

218

מס' ערר 140008961

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

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

העוררת: תל ישראל בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העוררת הגישה ערר בשל חיובה בארנונה בגין נכס ברחוב תושיה 9 בתל אביב.

העוררת מבקשת לבטל את רישומה כמחזיקה בנכס מיום 26.12.2012 אשר בוצע בעקבות הודעתה של השוכרת מרטין מלכה כפי שנמסרה למשיב.

העוררת הינה בעלי זכויות החכירה בנכס ובפסק דין שניתן ביום 26.7.2012 על ידי בית משפט השלום בתל אביב נקבע כי חכירת המשנה לפיה תכרו בני הזוג מרטין את הנכס מהעוררת פקעה ביום 1.9.2010.

העוררת טענה כי הגברת מרטין, על אף שהודיעה למשיב על חדילת חזקה בנכס וחרף הוראות פסה"ד הדין הנ"ל של בית משפט השלום, השכירה את הנכס לשנתיים ליצחק כהן על פי הסכם שכירות מיום 24.6.2011.

המשיב טוען כי פעל בהתאם להוראות החוק כאשר בעקבות הודעת הגבי' מרטין הפסיק את רישומה כמחזיקה בנכס והעביר אותו על שם בעלת זכויות החכירה בנכס. עוד טוען המשיב כי פסק דינו של בית משפט השלום בתל אביב הנזכר לעיל אינו דן בשאלת החזקה בנכס ואינו מעלה או מוריד לעניין קביעת המתזיק בנכס על פי דיני הארנונה.

בדיון המקדמי ביום 11.9.2013 קבענו כי לדיון מקדמי נוסף שייקבע, יוזמן הצד השלישי יצחק כהן אשר עלול להיפגע מהחלטת ועדת הערר.

ביום 9.10.2013 התייצבה הגבי' רויטל מרדכי כנציגתו של יצחק מרדכי והתייחסה לטענות לפיהן על פי הסכם השכירות בין יצחק כהן למלכה מרטין, שכר יצחק כהן את הנכס בשנת 2011 לתקופה של שנתיים.

נציגת הצד השלישי לא כפרה בכך שעל פי הסכם השכירות אכן הושכר הנכס ליצחק כהן אך הסבירה כי בעקבות פסק הדין של בית משפט השלום שקבע כי פקעו זכויות החכירה של גבי' מרטין נפסקה ההתקשרות ביו הצדדים:

**"ב 2/2/2012 קיבלנו ממלכה מרטין את פרוטוקול הדיון בבית המשפט בינה לבין העוררת תוך שהיא מסבירה לנו שיש לה בעיה עם העוררת ובעקבות פרוטוקול זה ועוד לפני כן הפסקנו את השיפוט ואמרנו למלכה מרטין שתעביר את הארנונה על שמה.. השיפוט בנכס נמשך כחצי שנה וכשהבנו שיש בעיה הפסקנו את השיפוט ועזבנו את הנכס".**

המחלוקת בין העוררת למשיב מתייחסת לתקופה שמתחילה כאמור ביום 26.12.2012 עת נמסרה ההודעה על חדילת חזקה על ידי מלכה מרטין.

בהחלטתנו מיום 1.1.2014 לאחר כמה בקשות לארכה מהצדדים קבענו כי בתיק תשמענה ראיות וכי העוררת תזמן, במידת הצורך, את הגברת מלכה מרטין להעיד בפני הרכב ועדת הערר.

ביום 1.4.2014 נשמעו הראיות בפנינו.

לדיון התייצבה הגברת מלכה מרטין כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו.

הגברת מרטין העידה כי היא שביקשה מבא כוחה להודיע לעירייה על חדילת חזקה בנכס ביום 26.12.2012.

היא אישרה כי: "לפני שהיה משפט חתמתי על חוזה שכירות ע/1 עם יצחק כהן וכתבתי בחוזה שהנכס בחכירה והנכס במשפטים ואם תהיה בעיה הכל כפוף לדיון בבית משפט"

"לא קיבלתי את דמי השכירות לשנתיים מראש, אלא לשנה מראש, החוזה עם יצחק כהן היה לשנה אחת בלבד... השוכר שילם לשנה מראש ונתן פיקדון ע"ס 7500 ₪ להבטיח את החובות. לא החזרתי לו את הפיקדון כי אין לי שום קשר איתו"..

הגב' טובה קרן העידה מטעם העוררת והסבירה כי המחלוקת המשפטית שהתבררה בין העוררת לבין הצד השלישי נגעה לטיב זכויותיה אך לא להחזקתה בנכס וכי הצד השלישי לא החזיר חזקה בנכס לעוררת.

"להבנתי המחזיק הוא יצחק כהן. הזכויות שייכות לנו... אינני מודעת לעדותה של הגב' מרדכי מטעמו של יצחק כהן כפי שנמסרה לפני הוועדה ביום 9.10.13.....".

אין מחלוקת על העובדות כדלקמן:

העוררת הינה בעלת זכויות החכירה בנכס, בכפוף למעמד זכויות אלה בהתאם למערכת היחסים בינה לבין המחכירה ומבלי שנקבע כאן, בהחלטתנו זו, כל קביעה שיש בה בכדי להשליך על המחלוקת בין העוררת לבין המחכירה.

זכויות חכירת המשנה של החוכרים מלכה מרטין ויעקב מרטין פקעו ביום 1.9.2010 בהתאם לפסק דינו של בית משפט השלום בה"פ 6055-12-11 מיום 26.7.2012.

הגב' מלכה מרטין חתמה ביום 24.6.2011 על הסכם שכירות עם יצחק כהן (ראה ע/1) לתקופה של 24 חודשים מיום 1.7.2011 ועד ליום 30.6.2013.

דמי השכירות לשנת השכירות הראשונה שולמו למלכה מרטין ואף פיקדון בגובה 3 חודשי שכירות להבטחת תשלום החובות.

יצחק כהן עזב את המושכר לטענת נציגתו במהלך חודש פברואר 2012.

ביום 26.12.2012 מסרה הגב' מלכה מרטין הודעה למשיב על חדילת חזקה בנכס.

השתלשלות הדברים המתוארת לעיל או התנהלות כדוגמתה הן אלו שעמדו ככל הנראה בפני המחוקק עת קבע את ההסדרים החוקיים המפורטים בסעיפים 325-326 לפקודת העיריות וזאת בכדי למנוע מהמשיב לעסוק באימות הצהרות ו/או עימות בין מחזיק לבין משכיר נכס ובכדי להקל עם נישומים באשר לדרך למסירת הודעות על חדילת חזקה או חילופי מתזיקים.

הכלים העומדים בפני ועדת הערר לברור עובדתי של השאלות הנוגעות לטענת איני מחזיק אינם עומדים לרשותו של המשיב בכל מקרה בו מתקבלת אצלו הודעה על חדילת חזקה וודאי שלא במקרה כדוגמת המקרה דנן בו מעורבות ערכאות משפטיות נוספות.

על סמך העדויות שנשמעו בפנינו הננו קובעים כי יצחק כהן החזיק בנכס עד לחודש פברואר 2012, או בסמוך לכך. עוד עולה מהראיות כי העוררת לא הרימה את הנטל הכבד המוטל עליה ולא הוכיחה כי יצחק כהן או גב' מרטיין החזיקו בנכס לאחר יום 26.12.2012.

מהראיות שהוצגו לנו על ידי העוררת ומעדות עדת העוררת לא השתכנענו כי נמנעה ממנה החזקה בנכס במיוחד לאור פסק הדין של בית משפט השלום ולאור הראיות שנשמעו באשר לכך שמר יצחק כהן לא החזיק עוד בנכס בתקופה שלאחר יום 26.12.2012 (שכן הוכח כי הוא עזב את הנכס בחודש 2/2012 כאמור, והוכח כי הגב' מלכה מרטיין לא הייתה עוד בנכס ולא ביקרה בו מאז שנת 2011).

על פי המסגרת החוקית שנקבעה בדיני הארנונה ועל בסיסה מכלכל המשיב את פעולותיו. הוא אינו נדרש לבחון לעומק את תוכן של ההודעות המוגשות לו במסגרת מסמכים שמצרפים מחזיקים להודעות הנמסרות על ידם בעניין החזקת נכס או חדילת חזקה שכזו.

הגם שבמסגרת טענותיה וסיכומיה מעלה העוררת טענות באשר להתנהלות המשיב הרי שאין בהן בכדי להפוך את נטל ההוכחה או הנטל לחוב בארנונה.

הציבור ייצא ניזוק אם החובה לברר כל סכסוך בין שותפים תתגלגל לפתחה של הרשות הגובה. במיוחד נכונים הדברים לאור מסכת היחסים המורכבת בין העוררת לבין הגברת מלכה מרטיין כפי שהוצגה לנו. לא כל שכן מערכת היחסים בין הגב' מרטיין לבין יצחק כהן.

בע"מ 2611/08 **בנימין נ' עיריית תל אביב** נקבע כי מקום בו נמסרה למשיב הודעה בדבר חילופי חזקה הרי שהמשיב מוסמך ומחויב לחדול מלחייב את המחזיק היוצא. סעיף 325 לפקודת העיריות אינו מטיל חובה על המשיב לבדוק את תוכן ההודעות או מהימנותן ולהפך, מטרת סעיפים 325-326 הייתה ועודנה להקל על המשיב.

בית המשפט מתייחס בעניין בנימין הנ"ל לנטל המוטל על המשיב (העורר בענייננו גורס כי הנטל על המשיב לבחון את מהימנות ההודעה של המחזיק על חדילת החזקה ו/או את הסכם השכירות בינו לבין המחזיק). בית המשפט מסכם את המצב המשפטי בעניין זה כדלקמן:

**לטענת המערער היה על המשיבה לבדוק נוכח פנייתו, מיהו המחזיק בנכס. אין בידינו לקבל טענה זו. סעיף 325 לפקודת העיריות מטיל על הבעלים או על המחזיק למסור הודעה לעירייה בדבר חילופי החזקה ובעלות, ומשניתנה הודעה זו "לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה". על תכלית ההסדר עמד בית משפט זה:**

**"הנה, מטרתם של סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה" (בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (לא פורסם) (השופט דנציגר), וראו גם חוות דעתה של השופטת פרוקצ'יה (להלן פרשת דור אנרגיה - חיפה)).**

ועוד:

**"העיקרון הבסיסי של חיוב הארנונה הוא שהחיוב יושת על המחזיק בנכס (ס' 8 לחוק ההסדרים). תכליתו של סעיף 325 לפקודת העיריות הינה להעביר את נטל ההודעה על שינוי חזקה אל המחזיק העוזב. הוראה זו נועדה להקל על הרשות לגבות את מיסי הארנונה בלא שתידרש לעקוב בעצמה אחר השינויים בחזקה..." (בר"מ 1962/06 כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה (לא פורסם) (השופטת נאור)).**

ההלכה הפסוקה היא כאמור ברורה, מקום בו נמסרה למשיב הודעה בדבר חילופי חזקה הרי שהמשיב מחויב לחדול מחיוב המחזיק היוצא. סעיף 325 לפקודת העיריות ברור וחד משמעי. העוררת לא הרימה את הנטל הכבד המוטל על כתפי נישום המבקש לקבוע כי אין לראות בו מחזיק על אף הוראות סעיף 325 לפקודת העיריות, והיא לא הוכיחה כי יש לסטות מהכלל הנ"ל ביחס לתקופה שלאחר יום 26.12.2012 כפי שפורט לעיל.

לאור העובדות ששמענו כמתואר לעיל הרי שלא מצאנו מקום לדון בטענתה של העוררת בעניין תקפות הודעתה של הגב' מלכה מרטין על חדילת חזקה (לאור העובדה שבעלה אינו חתום על הודעה זו) שכן הודעת חדילת החזקה שנמסרה למשיב ע"י ב"כ הגב' מרטין בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות התבססה בין השאר גם על פסק הדין של בית משפט השלום בה"פ 6055-12-11 אשר קבע כי "פקעו זכויות המשיבים", כלומר פקעו זכויות מרטין יעקב ומרטין מלכה ועל כן, אין לקבל את טענת העוררת כי המשיב היה מנוע מלקבל את הודעת חדילת החזקה ביחס למרטין יעקב בשל העובדה שבנסח המקרקעין רשומה הערה כלשהי בדבר צו ניהול נכסים.

ראוי כי המחלוקת בין מלכה מרטין ו/או יעקב מרטין לבין העוררת תתנהל בערכאות המתאימות לכך (כפי שהיא אכן התנהלה) ולא בפני ועדת הערר ו/או באמצעות המשיב.

מכל האמור לעיל הננו מגיעים למסקנה כי יש לדחות את הערר.

משלא נתבקשנו לעשות כך אין צו להוצאות.

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

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

מיום מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין

בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

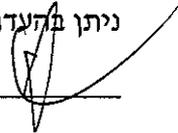


חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

ניתן בהעדר הצדדים היום 28/7/14



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ח באב תשע"ד  
04.08.2014  
מספר ערר : 140010431 / 11:00  
מספר ועדה: 11039

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים יימפור שמואל, חיימפור תמי

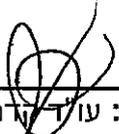
נגד  
מהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהסכמת המשיב הנכס נשוא הערר ששטחו 31 מ"ר בכתובת זבולון 32 יסווג בתעריף "בית מלאכה"  
החל מיום 1/1/2014.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.08.2014.

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

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ח באב תשע"ד  
04.08.2014  
מספר ערר : 140010311 / 12:42  
140010755  
מספר ועדה: 11039

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: זיתוני יעקב

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

כפי שהצהירה בתו של העורר, העורר מחזיק בנכס מספר 2000342914 ובהסכמת המשיב החיוב של העורר יהיה בגין נכס זה. ביחד ולחוד עם אמו הגב' נעומי זיתוני. בנסיבות העניין ולאור העובדה כי המשיב הסתמך על חקירות שנערכו על ידו ולאחר מכן התקבלו טיעונים מטעם העורר לא נחייב בהוצאות הגם שהיה גם מקום לבחון את העובדות והטענות טרם הדין.

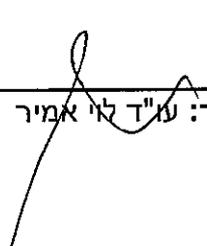
ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 04.08.2014.

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

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

תאריך : ח באב תשע"ד  
04.08.2014  
מספר ערר : 140010441 / 13:12  
מספר ועדה : 11039

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ז'נוב אוקסנה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

בהסכמת הצדדים יוענק פטור לנכס לא ראוי לשימוש החל מיום 3.3.14 מועד הפנייה עד ליום 2.5.14.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.08.2014.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : י באב תשע"ד  
06.08.2014  
מספר ערר : 140010464 / 11:22  
מספר ועדה : 11040

בפני חברי ועדת הערר:

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

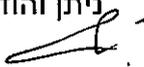
העורר: ששון אברהם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

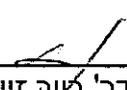
### החלטה

במסגרת הערר טען העורר כי דירה מספר 7 היא דירה לא גמורה וניתן עליה פטור לתשלום ארנונה. העורר ביקש להעביר תשלום ארנונה ששולם בגין דירה זו על חשבון חוב בגין דירה מספר 8 בבנין. בדיון הובהר לנו כי התשלום בגין הדירה מספר 7 בוצע בהתייחס לשנת 2010 או בסמוך לכך. העורר לא פנה בעניין ביצוע התשלום בטענה לפטור כלשהו בסמוך למועד החיוב, אלא בחלוף שנים. לא הוכח בפנינו כי הדירה הייתה פטורה מתשלום ארנונה בתקופה בגינה טוען העורר כי לא היה צריך לשלם ארנונה. ככל שהדירה לא הושלמה באותה עת והייתה פטורה מתשלום ארנונה מטבע הדברים היא לא הייתה מחויבת, אולם לא כך הדבר וחזקה כי חויבה כדין. בכל מקרה טענות העורר הועלו באיחור ובאופן קיצוני, שנים לאחר החיוב וביצוע התשלום. כמו כן הוועדה אינה מוסמכת לדון בענייני גביה ובכלל זה העברת חיוב או תשלום שבוצע בין נכסים. בנסיבות העניין הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 06.08.2014 <sup>בשם</sup> 

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

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : י באב תשע"ד  
06.08.2014  
מספר ערר : 140010461 / 13:01  
מספר ועדה : 11040

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררות: כ.ל. בננה יזמות והפקות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העוררת זומנה לדין שנקבע להיום עפ"י אישור המסירה המצוי בתיק מיום 20/5/14.  
העוררת טענה בערר כי יש לסווג את פעילותה כתעשייה ומלאכה.  
משלא התייצבה העוררת לדין, אנו מוחקים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 06.08.2014.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : י באב תשע"ד  
06.08.2014  
מספר ערר : 140004661 / 13:29  
מספר ועדה : 11040

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מגה קמעונאות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

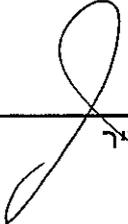
בהסכמת ב"כ הצדדים הערר יימחק תוך שמירת זכויות הצדדים, כאשר לעוררת תהיה אפשרות לפנות לאחר שיינתן פס"ד ע"י ביהמ"ש העליון בעניין דיזינהויז והמשיב לא יעלה טענת שיהוי בגין התקופה עד למועד מתן פסה"ד כאמור.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.08.2014.

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, רוח

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ערר 140008865

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

קדם חזי

העורר:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערעור דנו, הינו נכס ברחוב שוקן 27, תל אביב (ח-ן 2000308407) (להלן: "הנכס").

## 2. תמצית טיעוני העורר

- 2.1. העורר מפעיל בנכס עסק בשם כתר דוד גלרי בע"מ, בו הוא ועובדותיו עוסקות בייצור, גימור, והרכבת תכשיטים, יהלומים ומוצרי יודאיקה, אריזתם ושליחתם לחנויות באזור המרכז והדרום.
- 2.2. העסק אותו מנהל העורר אינו חדש, והוא מסווג מזה שנים כ"בית מלאכה".
- 2.3. העורר לא נכח בביקורת שנערכה מטעם המשיב, אשר לא תואמה עם העורר, ולכן לא היה ביכולתו לפרוס את התמונה לאשורה בפני החוקר.
- 2.4. החוקר מטעם המשיב, צילם רק חלקים מהעסק המתאימים לתוצאה אליה הגיע, ולא צילם כלל את עמדת חומרי הגלם ואת שאר החומרים והמוצרים המיוצרים ו/או מורכבים בנכס, כמו גם שולחנות המשמשים להצבת ההזמנות של חומרי הגלם, הדבקת התכשיטים, אריזתם וכו'.
- 2.5. תמונות שהציג העורר כנספח לתצהירו, מעידות על ייצורם של תכשיטים בנכס.
- 2.6. העורר גם הפנה לשולחנות (שלא צולמו, כמובן ע"י המודד) המשמשים את בית עסקו לצורך הדבקת התכשיטים.
- 2.7. רוב ההזמנות והמכירות נעשות דרך האינטרנט וטלפונית עפ"י תמונות שמופיעות בחוברות שמפיצות החברות שבית העסק עובד עימם, כמו חברת החשמל, המשטרה, הסתדרות המורים וכו'.
- 2.8. בעסק נמכרים גם מוצרי ים המלח, כאשר השיווק למוצרי ים המלח ולתכשיטים נעשה במשותף.
- 2.9. כל עובדי העסק לרבות העורר, עושים הכל ומייצרים את המוצרים בעצמם. העורר מעצב תכשיטים, משרטט ומעביר את השרטוטים למודליסט שהוא פרילנסר, המייצר את הגומי שמועבר לבית היציקה, כאשר בנכס מבוצעים שיופים והדבקות של המוצרים.
- 2.10. הפעילות הייצורית כוללת הדבקות, שזירה, שיבוץ וגימור של התכשיטים. בנוסף נארזים קיטים של מוצרי הקוסמטיקה.
- 2.11. טענות העורר נתמכו בעדויות העורר ועובדת שלו, כמו גם בתמונות מאזורים שמשום מה לא צולמו על ידי החוקר מטעם המשיב.
- 2.12. על פי הלכת ביהמ"ש העליון בבר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ, תק-על 2010(4), 2821 (2010) (להלן: "עניין מישל מרסייה") לא נדרשת כלל פעילות ייצורית או יצרנית כדי להביא עסק כלשהוא כך שיחסה תחת ההגדרה של "בית מלאכה".

2.13. על אחת כמה וכמה, ובבחינת קל וחומר, בן בנו של קל וחומר כי עסקו של העורר, העוסק בייצור, הדבקה, שיוף ואריזה של תכשיטים ויודאיקה – מקיים גם מקיים את הגדרת המונח "בית מלאכה".

על פי הלכת בהמ"ש העליון בעניין מרסייה, אם מתעורר ספק כלשהוא בין השייך השיורי ובין השייך הספציפי כדוגמת שיוך, "בית המלאכה" – עלינו להעדיף את השייך הספציפי.

### 3. תמצית טיעוני המשיב

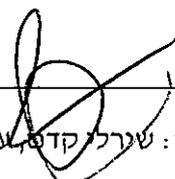
- 3.1. מדו"ח הביקורת עולה כי "במקום נראו: מספר עמדות מחשב, טלפונים, מכונות צילום, ארונות עם קלסרים, חנוכיות, שטיחים, כדים, מוצרי חרס, מוצרי קוסמטיקה, כספות, שירותים. לדברי הלקוח הנכס משמש כמשרד של חברת כתרו דוד גאלרי בע"מ המתמחה במכירת מוצרי קוסמטיקה, תכשיטים ועתיקות בעין בוקק בים המלח..."
- 3.2. מן התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת אכן נראה כי המקום משמש, לפחות ברובו, כמשרד ובכל מקרה לא כבית מלאכה(!) ניתן לראות שולחנות משרדיים, מחשבים, קלסרים רבים. ניתן אמנם לראות בנוסף כלי חרס ומוצרי יודאיקה, אך נראה דווקא כי מדובר במוצרים מוגמרים ולא בחומרי גלם, כטענת העורר, ומכל מקום לא נראתה פעילות ייצורית במקום או כזו שנעשית ב"בית מלאכה".
- 3.3. בעדותו, הפריך חוקר החוץ, את טענת העורר כי כביכול לא כל שטח הנכס צולם או שצולם באופן מגמתי והבהיר, למעשה, את ההיפך.
- 3.4. בניגוד לנטען בסיכומי העורר אין חובה לתאם ביקורת מראש. ביקורת הפתע נועדה בדיוק למנוע מצב בו נעשית הכנה או העמדה של הנכס לצורך הביקורת.
- 3.5. יש להעדיף, על פי דיני הראיות, את אמירתה הספונטנית של אתי לחוקר החוץ במהלך ביקורת שנערכה ללא תיאום מראש, על פני דבריה הזהירים והמחושבים שנוסחו תחת הנחייה קפדנית ויד מכוונת במסגרת תצהירה.
- 3.6. החשבוניות שהציג העורר אינן תומכות בגרסתו, שכן ניתן ללמוד מהן כי חלק גדול מן המוצרים שרוכש העורר הם מוצרי קוסמטיקה מוגמרים שמוכר העורר בנכס. כן נראה כי העורר רוכש תכשיטים מוגמרים למכירה.
- 3.7. לכל היותר, ייתכן כי העורר עוסק בשיבוץ אבנים בחלק מן התכשיטים שהוא רוכש, אולם לא הוכח כלל באיזה היקף מדובר ומהו פילוג העיסוקים המעורבים בנכס.
- 3.8. מן התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת עולה כי החלק הארי של הפעילות היא פעילות משרדית ושיווק ומכירה של מוצרים מוגמרים ולכל היותר הנחת תכשיטים בתוך שקיות / אריזות.
- 3.9. בבואנו לנתח את המושג "מלאכה", עלינו לתת משקל משמעותי לתכלית ההקלה, ולהיזהר מהרחבת יתר של המושג, אשר אינה תואמת את מטרות המחוקק בקבעו את ההקלה האמורה, ועשויה בסופו של יום לפגוע ביתר הנישומים בעיר.

- 3.10. עסקו של העורר אינו זכאי לסיווג "מלאכה", זאת במיוחד לאור ההתפתחויות שחלו בעניין מרסייה.
- 3.11. על פי פסק הדין בעניין מרסייה, על מנת להיכנס לגדר הסיווג "מלאכה" יש לבחון באם הפעילות בנכס עונה על ההגדרה המילונית של "מלאכה", ועל תכליתה של ההקלה בארנונה.
- 3.12. על פי משנתו והוראתו של בית המשפט העליון אין להתיר פרשנות רחבה מדי של המונח "בית מלאכה". פרשנות רחבה שכזו תפרוץ את הסכר ותחטא, כאמור, לתכלית ההקלה המיסויית שניתנת לבעלי המלאכה מטעמים סוציאליים.
- 3.13. על העורר היה להוכיח כי עיקר עיסוקו בנכס הינו בעבודת כפיים במלאכת אומנות מסוימת. ברם, זאת לא הצליח העורר להוכיח. נהפוך הוא, עיקר פעילותה של העוררת הינה מסחרית, כמפורט לעיל ולא יכולה להיכנס ולו בדוחק לגדר הגדרת המושג "בית מלאכה".
- 3.14. ודוק: גם אם חלק מינורי של הפעילות היא של הדבקות אבנים ושיוף תכשיטים, הרי שעל פי ההלכה הפסוקה, הטפל הולך אחר העיקר.
- 3.15. למען הזהירות בלבד וחרף העובדה כי העורר לא טען כי מדובר במתקן רב תכליתי שיש לפצלו לסיווגים שונים – וזאת לא בכדי – מובהר כי מדובר בחלל אחד בעל כניסה אחת הפועל תחת מהות אחת ומשרת תכלית אחת, וראה לעניין זה בע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה וח' נ' עיריית ראשון לציון, תק-על 2003(1), 1478, 1481 (2003).
- 3.16. המשיב יוסיף ויטען, כי גם לו היתה יכולה להתקבל הטענה (אשר, כאמור, כלל לא נטענה מפי העורר) כי מדובר ב"מתקן רב תכליתי" אשר יש לפצל בין חלקיו השונים לצורך סיווגם לעניין הארנונה, הרי שמוטל הנטל על העורר לצרף תשריט מדידות המעיד על כל חלקיו של השלם ושטחם המדויק של כל חלק והשימוש הנעשה בו. בהעדר טענה כזו מפי העורר או ראייה לאפשרות לפיצול הנכס – אין גם לילך בדרך זו.
- 3.17. אם בכך לא די, הרי שביום 31.10.12 ניתן, כאמור, אישור השרים השופך אור על הסיווג הקיים בסעיף 3.2 לצו הארנונה ("בניינים שאינם משמשים למגורים") ומבהיר, ברחל בתך הקטנה, כי בצלו חוסים, בין היתר, "משרדים, שירותים ומסחר". בנסיבות אלו, יטען המשיב, אין מקום להחיל בענייננו, על נכסו של העורר שהינו עסקי בטיבו ובמהותו, כמפורט לעיל, את הסיווג "בתי מלאכה" אשר התעריף הנמוך בצדו.

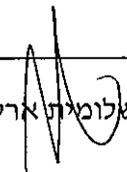
#### 4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.
- 4.2. לאחר שניתחנו את המבחנים שנקבעו בעניין מרסייה ובכללם מבחן הפירוש המילוני, מבחן תכלית החוק (מבחן אחדות הפרשנות אינו רלוונטי לענייננו), אנו סבורים, בניגוד לעמדת המשיב, כי ניתן היה לסווג חלק מהפעילות בנכס כמלאכה.

- 4.3. עם זאת, הגם שחלק מן העבודות המבוצעות בנכס יכולות להיחשב כעבודות כפיים ולהיות מסווגות כמלאכה, הרי חלק לא מבוטל מן הפעילות בנכס, כגון אריזת קיטים של מוצרי קוסמטיקה וביצוע מכירות בין של מוצרי קוסמטיקה ובין של מוצרי יודאיקה ותכשיטים, הינם בבחינת מסחר, ואינם עונים להגדרה של "מלאכה".
- 4.4. לאור העובדות כפי שהוצגו בפנינו, אנו סבורים כי בנכס מבוצעת פעילות משולבת של מלאכה ומסחר.
- 4.5. העורר בסיכומיו שם יהבו על הטיעון כי עסקינן בנכס שיש לסווגו כמלאכה, והתעלם כליל מהעיסוק במסחר בנכס. לא עלתה בפנינו הטענה, וממילא גם לא הובאה כל ראיה כי העיסוק במסחר המתנהל בנכס, טפל לעיסוק במלאכה, או כי מדובר במתקן רב תכליתי, שיש לפצלו לסיווגים שונים.
- 4.6. משלא הוצגו בפנינו כל ראיות באשר לגודלו של השטח בו מתקיימת פעילות של מלאכה לעומת גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות אחרת, ומשלא הוצגו בפנינו כל ראיות, כי מבחינה מהותית פעילות המלאכה היא החלק העיקרי של הפעילות המתבצעת בנכס, אין בידינו להידרש לשאלה זו, ועל כן אנו נאלצים לדחות את הערר.
- 4.7. אין בדחיה של ערר זה כדי למנוע מהעורר להוכיח, בשנים הבאות, אם אכן כך הדבר, כי העיסוק במסחר טפל לעיסוק במלאכה, ואו כי ניתן לפצל את הנכס לשימושיו השונים.
- 4.8. אשר על כן ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.
5. 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.
6. 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.
7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 7/8/2014.

  
 חברה: שירל קדוש, עו"ד

  
 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

  
 יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

ערר 140010342

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

נטו מלינדה סחר בע"מ

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה עיריית תל - אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערר דנן, הינו נכס המותזק על ידי העוררת ברחוב היתד 3 בתל אביב, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000359472 (ח-ן לקוח 10274835) (להלן: "הנכס").

## 2. העובדות הצריכות לעניין

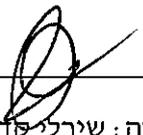
- 2.1. ביום 27.1.14 הגישה העוררת השגה בה טענה, כי יש לסווג את הנכס בסיווג מחסנים. (להלן: "ההשגה").
- 2.2. ביום 17.2.14 דחה המשיב את טענות העוררת שבהשגה הראשונה, בקבעו, כי הגם שעסקינן במחסן, הרי אין הוא עומד בקריטריונים לסיווגו כמחסן על פי צו הארנונה, בין השאר מחמת שאינו משמש לאחסנה בלבד, שכן מתבצעת מהנכס פעילות שיווק והפצה. המשיב העמיד את העוררת על זכותה לערור על החלטתו. (להלן: "החלטת המשיב בהשגה").
- 2.3. לאחר קבלת תשובת המשיב להשגה, ביום 19.3.14 פנו באי כח העוררת למשיב במכתב נוסף, שהיווה, כך לטענת העוררת במכתבה האמור, המשך להשגה הראשונה, ותשובה לתשובת המשיב להשגה הראשונה, מיום 17.2.14. (להלן: "הפנייה השנייה").
- 2.4. בפנייה השנייה, טענה העוררת, כי לאחר בחינת הדברים בשנית, היא מבקשת כי הנכסים יחויבו בסיווג "מלאכה ותעשייה".
- 2.5. ביום 25.3.14 השיב מנהל הארנונה לפנייה השנייה, התייחס אליה כאל השגה ודחה גם אותה. גם בתשובה זו, כתב המשיב כי לעוררת זכות לערור על החלטתו. (להלן: "החלטת המשיב לפנייה השנייה").
- 2.6. ביום 25.3.14 הגישה העוררת ערר על החלטת המשיב בהשגה.
- 2.7. בערר זה טענה העוררת כי לאור לוחות הזמנים הקבועים בדין, היא מגישה את הערר עוד טרם קבלת התשובה לפנייה השנייה.
- 2.8. הגם שהערר התייחס להחלטת המשיב בהשגה, בערר זה חזרה העוררת על טיעוניה שבפניה השנייה, וטענה כי יש לסוג את הנכס בסיווג "מלאכה ותעשייה".
- 2.9. ביום 13.5.14 הגישה העוררת הודעת ערר מתוקנת. יצוין, כי העוררת לא הגישה בקשה לתיקון כתב הערר, לא הבהירה מהי מהות התיקון המבוקש, מדוע מתבקש התיקון וכיוצ"ב.
- 2.10. מעיון בהודעת הערר המתוקנת עולה, כי העוררת התייחסה בהודעת הערר המתוקנת לתשובת המשיב לפנייה השנייה.
- 2.11. יצוין כי העוררת לא הגישה ערר נפרד על תשובת המשיב לפנייה השנייה, והסתפקה בהגשת הודעת ערר מתוקנת, בדרך הקלוקלת שתוארה לעיל.
- 2.12. במסגרת כתב התשובה לערר, טען המשיב כי יש לדחות את הערר על הסף, מחמת הרחבת חזית.
- 2.13. כאמור לעיל, הערר התמקד כל כולו בטענה כי יש לסווג את הנכס בסיווג "מלאכה ותעשייה", בעוד בהשגה טענה העוררת כי יש לסווג את הנכס בסיווג מחסנים.

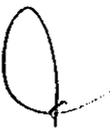
- 2.14. בדיון המקדמי שנערך בפנינו ביום 10.7.14 טען ב"כ העוררת כי לדידו אין מגבלה על מספר ההשגות אותן יכול נישום להגיש בתקופת 90 הימים הקבועה בדיון.
- 2.15. ב"כ המשיב טען, כי היות והחוק קבע כי לאתר 90 יום מקבלת שומה ניתן להגיש השגה, ניתן להגיש השגה אחת, ולא השגות.

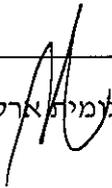
### 3. דיון והכרעה

- 3.1. לאחר ששמענו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות על הסף.
- 3.2. ראשית, כאמור לעיל, העוררת עשתה דין לעצמה הגישה הודעת ערר מתוקנת, ללא קבלת רשות, וללא כל הסבר. כבר משום כך איננו יכולים לקבל את הודעת הערר המתוקנת.
- 3.3. שנית, גם אם צודקת העוררת בגישה כי ניתן להגיש השגה נוספת בתוך תקופת 90 הימים הקבועה בדיון, ואיננו משוכנעים כי כך הדבר, הרי ברי כי היה על העוררת להגיש ערר על החלטה בפנייה השנייה.
- לשיטת העוררת זכאית היתה להגיש שתי השגות. על פי הגיונם של דברים אלה, היה עליה להגיש ערר על כל החלטה שניתנה על ידי המשיב.
- 3.4. באשר להשגה הראשונה – הרי העוררת הגישה ערר, בו הרחיבה החזית וכלל לא התייחסה לטיעונים שהועלו על ידה בהשגה הראשונה, וכבר משום כך נכון לדחות את הערר.
- 3.5. באשר לפנייה השנייה, הרי העוררת לא הגישה כל ערר על החלטת המשיב בפנייה השנייה, ולא ניתן לראות את הודעת הערר המתוקנת, גם אם היינו מקבלים אותה, כהודעת ערר נפרדת.
- 3.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, גם אם היינו מקבלים את הטענה כי ניתן להגיש יותר מהשגה אחת בגין אותה שומה, וכאמור לעיל איננו משוכנעים כי כך הדבר, עמדתנו היא, כי נישום אינו יכול להגיש "השגה חדשה", לאחר שקיבל את תשובת המשיב להשגה הראשונה, ובוודאי שאינו יכול להגיש "השגה חדשה", הכוללת טענות עובדתיות הסותרות את הטענות שהעלה בהשגה הראשונה.
- 3.7. בענייננו בהשגה הראשונה טענה העוררת כי היא מנהלת בנכס מחסן. רק לאחר שבקשתה לסווג את הנכס בסיווג "מחסנים" נדחתה, לא מחמת שאין מדובר במחסן, אלא מחמת שמדובר במחסן שאינו עונה על הקריטריונים המפורטים בצו הארנונה, לקבלת סיווג כמחסן, שינתה העוררת את עמדתה, ולפתע טוענת היא כי עיסוקה בנכס הוא מלאכה ותעשייה.
- 3.8. כפי שלא ניתן להעלות טענות עובדתיות סותרות בהשגה אחת, לא יעלה על הדעת שנישום יגיש השגה נוספת בעילה הסותרת עובדתית את העילה שהגיש בהשגה הראשונה, וזאת כבר אחרי שההשגה הראשונה נדחתה.
4. אשר על כן ולאור כל האמור לעיל, אנו דוחים את הערר על הסף.

5. 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 החלטה.
6. 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.
7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 7/8/2014.

  
 חברה: שירלי קדוש, עו"ד

  
 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

  
 יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

30611105ע

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יא באב תשע"ד  
07.08.2014  
מספר ערר : 140009720 / 13:46  
מספר ועדה : 11041

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

העורר/ת: טלגם רינה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

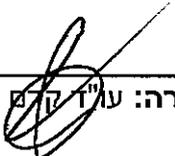
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

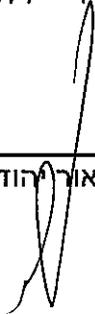
מובהר לעוררת כי היא זכאית להגיש השגה וערר לשנת המס 2015.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.08.2014.

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית:ענת לוי

ערר מס' 140008065

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

העוררת: אוצר מפעלי ים בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל - אביב יפו

- צדדי ג':
1. שבא ים ייצור ושיווק ציוד צלילה בע"מ
  2. גלינה בר בע"מ (בפירוק)

**החלטה**

1. עניינו של הערר דנן הינו שאלת החזקתה של העוררת בנכס המצוי במתחם הנמל 19 ת"א, הרשום בספרי העירייה כנס מס' 2000234080 (להלן: "הנכס"), וזאת לאור הודעת חדילה שנתקבלה אצל מחלקת שומה א' בעיריית תל אביב מאת צד ג' 1 - שבא ים ייצור ושיווק ציוד צלילה בע"מ (להלן: "שבא ים"), שהיתה רשומה כמחזיקה בנכס עד לאותו מועד.
2. בעקבות הודעת החדילה של שבא ים, רשם המשיב את החזקה בנכס על שם הבעלים - היא העוררת.
3. העוררת הגישה השגה בטענה, כי היא איננה מחזיקה בנכס, וכי המחזיקה בנכס היא שבא ים או צד ג' 2 - גלינה בר בע"מ (להלן: "גלינה בר").
4. המשיב דחה את ההשגה, ומשכך הוגש הערר דנן.
5. ביום 24.12.2013 הגישו העוררת והמשיב בקשה משותפת, לצרף את צדדי ג', כצד לערר, וזאת "לצורך בירור מלא של המחלוקת העומדת בפני הועדה הנכבדה, והיות והצדדים האמורים עשויים להיפגע מהחלטתה של הועדה הנכבדה בערר דנן".
6. ביום 26.12.2013 צורפו צדדי ג' לערר.
7. צדדי ג' הגישו בקשות לסילוק הודעות צד ג' שנשלחו כנגדם על הסף.
8. החלטה זו עניינה הבקשה לסילוק על הסף של הודעות צד ג'.
9. **טענות שבא ים**
  - 9.1. ביום 3.4.2014 הגישה שבא ים תשובה להודעה לצד שלישי וכן ביקשה לסלק את ההודעה שהוגשה נגדה, על הסף.
  - 9.2. שבא ים הצטרפה לנימוקי גלינה בר, שהגישה בקשת סילוק במועד מוקדם יותר, כמפורט להלן, וכן הוסיפה, כי נוכח העובדה שמנהל הארנונה נעדר סמכות לדון בהודעה לצד שלישי, גם לוועדת הערר אין סמכות לדון בהודעה לצד שלישי.
  - 9.3. עוד הוסיפה שבא ים, כי המשיב הינו צד להליך הפירוק של גלינה בר (פש"ר מס' 1007/12 המתנהל בבית המשפט המחוזי בתל אביב), במסגרתו ניתנה החלטה על עיכוב ההליכים נגד שבא ים.
  - 9.4. עוד טענה שבא ים, כי בהתאם להסכם הפשרה שנחתם בין העוררת לבין גלינה בר (לו ניתן תוקף של פסק דין), אין בסיס עובדתי לטענה כי שבא ים החזיקה בנכס.
10. **טענות גלינה בר**
  - 10.1. ביום 18.2.2014 הגישה גלינה בר בקשה לסילוק על הסף של ההודעה לצד שלישי שהוגשה נגדה.
  - 10.2. גלינה בר טענה, בין היתר, כי נוכח העובדה שניתן לה צו פירוק, לא ניתן לפתוח בהליך כנגד החברה אלא באישור בית המשפט של הפירוק;

10.3. עוד טענה גלינה בר, כי לא ניתן לשלוח הודעה לצד שלישי בערר; כי תקנות סדר הדין האזרחי חלות על הליכים אזרחיים בלבד ולא על הליכים המתנהלים בפני ועדת הערר, שכן ועדת הערר מוסמכת לדון אך ורק בסכסוכים שבין הרשות המקומית לבין נישום באשר לדרישת תשלום ואינה מוסמכת לדון בטענות של צד ג' שאינו צד ישיר לשומה.

11. אנו אפשרנו לעוררת ולמשיב להשיב לבקשות הסילוק שהוגשו על ידי צדדי ג'.

12. תגובות העוררת התקבלו בימים 18.3.2014 ו-12.5.2014, ותגובת המשיב התקבלה ביום 1.6.2014.

### **13. תגובת העוררת לבקשות הסילוק על הסף של הודעות צד ג'**

13.1. בתגובתה טענה העוררת, כי הבקשה לצירוף צדדי ג' נועדה לצורך בירור מלא של המחלוקות העומדות בפני הועדה לעניין זהות הנישום שהחזיק בפועל בנכס במועדים הרלבנטיים לערר;

13.2. כן טענה העוררת, כי צדדי ג' החזיקו בנכס במועדים הרלבנטיים;

13.3. עוד הוסיפה העוררת, כי ועדת הערר איננה כבולה לסדרי הדין ודיני הראיות הנהוגים בבית המשפט ועל כן רשאית להורות על צירוף צדדים שלישיים לערר.

### **14. תגובת המשיב לבקשות הסילוק על הסף של הודעות צד ג'**

14.1. המשיב טען בתגובתו, כי ועדת הערר אינה כבולה לסדרי הדין, וכי היא רשאית לזמן צדדים נוספים, אשר יועילו לניהול התיק ומתן החלטה צודקת.

14.2. כן הוסיף המשיב וטען, כי נכון היה לצרף את שבא ים, שכן היה ועמדת העוררת תתקבל, עלולה שבא ים להיפגע, שכן המשמעות היא כי הודעת החדילה שהגישה מבוטלת.

14.3. עוד טען המשיב, כי אם לא יצורפו צדדי ג', במידה ותתקבל עמדת העוררת עלול הדבר לגרור את הועדה ואת הצדדים לדיון בערר נוסף, שיוגש על ידי צד ג' בעקבות החלטת הועדה על ביטול ההודעה מטעמה.

14.4. לעמדת המשיב, אין חשיבות להיותה של גלינה בר בפירוק, שכן ההחלטה בערר לא תחול עליה, כיוון שכל שייקבע בערר הוא האם העוררת התזיקה או לא בנכס בתקופה הרלבנטית.

14.5. למרות האמור לעיל, הותיר המשיב את ההחלטה האם להשאיר את צדדי ג' כצדדים להליך לשיקול דעת ועדת הערר.

### **15. דיון והכרעה**

#### **15.1. צירוף צדדי ג' - כללי**

15.1.1. אנו דוחים את טענת צדדי ג' כאילו אין לוועדה סמכות לצרף צדדים שלישיים לערר.

15.1.2. בצדק טענו העוררת והמשיב, כי ועדת הערר איננה כבולה לסדרי הדין והיא רשאית לזמן לערר צדדים נוספים, וזאת מתמת שצירופם יועיל לניהול התיק ולבירור המחלוקות בין הצדדים.

ראה:

סעיפים 20 ו-21 לחוק בתי דין מנהליים, תשנ"ב-1992;

עמ"נ (ת"א) 159/05 ביקל נ' מנהל הארנונה של המועצה האזורית דרום השרון (פורסם בנבו).

15.1.3. לא זו אף זו, בסמכותה (ולדינו מחובתה) של ועדת הערר לצרף מיוזמתה צדדים שלישיים להליך, אם היא סבורה, כי הכרעה בהליך עלולה לפגוע בצד שלישי, וכי זו הדרך הטובה ביותר לעשיית צדק.

15.1.4. יצוין, כי ב"ש 1200/04 שנוכר על ידי גלינה בר בבקשתה, אינו קובע כי לא ניתן להגיש הודעה לצד שלישי במסגרת ערר (באותו עניין – בענייני ביוב), אלא שבאותו עניין נקבע, בין היתר, כי גם אם קיימת סמכות לוועדת ערר לדון בהודעה לצד שלישי מכוח סעיף 20 לחוק בתי דין מנהליים, הרי שבאותו עניין המחלוקת שעלתה בהודעה לצד שלישי לא היתה דרושה לבירור הערר. כפי שיפורט להלן, שונים דברים אלו מענייננו.

15.1.5. עוד נקבע באותו עניין, בשונה מענייננו, כי הרשות המקומית אינה מוסמכת לעתור לוועדת הערר בעתירה מעין זו שהוגשה על ידה, וכי וועדת הערר אינו המקום המתאים והמוסמך להכריע במחלוקת שבין הרשות המקומית לבין מדינת ישראל, נגדה הוגשה הודעת צד ג' באותו מקרה.

15.1.6. לאור האמור לעיל, אין לנו אלא לבחון, האם בנסיבות המקרה יש לדחות את הודעות צד ג' שנשלחו לשבא ים ולגלינה בר.

## 15.2. הודעת צד ג' שנשלחה לשבא ים

15.2.1. בנסיבות המקרה דנן, השאלה העומדת במחלוקת בין העוררת לבין המשיב היא האם המשיב קיבל כדין את הודעת החדילה ששלחה שבא ים, ורשם כדין את העוררת כמחזיקה בנכס, החל מהמועד בו קיבל את הודעת החדילה.

15.2.2. ככל שייקבע, כי המשיב לא היה רשאי להסתמך על הודעת שבא ים בדבר חדילת החזקה בנכס, וכי יש לגרוע את שמה של העוררת מהרישום כמחזיקה בנכס במועדים הרלבנטיים לערר, הרי ששבא ים היא שתירשם כמחזיקה בנכס במועדים אלו.

15.2.3. ברי, כי על מנת שיינתן לשבא ים יומה בפני הועדה, ועל מנת שתהיה לשבא ים הזדמנות להשמיע טענותיה טרם תינתן הכרעה שעלולה לפגוע בזכויותיה, ראוי להורות על צירופה לערר דנן.

15.2.4. יתרה מכך, שבא ים יכולה לשפוך אור על נסיבות משלוח הודעת החדילה והמועד בו החזיקה, וחדלה מלהחזיק בנכס, וגם מן הטעם הזה ראוי לצרפה להליך.

15.2.5. אנו דוחים את טענתה של שבא ים באשר לעיכוב ההליכים כנגדה בפשי"ר 1007/12, שכן מההחלטה שהוצגה לוועדת הערר עולה, כי לא ניתן ללמוד שההליכים עוכבו נגד שבא ים, ובכל מקרה לא עולה ממנה דבר וחצי דבר ממנו ניתן ללמוד מה בדיוק עוכב, והאם יש בהחלטה האמורה כדי למנוע מהעוררת או מהמשיב מלבקש את צירופה של שבא ים לערר דן.

ככל שמדובר בעיכוב כלל ההליכים המתנהלים בין המשיב לבין שבא ים, ובאיסור על פתיחה בהליכים חדשים, הרי שהיה על שבא ים לצרף מסמכים נוספים המעידים על כך.

15.2.6. אנו דוחים את טענת שבא ים, כי הסכם פשרה שנחתם בין העוררת לבין גלינה בר, מעיד על כך לא שבא ים היא שהחזיקה בנכס, שכן אין מדובר בטענה אותה ניתן לבחון בשלב המקדמי של בקשה לסילוק על הסף, ויהא על שבא ים להעלותה ולהוכיחה במסגרת הליך שמיעת הראיות בערר גופו.

15.2.7. מבלי לקבוע דבר וחצי דבר בעניין זה, אנו מוצאים לנכון להפנות את שבא ים לעובדה, כי מעיון בהסכם הפשרה האמור עולה, כי הוא מחייב את גלינה בר בתשלום דמי הרשאה החל מיום 20.1.2013, וכי הוא אינו חל על מלוא התקופה הרלבנטית לערר דן (תקופה שתחילתה ביום 25.12.2012, המועד בו הודיעה שבא ים על חדילתה מהחזקה והמועד בו העוררת נרשמה כמחזיקה בכנס).

### 15.3. הודעת צד ג' שנשלחה לגלינה בר

15.3.1. ביום 30.4.2013 ניתן צו פירוק נגד גלינה בר.

15.3.2. בהתאם לסעיף 267 לפקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983, "משניתן צו פירוק, או משנתמנה מפרק זמני, אין להמשיך או לפתוח בשום הליך נגד החברה אלא ברשות בית המשפט ובכפוף לתנאים שיקבע".

15.3.3. כלומר, מרגע שחברה נכנסת להליכי פירוק מעוכבים כל ההליכים נגדה, ולא ניתן לפתוח נגדה בהליך, אלא באישור בית המשפט של הפירוק.

15.3.4. כאמור בע"א 400/88 א' סוקול ואח' נ' כלנית ניהול ואחזקה בע"מ (בפירוק) ואח', פ"ד מה(2) 866, "הרציונל העומד מאחורי הוראה זו הינו הרצון להגן על נושי חברה הנמצאת בפירוק כך שהאינטרסים של כלל הנושים יתבררו במסגרת הליך אחד (בפני המפרק או בפני בית המשפט של הפירוק)".

15.3.5. במקרה דנן, לא התקבל אישור בית המשפט של הפירוק לצירוף גלינה בר להליך דן, ולפיכך יש לדחות את ההודעה לצד שלישי שהוגשה נגד גלינה בר.

16. לאור האמור לעיל, אנו מקבלים את ההודעה לצד ג' שהוגשה נגד שבא ים דוחים את ההודעה לצד ג' שהוגשה נגד גלינה בר.

17. מבלי לגרוע מהחלטתנו דלעיל, אנו מוצאים נכון להעיר, כי נוכח האמור בסעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, ונוכח העובדה שמטרתם של סעיפים אלו, להקל את הנטל המוטל על העיריה לגבות את המס, הרי שבהתאם לפסיקה די בהודעה בכתב בדבר הפסקת החזקה, על מנת להביא לשינוי זהותו של המחזיק, ובנסיבות רגילות העירייה אינה נדרשת לערוך בדיקות משלה בדבר זהות המחזיק בנכס.

ראה:

בר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (פורסם בנבו);

עמ"נ 20474-12-10 מלון ימית תל אביב בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו מנהל הארנונה (פורסם בנבו);

18. עוד נקבע בפסיקה, כי "אין להטיל על העירייה תפקיד של "שופט" בין הצדדים, ומותר היה לעירייה להסתמך על ההודעה בכתב שקיבלה" (בר"ם 1008/06 טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו)).

19. במצב דברים זה, מוטל על העוררת הנטל להוכיח במסגרת ראיותיה, כי נסיבות המקרה דגן הינן נסיבות חריגות המצדיקות הטלת חובת בדיקה אקטיבית על המשיב לבדוק את זהות הנישום, ונתונה בידי שבא ים ההזדמנות להשמיע טענותיה, באשר לנסיבות האחזקה בנכס ונסיבות משלוח הודעת החדילה.

20. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור על החלטה הסופית שבמסגרת החלטה זו, לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת החלטה.

21. 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.

22. לאור העובדה שכאמור בסעיף 16 לעיל, קיבלנו את ההודעה לצד ג' שהוגשה נגד שבא ים ודחינו את ההודעה לצד ג' שהוגשה נגד גלינה בר, אנו קובעים את התיק להוכחות כדלקמן:

22.1. העוררת תגיש תצהירי עדות מטעמה וזאת בתוך 30 ימים מהיום.

22.2. שבא ים תגיש תצהירי עדות מטעמה וזאת בתוך 30 יום ממועד קבלת תצהירי העוררת.

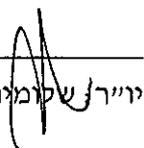
22.3. המשיב יגיש תצהירי עדות מטעמו, בתוך 30 יום ממועד קבלת תצהירי שבא ים.

22.4. עם קבלת סיכומי הצדדים, יזומנו הצדדים לדיון הוכחות.

23. ניתן בהעדר הצדדים ביום 7/8/2014

  
חברה: שיר גידוני, עו"ד

  
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

  
יו"ר: יורם שלום ארליך, עו"ד

305111051

140009524 עררים

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

140009167

שליד עיריית תל אביב - יפו

ברודקאסט וידאו ש.ב בע"מ

העוררת:

- נגד -

מנהל הארנונה עיריית תל - אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינם נכסים המצויים ברחוב הרכבת 44 (ח-ן לקוח 10179585 ו- 10179546), ברחוב הרכבת 42 ח-ן לקוח (10179500), וברחוב ראול ולנברג 2א' (ח-ן לקוח 10191096) בתל-אביב (להלן: "הנכסים").

## 2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. העוררת הינה מהחברות המובילות בישראל בתחום תעשיית הסרטים והקולנוע. בנכסים נעשים כל תהליכי הייצור בפועל, מצילום החומר הגולמי באולפני הצילום, שהעוררת מחזיקה ברחוב המלאכה 11 בחולון ועד למוצר המוגמר, באמצעות עריכת חומר הגלם, הקלטת סאונד והוספתו, הוספת אפקטים וכיוצ"ב.

בסופו של ההליך מתקבל מוצר מוגמר בדמות סרטי פרסומת, סרטים עלילתיים ותכניות טלוויזיה.

2.2. העוררת אינה עוסקת רק בנגזרת כלשהי של הליך ייצור הסרט, אלא בכל שלבי הייצור, למן צילום החומר הגולמי בהיקף של מאות שעות ועד לעיבוד החומר המצולם לכדי מוצר מוגמר באורך של מספר דקות לסרט פרסומת וכשעה שעתיים לסרט קולנוע. במילים אחרות, אין מדובר כאן בנכס מצומצם ובו חדר עריכה או שניים הטוען להכרה בו כבית מלאכה, אלא במה שמוכר וידוע כתעשיית הקולנוע הישראלית. לעוררת שטחים העולים לכדי אלפי מ"ר בהם נעשה כאמור ייצור תעשייתי של סרטים על כל שלביהם באמצעות עשרות אנשי מקצוע.

2.3. בהליכי הייצור של סרט ישנם מספר שלבים:

2.3.1. פיתוח לכדי תסריט.

2.3.2. קדם ייצור (pre – production) – הכנות לקראת צילום הסרט כגון ליהוק, בחירת צוותי ואתרי צילום וכד'.

2.3.3. הליכי ייצור הסרט נחלקים לשניים:

2.3.3.1. הצילום עצמו.

2.3.3.2. פוסט פרודקשן – עריכה של הסרט, שילוב מוזיקה ואפקטים קוליים בפסקול,

הוספת כתוביות פתיחה וכתוביות סיום, יצירת המוצר המוגמר – הסרט.

2.4. הליכי פיתוח התסריט וקדם הייצור נעשים במקרה של סרט פרסומת ע"י משרד הפרסום באמצעות מחלקת הקריאטיב ובמקרה של סרט עלילתי באמצעות תסריטאי ומפיקי הסרט. לאחר שישנו תסריט מושלם והסתיים הליך קדם הייצור, נעשה הליך הייצור עצמו.

2.5. פעילות העוררת הינה בתחום הייצור בלבד הן בצילום חומר הגלם והן בפוסט פרודקשן. צילום חומר הגלם נעשה באולפני העוררת בחולון ואילו בנכסים מושא הערר מתבצע בעיקר הליך הפוסט פרודקשן.

- 2.6. במסגרת הפוסט פרודקשן יוצרים עשרות עובדי העוררת מחומר הגלם מוצר מוגמר וזאת באמצעות עריכה בחדרי עריכה מאובזרים במערכות עריכה מתקדמות מסוג Avid, Flame, ואח', עריכה והוספת סאונד, קריינות ומיקס פסי קול, הוספת אפקטים ויזואליים ואפקטים בתלת מימד.
- 2.7. בהקשר זה גם חשוב לציין כי לפני מהפיכת המחשוב והצילום הדיגיטלי, הליך העריכה היה נעשה באמצעות גזירה והדבקה פיזיים, בהליך שהיווה לכל דבר ועניין "מלאכת כפיים".
- 2.8. בעמ"נ (ת"א) 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א יפו, התייחס בית המשפט לנושא התקדמות הטכנולוגיה והסתמך על מבחן לפיו יש לבחון האם המחשב החליף פעילות שהיא בעיקרה בגדר שירות או ייצור, בקבעו כי פעילות באמצעות מחשב המחליפה עובד ייצור תיחשב פעילות ייצורית.
- 2.9. וכדברי כבוד השופט בפסק הדין בעת"מ 234/07 אור (תל אביב) בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב: "כמדומה לי שאילו התבצעה פעילות הדפוס בשיטות ישנות [דפוס בלט, דפוס שקע, אופסט] עתירות כוח אדם שהלמות דופק המיכון נשמעת למרחוק, לא היה מתעורר ספק בסיווג המקום כבית מלאכה או מפעל או בסיווגו כבית דפוס. לא ידעתי למה קידמת המהפכה הדיגיטלית, תוליך את המחשבה המשפטית דווקא לאחור".
- 2.10. יישום המבחנים שנקבעו בפסיקה להכרה בפעילות בנכסים כפעילות ייצורית מובילה למסקנה שפעילות העוררת הינה יצרנית לכל דבר ועניין:
- 2.10.1. יצירה של יש מוחשי מיש מוחשי אחר –
- 2.10.1.1. בעמ"נ (ת"א) 27754-05-11 מאיר אשל נ' ועדת ערר על קביעת ארנונה כללית ת"א – יפו, קבע בית המשפט כי שימוש בנכס כאולפן הקלטות ועריכה עומד במבחני הפסיקה ובכלל זה ביצירת יש חדש במהותו.
- 2.10.1.2. בעריכת סרטים אורך המוצר הסופי הינו שברירי אחוז מתוך חומר הגלם המצולם, והיכולת של העורך, הן באמצעות עריכת חומר הגלם והן באמצעות הוספת סאונד ואפקטים ויזואליים אחרים, להגיע לתוצרים שונים לחלוטין אחד מהשני, היא אינסופית.
- לא בכדי מוענקים פרסים בתחום הקולנוע גם בגין עריכת הסרט, שכן מדובר בפעילות יצירתית ויצרנית, הקובעת באופן מכריע את מהותו של הסרט עצמו.
- 2.10.1.3. בסופו של דבר העריכה תקבע אם הסרט יהיה שעה או שעתיים. האם קצבי או איטי, את אורך הסצנה, נושאים של סימבוליות, ניגודיות, התאמת זמן ומרחב, יצירת קשר אסוציאטיבי ועוד כהנה וכהנה השלכות הנגזרות מבחירת ועבודת העורך וזאת מבלי להזכיר תוספות נוספות, שאינן קשורות לחומר הגלם המצולם, כסוגי אפקטים מיוחדים, אנימציה, תלת מימד, קריינות וכיוצ"ב.

2.10.1.4. במילים אחרות, בניגוד לעורך הספרותי הכבול לחומר הגלם שבידיו מבחינה מהותית וכמותית, יכול העורך הקולנועי להוציא תחת ידיו תוצרים שונים בתכלית השינוי אחד מהשני ומאליו מובן גם ששני עורכים יערכו מאותו חומר גלם סרטים שונים לגמרי, כך שלא יכול להיות ספק שהתוצר הסופי של עבודתו הוא יש מוחשי חדש שלא היה קיים קודם לכן.

2.10.1.5. גם בפס"ד בעניין עמ"נ 30939-10-10 איי אל וויפוינט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א – יפו, עליו נסמך המשיב בתיקים מסוג זה, קובע מנהל הארנונה עצמו, כי בחדר העריכה בשטח 9 מ"ר נעשית פעילות ייצורית ועל כן יסווג כ- "בית מלאכה".

#### 2.10.2. טיבו של ההליך העסקי –

ההליך העסקי הינו עריכת סרטים והוא כולל את עיבוד חומר הגלם, שגם הוא מיוצר ע"י העוררת, תוך עבודת ייצור של עשרות עובדים, לכדי הסרט שהוא המוצר המוגמר.

#### 2.10.3. היקף השימוש במוצר המוגמר –

הסרט, בין סרט פרסומת או סרט עלילתי, מופץ לקהל הרחב ומובן מאליו שהוא בעל ערך מעבר לערכו עבור המזמין.

#### 2.10.4. השבחת הנכס / המבחן הכלכלי –

2.10.4.1. היות והעוררת מייצרת את חומרי הגלם עצמם, אין ממש תחולה למבחן זה.

2.10.4.2. בכל מקרה העריכה היא זו שבעצם הופכת את החומר הגולמי לכדי מוצר כלכלי הניתן להפצה לקהל הרחב.

2.11. במספר החלטות הושוותה הפעילות של ייצור ועריכת סרטים לפעילות של מתן שירותים ע"י מחלקת הקריאטיב במשרד פרסום או לשירותים שניתנים ע"י משרד אדריכלים. השוואה כזו אולי תיתכן כאשר מדובר כאמור בגוף העוסק בנגזרת מסוימת של הליך ייצור הסרטים, אך לא כאשר מדובר בגוף כדוגמת העוררת, העוסק כאמור בכל שלבי ייצור הסרט. משרד הקריאטיב כמו משרד האדריכלים, עוסקים בהליך הקדם ייצורי, שמסתיים בתסריט /או בתכנית בניה. העוררת (כמו חברת בניה במקרה של אדריכל) עוסקת בהפיכת אותו תסריט / תכנית לכדי מוצר פיסי ממשי וזאת בהליך ייצור מורכב וסבוך, הנמשך חודשים רבים וכולל שימוש בהיקף אדיר של מכשור וכוח אדם מקצועי ומיומן.

2.12. באשר לנכסים ברח' הרכבת 44 יוסף, כי השטחים היחידים בנכס שאינם חדרי עריכה, אם כי מהווים חלק אינטגרלי מהליך הייצור במקום הינם:

#### 2.12.1. אולפן צילום – בשטח 65.85 מ"ר בקומת המרתף (במסגרת ח-ן לקוח 10179546) –

מדובר באולפן מקצועי המיועד ספציפית לצורכי צילום, המיועד להיות משולב בהמשך עם אנימציה. הצילום נעשה באמצעות מצלמות ייעודיות לתחום ע"י צלמים שעברו הכשרה ספציפית. במילים אחרות, מדובר באולפן תעשייתי מקצועי שמאליו מובן שהשימוש בו מהווה חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מהליך הייצור.

2.12.2. חדרי סמנכ"ל/ישיבות/מבצעים – חדרים בשטח של 12.36 מ"ר, 21.79 מ"ר ו- 12.51 מ"ר בהתאמה (במסגרת ח-ן לקוח 10179546).

משמשים לצורכי הניהול המקצועי השוטף של הנכס ולשיבוץ חדרי עריכת ודוק, הניהול האדמיניסטרטיבי השוטף של פעילות העוררת, לרבות הנהלת חשבונות, שיווק, קשרי לקוחות וכד' נעשה ממשרדי העוררת בבניין הסמוך ברח' הרכבת 42, מיחידה המחויבת בסיווג "משרדים" ואיננה חלק מהנכסים מושא ערר זה. בנכס מתבצע כאמור לעיל, אך ורק הניהול המקצועי של חדרי העריכה.

2.12.3. שטחים – בקומת הקרקע ביחידה 10179546 שיש לסווגן כקרקע תפוסה:

2.12.3.1. כניסה בשטח 41 מ"ר – השטח הנ"ל איננו מקורה, כי אם מכוסה ביריעת ברזנט. המדובר בכיסוי ארעי, הנותן פתרון פרוביזורי לגשמים/שמש ולא משמש כחלק בלתי נפרד מהמבנה.

2.12.3.2. פרגולה בשטח של 30 מ"ר – השטח הנ"ל איננו מקורה, כי אם מכוסה ביריעת קש שבוודאי איננה יכולה להיחשב כקירוי.

2.12.3.3. כאשר צו הארנונה מדבר על קירוי הכוונה צריכה להיות לקירוי הטעון תמיכה קונסטרוקטיבית ולפחות לקירוי קשיח ולא לכיסוי פרוביזורי שאינו יכול להפוך ככזה קרקע תפוסה למבנה.

2.12.3.4. היחידות ח-ן לקוח 10179585 ו- 10179546 הינן צמודות, רצופות ומצויות באותו המבנה ועל כן יש לחייבן כנכס אחד מאוחד.

2.13. המשיב נמנע מלהגיש תצהיר מטעמו בנוגע לנכסים ברכבת 44 ועל כן בהיעדר עמדה מטעמו ומשלא נסתרה עדות המצהיר מטעם העוררת, יש לקבל את גרסת העוררת בהקשר זה במלואה.

### 3. תמצית טענות המשיב

#### 3.1. הפעילות המתבצעת בנכס הינה עסקית ושירותית

3.1.1. פעילות העוררת בנכס הינה בתחום הפקה ועריכת סרטים ותוכניות טלוויזיה ללקוחות קבועים כמו טדי הפקות ומקאן אריקסון.

3.1.2. העוררת עורכת את הסרט בשיתוף עם נציגי הלקוח, ומקבלת עמו החלטות באשר לאופן ביצוע הסרט ולעניין הצילומים במשותף עם נציגי הלקוח.

3.1.3. פעילות העוררת בהפקת הסרט כוללת צילומים הנעשים מחוץ לנכס (באולפני העוררת בחולון).

3.1.4. העוררת עוסקת במתן שירות ללקוח, וכדברי מר ברקאי "אנחנו מציעים ללקוחות גם פתרונות לגיבויים... יש אצלנו ארכיב גיבויים בנוסף לגיבוי שנמסר ללקוח..."

3.1.5. "אומנם פעילות העוררת הינה לעריכת סרטים, מחומרי גלם רבים, לצפיית ציבור רחב ו בפעילות העוררת בעריכת סרטים וסדרות יש השבחה מסוימת של החומרים המצולמים, אולם הפעילות של העוררת, בעריכת חומרי גלם אינה שונה במהותה מפעילויות שונות שלא הוכרו לסיווג מלאכה ותעשייה"

ראה החלטות ועדת ערר בעניין ארון הפקות בע"מ ובעניין ל.ד. טושוט השקעות בע"מ;

וראה גם עמ"נ 30939-10-10 איי אל וויפוינט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו. ערר זד פילמס בע"מ, שעסקה בפעילות עריכה ופוסט פרודקשן.

### 3.2. הפעילות הנעשית בנכס מושא הערר אינה של בית מלאכה

3.2.1. בבואנו לנתח את המושג "מלאכה", עלינו לתת משקל משמעותי לתכלית ההקלה, ולהיזהר מהרחבת יתר של המושג, אשר אינה תואמת את מטרות המחוקק בקבעו את ההקלה האמורה, ועשויה בסופו של יום לפגוע ביתר הנישומים בעיר.

עסקה של העוררת אינו זכאי לסיווג "מלאכה", זאת במיוחד לאור ההתפתחויות שחלו בבר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ, תק-על 2010(4), 2821 (2010).

וראה לעניין זה גם ת"צ 27695-01-12 ברקו ואח' נ' עיריית תל אביב.

3.2.2. עסקינן בעסק מסחרי שעניינו מתן שירותי הפקות סרטים, הכולל בתוכו מתן שירותי, עריכה, צילום, הפקה, שירותי תסריטאי וכו'.

3.2.3. העסק אותו מנהלת העוררת אף אינו מקיים את התכלית למתן ההקלות המיסוייות לסיווג זה, ומשכך גם מטעם זה, על פי הלכת מישל מרסייה, הוא אינו זכאי להיות מסווג בגדרו. חזקה כי עסקינן במקרה זה בפעילות רווחית מאוד לאור רשימת הלקוחות המפוארת של העוררת. כמו כן, השירות שניתן בנכס בוודאי אינו שירות חיוני לציבור שיש צורך לעודד קיומו בשכונות מגורים.

3.3. פעילות העוררת נמשכת אל מרכז הגרוויטציה של "מתן שירותים" ולא של "פעילות מלאכה" ובטח ובטח לא עונה על המבחנים של "פעילות ייצורית" (ר' בעניין זה עמ"נ 257/06 עיריית תל אביב נ' מלים שירותי כתיבה ותרגום).

### 3.4. התנאים המצטברים לשם הכרה כ"קרקע תפוסה" אינם מתקיימים בשטחים שבמחלוקת

3.4.1. על מנת שקרקע תחשב כ"קרקע תפוסה" צריכים להתקיים לגביה ארבעה תנאים מצטברים: הקרקע אינה "אדמה חקלאית"; שימוש; החזקה; שלא יחד עם בניין (ר' לעניין זה בג"ץ 129/84 פרופיל חן בע"מ נ' המועצה המקומית יבנה, פ"ד לח(4) 413 (1984)).

3.4.2. במקרה שבנדון השטחים שבמחלוקת לא עונים על התנאי הרביעי, שלא יחד עם בניין, ולכן לא עומדים הם בתנאים שקבעה הפסיקה.

3.4.3 הפסיקה קובעת כי הדרישה שהקרקע לא תוחזק יחד עם בנין, משמעותה שהשימוש בקרקע יהיה עיקרי ולא טפל לשימוש בבניין (ר' לעניין זה עת"מ 46544-02-11 ארגיל הפירות בע"מ נ' עיריית נצרת עילית (פורסם בנבו 30.7.12)).

3.4.4 אין מחלוקת כי בעניינו השימוש בקרקע טפל לשימוש העיקרי בבניין.

3.4.5 לאור האמור לעיל, אין מקום לסווג את השטחים שבמחלוקת כ"קרקע תפוסה".

#### **4. תגובת העוררת לסיכומי המשיב**

4.1 סעיף 3.3.20 לצו הארנונה של עיריית ת"א קובע כי: "שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה, יחויב לפי התעריפים המפורטים בסעיף 4.2.1, למעט שטחים המשמשים לחניית רכב ולתחנות דלק".

4.2 ס' 4.2.1 הוא הסעיף הקובע את תעריפי ה- "קרקע תפוסה" ועל כן ברי כי יש לחייב השטחים הנ"ל בתעריף "קרקע תפוסה".

4.3 המשיב לא דק פורתא בנימוקי העוררת – ראשית יובהר כי העוררת איננה טוענת להכרה כבית מלאכה, אלא כתעשייה.

4.4 בניגוד לדוגמאות המוצגות ע"י המשיב, העוררת אינה עוסקת רק בעריכת חומר הגלם (שזה כשלעצמו הליך ייצורי לחלוטין כמפורט בסיכומי העוררת), אלא גם בייצור חומר הגלם עצמו. העובדה שבמסגרת פס הייצור של העוררת, הנכסים מושא הערר, עוסקים בעיקר באחד משלבי הייצור, היינו בתחום הפוסט פרודקשן, אינה צריכה לגרוע מהעובדה שכל הליך הייצור מתחילתו ועד סופו נעשה ע"י העוררת.

4.5 מגוחך לבוא ולטעון, כי פעילות אינצידנטלית של ארכיב גיבויים, לסרטים המצולמים ונערכים במקום ע"י העוררת, משליכה על סיווג הנכס. כמובן שמדובר בפעילות טפלה ואינטגרלית לפעילות העיקרית של ייצור סרטים.

#### **5. דיון והכרעה**

5.1 לאחר ששמענו את הצדדים, עיינו בסיכומים שהוגשו על ידם, כמו גם בשלל האסמכתאות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה, כי יש לדחות את בקשת העוררת לשנות את סיווג הנכסים, למעט באשר לשטחים בקומת הקרקע ביחידה 10179546.

5.2 אין חולק בין הצדדים כי עיקר פעילותה של העוררת בנכס הינו פוסט פרודקשן, קרי, עריכה של הסרט, שילוב הקלטות לרבות מוזיקה ואפקטים קוליים בפסקול, הוספת כתוביות פתיחה וכתוביות סיום, וכיוצ"ב.

5.3 אין גם חולק כי לקוחות העוררת הינם משרדי פרסום וחברות הפקה.

5.4 המחלוקת בין הצדדים, הינה בשאלה האם הפעילות האמורה, הינה בבחינת פעילות ייצורית על פיה יש לסווג את הנכס תחת סיווג "מלאכה ותעשייה" כטענת העוררת, או פעילות שירותית, אותה יש לסווג תחת סיווג "שירותים", כטענת המשיב.

5.5 הפסיקה קבעה מספר מבחנים לזיהויה של פעילות ייצורית: מבחן יצירת יש מאין, מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר, המבחן הכלכלי, מבחן ההנגדה או מבחן מרכז הפעילות.

ראה לעניין זה:

ע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ

5.6 נשאלת השאלה האם פעילות פוסט פרודקשן, עונה על המבחנים שנקבעו בפסיקה.

5.7 בעמ"נ 27754-05-11 מאיר אשל נ' ועדת הערר תל אביב יפו (להלן: "עניין אשל"), בו נדונה שאלת סיווגו של אולפן הקלטות, קבע בית המשפט כי לאור ההתפתחות הטכנולוגית, המבחן המרכזי מבין המבחנים הנזכרים לעיל הינו המבחן הכלכלי, וקבע כי פעמים רבות ניתן למצוא פעילות ייצור שלא בבתי חרושת מסורתיים:

"הנה כי כן, נראה כי מקצת המבחנים לזיהויה של "פעילות ייצורית" אבדו ממשקלם בעולם הממוחשב, שבו מרבית ה"יצירה" היא פועל יוצא של עבודת מחשב".

5.8 בעמ"נ 30939-10-10 איי אל וויפוינט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (להלן: עניין איי אל וויפוינט") דן בית המשפט בסוגיה דומה לענייננו, ובחן סיווגה של פעילות של יצירת סרטי הדמיה בטכנולוגיה של אנימציה ממוחשבת, בקבעו כדלקמן:

"..... איני רואה כיצד ניתן, עפ"י הפרשנות המשפטית שניתנה ע"י ביהמ"ש העליון, לראות בשימוש שעושה המערערת בנכס כשימוש 'לתעשייה' או 'לבית מלאכה', עפ"י הגדרתם בפסיקה המחייבת כיום. כלי העבודה של המערערת הם מחשבים, מצלמות ומערכת עריכה קולנועית, ולא נראה לי כי בהיבט זה קיים הבדל בין הפעילות המתבצעת על ידה לבין זו של מחלקת קריאייטיב או משרד פרסום אשר לגבי פעילותם נקבע בפסיקה עניפה כי אינה נחשבת למלאכה או לתעשייה (ראו: עמ"נ (ת"א) 302/07 טמיר כהן בע"מ נ' מנהל הארנונה תל אביב (מאגר נבו, 2008); עמ"נ (י-ם) 724/09 לידור פרסום שיווק פרויקטים ונדל"ן בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים (מאגר נבו, 2009); עמ"נ (ת"א) 6156-07-10 באומן בר-ריבנאי בע"מ נ' עיריית רמת גן (מאגר נבו, 2011) וכן בר"ם 7383/11 באומן בר ריבנאי נ' עיריית רמת גן (טרם פורסם, התקבל ביום 22.12.2011)".

5.9 לדעתנו העניין שהובא בפני בית המשפט בעניין איי אל וויפוינט דומה עובדתית לענייננו, ויש להחיל את ההלכה שנקבעה בו על ענייננו.

5.10 אנו סבורים, כי פעילות הפוסט פרודקשן דומה יותר לשירות שניתן על ידי משרד הפקה או משרד פרסום, כי לא ניתן לקבוע כי מדובר ביצירת יש מוחשי חדש, וכי שלא כבעניין אשל, בענייננו, תומר הגלם לאחר שצולם והוקלט מקבל בנכסים מגוון שירותים הניתנים לצורך השלמת תהליך יצירת הסרט או הפרסומת.

5.11. לדעתנו, עבודתה של העוררת, כפי שתוארה בפנינו, אינה שונה באופן מהותי מפעילות במשרדי עורכי דין או ארכיטקטים, שמטרתם הענקת שירות ללקוחות העוררת.

ראה לענין זה:

עמ"נ 302/07 טמיר כהן 1999 בע"מ נגד מנהל ארנונה תל אביב (דינים מנהלי 2008 (17) 186) (להלן: "עניין טמיר כהן"),

5.12. העוררת מנסה בסיכומיה לשכנע כי יש והפעילות בנכס הינה פעילות תעשייתית שכן מדובר ב"עריכה בלבד" אך מן הממצאים העובדתיים שהובאו שבפנינו, ומטבעה של פעילות הפוסט פרודקשן, לא ניתן להסכים עם הקביעה כי מדובר בפעילות עריכה בלבד.

5.13. אם לא די באמור, ולשם השלמת התמונה, יצוין, כי גם לו עסקינן היה בעריכה בלבד, לא היה בכך כדי להפוך את הפעילות לייצורית.

ראה לעניין זה:

עמ"נ 193/09 הוצאת ספרים עם עובד בע"מ נגד עיריית תל אביב, מנהל הארנונה של עיריית ת"א, דינים 2010 (32) 336:

"סינון כתב יד, עריכה, הגהה, שיווק והפצה אינם יצירת 'יש מוחשי בנכס מיש אחר'."

וראה גם:

ע"א 798/85 פקיד השומה ירושלים נ' חברת ניקוב שירותי מחשב ירושלים (1979) בע"מ פ"ד מב (4) 162 (1988) (שם נקבע כי סידור של חומר, שינויו מבחינת הצורה אך לא מבחינת המהות איננו בגדר 'יש חדש' במהותו. ואשר על כן פעילות כזו איננה פעילות ייצורית.

5.14. יודגש בעניין זה, כי איננו מקבלים את טענות העוררת, כי עבודת העורך הספרותי שונה במהותה מעבודת העורך הקולנועי.

5.15. לדעתנו, פעילות העוררת, כמתואר על ידה, הינה בבחינת מתן שירותים, לצורך מענה לדרישת הלקוח.

בניגוד לעניין אשל, פעולות העוררת בענייננו אינן יוצרות "מוצר מדף", אלא משלימות את מכלול השירותים אותם מספקת העוררת ללקוחותיה, ובכלל זאת צילום, הקלטה וכיוצ"ב המבוצעים בנכסים אחרים של העוררת.

ראה לעניין זה עניין טמיר כהן, שם נפסק, כי העובדה שייצור הדגם מובא לאישורו של הלקוח בטרם הוא מיוצר, מחזקת את המסקנה כי הפעילות במשרד הפרסום איננה פעילות יצרנית.

5.16. אמנם מבחינת המבחן הכלכלי, פעילות העוררת מהווה פעולה המשביחה את המוצר הקודם, שכן אין חולק כי לסרט, לאחר עריכתו, ערך גבוה יותר מחומר הגלם שצולם ונאסף בטרם הושלמה מלאכת העריכה, אולם מבחינת מבחן ההנגדה, מכלול הראיות מלמד, כי אין מרכז הכובד של פעילות העסק ייצורי כי אם מתן שירותים שונים ללקוחות העוררת.

5.17. לשם השלמת התמונה, נציין, כי גם מבחן תכלית החוק מביאנו למסקנה דומה.

קשה להניח כי מחוקק המשנה, אשר יצר סיווג של "מלאכה ותעשייה", ראה לנגד עיניו עסקים כדוגמת הנכס מושא הערר.

אם לא די בכך, לאור שינוי נוסחו של סעיף 3.2, אשר באישור השרים נקבע כי הוא כולל בחובו שירותים, הרי גם לאור ההלכה שנקבעה בעניין מישל מרסייה, ברי כי סיווג על פי סעיף 3.2 הינו הסיווג הנכון.

יפים לעניינו דבריה של כב' השופטת שטופמן בעניין איי אל וויפוינט :

"נכון הדבר כי בפסק דין מישל מרסייה ציין בית המשפט העליון כי בהיעדר קטגורית 'שירותים' בצו הארנונה של העירייה עדיף שלא לסווג מספרה בסיווג השירוי 'בניין שאינו משמש למגורים' אלא בסיווג ספציפי 'בית מלאכה' שכן פעילותה קרובה יותר במהותה לבית מלאכה. כמו כן יתכן כי לו היה קיים בצו הארנונה של עיריית ת"א סיווג 'שירותים' היה מסווג נכס המערערת תחת סיווג ספציפי זה. יחד עם זאת, בבחינת הרצף שבין סיווג 'בית מלאכה' לבין הסיווג 'בניינים שאינם משמשים למגורים', סבורה אני כי פעילות המערערת אינה קרובה במהותה לבית מלאכה במובנו הקלאסי, במובחן ממספרה, ולא ניתן לדעתי להגמיש, לרמה מלאכותית, את הגדרת 'בית מלאכה' כך שתכלול גם את הנכס של המערערת."

5.18. לאור כל האמור לעיל, אנו קובעים כי לא ניתן להגמיש את המונח תעשייה כך שיחול על הנכס מושא הערר.

5.19. באשר לטענות העוררת לעניין השטחים בקומת הקרקע ביחידה 10179546, הרינו מקבלים את טענות העוררת כי יש לסווגם על פי סעיף 3.3.20 לצו הארנונה.

ויודגש, העוררת לא טענה כי עסקינן בקרקע תפוסה, שאכן כטענת המשיב, צריך שהשימוש בה יהיה "שלא יחד עם בניין", אלא כי מדובר ב"שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה", אשר על פי סעיף 3.3.20 לצו הארנונה יחויב לפי התעריפים המפורטים לעניין קרקע תפוסה, בסעיף 4.2.1.

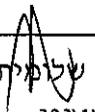
6. אשר על כן אנו זוחים את עררה של העוררת, למעט באשר לשטחים בקומת הקרקע ביחידה 10179546, אשר יסווגו על פי סעיף 3.3.20 לצו הארנונה.

7. 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.

8. 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.

9. ניתן בהעדר הצדדים ביום 7/8/2014





חברה: שירלי קדם, עו"ד      חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח      יו"ר: שלום ארליך, עו"ד

30311105W

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

העוררת: עו"ד ישראל כלוף

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. ערר זה הוגש בפנינו ביום 8.5.13. מדובר בערר שני שנדון בפנינו כאשר בערר הראשון הועלו טענות דומות אם לא זהות שהוכרעו בהחלטת הוועדה בערר 140006618.
2. על החלטת הוועדה האמורה הוגש ערעור מינהלי בפני בית המשפט המחוזי תל אביב יפו (עמ"נ 12956-01-14). מהודעה שהוגשה על ידי המשיב למדנו כי הערעור המינהלי נדון ביום 18.5.14 והעורר החליט למשוך את הערעור כאשר הוא מצהיר בפני בית המשפט כי לאור עמדת בית המשפט ברור שלא יעמוד על אותן טענות שהועלו על ידו בערעור המינהלי ושבת המשפט הביע את דעתו בעניין. לאור הצהרה זו ויתר המשיב על הוצאות והערעור נדחה.
3. ביום 23.6.14 קבענו כי לאור האמור בפרוטוקול הדיון בבית המשפט המחוזי כאמור, יודיע העורר אם הוא עומד על הערר בתוך 7 ימים.
4. בהעדר תגובה מצד העורר ובשים לב לאמור בהודעה שהוגשה על ידי המשיב ובפרוטוקול הדיון בערעור המינהלי האמור, קבענו כי העורר זנח את טענותיו שממילא הוכרעו בעבר והערעור המינהלי שהוגש נדחה בהסכמתו. משכך קבענו בהחלטה שניתנה ביום 7.7.14, כי הערר נמחק.
5. ביום 20.7.14 הוגשה על ידי העורר תגובה בה טען כי בניגוד לאמור בהחלטה מיום 7.7.14 הטענות העולות מסעיפים 1-6 לסיכומי העורר לא עלו בערעור בפני בית המשפט המחוזי ולא נזכרו בכל דרך ועל כן התבקשה הוועדה להשלים את ההליכים ולהתייחס לאמור בהם.

6. בתגובה שהוגשה מטעם המשיב נטען כי הערעור המינהלי עסק כולו בשאלה האם העובדה שמר גולבר ענה לפנייתו של העורר הינה, כשלעצמה, עילה לקבלת "ההשגה" מאחר שמנהל הארנונה לא ענה לפנייתו. כן נטען כי בית המשפט לעניינים מינהליים דחה את הערעור בסוגיה העומדת בפני הוועדה לאור הודעת העורר בדיון מיום 19.3.14 לפיה הוא מצמצם את ערר רק לשאלה המשפטית, שעיקרה מה משמעות העובדה שמנהל הארנונה לא ענה לפנייתו. המשיב הבהיר כי העורר טען בפני בית המשפט כי לא יעמוד על הערר באותה סוגיה המתנהלת בפני הוועדה. לסיום נטען כי במהלך הדיון המינהלי הבהיר בית המשפט המחוזי כי בפניית העורר לפיה יש להעמיד את השומה על סך של 4,000 ₪ אין ולו דבר.

### דיון והכרעה

7. בערר שבפנינו, נטען על ידי העורר כי הוא פנה למשיב בהשגה, בעניין שיעור הארנונה שהוטלה עליו – לטענתו היה מקום להעמידה על סך של 4,000 ₪ לשנה, במקום השומה שנקבעה. העורר טען כי התשובה שניתנה לו לא נחתמה על ידי מנהל הארנונה בעצמו אלא על ידי מר אלברט גולבר, מנהל מחלקת שומה, ולכן משחלפה התקופה בחוק מבלי שמנהל הארנונה השיב בעצמו להשגה, יש לקבל את ההשגה במלואה.

8. במסגרת כתב התשובה, טען המשיב כי דין הערר להידחות על הסף לנוכח מהות הטענות שהועלו שאינן בסמכות ועדת הערר. לטענת המשיב העורר העלה טענות זהות במסגרת ערר 140006618 ובכל מקרה העורר אשר מפעיל בנכס משרד עורך דין, אינו מבסס במסגרת הערר את טענתו לפיה יש לקבוע את השומה בסך של 4,000 ₪ (לא מבחינת השטח, השימוש והסיווג).

9. בדיון שערכנו ביום 13.11.13 התבקש העורר להבהיר מה שונה ערר זה בהשוואה לערר שהוגש בגין שנת 2012, אולם הבהרה לגופם של דברים לא ניתנה.

10. נציין כי בקשת העורר להעביר את התיק לדיון בפני הרכב אחר נדחתה.

11. בהחלטתנו ציינו כי ערר זה זהה לערר הקודם שהוגש (בשלב זה טרם ניתנה החלטה סופית בערר הדוחה אותו) וכי היה נכון לאחד את שני העררים. ואולם, לנוכח בקשת העורר להביא ראיות במסגרת תיק זה, נקבע התיק להוכחות וניתנו הוראות בדבר הגשת תצהירים.

12. בדיון שקיימנו ביום 19.3.14 טען העורר כי הוא מצמצם את הערר רק לשאלה המשפטית ואינו עומד על הטענה בדבר טעות בקביעת סוג הנכס ו/או הפליה ביחס לנכסים אחרים לעניין גובה השומה שנקבעה. בהמשך הדיון העורר חזר בו מהסכמתו כאמור.

13. מבחינה עובדתית הוסכם על הצדדים כי שטח הנכס הינו 44 מ"ר וכי השימוש שנעשה בנכס הוא כמשרד עורך דין.

14. כאמור בפתח החלטתנו, העורר טען כי האמור בסעיפים 1-6 לסיכומים שהוגשו מטעמו אינם חלק מהערעור המנהלי שכאמור נדחה. נבחר כי לא הטיעון המועלה בסיכומים הוא אשר עומד בפנינו אלא העילות והטענות שנכללו בהשגה ובערר. בבחינת טענות אלה דומה כי מדובר באותן טענות שכבר הוכרעו בערר לשנת 2012 כאשר הערעור המינהלי שהוגש על אותה החלטה נדחה ומשכך היא חלוטה.
15. נציין עוד כי אף במסגרת טענות העורר בסיכומיו נטען כי טענה הועדה בכך שדחתה את בקשת העורר לצרף ערר זה (לשנת 2013) לערר העומד ותלוי בפני בית המשפט המחוזי שעניינו שנת 2012. מדובר בטענה שעומדת בסתירה לטענת העורר אשר סירב לראות בהכרעה שניתנה על ידי ועדה זו במסגרת הערר לשנת 2012 ובהכרעה של בית המשפט המחוזי אשר דחתה את הערעור המינהלי, ככאלה אשר מסיימות תיק ערר זה.
16. אנו סבורים כי אין בערר דין כל חדש בהשוואה לערר לשנת 2012 מבחינת מהות הטענות, לא כל שכן בהתייחס לתשתית העובדתית. זאת, על אף בקשת העורר להגיש תצהירים ולקיים הליך של הוכחות. לכן, דין ערר זה להידחות.
17. להחלטה זו אנו מגיעים גם בבחינת טענות העורר לגופן וגם לאור העובדה שבית המשפט המחוזי דחה את הערעור המינהלי שהוגש על החלטת ועדת הערר בעניין ערר 140006618 לשנת 2012.
18. לאותה תוצאה יש להגיע גם לנוכח הצהרת העורר בפני בית המשפט המחוזי לפיה לא יעמוד בהליך ערר שבפנינו על טענות זהות שהועלו במסגרת הערעור המינהלי.
19. לגופן של הטענות המועלות בערר, העורר לא עמד בנטל המוטל עליו להוכיח כי יש לחייב אותו בסכום של 4,000 ₪ במקום השומה שנקבעה לו לשנת 2013 – זהו הסעד נשוא הערר.
20. למעשה העורר לא העלה כל טענה לגוף השומה ואף לא עילה לתקיפתה.
21. עיקר תצהירו של העורר דן סביב טענתו כי מנהל הארנונה לא השיב לפנייתו אלא מר גולבר ולכן דין ההשגה להתקבל. לעניין זה ניתנה כבר הכרעה בעניינו של העורר והערעור המינהלי שהוגש על ידו נדחה כאמור.
22. מבחינה עובדתית הודיעו הצדדים במשותף כי אין מחלוקת כי הנכס הינו בשטח של 44 מ"ר וכי השימוש הינו משרד עורך דין, דהיינו בסיווג עסקי לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה.
23. כפי שקבענו בהחלטתנו בערר 140006618, סיווג נכס לצרכי ארנונה נעשה בהתאם לשימוש הספציפי שנעשה בנכס ועל פי צו הארנונה הפרטי הנוגע לעניין (בר"ם 2723/10 הוצאת ספרים עם עובד בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו (23.5.2010)).

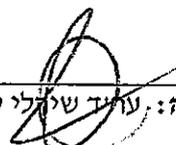
24. העורר לא הניח תשתית עובדתית ולא עמד בנטל הראייה המוטל עליו להוכיח כי דין טענותיו להתקבל.

25. לאור כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין אנו מחייבים את העורר לשלם למשיב הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך של 2,000 ₪.

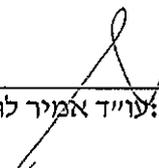
ניתן בהעדר הצדדים ביום 7/8/14

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

  
חבר: די"ר דביר זילברשטיין, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד עמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

ערר 140008488

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

חרמון יהונתן

העורר:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה עיריית תל – אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערר הוא נכס הנמצא ברחוב מקור חיים 42 בתל אביב, הידוע כנכס מס' 2000296041 (ח-ן לקוח 10306262) בשטח של כ-30 מ"ר (להלן: "הנכס").

## 2. תמצית טענות העורר

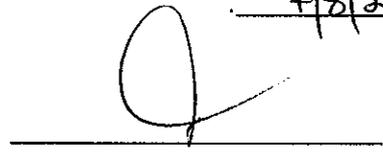
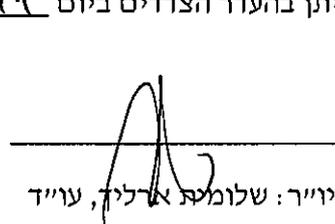
- 2.1. יש לסווג את הנכס בסיווג מגורים, וזאת היות והנכס משרת נכס אחר הנמצא בשכנות אליו ואשר לגביו נקבע בהחלטת וועדת הערר מיום 21.07.2011 כי סיווגו הינו למגורים.
- 2.2. אין להפריד בין הנכסים שכן אף לפי מנהל ההנדסה המדובר בנכסים הכלולים בתיק בניין אחד.
- 2.3. משנקבע ע"י וועדת הערר בעבר כי הנכס הגדול (המזרחי) יסווג כמגורים, דין הנכס השני - הקטן יותר, להיות מסווג בסיווג דומה.
- 2.4. העירייה נקטה כנגד המשתמש בנכס שלא למגורים באמצעים משפטיים, ויש בכך כדי ללמד כי סיווגו של הנכס מגורים.
- 2.5. התב"ע החלה על הנכס הינה תב"ע למגורים.
- 2.6. בעדות הגב' לוסטיק ממנהל ההנדסה שבעיריית תל-אביב הוכח כי אינה מודעת להחלטת וועדת הערר בנוגע למבנה הגדול (המזרחי) בה נקבע כי ייעודו מגורים.
- 2.7. הגב' לוסטיק ממנהל ההנדסה בעצמה חתומה על מסמך כנגד מי שהשתמש בזמנו בנכס שלא למטרת מגורים.
- 2.8. אין חולק כי הנכס אינו בר שימוש מזה שנים.

## 3. תמצית טענות המשיב

- 3.1. הדיון בשאלת סיווגו של הנכס מתייחד לאור העובדה כי הנכס קיבל פטור עד ליום 31.12.2015 לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.
- 3.2. ממילא קביעה של וועדת הערר כי המדובר בנכס שסיווגו "מגורים" תהא יפה לשנת 2013, ואין בה כדי למנוע מהמשיב לחייבו בסיווג אחר אם ייעשה בו שימוש אחר.
- 3.3. בהסכם הפשרה שנחתם לשנים עד 2012 נקבע כי ייעוד הנכס הינו "מחסן".
- 3.4. העורר לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש לשינוי סיווגו של הנכס ממחסן.
- 3.5. סיווגו של הנכס לצרכי ארנונה אינו משליך על ייעודו התכנוני ואין לו משמעות משום סוג שהוא, לא כספית, לא משפטית ולא תכנונית.
- 3.6. לאור עדותה של הגב' לוסטיק ממנהל ההנדסה של עיריית תל אביב המסתמכת על מסמכים מתיק הבניין ייעודו של הנכס הינו מחסן עסקי/מסחרי.
- 3.7. בנכס לא ניתן לעשות שימוש לצרכי מגורים ואף לא כמחסן למגורים.

#### 4. דיון והכרעה

- 4.1. צר לנו על כי הצדדים לא הצליחו להגיע לידי הסכמה ביניהם, בעניין זה, אשר אין לו כל משמעות כלכלית או אחרת למי מהצדדים.
- 4.2. אין חולק כי בגין שנת 2013, וליתר דיוק, עד לתום 2015, ניתן לנכס פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות.
- 4.3. עם זאת, לא יכול להיות חולק, כי הגם שניתן לנכס פטור, זכאי העורר להגיש ערר על סיווג.
- 4.4. היות והעורר ביקש למצות את זכותו לערער על סיווג הנכס, זכות, העומדת לו, על אף העדר כל נפקות מעשית למימושה, נדרשנו לטיעוני הצדדים לגוף העניין והגענו לכלל דעה, כי סיווג הנכון של הנכס לשנת 2013, הינו "מגורים".
- 4.5. כבר נקדים, כי העורר הבהיר במסגרת תצהיר העדות שהגיש בפנינו, כי שינוי הסיווג נדרש לו לשם מיצוי אופציות תכנוניות.
- דא עקא, שאין באיזו מקביעותינו בהליך דן, כדי להשליך על אפשרות מיצוי אופציות תכנוניות, באשר, כפי שטען המשיב, כי סיווגו של הנכס לצרכי ארנונה אינו משליך על ייעודו התכנוני ואין לו כל משמעות תכנונית.
- 4.6. עוד נוסף, כי לא ניתן ללמוד לענייננו דבר וחצי דבר מהסכם הפשרה שנכרת בין הצדדים בגין שנת 2012.
- 4.7. אין חולק כי הסכמי פשרה, במיוחד כאלו שקיבלו תוקף של החלטת וועדה, כמוהם כפסק דין חלוט אשר יוצר מניעות.
- יחד עם זאת הסכמים בנושאי ארנונה, בהיותם הסכמים פיסקאליים, תקפים לתקופה שנקבעה בהם ובהעדר קביעה יהיה כוחם יפה לתקופה סבירה, כזו שאינה מונעת לעד את היכולת לטעון כנגד ההסכמות שנקבעו בהם.
- 4.8. הנה כי כן, ההסכם שהושג בין הצדדים באשר לשנת 2012 אין בו, כדי לקבוע מסמרות בנוגע לסיווגו של הנכס לשנת 2013.
- 4.9. אין מחלוקת בין הצדדים כי הנכס הינו ריק.
- 4.10. על פי הדין וההלכה הפסוקה, כאשר לנכס ריק יש מספר שימושים המותרים על פי דין, יש לסווג נכס זה, לצורך חיוב בארנונה, בהתאם לסיווג הזול ביותר מבין שימושים אלה.
- 4.11. אין חולק כי ע"פ התב"ע החלה על האזור בו ממוקם הנכס מוגדר הייעוד למגורים.
- 4.12. ע"פ מסמך מיום 15.06.2009 שהוצא ע"י אינג' לוסטיק ברטה, ממחלקת פיקוח הבנייה שבמנהל ההנדסה בעיריית תל-אביב, נכתב כי ייעודם של שני הנכסים, המבנה המזרחי (שלגביו ניתנה בעבר החלטת וועדת ערר) הינו תעשייה ומלאכה והמבנה המערבי (מושא הערר) מחסן, קביעות אלו עומדות אף בבסיס טיעוניו של המשיב בערר זה.

- 4.13. דא עקא, שביום 21.07.2011 ניתנה החלטת וועדת הערר בנוגע לנכס המזרחי (הגדול), בה נקבע "כי הייעוד התכנוני של הנכס הינו למגורים".
- 4.14. הגם שבהחלטת הוועדה צוין כי ההחלטה מתייחסת לנכס המזרחי ולא לנכס מושא הערר, הרי ניתן ללמוד מהחלטה זו, כי מסקנותיה של אינגי לוסטיק ברטה, אינן מדויקות, למצער באשר לנכס המזרחי.
- 4.15. לא זו אף זו, מעדותה של הגב' לוסטיק אנו למדים כי קיים קשר בין שני הנכסים, כי אין לנתק את הזיקה של האחד מן השני, וכי עצם הכללתם באותו תיק בניין יש בה כדי ליצר ביניהם זיקה, כך שסיווגו של האחד יש בו כדי להשליך על סיווגו של השני.
- 4.16. משקיבלה וועדת הערר שדנה בעניינו של הנכס הגדול, החלטה לפיה ייעודו של הנכס הגדול הינו מגורים, יהיה זה בלתי הגיוני לקבוע כי ייעודו של הנכס הקטן שונה.
- 4.17. לפיכך, אנו קובעים כי בנסיבות הקיימות סיווגו של הנכס לצרכי ארנונה החל משנת 2013, וכל עוד לא נעשה שימוש בפועל בנכס, יהיה "מגורים".
5. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל אנו מקבלים את הערר.
6. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.
7. 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.
8. ניתן בהעדר הצדדים ביום 7/8/2014
-   
 חברה: שירלי קדם, עו"ד
-   
 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח
-   
 יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

ערר 140008849

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

מונטרה טכנולוגיות בע"מ ח.פ. 514325653

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו נכס מספר 2000160834 (ח-ן 10626881), המצוי ברחוב הרברט סמואל 46 ת"א (להלן: "הנכס").
2. המחלוקת בין הצדדים נסובה על סוגיית סיווגו של הנכס. לטענת העוררת, הסיווג הנכון והראוי הינו כ"בית תוכנה", ואילו המשיב סבור כי היוב העוררת בסיווג של "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר" נעשה כדין.
3. כבר בפתח הדברים יוער, כי כפי שציין המשיב, בצדק, טענת העוררת בכתב הערר למתן פטור מארנונה מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות נזנחה במסגרת תצהירה של העוררת ובמסגרת סיכומיה. במצב דברים זה, משהעוררת זנחה את טענותיה בהתייחס לסוגיה זו, וממילא - משלא הוכחה בפנינו טענת העוררת, כי הינה זכאית לפטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש, הרי שאנו דוחים את הערר בנקודה זו.

#### 4. תמצית טיעוני העוררת

- 4.1. מן הראיות שהוצגו בפני הוועדה עולה, כי עיסוקה הבלעדי של העוררת בנכס הוא פיתוח תוכנה. לעוררת אין שום עיסוק נוסף, מקביל או טפל לפעילות פיתוח התוכנה.
- 4.2. גם מדו"ח הביקורת של המשיב עולה, כי העוררת עוסקת בפעילות פיתוח תוכנה, והמבקר אף מציין את שפות הפיתוח ורושם מפורשות, כי "בחברה לא עוסקים בשיווק המוצרים".
- 4.3. גם בכתב התשובה הודה המשיב, כי העוררת עוסקת בפיתוח תוכנה (סעיפים 18, 25-24 ו-26 לכתב התשובה).
- 4.4. העוררת הינה מפתחת תוכנה מובילה, המספקת מוצרי תוכנה ללקוחות בינלאומיים. לקוחותיה של העוררת אינם משתמשי קצה, אלא חברות גדולות אשר רוכשות את מוצרי העוררת, ומפיצות אותם הלאה ללקוחותיהם.
- 4.5. העוררת אינה עוסקת בפרסום. העוררת מפתחת תוכנה המאפשרת לשלב בה פרסומות, ולקוחותיה של העוררת משלבים פרסומות שלהם ושל צדדים שלישיים ב"פלטפורמה" שמפתחת העוררת.
- 4.6. העוררת מפתחת תוכנות ואפליקציות בתחום סרגלי הכלים.
- 4.7. תוכנות אלו משתלבות בדפדפן האינטרנט במחשבו של משתמש הקצה, והן למעשה "פלטפורמה", המאפשרת את שילובה בדפדפן, באופן שהיא הופכת להיות חלק בלתי נפרד מהדפדפן.
- 4.8. "פלטפורמה" זו כוללת מנגנון הגדרה, המאפשר להוסיף, לעדכן, להוריד ולשנות צורה של "מודולי תוכנה פרטניים", אשר כל אחד מהם הוא תוכנה לקבלת מידע ספציפי בנושא מסוים, אשר משתמש הקצה בוחר אם לאפשר אותו ולכלול אותו בסרגל הכלים שלו.
- 4.9. העוררת מפתחת את הפלטפורמה, את ממשק המשתמש הגראפי, את תוכנת ההגדרה הקובעת מהם פרטי המידע שיוצגו למשתמש הקצה, ואת מודולי התוכנה הפרטניים, אשר כל אחד מהם הוא תוכנה פרטיקולארית המציגה סוג מידע מסוים.

- 4.10. כל פלטפורמה מפותחת למספר סביבות עבודה וכל מודול תוכנה מפותח ומעודכן מבחינת קוד התוכנה כפונקציה של השינויים התכופים במאגר המידע עליו הוא נסמך, ושל השינויים הטכנולוגיים של רשת האינטרנט, ולכן לא ניתן לומר, כי תהליך פיתוח התוכנה הסתיים.
- מערכות אלו מעודכנות ומפותחות לעיתים תכופות, כדי לכלול מקורות מידע נוספים, מעודכנים, כדי להסיר "באגים" ולתקנם, ובכדי לאפשר הזרמת מידע מעודכן ללקוחות קצה, כפונקציה של השינויים הטכנולוגיים באינטרנט.
- 4.11. תמיכת העוררת בלקוחותיה היא במובן של אספקת גרסאות תוכנה.
- 4.12. אין ממש בטענת המשיב בדבר קשר מתמשך עם הלקוח, שכן מדובר בלקוח החוזר וקונה מוצרים חדשים ואף מבקש להוסיף פיצורים לתוכנות הקיימות.

## 5. תמצית טיעוני המשיב

- 5.1. העוררת לא הוכיחה כי היא עוסקת בייצור תוכנה וכי זהו עיסוקה העיקרי. העוררת לא הוכיחה כי הכנסות החברה נובעות ממכירת תוכנה, וכי זה רכיב ההכנסות העיקרי של החברה.
- 5.2. טענות העוררת כי היא מייצרת תוכנה וכי זהו עיסוקה המרכזי נטענו בעלמא, וכך גם טענתה לפיתוח סרגל כלים לדפדפנים.
- 5.3. הסיווג "בתי תוכנה" בצו הארנונה נועד אך ורק למי שעוסק בייצור תוכנה, בשלב הייצור בלבד, וזאת על מנת לקדם את אותו שימוש ספציפי של ייצור תוכנה.
- 5.4. באשר לעוררת, מדובר בחברה הקיימת כבר 5 שנים, העוררת הינה חברה בע"מ, שהכנסותיה (כעולה מדברי מנהל העוררת) כוללות גם הכנסות מפרסומות, משיווק וממכירת הפלטפורמה.
- 5.5. העוררת הינה חברה עסקית הניזונה משני מודלים עסקיים, כפי שעולה מדברי מנהל העוררת בחקירתו. מודלים עסקיים אלו, אינם מתאימים למי שעיקר עיסוקו בייצור תוכנה, ומלמדים למעשה כי מטרתה העסקית של החברה במתן שירות ללקוח באמצעות שימוש שוטף של מוצר הנמכר והמותאם ללקוח, פעילות שאינה בבחינת ייצור תוכנה.
- 5.6. בעניין זה ראוי להדגיש, כי לא הוכח מי הם לקוחות העוררת, האם המפיצים או משתמשי הקצה.
- 5.7. הכנסות העוררת נובעות הן מתשלומים של משתמשי הקצה עבור השימוש בתוכנה, והן מהכנסות מפרסומות (ראו לדוגמא חשבונית שהוציאה העוררת עבור מכירת הפלטפורמה, עבור פרסום ושיווק).
- 5.8. העוררת לא הציגה ראיות לכך כי בפועל עיקר הכנסותיה הינו מייצור התוכנה, ולא הציגה ראיות מהן ניתן ללמוד מהן הוצאות הפיתוח שלה למול הכנסותיה מתחזוקה שוטפת ומפרסומות.
- העולה מדוחותיה הכספיים של העוררת, כי לעוררת רכיבי הכנסות שאינם נובעים דווקא מייצור התוכנה. אחוזי ההכנסות של כל רכיב ורכיב לא הוצגו בפני הוועדה.

- 5.9. ביקורת שערך המשיב בנכס העלתה, כי בין עובדי החברה יושבים בנכס מנהל תפעול, מנהל תיקי לקוחות, מנכ"ל, מנהלי פיתוח עסקי ומתכנתים.
- 5.10. העוררת לא הוכיחה במה עוסקים המתכנתים – במתן תמיכה, במתן שירות או בפיתוח תוכנה ממש.
- 5.11. כעולה מדברי מנהל העוררת בחקירתו, העוררת מעניקה שירות שוטף ללקוחותיה, כדוגמת תיקונים.
- 5.12. העוררת מודה, כי ההתקשרות עם לקוחותיה כוללת תגמולים שוטפים עבור היקף וזמן השימוש במוצר על ידי משתמשי קצה, התקשרות המעידה על קשר מתמשך של העוררת עם הלקוחות, המאפיין מתן שירות, להבדיל מקשר חד פעמי, המאפיין עסק ייצרני.
- 5.13. כידוע, נטל ההוכחה בפני ועדת הערר חל על העוררת, והיא שנושאת בנטל הבאת הראיות.

## **6. תמצית טיעוני תשובה מטעם העוררת**

- 6.1. כחודשיים לאחר קבלת סיכומי המשיב, "נזכרה" העוררת להגיש בקשה להגשת סיכומי תשובה לסיכומי המשיב. הבקשה הוגשה לאחר שהחלטה דן כבר היתה כתובה, אך טרם נחתמה. לפנים משורת הדין, ומאחר שכפי שיפורט להלן שקלנו לדחות את הערר, ועל מנת שהחלטתנו תהא שלמה, החלטנו לקבל את סיכומי התשובה ולעיין בהם.
- 6.2. בסיכומי התשובה מטעמה טענה העוררת, כי לכאורה חלק מטיעוני המשיב בסיכומיו הינם בבחינת הוספת עובדות שאין להן זכר בחומר הראיות.
- 6.3. כבר נקדים נבהיר, כי כפי שיפורט להלן, לא מצאנו ממש בטיעוני התשובה של העוררת, שכן טיעוני המשיב, הינם בבחינת ניתוח, שמרביתו התקבל על ידינו כנכון, של חומר הראיות שהיה בפנינו, ואשר על כן החלטתנו בדבר דחיית הערר נותרה בעינה.

## **7. דיון והכרעה**

- 7.1. בית תוכנה מוגדר בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה כדלקמן:
- "בתי-תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה..."**
- 7.2. דהיינו, שני תנאים מצטברים לקבלת סיווג כבית תוכנה לצרכי ארנונה:
- 7.2.1. בעסק מתבצע ייצור תוכנה.
- 7.2.2. ייצור תוכנה הוא העיסוק המרכזי בעסק.

7.3. על פי הדין והפסיקה לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" על העוררת החובה להוכיח את קיומם של שני התנאים האמורים.

ראה לעניין זה:

עמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 8.8.2011) (להלן: "עניין ווב סנס");

עמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 15.11.2007) (להלן: "עניין גאו דע").

7.4. מחומר הראיות שהונח בפנינו עולה, כי פעילותה של העוררת אכן כוללת מרכיב של פיתוח תוכנה. העוררת פיתחה תוכנה בתחום סרגלי הכלים, אשר הינה תוספת לדפדפני האינטרנט המאפשרים לכל משתמש לעצב סרגל כלים אישיים. העוררת ממשיכה להתאים את התוכנה ללקוחות, להוסיף פיצורים, לתקן באגים ותקלות ולספק תמיכה ללקוחותיה.

7.5. אנו מקבלים את טענת העוררת, כי לקוחותיה אינם משתמשי הקצה, אלא חברות גדולות אשר רוכשות את מוצרי העוררת ומפיצות אותם הלאה ללקוחותיהם.

7.6. במצב דברים זה, מהראיות שהוצגו בפנינו עולה, כי המערערת אכן מייצרת תוכנה ולפיכך היא עומדת בתנאי הראשון של 3.3.3 לצו הארנונה.

7.7. עם זאת העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח את התנאי השני, הנדרש על פי צו הארנונה, והוא כי ייצור התוכנה הוא עיסוקה המרכזי של העוררת בנכס.

7.8. על מנת לקבוע כי ייצור התוכנה הוא העיסוק המרכזי בעסק, יש לערוך בחינה כמותית ומהותית לעיסוק המתבצע בנכס. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות אחרת. מבחן זה אינו רלוונטי למקרה זה, כבר מן הטעם שכלל לא נטען בפנינו, וממילא לא הוכח, מה גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

ראה לעניין זה:

עניין ווב סנס;

עניין גאו דע.

7.9. הגם שהמערערת שבה והדגישה בפנינו, כי עיסוקה הוא בפיתוח תוכנה, ואף טענה, כי כך גם עולה מדו"ח הביקורת של המשיב עצמו המודה, כביכול, כי העוררת עוסקת בפיתוח תוכנה, הרי העוררת לא הרימה הנטל להוכיח כי פיתוח התוכנה היא פעילותה העיקרית של העוררת בנכס.

7.10. האמור בדו"ח הביקורת של המשיב, או דבריו של המשיב בכתב התשובה לערר, כי "אכן תהליך התאמת סרגל הכלים שפותח ע"י העוררת אמנם כרוך בפעילות מסוימת שניתנת להגדרה כפיתוח תוכנה..", לא מהווה הודאה כי זו עיקר פעילותה של העוררת, אלא, לכל היותר, כי העוררת מבצעת פעילות כלשהי של ייצור תוכנה.

7.11. מחומר הראיות שהונח בפנינו התרשמנו, כי המערערת אמנם מייצרת תוכנה, אך המערערת לא הוכיחה בפנינו, כי זהו עיסוקה המרכזי.

7.12. ראשית, לא זו בלבד שהעוררת לא הוכיחה בפנינו, כי עיקר פעילותה היום הוא ייצור תוכנה (יצירת יש מאין), אלא שנהפוך הוא.

מחומר הראיות שהונח בפנינו עולה, כי עיקר פעילות העוררת בנכס היא פעילות של מתן שירות באמצעות שימוש שוטף בסרגל כלים המותאם לכל לקוח ולקוח בהתאם לדרישותיו.

7.13. התאמת תוכנה קיימת ללקוח מסוים, תיקון תקלות בתוכנה קיימת והוספת פיצורים, גם אם כוללת בתוכה פעילות של פיתוח תוכנה, לא מהווה "ייצור תוכנה" (יצירת תוכנה יש מאין) ו-וודאי שלא יכולה להיחשב כפעילות עיקרית של "ייצור תוכנה".

7.14. אנו דוחים בהקשר זה את טענת העוררת, כי ביצוע שינויים בתוכנה, תיקון תקלות, והוספת פיצורים לתוכנה מהווים, גם הם, פיתוח תוכנה.

7.15. יפים בהקשר זה דבריו של בית המשפט (כבוד השופט ד"ר מיכל אגמון-גונן) בעמ"נ 19893-02-12 פורמלי מערכות טפסים חכמים בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו 7.12.2013):

"המדובר בפעולות תכנות הנדרשות לצורך מתן שירות ללקוח. ואכן, המערערת מתאימה את המערכת לכל לקוח באופן ספציפי בהתאם לצרכיו ובהתאם למאפיינים שונים נדרשים... הנה כי כן, ככל שמתקיים הליך של פיתוח, הרי שהליך זה מתמצה בהתאמת המערכת לדרישות הלקוח. ברם, אין בכך די כדי להיכנס לגדרו של סעיף 3.3.3 לצו הארנונה של העירייה, הדורש כי "עיקר" הפעילות תהיה של ייצור "תוכנה".

7.16. כן השווה החלטת בית המשפט, בעניין ווב סנס, לפיה חברה המעניקה שירותים של בניית אתרים באינטרנט (שכוללים עבודה בתחום התוכנה), לפי הזמנות לקוחות לא תסווג כעסק שליבתו ייצורית.

7.17. שנית, העוררת לא הוכיחה בפנינו, כי עיקר הכנסותיה הן מייצור התוכנה.

חומר הראיות שהונח בפנינו לא מלמד על כך שעיקר הכנסותיה של העוררת בפועל הן מייצור התוכנה, אלא להיפך - מהראיות שהוצגו בפנינו עולה, כי הכנסותיה של העוררת כוללות גם הכנסות מפרסומות, משיווק וממכירת הפלטפורמה.

7.18. מעדותו של מנהל העוררת ומהדו"ח הכספי של העוררת עולה, כי החלק העיקרי של הכנסות המערערת נובע מתמורה עבור מוצרים שהעוררת מספקת ללקוחותיה, על בסיס שני מודלים עסקיים, "אחד לפי התקנה שזה אומר שאם משתמש התקין את התוכנה אנחנו מקבלים על זה כסף, מודל שני מודל לפי פעילות, כלומר המשתמש התקין ואנחנו סופרים כמה ימים הוא משתמש בתוכנה ולפי זה אנחנו מקבלים כסף", וכן הכנסה מפרסומות.

7.19. אופן הפקת הכנסותיה של העוררת, כאמור לעיל, ואופן ההתקשרות בין העוררת לבין לקוחותיה, שהוא קשר מתמשך המאפיין מתן שירות (להבדיל מקשר חד פעמי, או קצר מועד, המאפיין עסק ייצורי), מהווים אינדיקציה לכך שעיקר עיסוקה של העוררת הוא מתן שירותים, ולכך שפיתוח סרגל הכלים ללקוח המסוים הוא חוליה אחת בשרשרת הפעולות והשירותים שמעניקה העוררת ללקוחותיה.

ראה לעניין זה:

עניין ווב סנס, עמ' 6:

**"קשר מתמשך מאפיין מתן שירות, להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד, המאפיין עסק ייצורי".**

7.20. יוער, כי אמנם מכירת מוצרים והכנסה מפרסומות, לא שוללת את האפשרות העקרונית, כי עיקר הפעילות בנכס תסווג כייצורית, ואולם, בענייננו, פעילות העוררת, כפי שהוכחה בפנינו, מאופיינת כאמור בסממנים שירותיים, העולים על הפן הייצורי.

7.21. שלישית, גם מצבת כוח האדם בעוררת, הכוללת 6 מפתחים (אשר לא הוכח בפנינו כי הם מפתחי תוכנה בלבד, ותפקידם עשוי גם להשתרע על הפעילות המתמשכת של העוררת, בתמיכה, מתן שירותים, הוספת פיצורים או תיקון תקלות); 2 מנהלי תיקי לקוחות; 2 מנהלי פיתוח עסקי; ראש צוות פיתוח; CTO; ומנכ"ל, מצביעה על כי פיתוח תוכנה הוא לא פעילותה העיקרית של העוררת, ועל כי עיקר הפעילות בנכס היא פעילות של מתן שירותים ללקוחות העוררת, ופיתוח עסקיה של העוררת, מול לקוחות חדשים וישנים.

7.22. במצב דברים זה, ולאור העובדה כי נטל הראיה מוטל על העוררת, אנו קובעים, כי העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה, ולא הוכיחה כי עיקר פעילותה הוא ייצורי לעניין בתי תוכנה, כנדרש בצו הארנונה.

ראה לעניין זה:

עמ"נ 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שלייד עיריית תל אביב-יפו (פורסם בנבו);

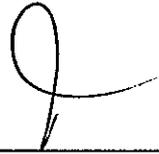
ע"ש 47/95, מפעל מתכת חניתה בע"מ נ' מנהל הארנונה שלומי, תק-מח (3)96 825;

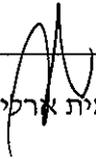
עמ"מ 1055/06, ידידי טורו בישראל נ' משרד הפנים - הממונה על מחוז ירושלים, תק-מח 2007 (2) 1451.

8. אשר על כן ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

9. 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 החלטה.
10. 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.
11. ניתן בהעדר הצדדים ביום 11/8/2014.

  
 חברה: שירלי קדוש, עו"ד

  
 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

  
 יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

30411105W

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

תאריך : טו באב תשע"ד  
11.08.2014  
מספר ערר : 140009774 / 10:36  
מספר ועדה : 11042

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד צדוק אלון  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום  
חברה: עו"ד שירלי קדם

**העורר/ת: עובדיה ורד שירין**

**נ ג ד**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

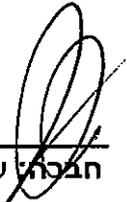
**החלטה**

לאור עדות גב' מלכה עובדיה ולאור עמדת ב"כ המשיב מתקבל הערר בעניינה של הגב' שירין עובדיה. יחד עם זאת אין בהחלטתנו זאת בכדי למנוע מהמשיב להוציא שומה נפרדת לגב' עובדיה שירין ביחס לניהול משרד או על כל שטח אחר שבו ימצא שהיא מחזיקה. בשלב זה וביחס לערר זה הסתיים הדיון בעניינה של שירין עובדיה.

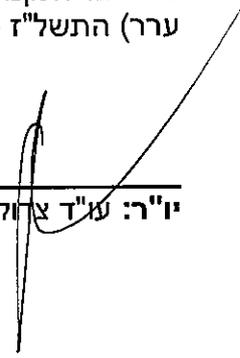
החלטה זו מתייחסת לאור הצהרת ב"כ המשיב גם לחיובים אחרים שהונפקו ביחס לשירין ורד עובדיה במתחם לובטקין צביה 19, כלומר בעת הזו כל החיובים כנגד שירין ורד עובדיה מבוטלים מבלי לגרוע מזכותו של המשיב כאמור לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.08.2014.

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 לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טו באב תשע"ד  
11.08.2014  
מספר ערר : 140010475 / 13:33  
מספר ועדה : 11042

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד צדוק אלון  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום  
חברה: עו"ד קדם שירלי

העוררת: טשקנט אילנית

נ ג ד

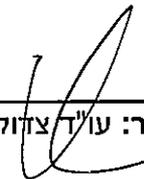
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר התקבל חלקית בהתאם להסכמת הצדדים.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 11.08.2014.

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

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

העורר: שמעון צרור

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העורר מחזיק בנכס נשוא המחלוקת מיום 1.7.2013.

מסיבות שונות העביר העורר את חשבון הארנונה על שמו רק ביום 9.12.2013 ואף המשיך לשאת בתשלומי הארנונה בשמו של המחזיק הקודם גם בתקופה בה לטענתו שיפץ את הנכס.

העורר טוען כי הוא זכאי לפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות ביחס לבניין שנהרס על אף שאין מחלוקת כי הודעת העורר נמסרה למשיב לאחר תום התקופה בגינה מתבקש הפטור.

העורר מבקש את הפטור לתקופה שמתחילה ביום 1.8.2013 ומסתיימת ביום 15.10.2013.

הודעת העורר נמסרה למשיב עם בקשתו לשינוי שם המחזיק ביום 9.12.2013.

שמענו את העורר פעמיים ולפנים משורת הדין, לאחר שפרס את נסיבותיו האישיות ואמר כי **"בטעות לא ידעתי שעלי לפנות לעירייה בזמן אמת"** אפשרנו לו להמציא מסמכים לוועדה ביחס לשיפוצים ולתוכניות שנעשו לצורך השיפוץ.

העורר הגיש המסמכים בצירוף הקבלות ואלו הועברו לתגובת המשיב.

ביום 5.6.2014 הודיע המשיב כי מהקבלות שצרף העורר עולה כי הן מתייחסות לחודש אחד בלבד בעוד שהתקופה שבמחלוקת הינה חודשיים ומחצה.

בסיפת ההודעה קבע המשיב:

**"לאור האמור לעיל ועל אף שהפסיקה קובעת באופן חד משמעי שעל העורר מוטלת החובה להודיע בזמן על תחילת העבודות ואין אפשרות ליתן פטור באופן רטורואקטיבי על אף הקבלות המצורפות לפני משורת הדין ועל מנת ליתר את הערר מסכים המשיב להעניק פטור של חודש בדין נכס לא ראוי בכפוף לזניחת יתר הטענות וסגירת הערר"**

הודעת המשיב נמסרה לעורר אשר הודיע למזכירות הועדה ביום 16.6.2014 כי אין בכוונתו לקבל את הצעת המשיב והוא מבקש להגיע לדיון להוכיח את טענותיו.

ביום 14.7.2014 התקיים דיון נוסף בפנינו במסגרתו טען העורר:

**"אני חוזר על כל מה שאמרתי. אני באמת שיפצתי את הנכס ואני לא משקר ולכן לא קיבלתי את הצעת המשיב לתת לי רק חודש פטור למרות שהוועדה מסבירה לי שיש בעיה במועד בו הודעתי על השיפוץ ובו ביקשתי פטור....כשהוועדה שואלת אותי איך יכול להיות שהחיובים עברו על**

**שמי ביום 9.12.13 מהרצברג יצחק ואני עותר לפטור לתקופה הקודמת לכך אני משיב ששילמתי את הארנונה לתקופה הקודמת בגין שובר שיצא ע"ש הרצברג יצחק...**

העורר אכן צרף הסכם שכירות בינו לבין עזבון הרצברג ז"ל, חוזה מיום 20.6.2013 אך תקופת השכירות אינה מצוינת בו (בסעיף 2.5.1 לא מולאו התאריכים).

כמו כן העורר צרף תשריט של הנכס, וכן אוסף חשבוניות המעידות על רכישת ציוד או ביצוע עבודות שיפוץ מחודש יולי ועד ספטמבר 2013.

המשיב, כאמור טוען כי אין לו לעורר זכות לקבל את הפטור שכן החוק מחייב את מבקש הפטור לתת לעירייה הודעה בכתב קודם לבחינת זכאותו לפטור. הגם שבמקרה זה לא הנישום הרשום הוא שפנה למשיב.

האם במקרה זה יש לסטות מהעיקרון לפיו נישום זכאי לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות עם מסירת ההודעה או גם בתקופה שקדמה לה.

יש לכבד ולשמר את העיקרון המנוסח בצורה ברורה בסעיף 330 לפקודת העיריות לפיו קודם לקבלת פטור לפי סעיף 330 לפקודה ייתן הנישום הודעה בכתב על מצב הנכס ועל בקשתו לפטור.

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

הנימוק שהנחה את בית המשפט 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.

אין זה המקרה שבפנינו.

אין חולק כי בקשת העורר נמסרה לאחר תום התקופה בעניינה מתבקש הפטור. לא נטענו וממילא לא הובאו ראיות לכך שמדובר בנסיבות קיצוניות המצדיקות סטייה מהעיקרון המנוסח בסעיף 330 לפקודה. העורר גם אינו טוען כי המשיב, בעת שהוציא את הודעת החיוב ידע או היה צריך לדעת על מצבו של הנכס. ניתוח בדיעבד של חשבוניות אינו מהווה ידיעה בפועל של המשיב בעת הנפקת השומה. לא כל שיפוץ נכנס לגדר הפטור בגין נכס לא ראוי ומשלא הייתה למשיב האפשרות לבקר בנכס בזמן אמת, הרי שלא התאפשר לו לבחון האם ראוי הנכס לפטור על פי הקריטריונים הקבועים בחוק ובפסיקה.

דרישת ההודעה כאמור הינה דרישה מהותית. היא חיונית שכן על בסיסה יכולה הרשות לבחון בזמן אמת האם יש לגרוע מהקופה הציבורית הכנסה ממיסים בשל הנזק שנגרם לבניין נשוא הבקשה.

העורר לא עמד בנטל המוטל עליו בעניין זה ולא הצליח לשכנע את הועדה כי עמד בנטל הכבד יותר, לפיו, מצוי ענינה זה בגדר היוצא מן הכלל לכלל, וכי מוצדק לסטות בעניין זה מהכלל.

כל זאת בטרם נדרשנו לשאלת זכותו של העורר להגיש השגה בגין תקופה בה לא היה הנישום הרשום אצל המשיב.

יחד עם זאת ומאחר שהתרשמנו ממצוקתו של העורר שלא היה מיוצג, לא בעת הגשת ההשגה ולא בדיוני הערר, ומאחר ומהחשבוניות עולה כי בוצעו עבודות שיפוץ יסודיות בנכס בתקופה העולה על חודש אחד ובשים לב להודעת המשיב, הרי לפנינו משורת הדין נקבל חלקית את הערר באופן בו יינתן לו פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש לחודש אחד בלבד וזאת החל מיום 1.8.2013 ועד ליום 31.8.2013.

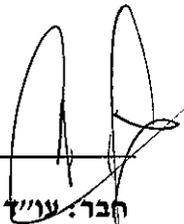
באחריות העורר להתחשבן עם משכיר הנכס ביחס לזיכוי העולה מהחלטתנו דלעיל ואין זה מענינו של המשיב.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות

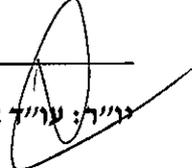
ניתן בהעדר הצדדים היום 11.8.2014.

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
חבר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: נאות דורית

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העוררת, באמצעות מר ראובן ריזנסקי מ"דפוס רמה", הגישה ערר בגין חיוב ארנונה לשנת המס 2013 וזאת בעקבות החלטת המשיב לשנות את סיווג הנכס ממלאכה ותעשייה לבניינים שאינם משמשים למגורים כאמור בתשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 20.5.2013. (כאמור בהחלטתנו מיום 10.3.2014 היה על העוררת לצרף לסיכומיה ייפוי כח מטעם בעלי הנכס הרשומים כעוררים "נאות דורית" אך מאחר והעוררת נאות דורית מיוצגת החל מיום 13.5.2014 על ידי עורכי הדין צבי כהנא ו/או רחל בר התייטר הצורך בהגשת ייפוי כח מנאות דורית לראובן ריזנסקי ונתייחס אליה להלן כ"העוררת").

המשיב טוען בכתב התשובה כי נמצא שבנכס פועל עסק בשם "דפוס רמה" ובו מבוצעות הדפסות על חולצות בהתאם להזמנת הלקוח. לטענת המשיב בנכס לא מתבצע תהליך ייצורי בלבד ועל כן הנכס אינו עונה על הנדרש כדי שיחשב כ"פעילות ייצורית".

בדיון המקדמי היטיב מר ריזנסקי להגדיר את המחלוקת כדלקמן:

*"אני אהיה מיוצג בהמשך הדיונים, בשלב זה אני מפנה לתמונות ולמקומו של הנכס, השכל הישר מחייב להגיע למסקנה כי במקרה זה מדובר בבית מלאכה, מדובר בעסק שקיים מאז שנות השישים. אין מדובר במתן שירותים אלא בתהליך ייצור פרטני בכל מקרה מדובר בתהליך אותו נפרט בשלב הראיות".*

העוררת הגישה את תצהירו של ראובן ריזנסקי.

המשיב הגיש את תצהירו של דרור עיני אשר ערך ביקורת בנכס ביום 9.5.2013.

ביום 10.3.2014 התקיים דיון ההוכחות בפנינו (פרטיכל הדיון נרשם בכתב יד).

לאחר ששמענו את העדים הורינו לצדדים לסכם את טיעוניהם בכתב "תוך התמקדות במחלוקת הנוגעת לשאלה המשפטית לפיה שונה הסיווג של הנכס על אף שאין מחלוקת שלא חל שינוי עובדתי בפעולות בנכס"

ביום 15.7.2013 הגיש המשיב הודעה משלימה לסיכומי הטענות שהגיש אשר ענינה דחיית טענות העוררת ביחס לאפליה.

נדון ראשית בשאלה שינוי הסיווג על אף שלא חל שינוי עובדתי בשימוש בנכס :

מעבר לטענתה לפיה בנכס מתבצעת פעילות ייצורית טענה העוררת כי מאחר ולא חל כל שינוי עובדתי בפעילותה בנכס מנוע המשיב מלשנות את סיווג הנכס שכן כל עוד לא חל שינוי מהותי בנכס המשיב מנוע מלשנות את סיווג הנכס באותו עניין.

למעלה מן הצורך שכן אין מחלוקת בין הצדדים כי לא חל שינוי בשימוש בנכס נפנה לדברי עד העוררת בתצהירו ועד המשיב בחקירתו בעניין זה :

**"דפוס רמה החל לפעול ב 1968 (הוא היה ממוקם באותו בניין בשדרות הר ציון 104 אם כי בצד אחר של אותה קומה) . מזה כ 13 שנים שדפוס רמה ממוקם בכתובת הנוכחית. מאז שהחל לפעול לפני כ 40 שנים ועד חודש אפריל 2013 כולל סווג דפוס רמה על ידי העירייה לצורכי ארנונה כבית מלאכה."**

עד המשיב התייחס לעניין זה בחקירתו:

**"אינני יודע לאמר האם חל שינוי בפעילות בנכס זה בשנת 2013 לעומת העבר. אין לי ידיעה לגבי העבר."**

העוררת בסיכומיה טוענת כי תת הסיווג **"בתי מלאכה , מפעלי תעשייה"** לא השתנה מאז ומעולם וכשם שהוא כלל במוצהר עד שנת 2006 **"בתי דפוס"** הוא ממשיך לכלול בתי דפוס עד היום. העובדה שנוספה המילה **"שירותים"** לצו הארנונה אינה רלוונטית לטענת העוררת בעניין שבפנינו.

העוררת טוענת כי המשיב , אשר כבול על פי חוקי ההקפאה באיסור לשנות סיווג או תת סיווג של נכס באופן המשפיע על שיעור הארנונה מעבר לשיעור ההעלאה שהותר, ניסה ללכת בדרך של **"שינוי ביישום הסיווג על עסק נתון"** וזאת כתוצאה מטעות ביישום בסיווג בעבר להבדיל משינוי חקיקתי.

לטענת העוררת: **"במקרה דנן מנסה המשיב להציג מראית עין (פסאדה) של שינוי בישום כביכול אולם כפי שראינו ההצדק האמיתי לשינוי- כעולה בבירור מכתב התשובה של המשיב- היא תוספת המילים "לרבות שירותים ומסחר" לסיווג השיורי בשנת 2012."**

המשיב מתייחס בסיכומיו לסוגיה זו וטוען כי על פי הפסיקה הסמכות להטיל ארנונה הינה סמכות מתחדשת ואין המועצה כבולה בקביעה שנעשתה לגבי שנה מסוימת אלא אם הוגבלה סמכותה כדין....

מוסיף המשיב וטוען :

**"העובדה כי עד לשנת המס הנוכחית לא ערכו ביקורת יזומה בנכס לא יכולה לעמוד לחובת המשיב, שכן העיר גדושה בנכסים, המשיב עורך ביקורת בכל הנכסים, כעת הגיעו לנכסה של העוררת וביצעו ביקורת אשר העלתה כי הסיווג אינו עומד בקנה אחד עם הפעילות המתבצעת בהתאם לצו הארנונה והפסיקה הרלוונטית."**

עיון בתשובת מנהל הארנונה מלמד כי אין התאמה בין העמדה המפורטת בסיכומי המשיב לבין החלטת מנהל הארנונה לשנות את סיווג הנכס.

מסעיף 3 לתשובת מנהל הארנונה עולה כי הביקורת בנכס נערכה בעקבות ההשגה ולא לפני שינוי הסיווג. לא זו אף זו , מנהל הארנונה מפנה בסעיף 4 לתשובתו לסיווג משרדים שירותים ומסחר אשר **"תואם את אופי הפעילות בנכס"**.

עוד נציין כי המשיב לא הביא כל ראיה לטענתו לפיה **"עד לשנת המס הנוכחית לא ערכו ביקורת יזומה בנכס"**, עד המשיב העיד כי הגיע לביקורת יזומה בנכס כפי שהוא נדרש ביום 9.5.2013 , כאשר השגת העורר הוגשה ביום 2.5.2013 .

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי שינוי הסיווג של הנכס לא נעשה כאמור בעקבות שינוי בפעילות בנכס או שינוי בשימוש בנכס. כמו כן הגענו למסקנה כי שינוי הסיווג לא נעשה בעקבות ביקורת יזומה שנערכה בנכס אלא ככל שהדברים מתבררים מהעובדות שהובאו בפנינו הוא נעשה כתוצאה משינוי מדיניות.

בהתאם לחוקי ההקפאה המשיב מנוע מלשנות סיווג של נכס אלא אם השתנה השימוש בפועל בנכס ובמקרה כזה נדרשת הרשות אשר מעוניינת לשנות סיווגו של נכס לצרכי ארנונה מבלי ששונה השימוש בו, לקבל את אישור השרים לשינוי הסיווג.

במקרה שבפנינו לא נטען, וממילא לא הוכח כי חל שינוי בשימוש בנכס והטענה המשתמעת מסיכומי המשיב לפיה השינוי ביישום הסיווג נובע מטעות ביישום הסיווג בעבר לא נטענה בתשובת מנהל הארנונה ואף לא הוכחה במסגרת הראיות שהובאו בפנינו.

ראה לעניין זה דברי כבוד השופטת נאור בע"מ 4068/10 עיריית חולון נ' קר פרי בע"מ:

**"השאלה האם מנהל הארנונה צודק בסיווג החדש או שהוא טועה והסיווג הקודם הוא הנכון היא שאלה נפרדת שמקומה להתברר בהליך הערר הראוי שנקבע לשם כך כפי שפורט בראשית הדברים. כאשר מדובר בשינוי סיווג לאחר שנים רבות ייתכן שמנהל הארנונה לא יצליח לשכנע כי כל השנים עד כה הסיווג היה שגוי ודיוקא הסיווג המועדף על ידו עתה הוא הסיווג הנכון. ואולם, אין דבר בתכליתם של דיני ההקפאה המבקש למנוע מלכתחילה את בירור העניין על ידי הגבלת סמכותו של מנהל הארנונה ומניעת שינוי סיווג של נכס ספציפי. אכן שינוי סיווג שכזה לא יגרום להשפעות שליליות על משק המדינה ולא יהיה בו כדי להוביל לאינפלציה או לגרעון. מבחינת מנהל הארנונה מדובר כאמור בתיקון טעות ויישום של צו הארנונה וכפי שקבע חברי השופט גרוניס זה לא מכבר באופן נחרץ בהקשר קרוב אך לא זהה של תיקון שטח: "ברור, שאם שומות הארנונה שהוציאה העירייה לא תאמו לצווי הארנונה, רשאית היא הייתה לתקן את הטעות. חקיקת ההקפאה אין מטרתה 'להקפיא טעויות'. ובמילים אחרות, חקיקת ההקפאה אינה מגבילה את הרשות מלתקן טעויות או אי התאמות בין השומות שהוצאו על-ידי פקידי העירייה לבין צווי הארנונה" (ע"מ 7518/09 משואה למלונאות ונופש בע"מ נ' עיריית ירושלים"**

מכל האמור לעיל הרי שיש לקבל את טענת העוררת ביחס לשינוי הסיווג להותיר את סיווג הנכס כפי שהיה בשנות המס הקודמות היינו תחת סיווג "מלאכה ותעשייה".

לגופו של עניין נציין כי שמענו ראיות גם ביחס לשימוש הנעשה על ידי העוררת בנכס.

מהראיות שהובאו בפנינו ( תצהיר העוררת , דוח ממצאי הביקורת וחקירות הצדדים) התרשמנו כי עיקר הפעילות בנכס הינה פעילות ייצורית .

באשר למבחנים שנקבעו בפסיקה לבחינת נכס בסיווג תעשייה הרי שהוכח כי המוצר שיוצא בסופו של יום מהעסק של העוררת אינו דומה למוצר שנכנס ולפיכך ניתן לקבוע כי העוררת , לאחר שערכה גרפית את ההדפסה על פי הזמנת הלקוח והדפיסה את המוצר הוציאה תחת ידיה "יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר".

לא השתכנענו מנימוקו של המשיב לפיו בעצם העובדה שהלקוחות מוסרים לעוררת את החולצות והיא מדפיסה עליהן יש לראות בעסקה של העוררת עסק למתן שירותים אשר אינו עומד במבחן ההנגדה או מבחן מרכז הפעילות.

עד המשיב בעצמו מתאר את הפעילות בנכס : **"במקום נראו מכונות הדפסה , מכונות חיתוך , מכבש , גילי נייר , פלסטיק , שולחן עבודה , חולצות...."**

גם התמונות שצורפו לביקורת עד המשיב מותירות את הרושם כי מרכז כובד של הפעילות בנכס הינה ייצורית ולא מתן שירותים.

באשר למבחן היקף השימוש במוצר, הרי שהתרשמנו מהראיות שהובאו בפנינו כי גם אם מדובר בהזמנות מטעם לקוחות עדין מדובר בייצור בהיקף נרחב עבור מועדונים, קבוצות וכו', ועל כן אין מדובר בפעילות העונה על האמור בפסק הדין בעניין ווב סנס. בפרשת ווב סנס דנה כבוד השופטת ברוש בשאלת סיווגו של בית תוכנה תוך שהיא מפעילה את המבחנים שנקבעו בפסיקה ביחס לפעילות ייצורית לעומת מתן שירותים.

בית המשפט קובע בפשרת ווב סנס בין השאר כי מאחר והחלק העיקרי של הכנסות המערערת באותו עניין ניתן לה בתמורה לתוספות טכניות לאתרים ותחזוקתם, כמו גם צורת התשלום המשולם לה באופן שוטף מידי תקופה (רייטינג), מעידים על קשר ממושך של המערערת עם לקוחותיה. קשר מתמשך מאפיין מתן שירות, להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד, המאפיין עסק ייצורי.

נדמה לנו שאופי העסק כפי שעלה מתוך הראיות שהובאו בפנינו המתבסס על הזמנות חד פעמיות או מזדמנות של לקוחות מאפיין עסק ייצורי ולא קשר המאפיין מתן שירות.

אמנם באותו פסק דין קבע בית המשפט כי בניית האתר ללקוח לפי דרישתו היא חלק מתוך הקשר המתמשך של מתן השירות ללקוח אולם אין דומה בניית אתר ללקוח אחד ו/או לקוח קבוע להדפסת חולצות על פי בקשת לקוחות.

באשר למבחן הכלכלי או מבחן השבחת הנכסים הרי שכאמור לעיל התרשמנו כי מדובר ביצירת מוצר חדש מבחינה מהותית.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל.

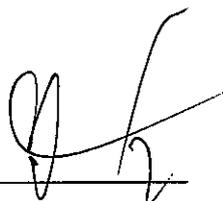
המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך 1,000 ₪ + מע"מ

ניתן בהעדר הצדדים היום 11.8.14.

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

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

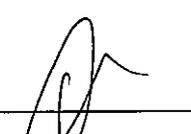
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

העוררים: היס יהודה ורינה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העוררים הגיש ערר בשל חיובם בארנונה בגין נכס שבבעלותם .

העוררים טוענים כי אינם מחזיקים בנכס בתקופה המתחילה ביום 28.2.2013 ומסתיימת ביום 18.3.2013 בטענה כי הודעת חדילת החזקה שנמסרה ביום 14.3.2013 על ידי השוכרת נברסקה 2003 בע"מ נמסרה שלא כדין וכי השוכרת עזבה את המושכר רק ביום 18.3.2013 .

העוררים טענו בפני ועדת ערר כי אין לראות בהם המחזיקים בנכס בתקופה זו וזאת מהנימוקים שפורטו בכתב הערר ופורטו מפי העוררת הגבי' היס בישיבת יום 24.7.2013 ובישיבת יום 14.5.2014.

*יאנו חתמנו עם השוכרת נברסקה 2003 בע"מ על חוזה הסכם שכירות שהיה אמור להסתיים בחודש מאי 2013, לאחר שהשוכרת הפסיקה לשלם שכר דירה בחודש דצמבר 2012 אנחנו חיפשנו שוכר חדש וביום 17.3.2013 הודענו לעירייה על שוכר חדש. להפתעתנו נודע לנו שביום 28 לפברואר מסר השוכר הקודם הודעה שקרית לפיה הוא עזב את הנכס ביום 28.2.2013. ...*

*....אני מציגה תעודת זהות של אלון בראל. חשבון החשמל הועבר ע"ש השוכר החדש ביום 17.3.2013*

ביום 16.6.2014 שמענו את הצד השלישי אלון בראל, בשם חברת נברסקה בע"מ אשר הוזמן לדיון בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו.

מר בראל העיד כדלקמן:

*יאני הצד השלישי שנתן הודעה לעיריית תל אביב ביום 14.3.2013 וביקשתי להפסיק את החיוב ביום 28.2.2013. אני קיבלתי מכתב מעו"ד גולדשטיין מוגש ומסומן ג/1 ולאור המכתב הודעתי לעוה"ד שאני מפנה בסוף חודש פברואר את הנכס. זה אומר בדיוק השלושה חודשים שנתתי פיקדון במידה ואני עוזב אני משלם את זה...עזבתי בסוף פברואר ונתתי את המפתח לכן שלה ברק היס ביום 28.2.2013 במקום עצמו. גם המתווך היה באותו היום כי נתתי לו מפתח כדי שיוכל להציג את הנכס לשוכרים...גם את החשמל והמים שלחתי באותו יום עם אישור וטלפון שלי, פיניתי את הנכס מהציוד שלי ביום 28.2.2013.*

בהחלטתנו מיום 16.6.2014 אפשרנו לעוררים להתייחס בכתב לעדותו של הצד השלישי בטרם תינתן החלטתנו.

העוררים חזרו על טענותיהם, סתרו את טענותיו של השוכר בדבר הסכם לכאורה על הפסקת השכירות עד ליום 28.2.2013 ואף הכחישו טענותיו כי סילק ידו מהמושכר ביום 28.2.2013.

עוד הציגו העוררים מכתב שקיבלו מהאגף לגביית מארנונה ומיס מיום 5.3.2013 המודיע להם כי השוכרת מפגרת בתשלומי הארנונה ותשובתם לעירייה בה הם מצטטים את תשובת השוכרת לפנייתה זו.

על יסוד האמור לעיל טוענים העוררים כי על המשיב לסטות מהמסלול המקובל בהתאם למתווה הקבוע בסעיף 325 לפקודת העיריות ולא לקבל את הודעת השוכרת על חדילת חזקה בנכס מהסיבות שפרטו בכתב הערר ובסיכומי טענותיהם.

המשיב טוען כי אינו יכול להיות תלוי בתוצאות סכסוך בין מחזיקים כדוגמת המחלוקת שנתגלעה בתיק זה בין העוררים לבין מי ששכרה מהם את הנכס.

לאחר ששמענו את העוררת ואת הצד השלישי, עיינו במסמכים שהוגשו ובכתבי הטענות ניתן לקבוע כי המחלוקת העובדתית מצומצמת שכן הודעת חדילת החזקה נמסרה רק ביום 14.3.2014 למשיב על ידי המחזיק אלון בראל בשם נברסקה, כאשר הוא ביקש להחיל אותה רטרואקטיבית מיום 28.2.13.

נותר לנו לקבוע האם יש לבטל את תוקפה של פעולת המשיב אשר פעל בהתאם להודעה שנמסרה לו ביום 14.3.2013 בתוקף החל מיום 28.2.13 והעביר הנכס על שם העוררים בהיותם הבעלים על הנכס והצד הקרוב לו ביותר.

לאחר שעיינו בפרוטוקול הדיונים ובכתבי הטענות הננו קובעים כי דין הערר להתקבל חלקית.

על פי המסגרת החוקית שנקבעה בדיני הארנונה ועל בסיסה מכלכל המשיב את פעולותיו הוא אינו נדרש לבחון לעומק את תוכן של ההודעות המוגשות לו במסגרת מסמכים שמצרפים מחזיקים להודעות הנמסרות על ידם בעניין החזקת נכס או חדילת חזקה שכזו אלא שהוראות סעיף 325 לפקודת העיריות קובעות כי המודיע על חדלת חזקה יחדל להיות מחזיק לאחר מסירת ההודעה.

מכאן שגם אם היה על המשיב לקבל את הודעת הצד השלישי היה עליו לקבוע כי הוא חדל להחזיק בנכס רק מיום 14.3.2013 ואילך.

מעיון בעדות הצד השלישי תוך שקלול כלל הראיות שהוצגו לנו לרבות המועד בו הועבר חשבון החשמל על שמו של העורר והמועד בו הודיע למשיב על חדילת החזקה מתחזק הרושם כי הצד השלישי החזיק בנכס לאחר יום 28.2.2013 ולפחות עד ליום 14.3.2013. עדותו לפיה החזיק בנכס רק עד ליום 28.2.13 לא נתמכה בראיות ואף נמצאה סתירה בין המועד בו טען כי דיווח לחברת חשמל על החלפת החשבון לעומת עדות הגב' היס.

סעיף 325 לפקודת העיריות אינו מטיל חובה על המשיב לבדוק את תוכן ההודעות או מהימנותן ולהפך, מטרת סעיפים 325-326 הייתה ועודנה להקל על המשיב אולם מקום שוועדת הערר מוצאת כי המחזיק (העוררים) לא החזיק בנכס בתקופה שבין יום 28.2.2013 ולפחות עד ליום 14.3.2013 מוסמכת הועדה להתערב, המשיב לא הסביר ו/או הצביע על הסיבה לרישום הצד השלישי כמחזיק רטרואקטיבית מיום 28.2.13.

ההלכה הפסוקה היא כאמור ברורה, מקום בו נמסרה למשיב הודעה בדבר חילופי חזקה הרי שהמשיב מחויב לחדול מחיוב המחזיק היוצא. סעיף 325 לפקודת העיריות ברור וחד משמעי אלא שמועד הרישום חל מיום ההודעה ואילך. במקרה דנן לא הצביעו המשיב או הצד השלישי על הצדקה לסטות מהעיקרון החוקי ולרשום את הודעת החדילה רטרואקטיבית.

מכל הטעמים המפורטים לעיל יש לשנות את שקבע המשיב ולהורות כי הצד השלישי ו/או אלון בראל החזיקו בנכס עד ליום 14.3.2013.

מכל האמור לעיל החלטנו לקבל את הערר חלקית כאמור לעיל.

אין צו להוצאות.

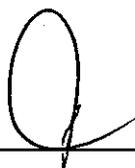
ניתן בהעדר הצדדים היום 11.8.2014.

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

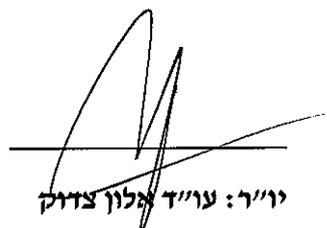
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין  
בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: בית הכנסת אוהל מועד

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העוררת מבקשת להפחית מסך השטח בו מחויב הנכס ברחוב שדי"ל 5 תל אביב שטח של 70.66 מ"ר, המהווה לטענתה שטח חצר ובשל כך יש לחייב שטח זה תחת סיווג קרקע תפוסה ולא כשטח מרפסת המהווה שטח בתוך יחידת הבניין כאמור בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

המשיב דחה את בקשת העוררת בטענה כי אין מדובר בשטח חצר אלא במרפסת. עוד טען המשיב בתשובתו להשגה כי בשטח המרפסת קיימת פרגולה שדינה חיוב בהתאם לסעיף 1.3.1 (י"ב) לצו הארנונה.

למעשה עלינו להכריע בטענת העוררת לפיה השטח נשוא המחלוקת הינו חלק מחצר הבניין ולא מרפסת. כדברי ב"כ העוררת בסיכומיו:

*"המחלוקת בערר זה נוצרה עקב חוסר היכרות המשיב עם החיקוק בצו הארנונה... בפועל אין מדובר במרפסת, אלא בחצר בית הכנסת. מתצהירי הצדדים ומחקירותיהם עולה כי החצר הנ"ל בנויה על גבי גבעה, אין מתחתיה שטח בנוי אלא אדמה והיא מהווה את הגישה היחידה לבית הכנסת עצמו."*

שמענו את עדי הצדדים ועיינו בנספחים שצורפו לתצהירים כמו גם בראיות שהוצגו וסומנו במהלך שמיעת הראיות.

מוטל עלינו אם כך להכריע בשאלה האם יש לראות בשטח החצר/קרקע/מרפסת נשוא הערר חלק משטח הבניין כהגדתו בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

נפרט תחילה את הממצאים העובדתיים כפי שעלו מחומר הראיות ועדויות הצדדים:

הכניסה לבית הכנסת אוהל מועד הינה מרחוב שדי"ל 5 תל אביב. חזית המבנה כולו פונה לרחוב שדי"ל כפי שעולה מהתמונה מ/1.

חלק מהמבנה בנוי על מפלס הרחוב כאשר מעל קומת הקרקע הבנויה במפלס הרחוב מצוי בית הכנסת.

הגישה לבית הכנסת הינה דרך המדרגות המטפסות מרחוב שדי"ל 5 לקומת בית הכנסת.

את המדרגות ניתן לראות בבירור מהתמונות שהוצגו לנו לרבות מ/1 הנ"ל.

בקצה המדרגות ובין קצה המדרגות לכניסה לבית הכנסת מצויה הרחבה נשוא המחלוקת. רחבה מרוצפת, מקורה בחלקה על ידי פרגולה ומתוחמת בחלקים מסוימים בגדר אבן או קיר.

העוררת עושה שימוש במדרגות וברחבה נשוא המחלוקת לאירועים כמו חתונות או שמחות אחרות כפי שעולה מעדות עד העוררת, מדוח ממצאי הביקורת ומהתמונה 2/2.

כשחברי הועדה הציגו לעד העוררת תמונה בה נראית מרפסת ועליה מתגודדים אורחים בעת אירוע, נראים שולחנות בר ונראה שטיח מיוחד לאורך כל גרם המדרגות השיב עד העוררת:

**"כאשר אני מופנה לתצלום בו מסומן מרפסת ובו מתגודדים אורחים בקצה המדרגות. אני מאשר כי זו המרפסת נשוא המחלוקת בערר זה."**

בהמשך השיב העד ביחס לתמונה נוספת של המרפסת בעת אירוע:

**"אני מאשר כי בעמוד הבא יש שולחנות שנערכת קבלת הפנים ובקצה פרגולה וכאשר את מפנה אותי לפרגולה מצולמת בלבן המופיע בערר שלנו כתמונה מספר 4 אני טוען כי אין מדובר בפרגולה כי יש בה חורים והיא לא עומדת בהגדרה של פרגולה."**

בתמונות שסומנו A B במהלך חקירת עד המשיב נראית הרחבה בבירור. עד העוררת התייחס לתמונות אלה ולטענות העוררת ביחס לקירות התוחמים את המרפסת:

**"כאשר את מפנה אותי לתמונות של אופיר מביקורת מיום 24.4.14 ומסומנות A ו-B אני עונה שבתמונה B לאורך העציצים אין קיר יש מעקה ולאורך תמונה A רואים שהמעקה הזה נקטע ליד המתקן שלגביו העירייה טוענת שהוא פרגולה."**

גם עד המשיב נשאל בחקירתו על הקירות התוחמים את בשטח נשוא המחלוקת וענה: **"אני מאשר כי בצד המערבי אין קיר. אני מאשר כי הקיר הצפוני הינו הקיר או המעבר שמופיע בתמונה A אני לא זוכר לאן הוא מתחבר אבל הוא מתחבר לאן שהוא. יש פתח מעבר לשטח אחר"**.

העוררת ויתרה על חקירתו של עד המשיב גלעד ענקי.

מדוח ממצאי הביקורת שערך גלעד ענקי בנכס עולות העובדות הבאות:

גלעד ענקי ביקר בנכס בשעת אירוע. **"האירוע כלל בופה בו במרפסת בקומה ה 2 מעל קומת הקרקע..... לדברי שלומי הוא בנוסף גם אחראי המקום מטעם ההקדש, על קומת הקרקע (בה לדברי הייתה מסעדה ישנה היא לא פעילה) הוא משלם ארנונה בחשבון נפרד"**.

לדוח ממצאי הביקורת צורפו תמונות שצולמו במהלך הביקורת. תמונות 1,2 מעידות על שטח המדרגות המטפסות לרחבה שבמחלוקת ועל השטח שבמחלוקת.

מכל המפורט לעיל מצטיירת התמונה העובדתית המסכמת כדלקמן:

מדובר בבניין הממוקם במפלס רחוב שדל 5. קומת הקרקע של הבניין אינה משמשת את בית הכנסת (על אף שהחלקים בבניין מנוהלים כנראה בידי אותו ההקדש). הכניסה לבית הכנסת המצוי מעל קומת הקרקע הינה דרך גרם מדרגות המוביל לרחבה המשמשת ככניסה לבית הכנסת ומשמשת גם כרחבה לאירועים.

מצאנו כי בקצה הרחבה מותקנת פרגולה.

מצאנו כי הרחבה מתוחמת בשלושה קירות. אמנם הוצגו לנו ראיות על חלק בקיר שנמצא מול דלת הכניסה לבית הכנסת אשר אינו מחובר או רציף אך לא התרשמנו כי בצד זה לא קיים קיר. יש לקבוע כי צד זה מתוחם בקיר או מעקה בטון מוגבה. (ראה תמונה A - קרי הבניין, הקיר שמעבר לפרגולה וחומת הבטון). לא הפננו במסקנתנו לכיווני הקירות (צפוני/מערבי) שכן נראה לנו כי בעדויות הצדדים נפל בלבול ביחס לכיווני הקירות, לכן ציינו ברחל בתך הקטנה באיזה קיר מדובר כעולה מהתמונות.

לאור האמור לעיל הגענו למסקנה כי הטענה לפיה רחבת הכניסה לבית הכנסת, היא הרחבה נשוא המחלוקת בערר זה הינה חצר הינה טענה מלאכותית אשר אינה עולה בקנה אחד עם המציאות. יתרה מזו, העוררת אף לא הוכיחה טענה זו בתשריטים או מדידות או חוות דעת מקצועית ולא בכדי. לו הייתה חצר לבניין זה הייתה החצר צמודה לקומת הקרקע ברחוב שד"ל ולא לקומה הראשונה המצויה מעל קומת הקרקע.

מיקומה של הרחבה בצמוד לכניסה לבית הכנסת, הפרש הגובה בין הרחבה למפלס הרחוב, השימוש הפונקציונאלי בשטח הרחבה והמדרגות לאירועים ועיצובם בפועל כעולה מהתמונות, העדויות, מהתשריט ודוח ממצאי הביקורת, מביאים למסקנה לפיה אין מדובר בחלק משטח חצר או קרקע תפוסה כי אם במרפסת בת חיוב בארנונה המהווה חלק מהבניין.

**"חצר" מוגדרת במילון אבן שושן כדלקמן: "מגרש גדור על ידי בניין או מסביב לו".**

**"מרפסת" מוגדרת במילון אבן שושן כדלקמן: "יציע, כעין גזוזטרה לפני בית. גזוזטרה מרווחת בקומת הקרקע".**

נהה כי כן גם פרשנות מילולית אינה תומכת בטנת העוררת אל ההיפך הגמור.

למעלה מן הצורך נציין כי סעיף 1.3.1 י"ב לצו הארנונה קובע כאמור לעיל כי מרפסת גן תחויב במלואה במידה והינה מקורה או בעלת מעקה או קיר או בשלושה צדדים של היקפה, העוררת לא הוכיחה כאמור את טענתה החלופית בעניין אי חיוב המרפסת בשל אי עמידה באחד מתנאי הסעיף, כאמור מכלל הראיות שהונחו בפנינו מצאנו כי הרחבה, אכן בעלת מעקה או קיר בשלושה צדדים של היקפה. ודאי נכונים הדברים ביחס לפרגולה, אשר הינה פרגולה ולא כטענת העוררת ואין מחלוקת בעניינה כי היא מתוחמת בין שני קירות לפחות.

בהחלטתנו מיום 15.7.2013 בעניין דומה (ערר מס' 140008116 רבן עפר נחמיה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב) ציטטנו מדבריה של כבוד השופטת אחיטוב בעמ"נ 278/05. הדברים יפים גם לענייננו וראוי להביאם פעם נוספת:

**"לגישתי, פרשנותה של המערערת צרה מן הראוי, ומחטיאה את הפרשנות הרחבה הנהוגה למונח זה בלשון הציבור - האמורה להנחות אותנו בדיון המשפטי (ר': עמ"נ (חיפה) 207/02 ריבוע כחול ישראל בע"מ נ' עיריית כרמיאל, תק-מח 2005(2), 2207).**

**כמו כן, פרשנות הכורכת עצמה לדרך הבניה, להבדיל ממהות המבנה, אינה יכולה להתקבל - שכן דרכי הבניה עשויות להשתנות, ואין בהם כל רלוונטיות למהות המבנה שהוא העיקר והוא הקריטריון לשומת הארנונה".**

מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 2,000 ₪.

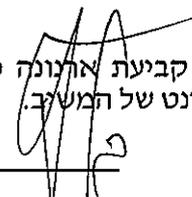
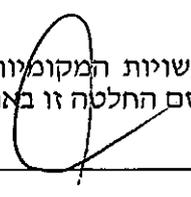
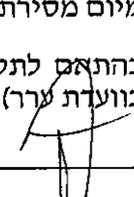
ניתן בהעדר הצדדים היום 11.8.2014.

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

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

מיום מסירת ההחלטה.

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

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

קלדנית: ענת לוי