

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יח בכסלו תשעה  
10.12.2014  
מספר ערר : 140010933 / 12:34  
מספר ועדה : 11095

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: דכה חסן

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

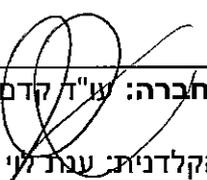
**החלטה**

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה: תיערך מדידה ע"י מודד מטעם העירייה שתתואם עם ב"כ העורר ובנוכחות נציג העורר. בהתאם לתוצאות המדידה יחויב הנכס החל מיום 1/1/13 ואילך.

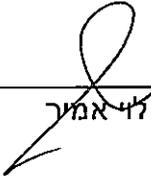
בכפוף להסכמה זו הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.12.2014.

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

  
חברה: עו"ד קדם שירלי  
שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

תאריך : יח בכסלו תשעה  
10.12.2014  
מספר ערר : 140011136 / 12:59  
מספר ועדה : 11095

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

העוררים: כהן שמואל, כהן עדינה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

צד ג': יעקב כהן

### החלטה

במסגרת הערר טען העורר כי יש להעביר את הנכס ע"ש בנו מר יעקב כהן שמחזיק במקום.

המשיב קבע בהחלטה מיום 8/6/14 כי על מנת לטפל בפנייתו בעניין המחזיק עליו להמציא מסמכים התומכים בדבר תפיסת החזקה בנכס כגון: אישור מטעם המשטרה או מסמך המעיד על התנהלות משפטית בעניין החזקה.

בדיון שקיימנו ביום 5/11/14 טען העורר כי בנו מחזיק בנכס ומקבל שרות מחברת כבלים הוט. זמנו את הבן לדיון בפנינו היום. הבן טען כי הוא מתגורר בדירה בבת ים אותה הוא שוכר מזה כשנתיים. לטענתו הוא מגיע לדירה נשוא הערר מספר פעמים בשבוע ובמקום יש לו בגדים וציוד. הבן הציג לנו חשבונות מים וארנונה בגין דירה ברח' הגבעות 4/2 בבת ים. מהדיון שקיימנו בנוכחות שני הצדדים למדנו כי מדובר בסכסוך משפחתי כאשר לשני הצדדים שימוש מסוים בדירה. ייתכן ומדובר בניסיון לשמור על זכויות או לטעון לזכויות קנייניות ומשכך המחלוקת בין הצדדים.

ועדת הערר אינה הפורום המתאים לבירור מחלוקת מאין אלו. לא הוצגה הוכחה חד משמעית בנוגע לטענה בדבר שינוי המחזיק, לא בפני המשיב ולא במסגרת ההידיניות בערר זה.

העורר הוא בעל הזכויות בנכס לפי טענותיו לפנינו ומשכך הוא בעל הזיקה הקרובה לנכס ולא נפל פגם בהחלטת המשיב ביחס לחיובו בתשלום ארנונה.

אין בכך כדי להביע עמדה ביחס לחיוב ככל שתתברר התמונה עובדתית שונה או יחול שינוי במצב החזקה בנכס.

בנסיבות העניין הערר נדחה ואין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.12.2014.

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

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת אי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יח בכסלו תשעה  
10.12.2014  
מספר ערר : 140011636 / 13:32  
מספר ועדה : 11095

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מירון אורטל

- נ ג ד -

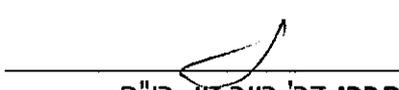
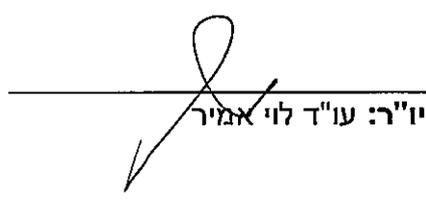
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהסכמת הצדדים הערר מתקבל והנכסים יפוצלו בהתאם למבוקש ולמוסכם.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.12.2014.

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

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

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

העורר: יחיאל שילה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. במסגרת ערר זה נחלקו הצדדים בסוגיית סיווג הנכס.

#### טענות העורר

2. בכתב הערר טען העורר כי בבעלותו שני נכסים ברח' העקידה 51 בעיר. שניהם הושכרו תמיד למגורים, אולם החל מאפריל 2013 הושכרו הנכסים כחנויות לתקופה קצרה.
3. עובדה זו שהתגלתה לעירייה הובילה לשינוי הסיווג מתחילת שנת 2013 לסיווג העסקי. העורר טען כי הנכס הראשון הושכר לאזרח סודני כחנות רק החל מיום 3.4.13 עד ליום 1.7.13, לאחר שהוצא כנגדו צו סגירה מרישוי עסקים; והנכס השני לאזרח אריתראי מיום 6.6.13 שהשתמש בה כחנות עד ליום 1.11.13, מאחר ולא הצליח לקבל רישיון עסק.
4. העורר טען כי יהיה זה בלתי צודק ובלתי מידתי לחייב אותו בתשלום ארנונה מתחילת שנת 2013 כאמור ויש לחייבו בסיווג כאמור רק בגין החודשים הנטענים על ידו.

#### טענות המשיב

5. המשיב טען כי ביקורת שנערכה ביום 5.5.13 העלתה כי הנכסים אינם משמשים לסיווג מגורים והעורר לא טרח לדווח זאת לעירייה.
6. המשיב הפנה להוראות סעיפים 325-326 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות"), וטען כי לא בכדי הטיל המחוקק את חובת הדיווח על הנישום בדבר שינוי החזקה בנכס והעורר אינו יכול להיבנות ממחדליו.

## הליך הבאת הראיות

7. לבקשת הצדדים התאפשר להם להגיש ראיותיהם והתיק נקבע לדין הוכחות במהלכו נחקר העורר. העורר אישר את האמור בדוח הביקורת שנערך מטעם המשיב ומשכך עורך הביקורת מטעם המשיב לא נחקר על תצהירו.

8. לבקשת הצדדים נקבע התיק להגשת סיכומי הטענות מטעם הצדדים ומשהוגשו התיק בשל להכרעה.

## דין והכרעה

9. ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים של נכסים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס הנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות והוא מהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשויות. רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחוייבת היא לגבות "מס" ממי שנהנה מפעולותיה. כך בע"א 1130/90 **חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה**, פ"ד מו(4) 785, 778 (1992) אומר בית המשפט כי "[...] מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר [...]".

10. סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 קובע את הסמכות להטלת ארנונה, כדלקמן:

"(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.

(ב) השרים יקבעו בתקנות, סכומים מזעריים וסכומים מרביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים, וכללים בדבר עדכון סכומי הארנונה הכללית..."

11. סיווג הנכס יקבע בהתאם לשימוש שנעשה בו. המחלוקת בענייננו אינה מצויה בשאלת הסיווג בלבד אלא נוגעת לשינוי החיוב מתחילת שנת המס-2013 בשים לב לעובדה שהעורר לא דיווח לעירייה בדבר שינוי השימוש שנעשה ביחידות ממגורים לעסקים.

12. העורר טען בתצהירו כי ביום 30.3.13 הוא השכיר את היחידה הראשונה מבין שתי היחידות נשוא הערר, לטסבלבאל סקלה. לטענתו, שוכר זה יצא מהנכס ביום 6.6.13 והעביר את הנכס לחזקתו של מהארי אליו יוהנס. לאחר כחודש הוצא כנגדו צו סגירה והוא יצא מהנכס ביום 1.11.13. בין מתן צו הסגירה למועד עזיבתו הנכס היה סגור ושימוש לאחסון חפציו של השוכר. העורר טען כי לפני מרץ 2013 הנכס הושכר גבריסליסי תמי והילה טסגאייט (אזרחי אריתריאה).

13. ביחס לנכס השני, טען העורר בתצהירו כי ביום 30.9.12 הוא הושכר לאזרח סודן למטרת מגורים עד ליום 30.3.13 וביום 3.4.13 הוא הושכר כחנות לאזרח אריתראי בשם עמנואל אדם אשר יצא מהנכס ביום 1.7.13 לאחר שהוצא צו סגירה ממחלקת רישוי עסקים. לתצהיר העורר צורף חוזה שכירות בלתי מוגנת מיום 3.4.13 לתקופה של שנה מיום 4.4.13.

14. מעיון בהסכמי השכירות שצורפו לתצהירו של העורר עולה כי הם זהים ובכולם מטרת השכירות היא מגורים בלבד, על אף שהעורר עצמו מצהיר כי בחלק משנת 2013 הנכסים הושכרו למטרת חנויות ולא למגורים.

15. העורר נשאל בחקירתו הנגדית מתי דיווח לעירייה בדבר שינוי השימוש והוא הפנה למכתבו שנשלח לעירייה רק בחודש יולי 2013. העורר לא ידע לומר אם יש לו אישור בדבר משלוח אותו מכתב. בכל מקרה מדובר במכתב בו מודיע העורר על שינוי השימוש מעסק למגורים. לא הוצגה הוכחה כלשהי בדבר דיווח על כך שהשימוש בנכסים השתנה ונראה כי עובדה זו התבררה לעירייה רק בעקבות ביקורת שהיא ערכה ולא ביוזמת העורר.

16. העורר טען בעדותו כי כאשר השכיר את הנכסים למטרת עסקים הוא ידע שיש להודיע זאת לעירייה וכן ידע כי הנכסים מסווגים עד לאותו מועד למטרת מגורים. העורר טען כי אין מחלוקת שהשימוש בנכסים היה למטרת עסקים וטענתו היא רק לתקופה בגין החודשים ינואר 2013 עד מרץ 2013.

17. מטעם המשיב הוצגה ביקורת מיום 5.5.13. בנכס הראשון נמצא כי הוא משמש כמכולת ובו מוצרי מזון למכירה. הנכס השני משמש כ-'אינטרנט קפה' ובו עמדות מחשב, טלפונים ודלפק מכירה.

18. הינה כי כן, אין מחלוקת כי השימוש בנכסים היה למטרת עסקים והעורר מודה בכך. מהעובדות שהובאו בפנינו העורר לא יזם פניה לעירייה בכוונה להודיע דבר שינוי השימוש בנכסים ממגורים למטרת עסקים. העורר טען כי הוא משלם את דמי הארנונה למגורים שנה מראש ומטבע הדברים לו השימוש העסקי לא היה מתגלה הוא היה נהנה מכך. זאת על אף שהיה מודע לכך שהנכסים מסווגים למגורים ולחובתו לדווח דבר שינוי השימוש. מעבר לכך לא הובאה בפנינו ראיה מהימנה בדבר השימוש שנעשה בנכס בתקופה שבמחלוקת מיום 1.1.13 – 30.3.13.

19. על פי ההלכה הפסוקה רשאית העירייה לשנות סיווג באופן רטרואקטיבי בנסיבות מיוחדות. כאן עסקינן בשינוי החיוב מתחילת שנת המס ולא לשנים קודמות. על פי הפסיקה, במקרים חריגים תוכל הרשות להטיל מס ארנונה למפרע, כאשר חשיבות רבה תינתן לשאלה האם הטעות נגרמה בשל הטעייה מכוונת מצד האזרח. במידה והתשובה על כך חיובית, תקום בד"כ ההצדקה להטלת חיוב רטרואקטיבי (ראו: רע"א 187/05 נעמה נסייר נ' עיריית נצרת עילית, (פורסם בנבו 20.6.10); עת"מ 255/07 איזוטופ בע"מ נ' עיריית אשדוד, (פורסם בנבו 22.5.08)).

20. בעניין עת"מ 2835/08 מעונות מכבי – בית בלב בע"מ נ' עיריית רמת גן, (פורסם בנבו), נקבע כי על הנישום לידע את העירייה בכל שינוי בנכס ושלא לסמוך על הרשות כי תגלה תוספות לשטח המחוייב בארנונה, בעצמה. עוד נאמר באותו פסק דין, כי כאשר מדובר בטעות הנובעת מאי חיוב בגין שטחים המחוייבים בארנונה, מותר לרשות המקומית לבצע את החיוב, אף מספר שנים לאחור. תיקון טעות בשומה והתאמת הרישומים בספרי הארנונה למצב העובדתי, אינם בגדר הטלת מס, באורח רטרואקטיבי. כאשר המדידה החדשה מתבצעת לגבי אותה שנת מס, הרי שמותר לרשות לתקן את שומת הארנונה לאותה שנה, ואין מדובר בחיוב רטרואקטיבי.

21. בע"א 4452/00 ט.ט.ט מטכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל, פ"ד נו(2) 773, התייחס כב' השופט אנגלרד לשאלת החיוב הרטרואקטיבי בארנונה, תוך בחינת סמכותה של העירייה לתקן את החיוב בארנונה לגבי שנות מס קודמות. כב' השופט אנגלרד ציין, כי:

"אין בדין הוראות בעניין תיקון רטרואקטיבי של שומת הארנונה, כאשר מתברר שנפלה טעות בשומה המקורית... למרות זאת, פתוחה בפני הרשות האפשרות לבצע שינוי בשומת הארנונה, וזאת בהתאם לעקרונות הכלליים בדבר שינוי החלטה מנהלית. הטעמים והשיקולים שיצדיקו שינוי בדרישת הארנונה יהיו דומים, אם כן, לטעמים המנחים בנוגע לשינוי של החלטה מנהלית ולשיקולים ולאינטרסים שעל הרשות לקחת בחשבון במקרה כזה... טעות של הרשות המנהלית יכולה להיות עילה טובה לשינוי או ביטול החלטה קודמת. כך לגבי טעות עובדתית, כך לגבי טעות משפטית, וכך לגבי טעות בשיקול הדעת. לעניין זה עשוי להיות הבדל בין טעות שנגרמה באשמת הרשות המנהלית לבין טעות שנגרמה באשמת האזרח. אמנם גם בטעות שנגרמה באשמת הרשות המנהלית ניתן לתקן את הטעות או לבטל את החלטה, אולם זאת רק בנסיבות מיוחדות או אם קיים אינטרס ציבורי מיוחד בתיקון הטעות, כגון, שכתוצאה מן הטעות עלול להיגרם לציבור נזק חמור... שונה המצב כאשר החלטת הרשות נפגמה באופן מהותי מחמת הטעייה או מרמה על ידי האזרח..."

22. ועוד נאמר באותו פסק דין כי, רשות מקומית, השוקלת לשנות באופן רטרואקטיבי את חיובי הארנונה, צריכה להביא בחשבון, הן את האינטרס הציבורי בגביית מס אמת והן את האינטרס של הפרט:

**"בין השיקולים שיבואו בחשבון בקבלת החלטה ניתן למנות את משך הזמן לגביו מבוצעת התחולה הרטרואקטיבית, מידת ההסתמכות מצד האזרח ומידת היעילות והצדק שבחיוב למפרע... לדעתי, ככלל, רק במקרים מיוחדים יש הצדקה לערוך שינוי רטרואקטיבי של שינוי ארנונה..."**

23. בענייננו כאמור, המחלל בנוגע לאי דיווח שינוי השימוש רובץ לפתחו של העורר בלבד. הוא ידע כי הנכסים מסווגים כמגורים וכי הוא מחוייב להודיע על שינוי השימוש לעירייה ואין זה ראוי להעלות טענות בעניין זה לאחר "שנתפס".

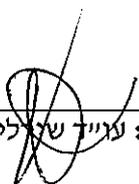
24. מעבר לכך, לא הובאו בפנינו הוכחות מהימנות ומספקות על מנת ללמד אודות התקופה הנטענת ע"י העורר, במהלכה בוצע שימוש עסקי בנכסים. בנסיבות העניין החלטת המשיב לסווג את הנכס לפי הסיווג העסקי מתחילת שנת 2013 הינה החלטה סבירה ועניינית בנסיבות העניין ואין מקום להתערב בה.

25. לאור האמור אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 3.12.2014.

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

  
חבר: ד"ר זיו רייד, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: גוליאן יעקב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. במסגרת ערר זה נחלקו הצדדים בסוגיית סיווג הנכס.

#### טענות העורר

2. בכתב הערר טען העורר כי לאחר שנים רבות בהן מחזיק העורר בנכס, הוחלט לשנות את סיווגו של הנכס כולו לסיווג מסחר וביגוד. לטענתו, מזה שנים מנהל העורר שולחן ייצור לגזירה ותפירה של כל הבגדים אשר בבעלותו באותו מקום.

3. העורר טען כי מעולם לא מכר ליחידים אלא רק לסיטונאים ואין בתנות כל קופה רושמת. לטענתו ניתן לראות כי מדובר בתנות של סיטונאי ללא תצוגה או חדר מדידה כבכל חנות רגילה.

#### טענות המשיב

4. המשיב טען כי למעשה העורר מבקש לסווג את הנכס כפי שסווג טרם הביקורת שהובילה לשינוי הסיווג, כך ש-36 מ"ר מכלל שטח הנכס יסווג בסיווג מסחרי והיתרה, בשטח של 56 מ"ר, תסווג בתעריף מוזל לפי סעיף 3.3.1 לצו הארנונה-בתי מלאכה ותעשייה.

5. המשיב טען כי ביקורת שנערכה בנכס ביום 15.9.13 העלתה נתונים שונים מאלה הרשומים בספרי העירייה, כאשר הנכס אינו משמש כלל לפעילות המזכה את הנכס בתעריף מוזל המוענק לבתי מלאכה ותעשייה.

6. עוד נטען כי הפעילות המתבצעת בנכס אינה פעילות ייצורית והעורר ידע כי הסיווג אינו תואם את הפעילות המתבצעת בנכס ולא הודיע זאת לעירייה. המשיב טען כי לפני משורת הדין הוא תיקן את השומה החל ממועד הביקורת ולא מתחילת שנת המס או קודם לכן.

7. לטענת המשיב מדובר בחנות שהעובדה שמדובר במכירה סיטונאית אינה מפחיתה מן האלמנט המסחרי שנעשה בנכס אלא להיפך. כן נטען כי מהתמונות ניתן ללמוד ששולחן העבודה הנטען היה ככל הנראה טמון בביקורת עמוק תחת סחורה ואין הוא משמש את העורר לפעילות שוטפת. מהתמונות שצולמו בביקורת לא ניתן להבחין בו כלל. כמו כן אין כל קשר בין הבדים שלכאורה נגזרים בנכס לבין הבגדים שתלויים בו וניתן לראות זאת מהתמונות של העורר.

8. מעבר לכך גם אם מתבצעת עבודת גזירה ותפירה על שולחן שגודלו לכל היותר 2 מ"ר, אין מדובר בפעילות ייצורית המזכה את הנכס כולו בסיווג מלאכה ותעשייה. במקום לא נראו פועלים, בובות דיגום, כלי תפירה, שבלונות וכו'.

9. המשיב טען כי מרכז הכובד של הפעילות בנכס הוא בפן המסחרי שיווקי ולא ייצורי.

### הליך הבאת הראיות

10. לבקשת הצדדים התאפשר להם להגיש ראיותיהם והתיק נקבע לדיון הוכחות במהלכו נחקרו העורר והפקח מטעם המשיב.

11. לבקשת הצדדים נקבע התיק להגשת סיכומי הטענות מטעם הצדדים.

12. מטעם העורר לא הוגשו סיכומים בהתאם למועד שנקבע על ידי הוועדה בהחלטתה מיום 22.9.14. על אף שלא התבקשה ארכה להגשת הסיכומים, קבעה הוועדה בהחלטתה מיום 12.11.14 כי תינתן לעורר ארכה להגשת הסיכומים עד ליום 24.11.14. גם במועד זה לא הוגשו הסיכומים.

### דיון והכרעה

13. ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים של נכסים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס הנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות והוא מהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשויות. רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחוייבת היא לגבות "מס" ממי שנהנה מפעולותיה. כך בע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה, פ"ד מו(4) 785, 778 (1992) אומר בית המשפט כי "[...]מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר [...]".

14. סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 קובע את הסמכות להטלת ארנונה, כדלקמן:

"(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.

(ב) השרים יקבעו בתקנות, סכומים מזעריים וסכומים מרביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים, וכללים בדבר עדכון סכומי הארנונה הכללית..."

15. סעיף 3.3.1 לצו הארנונה של עיריית תל אביב דן בבתי מלאכה ומפעלי תעשייה.

16. המבחנים לקביעת סיווג תעשייה, כפי שנקבעו בפסיקה (ע"א 1960/90 פקיד שומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ פ"ד מח(1) 200; ו-עמ"נ (מחוזי ת"א) גאו-דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם ב"נבו" 15.11.2007) (להלן: "עניין גאו-דע"), הם כדלקמן:

- א. מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד.
- ב. טיבו של תהליך הייצור, טיבן של המכונות במפעל, היקף הפעילות הכלכלית.
- ג. המבחן הכלכלי-השבחת המוצר או החומר, אף אם אינו מביא עמו כל שינוי בצורה.
- ד. מבחן מרכז הפעילות-ההגדה-חיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה.
- ה. לעניין המבחן הכלכלי, נקבע כי הוא המבחן המרכזי, כאשר לאור התפתחות הטכנולוגיה, פעמים רבות ניתן למצוא פעילות ייצור שלא בבתי חרושת מסורתיים, כך לדוגמא הכיר מנהל הארנונה בכך משהחיל את הסיווג של תעשייה גם על בתי תוכנה.

17. כפי שנקבע בעניין גאו דע דלעיל, המבחנים האמורים אינם מבחנים מצטברים אלא אינדיקציות לבחינת הפעילות לצורך הסיווג.

18. כאינדיקציות ומבחנים נוספים לקביעת הסיווג ניתן גם את המבחנים הבאים:

- א. מבחן הטיפול התעשייתי המשלים – פעולות שתכליתן להתאים את המוצר לשוק בישראל – טיפול הנחוץ על מנת שניתן יהיה לשווק את המוצר בישראל – פעילות המהווה חוליה אחרונה של הטיפול במוצר שיש בה להשפיע על ערך המוצר, ההופך נגיש לציבור הישראלי (ע"מ 980/04 המועצה האזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונדד בע"מ, תק-על 2005(3), 2748 (להלן "עניין בונדד").
- ב. בעניין בונדד הוסיף כב' הנשיא ברק בחוות דעתו את המבחנים בדבר היקף שטח הנכס ומיקומו באזור התעשייה כמבחנים שמחזקים את המסקנה כי הסיווג ההולם הוא תעשייה.

ג. אף גודל הנכס ומספר העובדים המועסקים בנכס עשויים להוות אינדיקציה לקביעת סיווגו של הנכס כתעשייה, כפי שבענייננו.

19. בעניין בר"ם 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ, (פורסם ב"נבו" מיום 21.9.10) (להלן – "עניין מישל מרסייה") דן בית המשפט העליון בשאלת סיווגה של מספרה בסיווג מלאכה ותעשייה. בית המשפט התייחס שם למבחנים שנקבעו בעניין רעיונות בציינו, כדלקמן:

**"מבחנים אלו, אשר נקבעו לצרכי הגדרת פעילות ייצורית לעניין פטור ממס מעסיקים, אינם רלבנטיים כגתינתם לצרכי הגדרת "בית מלאכה" ובכלל זה "בית מלאכה לייצור" לעניין שיעור הארנונה." (שם, פסקה ט"ו לפסק דינו של כב' השופט א' רובינשטיין).**

20. בית המשפט העליון הציג שני נימוקים: הראשון, עניינו בכך שעסקים רבים, כדוגמת סנדלרייה ובית מלאכתו של החייט, שעל סיווגם כבתי מלאכה לייצור אין חולק, כלל אינם עומדים במבחנים שנקבעו לזיהוי פעילות ייצורית בעניין רעיונות. משכך, מבחנים אלו אינם יכולים להיות ממצים. השני, עניינו בכך שבעניין רעיונות נדונה פרשנות המושגים "מפעל תעשייתי" ו"פעילות ייצורית" בהקשר של מתן פטור ממס לפי חוק מס מעסיקים, תש"ל"ה – 1975 וחוק עידוד התעשייה (מיסים), תשכ"ט – 1969.

21. המבחנים שנקבעו בעניין רעיונות נועדו, אפוא, לזיהוי "מפעל תעשייתי", אשר פעילותו עשויה להעביר עובדים מענפי השירותים לענפי הייצור. על כן, מבחנים אלו, שנועדו לזהות עסקים בעלי פוטנציאל לשינוי דפוסי העסקה, אינם יכולים להיות ממצים כדי לזהות "בית מלאכה" לעניין ארנונה ויש להפעיל מבחנים שונים נוספים אשר יש בהם כדי לתת מענה לשאלה האם מדובר בפעילות אשר נמצאת תחת המונח בית מלאכה, גם אם לא מתבצעת בו פעילות יצרנית אלא תיקון מוצרים, ובלבד שהמקום משמש לאומנותו של אדם העוסק בעבודת ידיים במקצוע מסוים (ר' עניין מישל מרסייה פסקאות ט"ו – כ"ב; ע"מ 1024/10 מלכא נ' מועצה מקומית כפר קמא (החלטה מיום 2.8.12) פסקה 48; עת"מ (מחוזי י-ם) 1330/09 אליהו זוהר נ' עיריית ירושלים (החלטה מיום 5.3.13)).

22. על פי הפסיקה, בית המשפט העליון לא הוציא מכלל אפשרות ש"בבסיס ההקלה בארנונה לה זוכים בתי מלאכה טמון – במידה רבה – יסוד סוציאלי. באופן מסורתי מתח הרווחים שסיפקו בתי המלאכה לבעליהם היה נמוך. בתי המלאכה היו מקומות פשוטים ונעדרי תחכום טכנולוגי (מה שמכנים בימינו low tech), שהיקף הכנסותיהם היה נמוך. בעליהם התפרנסו, בדרך כלל לא ברווח רב, מיגיע כפיהם. יחד עם זאת, סיפקו שירות חיוני לציבור" (ר' עניין מישל מרסייה בפסקה כ"ט).

23. בענייננו, העורר מחזיק בתנות בה הוא מוכר סחורה לסוחרים. לטענתו בשטח הגלרייה "ישנו שולחן גזירה לבדים אותם הוא שולח לתפירה בשטחים" (סעיף 5 לתצהירו). העורר טען כי במהלך עריכת הביקורת מטעם העירייה, בכניסה לחנות היו ארגזים והפקח אפילו לא טרח להיכנס פנימה אלא צילם רק מבחוץ (סעיף 6 לתצהירו).

24. מעיון בביקורת שנערכה מטעם המשיב ביום 17.9.13 ואשר עמדה בבסיס החלטת המשיב ניתן ללמוד כי נערכה ביקורת בכל שטח הנכס לרבות בשטח הגלריה. משכך הטענה כי נציג העירייה לא נכנס לשטח הגלריה אינה יכולה לעמוד. מהתמונות שצולמו בביקורת ניתן לראות ארגזים רבים פזורים בערימות בשטח הגלריה ולא ניתן לראות כלל שולחן גזירה כלשהו. בדוח הביקורת צויין כי במקום נראו: קופה, טלפון, בגדים על קולבים, בגדים בתוך קרטונים, בובות ראוה. עוד צויין מפורשות כי בעת הביקורת לא נראו בנכס שולחן עבודה, שולחן גזירה, גלילי בד. במקום קיימת גלריה בה נראו קרטונים ובגדים. נציג העירייה ציין בפנינו כי ביקר בנכס פעמיים ובשתי הפעמים עלה לגלריה. בביקור הראשון לא ראה כלל שולחן ובביקור השני ראה שולחן אבל הגישה אליו היתה חסומה על ידי ערימות בגדים.

25. מכלל העובדות שהובאו בפנינו אנו קובעים כי הגלריה משמשת בעיקרה לאחסון סחורה ומהווה חלק בלתי נפרד מהמהות העיקרית של החנות שמפעיל העורר. מהעובדות שהובאו בפנינו לא הוכח כי אכן מתבצעת פעילות של גזירה, לא כל שכן פעילות המהווה פעילות ייצורית שעומדת במבחנים אשר נקבעו לסיווג נכס כתעשייה. נהפוך הוא. העובדות מלמדות כי מדובר בנכס המשמש לאחסנה, גם על פי האמור בתצהירו של העורר עצמו.

26. בענייננו לא הוכח כי מדובר בפעילות ייצורית של יש מוחשי אחד. גם על פי טענת העורר עצמו, פעילות הייצור אינה מתבצעת בנכס והוא מכין רק דוגמאות אשר נשלחות לתפירה במתפרות חיצוניות; מבחינת טיבו של תהליך הייצור, טיבן של המכונות במפעל, היקף הפעילות הכלכלית כל שנטען הוא לקיומו של שולחן גזירה בשטח של 2 מטר לכל היותר, משטח כולל של כ-100 מ"ר. מעבר לכך, לא נראו חומרי גלם וכלים נוספים לפעילות ייצורית; מבחינת המבחן הכלכלי-השבחת המוצר או החומר, אף אם אינו מביא עמו כל שינוי בצורה, לא הוכח כי מבחן זה מתמלא בענייננו; ובבחינת מבחן מרכז הפעילות-ההנגדה-חיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה, לב הפעילות של הנכס הוא אחסנה ומסחר ולא פעילות ייצורית כנטען.

27. נעיר כי גם לו היינו מקבלים את טענת העורר כי מתבצעת פעילות של גזירה של דוגמאות אשר נשלחות לתפירה במתפרות אחרות (לטענתו בשטחים), אזי גם אז לא היה בכך בכדי לשנות את מסקנתנו שכן אין מדובר בפעילות ייצורית אלא ביצירת מודלים המהווים בסיס לפעילות ייצורית אשר מתבצעת במקום אחר.

28. בכתב הערר טען העורר כי מדובר בפעילות ייצורית ולא לפעילות כבית מלאכה. ממילא לא מתקיימים גם המבחנים לסיווג מלאכה, ופעילות הגזירה, גם לו הייתה מוכחת, אינה משום

אומנות או פעילות כפיים אשר עומדת במבחנים השונים לסיווג כבית מלאכה בנסיבות העניין והעובדות שהובאו בפנינו.

29. כאמור, פעולת גזירה כנטען הינה לכל היותר נלוות למהות העיקרית של הנכס כחנות למסחר בגדים על בסיס כלל העובדות שהובאו בפנינו.

30. נוסף ונציין כי גם לאור ההלכה שנקבעה לעניין פיצול נכסים, אין אנו סבורים כי זהו המקרה לקבל את טענות העורר ולקבוע סיווג של תעשייה לשטח הגלריה בנפרד משטח החנות שסוגה כשטח מסחרי. בעניין ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עירית ראשון לציון פסקה 8 (פורסם ב"נבו" 9.2.2003), נקבע כי: "אין לפצל כל נכס המקיים מהות אחת, לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימושו. הטעם לכך כפול: ראשית, הרחבת ההלכה כאמור עלולה להביא לתוצאות על גבול האבסורד, כגון: משרד שבו כלולים חדר מנוחה, שירותים וארכיון יחויב בשיעורי מס שונים לכל חלק; שנית, הרחבה כזו עלולה להגדיל ולהאדיר את הסכסוכים והמחלוקות בין הפרט והרשות". בעניינו כאמור האחסנה בגלריה הינה חלק בלתי נפרד ממהות החנות אשר המנוהלת על ידי העורר ומשמשת למסחר המהווה את המהות העיקרית לשימוש של העורר.

31. לאור האמור אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

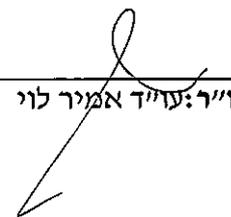
ניתן בהעדר הצדדים ביום 10.12.14.

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

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



חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח



יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חברה: עו"ד קדם שירלי

**העורר/ת: ששון גואטה הפקות בע"מ**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

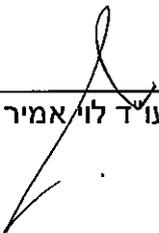
### החלטה

בנסיבות העניין הוועדה מאשרת את הסכם הפשרה ונותנת לו תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.12.2014.

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

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כג בכסלו תשעה  
15.12.2014  
מספר ערר : 140010060 / 10:21  
מספר ועדה: 11098

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חברה: עו"ד קדם שירלי

**העורר/ת:** סער פרומרקט סוכנות לקידום מכירות בע"מ

**- נ ג ד -**

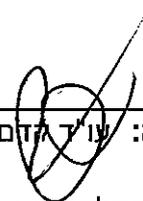
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה:  
העוררת תחויב בגין שטח של 207 מ"ר בקומה השלישית בבניין בסיווג מלאכה ותעשייה. בכל הנוגע לחיוב שטח הגג, העוררת לא עומדת על טענתה בהתייחס לשנת 2013, כאשר מ- 1/1/14 הסכימה העירייה עפ"י ביקורת נוספת שנערכה לפטור את הגג מחיוב. הסכמה זו תחול גם לשנת המס 2015.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.12.2014.

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

  
חברה: עו"ד קדם שירלי  
שם הקלדנית: ענת לוי

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

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

תאריך : כג בכסלו תשעה  
15.12.2014  
מספר ערר : 140009645 / 10:57  
140010853  
מספר ועדה: 11098

**בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חברה: עו"ד קדם שירלי**

**העורר/ת: אברמוב נינה**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

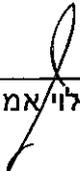
לבקשת העוררת הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.12.2014.

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

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כג בכסלו תשעה  
15.12.2014  
מספר ערר : 140010977 / 12:20  
מספר ועדה: 11098

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חברה: עו"ד שירלי קדם

העורר/ת: א. ב. א. ויקטורי חברה לניהול ואחזקות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.12.2014.

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

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

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

תאריך : כג בכסלו תשעה  
15.12.2014  
מספר ערר : 140010981 / 12:47  
מספר ועדה: 11098

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חברה: עו"ד קדם שירלי

**העורר/ת: פרומו פוסט פרודקשין בע"מ**

**- ד ג נ -**

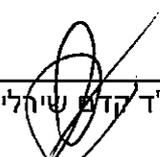
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

בהסכמת הצדדים ערר מספר 140009551 יחול גם על שנת 2014 ובכפוף לכך הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.12.2014.

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

  
חברה: עו"ד קדם שירלי  
שם הקלדנית: ענת לוי

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כג בכסלו תשעה  
15.12.2014  
מספר ערר : 140010436 / 12:32  
מספר ועדה: 11098

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר: כהן זוסמן מאיר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

העורר הגיש ערר על ההחלטה לדחות את הבקשה לפטור אותו מתשלום ארנונה בעילה של נכס ריק. העורר לא התייצב לדין ומשכך לא נותר לנו אלא להכריע על סמך החומר שהוגש במסגרת התיק. הביקורת שנערכה ביום 12/3/14 מצאה כי הנכס ריק מכל חפץ ואדם למעט מיטה זוגית שנראתה במקום וארון ושידות מקובעים. העורר הגיש את הערר ביום 24/4/14 וטען כי הנכס ריק ואין בו שימוש. העורר אף ביקש ביקורת נוספת בנכס.

עילת הפטור מחייבת בירור עובדתי בדבר היות הנכס ריק ובנסיבות העניין היות והעורר לא התייצב לדין אין לנו אלא את דו"ח הביקורת. כמו כן מצאנו לראות בכתב הערר טיעון עובדתי אשר יכול לסייע במתן החלטה, כאשר בחודש אפריל טען העורר בכתב הערר כי הנכס עדיין ריק. אין בפנינו עובדות וראיות לתקופה שלאחר מכן. בנסיבות העניין אנו מקבלים את הערר באופן חלקי כאשר ינתן פטור לנכס ריק מיום 9/3/14 ועד ליום 30/4/14. ככל שהנכס עדיין ריק שמורה לעורר הזכות לפנות למשיב בשנית והוא יפעיל סמכויותיו בהתאם להוראות הדין.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 15.12.2014.

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

חברה: עו"ד שירלי קדם

שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

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

תאריך : כג בכסלו תשעה  
15.12.2014  
מספר ערר : 140010316 / 13:16  
מספר ועדה: 11098

**בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חברה: עו"ד קדם שירלי**

**העוררים: פרלמן צבי, הלוי חיה ברוריה**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

במסגרת הערר הועלתה טענת "אינני מחזיק" בנכס. העוררים טענו כי השוכר של הנכס נתן הודעה לעירייה לפיה הוא פינה את הנכס ביום 15.12.13, אולם בפועל הוא לא פינה את הנכס והם נאלצו לנקוט בהליכים משפטיים ובכלל זה בהליכי הוצאה לפועל, כולל תשלום עבור שוטרים לפינוי הנכס. לטענתם, הפינוי בפועל בוצע ביום 5.1.14 באמצעות המשטרה במסגרת הליכי הוצאה לפועל.

השוכר יוסי גוי זומן לדיון בפנינו אולם ההזמנה שנשלחה אליו חזרה בציון "לא נדרש".

במהלך הדיון שקיימנו בפנינו, התברר כי השוכר אכן המשיך להחזיק בנכס והשליטה בנכס לא היתה בידי העוררים עד ליום 5.1.14.

בכתב הערר נטען כי עוה"ד מטעם העוררים היתה בנכס בתאריך 31.12.13 וצילמה במקום את הרכב של השוכר (תמונות צורפו לערר). בערר צויין כי השוכר התקשר למשרד ב"כ העוררים וביקש להמשיך ולשכור את הנכס וציון כי בכוננתו לפנות את הנכס רק ביום 31.12.13.

העוררים הגישו לוועדה אישור בדבר תשלום למשטרה סך של 1175 ₪ בגין צו פינוי שוכר, 2 שוטרים בתאריך 5.1.14.

כן הוגשה חשבונית בגין "סגירת חזית זמנית חנות המלך ג'ורג' 1 תל אביב" מיום 6.1.14. כן צורף לכתב הערר אישור רשות האכיפה כי ביום 5.1.14 בוצע הליך הפינוי והנכס נמסר לזוכה.

נציין עוד כי מעיון בהודעה שנמסרה על ידי השוכר לעירייה, זו הוגשה על ידו רק ביום 31.12.13, ועל אף שצויין בה כי הוא פינה את הנכס ביום 15.12.13, על בסיס כלל הראיות האמורות, אין מקום לקבל את האמור בהודעה זו.

השוכר זומן לדיון בפנינו במטרה לאפשר לו להשמיע טענותיו אולם הוא לא דרש את ההזמנה שנשלחה אליו בדואר רשום.

בנסיבות העניין אנו סבורים כי העוררים עמדו בנטל המוטל עליהם להוכיח טענת "אינני מחזיק" שהועלתה במסגרת הערר בגין התקופה מיום 15.12.13 ועד ליום 5.1.14 ומשכך, דין הערר להתקבל. הראיות שהוצגו הינן ראיות עצמאיות ומהימנות אשר יש בהן כדי לסתור את חזקת התקינות של העירייה, אשר מתבססת על הודעת החדילה של השוכר.

גם אם נסיבות המקרה לא נופלות במסגרת המקרים בהם שומה היה על העירייה לערוך בדיקה אקטיבית בשאלת אינני מחזיק (ר' בר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (פורסם בנבו) (17.4.2008), בנסיבות העניין נחה דעתנו כי העוררים עמדו בנטל המוטל עליהם להוכיח טענתם.

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

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

  
חברה: עו"ד קדוש שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

תאריך : כג בכסלו תשעה  
15.12.2014  
מספר ערר : 140011022 / 14:06  
140009704  
מספר ועדה: 11098

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת: א. עדן פון תקשורת (2003) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

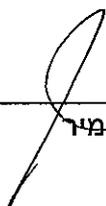
ניתן תוקף של החלטה להסכם הפשרה שנחתם בין הצדדים ביום 14/12/14

ניתן והודע במוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 15.12.2014.

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

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

תאריך : כד בכסלו תשעה  
16.12.2014  
מספר ערר : 140008340 / 09:07  
מספר ועדה: 11099

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: עמותת מרכז "בני דוד"; בישראל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

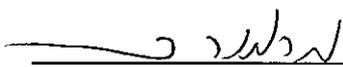
כמבוקש.

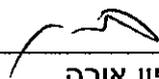
אנו מורים בזאת על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.12.2014.

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

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
חברה: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: עו"ד שירלי קדם

חברה: רו"ח רונית מרמור

**העוררת: מגדלור מדיה בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' התעשייה 4 ת"א, שטחו 89 מ"ר והוא סווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר".
2. העוררת טוענת שהנכס משמש לייצור, עריכה והפקת סרטי וידיאו ויש לסווגו בסיווג "תעשייה ומלאכה".
3. המשיב טוען כי הפעילות המבוצעת בנכס אינה פעילות "ייצורית" ואינה עונה על המבחנים שנקבעו בפסיקה לשם סיווג הנכס בסיווג המופחת של "מלאכה ותעשייה". לכן לטענתו סיווגו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים שירותים ומסחר" נעשה כדין.
4. יוער כי בעבר סווג שטח של 26 מ"ר מכלל הנכס בסיווג "מלאכה ותעשייה", וכי ביום 7.4.13 הודיע המשיב לעוררת כי בעקבות בחינה מחודשת הוחלט לבטל את סיווג "מלאכה ותעשייה", ולאחד את הנכס לכלל שטח אחד של 89 מ"ר ולסווגו החל מ- 1.1.13 בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".  
העוררת מבקשת לסווג את כל שטח הנכס המאוחד, בסיווג "מלאכה ותעשייה".
5. ב- 4.3.14 הסכימו הצדדים כי ההחלטה בערר דן תחול גם על שנת 2014.

**דיון ומסקנות**

6. הבעלים והמנהלת של העוררת, הגב' חגית דורון, הצהירה כי:  
"החברה מייצרת ומפיקה את הסרטים מהמסד ועד הטפחות, מחומרים שהיא מצלמת ועורכת בעצמה, ואינה עורכת סרטים של חברות ואו של גופים אחרים.

אני מדגישה כין אין מדובר בשירות (משרדי או אחר) ולא במסחר, אלא בייצור. משנת 2004 ועד ליום זה 9.1.14 ממשיכה מגדלור מדיה לייצר סרטי תדמית משלב כתיבת התשריט, דרך צילום ו/או אנימציה ועד לשלב העריכה והפוסט-פרודקשין, שבסיומו מוגש הסרט ללקוח הקצה...

סרטי הוידאו מצולמים באולפן או בשטח ונערכים אצלנו IN-HOUSE, על גבי ציוד העריכה שלנו בתוך הנכס ברח' התעשייה 4 תל-אביב. הציוד נמצא במשרד שבו חלל גדול לצורך אודישנים וצילומים, ובחדר עריכה ובחדר האפטר (אפקטס) וכן בחדר התקשורת". בחקירה נגדית, העידה הגב' דורון כי אין שום קשר בין פרסום לבין מה שעושה העוררת. לדבריה:

"אנחנו מייצרים סרטונים הדרכתיים ושיווקיים. למשל סרטון שיווק שעשינו למשרד התיירות לשיווק ישראל בעולם. סרטון הדרכה למשל עשינו ללשכה המרכזית לסטיסטיקה להדרכת סוקרים".

7. השאלה הדורשת הכרעה בערר דן היא האם הפעילות המבוצעת ע"י העוררת בנכס היא פעילות "ייצורית" לאחרונה הכרענו לחיוב בשאלה האם יש לראות בפעילות של עריכת סרטים המבוצעת בנכס, פעילות ייצורית.

החלטה זו ניתנה על ידינו בעררים מאוחדים 140007564, 8460, 11110, 11340 חמדת השקד בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א, בהם, קבענו כי פעילות של פוסט פרודקשין הנעשית בנכס היא פעילות ייצורית המזכה את המחזיק בנכס בסיווג ארנונה מופחת של "מלאכה ותעשייה".

החלטתנו בעררים הנ"ל בעניין חמדת השקד בע"מ, מוצאת תימוכין בפסה"ד שניתן לאחרונה ע"י ביהמ"ש המחוזי בת"א-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים: עמ"נ 13-10-46693-זד פילמס בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א (להלן: "פס"ד זד פילמס").

אנו סבורים כי פעילות העוררת דן בנכס, דומה לפעילות שבוצעה בנכסים שנידונו בפנינו בעררים דלעיל, לפיכך אנו מוצאים שיש מקום לחזור על קביעתנו בעררים הנ"ל, גם בערר דן.

8. בסעיף 3.3.1 לצו הארנונה של עיריית ת"א נקבע תעריף מיוחד לנכסים המסווגים בסיווג "בתי מלאכה, ומפעלי תעשייה".

המבחנים המשמשים לבחינת השאלה מתי יסווג נכס בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" נדונו במספר רב של פסקי דין, שקבעו מהם המבחנים לזיהוי נכס הראוי להיות מסווג בסיווג האמור.

כך בין השאר בענין עמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א, סוקר ביהמ"ש את מבחני הפסיקה לצורך סיווג מפעלי תעשייה, וקובע כי המדובר בחמישה מבחנים, המהווים אינדיקציה לפעילות ייצורית מבוצעת בנכסים: מבחן "יצירתו של יש מוחשי מיש מוחשי אחר", מבחן "טיבו של ההליך

העיסוקי", מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", מבחן "השבחת הנכס", ומבחן "על דרך ההנגדה".

בעמ"נ (ת"א-יפו) 27754-05-11 מאיר אשל נ. ועד ערר על קביעת ארנונה כוללת – ת"א יפו ואח' נדון סיווגו של נכס המשמש להקלטה ועריכה.

ביהמ"ש קבע כי "כתוצאה מהגיוון העצום בפעילות הכלכלית בעולם המודרני, שגם קיבל משמעות מיוחדת עם התפתחות הטכנולוגיה ועם החלפתם של פסי הייצור ומכונות עתירות תהליכים מכניים במחשבים ותוכנות, יישומם של חלק ממבחנים אלו, ככתבם וכלשונם, אינו הולם עוד עיסוקים חדשים אלו" משמע, להגדרה הקלסית של ייצור, "יש לצקת תוכן חדש ועדכני יותר".

9. עלינו לבחון עתה עפ"י המבחנים שנקבעו בפסיקה, האם הפעילות שמבצעת העוררת בנכס נשוא הערר, היא פעילות המזכה אותה בתעריף מיוחד עפ"י סעיף 3.3.1 לצו הארנונה.

10. לגבי המבחן הראשון אנו סבורים כי יש בפעילות של ייצירת ועריכת סרטים משום "ייצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר".

בענייננו, לא נסתרה עדותה של העוררת לפיה היא מייצרת את הסרטים "מהמסד ועד הטפחות, מחומרים שהיא מצלמת ועורכת בעצמה". פעילותה משתרעת "משלב כתיבת התשריט, דרך צילום ו/או אנימציה ועד לשלב העריכה והפוסט פרודקשין, שבסיומו מוגש הסרט ללקוח הקצה".

במסגרת פעילות זו שמבצעת העוררת נוצר יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, ועסקין ביש חדש במהותו.

העובדה שחלק מהפעילות הייצורית אינה מתבצעת בעבודת כפיים כי אם באמצעות מחשבים, אינה שוללת בהכרח את אופייה הייצורי של הפעילות.

11. בדומה לכך קבע ביהמ"ש בפס"ד זד פילמס לעניין מבחן זה :

"לטעמי, פעילות המערערת בנכס הינה פעילות ייצורית לכל דבר ועניין, באשר המערערת נוטלת חומר גלם, הוא צילומי הסרט/הסרטון, עורכת אותם באופן שהופך אותם למוצר אחר לגמרי מסרט הצילום עצמו, תוך מתן ביטוי שונה למוצר המוגמר הערוך כעת סינמטוגרפית ובוודאי מעניק לצופה ממד פסיכולוגי שונה ואחר מסרט הצילום הגולמי בעצמו, ומהווה לכן ביטוי שונה למוצר המוגמר, כפי שפעולת עריכת סרטים מחייבת. מעבר לכך, פעולת הפוסט פרודקשין מוסיפה לסרט הערוך קול, מוסיקה ואמצעים נוספים כמו אנימציה ואפקטים קוליים ואחרים ויחדיו יוצרים מוצר חדש לגמרי. אין כל מקום בעיני להקשר אותו ביקש המשיב לעשות לעבודת עורך דין הנותן שירותי משפט ללקוחותיו במשרדו ולכן עוסק במתן שירותים ובין עריכת סרט/סרטון המביא לקהל הצופים בכל פעם יצירה חדשה".

בענייננו העוררת יוצרת את חומר הגלם הראשוני, דהיינו את הסרט או הסרטון, ולאחר מכן היא מוסיפה לו את פעולת הפוסט-פרודקשיון, שהיא כשלעצמה, עפ"י פסה"ד, מהווה פעילות ייצורית.

12. מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", לפיו אם מוענק למוצר ערך מעבר לערכו עבור המזמין לבדו, יש לראות בכך פעילות ייצורית.

בענייננו, הסרט המוגמר המופץ לקהל הרחב הוא בעל ערך מעבר לערכו עבור המזמין.

13. כך גם סבר ביהמ"ש בפס"ד זד פילמס לעניין מבחן זה:

"על פי פסק הדין בפרשת רעיונות, פעילות תחשב לייצורית אם המוצר נועד לשימוש הציבור הרחב ולא תחשב ככזו אם היא נועדה ללקוח שהזמינה. בנסיבות העניין, אין חולק כי המוצר המוגמר נועד ללקוח שהזמין את הסרט. יחד עם זאת, זהו אינו המבחן העיקרי (ראה פרשות מאיר אשל), ועדיין, השימוש הפרטי בנסיבות העניין של המזמין הופך בסיכומו של יום לשימוש ציבורי בהצגת המוצר המוגמר לציבור הרחב. מכאן, שאפילו במבחן זה, שאינו כאמור המבחן המרכזי, עדיין ניתן לראות במוצר המוגמר כמוצר שנוצר בהליך ייצורי".

14. המבחן השלישי הוא "טיבו של ההליך העיסקי". בענייננו ההליך העיסקי המבוצע בנכס הוא ייצור ועריכת סרטים והוא כולל את עיבוד חומרי הגלם תוך עבודת הייצור, עריכתם, והפיכתם לסרט שהוא המוצר הסופי.

15. מבחן "השבחת הנכס" או המבחן "הכלכלי", לפיו פעילות ייצורית היא כלי עשייה המשביחה את הערך הכלכלי של הטובין או החומר, אף אם אינה מביאה עימה כל שינוי בצורה.

בענייננו העוררת מייצרת בנכס את חומר הגלם הקולנועי – המצולם, עורכת אותו ומשביחה אותו בתהליך הפוסט-פרודקשיון.

הסרט שהוא התוצר הסופי שמיוצר בתוך כך, ניתן להפצה המונית, והוא מקיים את המבחן הכלכלי. ללא עבודת הצילום והעריכה ערכו הכלכלי של החומר הגולמי הוא מוגבל. הצילום והעריכה הופכים את החומר הגולמי לסרט והם משביחים את ערכו הכלכלי של החומר הגולמי ומאפשרים את הפצתו לקהל הרחב.

16. בפס"ד זד פילמס קובע ביהמ"ש לעניין מבחן זה כי בעבודת הפוסט-פרודקשיון כשלעצמה יש לראות פעילות ייצורית. ביהמ"ש קבע:

"אף אני בדעה, בדומה לדעתה של כבי' השופטת מיכל גונן אגמון, כי המבחן הכלכלי הינו המבחן העיקרי מבין כל ארבעת המבחנים. בנסיבות, לא יכול להיות חולק כי אותו חומר ששימש כמצע למוצר הסופי (אותו חומר גלם מצולם), משביח במהלך ה"פוסט-פרודקשיון". 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 פרודקשיין, ערכו נמוך לאין שיעור מהמוצר המוגמר המובא לעיני הציבור הרחב. לפיכך מתקיים לטעמי גם המבחן הכלכלי של אותו מוצר צילומי, שאמנם כולל חלק מחומר הגלם המצולם, אך מהותו השתנתה והינו עתה סרט/סרטון המהווה מוצר נפרד ועצמאי מזה שהחל את דרכו במכונת העריכה."

17. מבחן "על דרך ההנגדה" או מבחן מרכז הפעילות, לפיו יש לראות פעילות ייצורית כפעילות המנוגדת לפעילות של מתן שירותים. פעילות הנמשכת אל מרכז הגרוויטציה של פעילות ייצורית לעומת פעילות של מתן שירותים. גם מבחן זה מתקיים בעניינינו, באשר מרכז הכובד של פעילות העוררת היא ייצורית, מאחר שהיא יוצרת כאמור יש מוחשי אחר.

18. בפס"ד זד פילמס קבע ביהמ"ש בעניין זה:

"גם בפעילות המערערת יש כדי לכוון אל הייצור להבדיל ממתן השירותים. לא בכדי תעשיית הקולנוע והטלוויזיה קרויה "תעשייה", מתבצעת בה פעילות יצרנית לכל דבר ועניין במובן הרחב של המילה, כך גם פעילות המכוונת ליצירת סרט/סרטון מחומר הגלם, הוא החומר המצולם/מוקלט, תוך הרכבת ה"פאזל" לעבר המוצר המוגמר, פאזל המורכב מצילום, אפקטים ויזואליים, מוסיקה, אפקטים קוליים ומהווה לכן יצירה בפני עצמה. בהחלט יתכן כי המוצר המוגמר מבוצע בעצה אחת עם מזמין המוצר, אך בפועל אין בכך כדי להשפיע על עצם היות ההליך ייצורי מה גם שהיוצר בפועל הינו מי שמבצע את כל אותן פעולות המביאות לתוצר הסופי, הוא הסרט. מכאן, שמרכז הכובד בנסיבות הינו דווקא ייצורי, להבדיל ממתן שירותי עריכה למוצר בסיסי."

19. המשיב טוען עוד כי הרציונל הקיים בהענקת תעריף מוזל לנכסים בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" הוא הצורך בשטחים גדולים להעסקת עובדים רבים. לטענתו התכלית הזו לא מתקיימת בעניינינו באשר העוררת אינה מעסיקה עובדים רבים ושטח הנכסים אינו גדול.

בעניין זה יצוין כי כבי' השופטת מיכל אגמון-גונן בפס"ד מאיר אשל נ. ועדת ערר בת"א, דוחה את הטענה כי לא ניתן לחייב את הנכס בסיווג המופחת, נוכח העובדה שהתכליות הללו לא מתקיימות שעה שמדובר באולפן הקלטה ועריכה, אשר אינו מעסיק עובדים רבים והשטח הדרוש לפעילותו הינו קטן.

גם בפסה"ד זד פילמס, קובע ביהמ"ש בעניין זה:

"אין לשכות, כי המבקש להגדיר מפעל תעשייה כבר אינו רואה לנגד עיניו מבנה בסדר גודל גדול ובו מכונות ענק כבעבר. פעילות ייצורית יכול ותבצע גם בנכסים קטנים, ובאמצעות מכשירים/מחשבים קטנים ומתוחכמים ובכך יש כדי לשנות גם את החשיבה באשר לשאלת מיקום הנכס והגדרתו כמפעל תעשייה ייצורי."

20. לסיכום, קבע ביהמ"ש בפס"ד זד פילמס :

"לאור כל האמור לעיל, אין מנוס מלהתערב בהחלטת ועדת הערר ולקבוע, כי פעילות הפוסט פרודקשיין המתבצעת בנכס המערערת מהווה פעילות ייצורית מובהקת ולכן עליה להיכנס למסגרת ההגדרה "תעשייה ומלאכה" בצו הארנונה".

הלכה זו, יפה גם לענייננו.

21. איננו סבורים כי פעילות העוררת בנכס, דומה או זהה לפעילות של חברות העוסקות בפרסום מוצרים, העוסקות עפ"י הפסיקה בהמחשה ויזואלית של רעיון ללקוח המעוניין בשירותי פרסום, ולפיכך אין להחיל את ההלכות שנקבעו לעניין חברות פרסום בערר שבפנינו.

22. העוררת מבקשת להחיל את הסיווג של "מלאכה וייצור" על כלל הנכס. לטענתה בנכס לא ניתנים שרותי משרד משום סוג שהוא, והציוד המשמש לפעילות שלה נמצא בחדר העריכה, חדר ה"אפטר אפקטס" וחדר התקשורת.

23. חוקר השומה מטעם המשיב, העיד כי "יש שם משרד ויש שם ציוד של הפקה כמו שאמרתי שנמצא בחדר אחד ששטחו 26 מ"ר" מכלל שטח הנכס. לגבי שאר החדרים הוא העיד שנמצאו בהם מחשבים.

בחקירה נגדית העיד העד :

"אני לא יודע אם הפקת סרטונים נעשית באמצעות מחשב או לא... לא ידוע לי אם

עריכה של סרטונים לאחר שהם צולמו נעשית באמצעות מחשבים או לא".

בנסיבות אלה ומאחר ששוכנענו שעיקר הפעילות בנכס היא של ייצור סרטים, עריכתם

ופוסט פרודקשיין, אנו קובעים כי יש לסווג את כולו בסיווג "תעשייה".

להחלטה דומה הגיע ביהמ"ש בעניין זד פילמס, לפיה :

"מאחר ועיקר הפעילות בנכס הינה של פוסט פרודקשיין, אין סיבה שלא לחייב את כלל

הנכס על פי אותו סיווג, גם את החלק המשמש כמשרד, בבחינת "ילך הטפל אחר העיקר".

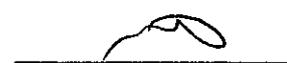
### סוף דבר

24. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר וקובעים כי פעילות העוררת בנכס מהווה פעילות ייצורית, ולפיכך יש לסווג את הנכס בסיווג המופחת של "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" עפ"י סעיף 3.3.1 לצו הארנונה.

אין צו להוצאות.



חברה: רו"ח רונית מרמור



יו"ר: עו"ד אורה קניון

פעילות העוררת בנכס אינה פעילות של עריכה בלבד. כפי שהעידה מנהלת העוררת בתצהירה: "ממשיכה מגדלור מדיה לייצר סרטי תדמית משלב כתיבת התשריט, דרך צילום או אנימציה ועד לשלב העריכה והפוסט פרודקשיין..."; ותהליך ההפקה של העוררת כולל העסקת עובדים במקצועות משיקים לתעשייה שלה, בין אלה: תסריטאים, צלמים, עובדי הפקה, תאורנים, אנשי קול, עורכים, אנשי אפטר אפקט ותלת מימד ואנימטורים. בנכס חלל גדול לצורך "אודישנים וצילומים"; בנכס יש ציוד כגון: מצלמות, אביזרי עזר, תאורה לצילום, פרטי לבוש, תוכנות עריכה וכיוצ"ב;

בדיון בפני הוועדה העידה הגב' דורון מטעם העוררת כי אם למשל חברה רוצה לשנות את הנראות של הלוגו שלה, אז אנו מעצבים לוגו חדש; העוררת מייצרת סרטונים הדרכתיים ושיווקיים למשל סרטון שעשתה למשרד התיירות לשיווק ישראל בעולם; הגב' דורון הצהירה בפני הוועדה כי ע"ג חשבונית שמוציאה העוררת נכתב כי השירות הינו הפקת סרטון תדמית או סרטון הדרכה או סרטון אחר לפי העניין.

אפנה גם לאמור בדפי אתר האינטרנט של העוררת, שם צויין כי העוררת היא חברת תוכן וקריאייטיב להפקה של סרטים, מצגות וחומרי דפוס, להפצת מסרים של שיווק ותדמית ללקוחות, לשותפים ולמשקיעים. העוררת מטפלת בלקוח משלב הקונספט ועד להיותו מוצר מושלם, תוך דיאלוג מתמיד להבנת הצרכים והמטרות של הלקוח.

העוררת מציגה עצמה כי פועלת ביחד עם הלקוח "לחזק את המסרים" והיא מציעה "חליפה של פתרונות שנתפרה במיוחד למידותיו של הלקוח". "במילים אחרות: אנחנו יודעים לקחת את החזון שלכם ולהפוך אותו לכלי ויזואלי נגיש מחד גיסא ולמוצר מעורר התפעלות מאידך גיסא".

עוד מהאתר עולה כי פרט לסרטים בתחומים שונים, העוררת נותנת שירותי עיצוב ובניית אתרי אינטרנט, שירותי קופירייט ועריכה אנימצית פלאש ותלת מימד וכן שירותי מיתוג.

בעדותה, אישרה הגב' דורון מטעם העוררת את האמור בדפי האינטרנט, והשיבה כי העוררת אינה בית דפוס שמדפיס חוברות או חומרים קשיחים, אך התכנים משמשים אותה למצגות ולסרטי וידאו, ולפעמים משמשים את הלקוח גם לחומרים שיווקיים אחרים שאינם דיגיטליים.

מעבר לכך, מהראיות עולה כי ציוד העריכה הינו בשטח של 26 מ"ר מתוך 89 מ"ר; המכשירים להפקת וידאו היו בחדר אחד, שגם הוא למטרות הפקה וספק אם ניתן לראות בפעילות המתבצעת בו פעילות ייצורית.

מכלל העובדות שהובאו בפני הוועדה אני סבורה כי פעילות העוררת הינה רחבה ועיקרה דווקא בפעילות של הפקה, תדמית, ייעוץ, עיצוב (לוגו וכיוצ"ב), מיתוג ומרכז הכובד של הפעילות הכוללת של העוררת נוטה לכיוון שירותים ולא לפן הייצורי בתחום של התעשייה.

לטעמי, המקרה נשוא ערר זה אינו תואם את פסק דין שניתן בענין **זד פילמס** ולכן יש לאבחן אותו מהמקרה דנן ולהשאיר את הסיווג על כנו.

בפסק דין, **זד פילמס** עסקה העוררת בנכס בעריכה בלבד בשלב הפוסט פרודקשיין. כפי שעולה מפסק הדין "הסניף בתל אביב, הנכס נשוא הערר, משמש למטרת "פוסט פרודקשיין בלבד" שהוא שלב מאוחר לשלב היצירה והרעיונות... בנכס לא מתבצעת פעילות של צילום או הפקה".

אעיר עוד כי בעניין "תמדת השקד בע"מ" נדונה פעילות של עריכה בלבד (בדומה לעניין זד פילמס), ולא כך בענייננו.

לאור האמור, לו גישתי הייתה מתקבלת, דין הערר להידחות.

  
חברה: עו"ד עידן שידוני קדם

הוחלט כאמור בהחלטת עו"ד אורה קניון - יו"ר, ורו"ח רונית מרמור.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 16.12.2014.

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.

קלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: עו"ד שירלי קדם

חברה: רו"ח רונית מרמור

העורר: ניר גרשון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

1. עסקינן בשני נכסים המוחזקים ע"י העורר ונמצאים ברח' פרנקל ידידיה 3 בת"א. המקום משמש כמרכז שירות מורשה של אופנועים מתוצרת הונדה. הנכס העיקרי שמספרו 2000118453 (להלן "נכס 453") הוא מבנה בשטח כ- 76 מ"ר אשר סווג בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה". הנכס השני מספרו 2000118458 (להלן "נכס 458") שטחו כ- 27 מ"ר והוא סווג בסיווג "קרקע תפוסה". נכס זה מורכב משני חלקים: האחד בחזית בית העסק והשני הוא שטח חצר בצידו האחורי של העסק.
2. המחלוקת בין הצדדים נסבה תחילה על שטחו של הנכס העיקרי, ועל עצם חיובו של העורר בארנונה בגין הנכס השני. ביום 4.11.14 הגיעו הצדדים להסכמה לגבי הנכס העיקרי שמספרו 453, לפיה שטחו לצרכי ארנונה יעמוד על 75.26 מ"ר. להסכמה זו ניתן תוקף של החלטה.
3. המחלוקת בין הצדדים נותרה איפוא באשר לחיובו של העורר בתשלום ארנונה בגין הנכס השני (נכס 458), אשר סווג כאמור בסיווג קרקע תפוסה. נכס זה מורכב כאמור משני חלקים: האחד – בשטח כ- 17 מ"ר בחזית בית העסק, והשני קרקע – בשטח כ- 11 מ"ר בחצר האחורית של העסק.
4. העורר טוען שאין לחייבו כלל בגין נכס 458. לטענתו הקרקע שבחזית העסק היא מדרכה שכל אדם יכול לחנות בה ואינה בשימוש הייחודי.

לגבי הקרקע בתצר האחורית של העסק, טוען העורר כי מדובר בשטח משותף שבו עושים שימוש כל דיירי הבניין, לתליית כביסה, להצבת שעוני מים, בלוני גז, ספה וציוד נוסף.

5. המשיב טוען שהעורר מחזיק בקרקע התפוסה שבחזית העסק ועושה בה שימוש. הוא בנה בתחומה רמפה המאפשרת כניסה לעסק העיקרי, ומעל הקרקע הוא התקין סככה מתקפלת. שטח זה המצוי בחזית העסק, משמש את העורר לחניית אופנועים מסוג הונדה, הממתינים להיכנס לטיפול במוסד.

באשר לקרקע התפוסה שבחצר האחורית, טוען המשיב כי העורר עושה בה שימוש לאיחסון חלקי חילוף לאופנועים, והעורר הוא המחזיק ובעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. חפצים האחרים ובכללם הספה וחבלי הכביסה תופסים רק חלק מזערי מהשטח, ורובם לא נמצאים בתחום היחידה המחוייבת בארנונה.

#### דיון ומסקנות

#### קרקע תפוסה

6. סעיף 8 (א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשנ"ג-1992 (להלן: "חוק התקציב") קובע את סמכותה הכללית של כל מועצה להטיל ארנונה, ולפיו ארנונה תוטל על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין.

סעיף 7 לחוק ההסדרים הוא סעיף ההגדרות, והוא קובע כי המושגים המפורטים בסעיף, ובכללם נכסים, בנין, אדמה חקלאית, קרקע תפוסה, אדמת בנין, מחזיק ודייר משנה, יהיו כמשמעותם בסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

סעיף 269 לפק' העיריות מגדיר את אותם מושגים בדיני הארנונה. בכלל זאת מגדיר סעיף זה לפקודה את המונח "קרקע תפוסה":

"כל קרקע שבתחום העירייה שאינה אדמה חקלאית, שמשתמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בניין".

7. התנאים לסווג נכס כ"קרקע תפוסה" נדונו לא אחת בערכאות השונות, ונקבע כי לשם סיווג זה נדרש לקיים שני תנאים מצטברים השזורים זה בזה: החזקה בקרקע, ושימוש בקרקע.

8. לגבי החזקה בקרקע נקבע בעבר בפסיקה, כי נדרשת חזקה במהותה המשפטית – קניינית. אולם, לאחרונה שונתה ההלכה ע"י ביהמ"ש העליון, שנתן את דעתו בהרחבה לסוגיה של "קרקע תפוסה", בפס"ד עע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל, נ. חברת החשמל לישראל בע"מ ואח'.

ביהמ"ש קבע כי לעניין החזקה הנדרשת לסיווג קרקע כ"קרקע תפוסה" יש לבחון בין היתר את החזקה בפועל במובן של שליטה פיזית בקרקע.

9. נבחן תחילה את יסוד ה"חזקה" הנדרש לסווג "קרקע תפוסה". בפס"ד חב' החשמל קובע ביהמ"ש כי יסוד החזקה לשם סיווג של "קרקע תפוסה" אינו עומד בפני עצמו, אלא נלווה ליסוד ה"שימוש":

"כאשר נעשה שימוש בקרקע מסוימת, נראה כי קמה ההצדקה העקרונית לחייב גורם כלשהו בתשלומי ארנונה בגין קרקע זו, שכן הגורם העושה שימוש בקרקע נהנה בעקיפין משירותיה של הרשות המקומית, עם זאת, לא די בכל שימוש על מנת להצדיק גביית ארנונה בגין קרקע מסוימת, אלא נדרש כי השימוש יהיה "שימוש ייחודי" – קרי שימוש אשר מובחן מן השימוש שנעשה בקרקע ע"י כלל הציבור...

הבחנה זו נעשית באמצעות יסוד ה"החזקה", והיא מתקיימת – כך נדמה – מקום בו לאדם העושה שימוש בקרקע קיימת זכות משפטית – קניינית בקרקע או בהינתן שליטתו בקרקע באופן פיזי".

ביהמ"ש קובע כי יש לבחון לצד יסוד "השימוש" בקרקע, אם מתקיימת אותה זיקה, אשר ניתן לכנותה "החזקה" לעניין זה.

עלינו לבחון איפוא האם מתקיימת בענייננו החזקה הפיזית.

#### השטח שבחזית בית העסק

10. לעניין החזקה בקרקע, עולה מן הראיות כי רובו ככולו של השטח נמצא בשליטתו של העורר ומשמש לחניית אופנועים מסוג הונדה, הממתינים לטיפול במוסך. העורר אף בנה בשטח זה רמפה המאפשרת את הכנסת האופנועים לנכס העיקרי, ומעל הקרקע התקין העורר סככה מתקפלת. המסקנה העולה מכך היא שמותקיימת בענייננו אותה זיקה אשר ניתן לכנותה "החזקה".

11. כאמור יסוד ה"החזקה" הנדרש לשם סיווגה של קרקע כ"קרקע תפוסה" אינו עומד בפני עצמו, נלווה אליו יסוד "השימוש" שעלינו לבחון אותו עתה.

בבג"צ 129/84, 227 פרופיל חן בע"מ נ. המועצה המקומית יבנה ואח', פסק ביהמ"ש כי יסוד השימוש "חייב להתבטא בפעולה חיצונית המעידה על ניצול כלשהו לצורך מסוים".

הכרח הוא שיהיה בקרקע שימוש בפועל.

על הלכה זו חזר ביהמ"ש בפסה"ד בעניין חברת החשמל לישראל.

12. בפס"ד חברת החשמל לישראל נפסק עוד כי "מניעת שימוש מאחרים אינה עולה, כשלעצמה, כדי ניצול של הקרקע, עם זאת... מניעת שימוש מאחרים מעידה על שליטה מסוימת בקרקע, ומשכך הטענה בדבר מניעת שימוש מאחרים עשויה עקרונית, להיות רלוונטית לבחינת יסוד ה"החזקה".

עוד נקבע כאמור, כי אין די בכל שימוש שהוא על מנת להצדיק גביית ארנונה בגין קרקע מסוימת, אלא נדרש שהשימוש בקרקע יהיה "שימוש ייחודי".

13. שוכנענו כי השימוש לחניית אופנועים שעושה העורר בחזית המוסך, עולה כדי שימוש ייחודי שעושה העורר בנכס.

14. בפסה"ד חברת החשמל לישראל ממשיך ביהמ"ש וקובע:

"אף שמדובר בתנאים עצמאיים ומצטברים, אשר צריכים להיבחן בנפרד, הרי שלא ניתן להפריד לחלוטין בין יסוד ה"שימוש" לבין יסוד ה"החזקה". אי לכך, יש לבחון את שני היסודות, כל אחד בנפרד, אולם למסקנה הסופית אם מדובר ב"קרקע תפוסה", אם לאו, יש להגיע לאחר שקלול של שני היסודות יחדיו זהו מבחן משולב, כמוהו כ"מקבילית הכוחות". ככל שמידת ה"החזקה" בקרקע גבוהה יותר, ניתן להסתפק ברמה נמוכה יותר של "שימוש", ולהיפך: ככל שה"שימוש" שנעשה בקרקע מהותי יותר, ניתן להסתפק ברמה נמוכה יותר של "החזקה".

15. בענייננו, שוכנענו כי הן מידת החזקה והן מידת השימוש של העורר בקרקע שבחזית העסק, עולים לכדי הרמה הנדרשת להגדרת השטח שבחזית בית העסק כ"קרקע תפוסה", כהגדרתה בפקודת העיריות, ולכן חיוב העורר בארנונה בגין השטח שבחזית בית העסק, נעשה כדין.

#### השטח שבחצר האחורית

16. צויין כי עפ"י הסכמת הצדדים, שטח מקורה של 6.75 מ"ר משטח התצר האחורית צורף בהסכמת הצדדים לשטח העיקרי הבנוי של המוסך (נכס 453) והוא כלול בשטח המוסכם שלו, שהוא כאמור 75.26 מ"ר. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלה האם יש לחייב את העורר בתשלום ארנונה בגין כ- 11 מ"ר אחרים – המהווים את יתרת שטח התצר האחורית. אין מחלוקת בין הצדדים על כך שהעורר עושה שימוש בחצר האחורית לאיחסון חלקי חילוף לאופנועים.

עוד אין מחלוקת כי דיירים אחרים המתגוררים בבית עושים גם כן שימוש בחצר האחורית, בין היתר לתליית כביסה ולאיחסון חפצים שונים ובכללם ספה, בלוני גז, שעוני מים וציוד נוסף.

העורר טוען כי במצב זה אין לחייבו בארנונה בגין התצר האחורית, ואילו המשיב טוען כי יש לחייב את העורר בארנונה בגינה.

17. העורר העיד כי מרבית חלקי החילוף של האופנועים נמצאים בשטח המקורה של 6.75 מ"ר (שהוסף כאמור לנכס 453). אומנם בשאר השטח ניתן עפ"י עדותו לראות חלקי חילוף נוספים, אולם לצידם מונחים חפצים שאינם שלו "רואים שם בין היתר שילדה שהשכנים אוספים, רואים צלחת של יס וזה לא שלי. הדיירים שגרים שם הם אריתראים שאוספים ברזל.... רואים ספה והיא לא שלי, היא של הדיירים".

18. בצילומים שצורפו לדו"ח הביקורת שערך חוקר החוץ נראים בשטח חלקי חילוף של אופנועים לצד כביסה תלויה, בלוני גז, שעוני מים, ספה וחפצים שונים אחרים.

חוקר החוץ שערך את הביקורת בנכסים לא יכול היה לקבוע באיזה שיעור מתוך שטח החצר האחורית עושה העורר שימוש לחלקי החילוף, ובאיזה שיעור מתוך שטח החצר עושים שימוש יתר דיירי הבית.

ביחס לחלק זה של הנכס הוא העיד:

"נראו שם ספה וחבלי כביסה הם שייכים לשכנים שגרים בבניין..."

בהמשך הוא אומנם העיד: "השטח שאנחנו חייבנו אותו, הספה וחבלי הכביסה תפסו רק חלק מזערי, ברוב השטח נראו חלקי חילוף, הן בחלק המקורה, והן בחלק שלא מקורה".

אולם משנשאל לגבי מיקומם של החפצים השונים בחצר הוא השיב:

"אני לא יכול עכשיו להצביע על התשריט ולהראות איפה הספה ואיפה חבלי הכביסה ממוקמים בתשריט".

19. בנסיבות אלה אנו סבורים כי החצר האחורית של הבית אינה בשליטתו של העורר וכי השימוש שהוא עושה בה לא עולה לכדי שימוש ייחודי בשטח זה, ואינו עומד בקריטריונים שנקבעו ע"י ביהמ"ש להגדרת הקרקע כ"קרקע תפוסה". לכן איננו סבורים כי יש לחייבו בארנונה בגין שטח זה.

#### סוף דבר

20. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר לגבי חלק הקרקע שבחזית בית העסק וקובעים כי חיובו של העורר בארנונה בגין שטח זה של 17 מ"ר בסיווג "קרקע תפוסה" נעשה כדין. לעומת זאת אנו מקבלים את הערר בכל הנוגע לשטח הקרקע שבחצר האחורית וקובעים כי אין לסווג שטח זה בסיווג "קרקע תפוסה", ואין לחייב את העורר בארנונה בגין שטח זה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 16.12.2014.

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

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

  
חבר: רו"ח רונית מרמור

  
חבר: עו"ד שרלי קדם

  
יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העוררת: אלכסנדרה זליבנסקי**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

1. עסקינן בשני נכסים הנמצאים ברח' חכמי דוד 8 ת"א. נכס אחד בשטח של 158 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר", ונכס שני בשטח 156 מ"ר סיווג "קרקע תפוסה". התקופה נשוא הערר היא 11.9.13 – 31.1.14.
2. המחלוקת בין הצדדים נסבה סביב זהות המחזיק בנכס בתקופה נשוא הערר, והיא נובעת מהמחלוקת בין הבעלים של הנכס לבין השוכר שלו (שהוא צד ג') בשאלה מתי פקע תוקפו של הסכם השכירות של הנכס. המשיב התבסס על הודעת חדילת חזקה שהוא קיבל מהשוכר (צד ג'), וטוען כי העוררת נרשמה כדין כמחזיקה בנכס. טענה זו נתמכת בהצהרות צד ג' לפיהן הודעת חדילת החזקה שלו נמסרה כדין, והוא לא החזיק בנכס בתקופה נשוא הערר. לעומתם טוענת העוררת כי השוכר – צד ג' הוא שהחזיק בנכס בתקופה זו.
3. המשיב העלה טענה מקדמית לפיה מדובר במחלוקת בין מחזיקים שאינה בסמכות ועדת הערר, ולפיכך יש למחוק את הערר על הסף. משהועלתה טענה מקדמית זו, סברנו שיש להכריע בה תחילה. לשם כך הורינו לצדדים להגיש סיכומים בכתב. החלטתנו זו מתייחסת איפא רק לשאלה המקדמית, האם יש או אין לועדת הערר סמכות לדון בערר לגופו.
4. העוררת טוענת שהיא אינה מחזיקה בנכס. לטענתה זוהי אחת העילות להגשת השגה, המנויות בסעיף 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 (להלן "חוק הערר") ולכן ההשגה הוגשה כדין. משנדחתה ההשגה בעילה זו, מוסמכת לטענתה ועדת הערר לדון בערר.

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

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

#### דיון ומסקנות

6. טענת "אינני מחזיק" היא אכן אחת העילות המנויות בסעיף 3 (א) לחוק הערר, שבגינה ניתן להשיג בפני מנהל הארנונה, ולערור בגינה בפני ועדת הערר, על תשובת מנהל הארנונה.

אולם, טענת "אינני מחזיק" ניתן להעלות עפ"י סעיף 3 (ג) לחוק הערר, גם בפני ערכאות משפטיות אחרות.

7. זאת ועוד, בתי המשפט פסקו כי:

"נראה כי בנושאים עובדתיים טכניים תהיה הנטייה להגביל את האזרח להליכי ההשגה המינהלית.... לעומת זאת בנושאים עקרוניים ובנושאים בעלי חשיבות ציבורית, הרשות לעלות טענות מסוג זה בערכאות השיפוטיות הרגילות תינתן ביתר קלות"

(ע.א. 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה בע"מ נ. עיריית טירת הכרמל)

ובעת"מ (חיפה) 11-11-37332 משה הרשקוביץ נ. עיריית נהריה ואח', נקבע:

"כך שעל אף שדרך המלך, היא כאמור לליך במסלול של ההשגה ורק בסופו של הליך להגיע לערעור מנהלי. ניתן גם ניתן בנסיבות מסוימות ובהתאם לשיקול דעתו של בית המשפט, להישמע לטענה של "אינני מחזיק" ולבחון את השלכתה על ההליך הבא בפניו".

8. בתי המשפט הוסיפו ופסקו כי בגדר אותן "נסיבות מסוימות", נכללת מחלוקת בין צדדים בשאלה מי היה ה"מחזיק" בתקופה הרלוונטית, שאז הסמכות לדון במחלוקת זו, נתונה לבתי המשפט, ולא לוועדת הערר. כך נפסק בעת"מ 594/02 (חיפה) אנגל מרכזי מסחר בע"מ נ. עיריית חיפה:

"למרות האמור, השאלה היא, מה מידת המעורבות שצריכה להיות לרשות מינהלית המוסמכת לגבות מס, כאשר מתגלע סכסוך בין צדדים לנכס בשאלה, מי היה למחזיק בנכס ומתי חל השינוי בהחזקה זו, וכאשר אין חולק כי ה"מחזיק" לצורך חיוב במס ארנונה הוא המחזיק הפונקציונלי ולא המחזיק המשפטי.... בעיקרון, הליך מינהלי אינו בא לפתור או להכריע, לפחות לא באופן ישיר, בסכסוך בין אנשים פרטיים. מעצם מהותו, ההליך המינהלי, חולש על מחלוקות המתגלעות בין הפרט לבין הרשות. כאשר יש מחלוקת בין פרטים שההכרעה בה יכול שתשפיע על חיובם של מי מהפרטים כלפי הרשות, צריכה הרשות להמשיך ולמלא תובותיה, תוך ראיית טובת כלל הציבור ותכלית החובה אותה היא מוציאה לפועל, מבלי להתערב במחלוקת בין הפרטים מצד אחד, ותוך הבהרת האמור לצדדים שבמחלוקת מצד שני .... זאת ועוד, הרשות אינה מוסמכת

להכריע בחילוקי הדעות בין הפרטים הניצים. בהעדר הסמכה מפורשת, משוללת איפוא הרשות להכריע בסכסוכים שבין היחידים".

9. ביהמ"ש העליון נתן דעתו לסוגיה זו בפסה"ד בר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א יפו. כמו בענייננו גם שם הייתה מחלוקת בין הבעלים של נכס לבין השוכר בשאלה מי היה ה"מחזיק" בנכס בתקופה הרלוונטית. ביהמ"ש נדרש לשאלה למי הסמכות לדון בשאלה שבמחלוקת, וקבע: "המבקש מבקש להעביר לידי הרשות המנהלית את ההכרעה בסכסוך החוזי שלו עם השוכר. ואולם מסעיף 325 אנו למדים שהנתיב המנהלי אינו הנתיב הנכון לשם בירור סכסוך זה, מה גם שהשוכר כלל אינו צד בהליך המנהלי, ולפיכך גם אינו יכול לטעון טענותיו בעניין. מקובלת עלי קביעת בית המשפט המחוזי ולפיה אין להפוך את העירייה לצד לסכסוך בין משכירים ושוכרים. אלה הצדדיים האמיתיים ל"סכסוך", וצד הרוצה בכך יכול לנקוט בהליכים משפטיים ולהביא ראיות. זאת ועוד: המשכיר יכול היה, כמקובל בחוזה שכירות, להבטיח מראש בערבויות מתאימות את ביצוע חיובי השוכר לרבות תשלום הארנונה. אין להטיל על העירייה תפקיד של "שופט" בין הצדדים, ומותר היה לעירייה להסתמך על ההודעה בכתב שקיבלה".

10. בענייננו העוררת, שהיא הבעלים של הנכס, והשוכר שהוא צד ג', חלוקים בשאלה מי היה ה"מחזיק" בנכס בתקופה הרלוונטית. בין היתר חלוקים הצדדים בשאלה מתי פקע תוקפו של חוזה השכירות של הנכס. זהו סכסוך בין משכיר לשוכר. השוכר והמשכיר הם הצדדים האמיתיים של הסכסוך, אין להעביר אותו להכרעת הרשות המינהלית, ואין להטיל על המשיב תפקיד של "שופט בין הצדדים".

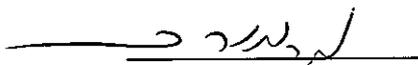
11. המסקנה העולה מכך היא שהועדה אינה מוסמכת לדון בשאלה מי מבין השניים - המשכיר או השוכר - החזיק בנכס בתקופה נשוא הערר, ולפיכך אנו מורים למחוק את הערר על הסף.

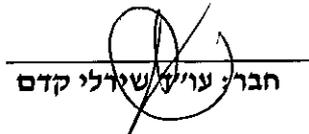
אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 16.12.2014.

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

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

  
חבר: רו"ת רונית מרמור

  
חבר: עו"ד עיילי קדם

  
יו"ד: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כה בכסלו תשעה  
17.12.2014  
מספר ערר : 140011031 / 10:59  
מספר ועדה : 11100

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

לשר אסף תעודת זהות 034269506  
חשבון לקוח: 10710864  
מספר חוזה: 578213  
כתובת הנכס: קהילת ורשה 78

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

העורר/ת: לשר אסף  
אורי לשר  
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: קרן מלר

**פרוטוקול**

**העורר מוזהר לומר את האמת:**

במקום היה מרפאת שיניים והמקום היה מבנוי בצורת מבוך עם המון קירות גבס וחשמל שהסתרך מהמון כיוונים, כל מה שקשור לניקוז, הייתה ריצפה עם שקעים במקום שהיה קיר גבס והיה צריך לבנות מחדש, תקרה עם תעלות שלא היו צריכות להיות לשימושנו. היינו צריכים ליצור ביוב חדש, את המערכת מיזוג היה צריך לבנות מחדש. בנוסף פינוי הרבה אשפה וכמובן צבע. השיפוץ הכולל הזה נמשך כחודש ימים מ- 10/4/14. אנו מבקשים מהוועדה שתקבל את הערר.

**הוועדה:** נוכח מה שקראנו ושמענו, פרק הזמן הקצר והסכום שבמחלוקת, אנו ממליצים בפני המשיב לשקול בחיוב את קבלת הערר ללא צו להוצאות.

**ב"כ המשיב:** אני מקבלת את המלצת הוועדה באופן שיינתן לנכס נשוא הערר פטור לא ראוי לשימוש מיום 10/4/14 ועד ליום 10/5/14.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כה בכסלו תשעה  
17.12.2014  
מספר ערר : 140011031 / 10:59  
מספר ועדה: 11100

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: לשר אסף

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

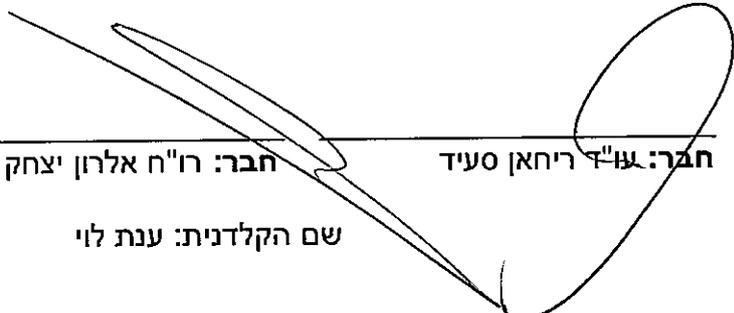
**החלטה**

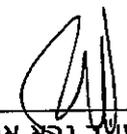
הערר מתקבל ללא צו להוצאות.

הוועדה מציינת לטובה את מוכנות המשיב לשקול את המלצתה בניסבותיו של ערר זה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.12.2014.

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 ריחאן סעיד  
חבר: רו"ח אלרון יצחק  
שם הקלדנית: ענת לוי

  
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

**העוררת: ניסים ד. בשט בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו,**

**החלטה בערר**

**כללי**

1. עניינו של הערר הוא חיובה של העוררת בתשלום בגין נכס המוחזק על ידה ברחוב לילינבלום 18 א'. מספר הנכס הוא 2000122999, ח-ן לקוח 10009244 ושטחו 44 מ"ר.
2. על פי הצהרת גב' דינה שנהר, מטעם העוררת, העוררת מתזיקה באותו מבנה יחידה נוספת בשטח של כ- 15 מ"ר המסווגת כמשרד, והיא אינה חלק מערר זה.
3. לפי הסדר דיוני עליו הסכימו הצדדים ואשר קיבל את אישור הועדה, הערר וההחלטה יחולו על שנות המס 2013 ו-2014.

**טענות העוררת**

4. העוררת טוענת, כי שגה המשיב עת סיווג את הנכס כ"בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר". לטענת העוררת, הנכס משמש כבית מלאכה, אשר הוקם בשנת 1955. כך הוא סווג במשך 60 שנה ומעולם לא הייתה מחלוקת לגבי הסיווג.
5. העוררת טוענת עוד כי הפעילות המתבצעת בנכס היא פעילות ייצורית, שבמסגרתה חומרי גלם מסוג מתכות שונות עוברים תהליך של שינוי והשבחה, ומיוצרים מהם מוצרים חדשים, אשר משמשים רופאי שיניים וצורפים.
6. העוררת טוענת, כי הפעילות בנכס לא השתנתה לאורך כל תקופת פעילותה, למעט זאת שההכנסות מהעסק פחתו במידה מסוימת בשנים האחרונות. אולם, לטענת העוררת, אין

כל קשר בין ירידה בהכנסות לבין סוג הפעילות המתבצעת בנכס שמצדיקה שינוי בסיווג הנכס. הנכס היה ונשאר בית מלאכה.

7. עוד נטען על ידה, כי העוררת עומדת בכל המבחנים שנוצרו מכוח הפסיקה, ואשר באים לבחון אם פעילות מסוימת המתקיימת בנכס נופלת בתוך הגדרה של "ייצור" או של "פעילות ייצורית".

#### **טענות המשיב**

8. המשיב טוען מצדו, כי בהתאם לממצאי ביקורת שנערכה ביום 2.5.13 [להלן 'הביקורת הראשונה'] הנכס אינו עומד בתנאי הסיווג של בית מלאכה.

9. משכך, טוען המשיב, כי הנכס סווג וחויב כדין ויש לדחות את הערר.

#### **הביקורת בנכס**

10. בנכס בוצעו שתי ביקורות.

11. ביקורת ראשונה התבצעה ע"י החוקר מר עידו כהן ביום 2.5.13, כאמור לעיל, והיא תומכת בגרסת המשיב.

12. ביקורת שנייה התבצעה ביום 26.5.14 ע"י החוקר מר אופיר טוילי והיא לדעתנו תומכת דווקא בגרסת העוררת.

עוד על כך להלן.

#### **דיון**

13. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית מטעמם, ואף נחקרו על תצהיריהם.

14. הצדדים גם הגישו את סיכומיהם לוועדה.

15. לאחר דיונים שנערכו בוועדה ולאחר שעיינו בכל החומר שהוגש לנו, הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להתקבל, הכול כפי שיפורט להלן.

16. הוועדה נוכחה לדעת, כי בנכס מתבצעות עבודת העונות על הגדרה של 'בית מלאכה'. למסקנה האמורה הגענו נוכח הראיות שהובאו בפנינו, העדויות שנשמעו והתמונות שהובאו והוצגו בפנינו.

17. בין ממצאי שתי הביקורות שנערכו בנכס, ובבואנו לשקול את שתיהן על כף המאזניים, התרשמנו כי יש בביקורת השנייה כדי להכריע את הכף. ממצאי ביקורת זו פורטו ונרשמו באופן ברור ומסודר בדו"ח. כך לדוגמא נרשם כי,

"נראו [בנכס] ... מכשיר לחיתוך דיסקיות, מכונת ניקוי מתכות, משקל קטרים [כתרים?], צבתות וכלי עבודה שונים]. נראו חומרי גלם ממתכת כגון פחים, חוטי מתכת, מתכות שונות בצורת כדוריות וגושים שונים של מתכות. חומרים לציפוי מתכת ..."

18. התצהיר שהוגש מטעם מר טוילי, עורך הביקורת השנייה, גם הוא תומך באמור בביקורת.

19. לעומת זאת, לא היה בממצאי הביקורת הראשונה כדי לשכנע אותנו כי הנכס אינו עונה על הגדרת 'בית מלאכה'.

20. איננו מקבלים את מסקנתו של המשיב, שדווקא הסתמך על הביקורת הראשונה, ואילו הם ממצאיה:

"בביקורת במקום נכחו דינה בן בסט. יש שולחנות עם ניירת [.]. ביחידה זו מנהלים את העסק של תרכובות צורפות ... חומרי גלם של שיניים ומתכות. בקומת גלריה יש מחשב ישן, שולחנות, קלסרים בקרטונים ובמדפים. יש מעבר ליחידה 003 שמופיעה בשרטוט ויש בה מכונות עבודה לעיבוד ומעט חומרי גלם של תרכובות ...".

21. עוד נוסיף, כי השתכנענו גם מעדותה של גבי דינה שנהר בפנינו, אשר נתבקשה, בין היתר, להתייחס לתמונותיו של החוקר בביקורת הראשונה, וכך היא ענתה:

"בהתייחס לתמונות של עידו כהן – אני מוצאת מגמתיות באופן שהוא תפס את התמונות. אם עומד ברקע קיר של קלסרים ועומד מכשיר, אז הוא צילם את החלק של הקלסרים.

.....

כל המכשירים נמצאים בנכס נשוא הדיון הזה. חוץ ממכונת הוואלף. "

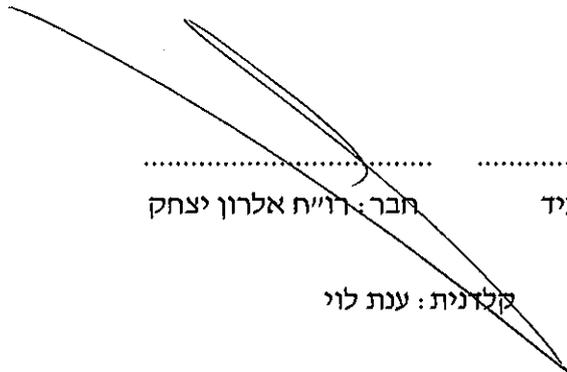
22. נוכח כל האמור לעיל השתכנענו, כי בנכס מתקיימת פעילות העונה על הגדרת בית מלאכה, ולפיכך אנו קובעים כי דין הערר להתקבל, ויש לסווג את העוררת בסיווג בית מלאכה.

23. בנסיבות העניין, החלטנו להטיל על המשיב הוצאות בסך 1,000 ₪ לטובת העוררת.

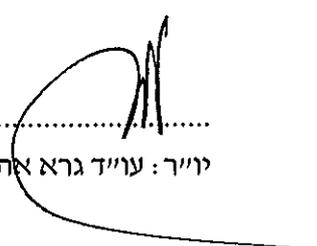
ניתן והודע ביום 17.12.2014 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

  
חבר: דו"ת אלרון יצחק

  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

  
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

קלדנית: ענת לוי

ערר מס' 140009553

ערר מס' 140010749

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה

כללית שליד עיריית תל אביב – יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

**העורר: משעל עזרא**

- נ ג ד -

**מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו**

### החלטה בעררים

1. העררים הוגשו על החלטת המשיב לחייב את העורר בארנונה בגין נכס ברח' אילת 39 הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000322760 [ח-ן לקוח 10360281], בשטח של 26 מ"ר, אשר סווג ע"י המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר" [להלן 'הנכס'].
2. בהתאם להסכמת הצדדים שקיבלה את אישור הועדה ביום 17.7.14, העררים נדונו במאוחד, והחלטת הועדה דלהלן תחול על שניהם.

### טענות העורר

3. העורר טוען כי הנכס משמש אותו כ"בית מלאכה" לייצור מוצרי שעם: לוחות שעם, פקקי שעם, עקבים משעם וכד'. עוד נטען כי הנכס חויב בסיווג של בית מלאכה במשך שנים, והשימושים בנכס לא השתנו.
4. לסיכום מבקש העורר לתקן את סיווג הנכס ל"בית מלאכה" ולפטור אותו מחיוב רטרואקטיבי שהוטל עליו.

### טענות המשיב

5. המשיב טוען כי סיווג הנכס נעשה כדין וכי יש לדחות את העררים.

6. בסעי' 5-6 לסיכומיו טוען המשיב כי בביקורת שנערכה בנכס ביום 26.5.13 נמצא כי "הנכס משמש כעסק ליבוא ומכירת מוצרי שעם ובו קופה רושמת, עמדת מחשב, טלפון וציוד משרדי אחר המאפיין בין עסק להבדיל ממפעל תעשייה". עוד נמצא בביקורת, כי "בנכס נראו מוצרי שעם, כגון פקקי שעם, בכמויות גדולות, באופן המלמד כי הנכס משמש לשם שיווק סיטונאי".

7. עוד טוען המשיב כי העורר לא התיימר להוכיח כי הנכס משמש לפעילות תעשייתית.

8. בנוסף, המשיב מפנה את הוועדה להחלטת מועצת העיר מיום 21.11.11 ולתיקון בצו הארנונה שפירט את הסיווג בשירוי ככולל "שירותים ומסחר", שהוא, לשיטת המשיב, הסיווג התואם את הפעילות בנכס.

## דיון

9. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית, וכן ראיות להוכחת טענותיהם. שני הצדדים הציגו תמונות לתמיכה בטענותיהם. העורר הציג תמונות מטעמו, והמשיב הציג תמונות שצולמו במהלך הביקורת.

10. הצדדים הופיעו פעמיים בפנינו. בסוף הדיון האחרון הסתמנה מגמה של פשרה, שלצערנו לא הבשילה לכדי הסכמות קונקרטיות בין הצדדים. ולפיכך, לא נותר לנו אלא לתת החלטה.

11. לאחר שכלול כל החומר שהובא בפנינו, החלטנו, לקבל את הערר.

12. למסקנה זו הגענו מאחר והשתכנענו, כי העסק משמש בעיקר כבית מלאכה למוצרי שעם מסוימים, על ידי ייצורם של אותם פקקים, עקבים ולוחות, משעם גולמי.

13. איננו מקבלים את טענתו של המשיב, כי "עיקר עיסוקו של העורר בנכס הוא ניהול, שיווק והפצה של מוצרי שעם שכן לא מיוצרים בו חומרים מחומרי גלם]. וממילא מרכז הכובד בנכס נוטה לפעילות מסחרית..." [סעי' 12 לסיכומי המשיב].

14. לדעתנו, העורר אכן עמד בנטל המוטל עליו להוכחת יסוד ה"פעילות הייצורית" שהוא עושה, לטענתו, בנכס.

15. מתמונות שהובאו לעיוננו עולה, כי בנכס ישנם מוצרי שעם שונים. מוצרים שהעורר מעביר, בין היתר, לעסק השעם של בתו אשר נמצא בנתניה, וכן הוא מוכר מוצרי שעם מוגמרים ללקוחות מזדמנים. אין ספק כי העורר 'משדרג' שעם גולמי לכדי פריטים שימושיים כגון לוחות שעם וכד', וככל שבשעם עסקיין הרי זו פעילות ייצור של ממש ומשכך, הנכס הוא לדעתנו, 'בית מלאכה' כהגדרתו בצו הארנונה.

16. לנוכח כל האמור לעיל מקבלים את הערר, ובנסיבות העניין, ללא צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 17.12.2014 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

  
.....  
חבר: רו"ח אלרון יצחק  
קלדנית: ענת לוי

  
.....  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

  
.....  
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

**העורר: משה קשתי ז"ל**

נגד

**מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו**

**החלטה בערר**

1. הערר הוגש על החלטת המשיב לחייב את העורר בארנונה בגין נכס ברח' העלייה 56 הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000115429 [ח-ן לקוח 10659371], בשטח של 49 מ"ר, המסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחרי" [להלן 'הנכס'].
2. כבר עתה נציון, כי זהו הערר השלישי שהוגש לוועדה בקשר עם הנכס. בעררים 190009477, ו-140007074 אשר נדונו בפנינו, כבר ניתנו החלטות סופיות, הכול כפי שיפורט בהרחבה להלן.
3. הערר שבכותרת הוגש ביום 9.12.13 על תשובת המשיב שניתנה ביום 29.8.13. הערר הוגש באיחור בשל נסיבות שמעבר לשליטתו של העורר המנוח, וטוב עשה המשיב שלא עמד על טענה מקדמית זו.
4. למעמדו של העורר שבינתיים הלך לעולמו, כמחזיק נטען, לעיזבונו, נתייחס בסיפת ההחלטה.

1. הערר דנן הוגש ע"י חב' ג'ויקום בע"מ [להלן 'החברה']. הערר הוגש על חובות מהשנים 2008 ו-2009.
2. ביום 25.12.12 החליטה הועדה לקבל את ערר 7074, וקבעה כי העוררת אינה המחזיקה הנכונה של הנכס, ואין לחייבה בארנונה בגינו. ברקע של ההחלטה עמד מסמך לא חתום שהתיימר להיות 'חוזה' שכירות בין ה"ה אריה לולבי [עליו ראו בסעי' 4 להלן] לבין העוררת.
3. הועדה מצאה בהחלטתה בערר 7074 שאין לחוזה' כל ערך ראייתי, ומכאן שאין כל ראייה שקושרת את העוררת שם לנכס, והחליטה לקבל את הערר. הנימוקים לכך, מפורטים בהחלטת הוועדה בסיפת הפרוטוקול מיום 25.12.12. נציין, כי חוזה השכירות האמור מתייחס לרח' העליה מס' 45 [ולא 56].
4. הועדה גם ציינה בהחלטתה, כי אין בקבלת הערר למנוע מהמשיב לברר מיהו אותו מר לולבי, שנחזה, על פי 'החוזה' להיות הבעלים של הנכס. בכך הסתיים ערר 140007074

ערר 140009477 [יערר 9477]

5. הועדה קבעה, כי ערר מס' 9477 הוא עררו של אמנון לולבי, ולא של ג'ויקום בע"מ ומוטולה יעקב, על חיובו בארנונה בגין הנכסים ברח' העליה 45 ו-56.
6. ביום 5.5.13, במענה לפנייתו - השגתו של מר לולבי הני"ל מיום 4.4.13, לאחר שזה נרשם כמחזיק בשלשה נכסים ברח' העליה 45 ו-56, וביחס לחשבון השלישי, לגבי הנכס ברח' העליה 56, העביר המשיב העתק של הפנייה ליחידת העררים, על מנת שזו תשיב לפנייה.
7. ביום 8.5.13, השלימה מנהלת יחידת העררים את התשובה, והודיעה למר לולבי, כי החיוב ביחס לנכס ברח' העליה 56 הוסב מלולבי לשמו של הבעלים מר משה קשתי, שיוכל מצדו להשיג על כך בתוך 90 יום.
8. זמן מה לאחר מכן, הגיש מר לולבי ביום 12.8.13, על גבי טופס של 'בקשה לעדכון או בירור פרטי לקוח או נכס', 'בקשה' להתזיר, בגין רח' העליה 45, את חיוב הארנונה משמו אל שמם של העוררים. כאמור, המדובר הוא הנכס ברח' העליה 45. 'הבקשה' בתכנה, גם אם לא בצורתה, נושאת 'אופי' של ערר על החלטת המשיב להותיר את החיוב בארנונה על הנכסים על שמו, של מר לולבי.
9. בקשה זו, הוגשה על ידי מר לולבי על החלטת המשיב מיום 5.5.13, [כאמור בסעי' 7 לעיל], בעקבות החלטת הוועדה בערר הראשון על השגת מר לולבי מיום 4.4.13.

10. הועדה החליטה [שם] לדחות את הערר על הסף ולגופו.

#### הערר שבפנינו- 140009841

##### טענות העורר

5. את הערר שבכותרת הגיש מר קשתי משה, שבינתיים נפטר לבית עולמו. מר קשתי ז"ל היה בחייו הבעלים של הנכס ברח' העליה 56. הנשים שהופיעו בפנינו הן אלמנתו ועו"ד ממשפחתו.

6. העורר הלן בעררו על כך שמחייבים אותו בגין ארנונה על שנים 2008-2009, שעה שבאותן שנים הוא השכיר את הנכס לחברת גויקום. לראיה הציג העורר הסכם שכירות בינו לבין החברה. יצוין כי תקופת ההסכם הינה בין 1.10.2008 ועד ליום 31.12.2009.

7. העורר טען כי הועדה קיבלה את הערר של חבי גויקום [ערר 140007074] מבלי שניתנה לו להיות נוכח בדיון בערר. כזכור, חבי גויקום הציגה בפני הועדה מסמך שנחזה להיות חוזה, ואשר הועדה לא ראתה בו חוזה.

8. בנוסף, טען העורר כי המשיב אינו יכול, בעבור 6 שנים מיום החיוב, להטיל על העורר חובות שאינם שלו, ואף מבלי לקבל את תגובתו לחיוב.

9. משכך, מבקש העורר לעכב את ההליכים נגדו, לבטל את העיקולים, ולהסב את החיוב על שם החברה ששכרה את הנכס ממנו בתקופה הרלוונטית, היא חברת גויקום.

##### טענות המשיב

10. המשיב טוען כי הוא חייב את העורר בארנונה על סמך החלטת הועדה מיום 25.12.12 בערר 140007074 הנ"ל.

11. עוד טוען המשיב, כי המדובר בסכסוך בין מחזיקים [בין העורר לבין חבי גויקום], ומשכך אין לוועדה סמכות לדון בעניין.

12. בנוסף נטען, כי ככל שהועדה תקבע כי יש בסמכותה לדון בטענות המועלות בערר, הרי שיש לצרף את חברת גויקום כצד ג' להליך.

##### דיון בוועדה ביום 28.7.14

13. ביום 28.7.14, הופיעו הצדדים בפני הועדה [ללא צד ג'].

14. לשאלת הוועדה, ענתה ב"כ העורר: "הבעלים הרשום הוא משה קשתי ז"ל. הנכס הושכר ע"י משה לגיויקום בסביבות 2008-2009. אנו לא יודעים מי זה משה לולבי, מכירים רק את גיויקום". לא מצאנו לנכון לדחות קביעה עובדתית זו.

15. באותו דיון קיבלה הוועדה את ההחלטה הבאה במעמד הצדדים:  
"הנכס נשוא הערר שבפנינו נדון בעבר בגדר עררים: 140007074 ו- 140009477. העורר, המנוח משה קשתי ז"ל באמצעות אלמנתו ועו"ד גרציה קשתי הגישו ערר נוסף שמונח לפנינו ומספרו הוא 140009841. גם ערר זה מתייחס לחיוב שהוזכר לעיל בשנים 2008-2009. השתכנענו כי בתקופה שבמחלוקת היה הנכס מושכר ע"י בעליו וכי הדבר דווח ונרשם כראוי אצל המשיב. עם זאת, בתקופה מסוימת של כ-12 חודשים נוצרה בעיה בין שני מחזיקים, שהבעלים אינם צד לה, והם אף לא צורפו לדיון. כפי שהחלטנו במפורש בערר 140009477 וגם בערר 140007074 המחזיק הנכון בתקופה שבמחלוקת הוא מר אמנון לולבי, ואין לחייב את העוררים בערר זה, משמע את עזבונו של המנוח, משה קשתי ז"ל ו/או את אלמנתו ו/או את מי מיורשיו. נוכח הסתירות שעלולות להיווצר בערר זה לבין החלטות שהתקבלו בעררים הקודמים אנו קובעים את שלושת העררים הללו לעיון. בכל מקרה, לא תתקבל כל החלטה שדוחה את הערר הנוכחי בלא שתינתן לעוררים אפשרות הולמת להציג את עמדתם. ניתן והודע בנוכחות הצדדים מיום 28.7.14".

#### החלטה

16. אנו מחליטים לקבל את הערר, ובנסיבות העניין ללא צו להוצאות.
17. אנו קובעים כי הוכח בפנינו על-פי הסכם השכירות שהוצג, כי בין התאריכים 1.10.2008 ועד ליום 31.12.2009 הושכר הנכס נשוא הערר ברח' העליה 56 על ידי העורר המנוח, הבעלים שלו, לחב' גיויקום. שם הבעלים של חב' גיויקום הוא מר מוטולה יעקב. עוד מצאנו כי העורר אף עדכן את המשיב בדבר.
18. נוכח האמור, אנו מחליטים, כי העורר יצא בכך ידי חובתו, והרים את נטל ההוכחה כי לא הוא החזיק בנכס בתקופה שבמחלוקת. על כן השתכנענו, כי בתקופה שבמחלוקת העורר לא החזיק בנכס נשוא הערר. מאחר והחייב נשוא הערר הוא בגין השנים 2008-2009 אנו מקבלים את הערר, וקובעים בזה כי אין להטיל את חוב הארנונה על עזבונו של המנוח ו/או על אלמנתו ו/או על מי מיורשיו, וכי יש לבטל את העיקולים ככל שהוטלו נגדם.

19. בשולי ההחלטה נוסף, כי ככל שימצא זאת לנכון, על המשיב לתבוע את החוב ממי שהחזיקה לכאורה בנכס בתקופה הנדונה, חב' גויקום ואו מבעליה, וזאת מכוח הסכם שכירות תקין לכאורה שנמצא בתיק הערר.

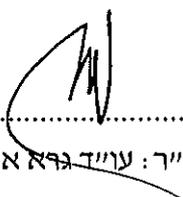
ניתן והודע ביום... (4...2...7...7). בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

  
.....  
חבר: חיימ יחזקאל אלרון יצחק  
קלדנית: ענת לוי

  
.....  
חבר: עייד ריחאן סעיד

  
.....  
יו"ר: עייד גורא אהוד

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

**העוררת: או.בי.וואי. לייף סטייל בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו,**

**החלטה בעררים**

**כללי**

1. ענייניו של הערר הוא חיוב ארנונה בגין נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב תל גיבורים 5. מספר הנכס הוא 2000360188 ת-ן לקוח 10679682 [להלן 'הנכס'].
2. שטחו הכולל של הנכס הוא 206 מ"ר, מתוכם רק 83 מ"ר סווגו ע"י המשיב כ'בית מלאכה', ושאר ה-123 מ"ר סווגו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר". מכאן הערר.

**טענות העוררת**

3. עיקר טענתה של העוררת הוא, כי שגה המשיב עת סיווג את חלקו הגדול של הנכס כ"משרדים". לטענתה, עיקר הפעילות המתקיימת בנכס הינה פעילות התואמת את הסיווג "בית מלאכה", ולפיכך, טוענת העוררת, יש לחייב את כל הנכס תחת סיווג זה, ולא לפצלו לשני סיווגים.
4. לדבריה, בנכס מתבצעת פעילות של גזירת בדים, תפירה, הדבקה, תיקון, גיהוץ וכד' של בגדים; יש בו מכוונות רבות, ולכן הוא משמש לפעילות של מלאכה ואו תעשייה.
5. עוד נטען, כי העוררת עומדת בכל המבחנים שנוצרו מכוח הפסיקה, ואשר באים לבחון אם פעילות מסוימת המתקיימת בנכס נופלת בגדר הגדרה של "ייצור" או של "פעילות ייצורית".

6. כמו כן, נטען כי המשיב שערך ביקורת בנכס נוכח בעצמו כי במקום מקיימת פעילות ייצורית, ומשכך יש לסווג את הנכס כמלאכה/תעשייה.

### טענות המשיב

7. המשיב טוען מצדו, כי העוררת עושה שימושים שונים בנכס. המשיב מסכים, כי בנכס מתבצעת פעילות של תפירה וגזירה, אולם לטענתו, פעילות זאת תופסת רק חלק קטן מהנכס. לעומת זאת, לשיטת המשיב, פעילות משרדית כגון הנהלת חשבונות, שיווק ואחסון תופסת את החלק הארי של הנכס.

8. עוד טוען המשיב כי תכלית הסיווג המופחת של יתעשייה ומלאכה הינה להעניק תעריף מוזל למפעלים עתירי שטח, שיש להם צורך הכרחי בשטחים גדולים לצורך העמדת מכונות ייצור וכד'. נטען כי אין זה המקרה שבפנינו.

### דין

9. הצדדים הופיעו בפנינו ביום 7.10.14.

10. בסוף הדיון, הורינו לצדדים להגיש אסמכתאות התומכות בטענותיהם. רק העוררת הגישה אסמכתאות מטעמה.

11. לאחר ששקלנו את כל החומר שהובא בפנינו, לרבות האסמכתאות שהוגשו, הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להתקבל, כפי שיפורט להלן.

12. נוכחנו לדעת, כי הפעילות העיקרית המתבצעת בנכס היא פעילות התואמת את הסיווג של בית מלאכה, לרבות באמצעות מכונות. זהו עיקר העיסוק, כאמור. החלק הטפל של העסק כולל גם פעילות נלווית ותומכת של הנהלת חשבונות, אחסון וכד', שבאה כהשלמה באופן טבעי ואינטגרלי לכל עסק פעיל.

13. אמנם נכון שאין מדובר כאן במפעל עתיר שטח, אולם ניתן בהחלט ללמוד אודות הפעילות המתבצעת שם, גם מתוך דו"ח הביקורת שנערכה בנכס, ותמונות שהוצגו.

14. אנו מקבלים על כן את טענות העוררת לפי המבחן של 'הטפל הולך אחרי העיקר'. מהות עיקר הפעילות עונה על הגדרה של 'פעילות ייצורית'. החלק הטפל הוא הפן התפעולי של העסק, כאמור לעיל. אילו היינו מבודדים את פעולת התפירה, הגזירה, הגיהוץ התיקון, הרי שאין כל תכלית ליקלסרים של הנהלת החשבונות וכד', ומשכך, אין להפריד ביניהם.

15. נוכח כל האמור לעיל, השתכנענו כי יש לסווג את כל הנכס בסיווג של בית מלאכה, ולפיכך אנו קובעים כי דין הערר להתקבל.

16. בנסיבות העניין, איננו מחייבים את הצדדים בהוצאות.

ניתן והודע ביום... בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

.....  
חבר: רוי"ח אלרון יצחק  
קלדנית: ענת לוי

.....  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

.....  
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: קיי. אס. פי מחשבים (תל אביב) בע"מ

נגד

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו,

**החלטה בערר**

הערר דנן הוגש ע"י העוררת בגין חיובה בתשלום ארנונה בנכס אשר הוחזק על ידה בתקופת הערר [שנת המס 2013]. הנכס נמצא בדרך השלום 7, שטחו 111 מ"ר, והוא רשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000220317 [ח-ן לקוח 10235241] [להלן 'הנכס']. הנכס סווג על ידי המשיב תחת הסיווג של "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר". לטענת העוררת הסיווג הנכון של הנכס הוא כ"בית מלאכה".

יצוין כי בתקופה הרלוונטית, העוררת החזיקה בצמוד לנכס [דרך השלום 5] נכס נוסף אשר שימש אותה כחנות לממכר מחשבים [להלן 'החנות']. נכס זה סווג ע"י המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר". נכס שני זה אינו מעניינו של הערר.

יצוין עוד כי תקופת השכירות של העוררת בשני הנכסים הסתיימה ביום 3.7.2013.

**טענות העוררת בערר**

1. העוררת טוענת כי ניהלה בנכס בתקופה הרלוונטית מעבדת מחשבים, ועסקה אך ורק בהרכבת חלקי מחשב, פירוקם ותיקונם.

2. עוד נטען על ידה, כי הנכס סווג במשך כעשור שנים בסיווג של 'בתי מלאכה', ואולם ביום 13.5.13 הודיע המשיב לעוררת כי הנכס יסווג מעתה בסיווג שיוכי של "בניינים שאינם משמשים למגורים".

3. העוררת הגישה למשיב השגה וטענה כי עיסוקה בנכס לא השתנה והוא הרכבת חלקי מחשב לידי מערכת אחידה, וכי מתבצעות שם פעולות העונות על הגדרה של 'יצירה' או 'ייצור', ולכן יש לסווג את הנכס כבית מלאכה, כבעבר. המשיב דחה את ההשגה.

4. העוררת הגישה על החלטת המשיב ערר, כאמור. בערר, העוררת טוענת, כי היא העצם פעילותה עונה על הגדרה של פעילות ייצורית, שהיא עומדת בכל המבחנים שנוצרו מכוח הפסיקה, וכי ניתן להחילם עליה. בערר העוררת סוקרת בהרחבה את המסגרת הנורמטיבית עליה היא נסמכת בטענותיה, והיא אף מציגה תמונות המתארות [לטענתה] את המצב בנכס.

### טענות המשיב

5. המשיב טוען כי הנכס סווג וחויב כדין, וכי על כן יש לדחות את הערר.

6. לטענתו, [בסעי' 8 לתשובה] עולה מביקורת שנערכה בנכס ביום 9.5.13 כי הנכס משמש כ"מערך משלים לחנות המרכזית המצויה בצמוד לנכס, ומשמשת את העוררת להכנת הסחורה הנמכרת ללקוחותיה".

7. עוד טוען המשיב, כי העוררת סירבה לאפשר לו לצלם את הנכס, בעת ביקורת שנערכה בנכס, ולא בכדי, לטענתו.

8. מהאמור נובע, כך טוען המשיב, כי העוררת מבקשת שהוועדה תקבל את התמונות הרבות שהיא צירפה לערר, מבלי שתהיה למשיב יכולת לערער או לסתור אותן באמצעות ראיות משלו.

9. לגופו של עניין, המשיב טוען כי העוררת מבצעת בנכס את ההרכבות עבור הלקוחות שבאים לרכוש בחנות, והרכבה כאמור מהווה חלק בלתי נפרד ובלתי מנותק מהמערך העסקי של העוררת.

### דין

10. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית מטעמם.

11. מטעם המשיב הצהיר מר עידו כהן, הוא שערך את הביקורת בנכס.

12. לעניין סירובה של העוררת לאפשר צילום הנכס, כך הוא מצהיר: "כאשר הגעתי לנכס, מקס שנכח ביקש שאבקש אישור לצילום הנכס מזאב, אך בשיחת הטלפון עם זאב ביקש שלא אצלם מאחר ומדובר בדברים/מקום רגישים."

13. מטעם העוררת, אחד המצהירים היה מר מקסים בורמן, המשמש כטכנאי המועסק על ידה, אשר הצהיר כי בנכס התנהלה מעבדת מחשבים שעסקה בפירוק, הרכבה של מחשבים ותיקונים, ותו לא.

14. בסעי' 7 לתצהירו המצהיר אף מדגיש כי "במעבדה, מעבר להזמנות ספציפיות עם בקשות להרכבה ואו לתיקון מחשב, רוב המלאכה היא הרכבת מחשבים מחומרי גלם לציבור הרחב..."

15. מצהיר נוסף מטעם העוררת היה מנהל הלוגיסטיקה שלה. בין היתר הוא הצהיר כי העוררת לא הייתה מתנגדת לביקור אילו זה היה מתואם עמה מראש.

16. ביום 30.9.14 התקיים דיון בערר. הצדדים הופיעו בפני הועדה וחלק מהמצהירים נחקרו על תצהיריהם.

17. עד מטעם העוררת העיד כי "יש סיבה שלא נתנו לחוקר לצלם. גם לראש ממשלה אנחנו לא נותנים לצלם זה עניין ביטחוני. אם מישהו מהעירייה היה מתקשר אליי ואומר שהוא רוצה לצלם הייתי אומר לו בבקשה".

18. לשאלת הועדה, הובהר לה כי לנכס לא נכנסים לקוחות, אלא רק העובדים.

19. הצדדים הגישו סיכומים כפי שהורתה להם הועדה. בסיכומים, תזרו הצדדים על טענותיהם בערר.

### החלטה

20. לאחר ששקלנו בכובד ראש את כל החומר שהובא בפנינו, אנו קובעים כי דין הערר להתקבל.

21. לדעתנו, עלה בידי העוררת להרים את הנטל המוטל עליה, ולהוכיח לנו כי בנכס מתבצעת פעילות ייצורית של פירוק והרכבה של מחשבים ורכיביהם. במילים אחרות, מתקבלת טענת עוררת כי המדובר ב"מעבדת מחשבים".

22. המשיב לא הניח את דעתנו בשאלה כיצד זה סיווג את הנכס במשך 10 שנים כבית מלאכה, ולא פירט אלו שינויים חלו בנכס סמוך לפני הביקורת. המשיב גם לא חלק על ההפרדה שקיימת בין שני הנכסים שמכילים את מכלול הפעילות של העוררת, ועל השוני המהותי בין הפעילויות בכל נכס.

23. טענת המשיב כי ההרכבה מתבצעת לצורך מכירה לא מעלה ולא מורידה. הדבר משול לחנות בגדים ומתפרה שתופרת אותם, לצורך מכירתם בחנות. אין זה משנה היכן נמצאת

המתפרה קרוב או רחוק, העיקר הוא שהיא עוסקת בפעילות ייצורית "יש מאין". כך גם בעניינינו.

24. גם מהתמונות הרבות שצירפה העוררת ניתן להיווכח כי אין ספק שמדובר במעבדת מחשבים.

25. מאידך, מצרים אנו על כך שהעוררת לא אפשרה למשיב לצלם את הנכס. העוררת ידעה בזמן אמת כי מי שמבקר בנכס בא מטעם המשיב ולא המדובר במרגל תעשייתי. יוצאים אנו מתוך הנחה שעורך הביקורת הציג עצמו, [ומן הסתם גם תעודה מתאימה]. משכך, מוטב היה שהעוררת לא הייתה מתנגדת להכניסו פנימה, ולא הייתה מפריעה לו במלוי תפקידו. סיבת תיאום או אי-תיאום הביקורת עמה שמורה למשיב ולשיקוליו, ואין לעוררת כל סיבה להיכנס לשיטות עבודתו. נוכח התנהלותה זו של העוררת, הועדה מצאה לנכון לחייבה למרות שהערר מתקבל בהוצאות בסך של 1,000 ₪.

26. נוכח כל האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר, אולם מחייבים את העוררת בהוצאות כאמור לעיל.

ניתן והודע ביום 17.12.201. בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

חבר: רו"ח אלרון יצחק

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד,

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כו בכסלו תשעה  
18.12.2014  
מספר ערר : 140010838 / 12:11  
מספר ועדה: 11101

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

זלוף רחמים תעודת זהות 071408546, זלוף סילביה תעודת זהות 042994103  
חשבון לקוח: 10699302  
מספר חוזה: 566363  
כתובת הנכס: החשמל 11

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** זלוף רחמים

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

**פרוטוקול**

**העורר:** אני אבקש למחוק את הערר ולא לחייב אותי בהוצאות, שכן מתאריך 1/2/14 הנכס מחויב כמגורים ומשולם כדין.

**ב"כ המשיב:** אין לי התנגדות.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כו בכסלו תשעה  
18.12.2014  
מספר ערר : 140010838 / 12:11  
מספר ועדה : 11101

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: זלוף רחמים, זלוף סילביה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

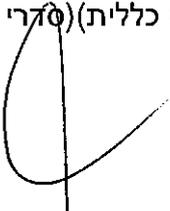
החלטה

כמבוקש.

הערר נמחק ללא חיוב בהוצאות.

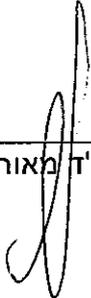
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.12.2014.

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: ארטור ישראלוב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העורר הגיש ערר בגין חיובו בארנונה ביחס לנכס ברחוב חשמונאים 119 תל אביב, בטענה כי הוא זכאי לפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות וזאת לאור עבודות שיפוצים שהתבצעו בנכס כמתואר בכתב הערר. העורר מבקש כי הפטור יחול מיום 10.1.2013, הוא המועד בו הוא נרשם כמחזיק בנכס.

המשיב הסכים להעניק לעורר את הפטור החל מיום 30.4.2013 ועד ליום 31.5.2013.

המשיב מתנגד לבקשת העורר להחיל את הפטור מיום 10.1.2013 שכן העורר פנה ראשונה למשיב ביום 11.3.2013 ומביקורות שנערכו במקום לאחר פנייתו נמצא כי הנכס סגור.

המשיב מתנגד לפיכך להחלת הפטור מיום 10.1.2013 גם מן הטעם כי מדובר בבקשה רטרואקטיבית המתייחסת לתקופה שקדמה למועד בו פנה העורר לראשונה למשיב וגם מהטעם שהחל מפנייתו ועד לסוף חודש אפריל לא התאפשר לנציגי המשיב לבחון את מצב הנכס בשטח.

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

העורר בסיכום טענותיו בפני הועדה הסביר כי לא היה בקיא בנהלים או בהוראות החוק וכי מייד כשהבין שעליו לפנות לעירייה פנה אליה בעניין. העורר הסביר כי שכר נכס שהיה בית דפוס והסב אותו לסופרמרקט, עוד טען כי עבודות שיפוץ המאפיינות שיפוץ נכס שכזה מתמשכות מן הסתם יותר מהתקופה בה זיכה אותו המשיב בפטור מארנונה.

האם מתקיים בענייננו היוצא מן הכלל לפיו במקרה זה יש לסטות מהעיקרון על פיו נישום זכאי לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות עם מסירת ההודעה ולא ביחס לתקופה שקדמה לה.

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

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

אין המקרה שבפנינו דומה למקרים שנזכרו בפסיקה ביחס ליוצא מן הכלל,

ההודעה נמסרה לאחר תחילת התקופה בעניינה מתבקש הפטור. לא נטענו וממילא לא הובאו ראיות לכך שמדובר בנסיבות קיצוניות המצדיקות סטייה מהעיקרון המנוסח בסעיף 330 לפקודה. העורר גם אינו טוען כי המשיב, בעת שהוציא את הודעת החיוב ידע או היה צריך לדעת על מצבו של הנכס. ניתוח בדיעבד של עובדות ביחס לשימוש הקודם שהיה בנכס לבית דפוס אינו מהווה ידיעה בפועל של המשיב בעת הנפקת השומה.

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

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

אשר על כן אנו דוחים את הערר ככל שהוא מתייחס לתקופה שמתחילה ביום 10.1.13 ועד ליום 11.3.2013 .

נותר לנו לקבוע האם ראוי הנכס לפטור לפי סעיף 330 לפקודה בגין התקופה שמתחילה מיום מסירת ההודעה , 11.3.2013 ועד למועד ממנו זיכה המשיב את העורר מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות – 30.4.2013 .

לאחר שבית המשפט העליון אמר את דברו בעניין בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עירית תל אביב (להלן: "פסק דין המגרש המוצלח"), מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד בקריטריונים אותם ציווה המחוקק בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המזכים אותו בפטור המבוקש.

אין חולק כי ההכרעה בשאלה האם הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו אינה הכרעה סובייקטיבית מנקודת מבטו של הנישום כי אם הכרעה אובייקטיבית.

מצווים אנו להכריע , האם ניתן לאמר בצורה אובייקטיבית כי נכס זה , על אף שאין בו שימוש כאמור וחרף מצבו כפי שעולה מהעדויות שנשמעו בפנינו , "נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

לא כל בניין מוזנח ולא כל נכס שאין משתמשים בו נכנס בשעריו של המבחן האובייקטיבי וזוכה לפטור בשל נכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו.

בכתב התשובה מוסר המשיב כי הוחלט לזכות את העורר מארנונה לתקופה המתחילה ביום 30.4.2013 ומסתיימת ביום 31.5.2013. לא צורף דוח ממצאי ביקורת מיום 2.5.2013 המסביר ככל הנראה מדוע הוחלט לזכות את הנכס דווקא בתקופה ספציפית זו.

דוחות ממצאי הביקורת שצורפו והוצגו נוגעים לביקורות שנעשו בנכס מייד לאחר פניית העורר במהלך חודש מרץ 2013 ומהם עולה כי בעת שהגיעו החוקרים מטעם המשיב לנכס הנכס היה סגור.

לעורר היה הסבר לעניין זה כאשר טען בפניו להוכחת גרסתו:

**"התקשרו אליי מחסום, יש שתי דלתות בעסק, בכניסה הראשית יש בית קפה ואם היו נכנסים בכניסה האחורית היו רואים שיש שיפוץ, אני סגרתי את הדלת הראשית לבקשת בעל בית הקפה"**

**"אני באתי כמה פעמים וביקשתי שיבואו לבקר בנכס והסברתי שיש דלת כניסה מהצד השני אך לא מצאו את הכניסה."**

בדיון ביום 10.11.2014 הציג העורר את המוצגים ע/1- ע/5 להוכחת טענתו כי בנכס בוצעו שיפוצים בתקופה שקדמה ליום 30.4.2013.

**"אני מציין שאת הכסף שילמתי בסוף השיפוץ ולכן הקבלות הן מחודשים אפריל מאי 2013 ולא מתחילת השיפוץ"**

החשבונית המוקדמת ביותר שמבחינת לוחות הזמנים אשר הוגשה על ידי העורר הינה מיום 19.4.2013 ומתייחסת לרכישת מוצרי קרמיקה (ע/2)

עולה ממנה כי השיפוץ החל קודם להנפקת חשבונית זו כיון שמדובר בתעודת משלוח וניתן להניח כי קודם לקבלת מוצרי הקרמיקה המפורטים בחשבונית זו בוצעו עבודות הריסה ובנייה בנכס.

מצאנו את עדותו של העורר ביחס לכך שנתבקש לסגור את דלת הכניסה הראשית לנכס במהלך השיפוץ בשל רעש שנוצר בשל העבודות כמהימנה. זו ככל הנראה הסיבה לכך שחוקרי החוץ של המשיב נתקלו בדלת סגורה כאשר הגיעו לביקורות. ולראייה בסופו של יום, נמצאה הדרך להיכנס לנכס ביום 2.5.2014 וחוקרי החוץ של המשיב נכנסו לנכס והתרשמו כי מתבצע בו שיפוץ.

לאחר עיון בראיות הנ"ל ובעדותו של העורר בשני הדיונים שנערכו בפניו, בשים לב לעובדה כי לא הוצג לנו דו"ח ממצאי הביקורת מיום 2.5.2013 הננו קובעים כי הגדרתו של הנכס נשוא ערר זה כנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו לתקופה שקדמה ליום 30.4.2013 מתיישבת עם השכל הישר כמו גם 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.

בעדותו של העורר בפניו הוא לא הרים את הגטל המוטל עליו בכדי שייקבע כי מדובר בנכס שנהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו כבר מיום 10.1.2013, המועד בו נרשם כמחזיק אך השתכנענו כי העבודות החלו קודם למועד בו החליט המשיב להעניק את הפטור כלומר לפני יום 30.4.2013.

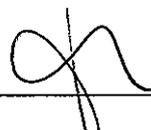
מכל האמור לעיל החלטנו לקבל את הערר באופן חלקי ולהורות למשיב לעדכן את התקופה בה יינתן פטור לנכס על פי סעיף 330 לפקודת העיריות לתקופה המתחילה ביום 11.3.2013

בנסיבות המתוארות לעיל אין צו להוצאות.

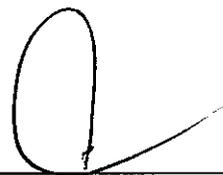
ניתן בהעדר הצדדים היום 21.12.14.

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

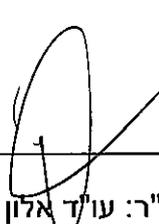
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי