

תאריך : יד באלול תשעז  
05.09.2017  
מספר ערר : 140016868 / 12:22  
מספר ועדה: 11590

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד קניון אורה  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

**העורר/ת: שי מוצרי איכות בע"מ**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

### החלטה

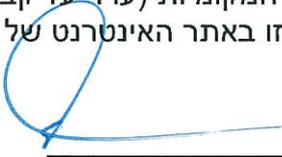
כמבוקש.

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכם של פשרה שהושג בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.09.2017.

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כ באלול תשעז  
11.09.2017

מספר ערר : 140015790 / 09:15  
מספר ועדה: 11592

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:** החשמונאים 105 ת"א בע"מ

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

### החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 11.09.2017.

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

חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

תאריך : כ באלול תשעז  
11.09.2017

מספר ערר : 140014670 / 10:16  
מספר ועדה: 11592

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:** מיטרני אליעזר, מטרני עליזה (לואיזה), אלון אושרה מתי

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

### החלטה

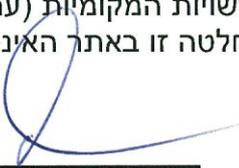
ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.09.2017.

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

  
חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

תאריך : כ באלול תשעז  
11.09.2017  
מספר ערר : 140016119 / 12:51  
מספר ועדה: 11592

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: חבני זכריה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

בפנינו ערר על דחיית השגת העורר שעלה טענת אינני מחזיק. בתשובת מנהל הארנונה מיום 9/11/16 השיב מנהל הארנונה כי טענת העורר לפיה אינו מחזיק בנכסים נטענה בעלמה וללא כל תימוכין או פירוט. עוד הוסיף מנהל הארנונה מידע אודות הגב' חבני הדר.

על תשובת מנהל הארנונה הוגש ערר וביום 29/5/17 בעת הדיון המקדמי הוצג לוועדה תצהיר שהוכתר תחת תצהיר בהודעה בהתאם לסעיפים 325-326 לפקודת העיריות לפיו חן שלבינסקי והדר חבני מצהירים כי הם המחזיקים בנכס 2000343070 ובנכס 2000420945 וזאת מיום 1/1/16. לאחר הדיון המקדמי (בו נכח גם המצהיר חן שלבינסקי) ביקש המשיב שהות כדי להגיש הודעה לוועדה ומאז הוגשו הודעות ותגובות שהוחלפו בין הצדדים.

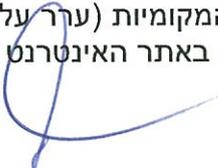
ועדת ערר נדרשת לדון בטענת אינני מחזיק בלבד ומכלל הראיות שהובאו בפני הוועדה הוכח ללא ספק כי העורר אינו מחזיק בנכסים הנ"ל. לא נדרשנו במקרה זה לזמן את הצד השלישי שעלול להיפגע מהחלטת הוועדה, שכן הצד השלישי קיבל על עצמו את החיובים תוך שמירה על זכותו לטעון על שאלת הסיווג.

מכל האמור לעיל מתקבלת טענת העורר כי אינו מחזיק בנכס והערר מתקבל ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.09.2017.

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

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כ באול תשעז  
11.09.2017  
מספר ערר : 140015995 / 12:37  
מספר ועדה: 11592

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

מורדי מרדכי תעודת זהות 056004146, מורדי רפאל תעודת זהות 054726419  
חשבון לקוח: 10048734  
מספר חוזה: 45956  
כתובת הנכס: לוינסקי 108 ג

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** מורדי מרדכי, מורדי רפאל – אין נוכחות

**צד ג':**

**התחנה המרכזית החדשה**  
ע"י ב"כ עו"ד: הדר חשמונאי

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
ב"כ המשיב עו"ד: רחלי ברלינר

**החלטה**

הדיון קבוע לשעה 12:15. השעה כעת 12:40. אין התייצבות לעורר.  
זו לא פעם ראשונה שהעורר לא מתייצב לדיון. בתיק אישור מסירה.  
בנסיבות אלו נראה כי העורר זנח את הערר.

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב וב"כ צד ג' בלבד היום 11.09.2017.

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140015350

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו  
בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: אסתר לוי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

### החלטה

הצדדים לתיק זה אימצו הסדר דיוני, כחלק מהסדר כולל בתיקים רבים ונוספים אשר עניינם חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה.

מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

ועדות הערר בהרכביהן השונים כבר נדרשו עשרות פעמים בשנים האחרונות להכריע בעררים אשר הוגשו על ידי עוררים שרכשו לפני עשרות שנים חנויות בתחנה המרכזית החדשה.

במסגרת הדיונים נשמעו העוררים, נשמעה עמדת המשיב ונשמעו עמדות נציגי התחנה המרכזית החדשה הן ביחס לסוגיות הפרוצדוראליות הנוגעות לזימון התחנה המרכזית החדשה כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה והן לגופה של המחלוקת באשר לזהות המחזיק לצרכי ארנונה.

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

בהתאם להסדר הדיוני אותו אימצו הצדדים הגישו בתיק שבפנינו העוררת, המשיב והצד השלישי את כתבי הטענות מטעמם, צירפו אליהם את המסמכים הרלבנטיים וביקשו מועדת הערר ליתן החלטה על סמך חומר הראיות שהגישו.

העוררת הגישה כתב ערר בו העלתה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביססה את טענתה כי לא החזיקה בנכס בכך שלא קיבלה מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העוררת הפנתה בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

המשיב הגיש כתב תשובה אליו צירף בין השאר את הודעת התחנה המרכזית משנת 1999 (נספח ג' לכתב התשובה) המהווה לשיטתו את הבסיס לפיו ערך המשיב שינויים בשמות המחזיקים בנכס.

המשיב שב על טענותיו לפיהן יש לדחות את הערר בשל כך שהעוררת הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

התחנה המרכזית החדשה הגישה בהתאם להסדר הדיוני תיק מוצגים מטעמה שכולל את תוזה הניהול והודעת חיוב דמי ניהול.

להחלטה זו מצורפת החלטתה הסופית של ועדת הערר בתיק 140014592 והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחלטתנו בתיק זה. הנימוקים וההכרעה בהחלטה בתיק 140014592 הנ"ל יחולו בהתאמה גם על תיק זה.

נוסיף, נציין ונפרט רק את הפרטים הספציפיים הנוגעים לתיק זה כדלקמן:

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העוררת נכתב:

**"מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאין אליה גישה, כמו גם ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה"**

**"...העוררת מעולם לא קיבלה מהתמח"ת את החזקה בחנות..."**

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, ואכן תיק המוצגים הוגש ביום 26.6.2017.

הצדדים הסכימו כי על סמך כתבי הטענות והמסמכים שהציגו תינתן החלטה סופית על סמך חומר הראיות בתיק.

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות במסגרת תיק המוצגים שהגיש:

חוזה ניהול מיום 10.8.93.

עוד הציגה התחנה הודעות חיוב בדמי ניהול.

בניגוד לתיקים אחרים המובאים בפנינו להכרעה בעניין התחנה המרכזית החדשה לא הציגה התמח"ת בתיק זה את הסכם המכר ואנו נניח כי נוסח הסכם המכר במקרה של העוררת בתיק זה זהה לחוזים שהובאו בפנינו בתיקים האחרים.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה נספח ג' לכתב התשובה מטעם המשיב).

**נצטט מכתב התשובה:**

**"וידוגש, חילופי המחזיקים בוצעו כבר בשנת 1999! וזאת על סמך הודעה מסודרת מאת הבעלים, התחנה המרכזית החדשה..."**

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת "הודעת" התחנה המרכזית ואף לא בדק את הנכס.

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

העוררת כאמור טענה כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לה, היא הצביעה למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

המשיב פעל בהתאם ל"הודעת" התחנה המרכזית החדשה משנת 1999 ורשם את חילופי המחזיקים מינואר 1999. המשיב הפנה לכך שיכול ומדובר בסכסוך בין מחזיקים.

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העוררת ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

לא נמסרה הודעה על חילופי מחזיקים או חדילת חזקה כנדרש על פי דין.

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

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

העוררת לא החזיקה בנכס.

**כאמור לעיל את החלטה זו יש לקרוא יחד עם נימוקי ועדת הערר בהחלטתה הסופית מיום 3.8.2016 בתיק 140014592.**

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העוררת לא החזיקה בנכס בתקופות המיוחסות לה על ידי המשיב.

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

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 11.9.2017

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

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

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

העוררת: אינטל ישראל (74) בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

ענינה של החלטה זו היא בקשתה המקדמית של העוררת לקבל את הערר על הסף בטענה כי ועדת הערר (בהרכב אחר) כבר נדרשה לסוגיה נשוא ערר זה וקבעה בהחלטתה בתיק 140011596 מיום 11.11.2015 כי יש לסווג את הנכס בסיווג "בתי תוכנה". (להלן: "החלטת הועדה הקודמת").

לטענת העוררת החלטת הועדה הקודמת ניתנה אמנם בעניינה של העוררת ריפליי טכנולוגיות וידאו בע"מ אלא שהעוררת הקודמת נרכשה על ידי העוררת הנוכחית ולא נעשה כל שינוי בשימוש בנכס, על כן טעה מנהל הארנונה עת שינה מקביעתה של ועדת הערר בהחלטתה הקודמת וסיווג את הנכס בסיווג משרדים.

