענותיו אם אמנם חל סעיף הפטור (1.3.1 ח') – דבר שלצערנו לא נעשה כאן.
27. שטח המבואה מאפשר גישה חיצונית לקומה הראשונה והשניה. לגביה כאמור לעיל מעיד פוליטי: "מי שלא רוצה לעבור דרך חנות האופטיקה יש מדרגות חיצוניות שמובילות לקומה ראשונה ומשם דרך חדר מדרגות מרכזי שמוביל לקומה שנייה ולגג".
28. לשיטתנו חיוב העוררת נעשה כדין ונפרט כך:

סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע:

**"בשטח הבנין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבנין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה".**

29. כך בהתאם להגדרה בסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש], מגדיר נכסים: "נכסים" - בנינים וקרקעות שבתחום העיריה, תפוסים או פנויים, ציבוריים או פרטיים, למעט רחוב".

"בנין" - כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה, למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו".

30. אין חולק כי סמכות המשיב לחייב ארנונה את שטח המדרגות הנ"ל, מעוגנת בהגדרה שבסעיף 269 לפקודת העיריות ועל סעיף 1.3.1 ב' לצו.

31. כדי להחריגם מחיוב היה על העוררת להוכיח את האלמנטים הקבועים בסעיף הפטור בהתאם לקבוע בסעיף 1.3.1 ח' לצו. ראיות כאלה לא הובאו בפנינו, לא לענין הגג ולא לענין המדרגות.

32. בתצהיר מטעם החוקר בן ישי בדו"ח שהגיש ובתמונות שצרף, ובעדותו בפנינו, לא נראה כי נפלה שגגה מצד המשיב בחיובי העוררת. גם אם בשטח הגג אותו ציוד הרשום בדו"ח כמו: "מספר כסאות, שטיחים, פחי צבע וסולם" אינם רכושה של העוררת ונתרו שם ע"י המסעדה ששכרה את השטח בעבר, הרי שהעוררת לא הצליחה בחקירתה את החוקר להשמיט את האמור בדו"ח שנערך בנוכחות אותו נתי- שוכר המשנה של העוררת (במכון הכושר) שאישר כך: "לשאלתנו את נתי מסר כי שטח הגג אכן בשימושו ואת חשבון הארנונה משלם לחברת אופטיסטור".

33. נתונים אלה שלא נסתרו ע"י העוררת אין בהם כדי לשכנע אותנו שחיובי העוררת בשטחי המחלוקת נעשו שלא כדין.

## סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

**ניתן היום, 12 באפריל 2018, 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 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: רו"ח רונית מרמור

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

**בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו**

ערר מס' 140017181

**בפני חברי ועדת ערר:**  
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד  
חברה: רונית מרמור, רו"ח  
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

**העורר: שיך יחיא יוסף**

- נגד -

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**

**החלטה**

1. עניינו של ערר זה הינו בסוגיית זכאותו של העורר לקבל את הפטור לא ראוי לשימוש הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות בגין הנכס נשוא הערר.
2. הנכס בענייננו נמצא ברחוב רומן רולן 10 בתל-אביב-יפו, הרשום אצל המשיב כנכס מספר 2000425195 ח-ן לקוח 10892179 בשטח 117.56 מ"ר בסיווג "מגורים", להלן: "הנכס".
3. העורר צירף לכתב הערר שהוגש לוועדה ביום 14.6.2017 את תשובת המשיב נושאת תאריך 20.3.2017.
4. בכתב התשובה לערר שהוגש לוועדה בתאריך 11.7.2017, נרשם בו כי המשיב חוזר על האמור במכתביו מיום 20.3.2017, ומיום 29.3.2017 ודוחה את בקשת הפטור בהסתמך על דו"ח ממצאי הביקורת מטעמו שנערך בנכס ביום 4.12.2016, בנוכחות העורר.
5. המשיב העלה טענה נוספת לפיה הערר הוגש באיחור, סעיף 6 לתשובה לערר, ברם התעלם מהארכה שניתנה לעורר להגשת הערר ביום 18.5.2017.
6. העורר זומן כדין לדיון ליום 4.1.2018 ולא התייצב לדיון.
7. בהחלטת הוועדה מיום 4.1.2018 נקבע כי על העורר להמציא ראיותיו בתצהיר, תוך 30 יום.
8. ההחלטה שוגרה לכתובת העורר בדואר רשום ונתקבלה לפי אישור דואר ישראל המצוי בתיק.
9. העורר לא המציא ראיותיו ועל פי תרשומת מוכירות הוועדה מיום 6.3.2018 הושארה הודעה טלפונית בהעדר מענה בטלפון.
10. עד למועד כתיבת החלטתנו, לא הוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם העורר.

11. על פניו נראה כי העורר למעשה זנח את הערר ולא מצא בו יותר עניין ולא מצא לנכון להביא ראיותיו בפנינו.
12. די באמור לעיל, כדי למחוק את הערר מפאת חוסר מעש מצד העורר.
13. עיינו בהחלטת המשיב מיום 29.3.2017 וכן בדו"ח החוקר מיום 4.12.2016 ולא מצאנו כי נפלה שגגה בהחלטתו.
14. עיון בדו"ח החוקר ותמונותיו נראה כי הנכס אינו עומד בתנאי הפטור. בממצאי הדו"ח שנערך בנוכחות העורר, נרשם במפורש כי: "הנכס מאוכלס ויש בו ציוד ביתי כגון מקרר, שולחנות, כיסאות ספות מיטות וארונות".
15. העובדה שנרשמה כי הנכס טרם חובר לחשמל וטופס 4 ניתן לעורר רק ביום 2.3.2017 אינה כשלעצמה, ראיה כי הנכס עונה על דרישות סעיף 330 לפקודת העיריות.
16. טענת המשיב כמפורט בסעיפים 19 – 21 לכתב התשובה לערר מקובלות עלינו. אם סבר העורר כי הנכס עונה על דרישות סעיף הפטור, היה עליו לשקוד במועד ולהגיש ראיותיו במיוחד לאור הפירוט בדו"ח החוקר בביקורת בנכס בנוכחות העורר.
17. בנסיבות ערר זה וכאמור בהעדר ראיות מטעם העורר, לא מצאנו כי העורר זכאי לפטור מארנונה במיוחד שעיון במסמכי המשיב בתיק הערר בפנינו לא הראו כי הנכס לכשעצמו במצב גרוע אובייקטיבית שיש לבטל את החלטת המשיב.
18. סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] קובע בזו הלשון: "נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעיריה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים..."
19. נקבע לעניין הפטור כי המבחן למתן פטור מתשלום לנכס שנהרס, על פי סעיף 330 הינו "מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר" ויש לקבוע אם הנזק הוא נזק משמעותי. [ראה: בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו; עמ"ן 23951-10-12 עו"ד אבנר כהן נ' עיריית נהריה; עע"מ 9130/11 יורשי המנוח יוסף סויסה נ'. עיריית רחובות ועוד].
20. ממסמכי התיק לא שוכנענו כי נפלה שגגה בהחלטת המשיב. לו סבר העורר כי הנכס, לאחר הביקורת שנערכה תואם לדרישתו לקבלת הפטור היה עליו להקפיד ולהוכיח בפנינו טענותיו. [נפנה לעמ"ן 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ'. מנהל הארנונה שליד עיריית תל-אביב.

סוף דבר.

הערר נמחק. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 12 באפריל 2018, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 23 (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.

  
חבר: עו"ד רוביח אבשלום לוי

  
חברה: רו"ח רונית מרמור

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב- יפו  
בפני חברי ועדת הערר:

מס' ערר: 140015549

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

העוררת: סקינזי דינה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העוררת מחזיקה בדירה ברחוב מאיר יערי 26 תל אביב בשטח של 174.22 מ"ר.

העוררת הגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה שלא לבטל את החיוב המוגדל בארנונה בגין דירתה על פי התקנות המגדירות מבנה מגורים שאינו בשימוש וכן לפטור אותה מארנונה בשל טענתה כי בתקופות הרלבנטיות לחיוב בוצעו עבודות בדירה אשר מצדיקות סיווג הנכס בסיווג נכס שאינו ראוי לשימוש. יצוין כי השגת העוררת (שנדחתה על ידי מנהל הארנונה) גם ביחס לעבודות שטענה כי בוצעו בדירה הוגשה בעקבות חיוב העוררת בארנונה מוגדלת על פי הוראת צו הארנונה המגדירה "מבנה מגורים שאינו בשימוש".

העוררת פנתה לראשונה בכתב למשיב ביום 19.5.2016 בהשגתה ובמסגרת זו גם טענה לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות (נכס לא ראוי לשימוש).

העוררת הציגה תשתית עובדתית בצירוף ראיות ביחס למצב הנכס בשנים הרלבנטיות לערר (בין 2013 ועד סוף 2015) וטענה כי בשל נזילות משמעותיות ועבודות שבוצעו לשיפוץ הדירה ותיקון הרטיבות יש לפטור את הנכס מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות בטענה כי מדובר בנכס שניזוק ונמצא במצב תחזוקה שלא איפשר שימוש בנכס בתקופה הרלבנטית לחיוב, ולא נעשה בו שימוש.

בכתב התשובה שב המשיב והפנה לתשובתו להשגה .

כמו כן הפנה המשיב לדו"ח ממצאי הביקורת שנערכה בדירה ביום 31.5.16.

בתשובתו להשגה מיום 6.7.16 דחה מנהל הארנונה את בקשת העוררת לפטור בטענה כי על מנת לקבל פטור נכס שאינו ראוי לשימוש, על הנכס לעמוד בתנאיו של סעיף 330 לפקודת העיריות והוסיף כי "בבדיקה שביצענו ברישומנו לא נמצאו פניות קודמות בנושא זה... בשיחות טלפון שקיימנו איתך בבקשה לתיאום ביקורת לבחינת מצבו של הנכס מסרת כי העבודות הסתיימו.. עוד התבקשת למסור מסמכים המעידים על ביצוע עבודות בנכס – עד למועד זה טרם קיבלנו מסמכים המאפשרים לנו לבחון את טענתך. לאור האמור לעיל אין באפשרותנו לבטל את החיוב."

בכתב התשובה לערר הוסיף המשיב וטען:

"העוררת צירפה לכתב הערר חשבוניות שונות אך כפי שניתן לראות החשבוניות הללו מתייחסות לשנת 2015 ואין בהן כדי להוכיח כי בנכס התקיים שיפוץ בשנת 2014 ומה היה היקפו..."

באותה נשימה שב המשיב וציין כי בהתאם לפקודת העיריות אין כל אפשרות לתת פטור על פי סעיף 330 ללא בדיקה בזמן אמת.

ביום 24.4.17 בעת הדיון המקדמי שבה העוררת וטענה ביחס למצב הדירה ואמרה כי יש באפשרותה להמציא לוועדה תצהיר אליו יצורפו תמונות שיעידו על מצב הדירה כדירה שאינה ראויה למגורים בשנים 2014-2015 המועד בו המשיך השיפוץ בדירה שהחל בשנת 2013. **"העוררת תוכיח כי הסיבה שלא ניתן היה לעשות שימוש בדירה היה בשל נסיבות שלא בשליטתה"**.

אמרנו בהחלטתנו מאותו היום כי **"כפי שנקבע כבר בפני הרכבים אחרים, היה ויכח כי מצב הדירה היה כזה (לא ראוי לשימוש) באופן שלא ניתן היה לעשות שימוש בדירה ואכן לא נעשה בה שימוש, הרי שבמקרים כאלה נקבע כי יש לשקול את ביטול החיוב על פי תקנה 1.1 ד' לצו הארנונה... לפיכך נאפשר לעוררת להביא ראיות התומכות בעמדה זו ולאחר שנעיינ בתצהיר ותינתן תגובת ב"כ המשיב תינתן החלטה סופית בתיק"**.

העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית ביום 11.6.2017 אליו צורפו הראיות מטעמה לתמיכה בטענותיה.

התיק נקבע לשמיעת ראיות וביום 22.6.2017 הגיש המשיב הודעה מטעמו בה דחה את עמדת העוררת ואף טען כי ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענת העוררת כי מצב הדירה מהווה נסיבות שאינן בשליטת העוררת שכן העוררת לא העלתה טענה שכזו בהשגתה והוועדה אינה מוסמכת להידרש לטענות אלא מיוזמתה.

עוד טען המשיב כי לא מתקיימות במקרה זה נסיבות המצדיקות מתן פטור על פי סעיף 330 לתקופה שקדמה למתן ההודעה למשיב.

ביום 23.10.2017 התקיים דיון הוכחות בפנינו במסגרתו נחקרה העוררת על תצהירה.

בטרם נדון בממצאים העובדתיים בעקבות ניתוח הראיות אותן הניחו הצדדים בפנינו נתייחס לטענות שהעלה המשיב ביחס לסמכות הוועדה לדון בטענות העוררת:

המשיב טוען כי אל לוועדה להידרש לטענות העוררת ביחס לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בגין מצב הדירה וזאת משני טעמים:

האחד – העוררת לא הודיעה בזמן אמת למשיב על מצב הדירה והיא מבקשת להחיל את הפטור המבוקש רטרואקטיבית.

השני – העוררת מבקשת לעשות שימוש במצבה של הדירה ובבקשה לפטור על פי סעיף 330 כטענה המבססת את עמדתה כי מצב הדירה הינו תוצאת נסיבות שאינן בשליטתה, ומשלא העלתה טענה זאת בהשגתה מדובר בהרחבת חזית פסולה ועל כן אין להידרש לטענות אלה.

ביחס לטענתו הראשונה של המשיב אין לקבלה ולו מהטעם שהמשיב בעצמו בתשובתו להשגה ביקש מהעוררת להניח בפניו ראיות בדבר מצב הדירה בתקופה שקדמה להודעתה הראשונה ולהשגתה וקבע בתשובתו להשגה כך - **"עוד התבקשת למסור מסמכים המעידים על ביצוע עבודות בנכס – עד למועד זה טרם קיבלנו מסמכים המאפשרים לנו לבחון את טענתך. לאור האמור לעיל אין באפשרותנו לבטל את החיוב"**.

אם נכונה עמדת המשיב כי אין לדון קטגורית בטענת העוררת על מה ולמה ביקש ממנה להמציא לו מסמכים בדבר מצב הדירה בתקופה שקדמה למועד בו הודיע ראשונה על השיפוצים בדירה?

האם נסיבות המקרה שבפנינו מצדיקות סטייה מהכלל לפיו פטור על פי סעיף 330 לפקודה יינתן מיום מתן ההודעה שכן יש בידי העוררת ובכוחה להוכיח כי הנכס לא היה ראוי לשימוש בשנים 2013-2015, נוסף מצדיקות העתרות להחלה רטרואקטיבית של הפטור על אף שההודעה למשיב נמסרה רק במהלך חודש מאי 2016 ולאחר שמצב הנכס השתנה.

המשיב כאמור טוען כי אין לה לעוררת זכות לקבל את הפטור שכן החוק מחייב את מבקש הפטור לתת לעירייה הודעה בכתב קודם לבחינת זכאותו לפטור.

המשיב מבסס עמדתו על הסיפא של הוראת סעיף 330 האמור הקובעת כי "אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה". כלומר הפטור שיינתן לנישום בהתאם לסעיף 330 חל על חיובים החלים לאחר מועד מסירת ההודעה ואין בו כדי לפטור את הנישום מחיובים שהוטלו עליו לפני מועד המסירה.

אין חולק כי תכלית הוראות סעיף 330 בעניין זה נועדה להבטיח שהנישום יעמוד בנטל ההודעה שמוטל עליו – כך יתאפשר לעירייה לקיים הליכי גבייה ראויים של הארנונה ויימנע מצב שבו תצטרך העירייה לבחון בעצמה את מצבו של כל נכס ונכס המצוי בתחומה.

בתי המשפט מצאו כי ישנם מקרים יוצאים מן הכלל אשר יצדיקו היעדרות לבקשה מאוחרת שכזו אלא שבהחלטות בתי המשפט לא היה משום ביטול הכלל.

הנימוק שהנחה את בית המשפט (גם בעניין עת"מ 14-90 וגם בעניין ה"פ 176468/94) כאשר הכריע כי אין לפרש בדווקנות את הוראות סעיף 330 לפקודה היה כי למשיב באותם מקרים היו נתונים אודות מצב הנכסים בעת משלוח הודעות השומה, ללא צורך בבדיקה פוזיטיבית מבחינתו.

האם המקרה שבפנינו דומה למקרים שזכרו בפסיקה ביחס ליוצא מן הכלל ?

ההודעה נמסרה לאחר תחילת התקופה (ואף לאחר שנסתיימה התקופה) בעניינה מתבקש הפטור.

העוררת בתשובה לשאלה בנושא זה במהלך חקירתה השיבה:

**"לא היה לי מושג שניתן לקבל פטור כזה. עשיתי מאמצים לשלם את הארנונה והזכות הזאת נודעה לי בדיעבד, לו הייתי יודעת הייתי פונה ולא הייתי כאן היום"**

כפי שיובהר בהמשך, צדקה העוררת כאשר טענה במסגרת חקירתה כי לו הייתה מודעת לזכותה על פי החוק ב"זמן אמת" לא היה מתקיים דיון בעניינה היום שכן על פי הראיות שהניחה העוררת בפני הועדה במסגרת תצהירה ועל פי עדותה אין מחלוקת כי בשנים 2013-2015 הייתה הדירה במצב המצדיק מתן פטור על פי סעיף 330 לפקודת הראיות.

נידרש איפה להכריע האם זהו המקרה שנסייבתי מצדיקות סטייה מהעיקרון המנוסח בסעיף 330 לפקודה.

הוראות החוק ברורות ומאפשרות למשיב ליתן פטור לנכס על פי סעיף 330 לפקודת הראיות רק אם נמצא כי מדובר בנכס ריק ואשר אינו ראוי לשימוש.

המשיב אינו יכול לוודא כי זהו המצב בשעה שהביקורת הראשונה בנכס מזומנת לתקופה שלאחר מועד החיוב הרלבנטי.

במקרה שבפנינו הניחה העוררת תשתית ראייתית מרשימה הכוללת תמונות מתאריכים ספציפיים בשנת 2013 ו 2015 המדברות בעד עצמן ומצביעות על דירה הרוסה שמתבצעות בה עבודות אשר אינן מאפשרות בה שימוש למגורים או כל שימוש אחר. עוד צירפה העוררת חשבוניות המתארות את העבודות שבוצעו ומכתב מחברת הניהול של הבניין המאשר כי השיפוץ החל בשנת 2013 ומסיבות שונות הושלם רק בתחילת שנת 2016. אימייל עם סיכום פגישה בנושא הסדרת העבודות תומך בעדות העוררת כמו גם עדותה בפני הוועדה.

**"בתקופה הרלבנטית כן נערכו עבודות בדירה. עבודות השיפוץ החלו בחודש מאי 2013 ובמשך 3 חודשים הרסו את הדירה ובחודש אוגוסט או ספטמבר נתקלתי בבעיה מול הקבלן ושלחתי תמונות על מצב הדירה שעמדה ללא קירות וללא כלים סניטריים וניתן לראות בתמונות. למשל אני מפנה לתמונות שרואים שקים כתומים עם ההריסות וזה היה מצב הדירה במשך שנתיים שלא יכולתי לפנות את זה כי יש צורך במנוף לפנות את הפסולת. הדירה בקומה התשיעית... לדעתי בסוף 2016 הצלחתי להכניס מטבח...."**

אכן אין טענה וממילא אין תיעוד לכך שהעוררת פנתה עוד בשנת 2013 או בשנת 2015 בבקשה לפטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש אולם העוררת הצליחה להציג (כפי שדרש זאת המשיב) אסמכתאות או ראיות התומכות בטענתה כי קודם ליום 31.12.15 היה הנכס במצב שהוא נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

מהתמונות שהוצגו לנו נראה כי הנכס ניזוק ברמה המצדיקה ליתן לו פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש. עולה מהתמונות ומהראיות הנוספות שהציגה העוררת כי מדובר בנכס שלא התגוררו בו ממושכות וניזוק במידה המצדיקה את ההנחה כי לא ניתן היה לשבת בו בתקופת הערר.

משקבענו כי הדירה בתקופה הרלבנטית לחיובה בארנונה בהתאם לחיוב הנוגע לדירות רפאים עונה על מצב של דירה שאינה ראויה לשימוש הרי שלא נותר לנו אלא לקבוע כי הנסיבות המתוארות לעיל בדבר מצב הדירה ונסיבותיה האישיות של העוררת שהביאו אותה למצב בו עמדה דירתה במצבה במשך שלוש שנים, מהוות סיבות אשר לא היו בשליטתה ומנעו ממנה לעשות שימוש בדירה בתקופה הרלבנטית לערר.

לפיכך הגענו למסקנה כי לאור מצב הדירה ונסיבותיה האישיות של העוררת יש להכיר בתקופה המתחילה ביום 1.1.13 ומסתיימת ביום 31.12.15 כתקופות שאינן נכללות במניין תשעת החודשים לצורך הגדרת הדירה כמבנה מגורים שאינו בשימוש.

החלטתנו זו מתייחסת לשנות המס 2015 ו-2016.

החלטתנו זו יחד עם בקשתו של המשיב ובקשתו להצגת מסמכים שיאפשרו קבלת החלטה תשובתו להשגה, שכנעו אותנו כי טעה במקרה זה מנהל הארנונה עת סיווג את הנכס וקבע כי הנכס לא שימש למגורים דרך קבע.

החלטת המשיב שקבעה כי לא מתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל מוטעית במקרה זה ועל כן דין הערר ככל שהוא נוגע לסיווג הדירה להתקבל.

נשוב ונציין, כי סיווג הדירה במקרה כמו במקרה שבפנינו כ"דירת רפאים", בשים לב למצב הדירה, נסיבות אחזקתה ונסיבותיה האישיות של העוררת עומד בניגוד לכוונת המחוקק ולמטרות החקיקה כפי שפורטו בהצעת החוק ובפרוטוקול הדיון שנערך בבית המחוקקים עובר לאישור התקנות.

אם נדחה את הערר ניתן ידינו לעיוות הדין ולפגיעה בנישום בניגוד לכללי הצדק הטבעי ולכך לא ניתן את ידינו.

מכל האמור לעיל, מתקבל הערר.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 16.4.2018.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: יהודית וינקלר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

**החלטה**

העוררת הגישה ערר ביחס לנכס בו היא מחזיקה ברחוב עמק ברכה 23 תל אביב בטענה כי יש לפטור מבנה שחויב בארנונה בטענה כי מדובר בפרגולה שכן אין להגדירו כפרגולה.

הערר הוגש על תשובת מנהל הארנונה מיום 22.5.2017 בו דחה מנהל הארנונה את השגת העוררת וקבע:

***"...עוד נוסיף כי בביקורת נמצא כי הפרגולה נתמכת על ידי 2 קירות...בהתאם לכך חיוב הפרגולה בארנונה כללית הינו נכון ויותר בעינו..."***

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלה האם מתוחמת הפרגולה במקרה זה בין שני קירות או יותר כאמור בסעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה.

למעשה אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים.

המחלוקת נוגעת לפרשנות אותה יש לתת להוראות סעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה.

העוררת טוענת כי הפרגולה נשענת על קיר אחד (המזרחי) ואילו הקיר הדרומי מרוחק מהפרגולה והיא אינה מחוזקת לקיר זה. משכך פני הדברים טוענת העוררת כי יש לקבוע שמקום בו פרגולה מחוברת לקיר אחד בלבד לא מתקיימות הוראות סעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה.

המשיב, אשר דחה כאמור את השגת העוררת טוען כי הוראות אותו הסעיף קובעות כי הפרגולה תחויב אם יש לה שני קירות או יותר. צו הארנונה אינו קובע כי על הפרגולה להיות מחוברת לכל אחד מהקירות כי אם להיות מתוחמת בשני קירות, יותר מתוקף המבחן הפונקציונאלי שיוצרים שני קירות הנובע מתיחום שטח הפרגולה בין שני קירות יותר.

העוררת צירפה לכתב הערר תמונות המציגות וממחישות את טענותיה.

המשיב צירף לכתב התשובה את דוח ממצאי הביקורת שנערך בנכס בצירוף תמונות.

ביום 18.12.17 נערך דיון מקדמי בפנינו במסגרתו שבו הצדדים על טענותיהם והבהירו את פרשנותם לעובדות אשר אינן שנויות במחלוקת.

העוררת הפנתה לכך שבקיר הדרומי אין שום הברגה בין הקיר לפרגולה ואף הפנתה לתמונות. המשיב הפנה לדוח ממצאי הביקורת לפיהן הקיר היה מוברג לפרגולה, וגם ביחס לכך אין מחלוקת שכן העוררת מודה כי רק לאחר מכן החיבור הנ"ל הוסר.

הורינו למשיב לקיים ביקורת נוספת בנכס וביקורת כזו הוגשה לוועדה ביום 31.1.18 בצירוף הודעת המשיב לפיה הוא אינו משנה מעמדתו שכן ממצאי הביקורת מוכיחים כי מדובר בפרגולה ***"הסוגרת על שני קירות ויוצרת מבנה סגור משני צדדיו"***.

העברנו הודעת המשיב לתגובת העוררת אשר הגישה עמדתה ביום 27.2.18 וטענה בין היתר:

**"הפרגולה רחוקה מהקיר הדרומי במרחק של 0.33 ס"מ ואינה נתמכת בשני קירות וכן הקיר הדרומי אינו סוגר את הפרגולה..."**

אפשרנו למשיב להתייחס להודעת העוררת וקבענו כי התיק יועבר לאחר מכן להחלטה סופית הואיל ולא מצאנו כי יש מחלוקת עובדתית המצדיקה הבאת ראיות נוספות.

מהתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת ומהתמונות שהציגה העוררת לוועדה ניתן לראות פרגולה התלויה מעל שטח מרפסת ואשר אין חולק באשר לחיבור שלה או לתיחום שלה על ידי הקיר המזרחי. עוד ניתן להבחין כי מצידה הדרומי של הפרגולה קיים קיר. העוררת הצביעה על כך שהפרגולה כיום אינה מחוברת לקיר זה אלא יש רווח צר של כ-30 ס"מ בין הפרגולה לבין הקיר הסמוך.

המחלוקת מתמקדת למעשה בשאלה האם העובדה שהפרגולה אינה מחוברת עוד בברגים לקיר הדרומי מבטלת את התיחום הנדרש בין שני קירות כאמור בצו הארנונה.

בעצם קיום רווח זה מבקשת העוררת לקבוע כי הפרגולה אינה מתוחמת מצד זה שכן הרווח מבטל את התנאי המוגדר בצו הארנונה וכי ייקבע שהפרגולה מחוברת לקיר המזרחי בלבד ואין היא מתוחמת בשני קירות.

אמרנו בעבר ונשוב ונאמר כי איננו יכולים לקבל את הטענה כי בשל רווח של כמה סנטימטרים בין הפרגולה אשר מתוחמת הלכה למעשה בין שני קירות, רק בשל כך שבין הקיר הדרומי לחיבור לפרגולה יש רווח של כשלושים ס"מ אין מדובר בפרגולה שמתוחמת בין שני קירות.

גם אם יש רווח כטענת העוררת הרי שאין בכך בכדי לשלול את העובדה כי הקיר הדרומי תוחם את מתחם הפרגולה מצידו זה.

הוראות סעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה אינן קובעות כי הפרגולה תחוייב רק אם שני הקירות שלה מחוברים לפרגולה או מקובעים אליה אלא מתייחסות מהותית לתיחום שנוצר במקרה שכזה ולפונקציונאליות שעומדת מאחורי קביעה זו.

מכל האמור לעיל, מעדויות הצדדים, מדו"ח ממצאי הביקורת ומהתמונות שצורפו לכתב הערר ולדוח ממצאי הביקורת הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות ביחס לנכס זה.

אין חולק כי מדובר בפרגולה ונכון עשה המשיב כאשר חייב חלק זה בארנונה במסגרת הוראות סעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה.

יודגש כי קביעתנו מסתכמת על נתוני ערר זה וכל ערר ייבחן לגופו.

בנסיבות ניהול התיק אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 16.4.2018.

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

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העוררת: בעניין: מרקט מסטר בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העוררת הגישה ערר בגין חיובה בארנונה ביחס לנכס בו היא מחזיקה ברחוב החשמונאים 99 תל אביב בטענה כי יש לסווג את הנכסים תחת "מלאכה ותעשייה" ולא תחת סעיף העסקים, שכן בנכס נעשה כחלק מתהליך "פוסט פרודקשיין" אשר הוכר לטענת העוררת כתעשייה ועל כן, יש לסווג על פי הוראות בית המשפט העליון כחלק מהתהליך הייצורי המצדיק סיווג הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה.

מנהל הארנונה דחה את בקשת העוררת בטענה כי בנכס לא מתבצעת פעילות פוסט פרודקשיין כי אם פעילות קדם הפקה והפקה "שאינה מזכה בסיווג מופחת של תעשייה ומלאכה".

למעשה אין מחלוקת משפטית בין הצדדים כי אם מחלוקת עובדתית הנוגעת לפעילות אותה מבצעת העוררת בנכס. המשיב טוען כי העוררת עוסקת בתחום קדם ההפקה וההפקה ורק בחלק קטן מהנכס מתבצעת פעילות פוסט פרודקשיין ועל כן ומאחר ודין הטפל ללכת אחר העיקר סווגה העוררת נכונה.

העוררת טוענת כאמור כי היא מבצעת בנכס פעילות ייצורית המהווה חלק מפעילות "פוסט פרודקשיין".

העוררת מבקשת להתבסס על פסק הדין בעניין "ברודקאסט" וטוענת כי פעילותה עונה על התנאים שנקבעו על ידי בית המשפט (בר"מ 1676/15 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה תל אביב יפו) להלן: "ברודקאסט". לטענת העוררת היא עומדת בכל המבחנים שנקבעו בפסק דין זה לזיהוי פעילות ייצורית.

המשיב טוען כי העוררת אינה עומדת במבחנים שצוינו בפסיקה לצורך בחינתה של פעילות ייצורית.

עוד טוען המשיב כי בהתאם לפסק דינו של בית המשפט יש לבחון כל מקרה לגופו ואילו בעת בחינת המסכת העובדתית שבפנינו עולה כי מרכז הכובד של העסק אותו מנהלת העוררת בנכס אינו עסק בו מתנהלת פעילות פוסט פרודקשיין ועל כן אין להיענות לבקשתה בנושא סיווג הנכס.

העוררת הגישה את תצהירו של אהוד שדמי.

עד העוררת תיאר את פעילות העוררת כך:

**"מרקט מסטר הינה חברת הפקה ופוסט פרודקשיין .. בנכס מבוצעים העיצוב הגרפי, עריכת הוידאו, הנפשה באפטר אפקטס ואנימציות תלת מימד...."**

בהמשך מתאר עד העוררת את מצבת העובדים, שימוש בחלקים בנכס לצורך פעילות פוסט פרודקשיין ושימוש בחלקים מהנכס גם לתהליך ההפקה עצמו. בסעיף 10 לתצהירו מציין עד

העוררת כי עיקר הפעילות הינה למטרת פוסט פרודקשיין ומצביע על הפעילות בכל אחד מהחדרים כמו חדר עריכה אונליין, חדר טכנאים ניהול פוסט, חדרי עריכה אופליין, חדר לשרת AVID, חדר אנימציה, חדר הפקת פוסט.....ועוד....

בעיקר יוצא עד העוררת עובדתית נגד הניסיון של המשיב לטענתו, לפצל את פעילות הפוסט פרודקשיין של העוררת בנכס לחלקים קטנים וכפועל יוצא מכך ההחלטה לייחס רק לחלקים קטנים מהנכס שימוש לפוסט פרודקשיין.

עד העוררת נחקר בחקירה נגדית על תצהירו בדיון ביום 11.12.2017.

הוא נשאל על מצבת העובדים וגרסתו כפי שהעיד בתצהירו לא נסתרה.

בהתייחס לטענה כי בנכס מתבצעת פעילות קריאטיב ולא רק פוסט פרודקשיין השיב עד העוררת:

**"בפועל אנחנו עובדים מול משרדי פרסום. נכון שגם בשלב העריכה יש תהליך של קריאטיב אבל במונח הקלאסי של קריאטיב 99% מגיע ממשרדי הפרסום.... 90% מהחלל בחדר זה פוסט פרודקשיין כולל חדר שרתים אבל אין מה לעשות במסגרת עריכה יש גם ליווי קריאטיבי כמו שהסברתי קודם... בבדרודקסט יושבות 20-30 מפיקות פוסט בדיוק כמו שאצלי והסברתי את זה בתצהירי בסעיף 9 שעיקר פעילותן הינה פוסט פרודקשיין...**

עד העוררת הצביע על התשריט ועל החדרים בהם מתבצעת פעילות עריכה **"אלה החדרים שהם עריכה פרופר"**

לטענת עד העוררת הפעילות בנכס היא פעילות "פוסט פרודקשיין" **"ועל כך תעיד רשימת העובדים של העוררת הכולל 55 עורכים מתוך 66 עובדים"**.

המשיב הגיש את תצהירו של אפי בסנו אשר ביקר בנכס ביום 2.2.2017 אשר תיעד במהלך ביקורו את שראה והרחיב בסעיף "התייחסות הלקוח":

אהוד (עד העוררת) שהתייחסותו נרשמה בעת הביקורת מציין כי בנכס מתבצעת פעילות מגוונת, בחלקה גם פעילות שאינה פוסט פרודקשיין.

על גבי תשריט הנכס רשם עד המשיב את השימושים בכל חדר כפי שנמסרו לו מאהוד שדמי.

העוררת ויתרה על חקירתו של עד המשיב.

לאחר שעיינו בתצהירי הצדדים, בנספחים שצורפו להם, בפרוטוקול הדיון ובכתבי הסיכומים אפשר לאפיין את המחלוקת בין הצדדים בשאלת המינון: עד כמה נרחב השימוש שעושה העוררת במסגרת שימושה בנכס בעבודות עריכה שאופיינו על ידי בית המשפט העליון כחלק מתהליך הפוסט פרודקשיין.

לא נתיימר לקבוע כי ועדת הערר הינה בעלת מומחיות בכדי לנתח את העובדות המקצועיות כפי שפורטו על ידי עד העוררת, הראיות שהוצגו וטענות הצדדים בכדי לקבוע האם העוררת עוסקת בעיקר בפעילות פוסט פרודקשיין או בעיקר בפעילות הפקה או קדם הפקה.

בסופו של יום נדרשנו לשאלת היקף השימוש לעבודות העריכה/פוסט פרודקשיין מול יתר המלאכות הנעשות בנכס. ניתחנו את הראיות שבפנינו תוך שימוש בייחוס השימוש בכל אחד מחלקי הנכס על פי עדות עד העוררת ועל פי ממצאי הביקורת שנערכה בנכס.

הגענו למסקנה שהעוררת עוסקת בחלק ניכר מעבודתה בפעילות פוסט פרודקשיין.

אין חולק גם לדעת המשיב כי בחלק מהנכס מבצעת העוררת פעילות שהיא חלק מתהליך ה"פוסט פרודקשיין", פעילות המהווה פעילות ייצורית, יחד עם זאת טוען כאמור המשיב כי עיקר הפעילות נוטה לכיוון פעילות אותה יש לאפיין כפעילות של מתן שירותים ללקוחות העוררת.

עיון בתשריט שצורף לדוח ממצאי הביקורת מלמד כי בחלקים לא מבוטלים של הנכס נעשה שימוש לעבודות שניתן לאפיין אותן כחלק ממלאכת הפוסט פרודקשיין : נכסים עליהם ציין עד המשיב מספרים (לפי מספרי התמונות) מספר 91-86, 97-96, 99, 100,01. ביחס לשטחי השירותים והמטבח ניתן לקבל את טענת העוררת כי הם משמשים לפחות בחלק היחסי גם את החלקים בהם מבוצעות עבודות העריכה.

בעדותו של עד העוררת נוספו גם החלקים שסומנו במספרים 76,75,78,77 00 כחלקים בהם יושבים עובדים העוסקים בפוסט פרודקשיין.

התרשמנו גם מעדותו של עד העוררת בפנינו ממנה עולה כי חלק ניכר מפעילות העוררת בנכס הינו למטרות פוסט פרודקשיין.

באותה נשימה למדנו כי בנכס מבוצעות גם פעולות שאין בינן לבין פעילות פוסט פרודקשיין דבר כדוגמת קריאטיב או צילום.

בשים לב לאמור לעיל החלטנו כי נכון יהיה במקרה זה לקבל את הערר חלקית באופן בו תסווג מחצית מהנכס בסיווג מלאכה ותעשייה ואלו מחציתו בסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים.

בנסיבות אלה אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 16.4.2018.

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

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

**בפני חברי ועדת הערר:**

**יו"ר: עו"ד אלון צדוק**

**חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי**

**חבר: עו"ד גדי טל**

**העוררת: איה וינדמילר**

**נגד**

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

### החלטה

בפנינו ערר שהוגש על החלטת מנהל הארנונה לשנות את סיווג הנכס ולא להחיל עליו את הסיווג הקבוע בצו הארנונה לחדר עבודה של אומן בתחום ציור, פיסול, צילום, וידאו ארט.

עניינו של ערר זה יוכרע על בסיס הוראות סעיף 3.3.18 לצו הארנונה.

בתשובת מנהל הארנונה להשגה דחה מנהל הארנונה את ההשגה בטענה כי מבדיקה שנערכה וממידע שאסף המשיב באתר האינטרנט של העוררת נמצא כי הסטודיו משמש לצילום מוצרים, צילומי פקשוט, צילום תכשיטים, צילום פרטי אופנה ועוד. עוד ציין מנהל הארנונה כי באתר מפורסמת רשימת לקוחות והעבודות מוכוונות ומוזמנות ללקוחות אלה.

בכתב התשובה שב המשיב על עמדתו וצירף את דוח ממצאי הביקורת.

עיינו בדוח ממצאי הביקורת מיום 7.7.17 ולא מצאנו בו תמיכה לממצאים המצוטטים בתשובת מנהל הארנונה להשגה.

הממצאים בדו"ח המבקר מטעם המשיב לא הצביעו על סמננים של מכירה ו/או צילום עבור לקוחות ואו צילום מסחרי. לא זו אף זו - התייחסות הלקוח כפי שמצוטטת בדוח ממצאי הביקורת מעידה על קוהורנטיות מלאה עם עמדת העוררת לפיה הנכס משמש כחדר אומן ללא מכירות או פעילות מסחרית.

ביום 5.2.208 נערך דיון מקדמי בו נערכה למעשה חקירה נגדית של העוררת על עמדתה והיא שיתפה פעולה והשיבה לשאלות ב"כ המשיב ביחס לאופי פעילותה בנכס.

את התרשמותנו תמצתנו בהחלטתנו בתום הדיון:

**"שמענו בהרחבה היום את העוררת והיא שיתפה פעולה וענתה בכנות רבה לשאלות ב"כ המשיב. התרשמנו שאילולא היה לעוררת אתר אינטרנט או דף פייסבוק לא מעודכן בו היא מדברת על הסטודיו שהיה בעבר בביתה וממנו עולה כאילו ביחידה הנוכחית ששכרה היא מבצעת עבודות צילום מסחריות, לא היה בא בכלל ערר זה לעולם.**

**נאפשר לעוררת להגיש תצהיר בו תפרט את העבודות המסחריות שביצעה מאז 1.7.2017 כשאר בתצהיר יפורט שם מזמין העבודה ומיקום ביצוע העבודה. במידה ונתרשם כי אכן כלל הכנסותיה של העוררת קשורות בעבודות שבוצעו מחוץ לנכס נשוא הערר ניתן יהיה לקבל את הערר.**

**העוררת תגיש את התצהיר בצירוף העתקים מהחשבוניות בתוך 14 יום מהיום ועם הגשתו יועבר לתגובת ב"כ המשיב אשר יודיע בתוך 14 ימים נוספים האם חל שינוי בעמדת המשיב.**

ביום 20.2.2018 הגישה העוררת תצהיר בו פירטה רשימה של כל עבודותיה ממוספרות לפי מספרי החשבוניות ( ללא העתק מהחשבוניות) כאשר בצד כל חשבונית ציינה את מקום ביצוע העבודה.

אף לא אחת מהעבודות בגינן הנפיקה העוררת חשבונית מיום 2.7.2017 ועד ליום 31.1.2018 לא בוצעה בנכס נשוא הערר.

אמרנו כבר בעבר כי אין חולק שמטרת מתקין צו הארנונה הייתה חברתית וערכית וכיוונה להקלה בנטל המס המוניציפאלי המוטל על אומנים העוסקים באומנות בתחומי העיר תל אביב. כמו סעיפים אחרים בצו הארנונה המקלים עם העוסקים במלאכה, תעשייה או יצירת תוכנה כך גם בעניינם של ציירים פסלים, או שמא אומנים, התכוון מתקין הצו להקל עם הנישומים.

ביום 12.3.2018 הועבר התיק למתן החלטה סופית וזאת בהעדר התייחסות של המשיב לתצהיר העוררת.

לאחר שעיינו בכתב הערר על נספחיו, כתב התשובה, דוח ממצאי הביקורת ותצהיר שהוגש ביום 20.2.2018 השתכנענו כי הנכס נשוא הערר משמש את העוררת כאמנית, אותה בלבד ואין מדובר באומנות שימושית. עוד התרשמנו שהנכס אינו משמש לתצוגה או פעילות מסחרית.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל ללא צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 16.4.2018.

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

קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

תאריך : ב באייר תשעח  
17.04.2018  
מספר ערר : 140018033 / 12:53  
מספר ועדה: 11706

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן  
חבר: עו"ד אהוד מטרסו  
חבר: רו"ח שמעון זיטנצקי

העורר/ת: טימפקיאנקי סופיה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.04.2018.

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

חבר: רו"ח שמעון ז'יטנצקי

חבר: עו"ד אהוד מטרסו

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ב באייר תשעח  
17.04.2018  
מספר ערר : 140017747 / 13:40  
מספר ועדה: 11706

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן  
חבר: עו"ד אהוד מטרסו  
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העורר/ת: אילן סטלה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

אנו מודים לצדדים על הדיון הענייני והמועיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.04.2018.

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

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

חבר: עו"ד אהוד מטרסו

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ח באייר תשעח  
23.04.2018  
מספר ערר : 140017529 / 12:38  
מספר ועדה: 11709

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד רות פרינץ  
חבר: עו"ד משה קורן  
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

**העורר/ת:**

שבי גאולה תעודת זהות 004023925, צגיר שושנה תעודת זהות 004822920, אבדר גילה שמחה תעודת זהות 022533269, גרופי יגאל תעודת זהות 050075662, פדל אביחיל תעודת זהות 054071816, גורופי לבנון תעודת זהות 053401659, גרופי עמי עותניאל תעודת זהות 058384876, גורופי גדעון תעודת זהות 057744138, גורופי אביבה איריס תעודת זהות 051209401, גרופי משה תעודת זהות 004822912, אונגר תמר תעודת זהות 055550834, ג'רופי אביעד תעודת זהות 056138282, לסן ירדנה בת שבע תעודת זהות 052026390  
חשבון לקוח: 10902495  
מספר חוזה: 792354  
כתובת הנכס: הרותם 15

**- נ ג ד -**

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

**המשיב:**

**נוכחים:**

**העורר/ת:** שבי גאולה, צגיר שושנה, אבדר גילה שמחה, גרופי יגאל, פדל ביחיל, גורופי לבנון, גרופי עמי עותניאל, גורופי גדעון, גורופי אביבה איריס, גרופי משה, אונגר תמר, ג'רופי אביעד, לסן ירדנה בת שבע, אבדר גילה שמחה – אין נוכחות

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
ב"כ המשיב עו"ד: ספיר קטינא

**החלטה**

הדיון קבוע לשעה 11:45. השעה כעת 12:45. אין הופעה מצד העוררת למרות אישור המסירה המצוי בתיק. כך גם בדיון שהיה קבוע ליום 23/1/18 לא הופיעה העוררת לדיון. אי הופעת העוררת לדיון הנוסף שנקבע לפני משורת הדין משמע זניחת הערר מחוסר מעש והערר יימחק ללא צו להוצאות. ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 23.04.2018.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת 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: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח  
קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד רות פרינץ

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

תאריך : ט באייר תשעח  
24.04.2018  
מספר ערר : 140018095 / 11:50  
מספר ועדה: 11710

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד קניון אורה  
חברה: רו"ח מרמור רונית  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

**העורר/ת: י.מ.ד. סופט בע"מ**

**- נ ג ד -**

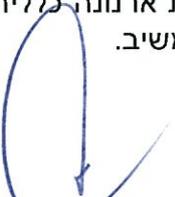
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

ניתן תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.04.2018.

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

  
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 : ט באייר תשעח  
24.04.2018  
מספר ערר : 140018045 / 13:19  
מספר ועדה: 11710

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד קניון אורה  
חברה: רו"ח מרמור רונית  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

**העורר/ת: נתן אסתר, נתן עוזי**

**- נ ג ד -**

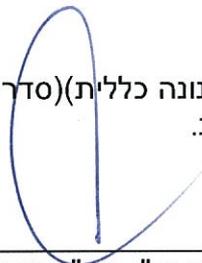
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

כמבוקש. אנו מורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.04.2018.

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

  
חברה: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד רוי"ח אבשלום לוי

חברה: רוי"ח רונית מרמור

העוררת: אסתר רחל סופר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. עסקינן בשני נכסים המצויים ברח' יפת 30 ת"א. האחד שטחו 60 מ"ר והשני שטחו 56 מ"ר והם מסווגים בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
  2. המחלוקת בין הצדדים נסבה סביב זהות המחזיק בנכס בתקופה נשוא הערר.
  3. העוררת טוענת בין היתר כי היא אינה מחזיקה בנכסים וכי יש לרושם עד ליום פינויים מציוד על שם השוכרת "חברת נץ קולינריה" (להלן "השוכרת"). לטענתה רק במהלך חודש אפריל 2016 העבירה לה השוכרת את מפתחות הנכסים, וגם אז הוברר לעוררת כי השוכרת הותירה במקום ציוד רב שמנע את השכרת הנכסים לשוכר חדש. לכן לטענתה עד לפינוי הנכסים, יש לחייב את השוכרת בתשלום ארנונה בגינם.
  4. המשיב טוען כי רישומה של העוררת כמחזיקה בנכסים נעשה כדין הן בהתאם להודעה שמסרה השוכרת על החזקתה בנכסים מיום 1.1.16, הודעה שנעשתה לפי סעי' 325 לפק' העיריות, וכלולה בה גם בקשה לרשום כמחזיקה בנכסים את העוררת שהיתה בעלת הנכסים; והן בשל היותה בעלת הנכסים ובעלת הזיקה הקרובה ביותר אליהם.
  5. המשיב טען בכתב התשובה לערר טענה מקדמית, לפיה מדובר במחלוקת בין מחזיקים שהמשיב אינו צד לה והיא אינה בסמכות ועדת הערר, ולכן לטענתו יש למחוק את הערר על הסף.
- משמועלית טענה מקדמית כזו אנו סבורים כי יש להכריע בה תחילה. לשם כך הורינו לצדדים להגיש סיכומים בכתב. החלטתנו זו מתייחסת איפוא רק לשאלה המקדמית, האם יש או אין לועדת הערר סמכות לדון בערר לגופו.

6. העוררת טוענת שהיא אינה מחזיקה בנכס. לטענתה זוהי אחת העילות להגשת השגה, המנויות בסעיף 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 (להלן "חוק הערר") ולכן ההשגה הוגשה כדין. משנדחתה ההשגה בעילה זו, מוסמכת לטענתה ועדת הערר לדון בערר.

7. המשיב טוען לעניין הסמכות, כי תפקידו של מנהל הארנונה מתמצה בתחום המשפט המינהלי, דהיינו האם נמסרה לו במועד, הודעה על חילופי מחזיקים. משנמסרה למשיב הודעה כזו, היא נרשמה כדין.

לטענתו עפ"י הפסיקה שאלת בירור אקטיבי לגבי זהות המחזיק, במקרים בהם קיימת מחלוקת ברורה בין שוכר לכאורה לבעלים של הנכס, אינה בסמכות ועדת הערר.

#### דין ומסקנות

8 סמכותה העניינית של ועדת הערר מעוגנת בסעיף 3 לחוק הערר לפיו:

"מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

(2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;

(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס".

9. הטענות שהועלו על ידי העוררת בערר דנן, אינן נמנות על אלה המפורטות בסעיף 3 (א) לחוק הערר.

בעניינינו מדובר בסכסוך חוזי מורכב בין הבעלים של הנכסים לבין השוכר שלהם, שאינו נוגע לדני הארנונה, דהיינו בסכסוך בין מחזיקים.

הלכה היא כי כאשר קיימת מחלוקת אובליגטורית בין הצדדים באשר לזהות הבעלים של נכס או לזהות המחזיק בנכס, ההכרעה בה אינה בסמכות מנהל הארנונה או ועדת הערר. בעת"מ

(חיפה) 37332-11-11 משה הרשקוביץ נ. עיריית נהריה ואח' קבע ביהמ"ש המחוזי בחיפה:

"במקרה מעין זה, בו קיימת מחלוקת באשר לזהות הבעלים על הנכס, אל לה לעירייה או לרשות המינהלית לשמש טריבונול שיפוטי ולהכריע במחלוקת המשפטית העולה בין הצדדים.

זאת מקום ואין לה הכלים לעשות כן.

אלא שעל העירייה להיצמד להוראות פקי העיריות ולפעול על פיהם"

ממשיך ביהמ"ש וקובע:

"...כאשר המחלוקת לגופו של עניין באשר למחזיק בנכס, עליה להתברר בין הצדדים החלוקים על סוגיית החזקה בנכס, במסגרת הליך אזרחי".

ואילו בעע"מ 2611/88 שאול בנימין נ. עיריית ת"א קבע ביהמ"ש העליון מפיו של כב' השופט רובינשטיין:

"... ככל שיש בפי המערער טענות כלפי בעל הנכס, אם בטענת זיוף ואם בטענה אחרת, האכסניה המתאימה לטענות אלה היא במסגרת תביעה אזרחית אל מולם".

10. הלכה דומה נקבעה בעת"מ 594/02 אנגל מרכזי מסחר בע"מ נ. עיריית חיפה שם נקבע:  
"למרות האמור, השאלה היא, מה מידת המעורבות שצריכה להיות לרשות מינהלית המוסמכת לגבות מס, כאשר מתגלע סכסוך בין צדדים לנכס בשאלה, מי היה למחזיק בנכס ומתי חל השינוי בהחזקה זו, וכאשר אין חולק כי ה"מחזיק" לצורך חיוב במס ארנונה הוא המחזיק הפונקציונלי ולא המחזיק המשפטי. כעיקרון, הליך מינהלי אינו בא לפתור או להכריע, לפחות לא באופן ישיר, בסכסוך בין אנשים פרטיים. מעצם מהותו, ההליך המינהלי, חולש על מחלוקות המתגלעות בין הפרט לבין הרשות. כאשר יש מחלוקת בין פרטים, שההכרעה בה יכול שתשפיע על חיובם של מי מהפרטים כלפי הרשות, צריכה הרשות להמשיך ולמלא חובותיה, תוך ראיית טובת כלל הציבור ותכלית החובה אותה היא מוציאה לפועל, מבלי להתערב במחלוקת בין הפרטים מצד אחד, ותוך הבהרת האמור לצדדים שבמחלוקת מצד שני. זאת ועוד, הרשות אינה מוסמכת להכריע בחילוקי הדעות בין הפרטים הניצים. בהעדר הסמכה מפורשת, משוללת אפוא הרשות להכריע בסכסוכים שבין היחידים".

11. ביהמ"ש העליון נתן דעתו לסוגיה זו בפסה"ד בר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א יפו.

כמו בענייננו גם שם הייתה מחלוקת בין הבעלים של נכס לבין השוכר בשאלה מי היה ה"מחזיק" בנכס בתקופה הרלוונטית.

ביהמ"ש נדרש לשאלה למי הסמכות לדון בשאלה שבמחלוקת, וקבע:

"המבקש מבקש להעביר לידי הרשות המנהלית את ההכרעה בסכסוך החוזי שלו עם השוכר. ואולם מסעיף 325 אנו למדים שהנתיב המנהלי אינו הנתיב הנכון לשם בירור סכסוך זה, מה גם שהשוכר כלל אינו צד בהליך המנהלי, ולפיכך גם אינו יכול לטעון טענותיו בעניין. מקובלת עלי קביעת בית המשפט המחוזי ולפיה אין להפוך את העירייה לצד לסכסוך בין משכירים ושוכרים. אלה הצדדים האמיתיים ל"סכסוך", וצד הרוצה בכך יכול לנקוט בהליכים משפטיים ולהביא ראיות. זאת ועוד: המשכיר יכול היה, כמקובל בחוזה שכירות, להבטיח מראש בערבויות מתאימות את ביצוע חיובי השוכר לרבות תשלום הארנונה. אין להטיל על העירייה תפקיד של "שופט" בין הצדדים, ומותר היה לעירייה להסתמך על ההודעה בכתב שקיבלה".

12. בענייננו כאמור העוררת והשוכרת חלוקים בשאלה מי היה ה"מחזיק" בנכסים בתקופה הרלבנטית. זהו סכסוך בין משכיר לשוכר. השוכר והמשכיר הם הצדדים האמיתיים של הסכסוך, ואין להעביר אותו להכרעת הרשות המנהלית.  
מהפסיקה עולה כאמור כי מחלוקת זו אינה בסמכות ועדת הערר אלא בסמכות בית המשפט האזרחי.

משקיבל המשיב הודעה על חילופי מחזיקים בנכס, פעל המשיב כדין בהתאם לאמור בסעיפים 325 ו-326 לפק' העיריות.

המשיב אינו נדרש להכריע בין המשכירה לשוכרת במחלוקת מי מהם החזיק בנכס בתקופה הרלבנטית, ההכרעה ביניהם אינה בסמכות המשיב ולא בסמכות ועדת הערר.

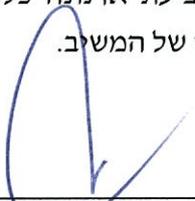
13. משהגענו למסקנה שועדת הערר אינה מוסמכת לדון בשאלה מי מבין השניים המשכירה או השוכרת, החזיקו בנכס בתקופה נשוא הערר, אנו מורים למחוק את הערר על הסף.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 24.4.2018.

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

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

  
חבר: עו"ד עיאל אבשלום לוי

  
חברה: רו"ח רונית מרמור

  
יו"ר: עו"ד אורח קניון

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

תבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

תברה: רו"ח רונית מרמור

העוררת: מולה הפקות

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. עסקינן בשני נכסים הנמצאים ברח' התעשייה 8 ת"א. נכס אחד בקומת קרקע בשטח של 65 מ"ר המסווג בסיווג "משרדים", ונכס שני בקומה שניה בשטח של 150 מ"ר בסיווג "שירותים כללים" בהיותם "בגניינים שאינם משמשים למגורים". המחלוקת בין הצדדים נוגעת לסיווגם של הנכסים, באשר העוררת טוענת שיש לסווגם בסיווג "מלאכה ותעשייה".
2. העוררת טוענת ששני הנכסים יחד משמשים אותה לפעילות של עריכת סרטי פרסומת. העוררת מקבלת חומרי גלם מההפקה, משרדי פרסום, וספריות אינטרנט ועורכת אותם לכדי מוצר סופי של סרט. עיקר הפעילות של העוררת היא פוסט פרודקשין ועריכה. הפעילות עונה על מבחני הפסיקה להיותה פעילות ייצורית ויש לסווגה בסיווג תעשייה או מלאכה. היא מעסיקה בשכר עורך אחד ומעצבת גרפית אחת, אך יש לה מספר עורכים פריילנסרים המוזמנים לפי הצורך. לטענתה במקרים דומים בהם גם כן הייתה חברה העוסקת בעריכה שהיה בה אלמנט הפקתי כלשהו, קבעו בתי המשפט שמדובר בעסק יצרני שהפעילות בו עונה להגדרה של "תעשייה ומלאכה". היקף הפעילות העיקרי אצל העוררת היא עריכה כאשר היקף הפעילות של ההפקה קטן יחסית.
3. המשיב טוען כי ביחס לשנת 2016 דין הערר להידחות על הסף מחמת איחור בהגשת ההשגה.
4. באשר לשנת 2017 המשיב טוען כי העוררת היא חברת הפקות ובסוף תהליך ההפקה מבצעת גם עריכה. בנכס מועסק עורך אחד בלבד, ולפי הצורך מוזמן עורך נוסף. לעומת זאת עובדים בנכס 3 מפיקים במשרה מלאה. בנכס מתבצעת ההפקה מא' עד ת' ורק בסופו של תהליך הפקה ארוך ומורכב, הסרט עובר עריכה, אך פעילות העריכה היא רק חלק אחד מתוך כל תהליך ההפקה.

לכן לטענתו דין הערר להידחות לגופו.

#### דיון ומסקנות

##### שנת 2016

5. המשיב טען כי העוררת פנתה לראשונה ביום 29.6.16 (פניה שנענתה ב- 4.7.16), ופניה זו אינה מהווה השגה מאחר שהוגשה באיחור ניכר לאחר חלוף המועדים הקבועים בחוק להגשת ההשגה. בהתאמה גם לא נתונה לה זכות ערר ביחס לשנת המס 2016. בנוסף, הערר גם הוגש ב- 6.3.17 זמן רב לאחר חלוף המועד להגשת ערר לגבי שנת 2016.

6. העוררת לא הגיבה לטענה זו של המשיב, לא בתצהירה, לא במעמד הדיון שהתקיים בפנינו ולא בסיכומיה. בנסיבות אלה יש לראות בעוררת כמי שמודה בטענות המשיב לגבי שנת 2016 ומקבלת אותן. לפיכך אנו מורים על דחיית הערר לשנת 2016 על הסף מחמת איחור בהגשת ההשגה והערר.

##### שנת 2017

7. המחלוקת בין הצדדים נוגעת כאמור לסיווגם של הנכסים, כאשר העוררת טוענת שיש לסווגם בסיווג "מלאכה ותעשייה" ואילו המשיב טוען שהם סווגו כדין בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". אין מחלוקת בין הצדדים על כי פעילות של עריכה ופוסט פרודקשין יש לסווג בסיווג תעשייה ומלאכה. עוד אין מחלוקת על כי בנכסים מתבצעות גם עריכה ופוסט פרודקשין ולא רק הפקה. השאלה העיקרית הדורשת הכרעה לעניין סיווגם של הנכסים היא האם עיקר הפעילות בנכס היא עריכה כטענת העוררת, או הפקה כטענת המשיב.

#### כח - אדם

8. מנהלת העוררת, הגב' מולה, צרפה לתצהירה רשימת כ"א ופירוט התפקידים של כל אחד מהם. בעדותה הבהירה הגב' מולה: "כל הצוותים הם על בסיס עצמאי. אני לא מחזיקה עובדים על פיירול יש לי על פיירול מעצבת גראפית אחת ויש לי עורך אחד על פיירול". מלבד שניים אלה מופיעה ברשימה הגב' מולה עצמה, שהיא הבעלים של העוררת, ועוד 3 שמות שתפקידיהם כמפורט הם: "מפיק בינ"ל", "ניהול משרד" ו"מנהלת לקוחות". בעדותה הוסיפה הגב' מולה כי מי שמוגדרת כ"מנהלת לקוחות" (מירן בראל) היא גם עורכת". מלבד אלה מכילה רשימת כח האדם עוד 8 שמות המוגדרים "עורך – פרילנסר".

9. העוררת טוענת כי הבסיס להתקשרות עם הפריילנסרים היא "פר" עבודה או יום עבודה וכי אין להם משרד אצלה, "יש להם עמדות עריכה" אצלה. העוררת לא הוכיחה מה התדירות בה מועסקים הפריילנסרים והאם הם מבצעים את העבודה בנכס או בבתיהם.

העוררת לא הציגה את החוזים עם הפריילנסרים, וכשנשאלה על כך השיבה: "אין לי חוזה עם פריילנסרים. מהות ההתקשרות איתם היא שהם עצמאיים. חוזה יומי, הכל נעשה בע"פ, אני מצלצלת אליהם ומזמינה אותם לעבודה מסוימת". העוררת גם לא המציאה חשבוניות או כל מסמך אחר שיכול להוות הוכחה לתדירות העסקת הפריילנסרים ולמשך העסקתם.

10. לגבי תפקידם של העובדים בחברה, עדותה של הגב' מולה תואמת את המידע שמסר מר גיל בורקס (שותף ומנהל בחברה) בעת הביקורת שנערכה בנכסים ב-25.1.17. לדבריו: "במקום 7 עובדים בשכר, מתאם עבודות בחדרי עריכה, מתאמת הצעות מחיר, מעצב גרפי, עורך וידאו ושלושה מפקים". דהיינו, גם לגרסתו מועסקים עורך אחד ומעצב גרפי אחד, וכל השאר אינם עוסקים בעריכה. מר גיל בורקס ציין גם כן שהעבודה מבוצעת גם עם פריילנסרים, אך גם מדבריו לא ניתן לכמת את התדירות ואת משך עבודתם.

#### היקף העבודות

11. לגבי היקף עבודת ההפקה בנכסים, העידה הגב' מולה כי הוא מהווה כ- 20% מכלל הפעילות בנכסים.

כשנשאלה הגב' מולה על המידע שמסר מר גיל בורקס לחוקר השומה בעת עריכת הביקורת לפיו העבודה במקום מתחלקת ל- 60% הפקה ו- 40% עריכה, השיבה הגב' מולה, שהעוררת עוסקת בעריכה ו"שום דבר שקשור בהפקה הוא לא נמצא אצלי בחברה. אם אני מתבקשת לעשות הפקה כוללת, אני פונה לגורמי חוץ, בונה להם את ההפקה והם אלה שעושים את ההפקה הכוללת. זה לא נעשה בנכס ולכן אני לא מסכימה למה שאמר גיל בביקורת". אמירה זו של העוררת לא גובתה בראיה כלשהי.

כשנשאלה הגב' מולה מדוע לא הוצגו חוזים עם לקוחות, היא השיבה שאין לה חוזים קבועים עם לקוחות. עם חלק מהלקוחות יש לה חוזים אך היא לא יכולה לחשוף אותם. העוררת גם לא הציגה חשבוניות או דוחות כספיים התומכים בעדותה של הגב' מולה.

12. מהאמור לעיל עולה כי הן לגבי היקף כ"א והן לגבי היקף העבודות המבוצעות בנכס, בחרה העוררת שלא להמציא ראיות התומכות בגרסתה כגון הסכמים, דוחות כספיים או חשבוניות.

ההלכה החלה על המנעות צד מלהביא ראיות נקבעה על ידי בית המשפט העליון בשורה של פסקי-דין. בין היתר בע.א. 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בעמ' נ' טלקראר חברה בע"מ פד"י (4) 595 בע"מ 602:

"...כלל הנקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל-דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת נגדו".  
על הלכה זו חזר בית המשפט העליון גם בע.א. 27/91 קבלו נ' שמעון, עבודות מתכת בע"מ ואח' פד"י מ"ט (1) 450 בע"מ 457 :

"הימנעות מלהביא ראיה מצויה ורלבנטית תוביל את בית המשפט למסקנה, שאילו הובאה היא הייתה פועלת לרעת אותו צד שנמנע מהגשתה.... כלל זה הינו יפה הן במשפטים פליליים והן במשפטים האזרחיים – ראה "קדמי, על הראיות (דיונון, תשנ"א) 917-922".

"כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראיה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי-הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה."  
ע.א. 548/78 שרון ואח' נ. לוי פד ל"ה (1) 736 בע"מ 760, ע"א 2275/90 לימה נ. רוזנברג פ"ד מז (2) 606

כך גם בע.א. 9656/05 שוורץ נ. רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ(פיסקה 26):  
"לעיתים, הדרך שבה מנהל בעל דין את עניינו בבית המשפט הינה בעלת משמעות ראייתית, באופן דומה לראיה נסיבתית, וניתן להעניק משמעות ראייתית לאי הגשת ראיה. התנהגות כגון דא, בהעדר הסבר אמין וסביר – פועלת לחובתו של הנוקט בה, שכן היא מקימה למעשה חזקה שבעובדה, הנעוצה בהיגיון ובניסיון חיים, לפיה דין ההימנעות כדין הודאה בכך שלו הובאה אותה ראיה, היא הייתה פעולת לחובת הנמנע ותומכת בגרסת היריב. בדרך זו ניתן למעשה משקל ראייתי לראיה שלא הובאה".

הלכה זו חלה גם בענייני ארנונה, ראה:  
עמ"נ 11-07-12244 אלעד מערכות בע"מ נ. עיריית ת"א יפו, שם נדחה ערעור המערערת על אי סיווגה כ"בית תוכנה". ביהמ"ש קבע כי כתוצאה מאי הצגת המסמכים והנתונים על הכנסות המערערת, לא הוצגה תשתית ראייתית מבוססת, התומכת בגרסת המערערת על כי עיקר פעילותה היא ייצור תוכנה.

#### שימוש בשטחים

13. העוררת טוענת כי מרבית שטחי הנכסים משמשים כחדרי עריכה.
14. הנכס שבקומת הקרקע: שטחו של נכס זה הוא 65 מ"ר והוא מורכב מכ- 35 מ"ר בקומת הקרקע וכ- 30 מ"ר גלריה.  
הגב' מולה העידה כי השטח של 35 מ"ר בקומת הקרקע משמש כמחסן, ושטח הגלריה משמש לעריכה.

בהתאמה לעדות הגבי מולה לגבי קומת הקרקע, במועד הביקורת שנערכה ביום 25.1.17 נמצא השטח שבקומת הקרקע סגור ומר גיל בורקס מטעמה של העוררת, ציין כי שטח זה משמש לאחסנה של הנהלת החשבונות, שולחנות, וציוד ממוחשב.  
עדות זו גם תואמת את הביקורת שנערכה קודם לכן ב- 14.7.16, שבמסגרתה נמצאו בקומת הקרקע "גלילי נייר, חולצות, כיסא, ארגזים מאוחסנים וכד'".  
לגבי הגלריה בנכס זה – נאמר בדו"ח הביקורת מ- 14.7.16 כי נמצאו בה: "עמדת מחשב, מיני בר, עמדת קפה, ספה שולחן וכסא".  
ואילו בדו"ח מ- 25.1.17 נרשם מפיו של גיל בורקס:  
"עמדת עריכה וחדר הקרנה".

15. הנכס שבקומה 2: שטחו כ- 150 מ"ר, מהם כ- 135 מ"ר שטח עיקרי וכ- 14 מ"ר גלריה. הגלריה משמשת עפ"י דו"ח הביקורת מ- 25.1.17 "לחדר מנהל ושותף". לגבי השטח העיקרי, עולה מדו"ח הביקורת הזה, כי ב- 3 חדרים ישנן עמדות עריכה, וכך גם בראש השטח המרכזי המשמש גם למפיק ומתאם.  
ביתרת השטח העיקרי – מצוי חדר רביעי המשמש את המנהלת והשותפה, מטבח ושירותים. עפ"י דו"ח הביקורת מיום 14.7.16 חדר אחד מתוך 3 החדרים כמו גם בראש השטח המרכזי, נעשית פעילות מעורבת של הפקה ועריכה, ואילו 2 החדרים הנוספים משמשים לעריכה בלבד. השימוש בחדר המנהלים שבגלריה ובזה שבשטח העיקרי – לא הוגדר.  
בעדותה, פרטה הגבי מולה וסימנה ע"ג התשריט היכן יושב כל אחד מהעובדים שלה. השוואה של פירוט זה עם רשימת העובדים ותפקידיהם (נספח 1 לתצהירה) מעלה, כי רק בחדר אחד מועסקת מנהלת פוסט פרודקשיין וגרפיקאית, ואילו בשני חדרים נוספים נעשית פעילות מעורבת של הפקה ועריכה, או הפקה והנהלה.  
החדר הרביעי, גם עפ"י עדות הגבי מולה, משמש אותה כמנהלת העוררת.  
העדה לא הגדירה את השימוש שנעשה בחדר שבגלריה.  
מכל האמור עולה, שגם עפ"י עדותה של הגבי מולה, רק חלק קטן משטח הנכסים משמש לעריכה ופוסט פרודקשיין, כאשר רובו של שטח הנכסים, הן של הנכס שבקומת הקרקע והן של הנכס שבקומה 2, משמש להפקה וניהול.

#### סיכום

16. עפ"י הפסיקה, בערעורי מס, הנישום הוא בגדר תובע המוציא מחברו ולכן נטל הראיה מוטל עליו.  
פסיקה זו חלה גם בענייני ארנונה.  
ראה בין השאר: עמ"נ (ת"א-יפו) 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ. מנהל הארנונה שליד עיריית ת"א.  
עמ"נ (ת"א) 269/04 אלי רוני בע"מ נ. מנהל הארנונה עיריית ראשלי"צ.  
עמ"נ (חי) 341/03 יוסף לוי נ. מנהלת הארנונה בעיריית חיפה.

17. העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה המוטל עליה ולא הוכיחה כי עיקר פעילותה היא עריכת סרטים ופוסט פרודקשיין, לא בהיקף העבודות המבוצעות בנכס ולא בהיקף כח האדם המועסק על ידה.

18. גם לגבי שטחי הנכסים, לא שוכנענו כי מרביתם משמשים לעריכת סרטים ופוסט פרודקשיין.

19. יוער כי אפשר שניתן היה לסווג את חלקו של הנכס בסיווג תעשייה ומלאכה, אילו היתה העוררת מצליחה להוכיח שעסקינן בנכס רב תכליתי. אולם העוררת לא טענה טענה זו וממילא לא הרימה את נטל הראיה להוכיחה.

20. לפיכך אנו דוחים את הערר.

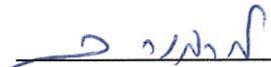
אין צו להוצאות.

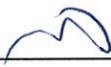
ניתן בהעדר הצדדיים היום 24.4.2018.

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

  
חברה: רו"ח רונית מרמור

  
יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : י באייר תשעח  
25.04.2018  
מספר ערר : 140018043 / 12:43  
מספר ועדה: 11711

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קדם שירלי  
חבר: עו"ד גדי טל

העורר: מרום יעקב

- נ ג ד -

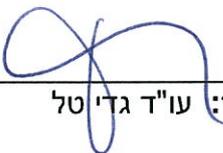
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.04.2018.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

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

תאריך : יא באייר תשעח  
26.04.2018  
מספר ערר : 140017461 / 09:14  
מספר ועדה : 11712

**בפני חברי ועדת הערר:**  
**יו"ר:** עו"ד מאור יהודה  
**חברה:** רו"ח רונית מרמור  
**חבר:** עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

**העורר/ת: קסל אלון**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

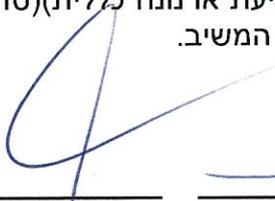
**החלטה**

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות הצדדים.

מזכירות הארנונה תשלח את חיוביה לחברת דוראל מרחוב חילזון 6 ר"ג.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.04.2018.

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: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יא באייר תשעח  
26.04.2018  
מספר ערר : 140016775 / 12:12  
מספר ועדה: 11712

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה  
חברה: רו"ח רונית מרמור  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: אביטל יוסי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.04.2018.

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: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

העורר: עמית מגר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העורר הגיש ערר בעקבות החלטת מנהל הארנונה מיום 15.5.2017 שלא לסווג את הנכס אותו מתזיק העורר ברחוב יצחק שדה 32 בתל אביב בסיווג של אולמות המשמשים כתיאטראות על פי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה "אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים" או לחילופין לסווגו לפי סעיף 3.3.10 לצו "אולמות לשמחה ואירועים".

**בהחלטתו הדוחה את בקשת העורר נימק המשיב את החלטתו בכך ש"בביקורת שנערכה במקום בתאריך 4.5.2017 בנוכחות עמית נמצא כי הנכס אינו משמש אולם המשמש להצגות תיאטרון על פי ממצאי הביקורת וכן בהתאם לדברי עמית הנכס משמש להעברת סדנאות משחק בתשלום".**

המשיב טען בכתב התשובה כי העורר אינו עומד בתנאים הנדרשים על פי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה: הנכס במקרה זה אינו מהווה "אולם", הוא מורכב ממספר חללים. גם השימוש בנכס אינו מצדיק סיווגו כאולם תיאטרון לטענת המשיב, שכן מהביקורת שנערכה במקום ניתן להתרשם כי הפעילות אינה לתיאטרון כי אם לסנדאות משחק ו/או חדר בריחה. בשולי הדברים ציין המשיב כי הנכס גם אינו משמש כאולמות שמחה ואירועים ולכן יש לדחות טענתו החלופית של העורר כי יש לסווגו על פי סעיף 3.3.10 לצו הארנונה.

העורר אינו מתכחש לעובדה כי בנכס נעשה שימוש לחדר בריחה אך טוען בכתב הערר כי ייחודו של המקום בכך שכלל החוויה בנכס לקוחה מעולם התיאטרון באופן שהמשתתף בחוויה מרגיש כחלק בלתי נפרד מההצגה.

העורר הגיש תצהיר עדות ראשית מטעמו בו תיאר את השימוש בנכס.

העורר מצביע בתצהירו על מספר עובדות שמצדיקות לטענתו את סיווג הנכס בסיווג אולם תיאטרון לרבות שימוש בתפאורה מקצועית, שימוש בשחקנים מקצועיים, שימוש בשני חללים המעוצבים כמכרה פחם ומרכז בקרה ושילוב הלקוחות בחלק מהעלילה במסגרת חווית הביקור בחדר בריחה.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה אלעד גרינבלט אשר ביקר בנכס ביום 4.5.17 ופירט את רשמיו בסעיף 3 לדוח ממצאי הביקורת.

ביום 5.2.2018 במסגרת דיון הוכחות נחקר העורר על תצהירו. הוא אישר כי הפעילות בנכס נערכת בשני חללים וכי לא קיים בעסק לוח מופעים. הלקוחות מזמינים את חדר הבריחה ובהתאמה מזמין העורר שחקנים.

**"המפגש זה אינטרקציה של האנשים שמגיעים עם שחקן תיאטרון מקצועי. האנשים שמגיעים יכולים לחוות חוויה מסויימת ויש להם שליטה על ההתרחשות....כשאת שואלת מי צופה בהצגה אני משיב כי כל הרעיון הוא תיאטרון אינטראקטיבי.... מכיוון שהעלות בשביל להפעיל את המקום עם שחקן היא גדולה, אנו נותנים את האפשרות גם לחוות את החוויה מבלי לשתף שחקן. עצם הנוכחות של שחקן כרוכה בתשלום נוסף. זאת אופציה שכמעט לא בוחרים אותה."**

לאחר שעיינו בתצהירי הצדדים, שמענו את עדות העדים בפנינו, עיינו בממצאים שצורפו לעדויות הצדדים בכתב הערר ובכתב התשובה הגענו למסקנות העובדתיות כדלקמן:

מדובר בנכס המשמש כחדר בריחה ובמסגרת השימוש בו כחדר בריחה אף נעשית פעילות אשר העורר מתאר אותה כפעילות תיאטרון אינטראקטיבית. לעיתים מזמין העורר שחקנים מקצועיים להשתתף בפעילות. הנכס מחולק לשני חלקים המעוצבים כמכרה וכחדר בקרה ובנכס מאוחסנים פרטי לבוש המשמשים את באי חדר הבריחה ו/או את השחקנים שמסייעים לעורר בהפעלת הנכס.

בתמונות שראינו ובעדויות ששמענו לא נראו מאפיינים מסורתיים של אולם תיאטרון כמו אזור ישיבה, במה, קופות למכירת כרטיסים וכיו"ב...

אין מחלוקת גם לטענת העורר כי אין מדובר באולם תיאטרון במובן המסורתי של המושג "אולם תיאטרון" אלא בתיאטרון אינטראקטיבי במסגרת חווית חדר הבריחה.

הנה כי כן התמונה העובדתית ברורה כפי שעולה מהעדויות והממצאים שפורטו לעיל.

נותר לנו להכריע על סמך העדויות והעובדות שהובאו בפנינו האם עומדת הפעילות שנערכת בנכס על ידי העורר בתנאי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה.

האם פעילות העורר נכנסת בהגדת "אולמות המשמשים להצגת תיאטרון מחול וקונצרטים..."

הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

לא ניתן למתוח את משמעות המושג אולם תיאטרון ולהרחיבו גם על פעילות כפי שמתבצעת בנכס של העורר.

אפשר תמיד להרחיק במחוזות הדמיון ולטעון כי "כל העולם במה" אך תחת האספקלריה של הוראות סעיף 3.3.8 לצו הארנונה לא ניתן לקבוע כי בכל מקום בו מתבצעת פעילות הדומה לפעילות תיאטרון או משלבת פעילות משחק, כל מקום כזה יסווג כאולם המשמש להצגת תיאטרון.

הנכס נשוא הערר אינו משמש להצגת תיאטרון. הוא משמש לחווית חדר בריחה אשר משלבת גם תיאטרון אינטראקטיבי וגם זאת רק במקרה בו המשתתפים מוכנים לשלם עבור השתתפותו של שחקן מקצועי בחוויה.

אם בכל נכס בו ישתתף שחקן מקצועי בחוויה כלשהי, גם אם מדובר בחווית תיאטרון אינטראקטיבי נקבע כי הנכס משמש כאולם להצגת תיאטרון הרי שנייחס פרשנות מרחיבה ובלתי מתקבלת על הדעת להוראות סעיף 3.3.8 לצו הארנונה.

מעולם לא הוצגו ראיות ו/או טענות התומכות בטענה לפיה יש לסווג את הנכס בטענת חילופין לפי סעיף 3.3.10 לצו ועל כן דין הערר בטענה חלופית זו להידחות.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות

העורר יישא בהוצאות המשיב בסך 1,000 ₪

ניתן בהעדר הצדדים היום 30.4.2018.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

מס' ערר: 140015902

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: ישראל ירושלמי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העורר הגיש ערר בגין חיובו בארנונה ביחס לנכס בו הוא מחזיק ברחוב ארלוזורוב 111 תל אביב וטען כי יש לסווג את הנכסים תחת "מלאכה ותעשייה" ולא תחת סעיף העסקים שכן בנכס נעשית פעילות ייצורית ותהליך ייצורי המצדיק סיווג הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה.

מנהל הארנונה דחה את בקשת העורר וטען כי **"התרגום אינו מהווה חלק משרשרת הייצור. המוצר שמתקבל בנכס, דהיינו הסרט או הסדרה הינו מוצר מוגמר, גם ללא התרגום ומשכך אין הפעילות בנכס נכנסת לגדר "תעשייה ומלאכה".**

לגופו של עניין טען העורר במהלך הדיון המקדמי ביום 5.6.2017 כי פעולת התרגום הינה פעולה של יש מאיין. היא פעולה שדורשת ידע, מעוף, גמישות ובעיקר יצירה.

העורר הגיש תצהיר מטעמו אשר פירט את תיאור פעילותו של העורר בנכס. הוא הצהיר שהחברה עוסקת בהפקת כתוביות תרגום עריכה ותזמון לתוכניות טלוויזיה וכיוב... .

המוצר המתקבל אצל העורר לטענתו אינו מוצר מוגמר בכל הקשור לשידורים בישראל שכן ללא תרגום לעברית אין מדובר במוצר מוגמר בישראל.

העורר ביקש להבחין בתצהירו בין תרגום מילולי לבין פעולת העורר המהווה לטענתו **"יצירה חדשה, המתבססת על הטקסט הקיים. איכות היצירה באה לידי ביטוי ביצירתיות של המתרגם, בעושר המחשבתית שלו וביכולתו לבצע התאמה מדויקת ככל האפשר לטקסט המקורי באנגלית".**

המשיב הגיש את תצהירו של אפי בסנו אשר ביקר בנכס ביום 11.8.2016 .

עד המשיב רשם את התייחסות הלקוח (העורר) לממצאי הביקורת :

**"החברה מבצעת תרגומים ... נעשה שימוש בתוכנות פול סקריפט ו EZ ו טייטלס.....תהליך העבודה כולל קבלת קטע וידאו (סרט או סדרה) עם תמלול באנגלית, מתרגמים אותו, שותלים את הכתוביות לפי זמנים מדויקים.."**

עד המשיב תיעד על גבי תשריט הנכס את מיקום עובדי העורר בנכס לפי סוג העובדים : מתזמנים, מנהל התקשרויות, מנהל פרויקטים, תרגום, בקרת איכות ומנהל.

ביום 20.11.2017 התקיים דיון הוכחות בו נחקר העורר על תצהירו (ב"כ העורר ויתר על חקירת עד המשיב).

העורר תיאר בעדותו של תהליך העבודה בנכס לפיו מנהלי הפרויקטים של העורר הם החוט המקשר בין הסניף הישראלי לסניף באנגליה, הם מקבלים את המידע ומאתרים את אנשי המקצוע לצורך התרגום. חלק מהמתרגמים שכירים וחלק פרילנסרים.

**לאחר קבלת התרגום מחלקים מנהלי הפרויקטים את העבודה למתזמנים "שאלה אנשים שיושבים ומעלים את התרגום על תוכנת כתוביות ומעלים את הוידאו על אותה תוכנה ואז בעצם על ידי הקשת פקודות לתוכנה ושמיעה סימונטלית של הוידאו מתזמנים את התרגום לוידאו"**

לאחר שעיינו בתצהירי הצדדים, בנספחים שצורפו להם, בפרוטוקול הדיון ובכתבי הסיכומים הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

אין זו הפעם הראשונה שוועדה זו נדרשת למחלוקת סביב שאלת סיווגה של מלאכת תרגום ו/או תזמון כתוביות לסרטים.

הבענו את דעתנו בהחלטתנו בתיק 140014536 טרנס טייטלס בע"מ נ' מנהל הארנונה של עירית תל אביב.

שבנו ובחנו את העובדות במקרה זה בשים לב להחלטתנו הקודמת ולא מצאנו מקום לשנות את עמדתנו.

**בשולי האזכור נאמר כי עמדתנו התחזקה ואנו סבורים כי בחינת סך מלאכת התרגום והתזמון אינה מצדיקה סיווג הפעילות כפעילות ייצורית.**

כמו בעבר גם במקרה זה לא הייתה מחלוקת בין בעלי הדין ביחס לכך שהסרטים או הסדרות שמגיעים לנכס של העורר מגיעים כסרט ערוך או כסדרה ערוכה.

השאלה שעל ועדת הערר היה לשוב להכריע בה היא:

האם תרגום ו/או תוספת כתובית לסרט או סדרה ערוכים, תוך תזמון התרגום סימולטנית מהווה פעולה ייצורית שירות, אותו נותן העורר לחברה באנגליה או ללקוחותיו לאחר שהסתיים תהליך עריכת והפקת הסרט או הסדרה.

הגענו למסקנה כאמור כי פעילות העורר בנכס אינה תעשייתית או ייצורית. אנו סבורים כי אין במלאכת התרגום או התמלול יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. אנו גם לא מקבלים את הפרשנות אותה מבקש העורר לייחס לפעילות העורר בנכס לפיה מדובר בפעילות משלימה לתהליך הייצורי אשר יוצרת מוצר חדש או מושבח המהווה מוצר מוגמר אחר לעומת המוצר שבא בשערי הנכס של העורר.

גם אם הטיפול של העורר במוצר המוגמר המגיע אליו משנה את המוצר באופן בו מתווספות כתוביות או תרגום למוצר אין זה מביא במקרה זה לשינוי במוצר המוגמר או להשבתו ברמה שיש לראות בכל יצירת מוצר חדש המצדיק סיווג הנכס תחת סיווג תעשייה.

העורר אינו נוטל חומר גלם או צילומי סרט והופך אותם למוצר אחר לגמרי מחומר הצילום או מהסדרה המגיעה לשולחנו.

אין במוצר היוצא תחת ידה של העורר משום ממד חדש או שונה ואין בו משום מוצר אחר שנוצר מחומר הגלם שהובא לנכס של העורר.

נשוב ונאמר כי הדבקת כתוביות על גבי הסרט, תוך כדי תזמון הכתובית לסאונד ולתמונה אינה יוצרת ביטוי שונה למוצר שהגיע לשולחנו של העורר כי אם מוסיפה לו תרגום.

כמו בעניין טרנס טייטלס הנ"ל, גם במקרה זה דוח ממצאי הביקורת והתמונות שצורפו אליו, רשימת העובדים ותיאור העורר את פעילותו בנכס מלמדים כי בנכס לא מתבצעת פעילות המאופיינת בעבודת כפיים או במאפיינים תעשייתיים אחרים.

פעילות העורר אינה עומדת במבחנים הידועים כפי שנקבעו בפסיקה ובפסק הדין בעניין רעיונות.

העורר אינו מייצרת "יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", כתיבת התרגום ושילובו במוצר הערוך והמוגמר אינה מהווה פעילות ייצורית ואינה מהווה יצירת מוצר חדש ממוצר אחר.

פעילות העורר מהווה יותר פעילות מחשבתית, רעיונית, שירותית כמו פעילותו של אדריכל, מתורגמן או עורך דין, כאשר כל אילו לא עומדים במבחנים לאפיון פעילות ייצורית.

מכל האמור לעיל, בשים לב לפסיקה הן בעניין פרשת "זד פילמס" והן בעניין "ברודקאסט", בשים לב להחלטות בית המשפט בעניין "מילים שירותי כתיבה ותרגום בע"מ" ו"איי פוינט מערכות בע"מ" ובהמשך להחלטתנו בעניין טרנס טייטלס בע"מ לא ניתן לקבל את הערר של העורר.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

העורר יישא בהוצאות המשיב בסך 1,500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 30.4.2018.

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

**בפני חברי ועדת הערר:**

**יו"ר: עו"ד אלון צדוק**

**חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי**

**חבר: עו"ד גדי טל**

**העורר: ברקוביץ שלמה**

**נגד**

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

### החלטה

עניינו של ערר זה נכס ברחוב מנדלשטם 10 בתל אביב.

בסופו של הדיון וכפי שעולה מסיכומי העורר מעלה העורר את הטענות הבאות:

- הפחתת שטח בגודל 2.75 מ"ר מסך השטחים המחויבים בטענה כי מדובר בשטח שאינו בר חיוב.
- שטח של 62.92 מ"ר בטענה כי יש לסווגו כמרפסת גג.
- חיוב המרתף שבקומה מינוס 1 בשטח של 75% משטחו בלבד בהתאם להוראות פסק הדין בעניין "חרחס".
- ביטול חיוב שטח של 57.26 מ"ר שסווג כמרפסת גן.

המשיב דחה את טענות העורר בנימוק שהמרפסת בשטח של 2.75 מ"ר הינה שטח בר חיוב, שהנכס נשוא המחלוקת בשטח של 62.92 מ"ר מחויב בארנונה כחלק משטח הנכס בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה כמרפסת וכי המרפסת אינה עונה על התנאים שקבועים בסעיף 1.3.1 (ו) לצו הארנונה.

ביחס לקומת המרתף שב המשיב על עמדתו לפיה ועדת הערר אינה מחויבת על פי הוראות פסק הדין בעניין חרחס אך טען כי ממילא הנכס נשוא המחלוקת אינו עומד בתנאי פסק הדין בעניין חרחס.

ביחס לקרקע שחויבה בסיווג מרפסת גן קיבל המשיב את טענות העורר וביטל את החיובים.

**שטח של 2.75 מ"ר:**

בתצהירו טען העורר כי מדובר בשטח שאינו בר חיוב ולא במרפסת. הוא צירף לתצהירו תמונה המתארת את הנכס. בחקירתו השיב כי מדובר בחלק מהבניין אך אין גישה למרפסת זו משטח הנכס שלו. עד המשיב התייחס אף הוא בחקירתו לנכס וטען כי מדובר במרפסת בבליטה של כ 40 ס"מ מהבניין.

עיינו בתמונה שצורפה לתצהיר העורר ובעדויות עדי הצדדים והגענו למסקנה כי דין טענת העורר בעניין נכס זה להידחות.

השטח עונה להגדרת בניין על פי סעיף 1.3.1 ב' ואין נפקות לטענת העורר כי הוא אינו עושה שימוש במרפסת. מדובר במרפסת צרה, אשר לא ניתן לשבת בה או לשהות בה אך היא משמשת את הדירה בצורה מוגבלת וגם העורר מודה כי מהווה חלק מהבניין.

סיווג שטח של 62.92 בסיווג מרפסת גג:

סעיף 1.3.1 (ו) לצו הארנונה קובע:

**"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 שלהן יותר ממפלס אחד), למעט מרפסות."**

המשיב טען אין מחלוקת שאין מדובר בנכס ברום הבניין וכי מעליה גג המוצמד לדירת העורר. העורר טוען כי "אמנם קיימת קומת גג מעל לקומת מפלס הבניינים אולם גודלה קטן יותר משטח קומת מפלס הבניינים.

האם רק נכס הנמצא בשטח העליון של בניין יוכל להיחשב גג לצרכי ארנונה או גם מרפסת פתוחה אשר מעליה אין המשך לבניין ( גם אם אינה בקומה האחרונה) תיחשב מרפסת גג.

מיותר לציין כי להכרעה בסוגיה זו משמעות נכבדת שכן תשלומי ארנונה בגין מרפסת גג נמוכים יותר מתשלומי ארנונה עבור מרפסת שאינה מרפסת גג.

לאחר עיון בחומר הראיות ולאחר ששמענו את עד העוררים, הגענו למסקנה כי במחלוקת המוגדרת כאמור לעיל בין העוררים למשיב הצדק עם המשיב.

הגענו למסקנה כי מיקומה של המרפסת בקומת הבניינים כאשר מעליה יש קומה נוספת שבה יש שני חדרים ומעליהם שוב גג ולא בחלק המכסה העליון של הבניין, כלומר על גג הבניין אינו מאפשר לראות בה חלק מגג צמוד כי אם במרפסת ברת חיוב.

העורר אינו מתכחש לכך שהנכס אינו בקומת העל של הבניין.

פרשנות מילולית של הגדרת "גג" מתייחסת לחלק העליון המכסה בניין. מכסה עליון או קו עליון.

במילון אבן שושן מוגדר גג: " המכסה העליון בבניין".

מקום בו אין מחלוקת מילולית אין צורך להידרש לפרשנות מהפסיקה או דברי חקיקה נוספים. עיון בראיות ובדוח ממצאי הביקורת מחזק את הרושם כי אין מדובר בגג כי אם במרפסת.

מכל האמור לעיל דין הערר בסעיף זה להידחות.

סיווג המרתף שבקומה מינוס 1 בשטח של 75% משטחו בלבד בהתאם להוראות פסק הדין בעניין "חרחס":

העורר מבקש ליהנות מהחלטת בית המשפט בעניין חרחס ולקבוע תעריף מופחת למרתף.

המשיב מתנגד (ולא בפעם הראשונה) להפניה לפסק הדין בעניין חרחס אשר בגינו תלוי ועומד ערעור. אמרנו, ולא פעם, כי איננו מקבלים את עמדתו של המשיב אשר ככל שנהפוך בה עומדת בסתירה להוראות חוק יסוד: החקיקה ואנו רואים את ועדת הערר ככפופה להחלטות בית המשפט כל עוד לא נהפכו על ידי ערכאה גבוהה יותר.

לגופו של עניין טען המשיב כי הנכס נשוא הערר אינו תואם לקביעה שנקבעה על ידי בית המשפט בפרשת חרחס שכן במקרה שלנו אין מדובר במרתף בבית פרטי כי אם בשטח עיקרי בו נעשה שימוש עיקרי שאינו מזכה לפטור מארנונה.

בפרשת חרחס עשתה העוררת שימוש במרתף שבנתה בהתאם להיתר בנייה אשר שימש לאחסון והגישה אליו הייתה מדירת העוררת

במקרה שבפנינו מדובר בקומה עצמאית שאינה משרתת קומה אחרת, העורר אישר זאת בחקירתו. מדובר ביחידה המשמשת למגורים בעלת כניסה נפרדת מחדר המדרגות ליד המעלית.

בנסיבות אלה, אין צורך להידרש להשלכות המשפטיות של החלטת בית המשפט בעניין חרחס כיון שאין הנכס נשוא הערר דומה לנכס שנדון בעניין חרחס ולא מדובר הלכה למעשה במרתף בכלל ו/או במרתף במשמעות פסד הדין בעניין חרחס בפרט.

מכל האמור לעיל ידן הערר להידחות.

העורר יישא בהוצאות המשיב בסך 500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 30.4.2018.

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

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק