

14

224

מס' ערר 140009204

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

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

העורר: כרמל גיאת

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

האם נכס אשר בבעלות העוררת, אך נמנעת ממנה גישה אליו, ראוי ליהנות מפטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

אין בין הצדדים מחלוקת עובדתית ביחס למצב הנכס, המחלוקת מסתכמת בשאלה פרשנית של הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות.

המשיב טוען כי אין מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש וכי המניעה הנוגעת לחוסר נגישותה של העוררת לנכס נובעת ממערכת יחסים חוזית פנימית בין העוררת לבין צד שלישי כלשהו כאשר כל אלה אינם עונים על הפרמטרים הנדרשים על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

העוררת טוענת כי מדובר בנכס אשר קיימת מניעה אמיתית מלעשות בו שימוש, מניעות אשר אינה תלויה בעוררת.

ביום 5.2.2014 התקיים דיון בפנינו בו הודיעו הצדדים כי המחלוקת ביניהם מתייחסת לשנת המס 2013 ולשאלה הפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

כמו כן נשמעו בדיון זה עד העוררת ועדת המשיב.

שמענו מפי עד העוררת כי המחלוקת המשפטית בין העוררת לבין הצד השלישי מתבררת בבית הדין הרבני.

העד העיד בחקירתו כמו גם בסעיפים 7-8 לתצהירו כי בעת חתימת הסכם השכירות עם השוכרת קפל קל הוסכם כי קפל קל תאפשר למשפחת העורר גישה לנכס נשוא הערר.

עדותו של עד העוררת בתצהירו ובעת חקירתו הנגדית סותר למעשה את טענתה הבסיסית של העוררת לפיה המניעות מלעשות את השימוש שבנכס נשוא הערר הינה מניעות אובייקטיבית.

עד העוררת העיד על יחסיה התזויים של העוררת עם הצד השלישי ועל נסיבות הדרדרות יחסיהם כך שאין בידי העוררת האפשרות לעשות שימוש בדרך המעבר לנכס עליה הוסכם בינה לבין העוררת בחוזה ביניהם. (ראה סעיפים 9-11 לתצהיר עד העוררת).

האספקלריה מבעדה יש לבחון את שאלת הפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות נקבעה בעניין בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עירית תל אביב (להלן: "פסק דין המגרש המוצלח").

מצווים אנו להכריע כאמור בפסק דין המגרש המוצלח האם ניתן לאמר בצורה אובייקטיבית כי הנכס נשוא הערר, על אף שאין בו שימוש כאמור וחרף העובדה שלא הופעל מהמניעה המתוארת על ידי העוררת, כלומר התנערותו של הצד השלישי מהתחייבותו התוזית לאפשר גישה לנכס, "נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

לא כל בניין מוזנח ולא כל נכס שאין משתמשים בו נכנס בשעריו של המבחן האובייקטיבי אותו קבע בית המשפט בפסק הדין המגרש המוצלח ועל פיו יש לבחון האם זכאי הנכס לפטור בשל נכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו.

הגדרתו של הנכס נשוא ערר זה כנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו אינה מתיישבת עם השכל הישר ו/או עם המבחן האובייקטיבי כמו גם לא עם מטרת המחוקק אשר ראה לנגד עיניו מצב קיצוני בו לא ניתן לעשות שימוש בנכס בשל מצבו מחד ואת חובתה של הרשות לספק לנכס ולבניין שירותים מהרשות המקומית מאידך.

העובדה, עליה אין חולק בין הצדדים כאמור, לפיה בשל מערכת היחסים בינה לבין הצד השלישי אין בידי העוררת לעשות שימוש בנכס אינה מזכה אותה בפטור על פי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות. כפי שפנתה לבית הדין הרבני לברר את המחלוקות בינה לבין הצד השלישי פתוחה בפני העוררת הדרך לתבוע מהצד השלישי לשפות אותה על הוצאות הארנונה אשר עליה לשלם בגין נכס אשר בעטיו של הצד השלישי אין באפשרותה לעשות בו שימוש.

אין זה נכון כי בנסיבות אלה ייגרע מהציבור המס אשר בו מחויבים הנישומים בגין הנכס נשוא הערר.

על אף פסקי הדין אליהם מפנה העוררת בסיכומיה המלומדים לא ניתן לקבוע כי במקרה שבפנינו שלילת הכניסה לנכס היא בבחינת נזק אליו התכוון המחוקק כמזכה בפטור מתשלום ארנונה.

מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר.

משלא נתבקשנו לעשות כן, אין צו להוצאות.

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

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

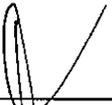
מיום מסירת החלטה.

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 14.5.2014.

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

294

14.5  
סניף 8 קלס כ.

ערר מס': 140007800

שליד עיריית תל אביב-יפו  
בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: יעקב עובדיה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

העורר הגיש ערר בשל חיובו בארנונה בגין נכס ברחוב לובטקין 19 בתל אביב.

העורר מבקש לבטל את רישומו כמחזיק בנכס מיום 1.5.2012 ועד ליום 30.10.12 ולהשיב את רישום הנכס על שם השוכר ציון גויטע, אשר היה רשום כמחזיק בנכס עד 30.4.2012.

אין מחלוקת על כך שהנכס הושכר על ידי חברת דיקל השקעות ובנייה 1999 בע"מ למר ציון גויטע (חברת דיקל מחזיקה בנכס מכוח הסכם שכירות בינה לבין יעקב עובדיה משיקולי מס).

מחקירת עדת המשיב עלה כי המשיב שינה את שם המחזיק בנכס משמו של ציון גויטע לשמו של העורר בשל מכתב שנתקבל ב 30.4.2012 אצל המשיב בשמו של ציון גויטע המבקש להסיר את שמו מחשבונות הארנונה ברחוב צביה לובטקין 19 תל אביב. ( ראה מכתב מיום 30.4.2012 לאגף הארנונה והמים של המשיב אשר צורף כנספח ח' לתצהיר המשיב )

**"כשאני מעיינת בנספח ה' מיום 12.3.12 אני לא מזהה שבוצעה פעולה לשינוי שם המחזיק בעקבות מכתב זה..."**

**בהתייחס לנספח ח' מיום 30.4.2012 לפי מה שאני רואה ההודעה הזו נמסרה בפקס..."**

העורר טען בפני ועדת ערר כי אין לראות בו המחזיק בנכס וכי על המשיב לסטות מהמסלול המקובל בהתאם למתווה הקבוע בסעיף 325 לפקודת העיריות ולא לקבל את "הודעת" השוכר על חדילת חזקה בנכס מהסיבות שלהלן:

הודעת העורר אשר נשלחה למשיב בכתב ידו לכאורה של העורר מיום 12.3.2012 זויפה ולא נכתבה על ידו, מדובר בהודעה לא קריאה שלא אומתה על ידי המשיב ואסור היה עליו לפעול על פיה.

הודעת השוכר ציון גויטע אשר נשלחה למשיב בפקס ביום 30.4.2012 לא אומתה על ידי המשיב וחילופי המחזיקים על ידי המשיב נעשו ללא בדיקה עם העורר או עם השוכר.

העורר לא קיבל הודעה מהמשיב על חילופי המחזיקים.

המשיב התעלם מתצהיר שנמסר לו בחתימת השוכר ציון גויטע בו הוא מצהיר כי החזיק בנכס בתקופה המיוחסת לעורר.

המשיב טען כי פעל בהתאם להודעת השוכר מיום 30.4.2012 והודיע לעורר, כפי שהודיע לו בעבר, על שינוי המחזיק בנכס. עוד טען המשיב כי העביר את החיובים אישית על שמו של העורר לאור מכתבו מיום 12.3.2012. (כאמור, עדת המשיב בחקירתה ציינה כי אינה מזהה פעולה לאחר המכתב מיום 12.3.2012 כך שעולה מהאמור כי שינוי המחזיק בוצע על ידי המשיב לאחר קבלת המכתב מיום 30.4.12 והחיוב הועבר ישירות על שם העורר בהסתמך על המכתב מיום 12.3.2012.

ביחס לתצהיר גויטע טען המשיב כי התצהיר הוגש לו רק לאחר הגשת הערר וכי התצהיר עומד בסתירה להודעותיו הקודמות של השוכר גויטע למשיב. עוד טען המשיב כי גויטע לא התייצב להיחקר על תצהירו ולפיכך אין לקבל התצהיר.

עוד טען המשיב, כבר בעת שהגיש כתב תשובה לערר, כי הערר הוגש באיחור ועל כן דינו דחייה על הסף.

לטענת המשיב תשובת מנהל הארנונה נשלחה ביום 11.10.12 ואילו הערר הוגש ביום 23.12.2012 (יותר מתודשיים לאחר משלוח תשובת מנהל הארנונה).

העורר השיב לטענת המשיב וטען כי הודעת החיוב הראשונה שקיבל בגין הנכס נתקבלה אצלו בסוף חודש אוגוסט 2012 ומאחר והעיד על כך ועדותו לא נסתרה יש לקבל גרסתו ולקבוע כי הערר הוגש בפרק הזמן המותר על פי החוק. כל זאת מאחר ולטענתו תשובת מנהל הארנונה האחרונה לפניו ניתנה ביום 3.12.2012 ולפיכך הערר הוגש במועד.

עיינו בתשובת מנהל הארנונה למכתבו של ב"כ העורר מיום 30.8.2012 אותה הכתיר העורר כ"השגה". מנהל הארנונה דחה את ההשגה והפנה את המשיג בסיפת תשובתו להוראות החוק המאפשרות לו להגיש ערר.

שתי פניותיו הבאות של ב"כ העורר למשיב ( מיום 7.11.12 ומיום 27.11.12) לא הוכתרו כהשגה ואף לא התייחסו לעצם הזכות העומדת לו להגיש ערר על תשובת מנהל הארנונה. העורר בעצמו לא טען כי מדובר בהשגה נוספת אלא התייחס בפניותיו לתשובות מנהל הארנונה.

יצוין כי בתשובת המשיב מיום 14.11.2012 אף הפנה המשיב את תשומת לב ב"כ העורר לכך שלא הגיש ערר (ראה סעיף 4 למכתב) אולם בתגובה בחר ב"כ העורר לשוב ולפנות למשיב גם במכתבו מיום 27/11/14 ולא בדרך הקבועה בחוק.

טענת העורר כי פניות אלה נעשו במסגרת 90 הימים המותרים לו להגשת השגה מיום שקיבל את החיוב בארנונה אינה מתיישבת עם נוסח הפניות שלו עצמו אשר בניגוד לפנייה הראשונה אינן מכונות על ידו "השגה" אלא מהוות פניות המתייחסות לתשובת מנהל הארנונה מיום 6.9.2012. העורר אינו יכול לבחור להתעמת עם מנהל הארנונה בדרך של משלוח מכתבים ו/או המצאת תצהירים תחת צעידה במסלול אותו קבע המחוקק כמתווה לתקיפת החלטות מנהל הארנונה.

טענת העורר ביחס לפנייתו במסגרת 90 הימים אינה רלבנטית כיוון שהמועד להגשת הערר עפ"י דין הינו 30 ימים ממועד קבלת תשובת מנהל הארנונה.

מהאמור לעיל עולה בבירור כי הערר הוגש בחלוף למעלה מ 30 ימים ממועד קבלת תשובת מנהל הארנונה אצל העורר ו/או אצל בא כוחו.

אין זו הפעם הראשונה בה נדרשת ועדת ערר לסוגיה זו, כמו גם בתי המשפט שדנו ובחנו החלטות של ועדת הערר בעניין זה.

סעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות ( ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 קובע כי "הודאה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי תוך 30 ימים מיום שנמסרה לו התשובה, לערר עליה בפני ועדת הערר".

הערר לא עמד במועד זה.

כבוד השופט ביין בפסק דינו בעניין ע"ש 557/95 הד הקריות בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית חיפה קבע כי מדובר במועד הקבוע בחיקוק ועם חלוף המועד חוסנה זכותו של מנהל הארנונה והיא אינה צפויה עוד לתקיפה, ביטול או שינוי.

גם אם מצופה מועדת הערר לנהוג גמישות יתר בכל הקשור לסדרי הדין לעומת ערכאות אחרות אין בכך בכדי להביא אותה לקבל החלטה שמשמעותה שינוי הסדרים שנקבעו בחוק.

מכל האמור לעיל הננו מקבלים את טענתו המקדמית של המשיב ודוחים על הסף את הערר.

יצוין כי גם לגופו של עניין לא מצאנו כי יש לקבל את הערר וזאת על אף טענותיו המפורטות של הערר.

בסופו של יום לא הצליח הערר להביא לזימונו של הצד השלישי לדיון בפני ועדת הערר ולא ניתן היה לאמת את גרסתו כפי שבאה לידי ביטוי בתצהיר שנחתם על ידו ביום 26.11.2012.

איננו מתעלמים מכך שעולה לכאורה מתצהירו של גויטע כי ההודעה שמכוחה שינה המשיב את שם המחזיק לא נמסרה למשיב על ידו, אך לאור הוראות סעיף 325 היה על הערר להוכיח עובדתית בפני ועדת הערר כי במקרה זה, לא נעשה דבר למעשה שכן הודעת המחזיק למשיב לא הייתה ולא נבראה או שהמשיב התרשל באופן קיצוני במילוי תפקידו אגב קבלת הודעת השוכר. עדות שכזו לא נשמעה בפנינו שכן הצד השלישי לא התייצב לדיונים על אף שזומן כדין. גם עדות עדת המשיב ( על אף תהיות שעלו מתשובותיה ביחס לטיפול בפניות השוכר) לא הצביעה על מחדל יוצא דופן של המשיב בטיפולו בהודעה על חדילת חזקה שנתקבלה אצלו ביום 30.4.2012.

עם כל הקושי שבדבר דווקא נסיבות כמתואר לעיל הן אלו שעמדו ככל הנראה בפני המחוקק עת קבע את ההסדרים החוקיים המפורטים בסעיפים 325-326 לפקודת העיריות וזאת בכדי למנוע מהמשיב לעסוק באימות הצהרות ו/או עימות בין מחזיק לבין משכיר נכס ובכדי להקל עם נישומים באשר לדרך למסירת הודעות על חדילת חזקה או חילופי מחזיקים.

כאמור, לא התעלמנו בעת שגיבשנו מסקנה זו מן הטענות שהציג הערר באשר להודעות שנמסרו למשיב ו/או באשר לדרך הטיפול בהודעות כפי שעלתה מחקירת עדת המשיב בפנינו אך נדמה כי הטענות הני"ל מקומן להתברר ולהישמע בפני ערכאה אחרת אשר לה הסמכות לדון בטענות הערר כנגד השוכרים מטעמו שכן לא הוכח כי המשיב נהג בחוסר סבירות קיצונית עת שקיבל את ההודעות שנשלחו לו ביחס לשינוי שם המחזיק.

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

הגם שבמסגרת טענותיו וסיכומיו מעלה הערר טענות באשר להתנהלות המשיב הרי שאין בהן בכדי להפוך את נטל ההוכחה או הנטל לחוב בארנונה.

הציבור ייצא ניזוק אם החובה לברר כל סכסוך בין שותפים תתגלגל לפתחה של הרשות הגובה.

די בכך שהצד השלישי לא התייצב לדיונים על אף שזומן כדין וחרף התצהיר עליו חתם בכדי להבין שאל לו למשיב למצוא עצמו צד לסכסוכים בין בעלי נכסים לשוכריהם.

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

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

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

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

**ועוד:**

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

ההלכה הפסוקה היא כאמור ברורה, מקום בו נמסרה למשיב הודעה בדבר חילופי חזקה הרי שהמשיב מחויב לחדול מחיוב המחזיק היוצא. סעיף 325 לפקודת העיריות ברור וחד משמעי. העורר לא הרים את הנטל הכבד המוטל על כתפי נישום המבקש לקבוע כי אין לראות בו מחזיק על אף הוראות סעיף 325 לפקודת העיריות, הוא לא הוכיח כי המשיב התרשל ו/או עצם עניינים ו/או נהג בדרך אחרת שיש בה בכדי להצדיק סטייה מהעיקרון הברור הנ"ל.

מכל האמור לעיל היינו מגיעים למסקנה כי יש לדחות את הערר גם לגופו של עניין.

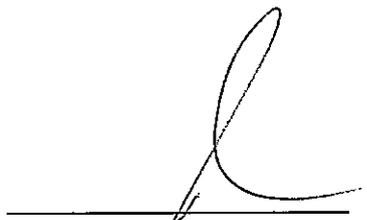
אלמלא התנהלות ב"כ המשיב היה עלינו להטיל את הוצאות הבקשה והדיון על העורר, אלא שהמשיב עשה דין לעצמו ביחס להיקף הגשת הסיכומים או מועד הגשתם ( על אף שהגיש בקשות בדיעבד להאריך המועד להגשת הסיכומים אן לקבל סיכומים בהיקף נרחב יותר מזה שאושר לו) ועל כן בנסיבות אלה לא מצאנו להשית הוצאות על העורר.

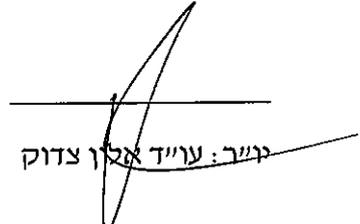
ניתן והודע, ביום 14.5.2014, בהיעדר הצדדים.

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

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

  
חבר : עו"ד טל גדי

  
חבר : עו"ד ורו"ת לוי אבשלום

  
חבר : עו"ד אלון צדוק

קלדנית : ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: רו"ח רונית מרמור

חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: אלמוג יזמות ת"א בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא במתחם שטח נמל ת"א (האנגר 23), שטחו 669 מ"ר, והוא סווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
2. העוררת טוענת כי הנכס משמש למועדון ריקודים ויש לסווגו בסיווג "אולמות המשמשים לריקודים". כמו כן, מבקשת העוררת לפטור אותה מתשלום ארנונה מיום 28.8.12 בנימוק שהפעילות בנכס הופסקה בעקבות צו סגירה מינהלי שלפיו היא נאלצה לסגור את העסק ממועד זה.
3. המשיב טוען כי יש לדחות את טענות העוררת לגופו של עניין. מוסיף המשיב וטוען טענה מקדמית לפיה דין הערר דן להידחות על הסף בשל האיחור בהגשתו.
4. בנסיבות אלה סברנו, כי בטרם דיון לגופו של עניין, עלינו להכריע תחילה בטענה המקדמית. לשם כך הורינו לצדדים להגיש סיכומים בכתב. החלטתנו זו נוגעת איפוא אך ורק לטענה המקדמית שהועלתה ע"י המשיב, ולא נדרשנו לטענות אחרות הנוגעות לגופו של ערר שהועלו ע"י הצדדים בסיכומים.

### טענות הצדדים לגבי הטענות המקדמיות

5. המשיב טוען כי תשובת מנהל הארנונה ניתנה ביום 2.9.12 ועפ"י חותמת שהוטבעה עליה היא נשלחה לב"כ העוררת ב- 10.9.12. הערר הוגש ב- 4.12.12, דהיינו לאחר חלוף המועד הקבוע בסעיף 6 (א) לחוק הרשויות המקומי (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976.

לטענתנו, הלכה היא כי ערר שהוגש באיתור, דינו להידחות על הסף, ואין לוועדה סמכות לדון בו.

6. המשיב מוסיף כי תשובתו מהווה רשומה מוסדית. התשובה להשגה היא מסמך הנערך דרך קבע ע"י העירייה במהלך פעילותה הרגילה. התשובה נערכת במערכת המיחשוב של העירייה ונחתמת ע"י המשיב. בטרם שליחתה מוטבע עליה מועד שליחתה, התשובה נסרקה אצל מתשבי העירייה ונשלחת בדואר. במועד זה לפי סעיפים 35 ו-36 לפקודת הראיות עסקינן ברשומה מוסדית הקבילה להוכחת אמיתות תוכנה בכל הליך משפטי. המסקנה המתבקשת היא כי התשובה שנשלחה ביום 10.9.12 התקבלה במשרדי העוררת ימים ספורים לאחר מכן. נטל ההוכחה כי התשובה לא התקבלה ע"י המשיב ונסיבות "העלמותה" של התשובה מוטל על העוררת.

7. העוררת טוענת שתשובת מנהל הארנונה לא התקבלה במשרדי בא כוחה. היא התקבלה ע"י העוררת רק ביום 13.11.12 כאשר ב"כ העוררת נפגש עם גב' תמי לוי ממחלקת שומה א', ומשיחה עימה נודע לו כי נשלח אליו כתב תשובה. לטענתה המשיב אינו מחזיק בידו כל אישור רשמי של רשות הדואר המעיד על מועד משלוח המכתב, כיוון שהמשיב אינו נוהג לשלוח את מכתביו בדואר רשום ויתכן כי המכתב נעלם בשגגה או אבד או לא נשלח בטעות. לגרסתה יש להחיל בענייננו את סעיף 344 לפקודת העריות המחייב בין היתר משלוח הודעות בדואר רשום עם אישור מסירה.

#### דיון ומסקנות

8. בשאלה שבמחלוקת דעתנו כדעת המשיב. אף אנו סבורים כי תשובתו של המשיב מהווה רשומה מוסדית.

סעיף 35 לפקודת הראיות (נוסח חדש) התש"א 1971 (להלן: "פקודת הראיות") מגדיר "רשומה מוסדית", כך:

"מסמך, לרבות פלט, אשר נערך ע"י מוסד במהלך פעילותו הרגילה של המוסד"

סעיף 36 לפקודת הראיות קובע, כי:

"רשומה מוסדית תהא קבילה להוכחת אמיתות תוכנה בכל הליך משפטי אם נתקיימו כל אלה:

- (1) המוסד נוהג במהלך ניהולו הרגיל לערוך רישום של הארוע נושא הרשומה בסמוך להתרחשותו;
- (2) דרך איסוף הנתונים נושא הרשומה ודרך עריכת הרשומה יש בהן כדי להעיד על אמיתות תוכנה של הרשומה;

(3) הייתה הרשומה פלט – הוכח בנוסף כי –

- (א) דרך הפקת הרשומה יש בה כדי להעיד על אמינותה;  
(ב) המוסד נוקט באורח סדיר, אמצעי הגנה סבירים מפני חדירה לחומר מחשב ומפני שיבוש בעבודת המחשב."

9. שוכנענו כי במקרה דנן נשלחה תשובת מנהל הארנונה לעוררת בדואר לאחר שהוטבעה עליה חותמת שליחותה כפי שהעירייה נוהגת דרך קבע לשלוח את תשובותיה לנישומים. בנסיבות אלה אין אלא לקבוע, כי לפנינו רשומה מוסדית הקבילה להוכחת אמינותה בחליך משפטי עפ"י סעיפים 35, 36 לפקודת הראיות.

10. במקרה כזה נטל ההוכחה כי התשובה לא התקבלה, או על נסיבות "היעלמותה", מוטלות על העוררת. אנו סבורים, כי העוררת לא הרימה את נטל הראיה המוטל עליה.

11. איננו סבורים יש להחיל בעניין זה את סעיף 344 לפקודת העיריות, המחייב בין היתר משלוח הודעה בדואר רשום עם אישור מסירה לידי הנמען. ברישא של סעיף 344 הנ"ל לפק' העיריות נאמר:

"בלי לפגוע בהוראות הפקודה או של כל חוק-עזר שהותקן לפיה כל אימת שלפי הפקודה יש רשות או חובה ליתן לאדם הודעה או כל ידיעה אחרת, יראו אותה כנתונה לו כראוי אם ניתנה באחת הדרכים האלה..."

סעיף זה עפ"י ניסוחו חל רק "כל אימת שלפי פקודה העיריות יש ליתן הודעה. אולם בענייננו, חובת מנהל הארנונה ליתן תשובה להשגה אינה נובעת מהוראות פקודת העיריות, אלא מסעיף 4 של חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976.

המסקנה מכך היא שתשובת מנהל הארנונה שנשלחה לעוררת בדואר רגיל, נשלחה כדין, ומאחר שלא שוכנענו כי העוררת הרימה את נטל ההוכחה לכך שהתשובה לא התקבלה בידיה, אנו קובעים כי בהיות התשובה רשומה מוסדית, היא התקבלה ע"י העוררת ימים מספר לאחר שנשלחה.

12. סעיף 6 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 קובע כדלהלן:

"הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו, רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערר עליה לפני ועדת ערר".  
בענייננו הערר שהוגש כאמור ביום 4.12.12, הוגש איפוא לאחר חלוף המועד הקבוע בחוק להגשתו.

13. ביהמ"ש העליון, ביהמ"ש המחוזיים בשבתם כבימ"ש לעניינים מינהליים כמו גם ועדות הערר, הכריעו פעמים רבות בשאלה המשפטית הנוגעת לאיחור בהגשת הערר. ההלכה העוברת כחוט השני בכל פסקי הדין וההחלטות היא, כי לאחר חלוף המועד להגשת הערר הופכת השומה לחלוטה, ודין הערר להידחות על הסף. בין היתר נקבע ע"י כב' השופט ביין ע"ש (חיפה) 57/95 הד הקריות בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית חיפה.

בעניין הד הקריות קובע כב' השופט ביין:

"קביעת מועד לערעור בחיקוק, כמוהו כקביעת תקופת התיישנות, יש בה להגן על הציפיות של הצד שזכה בהחלטה שיפוטית או מנהלית או מתן החלטה מינהלית, כי עם חלוף המועד לערעור, חוסנה זכותו ואינה צפויה עוד לתקיפה, לביטול או לשינוי (השווה גם בג"צ 122/73 עבאדי נ. שר הפנים פד"י כ"ה (2) 253 בעמ' 270, וראה בעיקר ע"א 22/56 כהן נ. קצין התגמולים פד"י 1375, 1383).

כדי שניתן יהיה לפגוע בציפיות זו, חייבת להתקיים הוראה מפורשת של המחוקק או מחוקק המשנה".

מוסיף כב' השופט ביין וקובע כי בענייננו ההוראה היחידה הנוגעת להארכת מועדים, מצויה בסעיף 4(ב) לחוק, הנוגעת לסמכות ועדת הערר להאריך למנהל הארנונה את המועד להגשת תשובה להשגה.

מהעובדות שזהו הסעיף היחיד המאפשר להאריך מועד יש ללמוד הסדר שלילי שאין לוועדת הערר סמכות להאריך מועדים אחרים הקבועים בחוק. "עוסקים אנו בסוגיית הארכת מועדים הקבועים בחיקוק. ענין זה הוא כמוסבר מתחום סדרי הדין ותחום זה מוסמך להסדיר מחוקק המשנה בלבד. ומכאן שבהעדר הסכמה מפורשת "אין סמכות לבית המשפט להאריך מועד הקבוע בחיקוק" ואם לגבי בתי משפט כך, קל וחומר שזהו הדין לגבי טריבונל מינהלי".

כב' השופטת גרסטל בפס"ד ויתקין מרקט בע"מ מצטטת מתוך ע.א. 267/68 יחיאל עוזרי נ. עיריית ראשון לציון (פד"י כב (2) 711, 717) כדלהלן:

"זכותו של האזרח לערור על חיובו במס הוגבלה ע"י המחוקק בזמן. ומכלל הן אתה שומע לאו שאחרי עבור הזמן הקבוע לכך בחוק שוב אי אתה יכול להישמע בערר על חיובך במס".

לא רק זו אף זו, כב' השופטת גרסטל קובעת, כי תשובת או החלטת מנהל הארנונה להשגה, אינה מרפאת את הפגם שנפל בהגשה באיחור, ואינה עוצרת את מנין המועדים.

מוסיפה כב' השופטת: "הגבלתו של האזרח בזמן הגשת עררו על חיובו במס, פירושה – מבחינת הרשות המקומית – משעבר זמנה של הגשת הערר, ולא הוגש ערר, זכאית הרשות המקומית לראות את השומה כסופית. ועל כן יש לראות באי הגשת ערר במועדו הקבוע בחוק, משום הודעה מכללא מצד האזרח שנדרש לשלם, בחבותו לשלם".

הלכה דומה נקבעה בעמ"נ 325/07 רז לי נכסים בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית הרצליה.

14. מהאמור לעיל עולה שאין לועדת הערר סמכות להאריך את המועד להגשת הערר, וכי ערר שהוגש באיחור דינו להידחות על הסף.

15. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר על הסף.

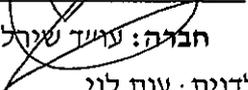
אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 15/5/14

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור 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) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

  
חברה: רוי"ח רונית מרמור  
שם הקלדנית: ענת לוי

  
יו"ד: עו"ד אורה קניון

  
חברה: עו"ד שירלי קדם

ערר מס' 140008909

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

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

העורר: סמי שלמה לדר (עדינה פלסטלינה)

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. בהסכמת באי כוח הצדדים, ההחלטה בתיק זה תחול גם על שנת המס 2014 מבלי הצורך להגשת ערר בגין שנה זו.
2. המחלוקת בין הצדדים היא בשאלת סיווג הנכס הרשום אצל המשיב כנכס מס' 2000302974 ברחוב נתיב המזלות 23 בת-אביב, האם לסווגו, כולו, כטענת המשיב על פי סעיף 3.2 לצו הארנונה בסיווג: "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר"; או כטענת העורר כ: "בית מלאכה", בו הוא מייצר תכשיטים בעבודת יד תחת השם המסחרי "עדינה פלסטלינה", משכך עונה על הגדרת צו הארנונה הרלוונטי בסעיף 3.3.1- "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה".
3. אין מחלוקת כי המשיב בתשובתו מתאריך 8.5.2013 פיצל את הנכס באופן ששטח הנכס נשוא הערר, בקומת הכניסה, יעודכן ל: 71 מ"ר בסיווג שקבע, וקומת הגלריה תסווג כבית מלאכה בשטח של 12 מ"ר.
4. קומת הגלריה אינה נשוא ערר זה שכן לגבי שטחה וסיווגה אין מחלוקת בין הצדדים.

### טענות הצדדים בקצרה.

5. לטענת העורר סיווג הנכס, עפ"י השימוש הנעשה בו, בכל שטחו לרבות השטח של 7.56 מ"ר שלגביו אין מחלוקת שהוא מהווה מיצג ארכיטקטוני, עונה על פעילותו כ- "בית מלאכה", ולא בסיווג "השירותים" של: "בניינים שאינם משמשים למגורים", כפי שקבע המשיב.

6. לטענת העורר עיקר הפעילות בנכס היא בית מלאכה לייצור תכשיטים, אף עם בנכס מצוי שטח יתצוגה למוצריו משם הוא מוכר את מרכולתו, מציגה לקניינים שונים, מחסן לחומרי גלם ועמדות עבודה לייצור.

7. כמו כן מצוי שטח של 7.56 מ"ר שנתגלה בחפירה ארכיאולוגית המשמש לתצוגת הממצאים שנתגלו. שטח זה פתוח לציבור ללא גביית תשלום דמי כניסה ואינו עושה בו כל שימוש לתצוגת יצירותיו.

8. מנגד, לטענת המשיב יש לסווג את הנכס לצורכי ארנונה בסיווג: "בניינים שאינם משמשים למגורים". עוד טוען כי פעילות העורר כיצרון תכשיטים מבוצעת בגלריה בלבד ושטח זה סווג כראוי ע"י המשיב כבית מלאכה.

#### העובדות הרלוונטיות והדיון בפנינו.

9. העורר מחזיק בנכס בשטח שאינו שנוי במחלוקת בין הצדדים, של 70.65 מ"ר (להלן: "הנכס") שם מנהל לגרסתו עסק של בית מלאכה ומעסיק בו 12 עובדים העוסקים ביצור.

10. העורר בעצמו מודה כי בשטח בו נמצא המיצג הארכיאולוגי הוא עושה בו שימוש שיווקי. בפועל במחצית השטח משמש לייצור.

11. להוכחת האמור בתצהירו ובעדותו בפנינו צורפו תמונות נספח "א" לתצהירו.

12. להוכחת האמור בתצהירו ובעדותו בפנינו צורף נספח "ב" לתצהירו, עותק פרסום של החברה לפיתוח יפו העתיקה, באתר בכתובת: [www.adinaplastelina.com](http://www.adinaplastelina.com)

13. דו"ח הביקורת מטעם המשיב מיום 4.3.2013 של החוקר מר יונתן קהלני להלן: "קהלני", שלא נתקף על תצהירו ע"י ב"כ העורר, מציין כי ראה מס' עמדות עבודה של עובדות המכינות תכשיטים; ישנה תצוגה + מכירה במקום. הסוקר מאשר כי יש לשגר לנכס קבלן מדידות לשם מדידה מדויקת, ברם מאשר כי בשטח המסומן ע"ג התשריט בכתום, נראו עמדות עבודה של העובדות המכינות תכשיטים.

14. דו"ח הביקורת מטעם המשיב מיום 6.5.2013 של החוקר מר דורון ניימן להלן: "ניימן", שהעיד בפנינו, מציין כי ראה מס' עמדות עבודה, כלי עבודה, מקרר מלא קופסאות של חומרי גלם. עוד מציין כי מצא בנכס תצוגת תכשיטים, תגי מחיר, וקופה רושמת.

15. בהגיונותו אישר הסוקר בעדותו שאינו יכול לקבוע איזה חלק מהייצור מבוצע בקומת הקרקע נשוא הערר. [יודגש כי קומת הגלריה אינה נשוא הערר ואין לגביה מחלוקת כי סווגה כבית מלאכה].

16. בעדותו בפנינו מאשר העורר מר סמי שלמה לדר כי לפחות במחצית השטח נשוא הערר, משמש ליצור התכשיטים. יתר השטח מהווה תצוגה לקניינים ולמכירות התכשיטים. אין מחלוקת כאמור כי העורר 'מנצל' את שטח המיזם הארכיאולוגי שנתגלה בחצריו לצורכי שיווק. אנו נותנים אימון לאמור בתצהירו ובעדותו.

17. ב"כ המשיב בסיכומיו מאשר כי: "אין מחלוקת בין הצדדים כי בנכס קיים שימוש מעורב של מלאכת יד-צורפות ופעילות של תצוגה ומסחר בתכשיטים".

18. על פי הראיות שהוצגו לנו, שוכנענו כי בנכס נמצא שימוש מעורב של יצור, מכירה ושיווק.

19. בנסיבות המקרה שלפנינו לא נוכל לאמץ את דרישת העורר להכיר בנכס בכל שטחו כבית מלאכה.

20. על סמך עדותו בפנינו אנו קובעים כי טענתו שבמחצית הנכס (לפחות) משמש כבית מלאכה, לא ניסתר.

21. על פי הראיות שהוצגו לנו מטעם המשיב עצמו, בנכס נמצא שימוש מעורב ולמרות הקביעה כי יש להוציא מודד [ראה עדות קהלני] ולאור עדות הסוקר ניימן שאינו יכול לקבוע איזה חלק מהיצור מבוצע בקומת הקרקע, אין מנוס מלקבל עדות העורר כי לפחות במחצית הנכס נשוא הערר משמש לייצור התכשיטים.

22. בנסיבות הקונקרטיות שלפנינו, אנו בדעה כי המשיב טעה בסיווג כלל השטח, כפי סיווגו ויש לסווג מחצית השטח 35.32 מ"ר ולצרפו לשטח הגלריה 12 מ"ר כך שהעורר יסווג בשטח של 47 מ"ר כבית מלאכה. יתרת השטח, יישאר בסיווג אותו קבע המשיב על פי סעיף 3.2 לצו הארנונה: "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר"; הכולל גם את שטח המיצג הארכיאולוגי.

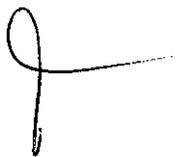
## סוף דבר

הערר מתקבל בחלקו. על המשיב לתקן הסיווג כאמור לעיל.  
בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 15 במאי 2014, בהעדר הצדדים.

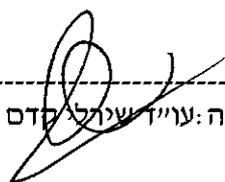
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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.

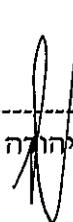


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי



חברה: עו"ד עינור קדם



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

מס' ערר: 140009902

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: רו"ח רונית מרמור

חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: מלצט רעות

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב הרצל 55 ת"א, ושטחו 183 מ"ר.
2. עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלת סיווגו של הנכס. בעוד שהעוררת טוענת שיש לסווגו בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה", טוען המשיב כי יש לסווגו בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים".
3. מלבד טענות לגופו של עניין, העלה המשיב טענות מקדמיות לפיהן יש לדחות את הערר על הסף. בנסיבות אלה סברנו כי בטרם דיון לגופו של עניין עלינו להכריע תחילה בטענות המקדמיות. לשם כך, הורינו לצדדים להגיש סיכומים בכתב בעניין זה. החלטתנו זו נוגעת איפוא לטענות המקדמיות שהועלו ע"י המשיב.
4. העובדות הרלבנטיות לעיננו הן כמפורט להלן:
  - (1) כנהוג קיבלה העוררת בתחילת שנת המס דרישת תשלום שנתית בה צויין, כי שטח הנכס הוא 105 מ"ר וכי סיווג הנכס הוא "מסחר ברהיטים" עפ"י סעיף 3.2 לצו הארנונה.
  - (2) בעקבות מדידה שנערכה בחודש מאי 2013 הודע לעוררת ב- 26.6.13 (הודעה שנשלחה ב- 4.7.13) כי שטח הנכס לחיוב הוא 183 מ"ר ולא 105 מ"ר, מאחר שנמצא ששטח הגלריה לא חויב על אף שהוא בר חיוב בארנונה. כמו כן הוגדר סיווג הנכס "מסחר קמעונאי כללי" במקום "מסחר ברהיטים".

המשיב טוען, כי שינוי שם הסיווג נעשה בעקבות עדכון קוד השימוש הפנימי במחשב העירייה, ואין מדובר בשינוי מהותי, באשר שני שמות הקוד כלולים בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" עפ"י סעיף 3.2 לצו הארנונה.

(3) ביום 2.10.13 הגישה העוררת השגה שהתקבלה אצל המשיב ב- 9.10.13 בהשגה העלתה העוררת טענות לעניין סיווג הנכס.

#### טענות הצדדים לגבי הטענות המקדמיות

5. המשיב טוען כי ההשגה מ- 9.10.13 מתייחסת לסיווגו של הנכס בלבד, סיווג שנקבע בתחילת שנת המס, ולכן העוררת הייתה רשאית להשיג על הסיווג תוך 90 יום מתחילת שנת המס. הגשת ההשגה ב- 9.10.13 נעשתה איפוא באיחור רב מהמועד הקבוע בחוק, ולכן אין מדובר בהשגה שהוגשה כדין ואין מדובר בערר שהוגש כדין. לעומת זאת, השומה המתוקנת עסקה רק בשינוי השטח לחיוב, ואילו השגת העוררת מ- 9.10.13 לא כללה טענות לגבי שטח הנכס. המשיב טוען עוד כי עפ"י הפסיקה כאשר המשיב עורך במשך השנה שומה מתוקנת אין הנישום יכול לטעון בעקבותיה כל טענות שהן ביחס לרכיבים שלא שונו במסגרת השומה החדשה, אלא רק טענות כנגד רכיבים ששונו בשומה המתוקנת.

6. המשיב מוסיף וטוען כי טענות העוררת בגין חיוב רטרואקטיבי דינן להידחות על הסף, הן משום שלא הועלו בהשגה אלא הועלו לראשונה בערר, והן בשל חוסר סמכות לועדה לדון בטענות רטרואקטיביות.

7. העוררת טוענת כי אין לדחות את הערר על הסף. לטענתה כאשר המשיב מגיש שומה מתוקנת רשאי הנישום להשיג על כל פרטי השומה ובכלל זה גם כנגד חלקים שלא שונו בשומה החדשה. לטענתה מאחר שהשומה המתוקנת נשלחה אליה ב- 4.7.13, ההשגה שהתקבלה ביום 9.10.13 נשלחה במועד, והיא רשאית הייתה להשיג במסגרתה על כל פרטי השומה. עוד טוענת העוררת כי חיוב תוספת השטח בארנונה, הוא חיוב רטרואקטיבי פסול.

#### דיון ומסקנות

8. סעיף 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות ערר על קביעת ארנונה תשליו – 1976 קובע כדלהלן:  
"מי שתוייב בתשלום ארנונה רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה..."

#### סופיות השומה והעדר סמכות חוקית להאריך את מועד הגשת ההשגה:

9. ביהמ"ש העליון, ביהמ"ש המתוזיים בשבתם כבימ"ש לעניינים מינהליים כמו גם ועדות הערר, הכריעו פעמים רבות בשאלה המשפטית הנוגעת לאיחור בהגשת השגה. ההלכה העוברת כחוט השני בכל פסקי הדין וההחלטות היא, כי לאתר שחלף המועד להגשת השגה, הנישום אינו זכאי עוד להגיש השגה, והחיוב הופך לחיוב חלוט ולא ינתן עוד לערער עליו. נזכיר להלן רק קומץ מפסקי הדין שהכריעו בנושא זה:

- (1) ע"ש (חיפה) 57/95 הד הקריות בע"מ נ. מנהל הארנונה עיריית חיפה.
- (2) בר"מ 9179/05 המקום של שמחה נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א.
- (3) עמ"נ (ת"א) 167/07 פאנץ ליין בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א.
- (4) עמ"נ (ת"א) 170/04 ויתקין מרקט בע"מ נ. מנהל הארנונה במועצה המקומית עמק חפר וועדת ערר לענייני ארנונה.
- (5) עמ"נ (ת"א) 230/04 מנהל הארנונה בעיריית ת"א נ. אפרתי מדפיס נכסים בע"מ.
- (6) עמ"נ (ת"א) 241/08 רס-חן חניונים נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א.
- (7) בר"מ 6333/09 רס-חן חניונים נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א.

10. בעניין הד הקריות קובע כב' השופט ביין :

"קביעת מועד לערעור בחיקוק, כמוהו כקביעת תקופת התיישנות, יש בה להגן על הציפיות של הצד שזכה בהחלטה שיפוטית או מנהלית או מתן החלטה מינהלית, כי עם חלוף המועד לערעור, חוסנה זכותו ואינה צפויה עוד לתקיפה, לביטול או לשינוי (השווה גם בג"צ 122/73 עבאדי נ. שר הפנים פד"י כ"ה (2) 253 בעמ' 270, וראה בעיקר ע"א 22/56 כהן נ. קצין התגמולים פד"י 1375, 1383).

כדי שניתן יהיה לפגוע בציפיות זו, חייבת להתקיים הוראה מפורשת של המחוקק או מחוקק המשנה".

מוסיף כב' השופט ביין וקובע כי בענייננו ההוראה היחידה הנוגעת להארכת מועדים, מצויה בסעיף 4(ב) לחוק, הנוגעת לסמכות ועדת הערר להאריך למנהל הארנונה את המועד להגשת תשובה להשגה.

מהעובדות שזהו הסעיף היחיד המאפשר להאריך מועד יש ללמוד הסדר. שלילי שאין לוועדת הערר סמכות להאריך מועדים אחרים הקבועים בחוק. "עוסקים אנו בסוגיית הארכת מועדים הקבועים בחיקוק. ענין זה הוא כמוסבר מתחום סדרי הדין ותחום זה מוסמך להסדיר מחוקק המשנה בלבד. ומכאן שבהעדר הסכמה מפורשת "אין סמכות לבית המשפט להאריך מועד הקבוע בחיקוק" ואם לגבי בתי משפט כך, קל וחומר שזהו הדין לגבי טריבונל מינהלי".

11. כב' השופט גרסטל בתיק ויתקין מרקט בע"מ, קובעת גם כן כי :

"זכותו של האזרח לערור על חיובו במס הוגבלה ע"י המחוקק בזמן. ומכלל הן אתה שומע לאו שאחרי עבור הזמן הקבוע לכך בחוק שוב אי אתה יכול להישמע בערר על חיובך במס".

לא רק זו אף זו, כב' השופט גרסטל קובעת, כי תשובת או החלטת מנהל הארנונה להשגה, אינה מרפאת את הפגם שנפל בהגשה באיתור, ואינה עוצרת את מנין המועדים.

12. הלכה דומה נקבעה בעניין רס-חן חניונים. כב' השופטת רות רונן בנתחה את פסה"ד בעניין המקום של שמחה קבעה כי "משחלף המועד החוקי להגשת השגה, הופכת השומה לחלוטה, והנישום מאבד את זכותו להשיג על "חיובו בארנונה".

כבי' השופטת ממשיכה וקובעת :

"לגישת בית המשפט העליון, משחלף המועד להגשת השגה, הופך החיוב לחלוט, ולא ניתן עוד לערער עליו. מדובר – לאור גישה זו – במקרה הדומה יותר ל"התיישנות מהותית" (ולא דיונית) – בה הזכות של הנישום (לחלוק על חיובי הארנונה שלו), מתבטלת עם חלוף המועד להגשת השגה. לכן, אף אם העירייה איננה מגיבה לטענות הנישום במועד, וגם אם בתשובתה הראשונית היא איננה מעלה את טענת האיחור – אין בכך כדי ל"החיות" את הזכות".

13. גם כבי' השופטת קובו בפסה"ד בעניין אפרתי מדפיס נכסים בע"מ קבעה כי למנהל הארנונה, ואף לוועדת הערר, אין סמכות לדון בהשגה שהוגשה באיחור. מוסיפה כבי' השופטת כי את שאלת זכותו של הנישום להשיב לו תשלומים עודפים יש להכתיר "כתביעה כספית" כזו שאינה נכללת בגדרו של סעיף 3 (א) לחוק הערר". וכי "הסמכות לדון בדרישת השבה אינה למנהל הארנונה ולועדת הערר".

14. מהאמור לעיל עולה שאין לוועדת הערר סמכות להאריך את המועד להגשת השגה, וגם אין לה סמכות לדון בערר שהוגש על תשובת מנהל הארנונה, להשגה שהוגשה באיחור

15. השאלה הדורשת הכרעה בענייננו היא האם כטענת המשיב רשאית הייתה העוררת להגיש השגה רק כנגד השינויים שהועלו בשומה המתוקנת, או כטענת העוררת – היא רשאית להגיש השגה גם כנגד רכיבים שלא שונו בשומה המתוקנת. בשאלה זו דעתנו כדעת המשיב.

ביהמ"ש המחוזי בת"א נדרש לשאלה זו בעמ"נ (ת"א) 152/05 גיל קאר בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א, במקרה שעובדותיו דומות לערר שבפנינו, וקבע:

"בענייננו ערעור המערערת מתייחס להודעת העירייה מיום 29.1.04 אשר נערכה בעקבות סקר יזום מצידה. ההודעה אינה בגדר הודעת תשלום ארנונה כללית, שנתית, אלא הודעה על שינוי בשטח היחידות שבעלות המערערת מבלי ששונה כלל סיווג היחידות האמורות.

הודעה כגון זו מאפשרת לבעל הנכס להגיש עליה השגה בתוך 90 יום מיום קבלתה כאשר ההשגה יכול ותתייחס לעניין השינוי בלבד ותו לא. וכך היה בענייננו; במסגרת שינוי השטח לא ניתן היה לפתוח את השומה כולה, היינו הן לגבי השינוי בשטח והן לגבי הסיווג אשר למעשה לא שונה. כך צויין גם באופן מפורש בשולי ההודעה (נספח ב' לעתירה) כי: "לתשומת ליבך בהשגה על שטח נכס יש לסמן את המידע השנוי במחלוקת על גבי השרטוט וזאת על מנת שנוכל להתייחס להשגה באופן ענייני". הדגשה זו מחזקת את עמדתו של המשיב כי הן ההודעה והן ההשגה התייחסו לעניין שינוי השטח בלבד, הגיון בצידה. הודעת התשלום לגבי הארנונה הכללית השנתית נשלחת לנישום בתחילת כל שנה ושנה. במסגרת הודעה זו רשאי הנישום להגיש השגה המתייחסת לכל מרכיבי ההודעה, כאמור; הן לגבי הסוג, הסיווג, השימוש, הבעלות, החזקה, הגודל וכיוצא באלה.

לעניין ההדדיות לו טוענת המערערת, הרי הדדיות אינה נשללת מן המערער וניתנת לו זכות השגה להשיג על השינוי שבוצע. אין אפשרות בהזדמנות זו לפתוח את השומה כולה, כטוענת המערערת, וההדדיות מתמצית בכך שההשגה מתייחסת הדדית לאותו פרמטר ששונה בשומה, ובמקרה הנדון לשינוי השטח בלבד".

כמו בעניין גיל קאר בע"מ, גם בעניינו צויין בהודעת השומה המתוקנת מיום 26.6.13 כי: "בהשגה על שטח נכס, יש לסמן את המידה השנויה במחלוקת על גבי השרטוט וזאת על מנת שנוכל להתייחס להשגה באופן ענייני".

16. מהאמור לעיל עולה כי המועד להשיג על סיווג הנכס, הוא 90 יום מתחילת שנת המס. ההשגה שהוגשה ב- 9.10.13 הוגשה איפוא באיחור. באשר לשומה המתוקנת מיום 26.6.13, זו התייחסה רק לשטח הנכס, לפיכך העוררת רשאית הייתה להשיג לגביה רק בנוגע לשטח הנכס. השגה בעניין זה לא הוגשה. לפיכך הפכה כל השומה לשומה חלוטה. בנסיבות אלה מאחר שההשגה לא הוגשה במועד אין מדובר בהשגה, וכפועל יוצא מכך גם אין מדובר בערר שהוגש כדין. מטעם זה דין הערר להידחות על הסף.

#### חיוב רטרואקטיבי

17. סעיף 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התל"ו-1976 קובע כדלהלן:

"מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על ייסוד טענה מטענות אלה:

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

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

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

(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה בכללית ושל אותו הנכס נפרע בידי המתזיק בנכס".

הלכה שנקבעה בשורה ארוכה של פס"ד היא, כי סמכותה של ועדת ערר לדון בנושאים עובדתיים וטכניים בלבד.

כך לדוגמא:

עע"מ 5640/04 מקורות חברת במים בע"מ נ. מועצה מקומית אזורית לכיש ואח.

עתי"מ (ת"א יפו) 1905/05 החברה להגנת הטבע נ. עיריית ת"א.  
רע"א 10643/02 חבס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ נ. עיריית הרצליה.

18. ביהמ"ש העליון קבע כי לועדת הערר אין סמכות לדון בטענות משפטיות עקרוניות כגון רטרואקטיביות.

בע.א. 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ. עיריית טירת הכרמל (מפי כבוד השופט אנגלרד) מיום 6.2.2002, נקבע:

"חברת ט.ט. קבלה בבית המשפט המחוזי גם כנגד חיובה הרטרואקטיבי בתשלומי ארנונה, בהתאם למדידה שבוצעה בשנת 1997.... מדובר בטענה משפטית שהיא בעלת אופי עקרוני גם אם היא נכנסת לגדר סעיף 3 (א) (2) לחוק הערר – ואיני משוכנע כי היא אכן נכנסת לגדרו – ראויה היא לברור בבית המשפט האזרחי."

מהאמור לעיל עולה שאין לועדה סמכות לדון בטענות של אי חוקיות חיוב רטרואקטיבי בארנונה.

#### סוף דבר

19. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר על הסף.

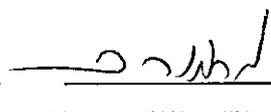
אין צו להוצאות.

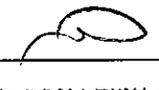
ניתנה בהעדר הצדדים ביום 15/5/14

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור 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) התש"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

  
חברה: ע"ד צבי לוי קדם

  
חברה: רו"ח רונית מרמור

  
יו"ד: עו"ד אורה קניון

שם הקלדנית: ענת לוי

ערך 140007987

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

טנגה לינג'רי בע"מ

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו נכס המוחזק על ידי העוררת רחוב אבולעפיה 28, תל אביב המופיע בספרי העירייה כנכס מס' 2000313233 (להלן: "הנכס").

## 2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1. לפני המעבר לנכס החזיקה העוררת במחסן אחר בדרך יפו 44, ת"א (ח-ן לקוח 10002488), אשר בעקבות החלטת ועדת הערר בערר מספר 14000456, חויב בסיווג "מחסנים".
- 2.2. ביום 16.8.11 העתיקה העוררת את המחסן מדרך יפו 44 לנכס הנוכחי ובעקבות ביקורת שנערכה בו סיווג המשיב את הנכס בסיווג "מחסנים".
- 2.3. בהודעת המשיב מיום 21.8.12 שונה סיווג המחסן מסיווג "מחסנים" לסיווג "משרדים", החל מיום 1.3.12, ע"ס ביקורת מיום 30.7.12, בנימוק שהעוררת חדלה להחזיק במשרדה ברחוב לוינסקי 39, ת"א, אשר כטענת המשיב: "משם נוהל העסק ומשם נעשו פעולות השיווק".
- 2.4. אכן העוררת פינתה את המשרדים שהחזיקה, אולם זמן קצר לאחר מכן, משלא צלח המעבר אותו תכננה, שבה לאותו הבניין עצמו למשרדים אחרים בקומה הרביעית, בתחילה בתור סידור זמני ולאחר מכן שכרה את המשרדים הנ"ל באופן קבוע, ונרשמה כמחזיקה בהם לצורכי ארנונה כללית.
- 2.5. בביקורות שנערכו במחסן ובמשרדי העוררת, בעקבות השגת העוררת, אשר לא צורפו משום מה לראיות המשיב בערר זה, אוששו טענות העוררת במלואן.
- 2.6. ההלכה המשפטית גורסת כי מקום שבו סיווג הנכס כבר נבחן ע"י העירייה, אזי שינוי סיווג זמן קצר לאחר מכן מצריך הסבר של ממש, המצדיק את שינוי ההחלטה המקורית. הנימוק שהוצג ע"י המשיב לשינוי החלטתו הקודמת, היה כאמור שהעוררת חדלה להחזיק במשרד ששימש אותה לניהול העסק. נוכח החזרה של העוררת לאותו הבניין למשרדים חדשים נימוק זה כבר איננו תקף, ומשכך לאחר שוודא זאת, היה על המשיב להשיב את סיווג המחסן לקדמותו.

ראה:

עמ"נ 268/08 קרן ביטוח נזקי טבע בהקלאות בע"מ נ' עיריית ת"א.

עמ"נ 37926-05-12 עיריית אילת נ' נייטשר בטה טכנולוגיות נ.ב.ט בע"מ.

2.7. החוקר מטעם המשיב עלה לקומה השנייה בנכס למשרדים הרשומים במחלקת ארנונה בעיריית ת"א ע"ש חברת סי.אר שיווק וכמוצא שלל רב סבר שמצא את משרדי העוררת.

בדרך למשרדים הנ"ל לא שם החוקר לב לכך שבדלת הכניסה למבנה מופיע בנוסף לשלט עם שם העוררת גם שלט עם שמה של סי.אר שיווק; לכך שגם בקומת הקרקע על דלת הכניסה למחסן העוררת מופיע שלט עם שם העוררת; לכך שהכניסה סגורה עם אינטרקום ומצלמות; ולכך שבקומה השנייה שתי דלתות, אחת עם השלט "סי.אר שיווק", המובילה למשרדי החברה הנ"ל, והשנייה המובילה ליחידה נוספת בשטח של כ- 200 מ"ר המשמש את העוררת לאחסון (המחשה לכל האמור לעיל ניתן לראות בתמונות שהוגשו כראיות הזמה מטעם העוררת).

- 2.8. החוקר לא היה מודע לאופן בו רשומות היחידות השונות במבנה במחלקת הארנונה, לא היה מודע לדו"ח הביקורת מטעם המשיב בנכס, המצורף לתשובת המשיב בערר, שבו ניתן לראות בנפרד את היחידה בקומה א' המשמשת את העוררת ל- "אחסון סחורות מוגמרות" ואת המשרדים באותה הקומה בשטח 136 מ"ר המשמשים את סי.אר שיווק.
- 2.9. למען הסדר הטוב, יוער כי החוקר הצהיר והעיד שקומה א' (קומה שנייה לדבריו) פרוצה ללא דלת, וכי בכל הקומה אין כל שטח המשמש לייצור או אחסנה. אותו חוקר אישר שבמהלך ביקורו במחסן שבקומת הקרקע ראה את אחד ממנהלי העוררת, מר סימון גרגו, בדיוק באותו עמדה המצוינת בתשריט שצורף לדו"ח הסוקר מטעם המשיב שצורף כאמור לכתב התשובה לערר, ולא במשרדים שבקומה א'.
- אותו חוקר גם בדק את משרדי העוררת ברחוב לוינסקי ומצא כי "לא אותר כל אזכור לפעילות החברה הנבדקת". בחקירתו אישר כי אין לו מושג אם העוררת משלמת שכירות או ארנונה בגין הנכס. אין לו מושג באיזה קומה הם אמורים להיות לטענתם, והוא לא בירר עם חברת הניהול של המבנה האם העוררת נמצאת בבניין אם לאו, אלא כדבריו "רציתי רק לחזק שהם כבר לא נמצאים שם".
- 2.10. החלמאות נמשכה גם בעדותו של רו"ח עופר אלקלעי שהעיד מטעם המשיב. על עד זה כבר אמרה ועדת הערר בתיק אחר (ערר 140005778): "בחקירתו הנגדית בפנינו לא היטיב, בלשון המעטה, המומחה מטעם המשיב לגלות בקיאות בפרטי חוות דעתו".
- רו"ח אלקלעי טען כי גם הוא לא איתר את משרדי העוררת במבנה שברחוב לוינסקי. לטענת רו"ח אלקלעי, הוא היה מודע לכך שהעוררת משלמת דמי שכירות וארנונה בגין הנכס בלוינסקי, למרות זאת הוא לא הלך לבדוק ישירות את הנכס בגינו משלמת העוררת ארנונה בקומה הרביעית, אלא לדבריו סרק את כל הבניין. רו"ח אלקלעי הסביר שהוא חיפש שלט הנושא את השם "טנגה לינג'רי", אך הודה שלא חיפש את שם המותג של העוררת שהוא "גו אנדר", כפי שמופיע גם על דלת הכניסה למחסן, שם בו מוכרת העוררת.
- 2.11. רו"ח אלקלעי שהעיד כי איש בבניין אינו מכיר את החברה, אישר בעדותו כי לא היה מודע לכך שהחברה החזיקה במשך שנים בנכס אחר באותו הבניין עצמו.
- 2.12. גם רו"ח אלקלעי לא מצא לנכון לבדוק המידע עם משרדי חברת הניהול בבניין.
- 2.13. יצוין כי במסגרת ראיות ההזמה הוגשה תמונה של דלת המשרדים בקומה הרביעית במבנה ברח' לוינסקי, ועליה השלט עם שם העוררת.
- גם כאן ייתכן מאוד שמאמצי רו"ח אלקלעי למצוא אדם שמכיר את העוררת לא צלחו כאשר מן הסתם שאל על חברת "טנגה לינג'רי", ולא בשם בו ידועה העוררת – "גו אנדר".
- מן הסתם היה הרבה יותר פשוט לבדוק את דו"ח הביקורת שנעשתה בנכס מטעם המשיב, ולהגיע ישירות לקומה ולמקום בו נמצאים משרדי העוררת.
- 2.14. הימנעות המשיב מלהגיש את דו"חות הביקורת שנעשו בנכסים ע"י הסוקרים מטעמו צריכה כמובן לפעול לחובתו. בדו"ח הביקורת שנערכה בבניין ברחוב לוינסקי ישנה תמונה זהה לזו שהומצאה לוועדה של דלת משרדי העוררת, שהמשיב מסיבותיו לא הציג בפני הועדה.

- 2.15. עדות מנהל העוררות לגבי אופן התנהלותה ותפקיד המחסן כמחסן אחורי לרשת החנויות של העוררת לא נסתרה.
- 2.16. המשיב בראיותיו לא התייחס כלל להיבט זה, אלא השליך את כל יהבו על הטענה כי משרדי העוררת אינם במבנה ברח' לוינסקי אלא בקומה השנייה בנכס.
- 2.17. משהתמוטטה כליל עמדתו זו של המשיב, הסותרת, בין היתר, גם את רישומי מחלקת הארנונה בדבר המחזיקים בנכסים הנ"ל וגם את דו"חות הביקורות שנערכו מטעם המשיב, שומה על הועדה הנכבדה לקבל את הערר.

### 3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. בשטח הנכס מושא הערר לא מתקיימים התנאים הקבועים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה.
- 3.2. יש לדחות על הסף טענות העוררת המהוות הרחבת הזית אסורה, מאחר ולא נטענו ע"י העוררת בשלב ההשגה ע"י מנהל הארנונה.
- 3.3. מקריאת השגת העוררת עולה כי העוררת מודה למעשה כי עזבה את הנכס בכתובת לוינסקי 39, שם לטענתה היא החזיקה במשרדה.
- 3.4. אף אם תתקבל טענת העוררת, כי היא מחזיקה בשטח נוסף בכתובת לוינסקי, אין בכך כדי להועיל לעוררת. העובדה כי נישום מחזיק בנכס נוסף אין בה כדי להוכיח באופן אוטומטי כי השטח שבמחלוקת משמש כמחסנים. על הנישום המבקש תעריף מוזל להוכיח מהו השימוש בשטח הנוסף, והאם הוא משרת את הנכס שבמחלוקת. בנוסף, על הנישום להוכיח כי הנכס שבמחלוקת עומד בתנאים לסיווג בתעריף מוזל.
- 3.5. העוררת לא הוכיחה מה הפעילות הנעשית על ידה בשטח שלטענתה מושכר על ידה לצורכי משרדים, העוררת לא הוכיחה, כי בנכס הנוסף אכן מתבצעת פעילות הקשורה לפעילות בנכס מושא הערר. העוררת לא הוכיחה את הפעילות המשרדית הנעשית בנכס הנוסף. לא הוכח כי בנכס מושא הערר מתקיימים התנאים לסיווג בתעריף מחסנים.
- 3.6. לצורך בחינת טענת העוררת כי הנכס מושא הערר משמש כמחסן יש לבחון התקיימות התנאים הקבועים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה.
- 3.7. על מנת שנכס יסווג בגדר סעיף 3.3.2 עליו לקיים את הדרישות המצטברות הבאות: 1. הנכס הינו מחסן 2. המשמש לאחסנה בלבד 3. שלקוחות אינם מבקרים בו 4. שאינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת 5. שאינו נמצא בקומה רצופה לעסק אותו הוא משרת 6. אינו משמש לשיווק והפצה.
- 3.8. הנכס אינו עונה לדרישות סעיף 3.3.2:
- 3.8.1. הנכס אינו משמש לאחסנה בלבד: כתובתה הרשומה של העוררת הינה כתובת הנכס, פעילותה של העוררת כמשווקת מוצרי הלבשה תחתונה, מתבצעת מהנכס מושא הערר בלבד. משרדי העוררת וכן אולם התצוגה נמצאים בנכס מושא הערר.

בנכס מושא הערר נמצאו שולחנות משרדיים וכן נראו בנכס בעלי החברה, בנכס קיימת תצוגה של הסחורה של העוררת.

יש לראות בפעילות העוררת בנכס, פעילות עיקרית של העסק אותו מפעילה העוררת כמשווקת מוצרי הלבשה תחתונה.

יש לראות את העסק שמפעילה העוררת ואת הפעילות בשטח הנכס מושא הערר כמקשה אחת וכפעילות אחת. הנכס משרת את העוררת בפעילותה במשך כל שעות היום, ראייה לכך היא הימצאותם של בעלי החברה בנכס, והימצאותם של משרדים בנכס.

3.8.2. לקוחות אינם מבקרים בנכס: תנאי זה אינו מתקיים בענייננו. לחוקר מטעם המשיב שהציג עצמו כלקות, ניתנה האפשרות להיכנס לנכס מושא הערר. ראייה זו לא נסתרה ע"י העוררת.

3.8.3. הנכס נמצא בקומה רצופה לעסק: פעילותה העיקרית של העוררת מתבצעת מהנכס מושא הערר, משרדיה נמצאים בנכס, הסחורה נמצאת בנכס ואף אולם התצוגה קיים מהנכס. הוכח כי לנכס אין תכלית עצמאית משל עצמו, אלא לצורך פעילות העסק ולכן ייראה כחלק אינטגרלי מהעסק של העוררת.

הוכח בפני וועדת הערר כי בקומה העליונה קיימים משרדיה של העוררת.

3.8.4. הנכס משרת את העוררת לשיווק והפצה: העוררת צירפה לתצהירה חשבוניות. עיון בחשבוניות מעלה כי כתובתה הרשומה של העוררת היא כתובת הנכס מושא הערר, והיא גם הכתובת ממנה מפיצה העוררת את הסחורה ללקוחותיה. מכאן כי גם תנאי זה לא מתקיים, והפצת הסחורה מתבצעת מהנכס מושא הערר.

3.9. מלבד טענתה שנטענה בעלמא כי היא משלמת שכירות במקום נוסף, לא הוכיחה העוררת ולא סתרה את ממצאי המשיב כי פעילות העוררת מתנהלת מהנכס מושא הערר בלבד.

טענת העוררת לקיומו של נכס נוסף נטענה בעלמא ללא שהוכח מהי הפעילות המתנהלת מנכס הנוסף הנטען. על מנת שתקבל טענת העוררת בדבר פעילות משרדית בנכס אחר, היה עליה להוכיח ולהציג ראיות בדבר הפעילות המבוצעת בנכס. אין לקבל את הטענה כי די בכך שחברה תשכור נכס כדי להוכיח כי בנכס שבמחלוקת לא מתקיימת פעילות משרדית. אם תתקבל עמדת העוררת מבלי שהדבר הוכח דיו, אזי כל חברה תתקשר בהסכם שכירות פיקטיבי ותטען כי משרדיה מצויים בנכס אחר.

לפיכך כל עוד לא הוכיחה העוררת כי אכן מתבצעת פעילות משרדית מהנכס ברח' לוינסקי ומנגד נמצאו בנכס מושא הערר משרדים המשרתים את העוררת, יש לראות בפעילות העוררת כמתנהלת בעיקרה מהנכס מושא הערר.

3.10. זאת ועוד! ככל שבשלב הסיכומים טוענת העוררת כי שטח הנכס קטן יותר עקב מחזיק אחר (לטענתה), אזי עניין לנו בהרחבת הזית אסורה.

#### 4. תשובת העוררת לטיעוני המשיב

- 4.1 הנכס בשטח 796 מ"ר הינו אכן השטח שבהחזקת העוררת. השטח הנ"ל מורכב מהמחסן שבקומת הקרקע וממחסן נוסף בשטח של כ- 200 מ"ר בקומה א'. שטח המשרדים ואולם התצוגה שבקומה א' רשומים כבר לצורכי ארנונה כללית בעיריית ת"א ע"ש מחזיק אחר, כך שראשית העוררת כלל אינה חולקת על שטח הנכס על פיו היא מחויבת ושנית היא אינה צריכה כלל להוכיח את קיומו של מחזיק אחר הואיל וזה כבר רשום ככזה בספרי העירייה!
- 4.2 העובדה שהחוקר מטעם המשיב נכנס בטעות או שלא בטעות לנכס, שאיננו בהחזקתה של העוררת ורשום בעירייה על שם מחזיק אחר, נודעה לעוררת לראשונה עם הצגת תצהיר העדות מטעם אותו חוקר ועל כן נחקר אותו החוקר על נושא זה רק בשלב ההוכחות. בזמן הגשת ההשגה העוררת כמובן לא יכלה להעלות על דעתה שהחוקר מטעם המשיב ייחס לה שטח שאינו בהחזקתה ורשום ע"ש מחזיק אחר.
- 4.3 השגת העוררת לא הוגשה כנגד השומה השנתית שהשית המשיב, אלא כנגד שינוי השומה במהלך שנת המס עצמה, לאחר שהמשיב שינה את החלטתו המקורית. החלטת המשיב, שכאמור סטתה מהשומה המקורית בתחילת השנה ובשנים קודמות, התבססה על נימוק אחד ויחיד לפיו העוררת חדלה להחזיק במשרד ששימש אותה לניהול העסק. עם נימוק זה בדיוק התמודדה העוררת ומשנימוק זה נפל, שומה היה על המשיב להחזיר את המצב לקדמותו.
- אין מדובר בשומה רגילה שהחולק עליה צריך להוכיח את כל תנאי הסיווג לו הוא טוען, אלא במקרה שבו המשיב עצמו קובע את יריעת המחלוקת וטוען לאי התקיימותו של תנאי ספציפי מסוים, ועל כן גדר המחלוקת הינו באשר להתקיימותו של אותו תנאי ספציפי. כיצד ניתן לטעון כי על העוררת להוכיח תנאים נוספים, אשר המשיב עצמו כלל אינו חולק על התקיימותם.
- יוער כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מטענת העוררת לפיה הוכחו לחלוטין כל התנאים הנדרשים להכרה בשימוש בנכס כמחסן.
- 4.4 באשר למשרד העוררת ברחוב לוינסקי, הרי בעקבות השגת העוררת נערכה בנכס ביקורת מטעם המשיב, אשר אישרה את החזקת הנכס ע"י העוררת ואת השימוש שנעשה בו, שמסיבות השמורות עם המשיב לא צורפה לראיות מטעמו. ויודגש, העוררת רשומה בספרי העירייה כמחזיקה בנכס וחבה בארנונה בגינו.
- 4.5 יש לדחות את טענת המשיב כי אין די בעובדה שהעוררת משלמת שכירות וארנונה בגין המשרד ע"מ להעיד על הפעילות הנעשית בו ומתעלם מהעובדות, הן משום שכבר בהשגתה טענה העוררת לגבי הפעילות במקום וטענתה זו נבדקה ע"י המשיב לגופו של עניין והוא זה שלא צירף את בדיקתו הנ"ל לתצהירו, והן משום שהמצהיר מטעם העוררת העיד על הפעילות במקום ועדותו זו לא נסתרה.
- מה עוד יכולה העוררת לעשות בכדי להוכיח את טענותיה?! כאשר מצד אחד כאשר הטענה נבדקת לגופה היא לא מוצגת בפני ועדת הערר ומצד שני כן מוצג תצהיר של חוקר שנשלח למקום ובאופן חלמאי לא מוצא את המשרד ולא מודע כלל לעובדה שהעוררת נושאת בתשלומי ארנונה ושכירות בגינו, כך שאין שום בעיה לאתר את המקום.

4.6. באשר לממצאים העובדתיים להם טוען המשיב בסיכומיו יש לומר את הדברים הבאים:

4.6.1. השולחנות המשרדיים וכן התצוגה והמשרדים להם טוען המשיב בקומה א' של הנכס אינם של העוררת ומוטב היה שהמשיב לא היה חוזר שוב על טעות זו של החוקר מטעמו. משרדיה של העוררת נמצאים אך ורק במשרד בלוינסקי ומשמס מנוהל עסקה של העוררת.

4.6.2. בזמן הביקורת בנכס לא נראו במקום בעלי העוררת, אלא אחד הבעלים, שעיסוקו בתחום הלוגיסטיקה. אין בעובדה זו משום ראיה כלשהי לכך שניהול עסקה של העוררת נעשה מהמקום, אלא רק עובדה שאחד הבעלים המטפל באופן שוטף באספקת סחורה מהמחסן לחנויות העוררת נמצא במקום במסגרת תפקידו זה.

צילומיו של החוקר מטעם המשיב מראים שבאותו זמן ישב אותו בעלים בכך בשטח של כ-1 מ"ר בתוך המחסן עצמו, שאיננו יכול כמובן לשמש כמשרדי העוררת.

4.6.3. בניגוד לטענת המשיב, לתצהיר המצהיר מטעם העוררת לא צורפו חשבוניות, כי אם תעודות משלוח, המעידות על העברה פנימית של סחורה מהמחסן הראשי שבנכס (ולכן מופיעה גם כתובתו של אותו מחסן) למחסני המשנה בחנויות העוררת.

העד מטעם המשיב העיד כי בבדיקות במאגרי המידע השונים כתובת העוררת אינה מופיעה בכתובת הנכס.

4.6.4. בהקשר זה יש לחזור ולהדגיש כי כל הסחורה היוצאת את המחסן אינה מגיעה ללקוחות העוררת, אלא אך ורק לחנויות העוררת עצמה.

## 5. דיון והכרעה

5.1. מהראיות שהוצגו לפנינו הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר.

5.2. סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע כדלקמן:

"מחסני ערובה, מחסני עצים, וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשיווק והפצה, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן: .... (ההדגשות אינן במקור)

5.3. אכן צודק המשיב, כי מחוקק המשנה בעיר תל-אביב ביקש לייחד את התעריף המיוחד והזול של "מחסנים", רק לסוג מסוים מאוד של מחסנים – מחסנים "קלאסיים", שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, עובדיו ו/או לקוחותיו ואשר מטבע הדברים מתאפיינים בשטח גדול מימדים. זו גם הסיבה לכך שהתעריף שנקבע ל"מחסנים" הינו תעריף מוזל, ואולם לאחר שבחנו את הראיות שהוצגו לפנינו הגענו לכלל דעה, כי השימוש בנכס עונה לדרישות הדין דלעיל.

5.4. בעניין זה נקדים ונדגיש, כי התרשמנו מאמינותו של המצהיר מטעם העוררת, ועדותו מקובלת עלינו כמהימנה.

5.5. כן נציין, כי התרשמנו שהבדיקות שנערכו על ידי המשיב, לא היו ממצות, וכי היה בהן כדי להתעלם מעובדות מהותיות שלא יכולה להיות מחלוקת בקשר אליהן, באשר הינן בידיעתו המפורשת של המשיב. כך העובדה שהעוררת שוכרת נכס חילופי ברחוב לוינסקי המשמש למשרדים ומחויבת בגינו בארנונה, כך העובדה שחלק הנכס משמש למשרדים ברח' יפו מוחזק על ידי סי.אר שיווק, המחויבת בגינו בארנונה.

5.6. לאחר שבחנו את הראיות והעדויות שהוצגו בפנינו, שוכנענו בעובדות המפורטות להלן:

5.6.1. הנכס מושא הערר משמש לצרכי אחסנה בלבד;

5.6.2. לקוחות אינם מבקרים בנכס;

5.6.3. הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה רצופה לו;

5.6.4. הנכס אינו משמש לשיווק והפצה.

5.7. הגם שדי באמור לעיל כדי לקבל את הערר נוסף, כי צודקת העוררת, כי היות והסיבה לשינוי הסיווג על ידי המשיב, היא העובדה שהעוררת חדלה להתזיק במשרד ששימש אותה לניהול העסק, הרי היות ושוכנענו, כי העוררת שכרה משרד חילופי, חלף המשרד ששימש אותה בעבר לניהול העסק, וכי נכס זה משמש אותה למשרדה, אין עוד סיבה לשינוי הסיווג האמור, וזאת החל ממועד תחילת שכירות הנכס החילופי ברח' לוינסקי.

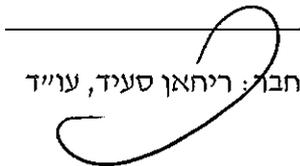
5.8. לאור כל האמור לעיל אנו מקבלים את הערר.

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

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

8. ניתן בהעדר הצדדים ביום 27.5.2014.

  
חברה: שירלי קדם, עו"ד

  
חבר: ריחאן סעיד, עו"ד

  
יו"ר: שלומית ארליד, עו"ד

29111105W

ערר מס': 140008863

291

שליד עיריית תל אביב-יפו  
בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: מדינת ישראל – מנהל נכסי הדיור הממשלתי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

העוררת הגישה ערר בעניין שני נכסים כאשר בדיון המקדמי ביום 16.2.2014 צמצמה את הערר לעניין נכס אחד בלבד (200056968) לגביו ביקשה להפחית שטח של 90 מ"ר מסך החיוב.

העוררת טוענת כי יש לחייב את שטח חדר המדרגות בבניין שבבעלותה פעם אחת בלבד בקומת הקרקע ולא בכל קומה על פי חישוב נפרד בדרך בה מחייב אותה המשיב.

העוררת מדגישה בכתב הערר כי טענתה בדבר כפל חיוב אינה נובעת מכך שמדובר בשטח משותף אלא "משום העובדה כי שטח מדרגות יש לחייב פעם אחת בלבד על פי שטח ההשלכה האופקית של חדר המדרגות"

המשיב דוחה את טענת העוררת וטוען כי השטח שבמחלוקת הינו המשכה של כל קומה בנפרד, אין מדובר בחלל אחד בעל רצפה בקומת הקרקע בלבד, אלא מדובר ברצפה או "שטח עמידה". ובשל כך שטחים אלו נכללים בהגדרת "כל השטח שבתוך יחידת הבניין" כאמור בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

בסיכומיה בונה העוררת את התשתית לפרשנותה על שתיקת צו הארנונה ביחס לחישוב שטח המדרגות. מכיוון שלטענת העוררת צו הארנונה אינו קובע הוראות ברורות לחישוב שטח המדרגות יש לפנות לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים, תשנ"ב-1992).

העוררת מפנה לתקנה 7 לתקנות אלה הקובעת כי שטח מדרגות הוא שטח ההשלכה האופקית במטרים רבועים של משטחי המדרגות.

מכאן מפנה העוררת לסעיף 8 להנחיות חישוב שטחים (תקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה-1992) כפי שפורסם בתחום עיריית ירושלים, לצורך פרשנות התקנות.

על בסיס תקנות אלה והנחיות חישוב השטחים בעיריית ירושלים מבקשת העוררת כי תאומץ פרשנותה לפיה בענייני ארנונה יש לחייב את שטח המדרגות בקומת הקרקע בלבד ואילו את שטחי המדרגות בקומות 1-4 יש לפטור מארנונה שכן אין לחשבם כחלק משטחי המדרגות.

ראשית יש לאמר כי סעיף 8 להנחיות חישוב שטחים בעיריית ירושלים מתייחס לחישוב זכויות בנייה. ההשלכה או הקישור אותו מבקשת העוררת לעשות בין חישוב זכויות בנייה לבין חישוב שטחים לחיוב ארנונה אין להם בסיס בצו הארנונה או בחקיקה. ממילא גם לא מצאה העוררת בסיס משפטי אחר להוכחת הקשר הזה כמו פסיקה רלבנטית.

גם סעיף 7 לתקנות עליו מתבססת העוררת לא יכול לשמש מקור פרשני לצו הארנונה או דבר חקיקה מנחה או מחייב לעניין חיוב בארנונה שכן הוא מתייחס לחישוב שטחים ואחוזי בנייה. אין בהכרח קורלציה בין חישוב שטחים וזכויות בנייה לבין חישוב שטחים לעניין חיוב ארנונה.

לו תתקבל עמדתה של העוררת הרי שיישמט הבסיס מתחת למערכת שלמה של חיובי ארנונה אשר מתבססת על צווי הארנונה של כל רשות אשר בינם לבין חישוב זכויות בנייה או שטחי בנייה אין קורלציה.

אין אנו מקבלים את קביעתה הראשונית של העוררת לפיה צו הארנונה אינו מתייחס לדרך חישוב שטחי המדרגות ביחס לחיוב בארנונה.

במקרה שבפנינו צו הארנונה אינו שותק ועל כן אין מקום להיעזר בכלים הפרשניים המוצעים על ידי העוררת.

צו הארנונה קובע כי כל שטח בתוך הבניין יחויב בארנונה.

פשוטו כמשמעו, כל שטח משמע כל שטחי המדרגות בכל הבניין ולא רק בקומת הקרקע.

נוסיף ונציין כי על פי תרשים המבנה שצירף ב"כ העוררת לסיכומיו, במקרה זה חייב המשיב את העוררת בגין "שטח העמידה" כמוזכר בסיכומיו ולא חייב את שטחי החללים בין גרמי המדרגות.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 2,000 ₪.

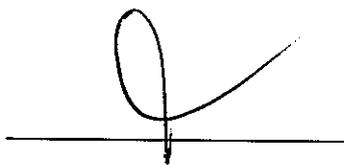
ניתן והודע, ביום 28.5.2014, בהיעדר הצדדים.

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

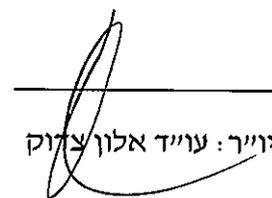
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות ( ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד טל גדי



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ערר מס' 140006465  
ערר מס' 140008680

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

**העוררת:**

גל פתרונות בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד חגית המאירי פרלוט ואח'  
מרחוב יגאל אלון 65 תל-אביב-יפו.  
טל': 03-6242462; פקס: 03-6242501

- נגד -

**המשיב:**

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב  
השירות המשפטי, בניין העירייה  
רחוב אבן גבירול 69, תל-אביב  
טל': 03-5218817; פקס: 03-5216002

בפני חברי ועדת ערר:  
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד  
חברה: עו"ד ארדת וורבר קורן  
חבר: שמאי זוהר עירון

**החלטה****רקע הדברים.**

1. בהסכמת באי כוח הצדדים הוחלט על איחוד הדיון בעררים בנדון באופן שההחלטה שתיתן בערר 6465 תחול גם על ערר 8680.
2. המחלוקת בין הצדדים היא בשאלת סיווג הנכס הרשום אצל המשיב כנכס מס' 2000213391 בכתובת מעבר יבוק 5 ת"א, ח-ן לקוח 10388755, האם לסווגו כטענת המשיב על פי סעיף 3.2 לצו הארנונה אשר קובע: "הארנונה הכללית לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3 בצו הארנונה..."; או כטענת העוררת כ "בית מלאכה" שבו היא מבצעת עבודות דפוס משכך עונה על הגדרת צו הארנונה הרלוונטי בסעיף 3.3.1 - "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה".
3. בתאריך 4.3.2013 הוגשה בקשת ב"כ העוררת לתיקון פרוטוקול הדיון בפנינו מתאריך 7.2.2013 לפיו ירשם כי בנכס נמצאת מכונת הצמדה במקום הרשום כמענה מפי המצהיר בעמ' 2 לפרוטוקול: "אם אני עושה מחברת לבנק לאומי למשל אני מקבל את הגרפיקה ומייצר לה את המחברת. אין לי מכונת הצמדה".
4. בקשתה אושרה בהחלטת היו"ר מיום 16.5.2013 וניתנה ההחלטה לתיקון הפרוטוקול כמבוקש.
5. ב"כ המשיב לא הגיב במועד שניתן לו לבקשת התיקון. רק לאחר שהיא אושרה עתר בבקשה לביטולה. הבקשה נדחתה ביום 21.5.2013 והתבססה בעיקר על העובדה שהעוררת ציינה בתצהיר מטעמה כי בנכס היא מחזיקה 'מכונת הצמדה לקאפות'. תמונה הימנה הוגשה כנספח יג'. המשיב מטעמו צרף גם הוא מספר תמונות צבעוניות שצורפו לסיכומים [עקב טעות לא צורפו קודם]; בתרשים מטעמו ציין: "שולחן עבודה ארוך המשמש להצמדת קאפות + חיתוך". עוד נקבע כי אין בתיקון המבוקש מאומה באשר להחלטת הוועדה אם הערר מתקבל אם לאו.

**טענות הצדדים בקצרה.**

6. לטענת העוררת סיווג הנכס, עפ"י השימוש הנעשה בו, עונה על פעילותה כ- "בית דפוס", משכך בא בגדרי "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" ולא בסיווג "השירותי" של: "בניינים שאינם משמשים למגורים", כפי שקבע המשיב.
7. ב"כ העוררת נסמכת בסיכומיה על פרשת "מישל מרסייה", בר"ס 4021/09, (להלן: "פס"ד מישל מרסייה"); ונסמכת על הקבוע בעת"מ 234-07 אור (תל אביב) בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.
8. לטענת העוררת עיקר הפעילות בנכס היא הדפסה דיגיטלית, הדפסה צבעונית של חוברות, פליירים, קטלוגים וכו', כשבנוסף מבצעת פעולות משלימות לעבודת הדפוס כמו הצמדת קאפות, חיתוך, כריכה, חירור וכו'.

9. מנגד, לטענת המשיב יש לסווג את הנכס לצורכי ארנונה בסיווג: "בניינים שאינם משמשים למגורים". המשיב טוען כי פעילות העוררת אינה עונה למבחנים שנקבעו בפסיקה אותה הביא בהרחבה בסיכומי טענותיו.

### המסגרת הנורמטיבית.

10. חיובי הארנונה השנתיים נקבעים לפי צו ארנונה שהערייה מוציאה מדי שנה בשנה מכוח ההסמכה הניתנת למועצת הערייה בסעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב), התשל"ג – 1992.
11. הצו השנתי קובע את תעריפי הארנונה לפי השימושים בנכסים ולפי מיקומם באזורי העיר השונים.
12. צו הארנונה הרלוונטי לענייננו, הוא צו הארנונה לשנת 2012. בסעיף 3.3.1 מופיע הסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה", בגדרו מבקשת העוררת לסווג את הנכס שבהחזקתה. אין חולק כי דרישת "היצור" הושמטה מהגדרת בית המלאכה שהייתה בשנים עברו; כך אין חולק כי המונח "בית-דפוס" אף הוא הושמט מנוסחי הצו שהיו בתוקף בשנים עברו.
13. צווי הארנונה של הרשויות המקומיות נתונים, עדיין, תחת "משטר הקפאה" שחלה לא רק על התעריפים אלא גם על הסיווגים השונים.
14. ב"חוקי ההקפאה" נקבעו מנגנונים לאישור תעריפים מוגדלים ולאישור שינויי סיווג. ראשיתה יוצאת מהחלטה של מועצת הרשות המקומית המציעה ומנמקת את השינוי המבוקש ומסתיימת בהחלטה משותפת של שרי הפנים והאוצר. החלטת האישור מקבלת את ביטוייה בצו המסים השנתי הכולל את השינוי שאושר.
15. לשנת המס 2012 אושר למשיב תיקון סעיף 3.2 לצו הארנונה אשר נוסחו יהא: "הארנונה הכללית לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3 בצו הארנונה...".

### העובדות הרלוונטיות והדיון בפנינו.

16. העוררת מהזיקה בנכס בשטח שאינו שנוי במחלוקת בין הצדדים, של 107 מ"ר (להלן: "הנכס") שם מנהלת לגרסתה עסק של בית דפוס ומעסיקה בו 4 עובדים.
17. העוררת בעצמה מודה כי בחדר אחד בנכס מצויה חברה נוספת בשם דומה חברת גל פתרונות פ.מ. בע"מ. העוסקת במיתוג. עובדה שלא צוינה בהשגה, בערר ובתצהיר העוררת ועלתה לראשונה רק בחקירתו הנגדית של מנכ"ל העוררת. יצוין שבסיכומיה ביקשה העוררת כי הערר יתייחס לשטח הנכס למעט שטח החדר בו יושבת החברה העוסקת במיתוג (סעיף 2 לסיכומים).
18. על פי הראיות שהוצגו לנו, בנכס נמצא מכשור הכולל: מכונת דפוס דיגיטלית, מכונה להצמדת קאפות, מכונת חיתוך ניקוב ולימינציה. נפנה לאמור בתצהיר מטעם העוררת ולנספחים ב- ג' שצורפו.
19. דו"ח הביקורת מטעם המשיב מיום 20.3.2012 של החוקר מר ליאור בארי להלן: "בארי", והתמונות שצירף לדו"ח מאמתות דבר קיומן של המכונות כרשום בתשריט שהוגש לנו.
20. נפנה לתשריט עם הערות החוקר ולתמונה 72 בהתייחס אליה רשם מר בארי בתשריט: "עמדת הדפסה הכוללת מכונת דפוס דיגיטלית + עמדת מחשב גרפית במקום ישנה גרפיקאית האחראית לביצועה ההדפסה"; ובהתייחס לתמונה 81 נרשם "מכונת לימינציה"; בהתייחס לתמונה 83 נרשם "שולחן עבודה ארוך המשמש להצמדת קאפות + חיתוך"; בהתייחס לתמונה 75 נרשם "מכונת חיתוך". כמו כן מאשר הימצאות מכונות חירור הידוק וביגים. (הערות: דפוס דיגיטלי תהליך הדפסה בו מועבר מידע מהמחשב ישירות לנייר, ללא שימוש בפילם או בפלטות; לימינציה-ריבוד ציפוי נייר בשכבות ניילון; 'קאפה' פירושה משטח חלק וקשיח המורכב מ "סנדוויץ" של שכבת חומר ספוגי הנמצא בין שני קרטונים; ביג- חריץ חד המאפשר את קיפול הקרטון.)
21. למעשה אין מחלוקת עובדתית שבנכס לא מתבצעת הדפסה המונית, זו מבוצעת בבית דפוס תיצוני. המצהיר מטעם העוררת מר שלומי פליישמן, להלן: פליישמן, בעדותו בפנינו מאשר כך: "... לדוגמא אם אני מדפיס עכשיו 30,000 חוברות גדולות אני לא יכול לעשות אותם אצלי אז אני פונה לספק אחר."
22. העוררת מודה בעצמה שהדפסות בכמויות גדולות היא מפנה לבית דפוס אחר.

23. כמו כן מודה כי אינה מבצעת הדפסות אופסט, הדפסות משי, והדפסות אופטיות. (הערה: דפוס אופסט-טכניקת דפוס שהיא שיטת ההדפסה הנפוצה ביותר בהיקפים מסחריים גדולים עקב איכות הדפסה הגבוהה והיעילות של השיטה; דפוס משי- דפוס רשת - שיטת הדפסה על בד או נייר בעזרת העברת צבע דרך רשת חוטים צפופה עליה מצייירים ציור).
24. לא ניסתה מעיננו האמור בסעיף 7 לתצהיר העוררת הימנו עולה כי מבוצעות בנכס עבודות הדפסה דיגיטליות וצבעוניות של קטלוגים, חוברות, פליירים, הדפסות פוסטרים וכו'.
25. העוררת לא צירפה חשבוניות המעידות על היקפי העבודה, טיב העבודה כפי שטענה בסעיף 8 לתצהיר מטעם העוררת ובצירוף נספח א'. העוררת לא צירפה רשימת לקוחותיה בצירוף הזמנות העבודה שנדרשו, למרות שנקבה בשמות בסעיף 15 לתצהירה- לא הביאה ראיות האם מדובר בעבודות דפוס מובהקות או בשירותים נלווים.
26. נספח א' לתצהיר העוררת מעיד על חשבוניות רכישה של העוררת, משני ספקים: האחד ספק בשם מאסטר שיוק ויעוץ בע"מ, והשני מקבוצת גטר.
27. נכון שהעוררת מבצעת עבודות דפוס בנכס תוך שימוש במכונת דפוס דיגיטלית – נספח ב' לתצהיר וחיובי פעימות מונה על פי הסכם השירות המעידות על ביצוע הדפסותיה בנכס. אך אין באלה כדי להוכיח שעיקר הפעילות בנכס היא של עבודות דפוס המייחדות 'בתי דפוס'.
28. העוררת לא הרימה את הנטל הראיתי להוכחה שפעילות הצילום והדפוס המתקיימת בנכס, היא בקנה מידה משמעותי המהווה את עיקר פעילותה. כמפורט לעיל העוררת עצמה מציינת כי עבודות העולות על 30,000 יחידות הדפסה לא מבוצעות על ידה. כך גם אין לה האפשרות להעניק עבודות דפוס מלבד ההדפסה הדיגיטלית באמצעות המכונה שברשותה.
29. בנסיבות המקרה שלפנינו לא נוכל לאמץ את דרישת העוררת להכיר בה כבית מלאכה, במיוחד לאחר שהמשמעות שניתנה בפרשת מישל מרסייה אינה מתאימה כאן לאור שינוי ההגדרה בצו הכוללת דהיום שירותים ומסחר.
30. תמימי דעים אנו למה שנאמר ע"י כבי' השופט ע. מודריק בפרשת אור-תל-אביב הנ"ל בעת"מ 234-07 בציינו:
- "כמדומה לי שאילו התבצעה פעילות הדפוס בשיטות ישנות [דפוס בלט, דפוס שקע, אופסט (offset)] עתירות כוח אדם שהלמות דופק המיכון בהן נשמעת למרחוק, לא היה מתעורר ספק בסיווג המקום כבית מלאכה או מפעל או בסיווגו כבית דפוס. לא ידעתי למה קדמת המהפכה הדיגיטלית, תוליך את החשיבה המשפטית דווקא לאחור".
31. מסכימים אנו לדעה הנ"ל שלו הייתה העוררת מפעילה בית דפוס במכונות דיגיטליות "מהירות ונקיות", היה מקום לסווגה כבית מלאכה. ברם העובדות שבפרשת אור הנ"ל, שונות מהעובדות שהוכחו בפנינו. לו העוררת היתה מוכיחה כי עיקר עיסוקה הוא 'בית-דפוס', הדבר היה מיתר הצורך לדון בפסיקה שטען לה המשיב בסיכומיו. [נפנה בהרחבה לאמור בפס"ד בעת"מ 234-07 הנ"ל].
32. בתמצית יאמר [פרשת אור], שאם הנכס פועל כ"בית דפוס" פשיטא שהוא בא בגדרו של סיווג מלאכה ומפעל. אם אין הוא "בית דפוס" כי אז יש צורך לבחון את התאמתו לאפיוני "בית מלאכה" או "מפעל".
33. העוררת לא טענה שאם לא תוכר כבית דפוס יש להכיר בה כתעשיה/ מלאכה מסוג אחר על פי מבחני הפסיקה. בעניין הערר בפנינו, האמור לא ניטען ואין לנו כל צורך לדון מתי יוכר עסק כמלאכה/תעשיה ומתי לא, מקום שלא נדרשו לכך.
34. בנסיבות הקונקרטיות שלפנינו, העוררת לא הוכיחה כי ביצוע עבודות דפוס הן העיקר והיסוד בעבודתה. ההיפך היא בוררת היקפים ומקום וכשאינה מסוגלת לספק הדפסות בהיקפים גדולים היא מעבירה את העבודות לביצוע בבתי דפוס אחרים.
35. מר פליישמן מאשר כי מרכז הכובד של עיסוקו מלפני כ- 13 שנה היה בעיקר הפקות. מצב זה השתנה, לגירסתו לאחרונה מלפני 5-6 שנים עת הפך את העיסוק העיקרי לייצור מדפוס ולא במתן שירותי הפקות.
36. התיאור הנ"ל נאמר לראשונה בעדותו, ללא ראיות מספקות ולא בתצהיר שהוגש על ידו. טענות ב"כ המשיב בסיכומיה בסעיף 17 מקובל עלינו.
37. גם הנאמר בעדותו בפנינו כי כרטיס הביקור של העוררת בו צוין כי היא עוסקת בפרויקטים שיווקים מתייחס להפקות דפוס – לא הוכח במידה הנדרשת כדי לזכות בערר. כרטיס הביקור שצורף לממצאי

הביקורת של מר בארי מעיד כי מדובר בפרוייקטים שיווקיים והפקות דפוס. J ב- וו החיבור ולא להפקות כנטען.

38. מעבר לכך תדפיס מאתר האינטרנט [עמוד הפייסבוק של העוררת], צורף וסומן כמש/1 מלמד כי העוררת עוסקת במיתוג אירועים שונים. היקפה לא הוכח בפנינו. כל שנאמר בעדות כי חברה נוספת יושבת בנכס, בחדר אחד והיא העוסקת במיתוג.

39. לא נמסר למשיב שום מסמך התומך בקיומה של חברת מיתוג המחזיקה גם היא בנכס. כפי שענה מר בארי לשאלת הוועדה 'בביקורת שהייתי לא ראיתי שלט של חברה אחרת'.

40. בעמוד הפייסבוק של העוררת, בכתובת: <https://www.facebook.com/GAL.Solutions/info> נרשמו הדברים הבאים:

"גל פתרונות" מתמחה בביצוע רעיונות, עיצוב והפקה של סל רחב של מוצרי דפוס, שילוט, קד"מ ופרסום. דרך העבודה המנחה אותנו הינה יצירת התאמה מדויקת לצרכי הלקוח, החל משלב תכנון העבודה והרעיונות, ועד להשלמת הביצוע במהירות ולשביעות רצונו. לקוחותינו בוחרים בין אם להשתמש רק ביכולות הפקות הדפוס המגוונות שלנו או אף ליהנות משירותי העיצוב הגרפי והיישן המיתוגי. בזכות השירות המסור, היעילות, המקצועיות, הניסיון רב השנים והיצירתיות "גל פתרונות" מתמידה בקיום קשרים עסקיים מוצלחים, לאורך השנים, עם לקוחות מכלל המגזרים במשק. "גל פתרונות" מאפשרת לך להכיר חיים ללא לחץ, ללא מאבק בלוחות זמנים וריצות אחר ספקים. "גל פתרונות" מנחלת את כל היבטי "שרשרת האספקה (Supply Chain Management)" בתחום הפקות הדפוס – חשיבה, גריד, עיצוב, ביצוע...

אנו מתגאים ברמת שירות שלא הכרת מבחינת זמינות משאבים ועמידה ב- *Dead Lines*.

41. מר פליישמן העיד בפנינו כך: "יתכן אנחנו לא נותנים ללקוח. אנחנו לא משרד פרסום. תוכן שיווקי אנחנו לא עושים. עיצוב-אנחנו לא עושים עיצוב אנחנו מבצעים את העיצוב. אנחנו לא קובעים קו עיצובי, לכל היותר אנחנו מתאימים את הגדלים של הקו שניתן לנו לגודל של הפליירים...אם אתה בא אלי להדפיס מספר עותקים ספורים אני אעשה זאת. אם אתה שולח לי תמונות באימל אני אדפיס לך אותן. זה רק חלק קטן של העבודה שלנו, במקביל בא אלינו לקוח כמו מטרופולין שצריך אלפי פליירים ואני אדפיס לו".

42. לכל האמור לעיל לא באה ראייה היכולה להוכיח את הנטען. לא הוצגו כאמור הזמנות עבודה לביצוע עבודות דפוס ולא הוצגו התפלגויות ההכנסות בין עבודות דפוס ליתר העבודות. לא הוכח בפנינו כי עיקר העיסוק בנכס הינו 'בית דפוס' והיתר פעילות נלוות להפעלת 'בית דפוס'.

43. נדגיש לא כל עבודה שבמסגרתה יש צילומים או הדפסות במכונה דיגיטלית ככל שהיא 'מהירה ונקייה', הופכת אותה לבית דפוס/בית מלאכה. כך גם לא פעילות נילוות של חירור, כריכה באמצעות ספירלות, סיכות ולימינציה.

44. מנהל העוררת לא הצליח להוכיח לנו שעיקר הפעילות בנכס עונה לפעילות של "בית דפוס", למרות שאין בצו הגדרה מדויקת למונח זה; לבטח לא הרים הנטל כי מדובר בבית מלאכה.

45. בתשובות המשיב להשגה מתאריך 21.3.2012 ו- 11.4.2013 נקבע כי הנכס יסווג כ"משרדים", ולא כבית מלאכה. לא מצאנו כי נפל פגם בהחלטות המשיב.

## סוף דבר

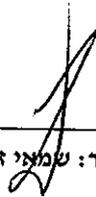
לאור האמור לעיל, הערר נדחה.

בנסיבות העניין אין אנו מחייבים בהוצאות מי מהצדדים.

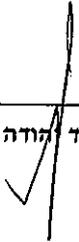
ניתן היום, 28 במאי 2014, בהעדר הצדדים.

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

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

  
חבר: שמאי זוהר עירון

  
חברה: עו"ד ארזת וורבר קורן

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ד בסיון תשע"ד  
02.06.2014  
מספר ערר : 140008428 / 10:35  
מספר ועדה : 11002

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררים: לאריש מיכאל-ארנסט, צור חדוה קלרה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

אנו מברכים את הצדדים על כי השכילו להגיע לידי פשרה ביניהם ומתנים לה תוקף של החלטה.

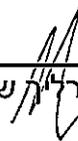
ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 02.06.2014.

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



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

שם הקלדנית: ענת לוי



יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

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

תאריך : ד בסיון תשע"ד  
02.06.2014  
מספר ערר : 140010134 / 12:38  
מספר ועדה : 11002

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

**העוררים:** חסיד אדיר, חסיד דניאל נויה

**- נ ג ד -**

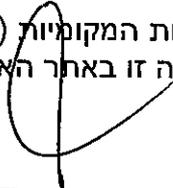
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

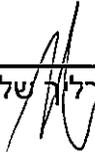
**החלטה**

אנו מברכים את הצדדים על כי השכילו להגיע להבנה ביניהם ונותנים לה תוקף של החלטה. היות והעוררים עזבו את הנכס הודעת השומה המתקנת תשלח אליהם לכתובת לוי אשכול 44 דירה 13 ת"א אצל טרזה כהן.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 02.06.2014.

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ד בסיון תשע"ד  
02.06.2014  
מספר ערר : 140010108 / 11:37  
מספר ועדה : 11002

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררים: אהרוני יונה, שבתאי סמן טוב, לוי בנימין, ארניה אסתר, צור דוד, עוזרי  
שלומית, שבתאי עזריאל, כדורי זהבה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

לצערנו איננו מוסמכים לדון בטענות שהעלו העוררים בערר זה. עם זאת לאחר ששמענו את הצדדים ולאחר שעינו בנסח הטאבו שצורף לערר אנו סבורים כי צודקים העוררים בטענותיהם. היות והעוררים הם היורשים היחידים של הגב' שבתאי נעמי ז"ל שהייתה רשומה כמחזיקה בנכס, אנו סבורים כי בנעליה צריכים היו להיכנס העוררים. עם זאת כאמור איננו מוסמכים להחליט בנושא זה ואנו ממליצים למשיב לשוב ולבחון את העובדות בתיק זה על מנת לייתר נקיטת הליכים שעלולים להתברר כמיותרים.

אשר על כן אנו דוחים את הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.06.2014.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

תאריך : יא בסיון תשע"ד  
09.06.2014  
מספר ערר : 140010187 / 13:27  
מספר ועדה: 11008

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: כהן שאול חנה, שאול אלברט

נ ג ד

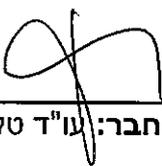
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

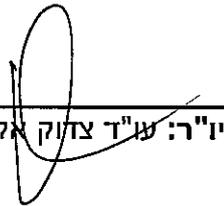
לבקשת העורר הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.06.2014.

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

  
חבר: עו"ד טל גדי

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר: בוסקילה שמחה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

ענינו של ערר זה בסיווג נכס בשטח של 33 מ"ר המצוי ברחוב אלנבי 93 תל אביב.

העוררת הגישה השגה בעקבות החלטת המשיב לשנות את סיווג הנכס ממלאכה ותעשייה לבניינים שאינם משמשים למגורים.

מנהל הארנונה השיב להשגתה של העוררת בתשובתו מיום 4.3.2013 ונימק את החלטתו בכך שבשנת המס 2011 נמצא כי במקום פעלה מספרה ועל כן סווג הנכס לאותה שנת מס תחת סיווג "מלאכה ותעשייה". מנהל הארנונה הסביר כי לאור השינויים בצו הארנונה משנת המס 2012 ביניהם אושר הסיווג של "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים שירותים ומסחר" **"...יוצא אפוא כי מספרה היא עסק של מתן שירותים ועל כן סיווגו הנכון של הנכס בשנת המס 2012 עודכן ממלאכה ותעשייה לבניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים שירותים ומסחר"**.

על החלטתו זו של המשיב הגישה העוררת את הערר ביום 20.3.2013.

ראוי לציין כי בכתב התשובה לכתב הערר לא שב המשיב על הנימוק שפרט בתשובתו להשגה, לפיו ההחלטה לשנות את סיווג הנכס נובעת משינוי צו הארנונה ביחס למספרות אלא פירט את הנימוקים לפיהם, לטענת מנהל הארנונה, אין מתבצעת בנכס פעילות ייצורית.

ביום 14.1.13 בדיון המקדמי טענה העוררת כי לדעתה עמדת המשיב נובעת מטעות, לאחר שהוא עיין באתר האינטרנט שלה שאינו משקף את הפעילות הנעשית בעסק.

העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית בו התייחסה לפעילות המתבצעת לטענתה בעסק וכן לממצאי הביקורת של המשיב. העוררת צירפה לתצהירה מכתבים של לקוחותיה המתארים לטענתה את אופי הפעילות בנכס וכן תמונות של המוצרים, כלי העבודה המשמשים לשזירת ותפירת הפאות בנכס.

המשיב צירף לתצהיר מטעמו את דוח ממצאי הביקורת מיום 28.1.2013 אליו צורפו תמונות.

ביום 16.2.2014 שמענו את העוררת ואת עד המשיב ומכאן התרשמותנו.

כאמור בתשובתו להשגת העוררת טען המשיב כי מאחר ובשנת 2011 נמצא כי בנכס מתנהלת מספרה ולאור השינוי בצו הארנונה יש להחיל על מספרה את התעריף המתאים לשירותים.

נקדים ונקבע כי לאחר שעיינו בראיות שבפנינו ולאחר ששמענו את עדויות הצדדים אין מתנהלת בנכס מספרה. לפיכך עלינו לקבוע האם הפעילות המתבצעת בנכס חוסה תחת סיווג מלאכה

ותעשייה או תחת הסיווג לעסקים, וזאת על סמך הפעילות הנעשית בנכס ולא על יסוד הקביעה כי מדובר במספרה.

המשיב טוען בסיכומיו כי בנכס לא מתבצעת פעילות ייצורית שאליה התכוון המחוקק בקבעו תעריף מופחת למלאכה ותעשייה אלא פעילות של מתן שירותים.

העוררת העידה כי בנכס מכינים את הפיאות לפי הזמנה למגוון שימושים כמו הצגות, דתיים, בלשים וכיוב. ניתן גם להתרשם ממכתבי הלקוחות שצורפו לעדותה כי בנכס מכינים ו/או אורגים ו/או תופרים פאות לפי הזמנות של הלקוחות. עולה מעדותה כי לאחר שנרכשת הפיאה ניתן בנכס גם שירות של חפיפה, תיקון וסידור של הפיאה.

עד המשיב אומנם תיאר רק קופסאות עם פיאות ושיער שנצפו בעת ביקורתו אך מהתמונות שצורפו על ידי העוררת כמו גם מחלק מהתמונות שצירף עד המשיב נצפו מכשירים וכלי עבודה ולא רק קופסאות בהן מאוחסנות פיאות.

לאחר שהתרשמנו מהעדויות, תצהירים, מכתבי הלקוחות והתמונות הננו קובעים כי עיקר הפעילות המתבצעת בנכס הינה פעילות ייצורית.

עיקר הפעילות עונה על המבחנים שנקבעו בפסיקה הן ביחס לפעילות ייצורית והן ביחס לפעילות כבית מלאכה.

המבחן שאומץ בפסיקה בכדי להכריע האם יש לסווג נכס תחת סיווג מלאכה ותעשייה נובע מהמבחנים לזיהויה של פעילות ייצורית: מבחן יצירת יש מאין, מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר, המבחן הכלכלי, מבחן ההנגדה או מבחן מרכז הפעילות. (ע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, "להלן: "פס"ד רעיונות")

בפסק הדין בר"ם 4012/09 בעניין מישל מרסייה נקבעו שלושה מבחני כניסה להגדרת "תעשייה ומלאכה" תחת המבחנים המקובלים מפס"ד רעיונות, ואלה הם: מבחן המשמעות המילונית, מבחן תכלית מתן ההקלה בצו הארנונה ומבחן אחידות פרשנית.

בעניין מבחן הפירוש המילוני – מעדות העוררת עולה כי בשטח הנכס אכן עוסקות היא והעובדות שלה ב"עבודת ידיים" על פי משמעותה המילונית. תפירת פיאות, אריגת שיער וייצור פיאה הינן פעולות המצריכות מלאכת כפיים.

באשר למבחן תכלית החוק: העוררת הרימה את הנטל המוטל עליה בכדי להוכיח כי עיסוקה, לפחות ככל שהוא מתבצע בעיקר הנכס, נכנס בגדר אותם מקרים אשר בית המשפט בעניין מישל מרסייה תיאר אותם כבעלי מלאכה מסורתיים שמתח הרווחים שלהם נמוך ושהם עובדים בעיקר בעבודת כפיים ונותנים שירות חיוני לציבור.

באשר לאחידות הפרשנית ניתן לסווג את הנכס כ"בית מלאכה" מכוח פסיקה המתייחסת לעבודת כפיים (ראה פרשת מישל מרסייה), הגם שאין מדובר בפרשנות מחייבת.

מבחינת המבחנים נקבעו בפס"ד רעיונות לבחינת סיווג נכס בסיווג תעשייה:

האם יוצרת העוררת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. זהו מבחן שחוזר ועולה בפסיקת בתי המשפט בשאלות דומות. מהממצאים העובדתיים עולה כי העוררת ועובדותיה עוסקות על פי עדות העוררת בייצור יש מוחשי של יש אחד מיש אחר.

**"את הפיאות אנחנו עושים לפי הזמנה...יש פיאות שאני גם גוזרת אותן ומשדרגת אותן...בעסק עובדים אני שעוסקת בעיקר בעיצוב תפירת הפיאות, שותפתי שעוסקת באותו תחום ובחורה פרילנסרית שעושה אריגה."**

הוסף לכך את דוח ממצאי הביקורת והתמונות שהוצגו לנו מהן עולה כי חומרי הגלם הם פאות בסיס וסוגי שיער, ומכונות ואמצעי מלאכה באמצעותם מתאימים את הפיאות להזמנה על ידי הלקוח והרי לך יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר.

מבחינת מבחן ההנגדה הרי שהעוררת הצליחה לשכנע אותנו בעדויות ובמצאים שהונחו בפנינו כי עיקר פעילותה הינה ייצורית, ומופנית לכלל ציבור הצרכנים של הפיאות.

הדברים יפים גם לעניין מבחן היקף השימוש במוצר.

המשיב אומנם מנתח בסיכומיו את המבחנים הנ"ל וטוען כי תוצאות הניתוח מביאה למסקנה הפוכה.

אין לקבל את הניתוח של המשיב לעניין מבחן היקף השימוש במוצר. בפסק הדין בעניין אמנון יושע עליו נסמך המשיב עסק בית המשפט במשרד מהנדסים ובאספקלריה זו בחן בית המשפט את שאלת התוצר. במקרה שלנו, גם אם מדובר בהזמנת פיאות על פי דרישת הלקוח אין בכך בכדי לקבוע כי מדובר בשירות ולא בחלק מהליך הייצור שכן מעיון במכתבים שצורפו לתצהיר העוררת עולה כי ייצור הפיאות יכול להיות גם ייצור שאינו ייחודי או פרטני אלא בסדרות ובהיקף גדול.

באשר למבחן ההנגדה, הרי שלא כעמדת המשיב, סבורים אנו כי לאחר שהתרשמנו מאופי הפעילות אותה עושה העוררת בנכס מרכז הגרוויטציה של הפעילות הינה פעילות ייצורית ולא פעילות שירותית.

הנה כי כן, על סמך הראיות שהובאו בפנינו, ועל פי הפסיקה הרינו לקבוע כי במקרה דנן הוכח כי עיקר הפעילות של העוררת הינה ייצורית.

לאור האמור לעיל עולה כי הפעילות, אותה עושה העוררת בנכס עונה על מונחי סיווג כבעל מלאכה עפ"י פסק הדין בעניין מרסייה, וכן עומדת במבחנים שנקבעו בפס"ד רעיונות לעניין ייצור.

לפיכך אנו קובעים כי יש לקבל את הערר ולסווג את הנכס תחת סיווג מלאכה ותעשייה.

הצדדים לא התייחסו לשאלת תחולת החלטתנו לשנת המס 2014. החלטתנו לפיכך תחול על שנות המס 2012, 2013.

חזקה על המשיב כי במידה ולא חל שינוי באופי הפעילות בנכס יחיל את תוצאות החלטתנו זו גם על שנת המס 2014.

משלא נתבקשנו לעשות כן, אין צו להוצאות.

ניתן והודע, ביום 9.6.2014, בהיעדר הצדדים.

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

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

  
חבר: עו"ד טל גדי

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
עו"ד אפרון צדוק

קלדנית: ענת לוי