בתשובת מנהל הארנונה להשגת העוררת ציין המשיב כי העוררת נמנעה מלהיענות לדרישתו להמציא מסמכים ביחס לשימוש הנעשה על ידה בנכס, בהתאם לנוהל שנתגבש אצל המשיב, לרבות דוחות כספיים וכי הימנעות העוררת מלהציג ראיות ביחס לשימוש הנעשה בנכס, די בה בכדי לשלול ממנה את הזכאות לתעריף המוזל המופחת של "בתי תוכנה". עוד ציין מנהל הארנונה כי ניסיונות לתאם ביקור בנכס נענו בשלילה על ידי העוררת.

ביום 16.5.2017 התקיים דיון מקדמי בפנינו. ב"כ העוררת טען בלהט כי הטריגר היחיד לשינוי סיווג השימוש בנכס על ידי העוררת היה החלפת שם המחזיקה ושינוי שם בעלי החברה.

**"לטענתו אין שום שינוי עובדתי לא במצבת העובדים, לא בעיסוקה של החברה ולא בכל עיסוק אחר. אומנם הוספו עובדים לחברה אבל מהותית הם עוסקים באותם עיסוקים שתוארו בהחלטת הועדה משנת 2015."**

ב"כ המשיב שבה על עמדת מנהל הארנונה כי אין מדובר באותו הנישום בעניינו נתקבלה החלטת ועדת הערר הקודמת:

**"טענת העוררת שמדובר באותה פעילות טעונה בדיקה ועל מנת לבדוק את טענות העוררת ביסודיות המשיב מבקש מהעוררת לשתף פעולה ולהעביר למשיב את כל הראיות שיש ברשותו לרבות דוחות כספיים, דוח רווח והפסד, אישור מהמדען הראשי ובשלב זה המשיב לא יכול לקבל את טענת העוררת שהפעילות של החברה הקודמת היא אותה פעילות.**

בסיומו של הדיון המקדמי קיבלה ועדת הערר את ההחלטה הבאה:

**"על פניו יש לברר את טענות הצדדים. מחד יש לבדוק האם העוררת היא אותה עוררת שבעניינה ניתנה החלטת ועדת הערר מיום 11.11.15 (שנת המס 2014) ומצד שני האם במחלוקת שבפנינו מעורבים נכסים נוספים או היו שינויים עובדתיים או שינוי אחר המצדיק דיון מחדש בערר.**

**לצורך העניין תודיע העוררת לוועדה בתוך 10 ימים מהיום האם מדובר באותה עוררת והאם מדובר באותם נכסים או שכרגע מדובר בנכסים נוספים.**

**לאחר קבלת הודעת העוררת תתקבל החלטה האם יש לדון בטענה המקדמית של העוררת למעשה בית דין, ככל שהעוררת תעמוד על טענה כזאת או שיש לברר את הערר לגופו "**

ביום 2.7.2017 נתקבלה הודעתה של העוררת :

נתמצת את תשובת העוררת לשאלות בגינן נתבקשה לתת הודעתה :

ביחס לשאלה האם מדובר באותה העוררת מההליך הקודם :

העוררת הודיעה כדלקמן :

**"כפי שנאמר בכתב ובע"פ בדיון, העוררת רכשה את חברת ריפליי על כל רכיביה כולל כל העובדים שלה לרבות בנכס בו ישבה שהוא נשוא העניין ונכנסה בנעליה לכל דבר ועניין..."**

ביחס לשאלה האם השתנו השטחים עליהם ניתנה החלטתה הקודמת של ועדת הערר נתנה העוררת את ההודעה הבאה :

**"...החלטת הוועדה ניתנה ביחס לנכס זה בגודל 342.11 מ"ר..אינטל רכשה את ריפליי והגדילה את הפעילות של פיתוח התוכנה. לשם כך היא שכרה שטחים נוספים במבנה..."**

האם השתנו העובדות מההליך הקודם :

העוררת טוענת כי למעט העובדה שבנכס המורחב יושבים עובדים נוספים "הם עושים פעילות זהה לפעילות של העובדים הוותיקים בתוכנה..."

המשיב התייחס להודעת העוררת בסיכום טענותיו שהוגש ביום 18.7.2017.

ביחס לזהות בין שתי החברות טען המשיב כי אין לקבל את עמדת העוררת שכן מבדיקה שערך, העוררת הינה ישות משפטית שונה מהישות של חברת רפליי שהייתה צד לערר הקודם בעינינה כבר ניתנה החלטה סופית.

ביחס לטענת העוררת להחלת הדוקטרינה של "קרבה משפטית", בין המתדיין הקודם לעוררת הנוכחית טען המשיב כי העוררת טענה טענה זו בעלמא מבלי שהיא מוכיחה משפטית את הקרבה בין חברת רפליי לחברה העוררת במקרה שלנו ומבלי שהוצגו ראיות כלשהן בעניין זה.

ביחס למהות הטענה בעניין השתק פלוגתא טען המשיב כי לא יכול להתקיים מעשה בית דין ו/או השתק פלוגתא מקום בו אין מדובר באותן העילות, אין להניח אפרורית כי השימוש שעושה חברת אינטל כיום בנכס זהה לשימוש שנעשה בנכס בעת שדנה בו ועדת הערר הקודמת, לא הוגשו ראיות התומכות בטענה כי מדובר באותו השימוש, וכי במקרה דנן מדובר בארבעה נכסים כאשר רק שלושה מהם הוחזקו בעבר על ידי חברת ריפליי.

נדגיש כי כחוט השני בטענות המשיב הוא שב וטוען כי לו הייתה מציגה העוררת את המסמכים והראיות כפי שנדרשה ובהתאם לנוהל הנוהג אצל המשיב ביחס לבחינת סיווג נכס בשימוש בית תוכנה אפשר היה לוודא האם יש ממש בטענותיה כי מדובר באותו השימוש ובאותם המשתמשים ואז ניתן היה לדון בטענת מעשה בית דין ו/או השתק פלוגתא.

בסה"כ מונחת בפנינו בקשתה של העוררת המתבססת על הכרעה קודמת מפורטת ועובדתית של ועדת הערר אשר בחנה את העובדות שהובאו בפניה באותו העניין והחליטה לקבל את העררים ולקבוע כי יש לסווג את העסק של העוררת רפליי בעי"מ בסיווג בתי תוכנה.

עיינו בהחלטת ועדת הערר הקודמת ומצאנו כי הועדה בחנה עובדתית את השימוש בנכס בהתאם לראיות שהציגו הצדדים תוך שהיא מנתחת את דרך התקשרותה של העוררת דאז עם חברת האם שלה, מסתמכת על אישור המדען הראשי על ביצוע מחקר ופיתוח על ידי העוררת דאז עבור חברת האם דאז.

העוררת כיום מבקשת מועדת הערר להחיל את החלטתה הקודמת של ועדת הערר מתוקף הדוקטרינה של מעשה בית דין על המקרה הנדון על אף שאין מדובר באותה העוררת מבחינת הישות המשפטית, אין מדובר באותו הנכס (אין מחלוקת כי לעסקה של העוררת הנוכחית נוספו שטחים ונוספו עובדים) וכל זאת מבלי שהיא מציגה ולו קצה ראייה התומך בכך שמלאכתה של ועדת הערר במקרה זה תהיה זהה למלאכתה של הועדה הקודמת (למשל – יכולה הייתה העוררת להציג אישור המדען הראשי לפעילות העוררת הנוכחית בנכס...)

מצאנו בשים לב לתיאור העובדתי המתואר לעיל כי טענות העוררת במקרה זה הינן טענות כלליות אשר אינן יכולות להביא לכך שוועדת הערר לא תידרש לדיון בטענות הצדדים ותמצא כי יש לקבל את הערר על הסף בטענה של מעשה בית דין.

עיון בכתב הערר ובהודעת העוררת מלמד כי אין בהם משום תמיכה בעמדתה. העוררת מודה כי חל שינוי עובדתי או "שינוי כלשהו" בזהות הישות המשפטית העושה שימוש בנכס והמשיכה בקו בו נקטה בעת הדיון המקדמי בו נמנעה מלהציג מבנה משפטי נתמך בראיות ביחס לקשר בין העוררת הקודמת לעוררת הזו. טענה כללית לפיה העוררת הנוכחית "רכשה" את פעילות העוררת הקודמת אינה יכולה לבסס הפעלת דוקטרינת מעשה בית דין ואו השתק פלוגתא.

קשה להימנע מהרושם שהעוררת העדיפה להימנע מבירור עובדתי של הפעילות הנוכחית הנעשית בנכס תחת צעידה במתווה, שיכול שיימצא כמיותר, של הגשת השגה וערר, בהם יתנהל ברור ענייני בטענותיה.

בשים לב לפסקי הדין ולהלכה בדבר השתק פלוגתא הרי שלא הוכח כי במקרה שבפנינו מדובר באותה מחלוקת שעלתה בהתדיינות הקודמת (הצדדים חלוקים בנקודה זו ואילו גם העוררת מסכימה לכך שמצבת הנכסים והעובדים השתנתה) בשים לב לכך נותרה מחלוקת האם נערך דיון בין הצדדים באותה הפלוגתא בפני ועדת הערר עת דנה בהחלטתה הקודמת.

אין לאמר כי החלטתה הקודמת של ועדת הערר כוללת הכרעה בפלוגתאות הנוכחיות בין הצדדים ולא ניתן לקבוע בשלב זה של הדיון כי ועדת הערר בהחלטתה הקודמת הכריעה מפורשות ביחס למחלוקת הנוכחית תוך קביעה פוזיטיבית וקביעות עובדתיות אותן יש להחיל על הערר שבפנינו.

מכל האמור לעיל מצאנו כי דין בקשתה המקדמית של העוררת להידחות.

תחת הרושם כי ההליך המקדמי בתיק זה עלול להיות מיותר, ועדת הערר אפשרה כאמור לעוררת ליתן הודעה ביחס לדמיון או הזהות בין העוררת בערר הקודם לבין העוררת בתיק זה ואו ביחס לנכסים נשוא הערר הזה לעומת הנכסים נשוא החלטת ועדת הערר הקודמת.

העוררת צריכה הייתה לוותר על טענתה למעשה בית דין לאור מהות הודעתה לוועדה מיום 2.7.2017 ויש להצטער על כך שלא עשתה כן.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 2,000 ₪ בכפוף לתוצאות ההליך בהחלטה הסופית בתיק זה.

ניתן בהערך הצדדים היום 11.9.2017.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: יענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד אלון צדוק

140014109 : מס' עררים  
140015210  
140014123

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו

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

**העוררת: מגדל חברה לביטוח ומגדל מקפת קרנות פנסיה**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

### החלטה

ערר זה הוגש בגינם של שלושה נכסים ברחוב ראול ולנברג 24 תל אביב.

העוררת טוענת כי מדובר בנכסים ריקים ומעלה בפני ועדת הערר את הסוגיה הקשורה בשאלת סיווגו של נכס ריק בסיווג הזול האפשרי מבחינת ייעודו התכנוני של הנכס.

מכתב הערר וכתב התשובה עלה כי הצדדים אינם חלוקים רק בשאלת הסיווג כי אם בשאלה העובדתית הנוגעת להיותו של הנכס ריק.

במשך תקופה לא מובטלת ביקשו הצדדים להשהות ניהול ההליכים בתיק זה בניסיון לקדם ביניהם הסדר מוסכם ביחס למחלוקות אולם מאמציהם לא העלו פרי וביום 21.7.16 הגיש המשיב כתב תשובה.

ביום 14.11.2016 התקיים דיון מקדמי בפנינו.

ב"כ העוררות הגדירה בדיון את גדר המחלוקת מבחינת העוררת בציינה כדלקמן:

**"הטענות שלנו מתמקדות בשני מישורים. פטור מנכס ריק ביחס לחלק מהנכסים לתקופות שלא נוצלו עדיין, טענות בדבר הסיווג הזול האפשרי.."**

**אנו מסתמכים על היתר הבנייה מספר 2000491 מיום 23.3.2000 גם לשיטת המשיב במקרה זה אין מדובר בייעוד המותר על פי התב"ע, אלא ייעוד שנקבע בהיתר הבנייה על כן יש לסווג את הנכס בסיווג תעשייה".**

ב"כ המשיב טען בדיון המקדמי כי בחלק מהביקורות נמצא כי חלק מהנכסים אינם ריקים ולגבי יתרת הנכסים אמר:

**"אנו מציעים להגיש רשימת נכסים בה יצוין איזה נכס קיבל פטור ולאילו תקופה ואת עמדת המשיב ביחס לבקשת העוררת ביחס לסיווג".**

בהחלטתנו מאותו היום קבענו:

**"אנו קובעים את התיק להוכחות בשאלה האם הנכסים ריקים או לא, לעניין ייעוד הנכס ע"פ היתר הבנייה אין צורך בשמיעת ראיות ודי בהגשת היתר הבנייה".**

המשיב לא הגיש רשימה כפי שהוצע על ידי באי כוחו בדיון המקדמי. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית.

העוררות הגישו את תצהירה של הגב' אדווה קובו המשמשת כמנהלת נכסי העוררת.

בתצהירה התייחסה העוררת לחמישה נכסים.

ביחס לכל חמשת הנכסים ציינה עדת העוררת כי העירייה העניקה להם פטור בגין נכס ריק בתקופות עבר ולפיכך המחלוקת היא המשך הפטור ו/או סיווג הנכס לאחר תום תקופת הפטור.

עדת העוררות לא צירפה לתצהירה ראיות התומכות בטענה כי הנכסים ריקים.

המשיב הגיש תצהירי עדות ראשית של שני חוקרי שומה – אלדד משולמי וליאור בארי אשר צרפו לתצהיריהם את דוחות ממצאי הביקורת שערכו בתאריכים שונים בנכסים.

ביום 14.2.17 הודיע ב"כ המשיב כי עקב טעות טכנית צורפו לתצהירו של החוקר ליאור בארי תמונות אשר אינן מתעדות את הנכס נשוא הערר וכי לא ניתן לאתר את התמונות שצולמו באותה הביקורת. לטענת המשיב "אין בכך בכדי להעלות או להוריד מן המחלוקת נשוא ערר זה".

ביום 20.2.17 נשמע דיון ההוכחות בעררים המאוחדים.

בפתח דיון ההוכחות הודיעו הצדדים כי אין ביניהם מחלוקת ביחס לכך שהיתר הבניה מספר 200491 קובע כי ייעוד הנכס הוא לתעשייה עתירת יזע (הייטק).

בחקירתה הנגדית נשאלה עדת העוררות על מצב הנכסים, היא שבה וטענה כי הם ריקים אך ציינה כי "אין לי כרגע תמונות להראות".

ב"כ העוררות ויתר על חקירת עד המשיב ליאור בארי שכן לטענתו בעקבות ביקורו נתקבל פטור בגין נכס ריק.

עד המשיב השני, אלדד משולמי, נחקר על תצהירו והשיב :

**לגבי אתר צריכה שמסתיים ב 2790 אני לא יודע אם נעשה שימוש. נכון לזמן הביקורת ראיתי שהנכס ריק. רוב השטח ריק."**

**לגבי אתר צריכה 2785 אני מאשר כי הוא ריק.....**

**לגבי אתר צריכה שמסתיים ב 2820 ... רוב השטח נמצא ריק מחפץ ואדם למעט חדר אחד עם ריכוז כיסאות.....**

**לגבי אתר צריכה המסתיים ב 2685 רוב השטח ריק מאדם וחפץ למעט פחים מפלסטיק , לא זכור לי שראיתי שם אנשים"**

בטרם נתייחס לסוגיות המשפטיות ו/או הסוגיות הנוגעות למועד בו יש להחיל את הפטור המבוקש נתייחס למצב הנכסים :

צודק ב"כ המשיב בסיכומיו כי העוררות לא טרחו להניח בפני ועדת הערר תשתית ראייתית לתמיכה בטענותיהן כי הנכסים היו ריקים בתקופות הרלבנטיות, אלא שנראה כי לא היה צורך בהנחת תשתית שכזאת כפי שיפורט להלן :

בהמשך כתב הסיכומים של המשיב מבקש בא כוחו מהוועדה להגיע למסקנה העומדת בסתירה לעמדה שהציג העד מטעם המשיב חוקר השומה אלדד משולמי.

עד המשיב מבקש בסיכומים שהגיש ל"תקן" את הרושם הברור שהותירה עדותו של עד המשיב במסגרת דיון ההוכחות ממנה עלה כי הנכסים נשוא המחלוקת נמצאו במסגרת הביקור של חוקר השומה מטעם המשיב ריקים.

נכון שעד המשיב ציין בחקירתו כי בנכס אחד היה חדר בו רוכזו כסאות ובנכס אחר היו פחים מפלסטיק אלא שמעיון בדוח ממצאי הביקורת, בתשריטים שצורפו אליו ובתמונות עולה כי מדובר בזוטי דברים. הנכס בו נמצא החדר בו רוכזו רהיטים הינו נכס בשטח של כ 500 מ"ר. עד המשיב אמר כי מדובר בנכס ריק "רוב הנכס ריק" ... ביחס לנכס בו נראו פחי פלסטיק הרי

שמדובר בנכס בשטח של כ 800 מ"ר לגביו אמר עד המשיב: **"...רוב השטח ריק מאדם וחפץ למעט פחים מפלסטיק, לא זכור לי שראיתי שם אנשים"**.

עיינו בקפידה בתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת והרושם הוא ברור. מדובר בנכסים ריקים. גם אם בחדר אחד נראו שרידי ריהוט שפורק או מספר פחי פלסטיק אין זה משנה ממצבו הכללי של הנכס.

נסיונו של המשיב להתנער מעדותו של עד המשיב עצמו **"אומנם בחקירתו ציין משולמי כי רוב שטח הנכס ריק, אך גם אם כן, אין הדבר אומר שהנכס ריק לחלוטין מכל חפץ"** ... נועד לכישלון.

הוסף לכך את העובדה כי גרסת עדת העוררות לפיה ביחס לכל חמשת הנכסים מצא המשיב כי יש לסווגם בתקופות מסוימות כנכסים ריקים, לא הוזמה והרי תמיכה נוספת ברושם שהתקבל עובדתית ביחס למצב הנכסים.

הננו קובעים כי עובדתית נמצא, מדוחות ממצאי הביקורת, עדות עד המשיב ועדות עדת העוררות כי הנכסים ריקים.

נותר לנו להכריע במחלוקת ביחס לסיווג הנכסים ולתקופות בהן יש להחיל הסיווגים המבוקשים בשים לב למועד פנית העוררות למשיב.

#### נתייחס ראשית דבר לשאלת סיווג הנכס:

העוררות טוענות כי בהתאם לפסיקת בתי המשפט יש לחייב את הנכסים הריקים על פי הסיווג הזול בהתאם לשימושים המותרים בו על פי דין.

עוד טוענות העוררות כי בית המשפט קבע כי בסיווג הנכס יש להתחשב במצב הנכס ולא בזוהר הנישום ועל כן אין לעובדה כי אחת מהנישומות הינה חברה ביטוח בכדי להביא לסיווג הנכס בסיווג "חברת ביטוח ומבטחים"

העוררות מפנות למספר החלטות של בית המשפט במיוחד להחלטה **בבר"מ 8828/16 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נגד מגדל חברה לביטוח** החוזר לטענתן על ההלכה הקובעת כי אין לחייב או לסווג נכס על פי מיהות המחזיק ללא קשר לשימוש בו.

המשיב בסיכומיו טוען כי בית המשפט העליון השמיע את קולו במקרים אחרים ונקט עמדה שונה מפסקי הדין המצוטטים על ידי העוררות, הוא אף מפנה למספר פסקי דין כאלה ועל כן יש להעדיף במקרה זה את עיקרון מיהות הנישום ולחייב הנכס הריק בסיווג חברות ביטוח ולא על פי ייעודו התכנוני.

אין מנוס אלא לבחון בצורה מדוקדקת את פסקי הדין המצוטטים על ידי הצדדים.

נקדים ונשוב פעם נוספת על המובן מאליו.

ועדת הערר כפופה להלכות היוצאות מלפני בתי המשפט שמעליה ובודאי כאשר יצאה הלכה ברורה תחת ידו של בית המשפט העליון.

ביום 2.2.2017 נתן בית המשפט העליון החלטה בבר"מ 8828/16 בעניינו של המשיב ובעניינה של אחת העוררות בתיק שבפנינו **"מגדל חברה לביטוח בע"מ"**.

באותו עניין ביקש המשיב רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט לענייניים מנהליים בו נקבע כי מרכז מסחרי אותו רכשה העוררת מגדל חברה לביטוח בע"מ לשם השכרתו שלא לצרכי פעילות הביטוח שלה יסווג לא רק על פי מיהות המחזיק כי אם על פי מבחן משולב הבוחן את סוג הנכס, שימושו ומיקומו.

בבקשת רשות הערעור ביקש המשיב לקבל את הבקשה בטענה כי "סיווג חברות ביטוח ומבטחים הוא סיווג ספציפי שצריך לחול על כל נכס המוחזק על ידי מי שהוא מבטח ועל כן מקום שבו מדובר בנכס המוחזק על ידי מבטח – אין תחולה לכל סיווג אחר המופיע בצו הארנונה ואין כלל מקום לבחון קיומם של סיווגים חלופיים בצו הארנונה."

בית המשפט העליון דחה כאמור את בקשת רשות הערעור מטעם המשיב וקבע בין השאר כך :

**"שאלת סיווגו של נכס בהתאם למבחן "מיהות המשתמש" נדונה והוכרעה בפסיקתו של בית משפט זה, איני סבור כי יש מקום ליתן רשות לערער כדי לדון בסוגייה זו פעם נוספת..."**

המשיב מבקש מועדת הערר להתעלם למעשה מהחלטה זו של בית המשפט העליון בטענה כי **"קיימות החלטות רבות שניתנו בבתי משפט המנוגדות להחלטה זו"**.

מבלי להידרש לדוגמאות אותן הביא המשיב בסיכומיו ( אך נציין כי מדובר בהן בעניינים עובדתיים שונים ובמקרים בהם נדונה שאלה משפטית שאינה זהה לשאלות הנדונות כאן) אין לנו אלא לשוב ולאמר את שאמרתנו בפעמים קודמות על כך שידו של המשיב "קלה על ההדק" כאשר הוא מבקש מועדות הערר שלא ללכת במתווה הברור הקבוע בחוק יסוד השפיטה, המצווה עליה להכפיף ראשה בפני ערכאות גבוהות ממנה בכלל ובית המשפט העליון בפרט.

החלטתו של בית המשפט העליון אינה משמעת לשתי פנים, ואף במקרה זה היא דנה בעניינם של אותם בעלי הדין.

המשיב לא הביא כל נימוק המשכנע כי יש לאבחן את פסק דינו של בית המשפט העליון מהמקרה העובדתי שבפנינו ואף לא טען לכך.

הוא רק העז לרמוז כי פסק דינו של בית המשפט העליון מוטעה ועל ועדת הערר לברור לעצמה מבין פסקי הדין האחרים את ההלכה הנכונה שתחליף את שיקול דעתו המוטעה של בית המשפט העליון.

אל לנו לתת את ידינו לנוהג נפסד זה.

כפי שאמר בית המשפט העליון בצורה ברורה הסוגיה הנוגעת למבחן "מיהות המשתמש" הוכרעה! אם לדעת המשיב טעה בית המשפט העליון בהחלטתו חזקה עליו כי ימצא את הדרך החוקית להעמיד עמדה זו במבחן נוסף, ככל שבית המשפט יאפשר לו זאת.

נכון לעת הזו. הדברים ברורים.

עלינו לבחון במקרה זה את השימוש, או יותר נכון את העדר השימוש בנכס.

משמצאנו כי הנכסים ריקים ומאחר ולא נטען בשום שלב על ידי המשיב כי הנכסים שימשו את העוררות לעסקי ביטוח (עדי הצדדים אף העידו כי לא נעשה שימוש בנכס לעסקי ביטוח) הרי שאין חולק כי אין לסווג את הנכסים על פי מבחן מיהות הנישום כפי שמבקש לעשות זאת המשיב.

בברם 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה (להלן: "פסה"ד מלק") קובע בית המשפט העליון כך :

**".....המסקנה המתבקשת היא, כי אין להמשיך ולחייב את המערער בשיעורי ארנונה, כאילו הוא עדיין עושה שימוש במקרקעין שלא בהתאם ליעודם התכנוני. וראוי להדגיש – אין המדובר במבנים, אשר מעצם מהותם יכולים לשמש אך ורק לצרכים הנוגדים את הייעוד התכנוני-חוקי של המקרקעין, אלא במבנים שבעיקרון, ניתן לעשות בהם שימוש לפי הייעוד התכנוני-חוקי. זאת ועוד, היה ובעתיד יתרחש שינוי כלשהו במצבם של הנכסים או במצב השימוש בהם, אין כל מגיעה לכך שבעקבות שינוי כזה ישונה, בהתאם, גם סיווגם לצרכי ארנונה"**

פס"ד מלק ניתן ביום 14.7.2003 ובאופן אופרטיבי הורה בית המשפט למשיב באותו העניין לערוך למערער שומת ארנונה לשנים 1998-1999, לפיה יסווגו המבנים כמבנים חקלאיים. בעקבות פס"ד מלק נקבעה ההלכה לפיה כאשר מדובר בנכס ריק יש לסווגו בהתאם לייעודו התכנוני והחוקי, ולא לפי השימוש האחרון שנעשה בו.

בעמ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב אשר ניתן ביום 4.9.2012.

אומר בית המשפט :

**"לאחר פסק הדין בפרשת מלק התמודדו מספר בתי משפט מנהליים עם סוגיה דומה בשאלת הסיווג שיש ליתן לנכס ריק. בפסקי דין אלה נקבע כי כאשר לנכס הריק יש מספר שימושים המותרים על פי דין- הרי שיש לחייבו בארנונה בהתאם לסיווג הזול ביותר מבין השימושים אלה...במסגרת החלת הייעוד התכנוני של הנכס סבורתני, כאמור, כי יש להחיל את השימוש המותר הזול ביותר מבחינת הנישום".**

**"...סיכומו של עניין באופן כללי לטעמי יש לסווג נכס ריק לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים בו על פי הדין. קביעה זו מתחשבת במצבו של הנישום שאינו מפיק מהנכס הריק תועלת כלכלית, מחד גיסא, ותדרבן אותו לנצל את הנכס שכן הוא עדיין משלם בגינו ארנונה מאידך גיסא".**

הצדדים שבפנינו הגיעו להסכמה באשר לתשתית העובדתית ביחס לייעוד המותר על פי היתר הבנייה של הבניין.

על פניו, מהחלטת ועדת המשנה לתכנון ולבנייה עולה כי הוחלט להיעתר לבקשה לשימוש חורג, אשר אינו חורג מהוראות התב"ע ומכאן ניתן ללמוד כי התב"ע מתירה שימוש למגורים אך מאחר והחלטת הועדה מתירה שימוש למסחר בקומת הקרקע אין בידנו די נתונים בכדי להכריע.

אמרנו בעבר כי בבואנו לפרש את הוראות בית המשפט העליון בעניין פס"ד מלק ועמ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב סבורים אנו כי יש לסווג נכס ריק לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים על פי הוראות התב"ע, במקרה זה אין אנו נדרשים לסוגייה זו שכן הצדדים הסכימו ביניהם כי בהתאם להוראות היתר הבנייה 200491 החל על הנכס ייעוד הנכס הינו לתעשייה עתירת ידע.

לאור האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל.

הנכסים יסווגו בסיווג "תעשייה" מיום פניית העוררות למשיב ו/או מיום סיום התקופה בה ניתן לסווגם כנכס ריק, הכל בהתאם לפטור שכבר ניתן לכל אחד מהנכסים ולמועד בו פנו העוררות בגינו למשיב.

המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך ₪ 1,500

ניתן בהעדר הצדדים היום 11.9.2017

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק



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

תאריך : כא באלול תשעז  
12.09.2017  
מספר ערר : 140016606 / 08:15  
מספר ועדה : 11594

**בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד קניון אורה  
חברה: רו"ח מרמור רונית**

**העורר/ת:**

אלמוג מגוז בע"מ חברה פרטית 513883744, מגדלי המרכז הנדסה ובנין בע"מ  
חברה פרטית 514295187  
חשבון לקוח: 10841261  
מספר חוזה: 733555  
כתובת הנכס: 6 3895  
אלמוג מגוז בע"מ חברה פרטית 513883744, מגדלי המרכז הנדסה ובנין בע"מ  
חברה פרטית 514295187  
חשבון לקוח: 10841262  
מספר חוזה: 733557  
כתובת הנכס: 6 3895  
אלמוג מגוז בע"מ חברה פרטית 513883744, מגדלי המרכז הנדסה ובנין בע"מ  
חברה פרטית 514295187  
חשבון לקוח: 10841263  
מספר חוזה: 733559  
כתובת הנכס: 6 3895

**- נ ג ד -**

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

**המשיב:**

**נוכחים:**

**העורר/ת: אלמוג מגוז בע"מ, מגדלי המרכז הנדסה ובנין בע"מ – אין נוכחות  
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: נבילה כבוב**

**פרוטוקול**

הדיון יתקיים בהרכב חסר של חבר הוועדה עו"ד ורו"ח אבשלום לוי.

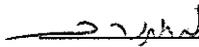
**החלטה**

הדיון להיום נקבע לשעה 08:30. השעה עתה היא 09:20. אין הופעה מצד העוררת או מי מטעמה על אף שהודעה בדבר מועד הדיון נמסרה לה כדין. זו הפעם השנייה שהעוררת לא טרחה להופיע לדיון שנקבע בפנינו וניתן להסיק מכך שהעוררת זנחה את הערר.

לפיכך אנו מורים בזאת על מחיקת הערר ללא צו להוצאות. ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 12.09.2017.

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

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

  
חברה: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כא באלול תשעז  
12.09.2017  
מספר ערר : 140016216 / 13:13  
מספר ועדה: 11594

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: חן אור

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

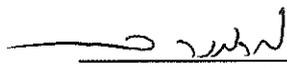
### החלטה

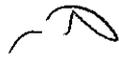
ניתן בזה תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה הפטור שניתן לנכס עכב היותו לא ראוי לשימוש יוארך עד ליום 7/9/16.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.09.2017.

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

  
חברה: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: אלדן תחבורה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הערר דן עניינו בנכס ברחוב אנילביץ מרדכי 62 בתל אביב יפו, הידוע בפנקסי העיריה כח-ן לקוח 10248703 נכס מספר 2000250155 בשטח 271.15 מ"ר.

ביום 26.6.2017 הגישו הצדדים הודעה מוסכמת, לפיה, הנושא שנתר במחלוקת בערר זה הינו חיוב שטח השירותים הקומתי.

הצדדים הגישו סיכומים לעניין זה בלבד והתיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

1. לאחר שקראנו את סיכומי הצדדים אנו בדעה כי יש לקבל את טענת העוררת.
2. בענייננו מוקד הדיון הינו האם האמור בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה חל בעניינו או שמא עסקינן בשטח אשר אינו "שטח משותף".
3. סעיף 1.1 ח' קובע כדלקמן:

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחוייב, למען בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על

ידי מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו, יחולקו ויחוייבו באופן יחסי בין המחזיקים"

4. לשון הסעיף מתווה את הדרך בה יש לבחון את הסוגייה כאמור. ראשית, יש לבחון האם שטח השירותים הינו "שטח משותף". על מנת להכריע בסוגייה זו נפרט את המצב העובדתי שאינו שנוי במחלוקת:

4.1 מדובר בחיוב העוררת בארנונה בגין חלק יחסי משטח השירותים הקומתיים.

4.2 השירותים נמצאים במסדרון הקומתי.

4.3 השירותים נמצאים מחוץ למשרד העוררת.

4.4 בקומה יש מחזיק נוסף אשר עושה שימוש בשירותים.

4.5 לעוררת אין זכות קניינית או חוזית או בלעדית בשירותים.

4.6 השירותים אינם נעולים.

4.7 האחריות לתפעול ונקיון השירותים אינה של העוררת.

5. הטיעון שהעלה המשיב כי לו היו השירותים ממוקמים בתוך הנכס, היו הם ברי חיוב בארנונה כחלק בלתי נפרד מהנכס, ולפיכך העובדה שהם ממוקמים מחוצה לו ומשמשים את המחזיק הנוסף בקומה אינה משנה ממעמדם זה, אינו מתקבל על דינו. עובדה היא כי השירותים אינם ממוקמים בתוך הנכס וכך יש להתייחס אליהם. כאמור, לו היו מובאים בפנינו ראיות כי על אף העובדה שהשירותים לא בשטח הנכס, העורר עושה בהם שימוש באופן ייחודי, לא מן הנמנע כי החלטתנו הייתה שונה. לעניין זה ראו את האמור בסעיף 9 לפסה"ד של כב' השופטת מיכל רובינשטיין בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 122/07 אליעד שרגא ושות' נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (ניתן ביום 10.3.09) (להלן – "עניין אליעד שרגא"), בדבר ההנחה שיש לסתור בדבר שטחי שירות שמעצם טיבם הם שטחים משותפים:

"שטחי השירות הינם מעצם טיבם שטחים משותפים בבניין. על מנת לסתור הנחה זו צריך היה להראות כי הם משמשים לצורך ספציפי את המערער או את הנכס שבו הוא מחזיק. בהחלטתה של ועדת הערר אין כל קביעה באשר לשימוש ייחודי שעושה המערער באותם שטחים מלבד המצוין לעיל- לא מצוין כי המערער פעל בדרך כלשהי על מנת לספח לשטחי משרדו את שטחי השירות ואין כל קביעה לפיה לשטחי השירות צביון כלשהו המזהה אותם עם השטח בו מחזיק המערער, קל וחומר כי אין כל קביעה לפיה המערער גידר את אותם שטחים או צירף אותם בכל דרך אחרת למשרדים שבהחזקתו. ההיפך הוא הנכון - בין שטחי השירות לבין משרד המערער מפרידה דלת עם אינטרקום אשר בה לבדה יש כדי להגדיר את תחומי השימוש וההחזקה של המערער".

6. לאור הקביעה כאמור כי מדובר בשטח משותף, לפי הוראות סעיף 1.3.1(ח) לצו הארנונה, ובהתאם לנסיבות העובדתיות שבתיק זה אשר אין מחלוקת שהעוררת לא מחזיקה ב- 80% מהשטח הלא משותף בקומה, דין טענות העוררת להתקבל.

7. לאור האמור החלטנו לקבל את הערר.

8. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 13.9.2017.

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

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

  
חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: מימון אביטל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

1. עניינו של הערר דנן בנכסים הנמצאים ברחוב גורדון יהודה ליב 1 בתל אביב יפו, (להלן: "הנכסים").
2. העורר טוען כי הנכסים אינם מהווים בניין ויש לפטור אותם מתשלום ארנונה.
3. המשיב טוען להרחבת חזית, לטענתו טענה זו לא הועלתה במסגרת ההשגה שהוגשה על ידי העורר.
4. ביום 1.2.17 התקיים דיון מקדמי. בדיון זה הוחלט על ידי הוועדה כי הצדדים יגישו סיכומים בטענות המקדמיות.
5. הצדדים הגישו סיכומיהם והתיק בשל להכרעה.
6. לאחר קריאת הסיכומים אנו למדים כי, בהתאם להשגה שהוגשה על ידי העורר, שצורפה לסיכומי המשיב, נספח ב', ניתן ללמוד כי העורר פנה למשיב בבקשה "להאריך את הפטור שניתן לדירות עד לסיום ביצוע עבודות הבניה".
7. המשיב ענה על השגה זו ביום 9.2.16 ובה קיבל למעשה את השגת העורר.
8. לא מצאנו במסמכים שפנינו השגה נוספת או כתב תשובה מטעם אגף הארנונה לגבי הטענה כי הנכס איננו נכס ובשל כך יש ליתן לו פטור.
9. העורר לא המציא כל מסמך נוסף על פניה שכזו.
10. בהתאם למוצג בפנינו העורר פנה לראשונה בבקשה לפטור את הנכסים בכתב הערר שהוגש מטעמו.
11. סעיף 6 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו 1976 קובע: "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו, רשאית תוך 30 יום מיום שנמסרה לו התשובה לערור עליה לפני ועדת הערר".
12. העורר ציין מגוון טענות מגובות בפסקי דין בסיכומיו אך לא הציג בפני הוועדה בדל של ראיה לפיה

בקשתו לפטור נטענה בשלב ההשגה, בטרם הגשת הערר.

13. העורר טוען בסיכומים מטעמו טענות רבות שאינן רלוונטיות לסוגייה האם הוגשה השגה בעניין או אפילו מסמך. העורר לא הציג בפנינו כל מסמך, מלבד הערר שהוגש על ידו, בה רשומה הטענה אותה העלה לראשונה, כאמור, במסגרת כתב הערר שהוגש מטעמו, לפיה הנכס אינו מהווה בניין.
14. לא נדרשנו לטענותיו הרבות של העורר שכן אין רלוונטיות ל"דין השגה שלא נענית- קבלתה"- שכן העורר לא הראה ולא הציג השגה רלוונטית. בנוסף, לא נדרשנו לטענה "כל פניה לעיריה בעניין ארנונה היא השגה"- כיוון שהעורר לא המציא בפנינו השגה רלוונטית.
15. לפיכך ולאור האמור, הערר נדחה.
16. ועדת הערר היא ערכאת ערעור על החלטות מנהל הארנונה ואין לוועדה סמכות לדון בטענות אשר לא הועלו בפני מנהל הארנונה קודם לכן.
17. ראו לעניין זה : עמ"נ 4219-08-09 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' עירית חיפה  
ה"מ (חיפה) 820/95 מנהל הארנונה בעירית חיפה נ' אליעזר ומרים שוורץ  
עמ"נ (ת"א) 182/05 קואופ תל אביב דן השרון בע"מ

לאור האמור לעיל אנו קובעים כי טענות העוררת בערר זה לא הועלו בפני מנהל הארנונה בשלב ההשגה ועל כן אנו דוחים את הטענות על הסף.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 13.9.2017.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

מס' ערר: 140011500

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

**העורר: מרדכי יצחק**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

### **החלטה**

1. ענייני של הערר זנן הינו נכס הנמצא ברחוב דרך שלמה 123 תל אביב יפו, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000193400; בשטח של כ- 25 מ"ר בסיווג "מגורים" (להלן: "הנכס").
2. העורר טוען כי איננו מחזיק בנכס ולכן יש להסיר את שמו מרישומי הארנונה. שהוא אדם מבוגר ומתקשה לטפל בענייניו. כמו כן, טוען העורר כי בהתאם לדיני השיהוי לא ניתן כלל לגבות חובות מעבר לשלוש שנים מס אחרנית.
3. טענות העורר נסמכות על הנחיות היועמ"ש שיצאו לאחרונה, מפנה לחוזר מנכ"ל 5/2012 סעיף 2.3.2.

4. העורר טוען כי עסקינן בדירה הנמצאת על גג בית משותף, ביחד עם עוד מספר דירות, לא חוקיות. העורר טוען כי חלה בשנת 2013 שריפה ששרפה את כל היחידות מלבד היחידה שלו. העורר טוען כי על המשיב להוכיח כי החשבון נשוא הערר מתייחס לדירת העורר ולא לאחת מהדירות הבלתי חוקיות.
5. העורר טוען כי מר שחר דרור אשר העיד בפני הוועדה אישר כי בשנים הרלוונטיות הוא החזיק ביחידות הבלתי חוקיות על הגג ולכן העורר הוא אינו בעל הזיקה הקרובה ביותר בתקופת הערר.
6. העורר טוען כי שאלת הרטרואקטיביות הינה בסמכות וועדת הערר שכן היא "נולדה" מחיוב בעקבות ערר 140007684.
7. המשיב טוען על הרחבת חזית אסורה לגבי הטענות שהועלו בסיכומים בנושא הליכי גביה ושיהוי באכיפת חובות.
8. העורר הוא הבעלים של הנכס. בעקבות החלטה בערר 140007684 הועבר רישום הנכס על שם העורר. העורר הוזמן לדיון בערר כאמור לעיל, אך בחר שלא להתייצב. בהתאם להחלטת הוועדה שם, הוסב הרישום על שם העורר.
9. העורר אישר בפנינו כי יש לו יחידה של 24 מ"ר בכתובת נשוא הערר וכי הוא חתם על הסכם שכירות עם זאב אחאי כמשכיר הנכס.
10. כיום טוען העורר כי הנכס מושכר לרוסי.
11. העורר טוען כי המחזיק בתקופה שבמחלוקת הינו מר שחר דרור.
12. מר דרור הופיע בפני הוועדה, ללא תעודה מזהה ו/או אמצעי אחר מזהה, לאחר שהוזמן כצד ג' לערר. מר דרור טען כי הייתה שריפה באזור הנכס וכי רק היחידה של העורר נותרה לאחר השריפה.
13. כמו כן, טען מר דרור כי אין לו את חוזה השכירות הואיל והחוזה נשרף.
14. נציין כי לא הוכח לנו כי האדם שהופיע בפנינו אכן היה מר שחר דרור ועדותו אינה אמינה עלינו, ובוודאי שלא נתמכה בשום מסמך ו/או ראיה אחרת אשר היה בה לתמוך בעדותו.
15. לאחר קריאת הסיכומים ובחינת ההוכחות שהציגו הצדדים למדנו כי העורר הוא הבעלים של הנכס ובעל הזיקה הקרובה ביותר בתקופה נשוא הערר ועל כן אין לנו אין לנו להתערב בהחלטת המשיב.
16. בנסיבות אלה, הערר נדחה.
17. אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 13.9.2017.

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

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

\_\_\_\_\_  
**חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח**

קלדנית: ענת לוי

\_\_\_\_\_  
**חבר: עו"ד גדי טל**

\_\_\_\_\_  
**יו"ר: עו"ד שירלי קדם**

שליד עיריית תל אביב-יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: די איי סי טכנולוגיות רשת בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

1. עניינו של ערר זה הינו נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב הברזל 25 תל אביב יפו, ורשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000392497 בשטח של 348.17 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").

2. העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס כ"בית תוכנה".

**3. דיון והכרעה**

3.1. לאחר ששמענו את הצדדים, עיינו בסיכומים שהוגשו על ידם, כמו גם באסמכתאות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.

3.2. בית תוכנה מוגדר בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה כדלקמן:

**"בתי-תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה..."**

3.3. דהיינו, שני תנאים מצטברים לקבלת סיווג כבית תוכנה לצרכי ארנונה:

3.3.1. בנכס מתבצע ייצור תוכנה.

3.3.2. ייצור תוכנה הוא העיסוק העיקרי בנכס.

3.4. 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").

3.5. וראה גם עמ"נ 12244-07-11 אלעד מערכות נ' עיריית ת"א ואח' (נבו):

"לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" נדרש כי תתקיים בו בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה" הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה". המונח "בעיקר" מכוון, הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס (עמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תא; עת"מ 239/08 טרווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א)"

3.6. לאחר שבחנו את שני המבחנים האמורים, הגענו לכלל דעה כי בנכס לא מנוהל בית תוכנה כהגדרתו בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה.

3.7. האם בעסק מתבצע ייצור תוכנה?

3.7.1. בעניין ווב סנס סקר בית המשפט את מבחני הפסיקה לצורך קיומה של פעילות ייצורית בנכס וקבע, כי מדובר בחמישה מבחנים, המהווים אינדיקציות לפעילות ייצורית המבוצעת בנכסים - מבחן "יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר" (האם בעסק מתנהל הליך של הפיכת חומרי גלם למוצרים מוגמרים); מבחן "טיבו של ההליך העסקי" (מהן אמות המידה של ההליך העסקי המתנהל בעסק, בין היתר, נבחנים טיבו של תהליך הייצור בשלביו השונים, טיבו והיקפו של הציוד בעסק, והיקף הפעילות הכלכלית של העסק); מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר" (האם המוצר המוגמר מוצע לשימוש כללי של הציבור הרחב, או שמא יוצר לשימוש של הלקוח שהזמינו); מבחן "השבחת הנכס" (האם מתקיים בעסק תהליך המעלה את הערך הכלכלי של המוצר המיוצר בו); ומבחן "על דרך ההנגדה" (האם מרכז הכובד של הפעילות הנדונה, הוא בייצור מוצרים או שמא במתן שירותים).

כן ראה לעניין זה:

עת"מ 275-07 אינדקס מדיה בע"מ נ' עיריית תל-אביב (פורסם בנבו, 30.6.2010).

3.7.2. מחומר הראיות שהונח בפנינו עולה, כי פעילותה של העוררת אכן כוללת מרכיב של פיתוח תוכנה, השאלה אם פיתוח זה עולה כדי ייצור תוכנה, כנדרש בצו הארנונה.

3.7.3. מהעדויות שהובאו בפנינו עולה, כי העוררת מפתחת תוכנה בעיקר לתוכנה הראשית הקיימת מזה כעשור, אתר "מיק מק" ולעוררת מעל ל10מיליון משתמשים רשומים ומעל 15,000 מנויים.

ראה:

עת"מ 239/08 טרווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א;

"במקרה זה טענת המערערות, כי 15 מתוך 20 עובדיה הינם מתכנתים ומכך ביקשה להסיק כי עיקר שטחו של הנכס משמש לפיתוח מנוע חיפוש באינטרנט... דא עקא שהבחינה הנדרשת היא גם מהותית. המערערות אינה מייצרת תוכנות (מנועי חיפוש) למכירה, אלא עוסקת במתן שירות מתמשך ללקוחותיה באמצעות "מנוע החיפוש האינטרנטי" "שפיתחה".

ערר 140004744 בזק בע"מ נקבע:

"כשאדם מייצר תוכנות למכירה כסחורה, אז ייחשב כבית תוכנה, ייצור תוכנה שכל תפקידה למכור טוב יותר את השרות בו העוררת עוסקת בעצמה, אינו בגדר פעולה ייצורית".

ערר 2007-07-059 2008-05-130 גי אינטראקטיב בתל אביב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א:

"... לעיתים המוצר הייעודי המופק עבור הלקוח הינו תולדה של כתיבת תוכנה. אולם גם כאן אותה תוכנה היוצרת את המוצר אינה נמכרת ללקוח כ"תוכנה" אלא המוצר מטרתו שונה ... רוצה לומר שלא האינטנסיביות המרובה הנדרשת בעבודת מפתחי התוכנה לייצור המוצר הנמכר על ידי בית העסק או למתן שירות היא המבחן להגדרתו כבית תוכנה, אלא תכליתו העסקית היא הנותנת. אם תכלית זו הינה ייצור התוכנה מכירתה או מתן רשות שימוש בה, יהיה העסק בית תוכנה, ואילו אם לעסק תכלית שונה וכתובת התוכנה היא רק כלי להגשמת תכליתו לא ניתן יהיה להגדירו כבית תוכנה".

3.7.4. יפים בהקשר זה גם דבריו של בית המשפט (כבוד השופטת 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, המערערות 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".

- 3.7.5. עיקר פעילותה של העוררת הוא פיתוח ושידרוג תכנה לפלטפורמת "מיק מק". בביאור לדוחות הכספיים שהמציאה העוררת הפעילות מתוארת כ"חברה שעוסקת בהקמת אתרי אינטרנט, שירותי תוכן ובסחר במוצרים נלווים". (נספח ו' לכתב הערר).
- 3.7.6. מנספח ח' לכתב הערר שעניינו רשימת עובדים תפקידם והכשרתם, לא ניתן ללמוד כי עיקר פעילות העובדים בנכס מתמצה בכתיבת ופיתוח תכנה.
- 3.7.7. נציין כי העוררת הציגה בפנינו נספח המפרט את האפליקציות והתוכנות המיוצרות בנכס. המשיב לא סתר טענה זו.
- 3.7.8. לא מצאנו בדוחות הכספיים שהוצגו בפנינו פירוט לפיו ניתן ללמוד כי היקף פעילות העוררת מצביע על פעילות ייצורית וכי עיקר ההכנסות של העוררת הינן מייצור תכנה.
- 3.7.9. כפי שפורט על ידי העוררת פעילותה אף כי גם ייצורית הינה למטרת שדרוג הפלטפורמה הקיימת. כלומר, מרכז הכובד של פעילות העוררת הינו האתר "מיק מק". העוררת מפתחת תוכנות ופיצ'רים נוספים שמשדרגים את האתר. לעוררת מנויים רבים אשר משלמים תשלום חודשי לעוררת למשך זמן השימוש בפלטפורמה. המשתמשים לא קונים את התכנה אלא משלמים דמי שימוש חודשיים כל עוד הם משתמשים בתכנה.
- 3.7.10. ההכנסה העיקרית של העוררת היא מאותם מנויים.
- 3.7.11. אנו סבורים כי יש לאבחן בין פעילות של בית תכנה כאשר התכנה עובדת ופועלת מזה שנים, והחברה משדרגת את התכנה, לבין בית תכנה שזכאי להפחתה בתשלום הארנונה, כל עוד הוא נמצא בשלב הייצור הראשוני של המוצר.
- 3.7.12. העוררת עברה שלב זה מכבר. ודאי שהעוררת ממשיכה לפתח כל העת, שכן קשה לשרוד בענף זה, כדבריה, ללא התקדמות ייצורית אך אנו סבורים כי לא לכך התכוון המחוקק שעה שהחליט לתת הנחה לבתי תכנה.
- 3.8. האם ייצור תוכנה הוא עיסוקה העיקרי של העוררת בנכס?**
- 3.8.1. הגם שדי באמור לעיל כדי לדחות את הערר, נוסיף, למען הסר ספק, כי העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח את התנאי השני, הנדרש על פי צו הארנונה, והוא כי ייצור התוכנה הוא עיסוקה העיקרי של העוררת בנכס, לא מן הבחינה המהותית ולא מן הבחינה הכמותית.
- 3.8.2. על מנת לקבוע כי ייצור התוכנה הוא העיסוק העיקרי 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. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

ראה לעניין זה פס"ד בעניין ווב סנס ופס"ד בעניין גאו דע.

3.8.3. העוררת לא עמדה לא במבחן המהותי ולא במבחן הכמותי. העוררת לא הוכיחה, כי עיקר פעילותה הוא ייצור תוכנה, ולא כי הפעילות הייצורית שהיא מבצעת בנכס היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

3.8.4. מהמסמכים שהוצגו על ידי העוררת עולה כי עיקר הכנסותיה של העוררת הינן מדמי השימוש החודשיים מהמנויים.

3.8.5. העוררת לא הוכיחה כי רכיב ההכנסות נובע מייצור התכנה.

3.8.6. גם מ"תרשים המבנה" אשר צורף לתצהיר המשיב ולא נסתר על ידי העוררת ניתן ללמוד כי רוב שטח הנכס אינו מורכב מאנשי פיתוח תכנה.

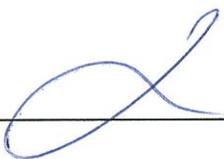
3.9. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

3.10. אין צו להוצאות.

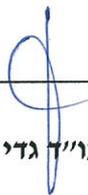
ניתן בהעדר הצדדיים היום 13.9.2017.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: ווילדובסקי אסף

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

1. עניינו של הערר דנן הינו נכס הנמצא ברחוב חיי אדם 9 בתל אביב יפו, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000213226; ח-ן לקוח 10223767 בשטח של כ- 506 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").

**2. תמצית טיעוני העורר**

- 2.1 הנכס אינו ראוי לשימוש. העורר הוכיח שקיים זיהום אויר ואי אפשר לאכלס את הנכס.
- 2.2 העורר הוא המפסיד העיקרי מאי שימוש בנכס.
- 2.3 העורר המציא לוועדה תמונות של המתחם המזוהם וכתבות מהעיתונות וכן התכתבויות מול משרד הביטחון והכל מוכיח כי הזיהום קיים.
- 2.4 תצהיר מנהל הישיבה מטעם העורר הוכיח שה"אברכים" עזבו את הנכס לאור כאבי ראש שהתפתחו בזמן שהותם בנכס.
- 2.5 בתוך המתחם המזוהם נמצא בניין ענק שבגינו לא משולמת ארנונה. המשיב מפלה את העורר.
- 2.6 על מנת לשכנע שוכרים שהמקום לא מסוכן הציב העורר מיטה וארון, ללא הועיל.
- 2.7 בדיון ההוכחות נציג העיריה הביא שתי מפות אשר אחת מהן לא הייתה חלק במסגרת ההוכחות שהוגשו על ידי המשיב. מצהיר מטעם המשיב לא ידע לענות על כל השאלות אותן נשאל. בהתאם לעדותו מתחם התעשייה הצבאית הוא באזור סיווג 3 והעורר באזור סיווג 1 אף שהנכס נמצא בסמיכות למתחם.
- 2.8 ב"כ המשיב לא השיב לפניית הרבות של העורר להמציא לו את המפה שהתבקש להמציא ע"י הוועדה. המשיב המציא מפה לא זהה למפה שהוצגה בדיון.

- 2.9. על פי הראיות שהמציא המפקח מטעם המשיב ניתן ללמוד כי הבניין אינו מאוכלס. וכן חוץ משני חדרים כל החדרים נטושים.
- 2.10. המקום אינו ראוי לשימוש בגלל זיהום האוויר שנוצר מארובות שיוצאות מבטן האדמה ומתאווררות לתוך הבניין הסמוך של העורר.

### **3. תמצית טיעוני המשיב**

- 3.1. העורר לא טען לליקויים פיזיים אלא רק לזיהום האוויר.
- 3.2. במקום נעשה שימוש והנכס עמוס בחפצים.
- 3.3. העורר לא הציג תמונות נוספות מעבר לתמונות המשיב לנכס עצמו, מפנים הנכס.
- 3.4. כאשר הנכס אינו ריק אין מקום להעניק לו פטור.
- 3.5. המשיב והוועדה אינם רשאים להרחיב את הפטור.
- 3.6. גם העורר מודה בחקירתו שמנסה הוא להשכיר את הנכס.
- 3.7. הנכס נשוא הערר מצוי באזור המס בו חויב כדין.
- 3.8. לוועדה אין סמכות לדון בחוקיות אזורי המס.
- 3.9. העורר לא הוכיח אפליה ואין טענה זו בסמכות הוועדה.
- 3.10. העורר הוסיף תמונות חדשות לאחר שלב ההוכחות ויש להוציאן מהתיק.

### **4. דיון והכרעה**

- 4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.
- 4.2. סעיף 330 קובע כדלקמן:
- ”נהרס בניין, שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים”**
- 4.3. מן האמור לעיל עולה, כי סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.
- 4.4. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש... העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו. .... המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי וכדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.

.....השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשאראנו אכירנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר.

4.5. עוד נקבע בהלכת המגרש המוצלת, כי "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי", וכי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו, אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו, על מנת לקבוע כי הנכס אינו זכאי לפטור על פי הסעיף.

ראה גם:

עת"מ (ב"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב ו278 אחרים (פורסם בנבו);

עת"מ (ת"א) 279/07 א.ב.גילרן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו).

4.6. מהראיות שהוצגו בפנינו, הגענו לכלל דעה, כי לא ניתן לקבוע, כי הנכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

4.7. העורר טוען כי זיהום האוויר אינו מאפשר אכלוס של הנכס. מנגד, העורר מודה כי ניסה להשכיר את הנכס, כי שם למטרה זו מיטה וארון בנכס וכן כי הנכס הושכר עד לפני שנתיים.

4.8. העורר לא הציג לנו חוות דעת מטעם מומחה לזיהום אוויר אשר יש בה כדי להוכיח את טענותיו.

4.9. הסתמכותו על כתבות מהעיתונות וכן מכתבים מלפני עשור ממשרד הביטחון אין בהם כדי להוכיח כי הנכס אינו ראוי לשימוש בהתאם לדיני הארנונה.

4.10. עוד נוסף, העורר לא השכיל להביא תמונות מפנים הנכס.

4.11. העורר תולה את כל יתרו על זיהום האוויר. רוב טענות העורר בסיכומיו מתייחסות להתנהלות העירייה וכן לזיהום האוויר בהתאם לעיתונות ומכתבים ישנים.

4.12. אנו מסכימים עם טענת המשיב, כי, עסקינן לכל היותר בנכס מוזנח. מהתמונות אותן צירף המשיב לא נוכחנו כי עסקינן בנכס הרוס שלא ניתן לעשות בו כל שימוש.

4.13. כאמור, כנגד ראיות אלה של המשיב לא השכילה העוררת להציג ראיות שיתמכו בטענותיה כגון חוות דעת מומחה בתחום זיהום אוויר וכן תמונות של פנים הנכס או כל ראיה נוספת אחרת שיש בה כדי להוכיח את טענתו.

4.14. העורר טוען כי סיווג הנכס שגוי שכן אזור המס לפיו הוא מחויב אינו נכון.

4.15. העורר לא הוכיח טענה זו.

4.16. בנוסף, המשיב הוכיח כי העורר מסווג בהתאם לצו הארנונה ולמפת אזורי הסיווג.

4.17. במאמר מוסגר נציין כי לוועדה אין סמכות לדון באם אזורי הסיווג מוצדקים אם לאו.

4.18. בהתאם להוכחות שהתקיימו בפנינו נוכחנו כי נכס העורר מסווג בהתאם לאזור הסיווג הקיים בצו הארנונה ואין בכך כל פגם.

4.19. עצם היות נכס העורר בסמיכות לאזור סיווג שונה אינו יכול לסייע לעורר.

4.20. בנוסף, העורר טוען טענות אפליה. לוועדה אין סמכות לדון בטענות אפליה ועל כן אין אנו נדרשים לסוגייה זו.

4.21. נעיר כי העורר האריך את סיכומיו ללא כל אישור הוועדה לחמישה עמודים, במקום שלושה שהותרו לו בהחלטת הוועדה וכן צירף תמונות שלא היו בפני הוועדה בשלב ההוכחות.

4.22. אין בתמונות כדי לסייע לעורר שכן היה עליו להגישן במסגרת דיון ההוכחות.

4.23. לאור האמור הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 13.9.2017.

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

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

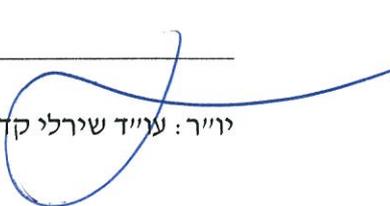


חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: עויז' גדי טל



יו"ר: עוי"ד שירלי קדם

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כב באלול תשעז  
13.09.2017  
מספר ערר : 140014641 / 10:02  
מספר ועדה: 11595

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: רוסגבס בע"מ חברה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

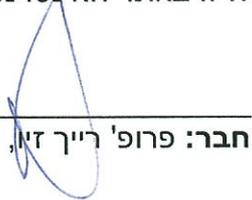
### החלטה

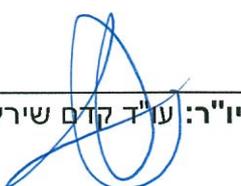
בדיון שהתקיים בפנינו ביום 8/8/17 הועדה נתנה החלטה לאחר שמיעת הצדדים שלא לצרף את פליקס כצד נוסף לתיק זה ודחתה את בקשת העוררת לצרפו.  
ביום 25/1/17 הועדה, לאחר שבחנה את טענות הצדדים החליטה כי ערר זה לא יאוחד עם עררים נוספים שהוגשו ע"י העוררת. לפיכך, אנו נעתרים לבקשת העוררת אשר קיבלה את הסכמת המשיב ומוחקים את הערר ללא צו להוצאות.  
לאור החלטתנו זו לא נדרשנו לדון בבקשת אמות השקעות בע"מ בשאלה האם לצרפם כצד שעלול להיפגע מהחלטה בערר דן אם לאו.

ניתן בהעדר הצדדים היום 13.09.2017.

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: פרופ' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כב באלול תשעז  
13.09.2017  
מספר ערר : 140015834 / 12:52  
מספר ועדה: 11595

**בפני חברי ועדת הערר:**  
**יו"ר:** עו"ד קדם שירלי  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח  
חבר: עו"ד גדי טל

**העורר/ת:**  
צאירי בצלאל תעודת זהות 007430317  
חשבון לקוח: 10665582  
מספר חוזה: 532275  
כתובת הנכס: קורקידי 16

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** צאירי בצלאל – אין נוכחות

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

**החלטה**

התיק קבוע לשעה 13:00. השעה כעת 13:10. אין הופעה מטעם העורר או מי מטעמו למרות שקיים אישור מסירה כדין בתיק.  
ביום 26/4/17 החליטה הוועדה למחוק את תיק הערר ללא צו להוצאות.  
ביום 5/7/17 ביקש העורר לפתוח את תיק הערר ולזמן אותו לדיון בפני הוועדה.  
ביום 9/7/17 נתנה הוועדה הסכמתה לבקשת העורר והתיק נקבע לדיון להיום.  
העורר לא טרח להופיע בפני הוועדה או לשלוח הודעה מטעמו.  
לאור האמור הערר נמחק פעם נוספת ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 13.09.2017.

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כז באלול תשעז  
18.09.2017  
מספר ערר : 140016551 / 08:41  
מספר ועדה: 11597

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: חקוק סטאר בע"מ**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

### החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.09.2017.

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

\_\_\_\_\_  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

\_\_\_\_\_  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כז באלול תשעז  
18.09.2017

מספר ערר : 140016917 / 12:00  
מספר ועדה: 11597

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:** הלוי חיה ברוריה

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

### החלטה

בפנינו ערר בטענה כי העוררת לא החזיקה בנכס בתקופה שמיום 2/8/16 ועד 1/1/17. בהתאם לפס"ד של ביהמ"ש השלום בת"א מיום 14/12/16 שדן בשאלת החזקה בנכס ומצא כי בתקופה זו החזיק נוי יצחק בנכס.

בהתאם בוצע פרוטוקול לפינוי הנכס ביום 1/1/17 הכל כמצוות ביהמ"ש בתיק אזרחי 59204-09-16. לפיכך אנו קובעים כי המחזיק או המחזיקים שהחזיקו בנכס והיו רשומים כמחזיקים עד ליום 2/8/16 הם שהחזיקו בו גם עד ליום 31/12/16 וזאת בהתאם לפס"ד ביהמ"ש מול הפינוי בפועל של הנכס ביום 1/1/17.

לשאלת ההוצאות אכן ניתן להבין לליבה של העוררת שכן לפני המשיב היה פסק דינו של ביהמ"ש וניתן היה לחסוך את הדין היום, אך לאור העובדה שב"כ המשיב השאירה לשיקול דעת הוועדה את ההחלטה היום ולאחר שמדובר בסופו של יום בכספי ציבור, לא נעתר לבקשה להשית הוצאות על המשיב, אולם ראוי שבמקרים דומים בעתיד ישים עצמו המשיב בתור חוקר או מברר של העובדות או המסמכים המובאים בפניו ויחסוך מזמנם של הנישומים שכן שבסופו של יום גם מנהל הארנונה כפוף להחלטות של ביהמ"ש.

סוף דבר:

הערר מתקבל. אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.09.2017.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

תאריך : כז באלול תשעז  
18.09.2017

מספר ערר : 140015732 / 13:06  
מספר ועדה: 11597

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: דנציגר דרור**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

### החלטה

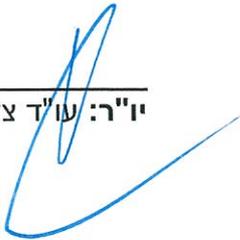
ניתן תוקף החלטה בין הצדדים באופן הבא:  
המשיב יבטל את העברת החזקה מהצד השלישי לעורר לתקופה המתחילה ביום 10/5/16 ומסתיימת ביום 16/6/16 וזאת ביחס לנכס מספר 2000196303.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.09.2017.

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון