



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

תאריך : כד באייר תשעו  
01.06.2016  
מספר ערר : 140013487 / 09:55  
מספר ועדה : 11369

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

סי וי פול מאגרי מידע אחר מהסבה 513973651  
חשבון לקוח: 10755440  
מספר חוזה: 623453  
כתובת הנכס: דרויאנוב 5

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** סי וי פול מאגרי מידע- אין נוכחות

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
**ב"כ המשיב עו"ד: קרן מלר**

**החלטה בערר**

השעה 10:00 אין נוכחות מטעם העוררת או מי מטעמה. יצוין כי, גם בשלושת הדיונים הקודמים ביקשה העוררת לקבל דחייה וגם היום היא אינה נוכחת למרות שנמסרה לה הזמנה כדין. אין לנו אלא להסיק כי העוררת זנחה ע"פ התנהגותה את הערר.

גם לגופו של עניין ולאחר שבחנו את התיק שלפנינו בכלל ואת דו"ח הביקורת של החוקר אל מול טענותיה של העוררת אנו סבורים שאין סיכוי שהערר יתקבל.

העוררת כפי שקבע המשיב עוסקת בעיקר ב"אספקת שירותים ללקוחות בתחום ההשמה. פעולות אלו מתבצעות ממערכת פעילה בפלטפורמה קיימת". לפיכך, אין בנכס תהליך של ייצור תוכנה ולמצער אין זה בגדר שימוש עיקרי.

הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות המשיב בלבד היום 01.06.2016.

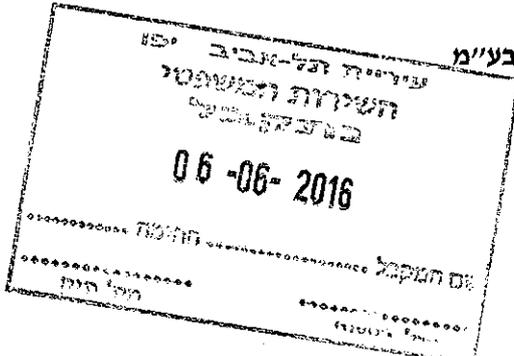
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

**חבר: אלרון יצחק, רו"ח**  
שם הקלדנית: מירית צחי

**חבר: ריחאן סעיד, עו"ד**

**יו"ר: עו"ד גרא אהוד**

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



העוררת: אופטיקנה האופטיסטור הראשון בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא.

1. צר לנו כי הצדדים לא מצאו דרך לסיים המחלוקת בדרך של פשרה, במיוחד כשזכויות העוררת במקום נבעו מכוח זכייתה במכרז שפרסמה עיריית תל-אביב, להשכרת מבנים לשיפוץ ולשימור במתחם 'גני שרונה'.
2. למרות הצהרת בא כוח המשיב מיום 17.3.2016: "אני אודיע לוועדה עם עותק לבי"כ העוררת תוך 14 יום האם הושגה הסכמה בנושא הסיווג של הנכס בחלק מהנכס" - לא קיבלנו כל הודעת פשרה.
3. אין מחלוקת כי חוזה השכירות שצורף כנספח 1 לתצהיר מטעם העוררת, חייב אותה לבצע עבודות שיפוץ ושימור של המושכר, בהתאם לנספחי החוזה. שם נקבע במפורש שהמבנה הינו מבנה עתיק בעל ערך היסטורי רב, המיועד לשיפוץ ולשימור. [סעיף 12 בעמוד 7 לחוזה, לקמן: "החוזה"].
4. אין מחלוקת כי החוזה חייב את העוררת להקים ברוב שטחו של הנכס מוזיאון אופטיקה בהתאם להצעתה שזכתה במכרז. [עמוד 19 לחוזה].
5. השאלה בעררים נסבה סביב בקשת העוררת ליתן לה פטור מתשלום ארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות, הכל בגין הנכס המצוי ברחוב האלוף אברהם אלברט מנדלר 8 ת"א, זאת לשנים 2014, 2015. [הנכס רשום בספרי המשיב כנכס מספר 2000403955 ח-ן לקוח 10703151]
6. ממסמכי המשיב עולה כי המשיב העניק לעוררת פטור נכס ריק עפ"י תקנה 12-13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג-1993 מתאריך 1.5.2014 ועד לתאריך 31.10.2014 לתקופה המרבית של 6 חודשים [ראה תשובות המשיב מתאריכים 8.5.2014, 12.11.2014]; בעוד שבתשובת המשיב מתאריך 2.2.2015 ציין כי ניתן לעוררת פטור על פי סעיף 330 לאותו נכס למועדים 1.5.2014 עד ליום 9.11.14 [נפנה לנספח '1' לערר מס' 12554].
7. סוגיה נוספת בעררים נעוצה בשאלת סיווג הנכס. האם כטענת המשיב "בניינים שאינם משמשים למגורים", או כטענת העוררת שחלק משטחה יש לסווג בסיווג "מוזיאונים אחרים" בהתאם לסעיף 3.3.25 לצו הארנונה.

8. לא מצאנו להעטר לבקשת המשיב לדחיית העררים על הסף מפאת איחור בהגשה שכן לטעמנו בהסתמך על החוזה ותנאיו, כפי שהוענקו לעוררת על ידי עיריית תל-אביב, יש לבדוק טענות העוררת לגופו של ענין בשתי הסוגיות ולא למחוק על הסף טענותיה.
9. מקריאת החוזה ניתן להיווכח כי העוררת אמורה הייתה לבצע עבודות שיפוץ ושימור פנימי של המושכר בהתאם לנספח 2 לחוזה [ראה עמוד 4], כמו כן להקים מוזיאון אופטיקה בהתאם להצעתה במכרז. [נפנה לעמוד 19]. את עבודות השיפוץ/שימור החיצוני ביצעה העירייה [ראה סעיף 21 בעמוד 4].
10. מסכימים אנו כי הנכס נשוא הערר לא חדל להיות 'בניין', כך היה עוד קודם לביצוע עבודות השיפוץ והשימור.

#### העובדות הרלוונטיות והדין בפנינו.

1. עיקר המחלוקת כאמור לעיל, עניינה בשאלה אם הנכס עונה על דרישות סעיף 330 לפקודת העיריות ובהתאם זכאית העוררת לקבל פטור מחיוב בתשלום ארנונה בגין הנכס, אם לאו ולאיזה מועדים.
2. אין מחלוקת בין הצדדים כי הנכס בעל 3 קומות: קומת מרתף 111.34 מ"ר קומת קרקע 110.39 מ"ר; קומה ראשונה 97.02 מ"ר. בסה"כ 318.75 מ"ר.
3. מצד העוררת לא באה כל התנגדות לתשריטי המדידות שצורפו לדו"ח החוקר מטעם המשיב, גם לא באה כל מדידה מטעמה הסותרת ממצאים אלה.
4. משכך, אנו קובעים כי השטחים ואופן חלוקתם, כמפורט בתשריט מטעם המשיב הם נכונים.
5. הוכח בפנינו כי טופס 4 לנכס הונפק ונחתם בתאריך 19.1.2015 [נספח 3 לתצהיר העוררת].
6. צודק ב"כ המשיב בטעונו בסיכומיו כי: "טופס 4 אינו "תנאי" להיותו של הנכס ראוי לשימוש... שכן המבחן הוא מבחן פיזי אובייקטיבי ולא מבחן תכנוני או כזה המותנה במתן היתרים כאלו ואחרים". [ראה סעיפים 22, 28 לסיכומים].
7. יחד עם זאת, במקרה הקונקרטי שלפנינו, בהינתן כי העוררת מחויבת למלא אחר תנאי החוזה, הרי שבמקרה דנן ישנה משמעות להוראותיו. כוונתנו לכל המפורט בעמוד 13 לחוזה. יודגש כי רק לאחר טופס 4 מפקח הפרויקט אמור היה להנפיק "תעודת השלמה" [נספח 12 לחוזה], המאשר כי "המושכר מושלם, מוכן וראוי למטרת השכירות."
8. לא הוכח ע"י העוררת ולא הוצגה ראיה מטעמה, האם העוררת קיבלה תעודת השלמה, במועד אחר לזה הנקוב בטופס 4 – אנו קובעים כי **בנסיבות העניין הנפקת טופס 4 היא המועד הרלוונטי לערר זה.** [כך גם טענתו החלופית של ב"כ העוררת בסעיף 4. ב.].
9. קבלת תעודת השלמה וכתנאי למסירת החזקה במושכר חייבה את העוררת להמציא ערבויות בנקאיות לעירייה, ולשלם את דמי הארנונה על הנכס. עמוד 20, 34 לנספח חוזה השכירות.
10. בהעדר המסמך המכונה 'תעודת השלמה' או מסמך אחר ממנו ניתן לקבוע בבירור מה מועד קבלת החזקה בנכס, אין מנוס מלקבוע מועד זה מיום מתן טופס 4 לנכס, גם אם העוררת טרם קיבלה את הטופס הזה בהתאם להוראות החוזה.

11. העוררת צירפה לעררה כנספח 7 פירוט רשימת ליקויים מתאריך 2.4.2014 שעליה לבצע כתנאי למסירת המבנה, ליקויים בכל 3 קומות הנכס; היה סיפק בידה להשלים את הליקויים עד למועד קבלת טופס 4 ביום 19.1.2015.
12. הביקורת מטעם המשיב: מתאריך 10.11.2014 מטעם החוקר שמעון גיאת, להלן: 'גיאת' וביקורת מיום 2.6.2015 מטעם החוקר אייל פינטו, להלן: 'פינטו'.
13. בדו"ח גיאת לא מצאנו כי נרשמה העובדה שישנם עובדים בנכס לצורכי השלמתו. עיון בתמונות שצירף לדו"ח מראה כי עדיין הנכס לא הושלם למרות דבריו כי בנכס יש ריצוף, טיח פנים, כלים סניטריים חלוקה פנימית וראה ציוד ופרטי רהוט שונים.
14. החוקר ציין בדו"ח מפי נציג העוררת, כי המוזיאון יפתח לאחר מתן אישורי כבאות אש, בטיחות וטופס 4.
15. התרשמנו מעדות גיאת בפנינו ביום 17.3.2016 כי בנכס לא הייתה פעילות מסחרית או פעילות אחרת ולמרות שלא ראה פועלים בשטח אך ראה חומרי בניין וכלי עבודה, המסקנה המתבקשת כי במועד הביקורת מטעמו, 10.11.2014 - עדיין עבדו בנכס.  
**תרשימי פינטו ודו"ח הביקורת מיום 2.6.2015**
16. העוררת לא המציאה תשריט מטעמה שיש בו כדי לסתור את הנאמר בתשריט פינטו, משכך אנו מאמצים את הרשום בהם.
17. ממצאי פינטו הם כדלקמן: סה"כ קומת קרקע שטחה 110.39 מ"ר. מתוכה יש להפחית שטחי המוזיאון 15.63 + 13.16 מ"ר = 28.79 מ"ר בסיווג מוזיאון. יתרת השטח 50.83 + 21.02 + 9.75 = 81.60 מ"ר בסיווג על פי 3.2 לצו הארנונה.
18. מעדות פינטו ביום 2.7.2015 עולה העובדה כך: "יש מעבר בין החנות לשטח המוזיאון כמופיע בהערות הביקורת ע"ג התשריט של קומת הקרקע. האלכסונים המסומנים בתשריט מסמלים מעבר בין שני מחיצות. זה נראה גם בתמונה הימנית התחתונה בעמ' 1 של התמונות המצ"ב". [סומן על ידנו כמש/1].
19. עדותו נתמכת גם מעיון ב- 4 תמונות העוררת שסומנו ע/1-4 בהן רואים מחיצות מבדילות בין שטח המוזיאון לבין שטח החנות העסקית. כפי שצינו לעיל בהעדר ראיה שונה מטעם העוררת הרי ששטחי קומת הקרקע והחלוקה בה הינם בהתאם לקבוע בתשריט המשיב ובעדות פינטו.
20. אנו קובעים כי על פי צו הארנונה ובהתאמה לחוק המוזיאונים, אין כל מניעה להכיר בעוררת כמוזיאון אחר (סמל 898) לצו בסעיף 3.3.25 ואין חובה כי העוררת תסווג כמלכ"ר לצורך הכרתה כמוזיאון פרטי. [נפנה גם להחלטה בערר 10708 יגאל פרסלר בע"מ עליו נסמכת העוררת בסעיף 14 - 15 לסיכומיה].
21. אין אנו מקבלים את עמדת ב"כ המשיב כעולה מסעיף 55 לסיכומיו ובניסיון להבחין בין המקרה של העוררת לבין הערר בפרשת פרסלר. הפעילות המסחרית של העוררת ממוקדת בקומת הקרקע באותו שטח שפירט פינטו בתשריט.
22. מעבר לנדרש יודגש כי זכייתה של העוררת במכרז העירייה כקבוע בחוזה, באה במטרה להקים בנכס מוזיאון פתוח לציבור. לא הוכח בפנינו כי העוררת זכאית לגבות דמי תשלום בכניסה למוזיאון. הנטען ע"י ב"כ העוררת בסעיף 13 בסיכומיו, מקובל עלינו.

23. תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת הוגש ביום 4.8.2015 מטעמו של סמנכ"ל הכספים מר אלרועי תורג'מן, להלן: יתורג'מן.
24. בסעיף 6 לתצהירו נאמר כך: "החנות בקומת הקרקע נפתחה לציבור ביום 1.4.15. המוזיאון בקומת הקרקע נפתח לציבור ביום 27.4.15. בין החנות לבין המוזיאון קיימת הפרדה פיזית ברורה."
25. ב"כ העוררת טען בסיכומיו, סעיף 2, כי בקומת הקרקע פועלים חלק מהמוזיאון שנפתח לציבור ביום 27.4.15 (כ-60 מ"ר). וכן החנות מיום 1.4.15 (כ-50 מ"ר), הממוקמת בקומת הקרקע. לא מצאנו ראיות לכך.
26. כאמור, בהעדר תשריט מתאים מצד העוררת, לא מצאנו תימוכין לעניין השטחים ולא מצאנו להסתמך על הטבלה אליה מפנה תורג'מן בסעיף 24 לתצהירו ולא בעדותו לפנינו.
27. גם אם נכונה הצהרת העוררת כפי שהוצהר בסעיף 6 ע"י תורג'מן בנוגע למועדי הפתיחה והשימוש בקומת הקרקע, לא מצאנו לפטור אותה מתשלום דמי ארנונה עד למועד בו החליטה העוררת לפתוח את החנות והמוזיאון לקהל הרחב, במיוחד לאור העובדה כי לא הוכיחה בפנינו מתי קיבלה יתעודת השלמה.
28. מסקנתנו כי חיובי הארנונה בקומה זו יחלו ממועד קבלת טופס 4 ביום 19.1.2015.
29. לעניין הסיווג. לא מצאנו סיבה ראויה או היגיון כלכלי לחייב את העוררת בסיווג הקבוע בצו הארנונה בסעיף 3.2 כפי שחייב המשיב את העוררת על כל שטח קומת הקרקע.
30. לא הוכח בפנינו ולא שוכנענו כי יש לפטור את העוררת על פי סעיף 330 לפקודת העיריות עד ליום פתיחת הפעילות והשימוש בפועל כפי שטענה העוררת. ראשית- לא הוכח כי הנכס היה מצוי עד למועדי הפתיחה, במצב פיזי כזה התואם את דרישת סעיף 330. כך לא שוכנענו לבטל את הפטור בהסתמך על דו"ח גיאת מיום 10.11.2014; שנית- העוררת קיבלה את הפטור המקסימלי, [חצי שנה], על פי תקנה 12-13 כנאמר בסעיף 6 למבוא.
31. לעניין קומת הקרקע- המשיב יחייב את העוררת בארנונה ממועד חתימת טופס 4.
32. השטחים לחיוב יהיו על פי הרשום בתשריט פינטו מטעם המשיב באופן הבא:
- א. שטח של 28.79 מ"ר יסווג כמוזיאון אחר בשיעורו הקבוע בסמל 898 מיום 20.1.2015.
- ב. שטח של 81.60 מ"ר בסיווג 'בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר' על פי 3.2 לצו הארנונה מיום 20.1.2015.
- ג. עד למועד הנ"ל לא תחויב העוררת בתשלום ארנונה.
33. מר תורג'מן שהעיד מטעם העוררת ציין כי רק בחודשים אוקטובר- נובמבר 2015 החלה העוררת בהשמשת הקומה העליונה [היא קומה 1] כמוזיאון.
34. לא מצאנו כי יש לפטור את העוררת מתשלום ארנונה עד למועד הנטען על ידה או מועד אחר בו נפתח המוזיאון. גם אם לא היה שימוש כמוזיאון עד למועד הפתיחה, העוררת לא הוכיחה כי לא קיבלה תעודת השלמה לקומה זו או כי לא סיימה את עבודתה. פוטנציאל השימוש קיים ממועד קבלת טופס 4 והעיכוב בפתיחת המוזיאון אינו מקנה לעוררת פטור.
35. תורג'מן בעדותו בפנינו ענה לשאלת ב"כ המשיב 'האם בקומה העליונה (קומה 1 לענייננו) היה מוזיאון פעיל בשנים 2014 - 2015'; ענה כך: "באוקטובר-נובמבר 2015 התחלנו את השמשת הקומה העליונה ליעודה למוזיאון...לפי התוכנית האדריכלית שטח המירבי

- יהיה מוזיאון ושטח קטן שכבר קיים יהיו מערכות מיחשוב לצרכים משרדיים או טכניים".
36. לעניין קומה זו העיד מר פינטו: "לפי הכתוב שטח הקומה הוא 97.02 מ"ר כמצוין על התשריט. כל המצוי בקומה הוא שולחן משרדי רגיל סטנדרטי וציוד וקרטונים".
37. בהעדר ראיות מצד המשיב, מה השטח בקומה זו בו נעשה שימוש משרדי בפועל או כי שימש לאחסון ציוד וקרטונים למטרות עסקיות המשמשות את חנות העוררת; העוררת לא תחויב בארנונה עד למועד טופס 4 ותסווג בכל שטח הקומה, על פי היעוד ומטרת החוזה שבין העירייה לעוררת, קרי מוזיאון בסמל 898.
38. לא מצאנו כי יש לחייב את העוררת בסיווג על פי סעיף 3.2 לצו הארנונה, עקב השתהותה בפתיחת המוזיאון והשימוש בפועל בקומה זו. אין באמור כדי לקבוע מסמרות שבתוך שטח זה, אין לחייב בעתיד, חלק הימנו בסיווג משרדים.
39. בקומת המרתף ציין מר תורג'מן כי **בחלק** מקומה זו נפתח מוזיאון בתודש **נובמבר 2015**.
40. גם כאן, לא שוכנענו כי יש לפטור את העוררת על פי סעיף 330 לפקודת העיריות עד ליום פתיחת הפעילות והשימוש בפועל כפי שטענה העוררת.
41. נראה מתשריט המשיב שבחלק השטח בקומת המרתף, מצוי אזור המיועד לפתיחת 'קיוסקפה'. על פי התשריט שטח הקיוסקפה הינו 21.64 מ"ר. [יוער כי תורג'מן בתצהירו בסעיף 7 מציין כי שטח זה הינו כ- 20 מ"ר], שטח זה יש לסווג על פי סעיף 3.2 לצו ויתרת שטח קומת המרתף 88.75 מ"ר יסווג כמוזיאון סמל 898.
42. לא מצאנו כי יש לחייב את העוררת בסיווג 'מסחר' עקב השתהותה בפתיחת המוזיאון והשימוש בפועל בקומת המרתף, או במציאת מפעיל לבית הקפה.
- 43. מחומר הראיות ומעדויות הצדדים מסקנתנו לסיכום היא כדלקמן:**
- א. המשיב יעניק לעוררת פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות, על כל שטח הנכס עד ליום 19.1.2015 מועד בו ניתן טופס 4.
- ב. **בקומת המרתף** העוררת תחויב בארנונה מיום 20.1.2015 בשטח של 21.64 מ"ר בסיווג עסקים, יתרת השטח 88.75 מ"ר בסיווג מוזיאונים אחרים סמל 898.
- ג. **בקומת הקרקע** העוררת תחויב בארנונה מיום 20.1.2015 בשטח של 81.60 מ"ר בסיווג עסקים, יתרת השטח 28.79 מ"ר בסיווג מוזיאונים אחרים סמל 898.
- ד. **בקומה הראשונה** העוררת תחויב בארנונה מיום 20.1.2015 בשטח כל הקומה 97.02 מ"ר בסיווג מוזיאונים אחרים סמל 898.

**סוף דבר**

בכפוף לאמור בסעיף 43 לעיל הערר מתקבל.

בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 2 ביוני 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

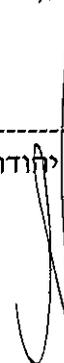


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי



חברה: עו"ד שורלי קדם



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

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



העורר: אלכסנדר נובק (סובוטין)

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

### מבוא

1. הערר בפנינו מלא תהיות ופלאים, כיצד בשני נכסים בכתובות שונות, בבעלות אנשים שונים, במועדים שונים, זויפו 2 חוזי שכירות, נמסרו למשיב תוך שנטען שהעורר הוא החתום עליהם, הוא המחזיק והמשתמש בהם, משכך חויב בתשלום דמי ארנונה.
2. הערר המקורי נסב בחיובי ארנונה בגין נכס ברחוב המסגר 62 בתל אביב, הרשום בפנקסי המשיב כמוחזק על ידי העורר, החל מיום 1.11.2001 ועד ליום 1.9.2005 הידוע כחן לקוח 10171452 בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "נכס המסוגר"); הנכס השני בו אנו דנים וצורף לערר, עניינו בנכס ברחוב העליה 4 ת"א, אשר נטען לגביו כי חתום ע"י העורר כשוכר ובין טריקונורמה (1986) בע"מ, בעלת הנכס, על פי חוזה שכירות, ללא תאריך, ותקופת השכירות הנקובה בו הינה מיום 30.6.2003 ועד ליום 30.6.2004 בסיווג "מגורים" (להלן: "נכס העליה").
3. העורר טוען כי מעולם לא החזיק בשום נכס מהנכסים שפורטו לעיל, וכי רק לאחר נקיטת הליכים נגדו על פי פקודת המסים (גביה) במהלך שנת 2013 נודע לו על חובותיו, משכך פעל מיד בהגשת המרצת פתיחה נגד המשיב בתיק 26762-08-13 אשר במהלכו סוכם כי תובענתו תימחק וטענותיו יתבררו בהליך השגה. [החלטת יום 22.10.2013 של כבי השופטת שרון גלר].
4. לטענת העורר, מעולם לא חתם על חוזה שכירות כלשהו, לא הודיע למשיב כי הוא המחזיק והמשתמש באיזשהו נכס, וכל מה שנמסר למשיב זויף וחתומתו אינה חתימתו. העורר אינו קורא או כותב בעברית ולמרות שעלה לארץ בשנת 1991 מתקשה בשפה העברית.
5. העורר טוען כי מעולם לא גר בתל-אביב, כתובתו הייתה בכפר סבא ובחדרה, ומעולם לא ניהל עסק בתחומה.

6. העורר טוען כי אינו מכיר כלל את בעלי הנכס ברחוב המסגר, ה"ה פינר; ואת הבעלים ברחוב העליה חברת טריקונורמה ע"י מנהלה דורון צפנת. [יוער כי בעלי הנכסים צורפו על ידנו כצדי ג'].

7. המשיב טוען בראשית סיכומיו (הוגשו ביום 8.3.2016) כי ועדת ערר זו אינה המקום לדון בטענות העורר שכן טענותיו הינן מתחומי משפט אשר אין לוועדת ערר לענייני ארנונה כללית סמכות לדון בהן.

8. המשיב מציין כי העורר נרשם כמחזיק בפנקסי העירייה בהתאם להודעות שהתקבלו במשרדי העירייה וכי לא נפל פגם בהתנהלותו לאור הקבוע בסעיפים 325-326 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה").

### דיון ומסקנות

9. אין אנו מקבלים את טענת המשיב לפיה אין ועדת ערר זו מוסמכת לדון בטענות המועלות בערר שעניינן זיוף ואת המחלוקת בנדון יש ללבן בין העורר לבין בעלי הנכסים.

10. ראשית נציין כי אנו דנים בשאלת מי המחזיק בנכסים ומי הגורם שהודיע לעירייה על שינוי במחזיקים, כך גם אפשרנו לצדי ג' לטעון בפנינו ולהציג ראיותיהם. בכך נעסוק בהמשך.

11. יוער כי אין אנו מקבלים את טענת ב"כ המשיב כמצוין בסעיף 12 לסיכומיו, שכן בהסכמת הצדדים במהלך הדיון בהמרצת הפתיחה המשיבה [המשיב כאן] התחייבה שלא לטעון לחלוף מועדים לצורך הגשת השגה וערר.

12. נפרט את המסמכים אשר הוצגו בפנינו ע"י הצדדים והם:

- א. תדפיס מצב חשבון ארנונה של מרקנטי יעקב בנכס רחוב העליה מוצג ע/1 ;
- ב. דוגמת חתימה של העורר שנתבקשה בדיון ההוכחות, מוצג ע/2 ;
- ג. אישור בכתב מיום 30.7.15 מטעם מר מרקנטי יעקב, לפיו לא שכר את נכס העליה, מוצג ע/3 ;
- ד. תדפיס מידע מרשם החברות של טריקונורמה (1986) בע"מ, מוצג ע/4 ;
- ה. פסק דין מיום 24.5.2004 בת.א. 114312/01 בין התובעת הדר חברה לביטוח לבין הנתבעים דורון צפניה, איגלניק ישראל גרושקה אנדריי, מוצג ע/5 ;
- ו. דוגמאות חתימה הנטען שהן של העורר שהגיש דורון צפניה מטעם טריקונורמה, מוצג ע/6 ;
- ז. תצלום ת.ז. של העורר בשמו הקודם סובוטין אלכסיי, מוצג ע/7 ;

- ח. תצלום חוזה שכירות (ללא תאריך) שנטען כי נחתם בין טריקונורמה לבין העורר, מוצג ע/8 ;
- ט. תצלומי תלושי שכר של העורר, מוצג ע/9 ;
- י. מסמך מודפס מהמשיב מיום 15.9.2003 הודעה על חילופי דיירים' נכס העליה, נספח "א" לתגובת המשיב מיום 14.9.2014
- יא. תצלום חוזה שכירות (ללא תאריך) שנמסר למשיב בין טריקונורמה לבין העורר, נכס העליה, נספח "ב" לתגובת המשיב מיום 14.9.2014
- יב. הודעה על חילופי מחזיקים מיום 1.8.2005 בין טריקונורמה לבין מרקנטי יעקב בצירוף חוזה שכירות נכס העליה, נספחים "ג, ד" לתגובת המשיב מיום 14.9.2014
- יג. תמצית רישום ממרשם האוכלוסין בדבר כתובות מגוריו של העורר נספח "ה" לתגובת המשיב מיום 14.9.2014
- יד. הודעה על חילופי מחזיקים מיום 2.5.2002 שנמסרה למשיב ע"י כהן אלי בצירוף חוזה נכס המסגר בין ה"ה פיינר לבין העורר, נספח "1" לתגובת המשיב מיום 26.5.2014
- טו. תשובת המשיב לעו"ד העורר מיום 24.12.2013 בצירוף עותק מכתבו למר כהן אלי בדבר שינוי מחזיקים נכס העליה, בין בויצ'וק אולג לעורר בצירוף חוזה שכירות בין פיינר לעורר; בצירוף הודעת העורר מיום 16.8.2005 כי לא החזיק בנכס ותעודת זהותו נגנבה וחיוב הבעלים בארנונה החל מיום 1.9.2005 נספחים לערר.
- טז. נספחים לערר שהוגש ביום 9.1.2014 בצירוף נספחי המרצת הפתיחה שהגיש העורר נגד המשיב.
- יז. נספחים א' – ד' לכתב התשובה לערר מיום 24.3.2014
- יח. עותק מפסק הדין מיום 22.10.2013 בה"פ 26762-08-13
- יט. עותק בקשת פיינר לדחיית מועד דיון מיום 8.2.2015
- כ. מכתב רו"ח גפני בשם פיינר שהוגש לוועדה ביום 22.12.2015 והסבר בשמה שאינה זוכרת מיהו כהן אלי, אינה זוכרת כיצד נראה העורר; בצירוף חוזה שכירות מיום 1.11.2001 וחתימת המשיב מיום 2.5.2002 על דף החוזה המאשר קבלתו, בצירוף עותק הודעתו של מר כהן אלי למשיב.
- כא. סיכומי העורר הוגשו ביום 11.2.2016; סיכומי המשיב וסיכומי חברת טריקונורמה הוגשו בחודש מרץ 2016; לא הוגשו סיכומים מטעם ה"ה פיינר.
13. לאחר עיון בחומר הראיות בעדויות בפנינו ובסיכומי הצדדים, החלטנו לקבל את הערר בגין 2 הנכסים.

#### הנכס ברחוב עליה 4 ת"א.

14. לא שוכנענו שהחוזה שהוצג בפנינו [מוצג ע/8] הזהה לנספח ב' לתגובת המשיב מיום 14.9.2014] הוא חוזה אמתי שניתן לקבוע הימנו כי העורר חתום עליו. החוזה אינו נושא תאריך והרשום בו בסעיף 3.1 מצין כי תקופת השכירות היא החל מיום 30.6.2003 עד ליום 30.6.2004.

15. עיון בו מגלה כי ניתנה שם לשוכר אופציה להארכת תוקפו, ברם מועדי האופציה כנקוב בסעיף 3.2 מציינים מועדים לפני תקופת השכירות המקורית. אין חולק כי אופציה אינה רטרואקטיבית למועד המוגדר כתקופת השכירות הראשונה.

16. בנוסף אין הגיון לא כלכלי ולא משפטי לצרף דף [מס' 6 לחוזה] בו כתובה ערבותו האישית של העורר. אם העורר אישית הוא ששכר את הנכס, הוא המתחייב לקיים את הוראותיו, לשם מה באה ערבותו האישית לעצמו?

17. עיון במסמך א' לתגובת המשיב מיום 14.9.14 אינה ראייה כי החברה ששמה צוין בחוזה היא הדייר היוצא, תחתיה נרשם העורר כמחזיק. ההודעה על חילופי מחזיקים, מסמך מודפס של המשיב, מצינת כי הדייר היוצא הוא איגלניק ישראל- צופנת. אלה הם בעלי המניות של התאגיד שחתימתו מופיעה על החוזה. נפנה למוצג ע/4.

18. לא באה כל ראייה מצד החברה, אפילו בחלוף הזמן בין עדות צופנת דורון בפנינו כיצד שילם העורר את דמי השכירות, אם בכלל.

19. לא באה כל ראייה מצד החברה, כי העורר המציא לידה ערבות בנקאית בסך של \$ 18,000 כנקוב בסעיף 7 לחוזה מוצג ע/8 או שניתנה ערבות צד ג' לקיומו או ששולם לעורך דינה שכ"ט כנקוב בסעיף 10.

20. אם החוזה נחתם במקור בחודש יוני 2003 לא מצאנו הסבר מצד החברה מדוע ההודעה למשיב נמסרה רק במחצית חודש ספטמבר 2003.

21. לא נתנו אמון לדברי מר צופנת לפיה הושכר הנכס בחודש אוגוסט 2005 למר מרקנטי יעקב.

22. צורף לעיוננו מסמך 3/ע הימנו עולה כי מר מרקנטי כלל לא שכר את הנכס מהחברה. למרות שחתימתו אינה מופיעה על מוצג 3/ע אישר בעדותו כי "אני מאשר את תוכנו של המכתב 3/ע שנכתב ע"י כלתי באישורי שלי".

23. בעדותו בפנינו ביום 14.1.2016 מאשר כי "אני מעולם לא חתמתי על חוזה שכירות עם חברת טריקונורמה. בהתייחס להסכם השכירות שאתה מציג לי מיום 1.8.2005, נספח ד' (לתגובת המשיב-הערה שלנו), החתימה שמופיעה למטה היא לא שלי. חתימתי אינה מופיעה על שום דף מ-6 הדפים בחוזה שאתה מציג לי."

24. לשאלת הוועדה עונה העד "לעניות דעתי החתימה היא של דורון צופנת הנוכח פה".

25. בהמשך החקירה מעיד מרקנטי כי מעולם לא שילם דמי שכירות בגין החוזה, אינו מכיר את העורר או את עורכי דינו.

26. ניסיונו של מר צופנת להתבסס על המוצג 1/ע לא שכנעה אותנו כי מי ששילם את דמי הארנונה והמים הוא מר מרקנטי יעקב.

27. לא שוכנענו מעדותו של מר דורון צופנת כי עדותו של מרקנטי נבעה מפחד שמא יהא עליו לשלם ארנונה. כך לא נתנו אמון בטענתו כי עדותו נבעה ממניע אישי היות ומצוי בסכסוך אתו.

28. יודגש. מר דורון צופנת לא שכנע אותנו, ונאמר זאת בזהירות המתבקשת, כי חוזה השכירות בין החברה לבין העורר הוארכה על פי אופציות שנתנו לו, משכך רק בחודש 8/2005 בוצעה על ידו העברת חילופי דיירים בין העורר כדייר יוצא לבין מרקנטי יעקב כדייר נכנס.

29. בדיון מיום 30.7.2015 העיד צופנת כי החוזה עם העורר נחתם במשרדו לאחר שהוצגה לו תעודת זהותו. בדיון מיום 5.11.2015 בפרוטוקול שם נרשמו דברי מר צופנת דורון: "לצערי אין בידי צילום תעודת הזהות שצורפה לחוזה מאז ואני מבקש שהעירייה תבדוק האם בתיק קיים צילום כזה".

30. לא נתנו אמון בדבריו בדיון יום 14.1.2016 כי לחוזה 8/ע צורף צילום ת.ז. של העורר. בנדון נתנו אמון בדברי העורר כמענה לשאלת הוועדה: "אני מאשר שזאת תעודת זהות שלי ומעולם לא מסרתי לו את 7/ע ואני לא מכיר אותו ולא נתתי לו מעולם".

31. נתנו אמון בעדות העורר כפי שהעיד ביום 30.7.2015 [יוער בסיועו של בא כוחו הדובר את השפה הרוסית], כי אינו מזהה כלל את דורון צופנת אינו מכיר כלל את כתובת הנכס ומאז עלייתו הוא עוסק בתחום הריתוך ומשנת 2003 ועד 2008 עבד אצל חברת חלופה מיון והשמה בע"מ, כפי שמופיע בנספח א' שצורף לה"פ, אישור מהמוסד לביטוח לאומי. עיון בנספח ע/9 ביחד עם אישור המוסד לביטוח לאומי, שכנעו אותנו כי העורר עבד כשכיר בתחום התעשייה בענף המתכת.

32. אם סברה בעלת הנכס, קרי החברה, כי בנכס מנוהלים עסקים 'לא כשרים', היה עליה לפעול לקיצור תקופת השכירות ע"י העורר ולא להארכת תוקפה, עד למועד בו שינתה את שם המחזיק משם העורר לשם מרקנטי יעקב. [נספחים ג-ד שצורפו לתגובת המשיב].

33. לא נתנו אמון בעדותו של מר צופנת כי רק בתקופת הערר, נודע לו שנוהלו בנכס עניינים 'בלתי כשרים'.

34. עיון מנספח ע/5 פסק הדין נגדו ונגד שותפו בחברה, עולה כי כבר בשנת 2001 ידע כי במקום מתנהל בית בושת.

35. עדות צופנת אינה אמינה בעינינו שכן טען בחקירתו בדיון יום 30.7.2015 כך: "האיש שהייתי איתו בקשר במשך כל התקופה וקבלתי ממנו את שכ"ד הוא אותו איש שחתם על החוזה וזוהה על ידי כפי שציינתי לעיל."

36. עם כניסת העורר לדיון [לאחר שהורינו שימתין בחוץ טרם שמיעת צופנת] אמר לנו כך: "אני יכול לומר שהאיש ששכר ממני היה עם שיער יותר כהה. בסך הכל הפנים מוכרים וכנראה שאנחנו מזדקנים ושערנו מלבין. אני תקשרתי עם השוכר באמצעות מתורגמן ו/או בעברית קלה."

37. מר צופנת לא צרף עדות מטעם המתורגמן שסייע לו כדבריו בקשר עם העורר ולא יכול היה להציג גרסה מהימנה, כזו או אחרת, כיצד נתקבל שכר הדירה מהעורר עבור הבעלים המשכירה החברה בע"מ. הימנעות כזו פועלת לחובתו.

#### **הנכס ברחוב המסגר 62 ת"א**

38. הנכס בבעלות ה"ה רבקה עדן פיינר ואהרון פיינר. עיון בחוזה מיום 1.11.2001 והודעת מר כהן אלי שזהותו לא מוכרת לא למשיב ולא לוועדה ולא למשכיר אינה ידועה. המסמכים צורפו כנספח 1 לתגובת המשיב מיום 26.5.2014 כפי שהורתה הוועדה למשיב בתאריך 7.8.2014.

39. המשיב רשם את העורר כמחזיק בנכס, על פי הודעה בדבר שינוי מחזיקים שנמסר לו בתאריך 5.5.2002 ע"י אותו מר אלי כהן.

40. פרטיו המזהים אינם רשומים בהודעה זו. ניסיון המשיב לאתרו לא צלחו. מצאנו להדגיש כי בהודעה עליה חותמת המשיב נרשם כי המחזיק בנכס הוא כהן אלי בציון כתובת ת.ד. בלבד. ההודעה נמסרה בחלוף כ- 6 חודשים ממועד הנקוב בחוזה השכירות.

41. לא הוצגה ראיה כיצד רשום אלי כהן כמחזיק בנכס, ולא באה עדות בפנינו מפי הי"ה פיינר האם נחתם חוזה ביניהם לבין העורר. לא הוצגה כל ראיה כי בעלי הנכס הי"ה פיינר החתומים על חוזה השכירות בו שם העורר נרשם בכתב יד בעוד ששם כמשכיר מודפס, והם אלה שהודיעו למשיב מי המחזיק בנכס מטעמם.

42. ביום 14.1.2016 נכת עו"ד שפטלר שטען שהוא מייצג את רבקה פיינר וכך נרשם מפיו: "אני מאשר כי שוחחתי איתה טלפונית והיא אמרה לי שההסכם נחתם לפני כעשר שנים והיום היא בת 85 והיא לא זוכרת מי חתם על ההסכם שחתימתה מופיעה עליו. היא אמרה שהיא לא מכירה את אלי כהן אשר מסר הודעה לעירייה על שינוי מחזיקים." כל שנאמר נאמר ע"י עו"ד שפטלר כעדות שמיעה בלתי רלוונטית לענייננו.

43. בכל הכבוד לדברי העו"ד בהינתן גילה ומצבה הרפואי לא ניתן לקבל כראיה כי החוזה הוא אמתי ונחתם ע"י העורר. יוער כי החתימה כאן אינה זהה כלל לחתימת העורר על תצהירו שתמך בה"פ הנ"ל, [די במראה עיניים]; בעוד שמכתבה של גב' אתי כהן מנהלת מחלקת שומה אצל המשיב לאותו כהן אלי ששוגר אליו על פי כתובת ת.ד. ביום 23.6.2002 מאשר כי נרשמה הודעת שינוי החזקה מ- בויצוק אולג לעורר, החל מיום 1.11.2001.

44. ב"כ פיינר לא מצא לחקור את העורר על שום עובדה או מסמך שנמסר לוועדה ביום 22.12.2015 במכתב רו"ח גפני; אלא ציין בראש הפרוטוקול "אני מודיע לוועדה כי המסמך מיום 22.12.15 מטעם רו"ח גפני אין להתייחס אליו." תמוהה בעינינו עמדת ב"כ פיינר.

45. לצערנו לא באה כל ראיה מצד הי"ה פיינר עם מי חתמה על הסכם שכירות למטרות עסק בכתובת הנ"ל. אין כל הסבר כיצד שורבבו שמות מחזיקים קודמים, בין אם הם אלי כהן או אולג בויצוק לבין העורר; אין כל הסבר מדוע לא הובאו לעדות אותם ערבים ששם נקוב בכתב הערבות.[המתווך אלכסנדר פלדמן ומר ספיר ויאצסלב].

46. היעדר מענה על שאלות מטרידות בקשר לנכס זה, ואי העמדתה של גרסה עובדתית מטעם פיינר והסתפקות בא כוחה בטענה כי אין להתייחס כלל למכתב רו"ח גפני, מחזקת את גרסתו של העורר כי לא החזיק בנכס ומחזקת את אמינותו של העורר בעינינו.

47. נפנה בעניין זה לספרו של השופט (בדימו') י' קדמי, על הראיות - הדין בראי הפסיקה (מהדורה משולבת ומעודכנת, תשנ"ט - 1999), כרך ג, עמ' 1391 :  
"ניתן להעניק משמעות ראייתית לאי הבאת ראיה, לאי השמעת עד, לאי הצגת שאלות לעד או להימנעות מחקירה נגדית... התנהגות כזו, בהעדר הסבר אמין וסביר, פועלת לחובתו של הנוקט בה; באשר על פניה, מתחייבת ממנה המסקנה, שאילו הובאה הראיה, או הושמע העד, או הוצגו השאלות או קוימה החקירה הנגדית-היה בכך כדי לתמוך בגרסת היריב. הימנעות מהבאת ראיה - במשמעות הרחבה של המושג כמוסבר לעיל - מקימה למעשה לחובתו של הנמנע חזקה שבעובדה, הנעוצה בהגיון ובניסיון החיים, לפיה: דין ההימנעות כדין ההודאה בכך שאילו הובאה אותה ראיה, היתה פועלת לחובת הנמנע. בדרך זו יש למעשה משקל ראייתי לראיה שלא הובאה".

48. פיינר גם לא מצאו לנכון להגיש סיכומיהם לתיק כפי שקבענו ביום 14.1.2016.

49. לדעתנו לא פעל המשיב בתשומת הלב המתבקשת ובשקידה ראויה, עת רשם את העורר כמחזיק בנכס מכוח הודעת אדם אלמוני שפרטי זהותו וכתובתו אינם רשומים במסמך.

50. יותר מכך אותו אלי כהן רשום במשבצת המתוארת 'מעמד הפונה' כמחזיק בנכס, בעוד שצורף להודעתו תוזה שכירות ישיר בין אהרון ורבקה פיינר [שכאמור שמם מודפס בחוזה] לבין העורר ששמו רשום בכתב יד.

51. המשיב לא המציא ראיה מטעמו כי הודעות חיוב לתשלום ארנונה שוגרו לעורר לכתובת מגוריו, טרם ננקטו נגדו הליכי גביה על פי פקודת המסים (גביה). ההודעות הני"ל שוגרו לכתובות הנכסים בלבד.

#### הדין והפסיקה

52. סעיף 326 לפקודה, מתייחס לארנונה ברכישת בעלות או החזקה וקובע:

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

53. טענת העורר, לפיה מעולם לא החזיק בנכס היא מסוג הטענה שבסמכות הועדה לדון בה למרות שקיים מסלול נוסף, לפי סעי' 3 (ג) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976.

54. סעיף 3 לחוק הערר קובע כדלקמן:

"(א) מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:  
(1).....

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

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

55. טענת העורר נופלת אפוא בגדר הטענות אותן יש להעלות בהשגה על חיוב בארנונה לפי חוק הערר.

56. בפסק דינו של בית המשפט העליון בע"מ 2611/08 **שאול בנימין נ. עיריית תל אביב** (פורסם ב'נבו'), נקבע כי רק כאשר נישום טוען שאיננו מחזיק בנכס ולפיכך אינו חייב בתשלום הארנונה, רשאי בית המשפט במסגרת הליך משפטי המתנהל בפניו, להתיר את העלאתה של טענה כאמור.

57. אין מחלוקת כי בעניינינו העורר לא הגיש השגה לגבי חיובו בארנונה בגין הנכסים נשוא הערר ועל פי החלטת בית המשפט בה"פ 13-08-26762 הנ"ל ניתנה לו האפשרות לנקוט בהליכי ערר בפנינו.

58. לא הוכח בפנינו שהמשיב שלח את 'שומת הארנונה' או את 'דרישת התשלום' לידי הנישום - הוא העורר.

59. לעניין השלבים הנחוצים בביצוע החיוב נפנה לנאמר בהרחבה בפרשת ע"מ 4551/08 **עיריית גבעת שמואל, ראש העין, יבנה נ'. חברת החשמל לישראל בע"מ** בסעיפים 45 – 46 לפסק הדין. שם נקבע מפורשות כך:

"אין ספק כי הפקת שומת ארנונה ושליחתה לנישום חיוניים הם להשלמת תהליך החיוב של הנישום. אינדיקציה לכך ניתן למצוא בסעיף 3(א) לחוק הערר...ואכן, אף שבית המשפט העליון הבהיר, לא פעם, כי צו הטלת הארנונה הוא שמקים את חבותו של הנישום ויוצר את נטל המס, הדגיש הוא, באותה נשימה, ששומת הארנונה היא שמוציאה את החיוב מן הכוח אל הפועל והופכת את נטל המס לבר-ביצוע...לאור זאת נקבע, ואין בעניינינו חולק על כך, כי תהליך החיוב הדו-שלבי חייב להתבצע מדי שנה בשנה, וכי בכל שנה חייבת הרשות המקומית לשלוח לנישום הודעה בדבר חבותו

בארנונה ובדבר שיעורה (ראו: ע"א 8558/01 בעניין עילבון, בעמ' 788; ע"א 975/97 בעניין עילבון, בעמ' 450).

60. לוועדת הערר סמכות להחליט בשאלה אם עורר הינו "מחזיק" אם לאו (ס' 3 (א) (3) בחוק הערר). אמנם העורר מעלה טענות זיוף קשות בגין 2 הנכסים, אך זאת רק כביסוס אפשרי לטענותיו כי "מעולם לא החזיק בנכס העסקי ו/או בדירה, וכלל אינו מכיר את בעלי הנכסים משכירי הנכסים.

61. בנוגע לתכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, מפנה אותנו המשיב לע"א 739/89 אהרון י' מיבקשוילי נ' עיריית ת"א-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775 (להלן: "מיבקשוילי") ומצטט:

"ניכר בפקודת העיריות [נוסח חדש] כי מגמתה שלא להכביד על עירייה יתר על המידה באיתור הגורם המהווה "מחזיק" לגבי נכס מסוים לצורך תשלום הארנונה. בדרך כלל רשאית היא להסתמך על רישום ועל הודעות מתושביה בדבר שינוי מצב".

62. טענת המשיב היא כי לפי הפסיקה, מטרתם של סעיפים 325 ו- 326 לפקודה היא להקל על הנטל המוטל על העירייה לגבות ארנונה, מתוך הכרה בכך, שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה.

63. בעניין מיבקשוילי דובר על כך ש 'בדרך כלל' רשאית היא [העירייה] להסתמך על רישום ועל הודעות מתושביה בדבר שינוי מצב".

64. אנו בדעה כי במקרה שלפנינו, לאור המסמכים שצורפו, הוא החרג לכלל ולא כלול במקרים בהם רשאי המשיב להסתמך, באופן עיוור, על הודעה שנמסרה לו.

65. כאשר מתקבלת הודעה של חילופי דיירים, מבלי לזהות את הפונה [אלי כהן] ומבלי לבדוק כי החוזה אינו אתו אלא ישירות עם העורר, אליו מצורף חוזה אשר נחתם 6 חודשים טרם להודעה, שכן לא מדובר ברכושו אלא של פיינר המשכיר - לכל הפחות צריכות להידלק נורות אזהרה אצל המשיב, כמאותותות לו כי לא זהו המקרה בו יהא רשאי להסתמך באופן עיוור על הודעה שנמסרה ע"י אלמוני, ללא פרטים מזהים, והיה מקום למלא בשעתו טופס מפורט יותר, לכל הפחות היה צורך לדרוש את חתימת ה"ה פיינר כמשכיר הנכס לעורר והיה מקום לבצע בדיקה אקטיבית ומלאה יותר.

66. כך לדעתנו היה מקום לדרוש מחברת טריקונורמה הסברים כיצד החברה אינה רשומה כמחזיקה בנכס אלא בעלי מניותיה באופן אישי ולבצע שינוי מחזיקים בינם לעורר. [נפנה לנספח א' לתגובת המשיב.]

67. לאור מכלול הראיות בתיק זה ולאור העובדה כי לא נתנו אימון בדברי מר צופנת, ובהעדר ראיות מצד פיינר ונימוק משכנע לאי התייצבות מי מטעמם לעדות, לכל הפחות רו"ח שלהם, אנו מתליטים כי אין לחייב את העורר בתשלום ארנונה בגין 2 הנכסים.

#### סוף דבר

לאור האמור הערר מתקבל. בנסיבות העניין וחלוף הזמן לא חייבנו מי מהצדדים בהוצאות העורר.

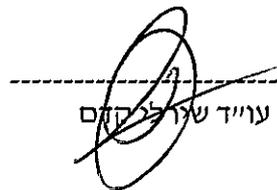
ניתן היום, 2 ביוני 2016, בהעדר הצדדים.

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

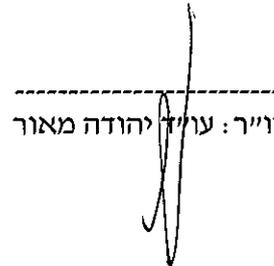
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: עו"ד שר לוי קדם



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

העוררים: רסקין קריתי ואח'

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה



- הערר דגן החל להתברר בוועדה בראשות היו"ר צדוק אלון ביום 8.2.2016
- בשל הכרות בין ב"כ העוררים לבין חבר בוועדה, הוחלט להעביר הדיון במחלוקות בפני הוועדה כאן, הן להחלטה בטענות המקדמיות והן (ככול שתדחנה) לגופו של עניין.
  - הצדדים שטחו טענותיהם המקדמיות בכתב. לאחר עיון בהם מצאנו להחליט כי הערר ישמע לגופו של עניין ולא יידחה על הסף.
  - אין אנו מקבלים את טענת המשיב לפיה אין ועדת ערר זו מוסמכת לדון בטענות המועלות בערר זה שכן מופנות הן לשנים עברו. מבלי לקבוע עובדות חלוטות טרם שמיעתן של הראיות, נטען בפנינו כי העוררים לא ידעו על החוב במועדים קודמים לערר זה, וטעונו המרכזי שהם אינם המחזיקים בנכס לאותה תקופה.
  - סעיף 326 לפקודה, מתייחס לארנונה ברכישת בעלות או החזקה וקובע:  
"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעירייה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה"
  - טענת העוררים, לפיה לא החזיקו בנכס בתקופה שקדמה להגשת הערר, היא מסוג הטענה שבסמכות הוועדה לדון בה למרות שקיים מסלול נוסף, לפי סעי' 3 (ג) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976.
  - לועדת הערר סמכות להחליט בשאלה אם עורר הינו "מחזיק" אם לאו. (ס' 3 (א) (3) בחוק הערר). כך בסמכותה להחליט מהו הסיווג הנכון של נכס מסוים.
  - הכרעה בשאלה זו תביא בהכרח, לאחר שמיעת ראיות, להחלטה מאיזה תקופה העוררים מחזיקים בנכס ומה הסיווג הנכון, בהתאם להוראות צו הארנונה.
  - אמנם המשיב מעלה את הטענה כי חיוב רטרואקטיבי (7 שנים אחורה) אינו בסמכות הוועדה להכריע בה, לרבות טענות על 'הסתמכות', 'מניעות' 'אשם תורם' וטענות על

התנהלות המשיב כרשות מנהלית, כמפורט בתשובת המשיב לתגובת העוררים מיום 5.5.2016; לרבות התייחסות המשיב לעת"מ 11-12-51903, פרשת מיטרני נ' עיריית יבנה, שצורף לוועדה בהתאם להחלטתה מיום 20.3.2016 – הרי שאנו מאמצים את גישתה שההחלטה בגדון ניתנה במסגרת 'הסכמית' ולא הוכרעה לגופו של עניין בסוגיית הרטרואקטיביות, אך אין בה כדי לקבוע מסמרות שבשום מקרה אין לוועדה סמכות לברר טענת חיובים רטרואקטיביים, ככול שמתבררת טענות "איני מתזיק" ו/או מועדי משגור וקבלת הודעות חיוב, לרבות השלבים הנחוצים בביצוע החיוב. [ראה עע"ם 4551/08 עיריית גבעת שמואל, ראש העין, יבנה נ'. חברת החשמל לישראל בע"מ].

10. העוררים לא יטענו בפנינו טענות במישור התנהלות המשיב כרשות מנהלית, לרבות טענות על 'הסתמכות', 'מניעות' 'אשם תורם' ויצמצמו טענותיהם וראיותיהם בסוגיית החזקה ומועדי קבלת החיובים לתשלום.

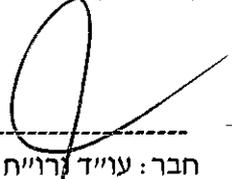
11. תצהירי העוררים כעדות ראשית, יוגשו תוך 30 יום מהיום, תצהירי המשיב יוגשו 30 יום לאחר מכן.

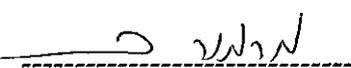
12. שאלת חיוב הוצאות בגין הטענות המקדמיות של מי מהצדדים ידונו בהחלטה לגופו של ערר.

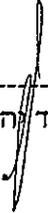
ניתן היום 26 במאי 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

  
חבר: עו"ד נרו"ח אבשלום לוי

  
חברה: רו"ח רונית מרמור

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

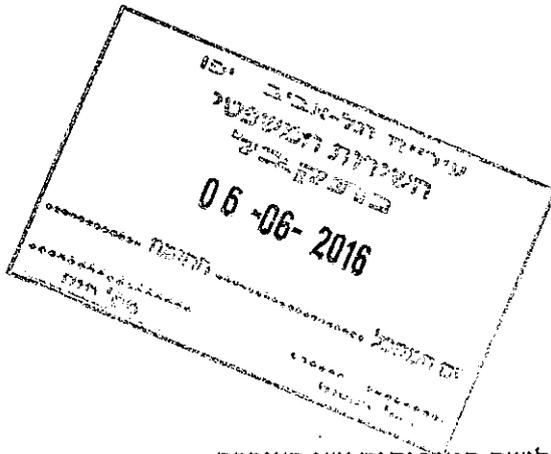
קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: שירלי קדם, עו"ד

חבר: עו"ד ורו"ת אבשלום לוי



העוררת: האחיים הימן בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא.

1. מחלוקת הצדדים מתמקדת בשני נכסים מתוך השלושה המוחזקים ע"י העוררת.
2. עיון בסיכומי הצדדים נסב על החלטת המשיב בגין נכס מספר 2000154525 ח-ן לקוח 10587300 בשטח 14.37 מ"ר; נכס מספר 2000154505 ח-ן לקוח 10582616 בשטח 19.37 מ"ר. [להלן: "הנכס במחלוקת/הנכס"].
3. המשיב סיווג הנכס בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר", בכתובת ברח' ברזילי 2 ת"א. לדעת העוררת יש לסווגם בסיווג "תעשייה ומלאכה".
4. נכס נוסף באותה כתובת, נכס 2000154435 סווג כמשרד, עליו אין מחלוקת.
5. נתנו דעתנו כי בית המשפט העליון טרם אמר את דברו בערעור שהוגש בפרשת ברודקאסט בע"מ כך נתנו דעתנו להחלטות שניתנו ע"י ועדות ערר אחרות, בהן נדחו עררים שונים שעיסוקם דומה במהות לעיסוק העוררת בפנינו.
6. נציין ברישא כי לא מצאנו לנכון להידרש לשאלה האם העוררת כאן מתאימה לסיווג 'מלאכה', מקום שהעוררת לא טענה כי יש להכיר בפעילותה כבית מלאכה, אלא ביקשה להכיר בפעילותה כפעילות תעשייתית.
7. על פי הראיות והעדויות בפנינו אנו קובעים כי יש לסווג את העוררת בנכס שבמחלוקת כתעשייה.
8. לסיום פרק המבוא מצאנו לציין כי אם שגינו במסקנתנו ובית המשפט העליון לא יכיר בעוסקים בענף הקולנוע והטלוויזיה כתעשייה, הרי שהקופה הציבורית לא ניזוקה בצורה

משמעותית, אם היינו ממתנינים מיוזמתנו לתוצאות הדיון בפניו ולקביעתו בערעור ברודקאסט בע"מ.

#### העובדות הרלוונטיות והדיון בפנינו.

9. לא נכחד שאולי היה מקום להמתין להחלטת בית המשפט העליון בערעור בפרשת ברודקאסט בע"מ, כך שאולי, החלטתו הייתה מבהירה את הסוגיה שלפנינו. יחד עם זאת מאחר וועדת ערר מעצם עיסוקה, צריכה לדון בראיות הספציפיות בכל תיק, הרי שהחלטתנו תינתן אף בהעדר פסיקת העליון.

10. כפי שהובהר בדיון ההוכחות בפנינו בתאריך 5.11.2015, הפעילות בנכס כוללת רק את פעילות העריכה. נכון הוא שמר ברק הימן מטעם העוררת העיד מפורשות בפנינו כי: "בחדרים נשוא הערר אנחנו מבצעים רק עריכה ופוסט פרודשיין. כל עבודה נוספת נעשית בשני חדרי המשרד". אך מאחר וחדרי המשרד אינם נשוא ערר זה, לא נקבע כי מה שנעשה במשרד, ניתן להגדירו כחלק ממערך הייצור.

11. מר הימן אישר בפנינו כי: "כל סרט הוא יצירה בפני עצמה. אין מדובר בדגם, אלא מדובר במוצר שלם המיועד לצפיית הציבור. יש מקרים שאנחנו מייצרים סרטים עבור ייצור המוני כגון: 'הצלמניה' שהוא סרט שהפקנו במשרדנו וערכנו ויצרנו אותו בחדרים שאינם מהווים משרד. גם כיום ניתן לראות בחדרי עריכה מאות די.וי.די של הסרט 'הצלמניה' אותם יצרנו וערכנו שם. את הדיסקים צרבנו בנכס נשוא הערר. חלק מהדיסקים אנחנו מספקים לצרכנים פרטיים חלק למוסדות אקדמאים."

12. כפי שהוכח בפנינו, הפעילות בנכס מתמצה בעריכה/פוסט פרודקשיין בלבד. אך גם כוללת פעולות נוספות שהינם בבחינת "יצירה בפני עצמה", כמו שהגדיר מר הימן: "פעולות ההפקה של הסרטים שאני עורך היום ושאיני אצטרך לערוך בשנתיים הקרובות, התבצעה במקומות שונים, גם בבית שלי, גם בקפה קפה וגם במשרדים."

13. חשוב להדגיש, כי העוררת אינה מעניקה שירותי עריכה ופוסט פרודקשן לאף חברת הפקה אחרת זולת העוררת עצמה. נפנה לעיקר הדברים כעולה מתצהיר הימן בסעיף 8. לא מצאנו מקום שלא להאמין לנאמר בתצהירו.

14. כבר נקבע בפסיקה, כי "פעילות ייצורית" מהווה תנאי "בלעדיו אין" על מנת לחסות תחת הסיווג "תעשייה ומלאכה". ב- ע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, פ"ד מח(1) 200 (1992), נקבעו ארבעת המבחנים, אותם יש לבחון לצורך זיהוי פעילות ייצורית בנכס (להלן - "פס"ד רעיונות"), כאשר מבחנים אלו מהווים אבן היסוד בפסיקה, לצורך סיווג נכסים לצרכי ארנונה כ"מלאכה ותעשייה".

15. גם בפס"ד זד פילמס עליו לא הוגשה בקשת רשות ערעור לעליון מטעם המשיב, נבחנו המבחנים שנקבעו בפס"ד רעיונות, ונקבע כי פעילות הפוסט פרודקשן המתבצעת בנכסי זד פילמס, מהווה פעילות ייצורית מובהקת, ולכן עליה להיכנס להגדרת "תעשייה ומלאכה".

16. שוכנענו כי הפעילות המתבצעת בנכס העוררת, לגבי הוגש הערר, זהה לפעילות הפוסט פרודקשן כתיאורה בפרשת זד פילמס.

17. יותר מכך, עיון בסעיף 6 לכתב התשובה לערר מגלה כי למעשה אין מחלוקת עובדתית שהנכס משמש חדרי עריכה לסרטים. (נפנה לסעיף 6 לתצהיר מר ברק הימן, מנכ"ל העוררת, וכפי שהשיב בחקירתו במעמד שמיעת הראיות).

18. בדיוק כמו בפס"ד זד פילמס, העוררת עומדת במבחן יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. בתדר העריכה של העוררת, יוצרים את הסרטים הן לטלוויזיה והן לקולנוע.

19. עדותו של מר הימן ברק בפנינו הייתה משכנעת, ומצאנו לצטט מדבריו כך:  
"אני יוצר ומייצר בין שניים לשלושה סרטים בממוצע בשנה ולשם כך נדרש לחדרי עריכה שבהם מתקיים תהליך יצירת הסרט ויצור המוצר הסופי בין אם זה די.וי.די, די.סי.פי או בטא שהם הפורמטים השונים שבהם מיוצר הסרט. במשרדים עצמם נעשית עבודה שונה לחלוטין במהותה שאינה קשורה לעבודת העריכה ואינה משפיעה עליה."

20. לא מצאנו שלא לאמץ את הנטען בסעיף 7 לתצהיר הימן, המגלה את מיכלול הפרסים שהוענקו לעוררת עבור יצירתה הקולנועית והטלוויזיונית. אולי לכך נוסף, את מה שפורסם בעיתונות, רק לאחרונה, על הישגה המרשים של העוררת בפסטיבל ברלין, בהקרנת הסרט "מי יאהב אותי עכשיו?"

21. אם לא נכון לסווג את העוררת כיוצרת בתחום תעשיית הקולנוע, כיצד נסווגה? כמעניקה 'שירותים' בלבד, או ככזו הפועלת בכישרון רב בתעשיית הקולנוע ויצירותיה מוקרנים גם על מסכי הטלוויזיה. לשאלה רטורית זו נשיב בחיוב- אנו נכיר בנכסים בערר זה בסיווג מלאכה ותעשייה כשלב בפעילות העוררת כיוצרת קולנועית, ואין נפקא מינה אם נכנסת להגדרה 'בית מלאכה' או שנכון יותר לסווגה כ'תעשייה', אף אם המיכון שלה אינו המיכון ושטחה אינו השטח שתואר בפרשת זוהר. [עע"מ 2503/13].

22. כמו בפס"ד זד פילמס, העוררת עומדת במבחן היקף השימוש במוצר המוגמר. גם אם אין מדובר במבחן מרכזי, התוצר הסופי בתהליך היצור של העוררת, מופץ ומוצג בפני הציבור הרחב הן בבתי הקולנוע והן בטלוויזיה. עדיין ניתן לראות במוצר המוגמר כמוצר שנוצר בהליך "ייצור".

23. שוכנענו גם כי העוררת עומדת במבחן הכלכלי (מבחן השבחת הנכס). בסעיף 14 לפס"ד זד פילמס, נקבע לעניין מבחן זה, כי: "לפי מבחן זה, פעילות נחשבת כייצורית אם הושבח הערך הכלכלי של הטובין והחומר אף אם היא אינה מביאה עמה כל שינוי בצורה... המבחן הכלכלי הינו מבחן העיקרי מבין כל ארבעת המבחנים. בנסיבות דן לא יכול להיות חולק כי אותו חומר ששימש כמצע למוצר הסופי (אותו חומר גלם מצולם), משביח במהלך ה"פוסט פרודקשן". בהליך זה הופך חומר הגלם הקולנועי (סרט הצילום והקלטת

הקול) למוצר מוגמר כשבדרך כאמור לעיל, מתווספת לו פעולת גזירה ועריכה, הוספת מוסיקה, אפקטים וכיו"ב, עד למוצר המוגמר. סביר בעיני, כי סרט צילום בתוספת הקלטה בלבד, ללא כל התוספות הנדרשות בהליך הפוסט פרודקשן, ערכו נמוך לאין שיעור מהמוצר המוגמר המובא לעיני הציבור הרחב. לפיכך מתקיים לטעמי גם המבחן הכלכלי של אותו מוצר צילומי, שאמנם כולל חלק מתומר הגלם המצולם, אך מהותו השתנתה והינו עתה סרט/סרטון המהווה מוצר נפרד ועצמאי מזה שהחל את דרכו במכונת העריכה."

24. אין צורך להכביר במילים, כי קביעת פס"ד זד פילמס לגבי המבחן הכלכלי - בציטוט דלעיל, מתיישבת עם פעילות העוררת בענייננו. התוצר הסופי המיוצר ע"י העוררת מיועד להפצה המונית. אותו "מוצר" היה בעל פוטנציאל כלכלי מוגבל למדי ללא פעילות ה"פוסט פרודקשן" של העוררת. במובן זה, הפעילות הייצורית, פעילות ה"פוסט פרודקשן" של העוררת בנכסיה – משביחות את היצירה באופן מהותי, שכן היא מאפשרת הפצתה לציבור הרחב.

25. העוררת עומדת במבחן ההנגדה (מבחן מרכז הפעילות). מרכז הכובד של פעילות העוררת הינה ייצורית, בהיותה יוצרת יש ממשי חדש, הוא התוצר המוגמר השונה מתומר הגלם.

26. העוררת לא חלקה על ממצאי הביקורת מיום 29.12.2014 של החוקר אופיר טוילי מטעם המשיב וויתרה על חקירתו. לא מצאנו בממצאיו עובדות המשמיטות את הקרקע מטיעוני העוררת לעניין הנכסים שוא הערר. החוקר בסעיף 4 לממצאיו רשם את עיקר הפעילות בנכס, כפי שהוסבר לו מפי ברק הימן.

27. ברור שנרכין ראש אם החלטת בית המשפט העליון תהא אחרת בנדון בימים אלה, בפרשת ברודקאסט בע"מ.

28. לדעתנו מהנסיבות הקונקרטיות בתיק זה שוכנענו כי פעילות העוררת תואמת את המאפיינים של 'תעשייה', למרות שתעשייה זו במקרה שלפנינו אין בה גודל ונפח רב [ראה פרשת זוהר], וניתן לדעתנו לסווג כתעשייה נכס קטן יחסית אשר פעולתו דומה ביותר למקרה זד פילמס.

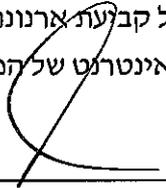
סוף דבר

לאור האמור לעיל, הערר מתקבל. בנסיבות העניין אין אנו מחייבים בהוצאות.

ניתן היום, 2, 2016, בהעדר הצדדים.

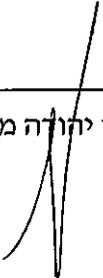
בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום

קלדנית: ענת לוי

  
חברה: עו"ד שרון קדם

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

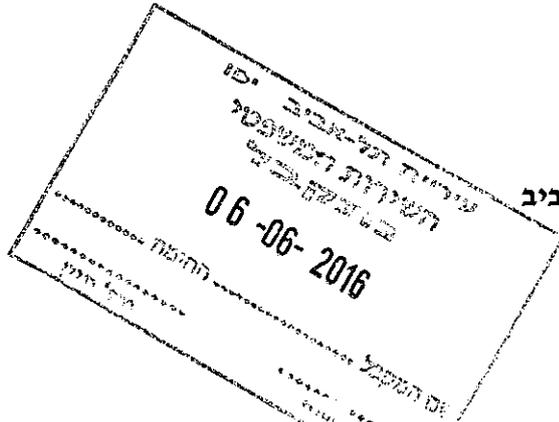
בפני חברי ועדת ערר:  
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי  
חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: שיינקאר בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה



#### מבוא

ערר זה ענייננו בחיובה של העוררת בארנונה, ברחוב אינשטיין 40 תל-אביב, בחניון קניון רמת אביב, הרשומה בספרי המשיב כמחזיקה בנכס ח-ן לקוח 10727648, נכס מס' 2000378319 בשטח 286.75 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים"; להלן: "הנכס". מוסכם על העוררת כי השטח בתשריט המשיב ששטחו 11.64 מ"ר אינו שנוי המחלוקת בערר זה, בו העוררת משתמשת למשרדה.

יאמר על אתר כי טענת ב"כ העוררת שיש לסווגה כתעשייה ומלאכה, נאמרה לראשונה בסיכומיה בסעיף 10 ויש בטענה זו משום הרחבת חזית אסורה. בכך צודק ב"כ המשיב כי טענה זו יש למחקה על הסף. טענות המשיב בסיכומיו בסעיפים 10 – 14 מקובלות עלינו.

עוד מצאנו לציין במבוא להחלטה כי בטרם החלטתנו על הגשת הסיכומים, ניתנה אפשרות, לב"כ העוררת לזמן לעדות מטעמו את סמנכ"ל הקניון מר מוריס אזולאי. מר אזולאי התייצב למתן עדותו ביום 25.2.2016 ולפי עדותו אנו קובעים כי צודק ב"כ העוררת ויש להפחית משטח החיוב הכולל [286.75 מ"ר] של העוררת את השטח המצוין בתשריט המשיב ששטחו 40.96 מ"ר ושטח זה הוא של הקניון ולא של העוררת. לא מצאנו לקבוע כי חברת הקניון היא המשלמת ארנונה בגין שטח זה כטענת מצהיר העוררת בסעיף 10 לתצהירו. חזקה כי המשיב יבדוק נתון זה ויחייב בהתאם לממצאיו ועל פי שיקוליו חלף העוררת.

#### עיקר טענות הצדדים:

1. הטענה המרכזית של העוררת כי אין לחייבה בארנונה בגין מלוא שטח הנכס כקבוע בתשריט המשיב. היינו, שטח כולל של 286.75 מ"ר, [40.96 מ"ר + 54.74 מ"ר + 179.41 מ"ר] מ"ר + 11.64 מ"ר] אלא שיש להפחית הימנה את שטחים שאינם בתזקתה ובשימושה. [כמפורט לקמן].
2. טענה נוספת מטעם העוררת כי אין מדובר ב'בניין' כהגדרתו בסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש]. [נפנה לסעיף 8 לסיכומי ב"כ העוררת].
3. הטענה המרכזית של המשיב כי על פי הראיות שהוצגו בפני הוועדה, לא נפל פגם בשטחי החיוב הכולל של 286.75 מ"ר כהחלטת המשיב.

#### הדין בפנינו והראיות שהוצגו:

4. בתצהיר שהוגש מטעם מנהל העוררת מר איזט אוזילבו, להלן: "אוזילבו" ובעדותו בפנינו ביום 3.9.2015 עולה כי אין מחלוקת כי יש לחייב את העוררת בשטח של 11.64 מ"ר + 54.74 מ"ר המשמש את העוררת בשרותי ניקיון רכבים. סה"כ השטח לחיוב לשיטתה של העוררת עומד על 66.38 מ"ר.
5. כאמור במבוא ובהסתמך על עדות סמנכ"ל הקניון שהעיד בפנינו לעניין השטח של 40.96 מ"ר, נאמר כך: " לא. השטח הזה של הקניון. יש בו מעבר ל"מפריד השומן". מפריד השומן מיועד לטיפול בשפכים של המסעדה ומדובר בשטח המעבר למתקן זה ואסורה שמה חניה. זאת הכניסה הבלעדית למתקן."
6. בעדות מטעם העוררת נאמר כך: "האמור בסעיף 10 בתצהירי מבוסס על העובדה שאני שכרתי מהקניון מקומות חניה. אין לי כאן את חוזה ההשכרה". [הדגשה שלנו].
7. לעניין השטח המופיע בתשריט של 179.41 מ"ר טוען מר אוזילבו כי שטח זה מהווה חלק אינטגרלי מהחניון השייך לקניון. לשיטתו בהעדר התייחסות לשטח זה בתשובת המשיב יש לקבל את ההשגה בעניין חיוב זה.
8. לא מצאנו כי צודקת העוררת בטיעון זה שלה ושל בא-כוחה, שכן החיוב היה על כל השטח של 286.75 מ"ר ועל כך הוגש הערר.
9. עוד טוען ב"כ העוררת בסיכומיו בסעיף 7 כי השטח של 179.41 מ"ר משמש חלק מן החניון ובו מתבצע ניקוי הרכבים בקיטור.
10. העוררת לא הביאה בפנינו כל ראיה הימנה ניתן לקבוע באיזה שטח משתמשת העוררת בו, גם לשיטתה, בו מבצעת ניקיון ברכבים. בהעדר חוזה ההשכרה לא ניתן לקבוע מה בדיוק אותו שטח ספציפי מתוך כלל שטח זה, המיועד אך ורק לניקיון הרכבים מטעמה. העדר הוכחה פועל לחובת העוררת.
11. יותר מכך. ב"כ העוררת לא חקר את סמנכ"ל הקניון, מה בדיוק השטחים שהושכרו בחניון לעוררת למטרת עיסוקה. כל שנשאל היה לגבי השטח של 40.96 מ"ר, אותו כאמור מצאנו להפחית משטח החיוב של העוררת.
12. היה על העוררת להמציא את חוזה השכירות שכן גם בהתאם לתשובתו של אוזילבו לשאלה ב"כ המשיב שנוסחה בזו הלשון: "בהתייחס לפסקה אחרונה בסעיף 10 בשטח של 179.41 מ"ר, תאשר לי בבקשה כי בשטח מבצעת העוררת ניקוי של רכבים באמצעות מכונות קיטור?"
13. תשובתו הייתה: "בחלק מהשטח. ב- 5 מקומות חניה. אני לא יכול להראות את מקומם המדויק וכל השאר זה שטחי תמרון בחניון."
14. מעדות זו לא נוכל לקבוע ולאמץ את טענת העוררת. חובת הראיה המוטלת עליה, וחובתה לשכנע את הוועדה באמצעות חוזה ותשריט מה השטח המדויק המוחזק על ידה.
15. מצאנו לדחות את טענתו החילופית של ב"כ העוררת, (סעיף 9 לסיכומיו), לפיה מאחר ומדובר בחניון פעיל, וזה שימוש העיקרי של השטחים, כך יש לסווג את שטחי העוררת בעיסוקה, שכן אין חולק כי כניסה לחניון מחייבת 'דמי כניסה' והענקת הטיפול למכונות הנכנסות, בתשלום נפרד לכניסה לחניון, היא הנותנת כי מדובר בשימוש עיקרי כחניון.

16. מצאנו לדחות את טענת ב"כ העוררת כי אין מדובר בבנין, שכן כדבריו: "מבנה בלשון בני אדם הוא מקום שיש בו ארבע קירות, גג וכניסה. בחניון האמור אף אחד מאלה אינו מתקיים".
17. טענתו הנ"ל היא חסרת בסיס שכן עסקינן בשטח בו משתמשת העוררת לעיסוקה, בתוך חניון בנוי ומקורה ולא חניון פתוח ללב השמים. לא יכולה להיות מחלוקת עובדתית משום עדות שהיא שהונחה בפנינו, לבטח לא ממצאי המשיב ומהתמונות הרבות שהוצגו לנו, כי מדובר בחניון בנוי ומקורה כך שהגדרת בצו בסעיף 1.3.1 ב' מתאימה לענייננו.
18. המחוקק יצר זיקה ברורה בין השימוש בנכס ובין תשלום הארנונה. גם אם כניסה לשטחי העוררת מצריך 'דמי כניסה' לחניון, הרי שהעוררת גובה תשלום ישירות מבעל הרכב כשירות ובתמורה לניקיון.
19. על פי תצהירו של החוקר מטעם המשיב מר אלדד משולמי, על פי עדותו בפנינו ודו"חות הביקורת שנערכו מטעמו במהלך שנת 2014 לרבות התצלומים שהוגשו לנו, במיוחד תמונות 32, 36 והתמונות שסימנו כמוצג מש/1 נראה כי העוררת פועלת בנכס בפעילות עסקית של רחיצת רכבים והיא לא מפעילה במקום חניון.
20. למצער העוררת לא הניחה תשתית עובדתית מינימאלית הימנו ניתן לקבוע שיש להפחית שטחים נוספים מחיוביה. ההיפך גם עדות סמנכ"ל הקניון לא הוכיחה מאומה בנדון שטחי ההשכרה לעוררת.
21. על פי האמור לעיל אנו קובעים כי מהשטח הכולל לחיוב ארנונה [286.75 מ"ר] שהושת על העוררת יש להפחית שטח של 40.96 מ"ר. לא קבענו כממצא עובדתי שמהשטח של 179.41 מ"ר יש להפחית שטחי חיוב נוספים וזאת בהעדר ראיות מתאימות מטעם העוררת, בדמות חוזה שכירות או אישור מטעם חברת הקניון, או תשריט מתאים.

### סוף דבר

הערר נדחה למעט הפחתת השטח של 40.96 מ"ר מכלל השטח בו חויבה העוררת. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את העוררת בהוצאות המשיב.

**ניתן היום, 2 ביוני 2016, בהעדר הצדדים.**

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

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

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

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: שירלי קדם, עו"ד

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררות: אחים עזרי בנין ופיתוח בע"מ  
נקרה החזקות בע"מ  
- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

מבוא

הערר שלפנינו נסב על שומת הארנונה לשנת המס 2013 בלבד. בהסכמת הצדדים שניתנה בדיון יום 31.7.2014 הערר ידון בשתי סוגיות בלבד. האחת בשאלת חיוב שטח 'הרמפה' שמצויה בין קומת החניון [1-] לקומה [3-]; השנייה חיוב בגין שטח של 68 מ"ר בקומת הגג עליו ממוקמים מערכות אנרגיה ומיזוג האוויר.

כפועל יוצא מהסכמות הצדדים, תיבדק החלטת המשיב נושאת תאריך 24.4.2013 בגין שתי הסוגיות הנ"ל.

טענת ב"כ העוררות, כעולה מסעיף 16 לסיכומיו, בהסתמך על מכתב התשובה מטעם המשיב מיום 15.5.2014 [נספח ב'] לסיכומים], אשר קובע בסעיף יז' לתשובה כי נרשמה חזקה ע"ש הרוכש חן דוד בן שבע ובהתאמה תוקן שטח החיוב של העוררות משטח של 3610 מ"ר לשטח 3212 מ"ר, שטח הרמפה 397 מ"ר, צורף לשטח שבחזקת חן דוד בן שבע, נכס מס' 2000397048- החל מיום 1.1.2014 – לא תידון בפנינו. בנדון דידן אנו מאמצים את טענת ב"כ המשיב כנטען בסעיף 10 לסיכומיו שכן מדובר בהרחבת חזית אסורה.

הערר מטעם חן דוד בן שבע מספרו 140011442 יידון לגופו במועד הקבוע לשמיעת הראיות בתיק. עוד יצוין במבוא כי ב"כ העוררות צירף לסיכומיו כנספח "א", תשריט מתוך תכנית ההיתר וכן צירף נסח רישום חלקי וטוען כי מוכח מהם ששטח הרמפה רשום כרכוש משותף ובגינו נרשמה הערה עפ"י תקנה 27 על יעוד מקרקעין לטובת הועדה המקומית לתו"ב ת"א.

לא מצאנו להתייחס לנספח "א" לסיכומי העוררות. ראיה כזו לא הוצגה בפנינו כדיון, לא בהשגה, לא בערר ולא בתצהיר מטעם העוררות. גם אם ניתן להסיק מהנספח עובדות לטובת העוררות והנטען בסעיף 7 לסיכומי העוררות מבוסס, אין מקום כעת לדון בהם שכן לא ניתנה למשיב כל הזדמנות להגיב עליהן.

כך מצאנו גם להפסי דעת ב"כ המשיב ולהדגיש כי צירוף שרטוט החתך מתוך היתר הבניה נתבקש על ידנו כהבהרה לתיק ערר מספר 11442 הנ"ל מטעם העורר בן שבע, שכן הועדה אמורה להחליט שם וכאן על פי מצב עובדתי נכון בכל הקשור לרמפה, הנדונה באותו חניון, אותה כתובת, הנדון בשני העררים.

החלטתנו בערר זה נסמכת, בין היתר, על עדותו בפנינו של החוקר מטעם המשיב, מר מוטי מקדשי כמפורט לקמן ואין כל סתירה בין עדותו לבין התשריט שכן לא יכולה להיות מחלוקת עובדתית עניינית שאותה "דמפה" משרתת את כל באי החניון על כל קומותיו, בלעדיה אין אפשרות מעשית להיכנס לחניון ולחנות בקומה כלשהי מקומותיו.

לסיום המבוא נציין כי אישרנו לבי"כ העוררות לצרף, טרם תינתן החלטתנו את פס"ד בעמ"ן 11515-01-16 עיריית תל-אביב נ' א.ס.א.ל.פי מוצרי מעבדות בע"מ; כך נתנו דעתנו לתגובת המשיב מיום 18.4.2016 בנדון.

#### עיקר טענות הצדדים:

1. לטענת העוררות אין לחייבן בארנונה בגין שטח הרמפה המקשרת בין מפלס 1- למפלס 3- לאור הקבוע בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה לפיו אין לחייב בארנונה שטחים משותפים בבניין או קומה שרובו אינו משמש למגורים, למעט בבניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד.
2. לטענת העוררות שטח הרמפה הינו שטח משותף ומשמש את כל באי החניון כשטח מעבר ליתר קומות החניון.
3. בנוסף טוענות העוררות בסיכומיהן, בסעיפים 14, 15 כי הקבוע בסעיף 1.3.1 ח' אינו חוקי ולכן בטל.
4. בגין מתקני מיזוג האוויר ומתקנים נוספים בקומת הגג, נטען כי הללו מוחזקים ע"י חברת ניהול ומשמשים את כלל דיירי הבניין.
5. מנגד, לטענת המשיב אין לקבל טענות העוררות והחלטת המשיב בעניין המחלוקת בפנינו נעשו כדין.

#### הראיות והדין בפנינו:

6. ביום 3.2.2014 הוגש תצהיר עדות ראשית של מר אלי עזרי מטעם העוררות, להלן: "עזרי"; ביום 31.3.2014 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם המשיב של הוקרי השומה מוטי מקדשי, להלן: "מקדשי" וליאור יהודה. בישיבת יום 31.7.2014 ויתרו הצדדים על חקירת העד ליאור יהודה.
7. מצאנו לציין בפתיח להחלטתנו כי מספר לא מבוטל של עוררים תלו תקוות גדולות בהחלטת בית המשפט העליון בעמ"מ 867/11; עמ"מ 869/11 שדנו בערעור על פסקי הדין של בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב-יפו מיום 15.11.2010 (כב' השופטת מי אגמון-גונן) בתיקי עת"מ 1273/09, עת"מ 1948/08.
8. בתאריך 28.12.2014 קבע בית המשפט העליון כי יש לקבל את הערעורים מטעם עיריית תל-אביב, ביטל את פסקי הדין של בית המשפט לעניינים מינהליים, ודחה העתירות מחמת שיהוי בהגשתן. בקשה לדיון נוסף נדחתה ביום 9.2.15 [דנ"מ 116/15].
9. בית המשפט העליון סקר בהרחבה את השיקולים בעד ונגד קבלת הערעורים. לאחר שקילת הנימוקים קבע בין היתר בזו הלשון: "הנוזקים שייגרמו ושעלולים להיגרם לאינטרס הציבור אם בית המשפט יידרש לעתירות הרף השיהוי שדבק בהן הם בשיעור ניכר. ככל שייקבע כי החיובים שהוטלו בגין שטחים משותפים הוטלו שלא כדין ולכן בטלים, משמעות הדבר שהעירייה תהיה מנועה מלגבות

בעתיד ארנונה בגין שטחים אלה, אף שתקציבה נסמך עליהם. אין חולק כי מדובר בסכומים המגיעים כדי מיליונים רבים של שקלים. מעבר לכך, העירייה תידרש להתמודד עם תביעות השבה, הן במישור הפרטני הן במישור הייצוגי (תביעות השבה ייצוגיות אכן הוגשו), וככל שתחויב בהשבה (מלאה או חלקית) – התשלום יבוא על חשבון שירותים מוניציפאליים שיסופקו בשנים הבאות. לכך יש להוסיף כי העירייה מוגבלת בשינוי אופן החיוב בארנונה נוכח חקיקת ההקפאה. היא לא תוכל לכסות את החובות שייווצרו או לספק את השירותים שהמס שהיה אמור להשתלם נועד לממן. כל אלה יגרמו לפגיעה באיכות השירותים, לחוסר ודאות תקציבי ולקיפאון בהתנהלות העירייה...איזון בין שיקולים אלו מוליך למסקנה שלפיה הנזק שייגרם לאינטרס הציבור כתוצאה מבירור העתירות ומתן סעד – כל סעד – עולה על התועלת שתנבע ממנו".

10. בית המשפט העליון הוסיף וקבע כי: "אין לומר כי המסקנה הפרשנית שלפיה הצווים החילו חיוב חדש בניגוד לחקיקת ההקפאה היא המסקנה הסבירה היחידה. בנושא זה התקיימה מחלוקת כנה ובעניין אחד בית המשפט המחוזי אף הגיע לתוצאה הפוכה". (ת"א (מחוזי ת"א) 2703/05 קניון רמת אביב בע"מ נ' עיריית תל אביב מיום 9.5.2012).

11. מצאנו להפנות את הצדדים, מתוך פסק הדין של בית המשפט העליון, לציטוט עמדתו של היועץ המשפטי לממשלה שבמצב המשפטי הקיים, אין החקיקה מסמיכה את הרשויות המקומיות לשנות את שיטת חישוב שטח הנכס לצורך חיוב בארנונה, לא באישור השרים. היועץ עדכן כי משרדי הפנים והאוצר בוחנים בעת הזו תיקון חקיקתי שיאפשר לרשות מקומית להגיש בקשה לשרים לאשר שינוי בשיטת חישוב שטח הנכס לחיוב בארנונה. תיקון זה, אם וכאשר יעבור, יאפשר לתקן את הפגם מעת האישור ואילך.

12. עמדתנו לאור הנאמר לעיל היא שעלינו לתת פרשנות קונקרטית לנוסח הצו, שכאמור לא בוטל, ולראות שהיו בפנינו. מעבר לנדרש יאמר כי אין זה מתפקיד הוועדה לקבוע אם סעיף זה חוקי אם לאו.

13. סעיף 1.3.1(ה) לצו הארנונה הרלוונטי לערר, קובע כך:

"שטח משותף בבנין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים. שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית יחויבו במלואם".

14. מר עוזרי מטעם העוררות, העיד בפנינו בישיבת יום 31.7.2014 וציין בין היתר את הדברים הבאים: "חברת הניהול מנהלת את כל הבניין. המתקנים שמצויים על הגג הפתוח כמו צילרים מפוחים וחדר חשמל ומנועי מזגנים משמשים את כלל דיירי הבניין...אינני יודע מה שם החברה אשר מנהלת את הבניין. אינני מתעסק בניהול השוטף של הבניין. לא שלחתי הודעה לעירייה שחברת הניהול היא זו שמתפעלת את המתקנים בגג".

15. לדעתנו מהעובדות שלפנינו הוכח כי נעשה שימוש בגג, בין אם ע"י העוררות או ע"י חברת הניהול שפרטיה לא נמסרו למשיב. כאמור המצהיר מטעם העוררות לא ידע מי חברת הניהול.

16. אין במהדלן של העוררות שלא ציינו בפני המשיב כי יש לחייב את חברת הניהול בשטח זה כדי לפטור את העוררות מתשלום הארנונה באופן מלא כקבוע בסיפא לסעיף 1.3.1 ה' לצו.

17. באין חברת ניהול, באין פרטים שקיימת כזו, ובאין נתונים לגביה, הרי שהעוררות כבעלים משמשות כחברת ניהול דפקטו עפ"י צו הארנונה והן שתחויבנה בגין השטחים הטכניים.

18. העוררות לא הוכיחו כי שטח הגג, 68 מ"ר, עליו מצויים מתקני מיזוג אויר מהווה שטחים משותפים או חלק מקירות הבניין החיצוניים. כל שהוצהר ע"י העוררות שהמתקנים שעל הגג מתופעלים ע"י חברת ניהול ומתקנים אלה נרכשו ע"י העוררת, הונחו על הגג לשימוש כלל הדיירים. הנטען בסעיף 22 ו-24 לסיכומי ב"כ העוררות, אינו מקובל עלינו כלל שכן טענותיו אלה לא באו בכתב הערר ונטענו לראשונה רק בסיכומים.

19. מעל לנדרש. גם אם נקבל את גרסת העוררות כי מדובר בגג פתוח לא מקורה עליו מונחים מערכות, הרי שאין מקום לפטור מחיוב ארנונה "גג" רק משום שכך הוא מכונה, שכן אין מחלוקת גם לא מטעם העוררות כי הגג משמש פונקציונלית את חברת הניהול המטפלת בכל מערך התחזוקה בבנין.

20. יוער כי במקרה הקונקרטי בפנינו לא באה ראיה, הימנה ניתן לקבוע בוודאות כי הגג נשוא הערר בפנינו הוא רק בקומה העליונה ביותר.

21. מר עזרי מצייין בסעיף 11 לתצהירו כי שטחי גג טכני לא מקורה מצויים בקומה החמישית, השישית ובקומת הגג, אליהם מתייחס כמקשה אחת: "גג".

22. בכל מקרה, המבחן הקובע לעניין סיווגו של נכס אינו מבחן מילולי כי אם מבחן פונקציונאלי. גם אם ב"גג" עליון בלבד עסקינן הרי שגגות ככלל אינם פטורים באופן גורף מחיוב בארנונה. היות הגג בר חיוב תלוי בכל מקרה ונסיבותיו.

23. העוררות כאמור לא הביאו ראיה כי חברת ניהול עלומה היא זו שצריכה לשלם ארנונה, לא מסרו למשיב פרטים שיש בהן כדי לפטור אותן מתשלום, משכך אנו דוחים את הערר בסוגיה זו.

#### שטח הרמפה במפלס מינוס 2 - המקשרת בין מפלסי החניון.

24. במכתב המשיב מיום 24.4.2013 הנדון בערר לפנינו, מצוין בסעיפים 21-24 כך: "לבקשתך להפחתת ה"רמפה" במפלס 2- נשיבך, כי בקשתך לא אושרה וזאת כפי שיובהר להלן: אין חולק כי מרשתך מחזיקה בשטח ה"רמפה" הנטען בפנייך. יצוין, כי שטח זה הינו חלק בלתי נפרד משטח הקומה והחניות בה. שטח ה"רמפה" כרוך ושלוב בשטח החנייה והקומה כ"תבל הטבור", באופן שבלעדיו לא ניתן לעשות שימוש בחניות וכן לא ניתן בלעדי שטח זה להגיע לקומות אחרות בחניון. לפיכך, בקשתך להפחתת שטח ה"רמפה" נדחית".

25. אין אנו מסכימים לנוסח הכתוב בתשובה. ברור גם למשיב שלא ניתן בלעדי שטח זה להגיע לקומות אחרות בחניון.

26. בכל הכבוד לתשובת המשיב, אין לקבל את המסקנה אותה הוא מסיק ששטח הרמפה כרוך ושלוב בשטח החנייה בקומה, משכך הוא דוחה את ההשגה.

27. תפקידנו לבדוק מהו אותו שטח "רמפה". האם בלעדיו ניתן בכלל להיכנס לקומה כלשהי של החניון.
28. מסקנתנו מהראיות שהונחו בפנינו וגם מבחינת השכל הישר, כי אותה רמפה ממוקמת בכל קומות החניון. אין קומה אחת מבין השש שיכולה לתפקד כחניון, מבלי להשתמש ברמפה.
29. חוקר השומה מטעם המשיב מר מקדשי, בעדותו מיום 31.7.2014 מאשר מפורשות כך: "הדרך היחידה לרדת לקומות 3-, 4-, 5- היא דרך הרמפה בקומה 2... הרמפה משמשת לכניסה ויציאת רכבים מהחניה." לשאלת הוועדה ענה מקדשי: "שטח הרמפה המצוין לעיל הינו שטח הפנים של הכביש עליו נוסעים הרכבים."
30. אין לנו צורך לעיין בתשריטים, בין שהוגשו ע"י המשיב ובין שהוגשו במועד מאוחר ע"י ב"כ העוררים [בערר בן שבע] עליה מלין ב"כ המשיב.
31. אין לנו ספק כי הרמפה משמשת לנסיעת כלי הרכב ומהווה דרך גישה לכל קומה וקומה מהחניון.
32. מר אלי עזורי מטעם העוררות העיד בפנינו כך: "הרמפה המסומנת בתשריט העירייה בקומת מרתף 2- הינה רמפה המקשרת בין קומה 2- לקומה 3-. למיטב ידיעתי הרמפה עליה אני מדבר שעוברת גם בקומה 2- וגם בקומה 3- – עפ"י היתר הבניה שקבלנו רשומה הערה עפ"י תקנה 27 ומשמשת כרמפה לצורכי עליה וירידה של כל בעלי החניון."
33. עדותו לא נסתרה בפנינו ובפועל היא תואמת את עדות החוקר מקדשי, מטעם המשיב.
34. ב"כ המשיב מלין בתגובתו מיום 18.4.2016 על כך כי פסק הדין בעמ"ן 11515-01-16 מיום 29.3.2016 שאוזכר במבוא, אינו רלוונטי לענייננו שכן לא הוברר דיו 'מהו השטח שבמחלוקת, מי מחזיק בו ומהו השימוש הנעשה בו."
35. אין אנו מקבלים את עמדתו. מצאנו לצטט מפס"ד של כב' השופט יפרא; קודם לציטוט נזכיר לב"כ המשיב כי וועדה זו כבר החליטה בסוגיה דומה [ראה פרשת מדרגות חירום של חברת בזק בבנין עזריאלי, ערר 140011207] באותו אופן שנקבע בבית המשפט המחוזי כך: "שטח משותף אשר מעצם טיבו נועד לשמש את כלל דיירי הבניין. טול למשל חדר מדרגות המצוי בבנין בן 10 קומות, העובר לכל אורכן של 10 הקומות. חדר מדרגות זה משמש ונועד לשמש ללא ספק את כלל הדיירים ולא רק את הדייר בקומה הספציפית שתדר המדרגות עובר דרכה. אין כל מאפיין המייחד את חדר המדרגות דגן לקומה פלונית בלבד. הוא הדין בחדר אשפה המצוי בקומת הקרקע. חדר זה משמש את כלל דיירי הבניין ולא רק את הדייר המחזיק בקומת הקרקע, אף אם זו מצויה כולה בחזקתו הבלעדית".
36. כך נצטט מאותו פס"ד: "שטח משותף אשר משמש את דיירי הקומה הספציפית, במובן זה שזיקתם היא הקרובה ביותר לשטח זה (כגון: ממ"ד קומתי, מטבחון קומתי, שירותים קומתיים או מרפסת קומתית)".
37. אין מנוס מלקבוע כי הרמפה העוברת כחוט השני, לאורך כל קומות החניון, משמשת ונועדה לשמש את כלל המחזיקים בקומות החניון ולא רק את העוררות, משכך ענייננו בשטח המשותף לכל דיירי הבניין.
38. כל הישוב מתמטי פשוט לאחר עיון בתשריט המשיב, יראה כי לא קיים דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בבניין. בהעדר דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה

- מכלל השטח הלא משותף בבניין כולו - יחסה השטח המשותף בצלו של הפטור שברישא להגדרה בסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה.
39. יודגש כי החלטתנו חלה רק על שטחי הרמפה ולא על שטחי החניון עצמו, המוחזקים בשנת 2013 על ידי העוררות.
40. במלוא הצניעות המתבקשת, דעתנו כדעת בית המשפט המחוזי כפי שבוארו ע"י כב' השופט מאיר יפרה, בעמ"ן 11515-01-16 ונצטט מהאמור [ההדגשות לא במקור]:
- "בכל הנוגע לסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה, יש לנקוט מבחן תלת שלבי כדלקמן:
- ראשית**, יש לאתר את השטח המשותף, את מיקומו, תכליתו ומאפייניו.
- שנית**, יש לבחון אם השטח משרת, על פי טיבו וטבעו, את כלל דיירי הבניין (כגון לובי כניסה, חדר מדרגות או חדר אשפה), או שמא את דיירי הקומה הספציפית (כגון שירותים, לובי, מטבחון או חדר אשפה קומתיים).
- שלישית**, יש לבחון את זהות המחזיק ושיעור החזקה. כך, שעה שענייננו בשטח המשותף לכל דיירי הבניין, נדרש לבחון אם קיים דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בבניין, אם לאו. בהעדר דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בבניין כולו – יחסה השטח המשותף בצילו של הפטור שברישא להגדרה בסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה. מנגד, אם מצוי דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בבניין – כי אז לא יחול הפטור שברישא לסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה. שטח משותף זה יחויב בארנונה. הארנונה תשולם על ידי כלל המחזיקים בבניין, באופן יחסי להתזקתם, בין אם עושים הם שימוש בשטח משותף זה ובין אם לאו (כפי שעולה מפרשת הולנדיה הנ"ל).
- אם ענייננו בשטח משותף קומתי נדרש לבחון אם דייר אחד מחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בקומה שבה מדובר, אם לאו. בהעדר דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בקומה זו – יחסה השטח המשותף, שבקומה המדוברת, בצילו של הפטור שברישא להגדרה בסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה. מנגד, אם קיים דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בקומה הספציפית – כי אז יחול החריג, לא הפטור שברישא לסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה. שטח משותף קומתי זה יחויב בארנונה. היא תשולם על ידי כלל המחזיקים בקומה הנדונה, באופן יחסי להתזקתם (ושוב: שאלת השימוש בפועל על ידי דייר זה או אחר באותה קומה, אינה רלוונטית. על פי פרשת הולנדיה, בריח התיכון הוא ההחזקה, לא השימוש)".
41. אנו קובעים כי על המשיב להפחית את שטחי הרמפה, כקבוע בתשריטיו ולפטור את העוררות מתשלום בגינן.

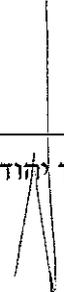
סוף דבר

הערר מתקבל בחלקו כמסקנתנו בסעיף 41 לעיל; ונדחה בכל הקשור לשטח הגג כמפורט בסעיף 23 להחלטתנו. בנסיבות העניין לא חייבנו את העוררות בהוצאות המשיב.

ניתן היום, 2 ביוני 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

		
חברה: עו"ד טיגליקדם	חבר: עו"ד ורוי"ח אבשלום לוי	יו"ר: עו"ד יהודה מאור
	קלדנית: ענת לוח	

שליד עיריית תל אביב-יפו

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

**העוררים:** גולדה רבקה, עמרני גור ורדה, ברמר תמר ודאד

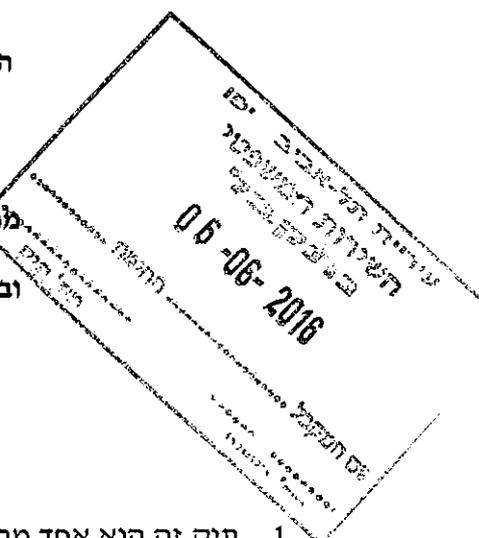
- נגד -

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**

**ובעניין:** חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ  
(בהקפאת הליכים), להלן: "התמח"ת".

**החלטה**

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני ועדה נוספת בראשות היו"ר אלון צדוק, המעלה סוגיה קשה הן בהיבט המשפטי, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנותרו בחיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התמח"ת או הנאמנים מטעם בית המשפט.
2. לא נעמוד על השתלשלות האירועים מאז רכישות שבוצעו ע"י אנשים שונים בינם לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת הפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. נכון להיום פרויקט התחנה המרכזית החדשה מצוי בידיהם של רו"ח חיים קמיל, רו"ח עליזה שרון ועו"ד יוסף בנקל, בתוקף תפקידם כנאמנים בהקפאת הליכים של התמח"ת.
4. לאחרונה, הצליחו הנאמנים למכור את אותו פרויקט מסובך, העומד על תילו שנים רבות כאבן שאין לה הופכין לחברת נצבא החזקות 1995 בע"מ. [נפנה לפר"ק 12-01-25351 בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד].
5. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייבב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.
6. ב"כ התמח"ת החליטו להתייבב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.
7. מכאן תצא המלצתנו למשיב להגיע לפתרון מערכתי כולל בסוגיה אחת שהיא ענייננו: חבות תשלום הארנונה מול עוררים ספציפיים, התמח"ת או נאמניה, או הרוכשים החדשים.



8. מצאנו לציין עובדה זו שכן ידוע לוועדה שבמקרים בהם נתקבל ערר ספציפי, המשיב המציא חיובי ארנונה על שם התמח"ת.
9. יוער בדרך אגב בלבד כי לדעתנו הצנועה, היה מקום לבקש היתר מבית המשפט של הפירוק, לפעול כנגד התמח"ת, לשגר חיובי ארנונה, או להגיש תביעה או לנקוט בהליכים משפטיים כלשהם כנגד התמח"ת, מעצם היותה במצב של הקפאת הליכים. כך אולי יחסך זמן שיפוטי יקר הן בערכאות והן בוועדות ערר שקרוב לוודאי יחזרו לדון בחיוב התמח"ת בארנונה באותה תיקים בהם נתקבל ערר ספציפי מטעם עורר/רוכש החנות או מי מיורשיו.
10. עניינו של הערר כאן נסב על חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעוררים זכויות קנייניות בחנות, בין רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.
11. במרבית התיקים באי כח המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין ינכס לא ראוי לשימוש לתקופה של 12 שנים ברציפות, אשר אחריה קיבל פטור נוסף לתקופה בת שנתיים, החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2014 - לפיכך, החל מיום 1.1.2015, ולמשך תקופה בת 5 שנים, כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס, יחויב הנכס לפי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] על פי התעריף המזערי, לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור, בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007.
12. טענה זו נכונה משום שהמחוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ח. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013].
13. לכאורה אין כל בעיה, שכן 'מחזיק' בחנות בתחנה המרכזית החדשה מחויב בארנונה מכוח חזקתו בנכס. הכאב גדול מקום שאנו צריכים להכריע האם לקבל את טענת העורר, או למצער מי מיורשיו בפנינו, שהוא **מעולם** לא קיבל מפתחות בנכס נשוא הערר, מעולם לא פתח עסקו ולא השתמש בחנותו אותה קנה במיטב כספו, ויותר מכך שנים על שנים אין כל גישה לנכס, הנכס אינו שלם ותקין, לא היום ולא מאז מועד הרכישה.
14. כך מרבית העוררים בפנינו כלל לא שילמו לתמח"ת: 'דמי ניהול', למרות שנתבקשו לכך. גם בסוגיה זו לא נעסוק שכן אין זה מתפקידנו להכריע האם העורר אמור לשלם 'דמי ניהול' על נכס שאינו בחזקתו ובשימוש.
15. בקצה השני של הסוגיה, עומדת טענת המשיב כי הדין והפסיקה עומדים לצדו וכל מעשיו כשרים ותואמים למציאות. משכך נותרה השאלה מי מבין השניים צודק, האם העורר לפנינו או שמא המשיב.
16. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה") קובע:
- 'חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסוד הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה.'

17. סעיף 326 לפקודה, קובע:

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

18. נצטט מקצת מהפסיקה. בע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח' שם נקבע:

על פי סעיפי הפקודה הנזכרים לעיל, מוטלת חובה על בעלים, או על מחזיק, של נכס החייב בארנונה, להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזיקת הנכס (להלן: "הודעת חדילה") כתנאי לאי חיובו בתשלום ארנונה בגין הנכס מאותה עת ואילך. כל עוד לא נמסרה הודעה, כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס.

ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה, כאמור, על מחזיקים או בעלים של נכס טמון הרציונאל כי הם בבחינת "מונע הנזק הזול". הנטל המוטל עליהם למסור הודעת חדילה הינו נטל קל ביותר. אילו היתה נקבעת קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, היה הדבר מטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, והממומן מכספי הציבור.

19. על תכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, נפנה לע"א 739/89 אהרון י' מיכקשוילי נ' עיריית ת"א-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775 שם נקבע:

יניכר בפקודת העיריות [נוסח חדש] כי מגמתה שלא להכביד על עירייה יתר על המידה באיתור הגורם המהווה "מחזיק" לגבי נכס מסוים לצורך תשלום הארנונה. בדרך כלל רשאית היא להסתמך על רישום ועל הודעות מתושביה בדבר שינוי מצב.

20. בבר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, נקבע שהרציונל חל גם בכל האמור בתדילת חזקה של מחזיקים וכי על מנהל הארנונה להסתפק בהודעה על חדילת חזקה של שוכר, על פי סעיף 325 לפקודה, ולגרוע את השוכר מרישומיו ואין בסמכותו להכריע בין הודעת שוכר בדבר "חדילת החזקה" לבין הודעה מאוחרת יותר אם נשלחת מטעם בעליו של נכס אשר סותרת את ההודעה המקורית שכן אין להפוך את מנהל הארנונה לגורם הבוחן את מהימנות המסמכים המוצגים לו ואין זה תפקידו לרדת לחקר האמת.

21. בדיון יום 5.5.2016 נשמעו עדויות הצדדים.

22. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י העוררים, חנות מספר 5306 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס' 2000136088.

ב. ב"כ התמח"ת הציגה בפנינו בתאריך 5.5.2016 מקבץ ראיות ומסמכים שסומנו על ידנו כמוצג מש/1 כמפורט כך:

\* חוזה מכר חתום מיום 10 באפריל 1991 בינה לבין הרוכשים שושנה לוי, גולדה רבקה, ברמר תמר. (נספח א'). יוער כי החוזה המקורי בין הרוכשים לבין ככר

לוינסקי בע"מ שצורף לתצהיר העוררים הוא מיום 11.3.1973

\* מכתב התמח"ת מיום 27.3.1996 לרוכשים בו נטען כי החנות מוכנה למסירה.

(נספח ב')

\* מכתב התמח"ת מיום 15.4.1996 לרוכשים בו נטען כי החנות מוכנה למסירה וכן כי עליהם לסור ולהשלים את יתרת תמורת הרכישה בסך של 18,079 ₪.

(נספח ג')

- ג. מכתב העוררים לתמח"ת [מיום 13.5.1996] בו מציינים כי החנות ללא היתר וטרם הושלמה ומשכך מסרבים לקבל בה חזקה. (נספח ד')
- ד. מכתב תגובת התמח"ת [מיום 22.5.1996] בו מציינים כי החנות מוכנה למסירה ובניגוד לטענות העוררים היא בהתאם לחוזה ומפרטיו. (נספח ה')
- ה. מכתב נוסף בדאר רשום, תגובת התמח"ת [מיום 24.6.1996] בו מציינים כי החנות מוכנה למסירה ובניגוד לטענות העוררים היא ממוקמת באזור הכשיר להפעלה מסחרית. (נספח ו')
- ו. דרישות התמח"ת מהעוררים לשלם דמי ניהול בגין החנות. (נספח ז').
- המשיב נתן פטור לנכס מתשלום ארנונה לתקופה המירבית הקבועה בסעיף 330 לפקודת העיריות כרשום במכתבו מיום 2.2.2015 ששוגר לעוררת הוכרמן אסתר, ומחייב בארנונה על פי התעריף המזערי החל מיום 1.1.2015
23. המשיב נתן פטור לנכס מתשלום ארנונה לתקופה המירבית הקבועה בסעיף 330 לפקודת העיריות כרשום במכתבו מיום 16.9.2015 ששוגר לב"כ העוררים, ומחייב בארנונה על פי התעריף המזערי החל מיום 1.1.2015
24. העידו בפנינו עמרני גור ורדה, ברמר תמר ודאד ביום 5.5.2016 ואישרו כי מעולם לא קיבלו חזקה בנכס, לא קיבלו מפתחותיו, לא עשו שום שימוש בחנות והנכס עצמו שרוף לגמרי. אף אחד מיחיד העוררים לא קיבל מפתחות ולא עשה כל שימוש בנכס.
25. עדותם תואמת לאמור בתצהירים שהוגשו מטעם ורדה גור עמרני, ברמר תמר ורבקה גולדה.
26. ב"כ התמח"ת אישרה בפנינו כי לאתר בדיקה במסמכים, אין לתמח"ת כל מסמך ממנו עולה כי העוררים או מי מיתידיו, קיבלו חזקה ו/או מפתחות של הנכס נשוא הערר.
27. ב"כ המשיב לא צירף מסמכים מטעמו הסותרים את מסמכי התמח"ת ואת תצהירי העוררים ועדויותיהם.
28. שוכנענו מהראיות ומהעדויות כי החזקה ומפתחות הנכס לא נמסרו מעולם לעוררים ולא נעשה בו שימוש מטעמם. אין אנו קובעים אם העוררים עדיין חייבים תשלום עבור רכישת החנות, אם לאו.
29. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל. אין צו להוצאות.

ניתן היום, 2 ביוני 2016, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 23(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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



---

חברה: רו"ח רונית מרמור



---

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



---

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד  
חברה: שירלי קדם, עו"ד

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררים: אסף ודלית גפן

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

1. הנכס נשוא הערר מצוי ברחוב תוצרת הארץ 11 בתל-אביב, רשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000402036 ח-ן לקוח 10687334 בשימוש והחזקת העוררים למטרות 'מגורים'.
2. העובדות והטענות המשפטיות בערר זהות לערר (וירניק) מספר 140012029.
3. אין חולק, כי מדובר בדירת 'דופלקס' ממוקמת בקומות 34 ו-35 בבניין. כך אין חולק כי בשתי קומות הדירה קיימים גגות מרוצפים, כשהמחלוקת בין הצדדים נעוצה בשאלה כיצד יש לסווגן, האם כמרפסת או כמרפסת גג. קרי, האם המרפסות שבמחלוקת יסווגן על פי הקבוע בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה או על פי סעיף 1.3.1 ו' לצו.
4. לטענת העוררים את שטח 2 המרפסות יש להכפיף להגדרת סעיף 1.3.1 ו' בעוד שהמשיב טוען כי את המרפסת בקומה 35 יש לסווגן בהתאם לאמור בסעיף 1.3.1 ו' ואת המרפסת בקומה 34 יש לחייבה על פי הסיווג שבסעיף 1.3.1 ב' כחלק מהדירה שבאותה קומה.
5. לטענת המשיב, באשר למרפסת בקומה 35, העובדה שבחישוב הקבוע כמרפסת גג אין נפקות מתמטית שכן החישוב של 30% אינו אפקטיבי מקום שהשטח קטן מ-30% משטח המפלס התחתון [ראה סעיף 4 לתשובת המשיב מיום 27.11.2014], הרי ששתי המרפסות חויבו כדין ע"י המשיב, היינו שטחיהן צורפו לשטח הדירה כולה על שתי קומותיה, בסיווג 'מגורים'.
6. לאחר ששקלנו את הראיות ואת טיעוני הצדדים בסיכומיהם לרבות הפסיקה אליה הופנתה הוועדה, החלטנו כי בנסיבות הקונקרטיות של ערר זה לא נפל פגם בהחלטת המשיב ודין הערר להידחות.

## דיון

7. סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה של עיריית תל אביב, קובע כך:  
"שטח גג מרוצף בבנייני מגורים המשמש דירה אחת בלבד ויש אליו גישה מאותה דירה, נכלל בשטח הדירה בשיעור שלא יעלה על 30% משטח הדירה הצמודה לגג, או משטח המפלס שמתחת לגג (בדירות להן יותר ממפלס אחד) למעט מרפסות (ההדגשה שלנו)."
8. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע:  
"בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה". (ההדגשה שלנו).
9. סעיף 1.1 ב' לצו הארנונה קובע: 'בהחלטה זו, המונחים "נכס", "בניין", "אדמה חקלאית" ו"קרקע תפוסה" כמשמעותם בסעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש).
10. הגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות מנוסחת כדלקמן:  
"בנין" - כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה, למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו".
11. עלינו לקבוע על פי הראיות שבפנינו, על פי השימוש בפועל בשטח שבמחלוקת, על פי הצו והפסיקה האם השטח נשוא הערר הוא גג מרוצף או 'מרפסת'.
12. אין חולק כי בצו הארנונה אין הגדרה של המונחים "גג" ו"מרפסת".
13. בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 מצאנו הגדרה למונח "מרפסת גג" ושם נקבע כך:  
"מרפסת גג" - חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או אולם הנמצאים על הגג האמור ודלת מעבר ביניהם;
14. לא מצאנו שעלינו להקיש מהוראות התכנון והבנייה כפי שב"כ העוררים טוען בסעיפים 33-35 לסיכומיו ולקבוע כי שטח מרפסת המוגבל ל-14 מ"ר ואינה באה במניין שטחי הדירה בהיתר עצמו, די בה כדי לאמץ את פרשנותו. אגב יוער כי שטחי כ"א מהמרפסות עולה על הנ"ל.
15. ב"כ העוררים בסיכומיו מנסה לשכנענו כי במציאות האורבנית כיום בתל-אביב, אין זה נדיר למצוא בבניה כדוגמת הבניין כאן, 2 גגות בשתי קומות שאינם מקורים ופתוחים לרום השמיים; בפועל יש לראותן בנין מדורג בו מספר מפלסי גג, כשלטענתו פרשנות המשיב מביאה לתוצאה אבסורדית לפיה הקבוע בסעיף 1.3.1 ו' יוותר 'כאות מתה'.

16. צודק ב"כ המשיב בסיכומיו בסעיף 46 שכן לא רק שלא באה כל ראיה שמדובר ביאות מתה' באותו סעיף, מקרים רבים קיבלו בפועל מהמשיב את הסיווג בהתאם לנוסח של 1.3.1 ו'.

17. לא נוכל לאמץ פרשנותו המלומדת של ב"כ העוררים. ודוק. האם בתאוריה, בהיפוך הקומות, באופן שהגג המרוצף בקומה 35 יהא בשטחו גדול בהרבה מהגג שבקומה 34 ותוצאתו תביא להפחתת המיסוי, לאור הקבוע בסעיף 1.3.1 ו' האם גם אז היה טוען ב"כ העוררים כי שגה המשיב אף אם חישוב מתמטי של 30% משטח המפלס התחתון היה מביא להפחתה ניכרת בחיובי הארנונה?

18. לדעתנו התשובה שלילית. שטח מרפסת גג המצוי ברום הבניין יחויב על פי סעיף 1.3.1 ו', ולמצער, אם אין בחיוב המופחת ביחס לקומה מתחתיו, כדי להביא להפחתה, אין בכך פסול ואין כלל מקום לחבר את שטחי 2 המרפסות בין אם מרפסת גג אם לאו, ולפי תוצאת המ"ר ביחס לכל הדירה, יש להפחית החיובים.

19. גם אם לא ניחס משקל רב לפרשנות הלשונית למושגים 'גג', ו'מרפסת' במילונים השונים לצערנו מתעלם ב"כ העוררים ממה שנקבע בפסיקה לאחרונה, ראה עמ"נ 25351-12-15 מיום 17.3.2016 בפרשת גולן, על מכלול האסמכתאות שם. [ב"כ המשיב מפנה להחלטת הוועדה בנדון בסעיף 21 ואילך, כאמור בינתיים יצא פסק דין הדוחה את הערעור על החלטתנו].

20. הסתמכות ב"כ העוררים על פסיקות ישנות, כמפורט בסעיפים 26 - 30 לסיכומיו, [בז'רנו ובנבניסטי], לא שכנעה אותנו כי כך יש לפסוק בערר לפנינו, לאור פסיקות אחרונות שניתנו ע"י בתי המשפט.

21. כאשר בוחנים, כיצד לסווג שטח מסוים לצרכי ארנונה, יש להביא בחשבון גם את יעוד השטח והשימוש בו. אין מדובר רק במשמעות המילולית לשונית של אותם מונחים.

22. העורר מר גפן, למעשה מודה בתצהירו בסעיף 25, ובעדותו בפנינו כי במרפסת בקומה 34 נמצא שולחן וכמה אדניות והוא עושה בה שימוש.

23. בעדותו מאשר כי ההבדל בין קומתו לבין הקומות מתחתיו היא שהמרפסות שלו אינן מקורות, קומה 34 מהווה את הגג של הקומה מתחתיו.

24. בדקנו את השימוש בפועל במרפסת שבקומה 34 לרבות פוטנציאל השימוש בה, ולדעתנו צדק המשיב בישום ההלכות שנקבעו.

25. העוררים כאן לא טענו שאינם עושים שימוש במרפסת הגג שבקומה 35, שטחה 31 מ"ר אינו שנוי במחלוקת. טענתם המרכזית כי 2 המרפסות פתוחות לרום השמים, ומעליהן אין כל בניה נוספת.

26. נפנה לפסקי הדין שנתנו בעת"מ 258/07 **חירון מסחר והשקעות בע"מ נ' מנהל ארנונה בעיריית ת"א – יפו** [פורסם בנבו]; בר"ם 7095/11 **יהודה טוניק ושות' משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב**, שם נקבע בזו הלשון: **'אין חולק על כך שהמבחן, האם הנכס הוא בגדר "גג", אם לאו – איננו מבחן מילולי, כפי שמבקש המערער לייחס למונח "גג", אלא פונקציונאלי ונגזר גם משאלת השימוש בו'**.

27. כך נפנה לפסה"ד של בית המשפט המחוזי, לאחרונה, בפרשת גולן שאוזכרה לעיל.

28. העוררים כאן נסמכים על התמונות שצורפו לערר וירניק, [ראה סעיף 21 לתצהירם].

29. שוכנענו שמרפסת קומה 34 נעשה בה שימוש כך גם פוטנציאל השימוש אינו שנוי במחלוקת ומתאים למרפסת ולא גג. במיוחד שאין מרפסת זו ממוקמת ברום הבניין. [נפנה לתמונות שסומנו כמוצג 1/ע שצורפו לתיק 140012029, ערר וירניק].

30. לדעתנו הסתמכות ב"כ המשיב על פסק הדין בפרשת מרכוס, כעולה מסיכומיו בסעיף 31 [עת"מ 32754-10-11 **מרכוס נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**], היא נכונה.

31. מעבר לנדרש נפנה גם לפסק הדין בעת"מ 2810/05 **שמואל כהן, עו"ד נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א**, בסעיף 3 לפסק הדין נקבע:

**"מלשון התקנה הנ"ל עולה כי ברי חיוב בארנונה בעיר תל-אביב הם אף שטחים מקורים בתוך "יחידת הבנין" "וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה". לאמור: מתקין התקנות, או הצו, הבהיר במפורש את כוונתו, לפיה כל השטחים המשמשים כמרפסת, בין שהיא מקורה ובין אם לאו, ברי חיוב בארנונה המה, ולא רק מרפסות מקורות. אם לא זו היתה כוונתו וקביעתו, לא היה מציין את המרפסת בנפרד, יחד עם סוגי שטחים אחרים כמו סככות ובריכות שחיה, בהחריגו אותה, במפורש, מכלל השטחים המקורים האחרים בבנין, עליהם הטיל את החיוב.**

מלשון התקנה עולה, באופן ברור, כי המשילה קבעה חיובי ארנונה לכל שטח מקורה בתחום הבנין, אך גם לכל שטח של מרפסת (וכן לשטחי סככות ובריכות), אף אם הוא לא מקורה.

לעובדה כי במרפסת זו לא נעשה כל שימוש, אין כל רלוונטיות, לצורך קביעת החיוב, וכך עולה מלשון הצו, ועל כן אין אי השימוש פוטר את המחזיקים בה, מתשלום ארנונה, כל עוד המרפסת היא חלק מיחידת הבנין, עובדה שאף העותרים אינם חולקים עליה".

32. גם אם שטח המרפסת בקומה 34 מהווה "גג" לקומה מתחתיו, דירה אחרת שאינה בבעלות העוררים, עדיין לא ניתן לכנותה כ-גג' לאור השימוש ופוטנציאל השימוש שיכולים לעשות העוררים בשטח זה ולרציפות הגישה מתוך דירתם. העובדה שהעוררים לא הוכיחו לנו מה השימוש בפועל בשטח המרוצף בקומה 35, פועלת לחובתם, במיוחד כשלא באה כל טענה כי על שטח גג זה מותקנים אביזרים שונים המאפיינים גגות.
33. יודגש. כי אם לא היה המשיב מסכים לסווג את השטח המרוצף בקומה 35 על פי הסיווג כקבוע בסעיף 1.3.1 ו' היה אולי מקום להתערב בהחלטתו. חוסר האפשרות למימוש החיוב המופחת [30%], בפן החשבוני, כעולה מטענת ב"כ העוררים בסעיף 12 לסיכומי, אינו סיבה לא הגיונית ולא משפטית, לחבר את הגגות יחד ולסווגן כדרישת העוררים.
34. לדעתנו, שגו העוררים בטיעונם לפיו מן הראוי לחבר את שטחי המרפסות, בשתי הקומות, שכן שתיהן פונקציונלית הם מבחינת גג פתוח לרום השמים וכל מרפסת בקומה כלשהי של הבניין, מתחתה ישנו חלק בנוי אחר של הבניין ולכן הם מבחינת גג'.
35. מסקנה כזו יכולה להיות ראויה אם היה מדובר בדירת 'פנטהאוז' אשר בנויה במרכז הגג ומשני צדיו, באותו מפלס, קיימים 2 גגות מרוצפים ולהם גישה מתוך מפלס הדירה.
36. הוכח בפנינו ולעניין זה אין מחלוקת בין הרשום בתרשים שהגיש המשיב, לבין תצהיר גפן בסעיף 5, שמבנה הקומות הוא כזה שאחת מצויה בקומה 35 בה שטח בנוי של כ- 47 מ"ר ומרפסת גג של כ- 31 מ"ר; השניה מתחתה בקומה 34, שטח בנוי של 162 מ"ר ומרפסות בשטח 67 מ"ר.
37. יוער כי החוקר מטעם המשיב מר שמעון גיאת, להלן: "גיאת", ביקר בנכס ביום 18.9.14 וממצאיו דברו רק על היות הנכס בשלבי עבודות ושיפוצים. גם כאן, (כמו בערר וירניק) לא באה עדות לעניין השימושים בגגות הבית ולא נמסרו תמונות שניתן להסיק מהן ממצאים כלשהם ובחקירתו הוא מודה שכל מה שנתבקש הוא רק בעניין פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש, כך שתצהיר המשיב בפועל הוא חסר ערך לסוגיה שבפנינו, בכל הקשור בשימוש במרפסות.
38. בענייננו העוררים לא טענו כי אינם עושים שימוש במרפסת הגדולה שבקומה 34, או בקטנה שבקומה 35 [שהוכרה כמרפסת גג].
39. אין אנו מקבלים את גרסת העוררים שהעובדה כי מרפסות הבית לא הובאו במניין השטחים בהיתר הבנייה, היא הנותנת שאין אף לא מרפסת אחת. [כנטען בסעיפים 19 ו-35 לסיכומים.]

40. העוררים כאן אינם טוענים שיש מחלוקת לגבי המדרגות; כך אין מחלוקת בנושא מועד קבלת החזקה בנכס. [נפנה לנאמר בדיון יום 31.12.2015].

41. לא מצאנו כי נפל פגם בהחלטת המשיב.

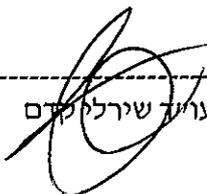
#### סוף דבר

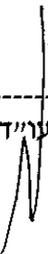
לאור האמור לעיל הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו את העוררים בהוצאות המשיב. **ניתן היום, 2 ביוני 2016, בהעדר הצדדים.**

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

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

  
-----  
חבר: עו"ד ורדי"ח אבשלום לוי

  
-----  
חברה: עו"ד שירל"ק קדם

  
-----  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: שירלי קדם, עו"ד

חבר: עו"ד ורנייה אבשלום לוי

העוררים: רן ורניית וירניק

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

מבוא

1. הנכס נשוא הערר מצוי ברחוב תוצרת הארץ 11 בתל-אביב, רשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000402037 ת-ן לקוח 10687441 בשימוש והחזקת העוררים למטרות 'מגורים'.
2. אין חולק, כי מדובר בדירת 'דופלקס' ממוקמת בקומות 34 ו-35 בבניין. כך אין חולק כי בשתי קומות הדירה קיימים גגות מרוצפים, כשהמחלוקת בין הצדדים נעוצה בשאלה כיצד יש לסווג, האם כמרפסת או כמרפסת גג. קרי, האם המרפסות שבמחלוקת יסווגו על פי הקבוע בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה או על פי סעיף 1.3.1 ו' לצו.
3. לטענת העוררים את שטח 2 המרפסות יש להכפיף להגדרת סעיף 1.3.1 ו' בעוד שהמשיב טוען כי את המרפסת בקומה 35 יש לסווג בהתאם לאמור בסעיף 1.3.1 ו' ואת המרפסת בקומה 34 יש לחייבה על פי הסיווג שבסעיף 1.3.1 ב' כחלק מהדירה שבאותה קומה.
4. לטענת המשיב, העובדה שבחישוב הקבוע כמרפסת גג במרפסת בקומה 35 אין נפקות מתמטית שכן החישוב של 30% אינו אפקטיבי מקום שהשטח קטן מ- 30% משטח המפלס התחתון [ראה סעיף 4 לתשובת המשיב מיום 27.11.2014], הרי ששתי המרפסות חויבו כדין ע"י המשיב, היינו שטחיהן צורפו לשטח הדירה כולה על שתי קומותיה, בסיווג 'מגורים'.
5. לאחר ששקלנו את הראיות ואת טיעוני הצדדים בסיכומיהם לרבות הפסיקה אליה הופנתה הוועדה, החלטנו כי בנסיבות הקונקרטיות של ערר זה לא נפל פגם בהחלטת המשיב ודין הערר להידחות.

### דין

6. סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה של עיריית תל אביב, קובע כך:

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

7. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע:

"בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה". (ההדגשה שלנו).

8. סעיף 1.1 ב' לצו הארנונה קובע: 'בהחלטה זו, המונחים "נכס", "בניין", "אדמה חקלאית" ו"קרקע תפוסה" כמשמעותם בסעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

9. הגדרת "בנין" בסעיף 269 לפקודת העיריות מנוסחת כדלקמן:

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

10. עלינו לקבוע על פי הראיות שבפנינו, על פי השימוש בפועל בשטח שבמחלוקת, על פי הצו והפסיקה האם השטח נשוא הערר הוא יגג מרוצף או 'מרפסת'.

11. אין חולק כי בצו הארנונה אין הגדרה של המונחים "גג" ו"מרפסת".

12. בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 מצאנו הגדרה למונח "מרפסת גג" ושם נקבע כך:

"מרפסת גג" - חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או אולם הנמצאים על הגג האמור ודלת מעבר ביניהם;

13. לא מצאנו שעלינו להקיש מהוראות התכנון והבנייה כפי שב"כ העוררים טוען בסעיפים 33-35 לסיכומיו ולקבוע כי שטח מרפסת המוגבל ל-14 מ"ר ואינה באה במניין שטחי הדירה בהיתר עצמו, די בה כדי לאמץ את פרשנותו. אגב יוער כי שטחי כ"א מהמרפסות עולה על הנ"ל.

14. ב"כ העוררים בסיכומיו מנסה לשכנענו כי במציאות האורבנית כיום בתל-אביב, אין זה נדיר למצוא בבניה כדוגמת הבניין כאן, 2 גגות בשתי קומות שאינם מקורים ופתוחים לרום השמיים; בפועל יש לראותן בנין מדורג בו מספר מפלסי גג, כשלטענתו פרשנות המשיב מביאה לתוצאה אבסורדית לפיה הקבוע בסעיף 1.3.1 ו' יותר 'כאות מתה'.

15. צודק ב"כ המשיב בסיכומיו בסעיף 44 שכן לא רק שלא באה כל ראייה שמדובר ב'איות מתה' באותו סעיף, מקרים רבים קיבלו בפועל מהמשיב את הסיווג בהתאם לנוסח של 1.3.1 ו'.

16. לא נוכל לאמץ פרשנותו המלומדת של ב"כ העוררים. ודוק. האם בתאוריה, בהיפוך הקומות, באופן שהגג המרוצף בקומה 35 יהא בשטחו גדול בהרבה מהגג שבקומה 34 ותוצאתו תביא להפחתת המיסוי, לאור הקבוע בסעיף 1.3.1 ו' האם גם אז היה טוען ב"כ העוררים כי שגה המשיב אף אם חישוב מתמטי של 30% משטח המפלס התחתון היה מביא להפחתה ניכרת בחיובי הארנונה?

17. לדעתנו התשובה שלילית. שטח מרפסת גג המצוי ברום הבניין יחויב על פי סעיף 1.3.1 ו', ולמצער, אם אין בחיוב המופחת ביחס לקומה מתחתיו, כדי להביא להפחתה, אין בכך פסול ואין כלל מקום לחבר את שטחי 2 המרפסות בין אם מרפסת גג אם לאו, ולפי תוצאת המ"ר ביחס לכל הדירה, יש להפחית החיובים.

18. גם אם לא ניחס משקל רב לפרשנות הלשונית למושגים 'גג', ו'מרפסת' במילונים השונים לצערנו מתעלם ב"כ העוררים ממה שנקבע בפסיקה לאחרונה, ראה עמ"נ 25351-12-15 מיום 17.3.2016 בפרשת גולן, על מכלול האסמכתאות שם. [ב"כ המשיב מפנה להחלטת הוועדה בנדון בסעיף 21 ואילך, כאמור בינתיים יצא פסק דין הדוחה את הערעור על החלטתנו].

19. הסתמכות ב"כ העוררים על פסיקות ישנות, כמפורט בסעיפים 26 - 30 לסיכומיו, [בז'רנו ובבניסטי], לא שכנעה אותנו כי כך יש לפסוק בערר לפנינו, לאור פסיקות אחרונות שניתנו ע"י בתי המשפט.

20. כאשר בוחנים, כיצד לסווג שטח מסוים לצרכי ארנונה, יש להביא בחשבון גם את יעוד השטח והשימוש בו. אין מדובר רק במשמעות המילולית לשונית של אותם מונחים.

21. העורר מר וירניק, למעשה מודה בתצהירו בסעיף 21, כי אם לא היה בונה את הקומה העליונה, קרוב לוודאי כי המשיב היה מסווג את המרפסת העליונה בקומה 34 כמרפסת גג.

22. כך ענה בעדותו בפנינו: "אני קובע את מה שקבעתי בסעיף 21 לתצהירי, העובדה שמרפסת קומה 35 הוכרה כגג וגם בהליך שהיה פה לפני הגשת התצהיר ואמרתי שאם לא הייתי בונה את קומה 35 לא הייתה בעיה להכיר את המרפסת בקומה 34 כגג. כשירד גשם קומה 34 ו-35 המרפסות זהות מבחינת ההתייחסות לאיטום, ריצוף וניקוז וההתייחסות היא כגג."

23. בדקנו את פוטנציאל השימוש במרפסת שבקומה 34 ולדעתנו צדק המשיב בישום ההלכות שנקבעו. אפילו אם אותם ספות אירוח שולחן אוכל וצמחייה מסביב, כעדות העורר, אינם בקומה ה-34 ולא באה ראייה מצדו, מה השימוש בפועל פרט לקיומן של מפרשי צל בקומה זו, מסקנתנו כי זהות האיטום והניקוז בין 2 המרפסות והיותן פתוחות לרום השמים, אינה ראייה כי יש לאחד את שטחן ולסווגם ביחד, כמרפסת גג, גם אם העורר לא עושה שימוש במרפסת הגדולה הממוקמת בקומה זו.

24. נפנה לפסקי הדין שנתנו בעת"מ 258/07 **חירון מסחר והשקעות בע"מ נ' מנהל ארנונה בעיריית ת"א – יפו** [פורסם בנבו]; בר"ם 7095/11 **יהודה טוניק ושות' משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב**, שם נקבע בזו הלשון: **'אין חולק על כך שהמבחן, האם הנכס הוא בגדר "גג", אם לאו – איננו מבחן מילולי, כפי שמבקש המערער לייחס למונח "גג", אלא פונקציונאלי ונגזר גם משאלת השימוש בו'**.

25. כך נפנה לפסה"ד של בית המשפט המחוזי, לאחרונה, בפרשת גולן שאוזכרה לעיל.

26. העורר לא הוכיח בפנינו לא ע"י תמונה ולא ע"י תצהיר מה בדיוק השימוש שנעשה במרפסת הגדולה יותר שבקומה 34. יוער גם בלי ראיות כאלה מצדו, פוטנציאל השימוש בשטח המרפסת שאין מחלוקת לעניין שטחה, הוא כזה שמתאים למרפסת ולא גג. במיוחד שאין מרפסת זו ממוקמת ברום הבניין. נפנה לתמונות שסומנו כמוצג ע/1 שצורפו לתצהיר העורר.

27. לדעתנו הסתמכות ב"כ המשיב על פסק הדין בפרשת מרכוס, כעולה מסיכומיו בסעיף 28 [עת"מ 32754-10-11 **מרכוס נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**], היא נכונה.

28. מעבר לנדרש נפנה גם לפסק הדין בעת"מ 2810/05 **שמואל כהן, עו"ד נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א**, בסעיף 3 לפסק הדין נקבע:

**"מלשון התקנה הנ"ל עולה כי ברי חיוב בארנונה בעיר תל-אביב הם אף שטחים מקורים בתוך "יחידת הבנין" וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה".** לאמור: מתקין התקנות, או הצו, הבהיר במפורש את כוונתו, לפיה כל השטחים המשמשים כמרפסת, בין שהיא מקורה ובין אם לאו, ברי חיוב בארנונה המה, ולא רק מרפסות מקורות. אם לא זו היתה כוונתו וקביעתו, לא היה מציין את המרפסת בנפרד, יחד עם סוגי שטחים אחרים כמו סככות ובריכות שחיה, בהחריגו אותה, במפורש, מכלל השטחים המקורים האחרים בבנין, עליהם הטיל את החיוב.

מלשון התקנה עולה, באופן ברור, כי המשגיבה קבעה חיובי ארנונה לכל שטח מקורה בתחום הבנין, אך גם לכל שטח של מרפסת (וכן לשטחי סככות ובריכות), אף אם הוא לא מקורה.

לעובדה כי במרפסת זו לא נעשה כל שימוש, אין כל רלוונטיות, לצורך קביעת החיוב, וכך עולה מלשון הצו, ועל כן אין אי השימוש פוטר את המחזיקים בה, מתשלום ארנונה, כל עוד המרפסת היא חלק מיחידת הבנין, עובדה שאף העותרים אינם חולקים עליה".

29. גם אם שטח המרפסת בקומה 34 מהווה "גג" לקומה מתחתיו, דירה אחרת שאינה בבעלות העוררים, עדיין לא ניתן לכנותה כ-גג' לאור פוטנציאל השימוש שיכול לעשות העורר בשטח זה ולרציפות הגישה מתוך דירתו שלו. העובדה שהעורר לא הוכיח לנו מה השימוש בפועל בשטח מרוצף זה, פועלת לחובתו, במיוחד כשלא באה כל טענה כי על שטח גג זה מותקנים אביזרים שונים המאפיינים גגות.

30. די לעיין בתמונות שסומנו כ- 1/ע כדי להיווכח שמדובר במרפסת לכל דבר ועניין.

31. יודגש. כי אם לא היה המשיב מסכים לסווג את השטח המרוצף בקומה 35 על פי הסיווג כקבוע בסעיף 1.3.1 ו' היה אולי מקום להתערב בהחלטתו. חוסר האפשרות למימוש החיוב המופחת (30%), בפן החשבוני, כעולה מטענת ב"כ העוררים בסעיף 11 לסיכומי, אינו סיבה לא הגיונית ולא משפטית, לחבר את הגגות יחד ולסווגן כדרישת העוררים.

32. לדעתנו, שגו העוררים בטיעונם לפיו מן הראוי לחבר את שטחי המרפסות, בשתי הקומות, שכן שתיהן פונקציונלית הם מבחינת גג פתוח לרום השמים וכל מרפסת בקומה כלשהי של הבניין, מתחתה ישנו חלק בנוי אחר של הבניין ולכן הם מבחינת גג'.

33. מסקנה כזו יכולה להיות ראויה אם היה מדובר בדירת 'פנטהאוז' אשר בנויה במרכז הגג ומשני צדיו, באותו מפלס, קיימים 2 גגות מרוצפים ולהם גישה מתוך מפלס הדירה.

34. הוכח בפנינו ולעניין זה נפנה לתרשים שהגיש המשיב, כי מבנה הקומות הוא כזה שאחת מצויה בקומה 35 בה חדר ומרפסת גג; השניה מתחתה בקומה 34, עיקר הדירה ולה מרפסת גדולה.

35. גם אם נקבל את גישת העוררים כי בשני הגגות, עושים אותם שימושים, מאז שנבנתה קומה 35 על ידי העוררים, [נפנה לסעיף 22 לתצהירו של וירניק], עדיין סיווגם של השטחים שונה. בקומה 34 מדובר במרפסת, ובקומה 35 מדובר בגג מרוצף, ולא נפל פגם בהחלטת המשיב בנדון.

36. יוער כי החוקר מטעם המשיב מר שמעון גיאת, להלן: "גיאת", ביקר בנכס ביום 16.12.14 וממצאיו לא סייעו בידנו להסקת מסקנות שפוטנציאל השימוש בשני הגגות שונה, שכן לא נאמר מאומה לעניין הגגות, לא נמסרו תמונות שניתן להסיק מהן ממצאים כלשהם ובחקירתו הוא מודה שכל מה שנתבקש הוא למדוד את הנכס, מבלי לבדוק את הגגות

והשימושים בהם. כך שתצהיר המשיב בפועל הוא חסר ערך לסוגיה שבפנינו, בכל הקשור בשימוש במרפסות.

37. בענייננו העורר לא טוען כי אינו עושה שימוש במרפסת הגדולה שבקומה 34, למרות שהעדר שימוש אינו פוטר מארנונה. כך אין אנו מקבלים את גרסת העוררים שבנכס נשוא הערר אין אף לא מרפסת אחת. [כנטען בסעיף 19 לסיכומים].

38. לדעתנו פוטנציאל השימוש בשטח שבמחלוקת ונתוננו העובדתיים מעידים כי שטח זה עונה על ההגדרה 'מרפסת' ולא מצאנו כי נפל פגם בהחלטת המשיב.

#### טענת העוררים לעניין חיוב כפול בשטח המדרגות הפנימיות.

39. טענת ב"כ העוררים כמפורט בסעיף 40 לסיכומיו, אינה מקובלת עלינו.

40. מצד העוררים לא באו ראיות לא בתצהיר ולא בעדות בפנינו, כיצד טעה המשיב בשיטת חישוב שטחים אלה. טענתם נסמכת על חוקי התכנון והבנייה ואין מקום לאמצה בתיק זה, אף בהעדר ראיה מטעמם בנדון.

41. גם העדר הוראה מפורשת בצו הארנונה של המשיב, כיצד יש לנהוג בחיובי שטח המדרגות באחת מקומות הנכס, הרי שנושא זה לובן בפסיקה הן זו של ועדת ערר בתיק 140012313 בן בסט; והן זו שנתנה בפרשת ת"צ 8254-11-13 דיקשטיין נ' עיריית רעננה.

42. אנו מאמצים את דברי ב"כ המשיב בסיכומיו, סעיפים 55-59 בנדון.

43. על טענת מועד קבלת החזקה בנכס וויתרו העוררים; כך הטענה לעניין 'הפטיו' נזנחה בסיכומי העוררים, לבטח לא נוכל לקבל כממצא עובדתי הנטען בסעיף 39 לתצהיר העורר, אף עם עסקינן ב- 2 מ"ר.

#### סוף דבר

לאור האמור לעיל הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו את העוררים בהוצאות המשיב. **ניתן היום, 2 ביוני 2016, בהעדר הצדדים.**

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

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

-----  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

-----  
חברה: עו"ד שירלז קוזם

-----  
יו"ר: עו"ח יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

140009985 עררים מס'  
140010971  
140012370

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

**בפני חברי ועדת ערר:**

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: שירלי קדם, עו"ד

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

**העוררת: חלקה 66 בגוש 7104 בע"מ**

- נגד -

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**



### החלטה

#### מבוא

השאלה בעררים נסבה סביב בקשת העוררת ליתן לה פטור מתשלום ארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות, הכל בגין הנכס המצוי ברחוב המסגר 49 ת"א, זאת לשנים 2013, 2014, 2015. על אתר יאמר כי את הערר לתאריכים מיום 1.1.2013 ועד ליום 16.6.2013 מועד הפניה הראשונה למשיב, והביקורת הראשונה של המשיב מיום 26.6.13 - מצאנו **לדחות**. העוררת טענה באמצעות מר דוד הבי (בעל מניות אצל העוררת), כי שילמה סכומים נכבדים כחובות וצרפה לתצהיר מטעמה את נספת 2 מכתבו של עו"ד דוד ששון מתאריך 16.5.2013 ממוען לב"כ העוררת, בו נטען כי שולם סכום של 629,250 ₪ לסילוק של כלל החובות עד ליום 30.4.2013. לא הוכח לנו האם התשלום הנ"ל הוא בגין חובות ארנונה של העוררת זאת למרות שבהחלטת ביניים מס' 2 שניתנה על ידנו ביום 23.8.2015 התבקשה העוררת להמציא ראיות בנדון. הימנעות זאת פועלת לרעת העוררת ואנו מאמצים את טענת ב"כ המשיב בסיכומיו בסעיפים 4, 5. בנוסף, ב"כ העוררת מודה בעצמו בסיכומיו מיום 14.1.2016 בסעיף 5 שם כי לא הוגשו למשיב בקשות בזמן אמת לפטור את העוררת מתשלום ארנונה. נכון להיום אין מקום להעתר לבקשה ולבדוק מה הסיבה להעדר פניה בזמן אמת בגין המחצית הראשונה של שנת 2013, מקום שכנראה בוצעו תשלומים לכיסוי חובות לסגירת תיקים המתנהלים נגד העוררת ונגד יצחק ודוד הבי, כרשום בנדון במכתבו של עו"ד ששון. הוטרדנו משני טיעונים נוספים שעלו בסיכומי ב"כ העוררים ונפנה לסעיפים 17 ו-18 שם. **אחד**. טענה שלא הוכחה בפנינו לפיה צוין: "עד לא מזמן היה הנכס מנוהל על ידי **כונס נכסים** מטעם העירייה וגם לא ניתן להשכירו". **השני**. אף היא טענה שלא הוכחה בפנינו לפיה צוין: "עתה החברה שהיא בעלת הנכס נמצאת בהליך **פירוק**, אלא שהליך זה ננקט על ידי מנהל העיזבון של מר הבי יוסף ז"ל שנרצח ומתוך מטרה לממש את חלקו של העיזבון בנכס". בנדון דידן יש ממש בטענות ב"כ המשיב שצייין בסעיף 2 לסיכומיו שאין בכוחו של מר הבי דוד לייצג את העוררת ולמנות עו"ד מטעם העוררת. לא ידוע לנו מתי הוגשה בקשת פירוק כזו ואין לדעתנו חשיבות לשאלה מי הגיש את הבקשה ומאיזה סיבה.

היה על העוררת להביא ראיות בנדון או לצרף אישור מהמפרק מתי מונה לתפקידו, מתי קיבל את החזקה בנכס והאם הוא בתפקידו בכלל מחויב בתשלום ארנונה ולאיזה מועד. כמקובל ועל פי דין הוצאות תשלום ארנונה הן הוצאותיו של המפרק. כאמור רב הנסתר על הנגלה למרות פגמים אלה ובאין הוכחה לקיום הליכים כאמור, נבדוק את שאלת חלות הפטור בהתאם לסעיף 330 החל ממועד הפניה הראשונה למשיב מיום 16.6.2013 ולשנים 2014 ו- 2015.

#### העובדות הרלוונטיות והדיון בפנינו.

1. עיקר המחלוקת כאמור לעיל, עניינה בשאלה אם הנכס עונה על דרישות סעיף 330 לפקודת העיריות ובהתאם זכאים מחזיקיו (לא נחליט כאן מי המחזיק, העוררת או המפרק), לקבל פטור מחיוב בתשלום ארנונה בגין הנכס, אם לאו.
2. לשנים 2013 ו- 2014 שטח המכולות הממוקמות בגג הבניין, המופיעות כנכס מספר 2000224174 הטענות לגביהן תדחנה שכן כלל לא נכללו בהשגות ויש בטענות סיכומי ב"כ העוררת כנטען בסעיף 4 הרחבת חזית אסורה.
3. החלטתנו תחול על השטח בקומה השנייה אשר שימש בעבר כ'אולמי הנוצץ': נכסים מספר 224164 ח-ן לקוח 10507196; מספר 224159 ח-ן לקוח 10564577 - ולא תחול על שטחי המשרדים ושטח ששימש את מועדון ה'קליק בר', שבגין שולמו ע"י המחזיקים חיובי הארנונה.
4. סעיף 330 לפקודת העיריות, דן כאמור, בקריטריונים לקבלת פטור מתשלום ארנונה בגין נכסים ניזוקים שלא ניתן לעשות בהם שימוש, וקובע כדלקמן:

"330. נהרס בנין שמשלתמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוב או ניזוק -

(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן - תקופת הפטור הראשונה);

(2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה - תקופת התשלום);

(3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;

הוספת פסקה 330(3)(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר;

אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה."

5. מקריאת סעיף 330 לפקודת העיריות עולה, כי על מנת שמחזיק בנכס יקבל פטור מתשלום ארנונה, עליו לעמוד בשלושה תנאים: האחד, כי הבניין שבגינו מבוקש הפטור נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו; השני, כי בפועל, אין יושבים בבניין; והשלישי, כי מחזיק הנכס מסר הודעה בכתב לעירייה בדבר מצב הנכס.
6. לאחר שנקבעה ההלכה בבר"מ 5711/06, בר"מ 7261/07, בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלת ואח'י נ' עיריית תל אביב ואח'י (30/12/09) (להלן: "הלכת המגרש המוצלת"), נזנח תוקפו של מבחן הכדאיות הכלכלית ונקבע, כי במקרים בהם מבוקש לקבל פטור מתשלום

- ארנונה מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות, השאלה איננה כיצד רואה הנישום את הבניין באופן סובייקטיבי אלא שהשאלה אם בניין מסוים ראוי לשימוש, אם לאו, צריכה להיות מוכרעת על פי אמות מידה אובייקטיביות - לפי מבחן השכל הישר.
7. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלת מצבו של הנכס נשוא העררים והאם במועדים הרלבנטיים הנכס "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו".
8. בעניין זה, טענה העוררת, כי מזה שנים רבות עוד בטרם עריכת הביקורות קומה 2 הייתה במצב מוזנח ביותר שלא ניתן היה לעשות בו שימוש. ההזנחה נובעת הן בגלל העוררת במיוחד לאחר פטירת אחד מבעליה בשנת 2002 עקב פיגוע מחבלים, הן בגלל קריסתו הכלכלית של הבעלים האחר. [ראה סעיף 4 לסיכומי העוררת בתיק ערר 9985]
9. לדעתנו די בעיון בתמונות שהוצגו לוועדת הערר הן מטעם מר שרעבי בדוחותיו, הן מטעם העוררת אשר סומנו על ידנו כמוצגים ע/1, ע/2 מוכיחות כאלף עדים, כי הנכס נשוא העררים ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ולמעשה העוררת לא יושבת בו, לפחות החל מיום 01/01/13.
10. מנגד סבור המשיב, כי העוררת לא הביאה כל ראיה אובייקטיבית, לפיה הנכס אינו שמיש ולטענתנו על מנת לקבל את הפטור מתשלום ארנונה מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות, על העוררת היה להוכיח כי אין הנכס מחובר לתשתיות מים וחשמל, מצבו הפיזי לא תקין שכן לשיטתו הנכס מקורה, רצפתו תקינה, קירותיו תקינים, הנכס אטום בפני פגעי מזג אויר ויותר מכך קיימים חפצים בנכס.
11. במחלוקת שנתגלעה בין הצדדים לעניין מצבו של הנכס, אנו מקבלים את עמדת העוררת. בעניין זה אנו סבורים שגם אם תקרת הנכס שלמה, קירותיו אטומים, אין חורים ברצפתו, ישנם תשתיות לנכס [הרי קיימים דיירים בחלקי הנכס בקומה הראשונה ובקומת המשרדים הסמוכה למה שהיה פעם 'אולמי הנוצץ'] אנו סבורים, כי די לעיין בתמונות שהוגשו לעיוננו, על מנת להיווכח, כי הנכס אכן ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.
12. עיון בתמונות, מעלה כאמור באופן מובהק, כי מצבו הפיזי של הנכס הינו בכי רע, באופן, שאדם סביר לא היה עושה בו שימוש. גם אם מקור 'המצב' הוא בגלל הזנחת העוררת מטעמיה שלה.
13. מטעם המשיב נערכו 3 ביקורת בנכס. הדוחות צורפו לעיונינו מטעם החוקר אריאל שרעבי, להלן: 'שרעבי' כדלקמן: מיום 26.6.13; 29.1.14; 8.2.15
14. דוחות שרעבי בעיקרם תמכו 'במראה עיניים' מהתמונות. כך ציין בדו"ח הראשון: "נמצאו בשטח הנכס שברי קירות ותיקרה עקב הריסת מחיצות פנים, דלתות מפורקות, קרטונים, אקווריום." בדו"ח השני ציין: "א.צ. 224164: חלקים ניכרים ממחיצות פנים הנכס נמצאו שבורים ורוב שטח התקרה הדקורטיבית פורק... יצוין כי ישנם שירותים פעילים בנכס. א.צ. 224159: במקום נמצאו טלוויזיות, כיסאות, פלטות עץ, מזרן ובגדים פזורים ברחבי הנכס. כמו כן לא נמצאו במקום סממני הרס." בדו"ח השלישי לעניין 2 א.צ. הנ"ל מציין שוב שרעבי כי: "חלקים ניכרים ממחיצות פנים הנכס נמצאו שבורים ורוב שטח התקרה הדקורטיבית נמצא חסר. נראו קרטונים המכילים בגדים, חלקי תקרה

- דקורטיבית ותעלות מיזוג זרוקים על הרצפה...יצוין כי ישנה אספקת מים לנכס ובמקום נראו שירותים פעילים. מסקנה זהה ציין לא.צ. 224159 כפי הדו"ח הקודם.
15. בקשר לערר בגין נכס מספר 2000224174 [המכולות בקומת הגג] שנכלל בפניית ב"כ העוררת אל המשיב, שנתקבלה אצלו ביום 22.1.2015 נפנה לתשובתו מיום 11.2.2015 [ערר מספר 140012370] בו המשיב נסמך על ביקורת מר שרעבי מיום 8.2.2015 בה ציין כי "לא נמצאו סממני הרס ונראו בו קרטונים, כונניות מדפים, קלסרים ופסולת על הרצפה".
16. העוררת עצמה לא טענה מה שטח המכולות, יחד עם זאת עיינו בתשריט שצורף לדו"ח מר שרעבי בה צין מפורשות את א.צ. 224174 ששטחן של 2 מכולות בקומת הגג הוא 30.54 מ"ר, כך שאין מחלוקת לעניין השטח. בדו"ח מטעמו נרשם כי באחד המבנים פורק חלק מהקירוי ואין אנו יודעים על איזה מכולה מדובר. נוסף לנ"ל, לא צוין כלל בדו"ח מי עושה שימוש במכולות או באחת מהן, האם קיים חיבור חשמל למכולות, מה הפסולת במקום והאם מסקנתו שהעוררת משתמשת במכולות כמחסן.
17. מסקנתנו לאור הממצא כי באחד מהמכולות אין כלל קירוי, שאין לאמץ את מסקנת המשיב שיש לחייב את העוררת בארנונה בגין שטחי המכולות.
18. אנו מחליטים לקבל את הערר לשנת המס 2015 בלבד. ככול שיש תיובי ארנונה עבור המכולות לשנים קודמות אלה יותרו בעינם.
19. במסגרת פרוטוקול הדיון בערר מיום 17.12.2015 העיד מר שרעבי: "לא זכור לי אם בדקתי שהיה חשמל בנכס. כמעט בוודאות שלא הייתה תאורה בנכסים שנבדקו על ידי".
20. יוער כי לעניין חיבור הנכס לחשמל, בין אם היה קיים טרם הביקורת שנערכה מטעם קלינה רותם שהגיש לוועדה תצהיר מטעם העוררת בו ציין כי ביקורתו נערכה רק בספטמבר 2015 ואז לא היה חיבור חשמל לנכס. בעוד שקודם לכן היה מבצע תיקונים במערכת החשמל. לדבריו כפי שענה לשאלות ב"כ המשיב: "הקומה ריקה וגם בלי ביקורת ניתן לומר שהקומה נטושה".
22. נציין כי גם בהעדר עדות מומחה לעניין חיבורי חשמל, העדרה של ביקורת בנכס לשנים 2013 ו-2014 ועריכתה רק בספטמבר 2015, בעוד שאין ראיה הותכת מצד חוקר המשיב כי הנכס היה מחובר לחשמל, כפי שהעיד לפנינו, אין מקום לזקוף לחובת העוררת את אי הגשת חוות הדעת בתמיכה לטענותיה ביחס למצבו של הנכס, שכן, ממקרא סעיף 330 לפקודת העיריות, לא נמצא, כי הסעיף מטיל חובה על מבקש פטור מתשלום ארנונה להגיש חוות דעת בנושא. אין צורך בהגשת חוות דעת להוכחת מצב הנכס וניתן להסתפק בתמונות המעידות על מצבו ההרוס של הנכס. ראה: עמ"נ (חי) 15324-10-15 אורי ברוק נ' עיריית חיפה (22/01/16).
23. בנסיבות הקונקרטיות שלפנינו, בשים לב למראה התמונות שהוגשו לעיוננו, אנו קובעים כי הנכס נשוא הערר עומד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שמזכה את מחזיקיו בפטור מתשלום ארנונה בגינו.
24. בטרם סיום נעיר, כי טענת ב"כ המשיב בסעיפים 31-34 לסיכומיו, כי בנכס נמצאים 'חפצים' אף אם הם חסרי ערך כלכלי, לא שכנעה אותנו כי הימצאות החפצים, לדעתנו 'פסולת' מוכיחה כי בנכס יושבים ועושים שימוש.

25. למנוע אי הבנות מצד מי מהצדדים נסכם כך :

א. נכסים מספר 224164 ו-224159 יקבלו פטור החל מיום 16.6.2013 על פי תנאי סעיף הפטור, 330 לפקודת העיריות.

ב. נכסים אלה לא יהיו פטורים מארנונה מתחילת שנת המס 2013 ועד ליום 15.6.2013

ג. נכס מספר 224174 [מכולות שעל גג הבניין] יקבלו פטור החל מתחילת שנת המס 2015 ויחויב ככול שהיה מחויב- עד למועד הנ"ל.

#### סוף דבר

בכפוף לאמור בסעיף 25 לעיל הערר מתקבל.

בנסיבות העניין לא חייבנו את העוררת בהוצאות המשיב.

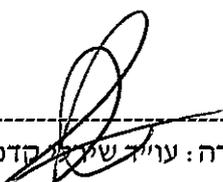
ניתן היום, 2 ביוני 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

  
-----  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

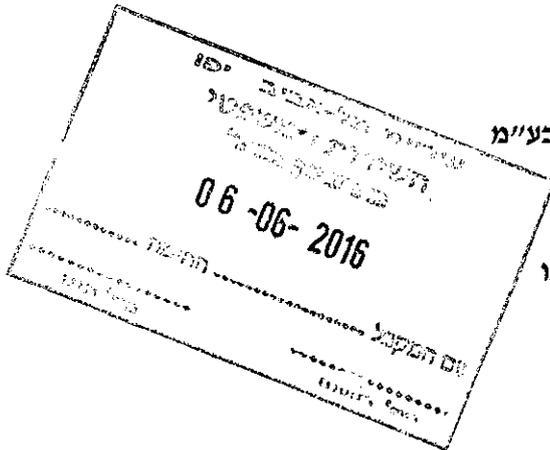
קלדנית: ענת לוי

  
-----  
חברה: עו"ד שיקי קדם

  
-----  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

**בפני חברי ועדת הערר:**

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



העוררת: חשבשבת ייצור (1988) בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

1. עניינו של הערר דנו הם חיובי ארנונה בגין הנכסים המוחזקים ע"י העוררת ברח' בית הלל 3 ו-5 בת"א, נכס אחד בשטח של 1,165 מ"ר, ונכס שני בשטח של 1,310 מ"ר. הנכסים סווגו ע"י המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שרותים ומסחרי". העוררת טוענת שיש לסווגם בסיווג "בתי תוכנה".

**החלטה קודמת, והגשת ערעור**

2. בתאריך 6.1.15 ניתנה על ידינו בערר שבנדון החלטה קודמת הדוחה את הערר בנימוק שהעוררת לא הוכיחה כנדרש שעיקר פעילותה היא פעילות ייצורית של ייצור תוכנה, לא מן הבחינה המהותית ולא מן הבחינה הכמותית.

3. העוררת הגישה ערעור על החלטה זו לביהמ"ש המחוזי בת"א בשנתו כבית משפט לעניינים מינהליים (עמ"נ 58654-02-15 חשבשבת (ייצור) (1988) בע"מ נ. עיריית ת"א-יפו).

**החזרת הדיון בערר לועדה**

4. בדיון שהתקיים בערעור המליץ ביהמ"ש להשיב את התיק לועדת הערר על מנת: "לאפשר למערערת להציג בפני ועדת הערר את מלוא הנתונים הכספיים, על מנת שתשקול אם יש מקום לקיים את החלטתה הקודמת או לשנות ממנה". הצדדים הסכימו להמלצת ביהמ"ש, ולכן ניתן פס"ד לפיו: "הדיון יוחזר לועדת הערר על מנת שתוכל לשקול את כל הנתונים הכספיים שהמערערת תביא בפניה".

5. בעקבות פסה"ד פנתה העוררת לועדה בבקשה לקצוב לה זמן להגשת ראיות משלימות, תוך ציון שהיא זקוקה לשם כך לפרק זמן של 45 יום. עוד ביקשה העוררת לקבוע מועד לשמיעת העדויות המשלימות ולחקירת העדים.

6. בעקבות כך הגישה העוררת בקשה "למתן צו איסור פרסום והגבלת שימוש בנתונים לפי סעיף 23 לחוק עוולות מסחריות תשנ"ט – 1999", בה התבקשנו כי חוות הדעת שתוגש מטעמה ע"י רו"ח עמי עמנואלי תוגש במעטפה חתומה והפרטים מחוות הדעת המתייחסים למחזור ההכנסות השנתי שלה, חלוקת מרכיבי מחזור ההכנסות ומס' רוכשי המנוי לעדכוני תוכנה – יהיו אסורים לפרסום לציבור בכל דרך, ומלבד לידיעת הועדה הם יובאו לידיעת מנהל הארנונה, עורכת הדין המייצגת אותו בערר וראש המחלקה המשפטית בעיריית ת"א-יפו בלבד".

בקשה זו של העוררת נענתה על ידינו בחיוב.

יוער כי בעקבות צו איסור הפרסום, בהחלטתנו דנן נמנע מלציין את הנתונים האסורים עפ"י צו איסור הפרסום.

7. העוררת הגישה לוועדה חוות דעת של רו"ח עימנואלי המשמש עפ"י הצהרתו רואה חשבון של חברת חשבשבת.

לחות הדעת צורפו 3 נספחים:

האחד שכותרתו "שיפורים במהדורת חשבשבת 2013A-ERP"

השני שכותרתו "שיפורים במהדורה 2015"

והשלישי אישור רשות המיסים מיום 14.10.13 לפיו "תוכנת חשבשבת בחלונות מהדורה 2010, נרשמה בהתאם לנספח ה' שבסעיף 36 להוראת מס הכנסה (ניהול פנקסי חשבונות) התשל"ג-1973, כתוכנה לניהול מערכת חשבונות ממוחשבת".

לחות הדעת לא צורפו דוחות כספיים כלשהם.

8. הדוחות הכספיים לא צורפו על אף החסיון שניתן לעוררת. משנשאל רואה החשבון לסיבה לכך הוא השיב: "זה היה משיקולים של פרטיות".

בתשובה לשאלה אחרת, האם יש בידיו אסמכתאות לחישוב שעשה ביחס למקור ההכנסות והבחנה בין שירות למכירות, השיב העד כי לא חשב שזה חשוב להביא דוגמאות.

#### דיון ומסקנות

9. התנהלות זו של העוררת תמוהה ביותר, ועומדת בסתירה למטרה של החזרת הערר לדיון בפנינו, כפי שהוגדרה בפסה"ד של ביהמ"ש שדן בערעור, והיא "לאפשר למערערת להציג בפני ועדת הערר את מלוא הנתונים כספיים מהם ניתן יהיה ללמוד מהו עיקר עיסוקה של העוררת. ביהמ"ש קבע בפסה"ד כי:

"נדרש שילוב של השניים – נתונים כספיים ואישור של רואה חשבון". בתירת העוררת שלא להגיש דוחות כספיים, תמוהה עוד יותר נוכח העובדה שלבקשת העוררת הוטל כאמור חסיון על הנתונים שיוגשו על ידה.

10. לא רק זו אף זו, בהחלטה שניתנה על ידינו בערר דנן ביום 6.1.15 קבענו מפרשות: "העוררת לא הוכיחה כי עיקר הכנסותיה נובעות מייצור תוכנה. לעניין זה המציאה העוררת רק אישור של רואה החשבון שלה. היא לא הציגה דוחות כספיים שיכולים היו להוכיח את טענתה שעיקר הכנסותיה נובעות מייצור תוכנה. אישור רו"ח אינו יכול לבוא במקום הצגת דוחות כספיים ואינו יכול ללמד על הרכב הכנסותיה של העוררת. בפס"ד פורמלי שהוזכר לעיל קבע ביהמ"ש בעניין זה: "לעניין זה יש לציין כי העוררת לא הציגה לפני ועדת הערר את דוחותיה הכספיים שיכולים היו לאשש את טענתה, כי עיקר הכנסותיה נובעות מפיתוח תוכנה, ותחת האמור הסתפקה בהצגת אישור לקוני מאת רואה החשבון שלה...". בנסיבות אלה הובהר לעוררת כי על מנת להוכיח את טענותיה עליה להציג גם דוחות כספיים.

11. בסיכומיה טענה העוררת כי רו"ח עימנואלי היה מצוייד בעת חקירתו במסמכי המקור – דוחות כספיים ומאזני בוחן, אך לא נשאל בחקירה אם אלה מצויים בידי. הטענה תמוהה ביותר. ראשית לכול, המסמכים לא צורפו לחוות הדעת ולא הוגשו כראיה. שנית, העד נשאל מדוע לא צורפו הדוחות הכספיים, והאם יש בידי אסמכתאות. כפי שצוטט לעיל מהפרוטוקול הוא השיב שעשה זאת מטעמי פרטיות והוא לא חשב שזה חשוב. דומה שאין להוסיף על תשובותיו המתחמקות.

12. את הימנעותה של העוררת מלהציג את הדוחות הכספיים אין אלא לפרש כהימנעות צד מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ללא הסבר סביר, וניתן להסיק מכך שאילו הובאה הראיה, הייתה פועלת לרעתה. (ראה בעניין זה סעיפים 19, 20 של החלטתנו המקורית מיום 6.1.15 בערר דנן).

13. על ההלכה המשפטית החלה בעניין סיווגו של נכס בסיווג "בית תוכנה" הרחבנו את הדיבור בהחלטתנו המקורית בערר דנן בסעיפים 4-14, אנו מפנים לסעיפים אלה של החלטתנו המקורית, וקובעים כי יש לראותם כחלק בלתי נפרד גם מהחלטה זו. מהפסיקה עולה כי לצורך סיווג נכס כבית תוכנה נדרש שיתקיימו בו: "בעיקר" "פעילות ייצורית" של "תוכנה". המונח "בעיקר" מכוון הן למבחן "מהותי" והן למבחן "כמותי".

14. עלינו לבחון עתה שוב, נוכח הנתונים הנוספים, חוות הדעת והעדויות החדשות שהובאו בפנינו, האם העוררת עומדת במבחנים שנקבעו בפסיקה להגדרת נכס כ"בית תוכנה", אם לאו. נקדים כבר עתה ונאמר שגם נוכח הנתונים הנוספים שהוגשו לנו לא שוכנענו שעיקר פעילותה של העוררת הן עפ"י המבחן "המהותי" והן עפ"י המבחן "הכמותי", היא פעילות של ייצור

תוכנה, ולפיכך אנו סבורים שאין מקום לשנות את החלטתנו הקודמת. כפי שסברנו בהחלטתנו הקודמת אנו סבורים גם עתה שיש לדחות את הערר.

15. באשר "למבחן המהותי", מבססת העוררת את טענותיה בעיקר על עדותו של מנכ"ל החברה שהעיד בפנינו רק בגילגולו הקודם של הערר דנן. כפי שקבענו בהחלטה הקודמת לא שוכנענו מעדות זו שהעוררת עומדת במבחן המהותי הדרוש לשם סיווגה בסיווג "בית תוכנה", ואיננו נדרשים עתה לבחון שוב את אותה עדות, ואנו מפנים בעניין זה להחלטתנו מיום 6.1.15.

16. רו"ח עמנואלי שהעיד כאמור בפנינו בגלגולו הנוכחי של הערר, העיד באשר למבחן המהותי. "בהתייחס לעמוד 4 בחוות דעתי, המודלים שמפורטים שם כבר פותחו בעבר. הנושא של בית תוכנה, אתה מייצר אותו במועד מסויים וכל שנה מעדכן אותו. המודל שאני משתמש בו היום לא דומה למודל שפתחתי לפני 20 שנה". ועוד: "לשאלתך אם אנחנו מפתחים תוכנות חדשות, אני משיב שכל דבר הוא חדש. זה שהשם אותו שם והשימוש אותו שימוש אבל זו אותה המטרה. הנספחים שצרפתי הם דוגמאות לעדכונים של התוכנה עצמה. התוכנה מתחדשת כל שנה".

17. לאחר מכן הסביר העד שהעדכונים נעשים בעקבות שני ארועים. שינויים בחקיקה או דרישות ושינויים שהלקוחות מבקשים.

18. העד הוסיף כי מחיר התוכנה המשווקת ללקוחות כולל גם את מחיר התוכנה וגם את מחיר התמיכה הטכנית לחצי השנה הראשונה. לאחר מכן מוכרת העוררת ללקוח מנוי שנתי לעדכוני התוכנה. העוררת גם מפעילה כיתות לימוד להדרכה בהפעלת התוכנה, אך לטענתו הם בעלות שולית מאחר שאנשים כבר מכירים את התוכנה הזאת.

19. מהעדות עולה כי העוררת עובדת על פלטפורמה קיימת עליה היא מבצעת התאמות ושידרוגים. עפ"י המודל העיסקי של העוררת, היא מעניקה שירותים מתמשכים ללקוחותיה, שרותי שידרוג ושירותי תמיכה כמו גם מתן הדרכות לשימוש בתוכנה. פעילות זו דומה במהותה לשירות הניתן על בסיס תוכנה קיימת, שפותחה זה מכבר, וגם אם מתקיים בנכס תהליך של שידרוג והוספת יישומים על גבי אותה פלטפורמה קיימת, אין בו כדי להיכנס לגדרו של סעיף 3.3.3 של צו הארנונה הדרוש כי "עיקר" הפעילות תהיה של ייצור "תוכנה".

20. כאן כמו בפס"ד ווב סנס, טווליסט, ופורמלי, שהוזכרו בהחלטתנו הקודמת, למרות שהמערער עוסקת בפיתוח תוכנה, עיקר פעילותה היא עיסקית, תוך מתן שירות ותוספות טכניות רציפות ומתמשכות ללקוחותיה.

21. העוררת גם לא הצליחה להוכיח שהיא עומדת בדרישות "המבחן הכמותי".

על מספר העובדים בחברה העיד רו"ח עמנואלי:

"בחברה יש כ- 40 עובדי פיתוח בלבד מתוך סך הכל כ- 100 עובדים שנמצאים בת"א".  
דהיינו רוב עובדי החברה אינם עוסקים בפיתוח אלא בעיקר בתחום התמיכה, השיווק,  
המכירות וההדרכות. לכך מצטרפת העובדה שלא נסתרה טענת המשיב, כי עיקר שטח  
הנכסים אינו משמש לייצור (ראה סעיף 24 להחלטתנו הקודמת).

22. לעניין היקף הפעילות העד ערך תחשיב לפיו לטענתו עלות השירות מהווה רק 10% ממחיר  
המנוי השנתי לעדכוני התוכנה. מכך מבקש העד להסיק כי ברכישת המנוי השנתי רוכש הלקוח  
את עדכוני התוכנה כמוצר נלווה.

איננו סבורים כי יש בתחשיב זה כדי להועיל לעוררת. ראשית התחשיב שהוצג אינו מגובה  
במסמכים כלשהם (בעניין זה ראה את האמור לעיל בעניין ההלכה על צד הנמנע מהצגת  
ראיה).

מלבד זאת העד מבקש להשוות בין עלות השירות לבין מתיר המנוי. אין ספק כי אין זהות בין  
שני מונחים אלה, באשר אין ספק כי המונח "מתיר" כולל בחובו לכל הפחות "עלות" בתוספת  
"רווח".

בנוסף, מהעדויות עולה שלא ניתן לבצע הפרדה בין התשלום בגין רשיון השימוש במנוי, לבין  
התשלום בגין השירות והתמיכה. לפיכך לא שוכנענו כי ניתן להסיק מטענות אלה לגבי השאלה  
מה עיקר הפעילות בנכס.

23. העד הצהיר עוד כי שיעור התשלומים שהתקבלו עבור התמיכה הטכנית שניתנה על ידי  
החברה למשתמשי תוכנת חשבשבת שלא רכשו מנוי לעדכוני תוכנה, מכלל מחזור הכנסותיה,  
הוא נמוך ביותר. אולם במקום אחר הוא מצהיר כי משתמשים בודדים בלבד נמנעים מלרכוש  
את המנוי לעדכוני התוכנה. עולה מכך, כי לא ניתן ללמד מהיחס בין שיעור התשלומים  
שהתקבלו עבור התמיכה הטכנית ממי שלא רכשו מנוי לעדכוני תוכנה, וכי מרבית התשלומים  
בגין התמיכה בתוכנה, גלומים בתשלום עבור המנוי השנתי.

24. העד הצהיר וגם העיד על היקף מחזור המכירות של העוררת ועל היקף מחזור המכירות של  
תוכנת חשבשבת לרוכשים חדשים. מפאת צו איסור הפרסום שגזרנו על עצמנו אין אנו  
מציינים מהם היקפים אלה, אולם ניתן לומר כי מהנתונים עולה שמחזור המכירות של  
התוכנה מהווה רק שיעור קטן מתוך סה"כ מחזור המכירות.

25. העוררת טענה עוד כי לפי תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות  
המקומיות) תשס"ז-2007, זכאים בתי תוכנה לתעריף ארנונה זהה לתעריף הארנונה של  
תעשייה עפ"י תק' 1 לתקנות, המגדירה תעשייה "לרבות בתי תוכנה".

לטענתה צו הארנונה של עיריית ת"א הוסיף תנאי נוסף לסיווג זה שלא קיים בתקנות  
ההסדרים, והוא "בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי בייצור תוכנה".

העוררת טוענת כי פרשנות המשיב לפיה מדובר בתנאי המצמצם את הגדרתו של "בית תוכנה"  
לכך שבנכס מבוצעת בעיקר פעילות של ייצור תוכנה, היא פרשנות שגויה.

לטענתה זו של העוררת אין אחיזה בדין. מפסה"ד שהוזכרו לעיל ובהחלטתנו הקודמת עולה, כי כאשר מדובר בתנאים מפורשים בצו הארנונה וצו זה עומד בתוקפו, יש לעמוד בהם כדי לזכות בסיווג הרלבנטי, ולענייננו עסקינן בסיווג של "בית תוכנה".

בתי המשפט אף הרחיבו ופרשו את ההגדרה "שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה" – כפי שכבר חזרנו ופרטנו לעיל. (ראה לעניין זה פס"ד בעניין פורמלי, ווב סנס, טרווליסט ואלעד מערכות בע"מ)

## סוף דבר

26. מכל המקובץ אנו חוזרים על החלטתנו הקודמת וקובעים כי על אף שבנכסים דנן מבוצעת פעילות של פיתוח וייצור תוכנה, העוררת לא הוכיחה כנדרש שעיקר פעילותה היא פעילות ייצורית של ייצור תוכנה, לא מן הבחינה המהותית ולא מן הבחינה הכמותית.

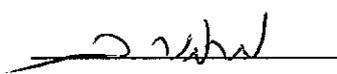
27. בנסיבות העניין נוכח דרך ניהול ההליך הנוסף ע"י העוררת, שנעשה ללא הצגת ראיות ודוחות כספיים כפי שהיה עליה לעשות כמתחייב מפסה"ד שניתן בהסכמה בתיק הערעור, אנו מחייבים את העוררת לשלם למשיב הוצאות בסך 2,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 

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

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

  
חברה: עו"ד קדם טירלי  
קלדנית: ענת לוי

  
חבר: רו"ח רונית מרמור

  
יו"ר: עו"ד אורה קניון

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר : עו"ד אורה קניון  
חברה : עו"ד קדם שירלי  
חבר : ד"ר רותית מרמור

העורר: אורנשטיין סרגיו

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' ארלוזורוב 84 ת"א, והוא חוייב בארנונה בגין 114 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
2. העורר טוען שחלה טעות במדידת שטח הנכס, וכי שטחו הוא 111 מ"ר ולא 114 מ"ר. המחלוקת בין הצדדים מקורה במחסן בשטח של 3 מ"ר שלטענת העורר אין לחייבו בארנונה בגינו. העורר מודה שהשטח נשוא הערר הוא בשימוש כמחסן לחומרי וכלי ניקוי. אולם לטענתו אין לחייבו בארנונה בגין המחסן בנימוק שהכניסה למחסן היא חיצונית ולא מתוך הנכס עצמו, ובגלל שגובה המחסן הוא לטענתו 1.20 מ' בלבד.
3. המשיב טוען שגובהו של המחסן לא נמדד, וכי הטענה המתייחסת לגובהו של המחסן הועלתה ע"י העורר לראשונה בעת הדיון שהתקיים בפנינו ביום 15.3.16, ולכן מדובר בהרחבת חזית אסורה. לגופו של עניין טוען המשיב, כי צו הארנונה אינו מתייחס לגובהו של נכס, אלא במקרה של יציע, שאין זה המקרה שלפנינו. לטענת המשיב עפ"י צו הארנונה, יש לכלול בשטח הבניין לצרכי ארנונה את כל השטח שבתוך יחידת הבניין. בעת הביקורת שנערכה במקום נמצא כי הנכס שבמחלוקת אינו מחויב בארנונה, על אף שהוא נמצא בתוך יחידת הבניין והוא בשימוש העורר, לכן הוא בר חיוב בארנונה. חיוב השטח בארנונה נעשה מיום שהעורר מחזיק בכל השטח, דהיינו מיום 1.7.15.

**דיון ומסקנות**

4. טענת העורר כי אין לחייב אותו בתשלום ארנונה בגין המחסן בשל גובהו שהוא לטענתו 1.20 מ', הועלתה לראשונה בעת הדיון שהתקיים בפנינו ביום 15.3.16 והוא מהווה לכן הרחבת חזית אסורה. כבר מטעם זה דין הטענה להידחות.

5. לגופו של עניין, סעיף 1.3.1 ב לצו הארנונה קובע כדלהלן: "בשטח בניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה".

6. מנוסח צו הארנונה עולה כי כל השטח שבתוך יחידת הבניין הוא חלק בלתי נפרד מהבניין והוא בר חיוב בארנונה, יהיה גובהו אשר יהיה. גובה שטח של נכס הוא רלוונטי לחיוב בארנונה רק כאשר מדובר בשטחי יציע או גלריה, אין זה המקרה דנן.

7. אין מחלוקת כי השטח שבמחלוקת נמצא בחזקת העורר והוא אף עושה בו שימוש כמחסן לחומרי ניקוי וכלי ניקוי.

8. מהאמור לעיל עולה כי חיובו של העורר בתשלום ארנונה בגין המחסן, נעשה כדין.

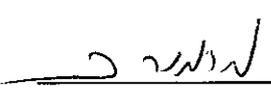
לפיכך אנו מורים על דחיית הערר.

כל צד יישא בהוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום Stadig

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

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

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

קלדנית: ענת לוי

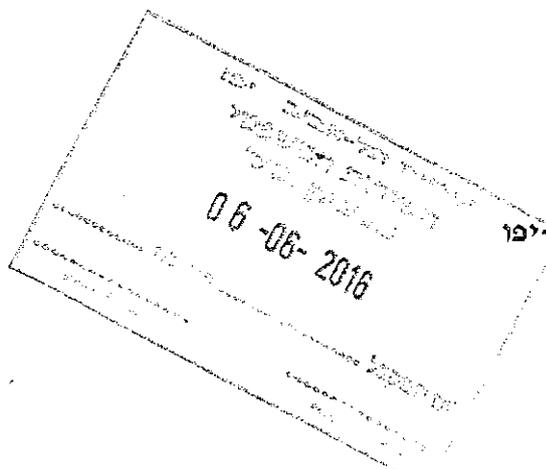
**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העוררת: חבלצקי בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו



**החלטה**

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' אליזבת ברגר 13 ת"א. שטח הנכס המחויב בארנונה הוא כ- 940 מ"ר, 650 מ"ר ממנו מסווג בסיווג מלאכה ו- 288 מ"ר ממנו מסווג בסיווג מסחר.

2. המחלוקת בין הצדדים נסבה על שטחו של הנכס המחויב בארנונה וסיווג חלקים ממנו. העוררת טוענת כי הנכס משמש כמפעל לייצור רהיטים, והיא חולקת על סיווגו של הנכס, ועל חיובה בגין שטחים מסוימים שלטענתה אין לחייב בגינם בארנונה, בשל היותם שטחים המשמשים מחזיקים אחרים, ושטחים שאינם ברי חיוב בארנונה. ביום 27.10.15 אוחדו לבקשת הצדדים, העררים שבכותרת.

**טענות העוררת**

3. **סיווג הנכס:**

בכל אחד מהעררים העלתה העוררת טענות שונות באשר לסיווגו של הנכס.

(1) בערר לשנת 2014 ערעה העוררת רק על סיווג שטחים בסך כולל של כ- 20 מ"ר המשמשים לטענתה את בית המלאכה, ובכללם שטח של 10.29 מ"ר משמש את מתכנן הרהיטים שהוא גם מנהל הייצור, והיתרה של כ-10 מ"ר מהשטח משמשים לשירותים וחדר האוכל של פועלי הייצור. לכן לטענתה יש לסווג שטחים אלה בסיווג "מלאכה".

(2) בערר לשנת 2015 ערעה העוררת בנוסף לאמור לעיל גם על סיווג שטח של 288 מ"ר, בטענה כי ההפרדה שעשה המשיב בסווגו שטח של 288 מ"ר משטח הנכס בסיווג "משרדים שירותים ומסחר" היא הפרדה מלאכותית, ונוגדת את הלכת "ילך הטפל אחר העיקר", ולכן יש לסווג את הנכס כולו בסיווג "מלאכה", למצער החל משנת 2015.

#### 4. שטחים:

בשני העררים טענה העוררת כי היא מחויבת בארנונה בגין שטחים מסוימים שאין לחייבה בגינם:

(1) לטענת העוררת שטח סככה המחויבת ב- 14.65 מ"ר אינו בחזקתה אלא בחזקת מוסד סמוך שהציב בשטח הסככה גרוטאת מכונית, המשמשת אותו לאחסנת חלפים או "גי'אנק".

(2) שטח קומפרסור בגודל 2.27 מ"ר אינו בר חיוב בהיותו מכונה. חלקו מקורה, ואינו עולה בגובהו על 1 מ'.

(3) שטח סילו בגודל 14.47 מ"ר, שהוא מתקן ממגורה, המשמש לאיחסון נסורת ודומה במהותו למתקן אשפה, אין לחייב בחיוב מבנה, ומכל מקום שטחו אינו עולה על 9 מ"ר.

#### טענות המשיב

#### 5. סיווג הנכס:

(1) הערר לשנת 2014: השטח של 10.29 מ"ר הוא שטח המשרד של מתכנן הרהיטים. מדובר בעבודה משרדית של תכנון רהיטים. העוררת לא הוכיחה שמתקיימת במקום פעילות המצדיקה סיווג "תעשייה ומלאכה", ועפ"י הפסיקה ייצור רעיוני לרבות עבודת שרטוט אינו נחשב לייצור המצדיק סיווג נכס כ"תעשייה ומלאכה".

(2) הערר לשנת 2015: מביקורת שנערכה בנכס ביום 1.6.14 הוברר שהנכס משמש בחלקו לצרכי "תעשייה ומלאכה" (650 מ"ר) ובחלקו לצרכי "מסחר" (288 מ"ר), ולכן סווג כל חלק ממנו לפי השימוש הנעשה בו בפועל. מדובר במתקן רב תכליתי, פיצול הנכס נעשה באופן המשקף את השימוש בפועל הנעשה בו. לא מדובר בשטחים המהווים נתחים קטנים וטפלים למהות העיקרית אלא בשטח גדול המצדיק סיווג נפרד. השטח של 288 מ"ר לא עומד במבחני הפסיקה לצורך סיווג נכס כ"תעשייה ומלאכה".

#### 6. שטחים:

(1) לגבי הסככה בשטח 14.65 מ"ר: במהלך הביקורת נמסר לנציג המשיב כי הסככה נמצאת בשימושה של העוררת, וגם העד מטעמה העיד שהסככה שלו.

עצם הנמצאות מכונית תחת הסככה אינה מונעת את השימוש, שהעוררת עושה בה שהוא מניעת כניסת גשם לתצוגה. ככל שיש לעוררת טענות כלפי השימוש הנעשה בסככה ע"י אחרים – עליה להפנות טענות אלה כלפיהם.

(2) הקומפרסור: הוא בבחינת מתקן שנבנה. העוררת מפיקה מהשטח תועלת כלכלית. העד מטעמה העיד שהם משתמשים בקומפרסור כל הזמן. עפ"י צו הארנונה מחויבים בדומה לכך שנאים, ממגורות, מחסנים, ומתקן לטיהור מים. חיוב שטח בארנונה לא נעשה על סמך היכולת של אדם להיכנס או לעמוד בשטח זה, אלא עפ"י השימוש בו.

(3) שטח הסילו כמו שטח הקומפרסור, הוא בבחינה מתקן שהעוררת עושה בו שימוש ומפיקה ממנו תועלת כלכלית. העוררת לא הוכיחה כי שטחו הוא 9 מ"ר בלבד ולא 14.47 כטענת המשיב.

#### דיון ומסקנות

7. סעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה קובע כי: "הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמיקומו ותשולם בידי המחזיק בנכס".

#### 8. סיווג לשנת 2014

##### החדר בשטח 10.29 מ"ר

(1) עד העוררת אלי הבלצקי העיד, שמדובר בעסק משפחתי קטן. הוא עצמו משמש כמנכ"ל החברה, ויושב באולם התצוגה, ואחיו שהוא גם שותפו, הוא מנהל הייצור, ויושב בחדר ששטחו 10.29 מ"ר ושם גם נעשות כל תוכניות הייצור. בנוסף ישנם 3 פועלי ייצור. המכירות ללקוחות מבוצעות עפ"י עדותו באולם התצוגה. בחדר של אחיו "לא נעים לשבת". הוא הוסיף שהחדר מופרד לחלוטין מאולם התצוגה. עדותו של העד לא נסתרה ע"י העד מטעמו של המשיב, וכאשר הוא נשאל למנה משמש החדר, הוא השיב שאינו יכול לומר. יחד עם זאת הוא העיד שמדובר ביחידה נפרדת מאולם התצוגה, וכך גם עולה מהתשריט שצורף לחוות דעתו. מעדויות הצדדים והראיות שהוצגו בפנינו שוכנענו כי הפעילות המבוצעת בחדר הינה חלק אינטגרלי ממערך הייצור. כמו העוררת אף אנו סבורים, כי מפעל לייצור רהיטים ובוודאי מפעל כגודלו של הנכס דגן, נדרש למנהל שינהל את הייצור, ואנו סבורים כי יש לסווג את חדרו של מנהל הייצור כחלק בלתי נפרד מהמפעל ומשרשרת הייצור. לפיכך אנו סבורים כי יש לסווג חלק זה בסיווג "מלאכה".

(2) שטחי השרותים והמטבחון

העד אלי הבלצקי העיד:

"אני ואחי משתמשים בשירותים ובמטבחון. הלקוחות משתמשים רק בשירותים. במטבחון ובשירותים משתמשים גם שלושת העובדים הנוספים שלנו".  
עדותו של העד לא נסתרה.

טענת המשיב בסיכומיו על שאין זה הגיוני שבמפעל ששטחו 650 מ"ר לא יהיו שירותים אחרים מאלה, נטענה בעלמא ללא כל תשתית ראייתית. העד מטעמו של המשיב לא העיד כל כך, והתשריט שצורף לתוות דעתו של העד מטעם המשיב תומך בעדות עד העוררת, לפיה אלו הם השרותים והמטבחון היחידים בכל הנכס.  
יוער כי גם המשיב סבר ככל הנראה שהשירותים והמטבחון משרתים את בית המלאכה, מאחר שבתשובתו להשגה מיום 10.6.14, הוא השיב לעוררת כי מיום 12.5.14 שטחי השרותים והמטבחון חולקו באופן יחסי בין שטח המסחר לשטח המלאכה.

(3) גודלם של השטחים שבמחלוקת שתוארו לעיל הוא כ- 20 מ"ר בלבד, והם מהווים טפל לשטח של 650 מ"ר שסווג ע"י המשיב כ"מלאכה".  
לפיכך אנו סבורים כי הן עפ"י מהות השימוש והן לפי הלכת "הולך הטפל אחר העיקר" יש לסווג את השטחים האלה בסיווג "מלאכה".

9. סיווג לשנת 2015

כאמור, בערר לשנה זו ערערה העוררת בנוסף גם על כך כי שטח של 288 מ"ר סווג בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים.

(1) העוררת אינה מכחישה את השימושים השונים הנעשים בנכס ובכלל זאת את השימוש השונה הנעשה ב- 288 מ"ר ממנו הכולל אולם תצוגה גדול.

אין ספק כי השימוש בחלק זה של הנכס אינו עומד במבחני הפסיקה לצורך סיווג נכס כמלאכה ותעשייה ובכלל זאת: מבחן "יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", מבחן "טיבו של ההליך העסקי", מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", מבחן "השבחת הנכס" ומבחן "על דרך ההנגדה".

שוכנענו כי שטח זה משמש כאולם תצוגה לרהיטים המיוצרים ע"י העוררת בחלקו האחר של הנכס ששטחו 650 מ"ר. שימוש של אולם תצוגה הוא שימוש מסחרי שירותי. מדובר בפעילות מסחרית לכל דבר שבמסגרתה מפעילה העוררת עסק המספק שירותים ללקוחות, ואין הוא יכול להיכלל בסיווג מלאכה ותעשייה, ויש לסווגו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

(2) עוד אין מחלוקת בין הצדדים ששני חלקי הנכס מופרדים ע"י מחיצה.  
מחיצה זו מפרידה בין איזור הייצור (בשטח 650 מ"ר) לבין איזור התצוגה והממכר (בשטח 288 מ"ר).

הפעילות בכל אחד מחלקים אלה שונה ומופרדת גם באופן פיזי לפעילות מסחרית – שירותית מחד, ופעילות ייצורית מאידך.

בנסיבות אלה אין מניעה לפיצול סיווגו של הנכס ויישום הלכת "נכס רב תכליתי", המאפשרת לפצל את הסיווג לצורך תשלום ארנונה על פי חלקיו השונים, כך שעל כל חלק ממנו תוטל ארנונה המתאימה לאופי הפעילות הנפרדת המתבצעת בו.

ההלכה בעניין פיצול נכס רב תכליתי בענייני ארנונה קובעת כי יש לסווג נכס בהתאם לשימוש הנעשה בו.

בע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה ואח' נ. עיריית ראשון לציון נקבע:

"השימוש הוא אחד המבחנים לסיווגו של נכס. כאשר מדובר ב"מותקן רב-תכליתי" בעל שימושים מגוונים שניתן להפריד בין מתקניו השונים, יעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד".

(3) העוררת טוענת שיש לפעול לפי ההלכה שהטפל הולך אחר העיקר, ומטעם זה אין לפצל את סיווגו של הנכס, ויש לסווג גם את שטח התצוגה כמו את שטח ייצור הרהיטים, בסיווג "מלאכה ותעשייה".

איננו סבורים כך. אין מדובר בשטח טפל, אלא בשטח של 288 מ"ר, המהווה כ- 1/3 מכלל שטח הנכס, ואיננו סבורים כי לכך כוונה הלכת הולך הטפל אחר העיקר.

(4) המסקנה מהאמור לעיל היא שסיווגו של הנכס כנכס רב תכליתי בשנת 2015, נעשתה כדין.

## 10. שטחים

(1) שטח הקומפרסור – 2.27 מ"ר.

כפי שיובהר להלן, טענת העוררת כי אין לחייבה בגין השטח בו מצוי הקומפרסור דינה להידחות.

אין מחלוקת כי העוררת משתמשת בקומפרסור, כפי שהעיד העד מטעמה: "אנחנו משתמשים כל הזמן בקומפרסור, בלי זה אין ייצור".

בנוסף, חיוב שטח בארנונה נקבע לפי השימוש הנעשה בו, ולא על סמך היכולת של אדם להיכנס או לעמוד בנכס (למעט "שטח יציע" עפ"י סעיף 1.3.1 י"א לצו הארנונה).

ביהמ"ש הרחיבו את המונח "מבנה" וכללו בו גם מותקני קבע בנויים.

בע"ש 96,682/87 טית בית בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית פתח-תקוה, נדון ערעור על החלטת ועדת ערר בקשר למהותם של סילו ומנגורות. ביהמ"ש פסק כי אלו הם מבני קבע בנויים ויש לכלול אותם בהגדרת "בניין".

(ראה גם בג"צ 764/88, 1437/90, 1985 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ. עיריית קרית אתא). בדומה לכך גם בספרם של הנריך רוסטוביץ ואח' ארנונה עירונית מהדורה חמישית בעמ' 322 נאמר:

"נראה, שפסקי הדין שפרשו את המונח "בניין" לצורך ארנונה יישמו את מבחן השכל הישר וההיגיון הפשוט בדרכים שונות. הואיל ובדיני מיסוי עסקי, ראוי לדעתנו להיעזר גם במבחן הכלכלי להגדרת בניין, ובהתאם לכך, ניתן לומר, כי בניין הוא כל מבנה, אשר מופקת ממנו תועלת כלכלית או שבמצבו הפיזי ניתן להפיק ממנו תועלת כלכלית לבעלים או למחזיק".

## (2) שטח הסילו

כל האמור לעיל לגבי שטח הקומפרסור, נכון גם לגבי שטח הסילו. לא רק זו אלא שסעיף 3.3.16 לצו הארנונה מתייחס במפורש לסילו (ממגורה) וקובע: "בניין המשמש כממגורה (סילו) או מיכל לאחסון דלק, גז וכו' יחויב...". לעניין שטח הסילו טוען המשיב כי שטחו הוא 14.47 מר' ואילו העוררת טוענת כי שטחו הוא 9 מר' בלבד. אולם העוררת לא הציגה בפנינו כל ראיה, מדידה או תשריט מדידה התומכים בגרסתה. בסיבות אלה תעמוד למשיב חזקת התקינות המנהלית הקבועה בסעיף 318 לפקודת העיריות (נוסח חדש), כאשר הנתון שהוצג על ידו נתמך בתשריט מטעמו.

## (3) שטח הסככה (14.65 מ"ר)

העוררת מאשרת שעסקינן בסככה השייכת לה, ואשר נועדה למנוע כניסת גשם לתצוגה שבנכס. עפ"י עדותו של מר תבלצקי: "השכן שלי שהוא בעל מוסך שאנחנו לא רוצים לריב איתו, העמיד שם מכונית מפונצ'רת שהפכה להיות מחסן לחלקי חילוף". סעיף 3.1 ב' לצו הארנונה קובע: "בשטח הבניין נכלל כל השטח שביחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה". בענייננו מדובר בסככה שמהווה המשך ישיר לנכס של העוררת, והיא משמשת את העוררת כדי למנוע כניסה של גשם לתוך הנכס. ככל שיש לעוררת טענות כלפי שימוש הנעשה בסככה ע"י השכן, עליה להפנות טענות אלה לשכן. עסקינן ביחסים בין העוררת לבין השכן, שהמשיב אינו צד לו. עולה מכך שהעוררת חויבה כדין בגין הסככה.

11. מכל המקובץ אנו קובעים כדלהלן:

(1) אנו מקבלים את החלק בשני העררים המתייחס לסיווג השטחים של 5.45, 4.39, 10.28,

מר', וקובעים כי יש לסווג שטחים אלה בסיווג "מלאכה".

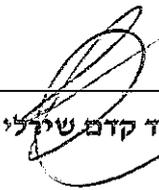
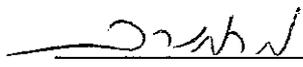
(2) אנו דוחים את כל יתר הטענות שהועלו ע"י העוררת בשני העררים.

(3) אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 5/6/16

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

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

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

קלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העוררת: ברליץ ישראל בע"מ**

**נגד**

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

1. הערר מתייחס לשנת 2015 וענינו חיובי ארנונה בגין נכס המוחזק ע"י העוררת ונמצא ברח' דרך בגין 97 ת"א, בשטח של 554 מ"ר, ומסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".  
העוררת חולקת על סיווג הנכס וטוענת כי יש לסווגו בסיווג "גני ילדים, בתי ספר, מוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית" עפ"י סעיף 3.3.24 לצו הארנונה.
2. בכתב התשובה לערר העלה המשיב טענות מקדמיות לפיהן לטענתו דין הערר להידחות על הסף.  
משמועלות טענות מקדמיות כאלה סברנו כי יש להכריע בהן תחילה. לפיכך הורינו לצדדים לסכם בכתב את טענותיהן לגבי הטענות המקדמיות שהועלו ע"י המשיב. העוררת טוענת שאין להגיש סיכומים כאמור ומבקשת לקבוע את התיק לשמיעת הוכחות.

**טענות המשיב**

3. המשיב טוען כי הערר דנן הוא גלגול רביעי בו מגיעה שאלת סיווג הנכס של העוררת לידי הכרעה. בעררים שהוגשו ע"י העוררת לשנות המס 2010 – 2008, נטענו טענות זהות לטענות שנטענו בערר דנן וועדת הערר שדנה בהם החליטה לדחותם בקובעה, על סמך האישור שהציגה העוררת לעניין חוק לקליטת חיילים משוחררים, כי משקלם של הקורסים המוכרים לעומת כלל הקורסים הנלמדים אצל העוררת בנכס, אינו תואם את דרישת סעיף 3.3.24 לצו הארנונה, וכי חיוב העוררת בדין יסודו. על החלטה זו לא הוגש ערעור.
4. המשיב הוסיף כי לגבי שנת 2013 הגישה העוררת ערר חדש שבו העלתה טענות זהות לטענותיה בעררים הקודמים. ועדת הערר שדנה בערר לשנת 2013 החליטה כי דין הערר להידחות הן על הסף מחמת קיומו של מעשה בית דין והן לגופו של עניין, בנימוק, שהיקף הקורסים המוכרים עפ"י חוק קליטת חיילים משוחררים, קטן בהרבה מכלל הקורסים וכלל פעילות העוררת בנכס, כך שלא ניתן לומר כי המוסד שמפעילה העוררת מוכר ע"י משרד החינוך כנדרש.

5. על החלטת ועדת הערר לשנת 2013 הגישה העוררת ערעור מינהלי. ביום 8.7.15 ניתן פסק דין בערעור לפיו הערעור ימחק, ובכך לטענת המשיב, התקבלה עמדתו כי האישורים שהמציאה העוררת אינם מספיקים לצורך סיווג הנכס כ"מוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית".

6. המשיב טוען כי העוררת לא הציגה בערר דן (לגבי שנת 2015) אישורים חדשים, אלא את אותן אישור שעל בסיסו נדחו ערריה לשנים קודמות. העוררת גם ציינה שבערר שהיא "שוקדת בימים אלו על קבלת המסמכים והאישורים שביקש המשיב". מכאן עולה שהערר דן הוגש בטרם עת, בטרם נתקבלו ע"י העוררת האישורים הנדרשים, וממילא שינוי סיווג עפ"י אישור שיומצא (ככל שיתקיימו יתר התנאים בצו הארנונה) יחול רק ממועד קבלתו.

7. עוד טוען המשיב כי בנסיבות העניין יש לדחות את הערר דן על הסף מחמת קיומו של מעשה בית דין, שכן העוררת מתבססת על אותן עובדות וטענות שנדחו בערריה הקודמים.

#### טענות העוררת

8. העוררת מבקשת לעיין מחדש בהחלטה להגשת הסיכומים בטענת הסף, בנימוק שטענת מעשה בית דין נטענה ע"י המשיב בניגוד להסדר דיוני בין הצדדים, שקיבל ביום 8.7.15 תוקף פסק דין בערעור שהגישה העוררת על ההחלטה בערר לשנת 2013. בערעור נדונה גם סוגיית "מעשה בית דין", ובסופו הגיעו הצדדים להסכמה בהמלצת ביהמ"ש, שקיבלה תוקף פסידי ולפיה: "...הערעור לשנת 2013 ימחק, תגיש המערערת בקשה לאורכה להגשת ערר לשנת 2014 לועדת ערר, בתוך 30 יום מהיום, על מנת שהמערערת תוכל להציג תשתית עובדתית. יצויין כי אין בכך כדי לקבוע מסמרות באשר לזכאותה של המערערת לסיווג המבוקש, והדבר יבחן ע"י ועדת הערר.

בהתייחס לשנת המס 2015, המערערת הגישה השגה. תשובה להשגה התקבלה אצל המערערת ביום 15.6.15. המערערת מתחייבת להגיש ערר לשנה זו עד ליום 15.7.15 כפי הקבוע בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו 1976".

9. עפ"י הסדר דיוני זה הוגש לטענת העוררת, הערר דן לשנת 2015, וגם הוגשה לטענתה במועד באמצעות הפקסימליה, בקשה למתן אורכה להגשת ערר לשנת 2014. מסיבה שאינה ברורה, הבקשה לא הועברה לועדת הערר ולכן לא ניתנה עדיין החלטה לגביה. העוררת מבקשת ליתן החלטה להארכת מועד להגיש ערר לשנת 2014, ולאפשר לה להגישו בתוך 7 ימים, כמו גם לדון בערר לשנת 2015 לגופו, ולקבוע אותו לשמיעת הוכחות.

10. העוררת מוסיפה כי העלאת הטיעון של "מעשה בית דין" פוגעת משמעותית בזכויותיה ומהווה הפרה של פסק הדין בערעור המינהלי.

## דיון ומסקנות

11. אין מחלוקת בין הצדדים על כך שביום 8.7.15 ניתן תוקף של פסק-דין להסכמת הצדדים שצוטטה לעיל, לפיה הערעור לשנת 2013 ימחק, ואילו לגבי שנת 2014 תגיש המערערת בתוך 30 יום בקשה ליתן אורכה להגשת ערר. עוד נקבע כי בהתייחס לשנת 2015 תגיש המערערת ערר עד יום 15.7.15.

12. עיון בתיק הערר ובמסמכים הנלווים לו מעלה כי העוררת הגישה ביום 6.8.15 בקשה למתן אורכה של 7 ימים להגשת ערר לשנת 2014, דהיינו במועד שנקבע ע"י ביהמ"ש. מסיבה שאינה ברורה הבקשה לא הועברה לועדת הערר למתן החלטה, ועד היום טרם ניתנה החלטה לגביה. אמנם תמוה ביותר שהעוררת לא מצאה לנכון להפנות את תשומת לב הועדה לכך שלא ניתנה החלטה בבקשה, ורק ביום 18.2.16 הוגשה על ידה בקשה למתן החלטה בעניין זה, אולם אין בכך כדי לפגוע בזכותה של העוררת שעוגנה בפסה"ד, ומשהוגשה לנו הבקשה עלינו להכריע בה.

13. בנסיבות העניין נוכח העובדה שהבקשה למתן אורכה להגשת ערר לשנת 2014 הוגשה בהתבסס על הסכמת הצדדים שניתן לה תוקף של פסק-דין בערעור, אין מנוס אלא להיעתר לבקשה.

לפיכך אנו קובעים כי העוררת רשאית כמבוקש, להגיש בתוך 7 ימים ממועד קבלת החלטה זו, ערר לשנת 2014.

14. המשיב יהיה רשאי להגיש כתב תשובה לערר לשנת 2014, בתוך 30 יום מהמועד שיוגש.

15. לגבי שנת 2015 הוגש הערר דנן ביום 15.7.15, דהיינו במועד שנקבע כאמור בפסה"ד של הערעור, והמשיב הגיש כתב תשובה לערר.

16. על מנת ליעל ולזרז את הדיון, אנו מורים על איחוד הדיון בשני העררים הנ"ל: הערר שיוגש לשנת 2014 והערר דנן לשנת 2015.

17. בנסיבות העניין אין מנוס אלא לקבוע את העררים לשמיעת הוכחות. שוב, על מנת ליעל ולזרז את הדיון, אנו קובעים כבר עתה כי הצדדים יגישו עדויות ראשיות בתצהירים.

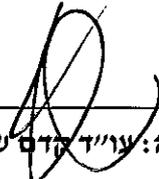
העוררת תגיש תצהירי עדות ראשית בתוך 30 יום ממועד קבלת כתב התשובה של המשיב לערר לשנת 2014.

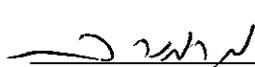
המשיב יגיש תצהירי עדות ראשית בתוך 30 יום ממועד קבלת תצהירי העוררת. ימי הפגרה יבואו במניין הימים.

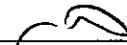
לאחר קבלת התצהירים תקבע המזכירות מועד לשמיעת ההוכחות.

18. מודגש בזאת כי בכל האמור לעיל אין כדי גרוע מזכותו של המשיב לטעון את התקיימותו של כלל השתק פלוגתא, והועדה תכריע בשאלה זו עם מתן החלטה סופית בעררים.

ניתנה בהעדר הצדדיים היום 5/6/16.

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
חבר: רו"ח רונית מרמור

  
יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי