

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כג בניסן תשע"ד  
23.04.2014  
מספר ערר : 140008792 / 10:25  
מספר ועדה : 10991

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: אהדי פרי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-א-יפו

**החלטה**

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה החיוב בשטח של 104 מ"ר יחול מיום 15/11/12 ולא מיום 1/1/13. לפני התאריך 15/11/12 החיוב יישאר בעינו.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.04.2014.

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 : כג בניסן תשע"ד  
23.04.2014  
מספר ערר : 140008040 / 12:32  
מספר ועדה : 10991

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אליניט מפעלי סריגה ואופנה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

במסגרת הערר נתקפה החלטת המשיב בדבר שינוי הסיווג של הקומה הראשונה בנכס מבית מלאכה לסיווג עסקי בטענה כי מדובר בחנות. בקומות העליונות מתבצעת פעילות בתחום הטקסטיל שסווגה ועדיין מסווגת בסיווג תעשייה ומלאכה.  
במסגרת הליך ההוכחות שניהלנו התברר כי העוררת מחזיקה בנכס שנים רבות, משנת 1993 והסיווג היה תמיד סיווג מלאכה ותעשייה.

התברר כי העוררת אינה מוכרת בקומת הקרקע סחורה לפרטיים, אלא מציגה את הסחורה המוגמרת לסיטונאים ומשם הסחורה נשלחת אליהם. מדובר בסחורה שמיוצרת במבנה עצמו בשתי קומות שמעל קומת הקרקע. כל הבניין הינו בשטח של 725 מ"ר.

בדיון הובהר כי העוררת אינה מחזיקה עוד בקומת הקרקע והחיוב נשוא המחלוקת הוא לתקופה מ-1.1.12 עד אמצע שנת 2013-עת נכנסו מחזיקים אחרים שדווחו לעירייה.

בענין ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון פסקה 8 (פורסם ב"נבו" 9.2.2003) (להלן – "עניין אחוזת ראשונים"), נקבע כי: "אין לפצל כל נכס המקיים מהות אחת, לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימוש. 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".

בענייננו אנו סבורים כי אין מקום לפצל את קומת הקרקע אלא יש לסווג את השטח כמקשה אחת בסיווג מלאכה ותעשייה עם כלל הפעילות שבנכס שמפעילים העוררים.  
לקומת הקרקע זיקה ישירה ליתר השטחים שבמבנה בהם מתבצעת פעילות של מלאכה ותעשייה גם לשיטת המשיב. מבחן הזיקה הזכר בעניין אחוזת ראשונים "אם קיימת זיקה כזו, נראה ב'מתקן הרב-תכליתי' נכס אחד ואילו בהעדר זיקה כזו, הרי שכל יחידה תסווג בנפרד".

אנו סבורים כי גם במבחן השני על פי הפסיקה עומדת העוררת, והוא "האם השימוש בחלק ספציפי, הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו". כפי שטענו העוררים, הצגת הסחורה לסיטונאים מהווה חלק בלתי נפרד מהפעילות התעשייתית שכן המכירה היא המטרה של כלל הפעילות.

בעניין עמ"נ (מחוזי מרכז) 15927-06-12 מנהל הארנונה של עיריית פתח תקוה נ' אי.אם.סי.  
קומפיוטר סטורג' סיסטמס (מיום 17.7.13), נדון מקרה בהתייחס לנכס שהשתרע על פני שתי

קומות, והמחזיק ניהל עסק של פיתוח תכנון איחסון וגיבוי מידע אלקטרוני. שם דובר בשטחים גדולים יותר, כאשר הקומה הראשונה – בשטח של 1,426 מ"ר - סווגה לצרכי החיוב בארנונה כ"משרדים"; הקומה השניה – בשטח של 1,426 מ"ר - סווגה לצרכי החיוב בארנונה כ"תעשייה". המחזיק טען כי השימוש שנעשה בשתי הקומות הוא בית תוכנה ויש לסווג גם את הקומה הראשונה באותו סווג בו מסווגת הקומה השניה דהיינו, סווג "תעשייה". בית המשפט דן בשאלה האם יש מקום לפצל את החיוב ולסווג את הקומה הראשונה בסיווג משרדים כפי שעשה מנהל ארנונה בשונה מהסווג של הקומה השניה, או שמא יש לסווג את הנכס בקומה הראשונה בסווג "תעשייה". בית המשפט קבע כי באותו עניין ועדת הערר התרשמה כי יש קשר ברור ומהותי בין הפעילות בקומה השניה לבין הפעילות בקומה הראשונה, וכי הקומה הראשונה משמשת בערבוביה לפעילות הדומה לפעילות שבקומה השניה ולפעילות הנהלת העוררת. בנסיבות אלה נקבע כי אין המדובר במבנה רב תכליתי, וכי הפרדה בין השימושים השונים תביא לפיצול הנכס לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית.

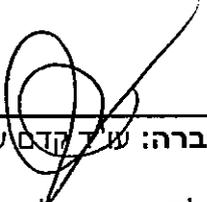
נציין כי העוררים טענו בפנינו כי לא חל שינוי בפעילות העסק החל מפתיחתו מלפני שנים רבות ולא ניתן להתעלם מהעובדה שבמשך שנים רבות סווגה קומת הקרקע בסיווג מלאכה ותעשייה ללא פיצול מכלל הנכס.

בנסיבות העניין אנו מקבלים את הערר.

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

ניתן ביום 23.4.14 בנוכחות הצדדים.

בהתאם לתקנה 2(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

  
חברה: עייל קדוש שירלי  
שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: דר' די"ר זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

תאריך : כג בניסן תשע"ד  
23.04.2014  
מספר ערר : 140010022 / 13:08  
מספר ועדה : 10991

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העורר/ת: גולדמן רחל

- ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

לבקשת העוררת הערר נמחק.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.04.2014.

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד בניסן תשע"ד  
24.04.2014  
מספר ערר : 140010035 / 12:00  
מספר ועדה : 10998

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: עדיקה סטייל בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 24.04.2014.

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כד בניסן תשעד  
24.04.2014  
מספר ערר : 140009987 / 11:44  
מספר ועדה : 10998

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: פומס יעקב

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

לאור הודעת העורר אנו מוחקים את הערר מבלי לחייב את העורר בהוצאות הדיון.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.04.2014.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר: שי גבריאל**

**נגד**

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**

### החלטה

1. במסגרת העררים המאוחדים נדונה החלטת המשיב מיום 24.4.12 בה נדחתה השגה שהוגשה על ידי העורר לסיווג נכס כסטודיו לציור ולפיסול.

#### טענות העורר

2. במסגרת הערר טען העורר כי הוא צייר ופסל שמגוריו בחיפה, קרית חיים.
3. העורר טען כי הוא עוסק באומנות למעלה מעשור. פסלים שלו ופרטי אומנות הוצגו במספר מקומות כתערוכות קטנות ובנוסף לפיסול הוא עוסק גם בציור ובתחומי אומנות אחרים כגון עיצוב חלונות-ויטראזיים, חימר וצילום. לתקופה קצרה עסק ברקיעת נחושת.
4. העורר טען כי העביר את הסטודיו לתל אביב על מנת לחדור לתחום האומנות ולקהילת האומנות בארץ שמרכזה בישראל.

#### טענות המשיב

5. המשיב טען כי המטרה של סעיף 3.3.18 לצו הארנונה אשר עוסק בתשלום ארנונה מופחתת לסטודיו לציירים ולפסלים, היא להקל בנטל המס במטרה לעודד אומנים ליצור.
6. לטענת המשיב העורר מבצע פעולות בנכס הקשורות לאומנות אולם אין מדובר בסטודיו לציירים ולפסלים כהגדרתו בצו הארנונה.

#### דיון והכרעה

7. לאחר שהגישו הצדדים תצהירים, התקיים דיון במהלכו נחקרו העדים, הצדדים הגישו סיכומים בכתב והתיק בשל להכרעה.
8. להלן נפרט את העובדות שהוכחו בפנינו על ידי שני הצדדים.

9. העורר הגיש במסגרת תצהירו את חוזה השכירות של הנכס ברח' בוגרשוב 60. בהסכם הצהיר המשכיר כי הנכס שימש כגלריה לאומנות כמכללה וכמרכז לקוסמטיקה ומטרת השכירות היא ניהול סטודיו לצילום, ציור ופיסול.

10. העורר הצהיר כי כל חייו הוא עוסק באומנות ושלוש שנים הוא שוקד על תערוכה מאוד גדולה, אשר בימים אלה פועלת עבורה עינת רוטפוס להפקתה ולמציאת מימון. העורר הצהיר כי אינו גר ואינו ישן בנכס. מקום מגוריו בקרית חיים, מקום ילדותו. בימים בהם נשאר לישון בתל אביב, הוא ישן אצל חברים וביניהם מר דודי בנימוביץ'. הרהיטים שבמקום, רובם מיוחדים וביניהם סלון שירד מסבתו. במקום ציוד תאורה ורקעים שונים המשמשים אותו בעבודת הציור. בנכס פסלים שאסף העורר או קיבל מאומנים שונים, פסלים שיצר סבו שהיה אומן עשרות שנים ופסלים שיצר בעצמו. אלה שייכים לעורר ולא מועמדים למכירה או לתצוגה. בחקירתו השיב כי בנכס נשוא הערר הוא לומד לצייר ולפסל ומתנסה בחומרים; הוא לומד בקורסים אצל אומנים שונים, מנסה ליישם ולפתח; את יצירותיו לא מוכר בשלב זה ומקווה למכור אותן בעתיד; עובד מחוץ לסטודיו לפרנסתו; לאחר שמסיים את עבודותיו מחוץ לסטודיו נוסע לקריית חיים; הוא לא נמצא כל יום בתל אביב ותדירות ביקוריו בנכס נקבעת על פי עומס עבודתו; בימים שהוא עובד בתל אביב הוא לא ישן בנכס; כל המוצרים שקיבל מסבתו, כגון מקרר, מיקרו, טלוויזיה מחוברים לחשמל. בנכס יש אינטרנט וכבלים; הדירה מחולקת ל-4 חדרים בשטח של 168 מ"ר-חלל, מקלט, חדר שבתוכו מקלחת ושני חדרים קטנים; הוא אינו מזדכח על מע"מ בגין השימוש בדירה היות ואין היא חלק מהפעילות העסקית שלו; תחילה עסק ביצירה במקלט שבבית הוריו בקריית חיים אולם הדבר לא התאפשר מחמת לכוף. כמו כן, היות וכל היוצרים והאומנים החשובים נמצאים בתל אביב, על מנת להתחבר לכך, עליו להיות בתל אביב.

11. אימו של העורר, הגב' לילי גבריאלי, הצהירה כי העורר מתגורר עימה בביתם בקרית חיים. כן הצהירה כי העורר עומל מספר שנים על יצירת יצירות אומנות והוא עומד להציג בתערוכת יחיד שהוא מארגן. בחקירתה השיבה כי העורר ישן לרוב בביתה בקרית חיים בסופי שבוע אך הדבר לא קבוע ולעיתים הוא ישן בביתה 2-3 פעמים בשבוע ולעיתים 5 לילות בשבוע; היא ביקרה בנכס נשוא הערר פעם בחצי שנה; כי אינה יודעת כמה שעות ביום הוא נמצא בנכס; כי מכתבים הממוענים אליו מגיעים לביתה בקריית חיים.

12. מר דודי בנימוביץ' הצהיר כי העורר לן בדירתו מידי פעם והעורר עובד בעבודות שונות בעבורו ובעבור חברה שלו. בחקירתו השיב כי הוא יודע את כתובת מגוריו של העורר בקרית חיים על פי דבריו של העורר עצמו; כי הוא ביקר בנכס נשוא הערר מספר פעמים; אינו יודע אם הוא מקבל לנכס זה חשבונות מים וחשמל; כי העורר לו בביתו על פי צרכיו ויש לו מפתח; העורר מועסק על ידו בשכר.

13. הגב' עינת רוטפוס הצהירה כי העורר פנה אליה בבקשה לגייס כסף עדי להפיק תערוכת אומנות שהוא מארגן. היא היתה בסטודיו של העורר מספר פעמים ובמקום הוא יוצר את האומנות שלו.

14. מר רוני וקנין מטעם המשיב, צירף לתצהירו ביקורת שערך בנכס ביום 22.4.12. בדוח הביקורת ציין מר וקנין כי ברוב השטח נראה ציוד ופריטים מתחום האומנות, כגון: פסלים, ציוד תפאורה, פריטים וריהוט וינטאז', שולחנות עבודה וכלי עבודה שונים; באזור המקלחון נראו כלי רחצה; במטבח ציוד ומוצרי מזון ופרטי ביגוד רבים אישיים; פסלים, רהיטים וציורים;

15. בבחינת כלל העובדות שהוצגו בפנינו הגענו למסקנה לפיה העורר עמד בנטל הנדרש לסיווג הנכס לפי סעיף 3.3.18 לצו הארנונה אשר עוסק בסטודיו של ציירים ופסלים.

16. מהעובדות כאמור לא למדנו כי נעשה בנכס שימוש למטרות מגורים, תצוגה, מכירה, הוראת אומנות או שימושים אחרים. אומנם היו לנו תהיות לא מבוטלות טרם ההכרעה בדבר השכרת

נכס בתל אביב בסכום לא מבוטל לצורכי שימוש כסטודיו לציור ואומנות, בנסיבותיו של העורר כפי שהובהרו בפנינו אולם אין לנו אלא להכריע בנסיבות העניין על בסיס העובדות שהונחו בפנינו ומהן הגענו למסקנה כאמור בדבר סיווג הנכס לפי סעיף 3.3.18 לצו הארנונה.

17. מובן כי וככל שיתבררו למשיב עובדות נוספות, אין בהחלטתנו בכדי לגרוע מסמכותו על פי דין לסיווג הנכס.

18. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 24.04.2014

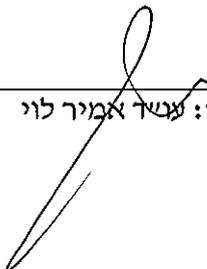
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

  
חברה: עו"ד עילי קדם

שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: זבי רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: ל.ד. טושוט השקעות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. במסגרת ערר זה נתקפת החלטת המשיב מיום 7.4.13 שלא לסווג את הפעילות המתבצעת על ידי העוררת בנכס, בסיווג מלאכה ותעשייה אלא בסיווג משרדים.
2. מדובר בשני נכסים בהם מחזיקה העוררת (להלן: הנכס), ועל פי החלטת המשיב נשוא ערר זה, השימוש שנעשה בנכס הוא מתן שירותים וסיווג לצורך ארנונה הוא לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה שענייננו בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר.
3. המשיב קבע בהחלטתו, כי גם על פי הגדרת המונחים "בית מלאכה" ו"תעשייה" בהתאם לפסיקה המחייבת כיום ועל פי ההגדרה המילונית, לא ניתן לראות בשימוש שנעשה בנכס כשימוש של בית מלאכה או תעשייה ולא ניתן להגמיש מושגים אלה כך שיכללו גם את הפעילות בנכס בו מחזיקה העוררת.

### טענות העוררת

4. בערר טענה העוררת כי בשל טעות טכנית צויין בהשגה כי 40 מ"ר בלבד משמשים לתהליך ייצור הסרטים אולם לטענתה כלל השטח של הנכס משמש את העוררת בייצור ועריכת סרטים ולשם פעילות זו בלבד.
5. לטענת העוררת היא עוסקת בהפקת עריכת סרטים וסדרות ובנכס 3 חדרי עריכה ושתי עמדות תפעול המשרתות את פעולת העריכה.

6. בחברה מועסקים כ-15 עובדים פרילנסרים שהינם אחראים על שלבי ייצור הסרטים, החל מתרגום, עריכה, ייעוץ לשוני, גרפיקה, בקרת איכות, אנימציה וכו'.

7. העוררת טענה כי שלבי העריכה כוללים שלבים רבים ויש לסווג את הפעילות בסיווג מלאכה ותעשייה.

#### טענות המשיב

8. המשיב התנגד לטענה בדבר גודל השטח מעבר ל-40 מ"ר שהועלו בשלב ההשגה. לעניין זה נטען כי בביקורת שנערכה בנכס ציין מנכ"ל החברה בעצמו כי רק השטחים המסומנים בצהוב, המהווים אף פחות מ-40 מ"ר, משמשים ל"עריכת וידאו".

9. לגוף העניין טען המשיב כי העוררת אינה יכולה להצביע על תהליך משמעותי של "ייצור" המתבצע בנכס, וככל שישנה פעילות כגון זו, היא טפלה לפעילות המשרדית.

10. לטענת המשיב, בפסיקה ניתן פירוש מצומצם ודווקני לנכסים שיכנסו בגדר הסיווג תעשייה.

11. לטענת המשיב, על פי מבחן ההנגדה בו נבדק מרכז הכובד של פעילות העסק, סיווג המתאים של הנכס הינו סיווג של שירותים.

#### דיון והכרעה

12. בדיון מקדמי שקיימנו בערר נטען על ידי ב"כ העוררת, בשונה מהאמור בערר, כי טענת העוררת הינה בהתייחס לשטח של 40 מ"ר בלבד ולא בגין כל שטח הנכס. נעיר כי בסיכומיה שינתה העוררת את גרסתה בעניין זה.

13. לבקשת הצדדים ניתנה להם הזדמנות להגיש תצהירים וראיות וביום 4.12.13 קיימנו דיון במהלכו נשמעו העדים מטעם הצדדים והתאפשרה תקירתם.

14. הצדדים הגישו סיכומים בכתב והתיק בשל להכרעה.

15. בהתאם לפסיקה הנהוגה לענייננו, קיומה של "פעילות ייצורית" נדרשת על מנת לחסות תחת הסיווג "תעשייה ומלאכה".

16. מקובל לערוך שימוש במבחנים שנקבעו לזיהויה של פעילות ייצורית לקביעת סיווג תעשייה, כפי שהופיעו נקבעו בפסיקה בעניין ע"א 1960/90 פקיד שומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ פ"ד מח(1) 200 (להלן – "עניין רעיונות"); 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"), כדלקמן:

א. מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד.

- ב. טיבו של תהליך הייצור, טיבן של המכונות במפעל, היקף הפעילות הכלכלית.
- ג. המבחן הכלכלי-השבח המוצר או החומר, אף אם אינו מביא עמו כל שינוי בצורה.
- ד. מבחן מרכז הפעילות-ההנגדה-חיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה.

17. 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 כנתינתם לצרכי הגדרת "בית מלאכה" ובכלל זה "בית מלאכה לייצור" לעניין שיעור הארנונה." (שם, פסקה ט"ו לפסק דינו של כב' השופט א' רובינשטיין).**

18. 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, תשל"ה – 1975 וחוק עידוד התעשייה (מיסים), תשכ"ט – 1969.

19. המבחנים שנקבעו בעניין רעיונות נועדו, אפוא, לזיהוי "מפעל תעשייתי", אשר פעילותו עשויה להעביר עובדים מענפי השירותים לענפי הייצור. על כן, מבחנים אלו, שנועדו לזיהוי עסקים בעלי פוטנציאל לשינוי דפוסי העסקה, אינם יכולים להיות ממצים כדי לזיהוי "בית מלאכה" לעניין ארנונה.

20. פעילות של עריכת סרטים, ופעילויות משיקות, נדונה בערכאות ובכלל זה בוועדת הערר ולהלן נציין מספר החלטות:

(א) בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 27754-05-11 **אשל מאיר נ' ועדת ערר לקביעת ארנונה בעיריית תל אביב (להלן: "עניין אשל")**, נדונה פעילות של אולפן הקלטה והפיכת השמע למוצר אשר יכול להימכר לציבור ע"ג דיסק/קלטת. בית המשפט קבע כי הסיווג לפעילות זו יהא מלאכה ותעשייה.

(ב) בעמ"נ (מחוזי ת"א) 30939-10-10 **איי אל וויפוינט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (החלטה מיום 8.3.2012) (להלן – "עניין איי אל וויפוינט")**, נדונה פעילות העוררת אשר עוסקת ביצירת סרטי הדמיה בטכנולוגיה של אנימציה ממוחשבת עבור פרויקטים בתחום הנדליין. בית המשפט קבע כי הוא אינו רואה כיצד ניתן לראות בשימוש שעושה המערערת בנכס כשימוש לתעשייה או לבית מלאכה. גם מבחינה תכליתית נקבע כי אין

הצדקה לסיווג הנכס תחת סיווג בתי מלאכה ותעשייה ולא ניתן להקביל את התוצרת של סנדלר או תופר לסרט הדמייה שנוצר על ידי המערערת שמטרתו היא ליצור המחשה ויזואלית לקונים פוטנציאליים כיצד יראה הפרויקט לכשתסתיים בנייתו. (נוסיף אנו כי נראה שהתוצר מהווה חלק מתהליך שיווק הפרויקט).

(ג) בעניין ערר 1400053000 **בועז שמעון לאון נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (החלטה מיום 24.9.12) דנה הוועדה בפעילות העורר כעורך סרטים. ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה כי סיווגו של העורר יהא סיווג מלאכה ותעשייה וזאת בהסתמכות על פסק הדין שניתן בעניין **אשל**. ועדת הערר קבעה כי העורר מקבל חומר גולמי הכולל כמות גדושה ביותר של חומר מצולם ומוקלט והוא מבצע בו תהליך של עיבוד ייצורי מקצועי על ידי בעלי מקצוע מתחום העריכה, במסגרתו "ממיינים ובוררים את קו העלילה, את הקצב והצורה, מוסיפים מוזיקה, קריינות, כתוביות גרפיקה וכו'" באמצעות תוכנות ומחשבי עריכה מיוחדים ויעודיים לעריכת סרטים. הוועדה קבעה כי יש בפעילות של עריכת סרטים משום "יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר". מבחינת טיבו של ההליך נקבע כי מדובר בתהליך של עריכת סרטים והוא כולל עיבוד של חומרי גלם רבים תוך עבודת ייצור והפיכתם לכדי סרט שהוא המוצר הסופי. לעניין מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר" נקבע כי הסרט מופץ לקהל הרחב והוא בעל ערך מעבר לערכו עבור המזמין. הוועדה קבעה כי מרכז הכובד של פעילות העוררת היא ייצורית על פני מתן שירותים.

(ד) בעניין ערר 140007877 **אתי ויזלטיר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (החלטה מיום 2.10.13) דנה הוועדה בפעילות העוררת בתחום של עריכת סרטים לקולנוע ולטלוויזיה ונקבע באופן דומה לעניין בועז שמעון לאון, כי סווג פעילות העוררת יהא סיווג מלאכה ותעשייה.

(ה) בעניין ערר 140005114 **ת'רי די גאראז' בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (החלטה מיום 10.10.2012) נדונה פעילות של העוררת לעריכת סרטים. ועדת הערר קבעה כי מעדות מנהל העוררת עולה כי פעילותה דומה במידה רבה לפעילות של משרד קריאייטיב ופעילותה אינה מתאימה לסיווג מלאכה ותעשייה. ועדת הערר הפנתה, בין היתר, לפסיקת בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 30939-10-10 **איי אל וויפוינט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** בו נקבע כי בשל העובדה שכלי העבודה הם מחשבים, מצלמות מערכות עריכה קולנועית, לא קיים הבדל בין הפעילות המתבצעת לבין זו של מחלקת קריאייטיב או משרד פרסום אשר לגבי פעילותם נקבע כי אינה נחשבת לפעילות המזכה בסיווג מלאכה ותעשייה.

(ו) בעניין ערר 140006862 **זד פילמס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (החלטה מיום 29.7.2013) נדונה פעילות של עריכת סרטים, סרטונים, כפרסומות לטלוויזיה, רדיו, קולנוע, אינטרנט, פרומואים וסרטים לשוק המוסיקה. ועדת הערר קבעה כי יש לאבחן מקרה זה מעניין **אשל**, אשר דן בפעילות של אולפן הקלטות, היות ופעילות הפוסט פרודקשן כמכלול אינו מהווה יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, ונכון יותר לקבוע כי מדובר במגוון שירותים שניתנים לצורך השלמת תהליך יצירת הסרט או הפרסומת. זאת בדומה לשירות שניתן על ידי משרד הפקה או משרד פרסום ולא לפעילות אולפן הקלטה או עריכה.

(ז) בעניין ערר 140007988 פרומותאוס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב (החלטה מיום 30.9.2013), נדונה פעילות של ייצור ממשקי קדימונים עבור ערוצי שידור שונים. עיקר הפעילות הינו עריכת סרטונים. ועדת הערר דחתה את הערר במסגרתו נטען לסיווג מלאכה ותעשייה. הועדה קבעה כי מרכז הכובד בהגדרת המונח "בית מלאכה" הוא במונח "עבודת ידיים" או עבודת כפיים וכי מונח זה המגלם בחובו עבודה בעלת מאפיינים פיזיים מובהקים נוסף על השימוש בידיים. הועדה ציינה כי אלמנט העבודה הפיזית הינו נדבך מרכזי בהגדה מאחר ואין כמעט מקצוע שבו לא נדרש העוסק לשימוש בידיו במהלך עבודתו ולדוגמא מקצוע עריכת הדין. הועדה קבעה כי עריכת סרטים אינה בגדר עבודה פיזית ומכאן שאינה עבודת כפיים ממש, שכן הקלדה במקלדת אינה עבודת כפיים. אומנם מדובר בשימוש בידיים אך לא בהקשר בו עוסקת ההגדרה המילונית של המילה "מלאכה".

(ח) בעניין ערר מס' 140007276 קבוצת ממש הפקות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, נדונה פעילות של עריכת סרטי תדמית ושיווק לרבות אנימציה וגרפיקה. בתיק זה קבענו כי ממכלול העובדות שהונחו בפנינו, דומה כי אין מקום לשנות את סיווגם של נכסי העוררת לסיווג מלאכה ותעשייה, בשים לב לכך שהעבודה המתבצעת בנכסי העוררת במהותה אינה שונה מפעילויות שונות שלא הוכרו כתעשייה ומלאכה. אומנם בפעילות העוררת יש "תוצרים", אולם פעילויות רבות מנפיקות "תוצרים" שונים ואין בכך חזות הכל. כמו כן, לאור מכלול הפעילות לא ניתן לקבל את הטענה כי מדובר בתהליך של ייצור, השבחת תוצרים ופעילות כלכלית של יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר שנראה כי ליבת הפעילות נוטה לעבר מתן שירותים ולא להליכי ייצור.

(ט) בעניין ערר 140006457 דאבי דאב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (החלטה מיום 6.5.2013) נדונה פעילות של עריכת סרטים אשר הוכרה על ידי ועדת הערר ככזו אשר עומדת בתנאי הסיווג מלאכה ותעשייה.

21. לאור האמור, הפסיקה אינה אחידה ואינה קובעת גבולות ברורים לעניין פעילות בתחום עריכת הסרטים ושאלת הסיווג המתאים. אומנם קיים שוני בתוצרים, וכן בסוגי סרטים והיקפם, אולם הפעילות לעריכת סרטים אינה שונה במהותה מעיסוק לעיסוק.

#### מן הכלל אל הפרט

22. מנכ"ל העוררת טען כי העוררת פועלת בתחום של ייצור סרטים וסדרות דוקומנטריים. בתצהירו פרט את תהליך יצירת הסרט, משלב גיבוש הרעיון, עריכת תחקירים, איתור מרואיינים, איסוף מידע ולאחר מכן מתחיל שלב עריכת הסרט. בהמשך נבנה תסריט ותוכנית עבודה לצילומים. שלב הצילומים כולל בימוי בשטח, מחוץ לנכס. לאחר הצילום מתחיל שלב עריכת הסרט.

23. לעוררת מערכת-תוכנה לעריכת סרטים ותמונות. עוזר העריכה מוציא את החלקים בסרט שאינם רלוונטיים, יוצר גרופים, סנכרון בין המצלמות ובניין BIN של חומרים, סידור החומר.

בין יתר השלבים נציין את שלב העריכה הראשוני, ראפ קאט, פיין קאט. בסיום ה"פיין קאט", הסרט עובר לבית פוסט חיזוני בו נערך תהליך הורדת הקלטת לשידור לאחר תיאום הצבעים, דיוק הכותרות, הנחת תרגום, קריינות, אנימציה ועוד. לאחר מכן מתבצע שיכפול.

24. המוצר הסופי נהפך למוצר מדף המיועד לקהל הרחב.

25. בדיון טען בחקירתו כי העוררת מבצעת עבודה של הוצאה אל הפועל של הסרט או הסדרה משלב הריאיון עד להכנה לצפייה. על פי רוב, הצילומים נערכים מחוץ לנכס.

26. הישיבות נערכות בחדר ישיבות במשרדים סמוכים שהם לא חלק מהערר. הנכס בו מנהלת התברה את משרדיה הוא צמוד לנכס נשוא הערר ומדובר לטענתו בשני נכסים שונים אבל עם כניסה משותפת.

27. בבחינת המבחנים הרלוונטיים לעניין סיווג תעשייה אנו סבורים כי הסרט נוצר מחומרי גלם שונים; הפעילות מתבצעת באמצעות מחשוב ותוכנות. פעילות העוררת בעריכת חומרי הגלם מהווה השבתה של חומרי הגלם. עם זאת בבחינת מבחן הפעילות וחיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה, אנו סבורים כי מרכז הכובד נוטה לתחום העסקי ולא לתחום התעשייה.

28. בעניין **איי אל וויפוינט** נקבע על ידי בית המשפט המחוזי כי אין הוא רואה כיצד ניתן על פי הפרשנות שניתנה בעניין מישל מרסייה לראות בשימוש שעושה המערערת בנכס כשימוש לתעשייה או לבית מלאכה. כלי העבודה של המערערת הם מחשבים, מצלמות ומערכת עריכה קולנועית ולא נראה כי בהיבט זה קיים הבדל בין הפעילות המתבצעת על ידה לבין זו של מחלקת קריאיטיב אשר לגביה נקבע בפסיקה כי אינה נחשבת למלאכה או לתעשייה. גם מבחינה תכליתית לא מצא בית המשפט בעניין איי אל וויפוינט הצדקה לסווג את הנכס תחת הסיווג מלאכה ותעשייה וכי אין הבדל של ממש בין פעילות המערערת לבין פעילותם של אדריכלים או מהנדסים שאינה מסווגת כפעילות של בית מלאכה או תעשייה. הדברים יפים גם לענייננו.

29. אומנם פעילות העוררת הינה לעריכת סרטים, מחומרי גלם רבים, לצפיית ציבור רחב ובפעילות העוררת בעריכת סרטים וסדרות יש השבחה מסוימת של החומרים המצולמים, אולם הפעילות של העוררת, בעריכת חומרי גלם אינה שונה במהותה מפעילויות שונות שלא הוכרו לסיווג מלאכה ותעשייה. פעילות עריכה מבוצעות למטרות שיווק, מכירות, הדמייה, וכיוצא בפעילות העוררת לעריכת סרט, אינה שונה במהותה לפעילויות האמורות ודומה כי לא בנקל ניתן לאבחן את פעילות אחת מהשניה.

30. כמו כן, על פני הדברים עולה כי אין המדובר בפעילות של עריכת סרטים "נטו" שגם היא לא הוכרה בפסיקה באופן מוחלט כבסיס לסיווג מלאכה, והעוררת מבצעת פעילויות נוספות בתחום ההפקה של פרויקטים, כאשר העוררת מעסיקה כחמישה עשר עובדים פריילנסרים,

אשר נשכרים בהתאם לצורך לביצוע עבודות תחקיר, הפקה ועריכת וידאו. בנוסף נשכרים עובדים לביצוע עבודת צילום, הפקת שטח, איפור. גם אם עובדים אלה אינם מגיעים לנכס, מדובר בפעילות אשר רלוונטית לכלל הפעילות שמבצעת העוררת בנכס ולא ניתן להתעלם מכך. וכן על פי התשריט שצורף לדוח הביקורת מטעם המשיב מתבצעת פעילות של תחקירנים במשרד.

31. אנו סבורים כי שונה ענייננו מעניין מאיר בו נדונה פעילות של אולפן הקלטה והפיכת השמע למוצר אשר יכול להימכר לציבור ע"ג דיסק/קלטת.

32. לאור התוצאה שהגענו אין אנו נדרשים לדון בטענה בדבר הגדלת השטח שבערר מ-40 מ"ר שצויינו בהשגה למלוא השטח שבנכס.

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

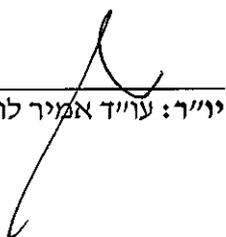
ניתן בהעדר הצדדים ביום 24.04.2014

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 באתר האינטרנט של המשיב.

  
חברה: עו"ד שירלי קדם

  
חבר: זכריה זיו, רו"ח

  
יו"ד: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: מגדל הפרקליטים בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

## החלטה

1. ערר זה הוגש על החלטת המשיב מיום 19.2.2013 בעניין שטח מרפסת שלטענת העוררת הינו שטח משותף שאינו בר חיוב. המשיב דחה את טענת העוררת וקבע כי מדובר בשטח המוחזק על ידי שני מחזיקים, להם בלבד הגישה לשטח זה ואין הוא עומד בקריטריון "שטחים משותפים שלא ניתן לאתר בהם מחזיקים". המשיב דחה גם את הטענה השניה שהועלתה על ידי העוררת בהשגה לפיה מדובר בשטח גג ולא במרפסת.

### טענות העוררת

2. במסגרת הערר טענה העוררת כי השטח נשוא המחלוקת הינו מרפסת פתוחה המהווה שטח משותף.
3. העוררת טענה כי לפי סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה יש לפטור שטח זה מתשלום ארנונה היות ואין שוכר או מחזיק יחיד בלמעלה מ-80% מהשטחים הלא משותפים בקומה בה משרדיה העוררת. העוררת הפנתה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל-אביב בעניין עמ"נ 21850-07-11 חברת אופקים נסיעות ותיירות (1979) בע"מ נ' עיריית תל אביב (להלן: "עניין אופקים"), שם נקבע כי מרפסת משותפת בקומה המהווה שטח משותף, פטורה מתשלום ארנונה.
4. העוררת הוסיפה כי אין היא עושה שימוש במרפסת ואין ביכולתה להגביל מחזיקים אחרים מלעשות בה שימוש.
5. העוררת טענה כי חיוב שטחים משותפים אינו חוקי מכיוון שהסעיף הוסף בניגוד לחוקי ההקפאה, והפנתה לפסיקת בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים בעניין עת"מ (מחוזי ת"א) 1948/08 דיזינהויז יוניתורס בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב ו-עת"מ (מחוזי ת"א) 1273/09 אי.בי.סי. ניהול ואחזקה בע"מ נ' עיריית תל אביב.
6. לחילופין טענה העוררת כי אין המדובר במרפסת אלא בשטח גג ולכן אין לחייבה בתשלום ארנונה בגין שטח זה.

## טענות המשיב

7. המשיב טען כי שטח המרפסת מוחזק במשותף על ידי שני מחזיקים בלבד והגישה לשטח זה מתאפשרת אך ורק דרך הנכסים של שני המחזיקים כאמור, ביניהם העוררת. לכן, אין המדובר בשטח משותף המשמש את הציבור הרחב אלא שטח שמשמש או בעל פוטנציאל שימוש רק למחזיקים האמורים. בנסיבות העניין לא חל סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה.
8. כן טען המשיב כי שטחים במבנה מחוייבים לפי סעיף 1.3.1 לצו הארנונה, ובכלל זה כל שטח שבתוך יחידת הבניין לרבות המרפסת נשוא הערר.
9. בהתייחס לטענה כי מדובר בגג ולא במרפסת טען המשיב כי גם גג הוא בר חיוב.
10. מעבר לכך נטען כי בפועל המרפסת נעולה והכניסה אליה אפשרית רק מתוך הנכס של העוררת והנכס הסמוך ואין כל אפשרות להיכנס לשטח זה ללא מעבר בשטח העוררת או בשטח המחזיק השני.
11. המשיב טען כי סוגיית חוקיות צו הארנונה אינה בסמכות ועדת הערר.

## דיון והכרעה

12. לאחר שהגישו הצדדים תצהירים, התקיים דיון במהלכו הודיעו הצדדים כי מוסכם עליהם לוותר על חקירת המצהירים והעובדות המוסכמות צוינו לפרוטוקול.
13. הצדדים הגישו סיכומים בכתב על פי בקשתם והתיק בשל להכרעה.
14. הפלוגתאות והעובדות המוסכמות כפי שהוסכם על שני הצדדים הם כדלקמן:

(1) אין מחזיק אחד בלמעלה מ-80% מהשטח הלא משותף בקומה. מתוך שני משרדים שמוחזקים על ידי מחזיקים שונים (אחד מהם הוא העוררת), יש גישה לשטח נשוא הערר. לטענת העירייה מדובר במרפסת המוחזקת במשותף על ידי שני שוכרים ולטענת העוררת מדובר בשטח פתוח לא מקורה המהווה גג של קומת הקרקע.

(2) המשיב פטר את השטחים המשותפים בקומה ובכלל זה את לובי המעלית מתוך למשרדים.

(3) אין שירותים פתוחים לכלל הקומה שלא חוייבו. השטח נשוא הערר הינו 102.05 מ"ר.

(4) הגישה לשטח נשוא הערר היא רק מתוך שני המשרדים המוחזקים על ידי שני מחזיקים שונים ואין גישה מלובי הקומה או מדרך אחרת אל שטח זה.

(5) השאלה העיקרית הנדרשת להכרעה היא האם יש לראות בשטח כשטח משותף לפי סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה.

15. סעיף 1.3.1 (ח) לצו הארנונה מתייחס לחיוב "שטח משותף" בבניין או בקומה, כדלקמן:

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד.

שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים. שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד בית – יחויבו במלואם."

16. בהתאם לפסיקה בהיות הפטור מתשלום ארנונה חריג ויוצא מן הכלל, יש לבחון בקפדנות כל בקשת פטור ולפרש סעיפי פטור בצמצום ולא בהרחבה (בג"צ 26/99 עיריית רחובות נ' שר הפנים פ"ד נז(3) 97, 121; עניין אופקים בעמ' 5).

17. בעניין אופקים נדון שטח משותף שהמערערת הציבה שלט המגביל את כניסת כל דיירי הבניין למרפסת פרט לדיירי הקומות 5, 6 ו-7. בית המשפט קבע כי אומנם יש פסול בכך שדיירי הקומות האמורות ניכסו לעצמן שטח משותף האמור לשמש את כלל הדיירים בניגוד לרציונל הפטור ולתכליתו, הרי שאין לחייב את המערערת בארנונה לגבי שטח משותף ועל המערערת לדאוג להסרת השלט ומתן אפשרות לכלל הדיירים ליהנות מהשטחים המשותפים שם.

18. בענייננו, השטח נשוא המחלוקת מהווה מרפסת המשותפת לשני מחזיקים בלבד, אחד מהם היא העוררת. כאמור אין אפשרות כניסה לבאי הבניין אלא דרך שני המשרדים בלבד והעוררת והמחזיק השני שולטים בשטח זה, ולהם הזיקה הקרובה ביותר לשטח זה.

19. על פי הפסיקה, "מחזיק בנכס" הוגדר כ"בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס (ר' ע"א 7037/00 עיריית ראשון לציון נ' וינבוים פ"ד נו(4) 856, 861). בית המשפט העליון עמד גם על הסיבה שבעטייה חיוב הארנונה לא מוטל תמיד על בעלי הנכס ו"ההצדקה להטלת מס מסוג ארנונה טמונה בהנאה אותם מפיקים הנישומים מן השירותים שמעניקה הרשות המקומית... פרשנות מרחיבה זו למונח "מחזיק" נשענת על הגישה לפיה רואים לצורכי ארנונה כ"מחזיק למעשה" את מי שהינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס במועד הרלוונטי לחיוב" (רע"א 9813/03 מדינת ישראל-משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון (פורסם ב"נבו" 4.2.07).

20. אנו סבורים כי לא ניתן לראות בשטח זה כ-"שטח משותף" שאינו נמצא בחזקתו של דייר כלשהו וכי כלל הדיירים בבניין רשאים להיכנס אליו ולעשות בו שימוש ללא ייחוד. היות והכניסה הבלעדית לשטח המרפסת היא דרך שני המחזיקים יש לראות בהם כמחזיקים משותפים בשטח ולא ניתן לראות בו כאמור כשטח משותף.

21. בשונה מעניין אופקים, בענייננו לא ניתן לאפשר לכלל הדיירים בבניין ליהנות משטח המרפסת והשטח יוחד באופן פרטני לעוררת ולמחזיק נוסף בלבד. בעוד שבעניין אופקים הכניסה למרפסת הייתה דרך לובי משותף שהוא עצמו היה פטור מתשלום ארנונה, למרפסת נשוא הערר אין גישה משטח משותף אלא משטחים המוחזקים באופן ייחודי על ידי העוררת ועל ידי מחזיק נוסף.

22. גם בעניין עמ"נ 122/07 אליעד שרגא ושות'-משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה בתל אביב, אליו מפנה העוררת דובר בשטח שאר דיירי הבניין עושים בו שימוש (גם אם מדובר בשימוש מופחת). בענייננו שאר הדיירים בבניין מנועים מלעשות בשטח זה שימוש כלשהו ולעוררת ולמחזיק השני השליטה המלאה על השטח.

23. אין מחלוקת כי הכניסה לשטח זה הינה רק משטח משרדי העוררת וממשרדי מחזיק נוסף. כך, לעוררת שליטה על השטח כאשר אחת משתי הכניסות אליו דרך משרדה ולה פוטנציאל השימוש בשטח.

24. הינה כי כן, על אף השימוש במונח החזקה משותפת במרפסת, אין בפנינו למעשה שטח אשר נכלל בשטחים המשותפים בבניין-שטחים המשותפים לכלל הדיירים והמחזיקים בבניין.

25. העוררת טוענת בסיכומיה כי לפי סעיף 52 לחוק המקרקעין אף אם הרכוש המשותף מצוי בתחומי דירה מסוימת אין בכך להחריגו מגדר "רכוש משותף". העוררת בתרה שלא להציג בפנינו את אופן רישום השטחים בלשכת רישום המקרקעין וממילא לא הוכיחה טענתה. מעבר לכך נציין כי היות ושטח המרפסת נשוא הערר לא מיועד לשמש את כל הדיירים בבניין ואף לא את מרביתם אלא רק שני מחזיקים בלבד בקומה, לא ניתן לראות בשטח זה כרכוש משותף.

26. טענת העוררת כי אינה עושה שימוש בשטח המרפסת אינה משנה את אופן החיוב והרי חיוב בארנונה יכול גם אם לא נעשה שימוש בנכס או בחלקו ולמחזיק פוטנציאל שימוש.

27. בנסיבות העניין החלטת המשיב אינה עומדת בסתירה לתכלית הפטור שניתן לשטחים משותפים ולא מצאנו בהחלטה פגם.

28. אנו דוחים גם את הטענה החלופית שהועלתה על ידי העוררת לפיה יש לראות בשטח המרפסת כגג.

29. בעניין ע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ, פ"ד נז(3) 337 נקבע כי המבחן המרכזי לקביעת סיווג נכס הוא מבחן השימוש. כאשר בוחנים, כיצד לסווג שטח מסוים לצרכי ארנונה, יש להביא בחשבון גם את יעוד השטח והשימוש בו. אין מדובר רק במשמעות המילולית שיש לתת למונח "גג" (ר' בעניין עת"מ 11-10-32754 מרכוס נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב).

30. בעניין עמ"נ 217/04 חיימסון השקעות 1992 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א (פורסם בנבו) נקבע כי:

"... על מנת לקבוע, האם שטח הגג הינו מרפסת, גג או כל צורת בנייה אחרת וכיוצא בזה האם כלול הוא בשטח המחויב בארנונה, אם לאו, יש לבחון את הנתונים העובדתיים המתייחסים לשטח הגג".

ועוד הוסיפה כב' השופטת קובו באותו עניין כי:

"מה הופך שטח ל"מרפסת" במובחן מ"גג"? וציינה כי יש לבחון בין היתר את "אופי השימוש בשטח הגג לצורך סיווג".

31. כלומר, הסיווג נקבע גם לפי אופי השימוש בשטח, ותוך בחינת הנתונים העובדתיים בכל מקרה ומקרה.

32. בפס"ד שניתן ע"י כב' השופטת ברוש ביום 3/8/11 בעמ"נ 106/09 יהודה טוניק ושות' – משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, (פורסם בנבו) טען המערער, כי אין לחייבו בשטח מסוים הנמצא בקומה האחרונה של הבניין כיוון שלדעתו זהו "גג פתוח" שאינו בר חיוב לפי צו הארנונה (לטענתו). המשיב טען, כי שטח זה הוא "מרפסת גג" ועל כן יש לחייב אותו כ"מרפסת". ועדת הערר קיבלה את עמדת המשיב. בית המשפט קיבל את מסקנת ועדת הערר לפיו השטח במחלוקת, אשר המערער רצה לסווגו כ"גג" הוא אכן "מרפסת". בקשת רשות ערעור שהוגשה לבית המשפט העליון על פסה"ד טוניק נדחתה (ר' בר"ם 7095/11 יהודה טוניק ושות' משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם בנבו)). כב' השופט פוגלמן ציין בסעיף 13 להחלטתו:

"... קביעותיה של הועדה בנוגע לסיווג הגג נשענו על הנתונים העובדתיים שהונחו בפניה, שהיו מפורטים דיים כדי לעמוד על טיב ייעוד הגג והשימוש שניתן לעשות בו..."

33. בענייננו הן על פי המבחן המילולי והן משאלת השימוש בנכס, אין עסקין בגג אלא במרפסת. לא הוכחו עובדות כלשהן שעשויות לתמוך בטענה בדבר הגדרת השטח כגג. נהפוך הוא. למדנו כי מדובר בשטח מרפסת אשר תחום במעקה. השטח מרוצף ובבחינת טיבו, ייעודו ושימושו מהווה הוא מרפסת ולא גג.

34. מעיון בסיכומי העוררת דומה כי נזנחה טענתה בדבר העדר חוקיות סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה. בכל מקרה אין הטענה בגדר סמכות הוועדה.

35. לאור האמור אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין מצאנו לא לעשות צו להוצאות משפט.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 24.04.2014

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

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

  
חבר: עו"ד עיילי קדוש

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כד בניסן תשעד  
24.04.2014  
מספר ערר : 140009365 / 13:50  
מספר ועדה: 10998

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

ליון ולדימיר תעודת זהות 306206541, ליון אלה תעודת זהות 306206566  
חשבון לקוח: 10628642  
מספר חוזה: 494902  
כתובת הנכס: אדירים 22 א

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : הילה בן מיור

**נוכחים:**

**העורר/ת:** ליון ולדימיר, ליון אלה – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: הילה בן מיור

**החלטה**

בתאריך 6/1/14 ניתנה החלטה כי על העורר להגיש תצהירי עדות ראשית תוך 30 יום, אף ניתנה המלצת הוועדה לבדוק במפות את מיקומו של הנכס נשוא הערר והומלץ להגעה לפשרה בנידון. מאחר ולא הוגשו תצהירים ולא הובאה לידינו כל פשרה בעניין אנו מאמצים את הקבוע בהחלטת המשיב לפיה הנכס בכתובת אדירים 22 א חויב עפ"י אזור 1 כדין.

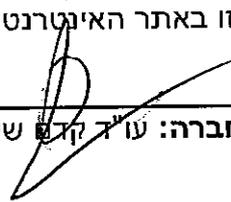
הערר נדחה ללא צו להוצאות.

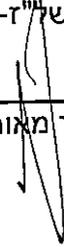
ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 24.04.2014.

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

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: אס קור בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

#### מבוא

הערר דנן עניינו בשני נכסים הרשומים כמותזקים על ידי העוררת, המצויים ברחוב אילת 8 ואילת 10 תל-אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מספר 2000321649, ח-ן לקוח 10358139 בשטח של 176 מ"ר [בכתובת אילת 8]; ונכס מספר 2000321757, ח-ן לקוח 10358352 בשטח של 166 מ"ר [בכתובת אילת 10].

שני הנכסים סווגו ע"י המשיב בסיווג על פי הקבוע בסעיף 3.3.1 לצו הארנונה: 'בתי מלאכה, מפעלי תעשייה'.

בישיבת יום 24.10.2013 הסכימו הצדדים כי הערר ידון בשאלה משפטית האם הועדה מוסמכת להורות למשיב על איחוד הנכסים לאור ההסכמות העובדתיות בין הצדדים. ההסכמות העובדתיות בין הצדדים מובאות בשלמותן, כדלקמן:

"בשני הנכסים קיימת אותה פעילות של תעשייה ומלאכה, לשני הנכסים כניסות נפרדות וכתובות שונות, אך תחת אותו גוש חלקה (גוש 7016 חלקה 4) לשני הנכסים יש חצר משותפת. לנכס אין קיר משותף. החצר שמקשרת ביניהם היא לא חלק מהנכס, אלא חלק מהרכוש המשותף של הבניין".

#### דיון

1. סמכות ועדה ערר לענייני ארנונה, מקורה בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו – 1976 אשר בסעיף 3 קובע בזה הלשון:

(א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

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

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

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

(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג - שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס.

(ב) אין באמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי-חוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א).

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), מי שחויב בתשלום ארנונה כללית ולא השיג תוך המועד הקבוע על יסוד טענה לפי סעיף קטן (א)(3), רשאי בכל הליך משפטי, ברשות בית המשפט, להעלות טענה כאמור כפי שהיה רשאי להעלותה אילו לא חוק זה.

2. המשיב בתשובתו להשגה, נושאת תאריך 19.5.2013 לא הסכים לאיחוד הנכסים בקובעו כי הנכסים אינם צמודים ואינם מהווים יחידה אינטגרלית אחת, תוך שהוא מסתמך על ביקורת בנכסים שנערכה ביום 6.5.2013

3. אין מחלוקת בין הצדדים שהאיחוד יביא להפחתת חיוב הארנונה אצל המשיב, שכן על פי הקבוע בסעיף 3.3.1 לצו הסיווג: 'בתי מלאכה, מפעלי תעשייה', בשטח עד 200 מ"ר החיוב הוא בשיעור אחד; ומהמ"ר ה-201 ועד המ"ר ה-500 החיוב מופחת בשיעור ניכר.

4. אין חולק ששאלת היותו של נכס יחידת שומה אחת או יותר נתונה לשיקול דעתו של מנהל הארנונה והוא שקבע שחיובי העוררת מתייחסים לשני חשבונות ארנונה שמספרם צוין במבוא לעיל.

5. בספרם של ד"ר הנריך רוסטוביץ ואח', 'ארנונה עירונית', מפנים המחברים לסוגיית הגדרתה של: "יחידת שומה" ומציינים, כי למרות שהביטוי "יחידת שומה" אינו נזכר בפקודת העיריות, להשקפתם, זהו הכינוי ההולם מאחר שמנהל הארנונה, שם אותה בנפרד לפי פרמטרים המיוחדים לאותה יחידה, ומוציא בגינה "הודעת שומה נפרדת, כל יחידת שומה זוכה למספר זיהוי נפרד (עמ' 738).

6. בהמשך, מציינים המחברים (בעמ' 739):
- "המחלוקת בדבר איחוד או פיצול יחידות שומה נוצרת בין פקיד השומה [הערה שלנו: 'מנהל הארנונה'] לבין הנישום, שעה שהאיחוד או הפיצול של יחידות השומה משפיע על סכום הארנונה המוטל על הנישום... קביעת יחידת השומה מצריכה הפעלת שיקול דעת".**
7. אחת הדוגמאות שמונים המחברים למחלוקות באשר לאופן קביעת יחידת השומה מתייחסת לנכס שחישוב הארנונה לגביו נעשה באופן פרוגרסיבי. כפי שמדובר בערר לפנינו, כקבוע בסעיף 3.3.1 לצו.
8. לא מצאנו לנכון לקבוע כי אין לנו סמכות לדון בערר ובכך להביא לסיום הדיון בפנינו. שאלת האיחוד משפיעה מיידית על גודל הנכס [הדגשה שלנו] ולפרוגרסיביות שבשומה, ולכן החלטתנו תינתן על סמך הסכמות הצדדים לעובדות המוסכמות.
9. **בשני המצבים הן בפן המשפטי והן על סמך העובדות המוסכמות, אנו קובעים כי צדק המשיב בהחלטתו שלא לאחד את הנכסים.**
10. בפן המשפטי אין חולק ששאלת היותו של נכס יחידת שומה אחת או יותר, נתונה לשיקול דעתו של מנהל הארנונה. יחד עם זאת, במידה ושיקול דעת זה גורם להקטנת גודל השטח ובכך מגדיל את החיוב בארנונה, כפי שניטען כאן ע"י העוררת, אנו רשאים לבדוק נכונות השומה הקונקרטית שלפנינו והאם יש בה סוג של מלאכותיות בפיצול שבוצע, הכל במטרה להגדיל את החיוב בארנונה ולהתעלם מהשטחים המוגדרים בסעיף הרלוונטי בצו, הנדון בערר שלפנינו. נפנה לפסקי הדין שניתנו בעמ"נ 32765-01-12 מ.ל.ד. השקעות בנדל"ן בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב; עמ"נ 000112/05 ע.ל.א. הולילנד פרודקס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו.
11. כפי שמציינים רוטוביץ וחבריו בספרם הנ"ל (בעמ' 745):
- "קביעת יחידת השומה מצריכה הפעלת שיקול דעת מנהלי של פקיד השומה של הארנונה. סמכות זו אינה נזכרת בדיני הארנונה. סמכות זו היא סמכות טבועה של פקיד שומה של כל מס שהוא. בהיעדר סמכות כזו, תהיינה ידיו של פקיד השומה כבולות במלאכת הכנת שומות הארנונה לנכסים כפי שהם במצבם הפיזי כנקודת המוצא לקביעת יחידות השומה".**
12. אנו בדעה כי מקום שהפעלת שיקול דעת זה גורם לחיוב ארנונה שגוי, היא עונה לקבוע בחוק הערר: 'נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו'.
13. הפניית המשיב להחלטה שניתנה בערר 140006479 דיוטי מוטי בע"מ, אינה דומה לנדון בפנינו, שכן שם הנכס סווג בסיווגים שונים והערר התקבל אך לא אוחד בהסתמך על

הראיות שהוכחו בפני הוועדה. בערר 140007360 דוידי סעדיה, המשיב הסכים לפצל את הנכס לצרכי ארנונה בתנאי שלוב שיומצא לו אישור מאת מינהל ההנדסה בעירית תל-אביב. האישור המבוקש לא הומצא לוועדה ובדירות נשוא הערר גרו משפחות שונות ובפועל לא היה בפיצול כדי להביא להפחתת דמי הארנונה המשולמים.

14. העוררת בסיכומיה טוענת כי מדובר בנכס אחד אינטגרלי בו מפעילה ייצור מוצרי נירוסטה'. נכון שהנכס מצוי בשתי כתובות סמוכות והמשיב קבע את סיווגן הזהה, ברם הנכס רשום באותו גוש וחלקה וכל מה שמפריד ביניהם היא חצר משותפת שאינה חלק מהנכס ומהווה חלק מהרכוש המשותף בבניין. כמו כן הסכימה העוררת שלנכסים כניסות נפרדות ואין להם קיר משותף.

15. הסתמכות העוררת על פסקי הדין שניתנו בע"א 7975/98 בפרשת אחוזת ראשונים ובעמ"נ 14848-02-13 בפרשת עופר שערים, אינה הולמת את המצב העובדתי עליו הוסכם במקרה הקונקרטי שלפנינו. שם דובר על נכס אחד שפוצל לסיווגים שונים על פי השימוש בהם והתקבל הערר מאחר ואין מדובר בנכס 'רב תכליתי' ולא היה צורך לקבוע מהו השימוש העיקרי בנכס ומה הטפל ההולך אחר העיקר.

16. אין אנו מקבלים את טענת העוררת ששטח הנכסים או הנכס האחד לשיטתה, שטחו הוא חיבור המ"ר של שני הנכסים.

17. בפן העובדתי על סמך הנתונים המוסכמים שפורטו לעיל, אנו קובעים כי צדק המשיב בקובעו שמדובר ביחידות שומה נפרדות ואין מדובר בהפרדה מלאכותית שמטרתה הגדלת החיוב.

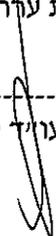
## סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

**ניתן היום, 24 באפריל 2014, בהעדר הצדדים.**

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

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

 ----- חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי	 ----- חברה: עו"ד שיי לוי קדם	 ----- יו"ר: עו"ד יהודה מאור
קלדנית: ענת לוי		

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

העוררים: דודו אלון  
רייבי אמיר

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

עניינו של ערר זה הוא בקשתם של העוררים לקבלת פטור מתשלום ארנונה בגין נכס לא ראוי לשימוש על פי סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה"), על נכס אשר נרשם כמחוזק על ידי העוררים ברחוב הירקון 98 בתל אביב, הרשום בספרי המשיב כנכס מס' 2000109139 ; ח-ן: 10633472; בשטח 136 מ"ר; בסיווג: "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").

טענת העוררים, כי הנכס היה בשיפוצים ולא מאוכלס בתקופה המבוקשת וכי מתוך טעות בתום לב מצידם לא מסרו הודעה בכתב למשיב כנדרש במועד. ויודגש, לנכס הוענק פטור נכס שאינו ראוי לשימוש מתאריך 7.1.2013, מועד מסירת ההודעה בדבר בקשת הפטור ועד לתאריך 15.2.2013. כמו כן טענו העוררים כי בנכס יש חלק עורפי משמש למגורים ויש לשנות סיווגו למגורים. במכתבו מיום 20.3.2013 דחה המשיב את הבקשות.

### דיון

1. ביום 1.9.2013 בדיון בפנינו, לאחר שמיעת הצדדים, הורינו למשיב וזאת לאחר שקיבל חוזה שכירות מיום 1.4.2013 להוציא סוקר לבדיקת הנכס לבדיקה האם אכן מדובר בחלק אחורי המשמש למגורים, והאם יש מקום להשגת פשרה ביניהם.

2. ביום 20.10.2013 הגיש המשיב את ממצאי הביקורת לוועדה.

3. ביום 29.10.2013, ניתנה החלטת היו"ר לשגר את ממצאי הביקורת לידי העוררים וניתנה החלטה על הגשת תצהירי עדות ראשית בתוך 30 יום ממועד קבלת הדו"ח, שכן פשרה לא הושגה בין הצדדים ולא הוגשה לנו.

4. מאחר ולא הוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם העוררים, ביום 19.12.2013, ניתנה החלטת היו"ר, לפנים משורת הדין, ליתן אורכה נוספת להגיש תצהירי עדות ראשית מטעם העוררים בתוך 14 יום.
5. משלא נתקבלו תצהירי העדות הראשית מצד העוררים, נתבקשנו ע"י המשיב להורות על מחיקת הערר שכן לדעתו העוררים זנחו את עררם ולא עמדו בהחלטות והארכות שניתנו להם.
6. מצאנו לקבל את בקשת המשיב ולהורות על מחיקת הערר, הכל לאור מחדלם של העוררים להמציא ראיות התומכות בהשגתם ובעררם.
7. אי הגשת הראיות מצד העוררים, על אף הארכות שניתנו ועל אף שיצא סוקר לשטח, בפעם נוספת, כפי החלטתנו מיום 1.9.2013 ואי המצאת כל הודעה מטעמם אם ברצונם להמשיך בניהול עררם בפנינו, בתום תקופת הארכות שניתנה להם – מחזקים את עמדת המשיב כי יש להורות על מחיקת הערר בשל חוסר מעש.
8. מעבר לנדרש, נציין שאף לגופו של עניין היינו דוחים את הערר.
9. סעיף 330 לפקודה קובע כי כאשר בניין נהפך ל"ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" ימסור המחזיק הודעה לעירייה, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים. הרציונל מאחורי סעיף זה, הוא לאפשר לעירייה לבחון את מצבו העובדתי של הנכס.
10. אין ולא הייתה בידי המשיב כל אפשרות לבדוק רטרואקטיבית את טענותיהם של העוררים לבדיקה אמיתית של השיפוצים והימשכותם.
11. גם מפי העוררים עצמם, ניוכח לדעת שהם פנו לעיריה באיחור כתוצאה משגגה בתום לב מצידם, שכן סברו כי הודעת פקס ששיגרו למשיב התקבל במועד, ורק באיחור פנו בשנית. כאמור ניתן להם פטור מיום 7.1.2013 מועד מסירת ההודעה ועד לתאריך 15.2.2013.
12. על פי רישומי הדואר [מספר 0705] העוררים קיבלו ביום 25.12.2013 את דו"ח הסוקר מטעם המשיב מר רוני וקנין שערך ביקור נוסף במקום ביום 30.9.2013 - ולא נקטו בשום פעולה להצדקת עררם, במיוחד לבקשתם לסווג את החלק העורפי בנכס כדירת מגורים.

13. העוררים לא מצאו לנכון לברר במזכירות הוועדה גורל תיק הערר, ונראה על פי התנהלותם כי זנחו את טענותיהם.

14. מעיון בדו"ח הסוקר, לא מצאנו כי יש ממש בבקשתם, לגוף העניין, לסיווג חלק הנכס כמגורים.

#### סוף דבר

הערר נדחה.

ניתן היום, 24 באפריל 2014, בהעדר הצדדים.

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

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

-----  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

-----  
חברה: עו"ד ישיר צוקה

-----  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

עורר: גד קמינסקי

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. השאלה היחידה במחלוקת בערר זה היא האם זכאי העורר לפטור מתשלום ארנונה בגין 'נכס ריק' לתקופה אוקטובר- דצמבר שנת 2012 לדירת מגוריו הרשומה בספרי המשיב כנכס מס' 200039494968 ; חשבון לקוח 10612055 , (להלן: "הנכס").
2. המחלוקת בערר הנוגעות לשאלה הנ"ל כדלקמן:
  - א. האם עמד העורר בקריטריונים המזכים בפטור בגין נכס ריק ;
  - ב. האם נכון שהעורר התנגד לביצוע ביקורת בנכס במועד הרלוונטי ;
  - ג. האם החלטת המשיב כי במקום נעשה שימוש לצורכי מגורים, כמצוין בסעיפים 2 , 4 , לתשובתו להשגה יכולה לסמוך על דו"ח הבודק מר אייל פינטו מיום 16.10.12 המעיד כי: 'בדירה נמצא ריהוט וציוד פרטי'.

### דיון ומסקנות

3. בהיבט המשפטי בדיקת ערר זה תעשה לאור הקבוע בתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנתה מארנונה), התשנ"ג – 1993 (להלן: "התקנות").

4. תקנה 13 קובעת כך: "13(א) מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק של בנין ריק שאין משתמשים בו במשך תקופה מצטברת, כמפורט להלן:

(1) עד 6 חודשים – עד 100%; ....

(ג) הנחה כאמור בתקנת משנה (א) תינתן לתקופה המצטברת

הנוכרת בפסקאות שבה (להלן – התקופה המצטברת), משך תקופת בעלותו של אדם בבנין, וכל עוד לא שונתה הבעלות בו; להוכחת היותו של הבנין בנין ריק שאין משתמשים בו, כאמור בתקנה 12 ובתקנת משנה (א), ימציא המחזיק בבנין ראיות על פי הוראות המועצה.

5. הפטור המיוחד לנכס ריק, ניתן 'פעם בחייו' של נכס וכל עוד לא שונתה הבעלות. [תקנה 13 (ג) לתקנות].

6. בתשובה להשגה מיום 18.2.2013 ציין המשיב בסעיף 4 "הואיל ובביקורת שנערכה במקום בחודש 10/12 נמצא כי במקום נעשה שימוש לצורכי מגורים, הוחלט לחייבך הגם שטופס 4 טרם התקבל".

7. בתאריך 11.9.2013 הוגש לוועדה תצהירו של מר אייל פינטו בצירוף ממצאי הביקורת ותמונות צבעוניות. מהתצהיר עולה בבירור שמר פינטו מאשר שערך ביקורת בנכס בתאריך 12.2.2013 כך גם מופיעה חתימתו על הממצאים מאותו תאריך.

8. בתאריך 13.11.2013 הוגשה לנו מטעם ב"כ המשיב, בקשה דחופה להחלפת דו"ח הביקורת שצורף לתצהיר מר פינטו מיום 11.9.2013, בנימוק כי דו"ח הביקורת מתייחס לנכס אחר ולא לנכס נשוא הערר.

9. בכך לא תמו התלאות. עברנו על החומר שצורף, בזהירות המתבקשת ונוכחנו לדעת כי אותו תצהיר של מר פינטו נושא תאריך 11.9.2013 נותר על כנו, כל מה שצורף כממצא היה דו"ח עליו חתם מיום 16.10.2012; בצירוף תמונה אחת בלבד בה צולמה חזית הנכס.

10. יודגש. התצהיר לא הוחלף ועיון בו בסעיף 3 מאשר כי נסמך הוא על ביקורת שערך הנכס נשוא הערר ביום 12.2.13 [כך גם מופיע בחומר שהוגש לוועדה ביום 11.9.2013].

11. מסקנתנו היא שהתצהיר מטעם מר פינטו לא תמך עובדתית, בממצאי הביקורת שערך ביום 16.10.2012.

12. בכך לא די. מהתצלום האחד הבודד, שצורף לממצאי הדו"ח, לא ניתן בשום פנים לקבוע כי בנכס נעשה שימוש לצורכי מגורים ונמצא ריהוט וציוד פרטי. אנו בדעה כי החלטת המשיב ונימוקיו כרשום בסעיפים 2 ו-4 לכתב התשובה אינה יכולה להסתמך על ממצאי מר פינטו.

13. יותר מסביר בעינינו כי הדו"ח של מר פינטו מיום 12.2.2013 על מקבץ תמונותיו קשור לאותו נכס שבחזקת העורר. ברם הדו"ח נכון למועד עריכתו, היינו 12.2.2013 – מועד זה אינו רלוונטי לערר, שכן העורר עצמו מאשר בתצהירו כי נכנס לדירה בתאריך 1.1.2013.

14. לא מצאנו להתעמק ולרדת לחקר האמת, בטענת המשיב כי העורר סרב לאפשר למר פינטו להיכנס לחצריו, ומאידך העורר העיד בפנינו כי כלל לא סירב.

15. ברגיל, צודקת ב"כ המשיב בטענתה כפי שפורטה בסעיף 10 – 14 לסיכומים. יחד עם זאת לא מצאנו בהחלטת המשיב שדחה את ההשגה על סמך הביקורת במקום, כי נרשם שהחלטתו הושתתה על כך שלא התאפשר לבודק מטעמו לבצע ביקורת. לו כך הייתה החלטתו, היינו מאמצים את טיעוני ב"כ המשיב בעניין זה.

16. כל שעשה המשיב בדחיית ההשגה היה להסתמך על ממצאי הביקורת מחודש אוקטובר 2012 ולקבוע כי בנכס נעשה שימוש לצורכי מגורים, למרות שלא ניתן טופס 4 וכי בדירה נמצא ריהוט וציוד פרטי.

17. העורר הצהיר כי במועד הביקורת עבדו פועלי בניה בביצוע עבודות גמר ובאותו זמן לא ניתן היה להשתמש בנכס למגורים, לא היה חיבור לחשמל ובבית לא היה כל ריהוט למגורים, פרט לשולחן וכסאות שהעמיד לשימוש הפועלים.

18. אין תולק שלא היה קיים טופס 4 בעת הביקורת. ככלל מתן טופס 4 מלמד כי נכס ראוי למגורים, למרות שאין בקיומו או העדרו של טופס 4 ראיה קונקלוסיבית, שכן יתכנו מקרים, בהם גם בהיעדרו של הטופס ייעשה שימוש בנכס.

19. המשיב עצמו קובע בסעיף 4 להחלטתו כי למרות שלא ניתן טופס 4 בעת הביקורת הוא קבע שנעשה שימוש לצורכי מגורים. בדו"ח הרלוונטי של מר פינטו לא נקבע שנוכת לדעת שהעורר משתמש בנכס למגורים, ההיפך צוין כי ראה 'פועלים'.

20. בנסיבות העניין הקונקרטי לפנינו אנו מאמצים את גרסת העורר.

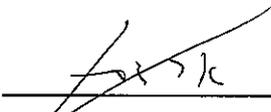
### סוף דבר

לאור האמור, הערר מתקבל בתנאי שלוב כי הפטור לנכס ריק לא נוצל ע"י העורר בעבר. בנסיבות העניין אין אנו מחייבים בהוצאות מי מהצדדים.

ניתן היום, 27 בפברואר 2014, בהעדר הצדדים.

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

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

 חבר: שמעון זוהר עירון	 חברה: עו"ד ארד ורבר קורן	 יו"ר: עו"ד יחזקה מאור
קלדנית: ענת לוי		

תאריך : כח בניסן תשע"ד  
28.04.2014  
מספר ערר : 140009938 / 09:05  
מספר ועדה : 11022

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העורר: רדלינגר מוטי משה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

הערר נמחק ללא חיוב בהוצאות.

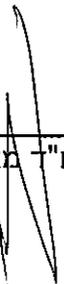
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.04.2014.

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



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כח בניסן תשע"ד  
28.04.2014  
מספר ערר : 140009688 / 11:18  
מספר ועדה : 11022

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

עידן ליאור תעודת זהות 053514816  
חשבון לקוח: 10636568  
מספר חוזה: 502933  
כתובת הנכס: אבן גבירול 191

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: עידן ליאור

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

**החלטה**

לאחר שמיעת הצדדים ובהסכמתו האדיבה של ב"כ המשיב הערר מתקבל באופן חלקי כך שהפטור יינתן לעורר בנכס נשוא הערר עד ליום 31/10/13.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.04.2014.

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 ור"ח לוי אבשלום

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כח בניסן תשע"ד  
28.04.2014  
מספר ערר : 140009887 / 10:03  
מספר ועדה : 11022

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

גולדברג שפרה תעודת זהות 007545775, גולדברג אורי תעודת זהות  
007668007  
חשבון לקוח: 10679870  
מספר חוזה: 546647  
כתובת הנכס: הקונגרס 13

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: גולדברג אורי

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

### החלטה

עפ"י החומר המצוי בתיק והוגש כנספח ב' בכתב התשובה לערר הערר מתקבל חלקית באופן שהעורר יחויב החל מיום 24/10/13 ועד למועד קבלת ההודעה של הדייר הקודם מר אהרון סרנג'י במשרד המשיב הנושא תאריך 23/10/13 יחויב בה הדייר היוצא.

בנסיבות העניין הערר מתקבל חלקית ללא חיוב בהוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.04.2014.

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.

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

תאריך : כח בניסן תשע"ד  
28.04.2014  
מספר ערר : 140008754 / 13:29  
מספר ועדה : 11022

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: בי.סי. קונסלטינג נדל"ן (ישראל) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

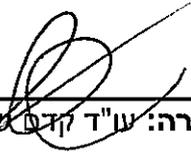
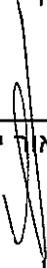
### החלטה

לאור הודעת המשיב הערר מתקבל.

בנסיבות העניין אין אנו מחייבים את המשיב בהוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.04.2014.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי



ערר מס' 140007556  
ערר מס' 140008544

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

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

העוררת: קליד אלקטרוניקה בידורית (2009) בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

#### מבוא

ערר זה הינו בשאלת חיובה של העוררת, הרשומה כמחזיקה בנכס ברחוב מוזס 13 בתל-אביב, נכס הרשום אצל המשיב כחן לקוח 10596853; נכס מס' 2000344571 בקומת המרתף, בשטח 213 מ"ר בסיווג "מסחר" כשלטענת העוררת יש לסווג את הנכס המוחזק על ידה כ-"מחסן"; אין מחלוקת בין הצדדים לעניין שטח הנכס, להלן: "הנכס".

ראשית יאמר במבוא כי אין אנו מקבלים את טענתה החילופית של העוררת כמפורט בסעיפים 16, 17 לסיכומיה, לפיה בקומת המרתף [1-] קיימת מעבדת תיקונים ולכן ניתן לסווגה לחלופין כ"בית מלאכה". טענה זו לא באה לפנינו לא בהשגה ולא בערר, לא ניתנה כל התייחסות בתשובת המשיב, משכך מהווה הרחבת חזית אסורה שאין לדון בה כעת.

#### עיקר טענות הצדדים:

1. לטענת העוררת אין לחייבה בארנונה על פי הסיווג, כהחלטת המשיב, שכן מדובר בנכס שיש לסווגו כ: "מחסן" מאחר והנכס משמש לאחסנה בלבד.
2. בנוסף, טוענת העוררת כי לקוחות אינם מבקרים בנכס ואין פעילות מכירה משם או תצוגת הפריטים ללקוחות.

3. העוררת מדגישה בסיכומיה כי עיסוקה העיקרי הוא יבוא מוצרי אלקטרוניקה ואת הטובין המיובאים על ידה היא מאחסנת בקומת המרתף. לטענתה היא מספקת שירותי אחסנה לחברות אחרות, ביניהן חברת 'אחות' בשם: ט.ר. אלקטרו סטריאו בע"מ.
4. לטענת העוררת שתי החברות קרי היא עצמה והחברה האחות מנצלות תשתית אחת, אך כלשונה: אין ספק שבין שתי החברות קיימת הפרדה פיזית ורישומית גם יחד".
5. לעומת זאת טוען המשיב כי חיובי העוררת בנכס נעשו כדין על פי השימוש והחזקה הבלעדית של העוררת בנכס נשוא הערר. אין העיסוק המבוצע משם עונה על ניסוח צו הארנונה המיוחד ל'מחסן' שכן הנכס אינו משמש לאחסנה בלבד ואינו עונה לפרמטרים המצטברים הקבועים בצו בסעיף 3.3.2 בו.

#### הדיון בפנינו:

6. צו הארנונה הרלוונטי לטענת העוררת, הוא צו הארנונה אשר בסעיף 3.3.2 קובע: "מחסנים: מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשוק והפצה, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן...".
7. צו הארנונה בסעיף 3.2 קובע: "הארנונה הכללית לגבי בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3".
8. לאחר שקראנו את סיכומי הצדדים, שקלנו את הראיות שהובאו בפנינו, אנו מחליטים **לדחות** את הערר וקובעים כי צודק המשיב בסיווג הנכס כקבוע בסעיף 3.2 לצו הארנונה.
9. אין חולק שנכס יסווג כ"מחסן" כמשמעותו בצו הארנונה רק מקום בו מתקיימים **במצטבר** ארבעת התנאים הבאים:
  - א. הנכס משמש לאחסנה בלבד;
  - ב. לקוחות אינם מבקרים בו;
  - ג. הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומות רצופות לו;
  - ד. הנכס אינו משמש לשיווק והפצה.
10. הוכח בפנינו כי בקומת הקרקע באותה כתובת רשומה חברת ט.ר. אלקרו סטריאו בע"מ, כמחזיקה בו [אתר צריכה בנכס שאינו נשוא ערר זה, מס' 2000344499] בו נמצא אולם

תצוגה ומשרדי החברה, הן זו של העוררת והן זו של החברה 'אחות'. לשתי החברות אותם בעלי מניות. כך אישר מנהל העוררת מר גיל לייזר בעדותו מיום 20.6.2013 .

11. אין חולק כי חשבוניות בגין הסחורה הנמכרת מונפקות ע"י הנהלת החשבונות היושבת קומה מעל המחסן.

12. בתצהירו של מר גיל לייזר, בסעיף 5 ג. הוצהר כי: "70% מהסחורה המאוחסנת במחסן שייכים לחברת ט.ר. אלקטרו סטריאו בע"מ, וכ- 30% שייכים לעוררת עצמה".

13. העוררת לא הצליחה להוכיח בפנינו כי היא מספקת שירותי אחסנה לחברות אחרות, פרט לחברה אחות ומלבדה.

14. שוכנענו שאמנם מדובר בתאגידים אשר רשומים בנפרד, הן אצל רשם החברות והן כמחזיקים שונים אצל המשיב, אך לא נוכל להגמיש באופן מלאכותי עד כדי שנוכל לקבל את הטיעון שאין קשר מהותי בין החברות האחיות, שכן גם מעדות העוררת וגם מעדות חוקרי השומה מטעם המשיב, (שיפורט בהמשך), עולה התמונה כי המחסן משמש את 2 החברות האחיות ולא באה כל ראייה שתתמוך בדברי העוררת כי במחסנה מאוחסנים סחורות של חברות אחרות.

15. די לקבל את גרסת העוררת כי בקומת הקרקע מופקות חשבוניות המכר של המוצרים המאוחסנים בקומת המרתף.

16. לא מצאנו לפקפק בעדות מר ליאור בארי, חוקר השומה מטעם המשיב, אשר העיד בפנינו כך: "אתר 44499 הוא רשום על שם ט.ר. ובפועל גם חברת קליר יושבת באותו מקום ויש קשר בין שתי החברות האלה ולא ניתן לעשות חלוקה ביניהם. לצורך העניין יעל יש לה אותה שייכות חברת קליר ולחברת ט.ר. ומשרדים של ט.ר. יושבים באותו מקום, זה אותם משרדים... יעל אמרה לי מפורשות שהיא מנהלת החשבונות של שתי החברות דנן...לטענת יעל כל הזמנה של לקוח היא נלקחת (את הסחורה) מקומה 1 - ". [הערה: יעל היא מנהלת החשבונות של העוררת ושל החברה אחות, שנכחה בזמן הביקור].

17. מעיון בתמונות שסומנו על ידנו, כמס' 1 ו- מס' 2 [השטח הירוק והשטח הכחול] מאשר מר בארי כי הן נעשו באותה קומה והן מהוות את אתר צריכה 44571, [נשוא הערר], בשטח של 213 מ"ר, רק יש חלוקה פנימית בשטח.

18. כאמור במבוא לעיל, גם אם נקבל כעובדה שהשטח 'הירוק' משמש 'מעבדה', הרי שהנושא הנ"ל כלל לא עלה בהשגת ובערר, ולא נוכל להתייחס לאמור. יוער אגב כי בשילוט "מעבדת שרות" רשומה החברה אחות ט.ר. אלקטרו סטריאו בע"מ. כך בשטח מש/1 בשילוט נרשם "מחסן" ואותו כיתוב של החברה אחות ט.ר. הנ"ל.
19. אין חולק כי מקומת הקרקע –קומת המשרדים והנהלת החשבונות [השטח הכתום מש/3 [ כדברי החוקר: 'בשביל לעבור מקומת הקרקע לקומה 1 – צריך לעבור דרך חדר המדרגות".
20. כפי שעולה מדו"ח הביקורת של מר אריאל שרעבי מיום 2.5.2012, אף הוא חוקר מטעם המשיב, ניווכח שלמעשה אותן עובדות כפי שרשם בדו"ח הביקורת שלו מיום 2.5.2012 זהות לעדות מר בארי.
21. גם הוא מציין מדברי אותה גבי 'יעלי כי נמסר לו שהשיווק מתבצע מנכס 44499 [קומת הקרקע] וההפצה מתבצעת מנכס 44571 [קומת המרתף-נשוא הערר].
22. לא עלה בידי העוררת להוכיח בפנינו כי אמנם קומת המרתף 1 – משמש אותה כמחסן כמשמעותו בצו שכן לא הוכיחה כי משרדיה והנהלת החשבונות שלה, אינם יושבים בקומה מעל.
23. לדעתנו השימוש בשתי החברות כמחזיקות באתרי צריכה סמוכים, האחת מעל רעותה הוא טכני ולא מהותי ולא נוכל לאמץ את טיעוני העוררת שהיא עונה על ההגדרה 'מחסן' כמשמעותו בצו.
24. בקצרה נבחן את הפרמטרים הנדרשים על מנת שיחול עליה הסעיף הרלוונטי:
25. לעניין התנאי ראשון. על פי העובדות שהוכחו בפנינו, העוררת מייבאת ומאחסנת סחורה בקומה נשוא הערר. כפי שהעיד המצהיר מטעם העוררת: "יש שני עובדים קבועים שנמצאים כל היום במחסן ומביאים את המוצרים עד פתח הדלת ומפתח הדלת אוספים הנהגים את הסחורה. המערכת האוטומטית שלנו SAP מבצעת קריאת הברקודים וברגע שיש התאמה היא מפיקה תעודת משלוח. הנהג מקבל שתי תעודות משלוח, אחת ניתנת לחנות ואחת חוזרת למשרדי העורר... החשבונית מופקת ע"י הנהלת חשבונות תוך 14 יום מיום העסקה. הנהלת החשבונות יושבת קומה מעל למחסן". אין חולק כי קומת המחסן וקומת המשרד/הנהלת החשבונות נמצאים בקומות רצופות לעסק.

26. לעניין התנאי השני, גם אם נקבל כעובדה מוכחת שלמקום לא נכנסים לקוחות ועוברי אורח שונים שמבקשים לרכוש מהמוצרים המאוחסנים, אין די בקיום תנאי זה לבדו כדי לענות להגדרת המונח 'מחסן' שבצו.

27. לעניין התנאי השלישי, הוכח לנו שהמחסן משרת עסקה של העוררת המצוי בקומת הקרקע אפילו הוא רשום אצל המשיב כמוחזק ע"י ט.ר. מר בארי ציין בדו"ח הביקור מיום 28.8.2012 בה רשם את טענת יעל מנהלת החשבונות: "לטענת יעל מנהלת החשבונות יש קשר ישיר בין השטח הנ"ל לבין המשרדים ואולם התצוגה ("כתום" בשרטוט) ההזמנות מתבצעות בשטח הכתום בשרטוט והלקוח מקבל את המוצר משטח האחסנה המסומן בשרטוט בכתול.) לו רצתה העוררת לטעון כנגד הרישומים מפי החוקר אמורה הייתה להביא בפנינו תצהיר מטעם אותה 'יעל' כדי לשכנענו שדבריה לא הובנו כהלכה והרשום בדו"ח שגוי. אין אנו מקבלים את דברי ב"כ העוררת בסיכומיה שדברי החוקר נרשמו באופן שאין לו כל ידיעה אישית בנושא. על העוררת היה להמציא עדות מטעמה שיש בו כדי לסתור את דברי הדו"ח ולא להסתפק בהבאת עדות המנהל מר גיל לייזר בלבד.

28. לעניין התנאי הרביעי, לדעתנו הוכח כי הנכס משמש את העוררת להפצה והשיווק מבוצע בקומת הקרקע. אין מחלוקת עובדתית שהפצת הסחורה, כך מאשר מנהל העוררת: "70% מהמוצרים מופצים ע"י חברות שליחויות...אנחנו מזמינים שליחויות כל יום בשעה 16:00 ומוציאים אום לשילוח...מעמיסים את המוצרים מפתח הנכס ואוספים את ההזמנות". אין די בקיומו של תנאי זה כדי להכיר בנכס כ'מחסן' לפי הפרמטרים המצטברים שבצו.

29. אין אנו עוסקים בפירוש 'רגיל' של המונח 'מחסן', הפירוש שלנו צמוד לנוסח צו הארנונה.

30. נציין כי הפניית ב"כ העוררת לפרשת 'ביתן ספארק' [עמ"ן 196/08] אינה תואמת את העובדות הקונקרטיות שבענייננו. ההבחנה שעשתה באת כח המשיב בסיכומיה בסעיפים 40-46 מקובלים עלינו.

31. בעמ"נ 10-07-50496-10 **חברת סבן ניסים מסחר בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו מיום 29 אפריל 2012 נקבע כך**: 'מחוקק המשנה בעיר תל-אביב ביקש לייחד את התעריף המיוחד והזול רק לסוג מסוים מאוד של מחסנים – מחסנים "קלאסיים", שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, לעובדיו ו/או לקוחותיו ואשר בטבע הדברים מתאפיינים בשטח גדול מימדים. זו גם הסיבה לכך שהתעריף שנקבע ל"מחסנים" הינו תעריף מוזל'.

32. העוררת לא הצליחה לשכנע אותנו בראיות מבוססות כי קיים נתק מהותי ברור בין העוררת לבין החברה 'אחות' ט.ר. הרשומה כמחזיקה בקומת הקרקע שמעל נכס נשוא הערר. שוכנענו כי עיסוקן של השתיים שלוב במידה רבה ואין לקבל את הנתק המלאכותי שעליו מנסה העוררת לסמוך.

33. אנו מחליטים כי סווגו של הנכס כמחסן איננו אפשרי במקרה דנן, שכן הנכס איננו עומד בארבעת התנאים המצטברים הדרושים והקבועים בצו הארנונה לצורך הסיווג כ"מחסן".

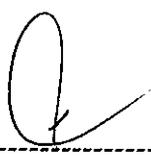
### סוף דבר

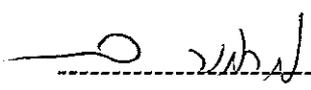
הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

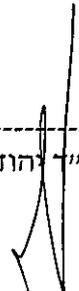
ניתן היום, באפריל 2014, בהעדר הצדדים.

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

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
חברה: רו"ח רונית מרמור

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית : ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: רו"ח רונית מרמור

חברה: עו"ד שירלי קדם

### העוררת: מירה מיילור

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' הדואר 10 ת"א, ומסווג בסיווג "סטודיו לציור ופיסול".
2. העוררת טוענת כי חלה טעות בשטח הנכס וכי שטחו הוא 86 מ"ר ולא 90 מ"ר כפי שהוא מחוייב.
3. המשיב טען כי הערר הוגש באיחור ולכן יש לדחותו על הסף. לעצם העניין טען המשיב כי עפ"י מדידות שנערכו מטעמו, שטח הנכס הוא 90 מ"ר.
4. הפער בין הצדדים נובע מנתוני הצדדים על אורך הקיר העליון בקומת הקרקע. בעוד שלטענת המשיב אורכו של הקיר הוא 4.5 מ', לטענת העוררת אורכו 3.97 מ'. מאחר שהמכפלה של אורך קיר זה ברוחב הקומה, מהווה חלק משטח הנכס, הרי ככל שהוא קצר יותר, יתקבל שטח קטן יותר.
5. בעת הדיון המקדמי שהתקיים בפנינו נערך עיון בתשריט שערך חוקר השומה של המשיב בעת הביקורת שערך בנכס. מעיון בתשריט עולה שככל הנראה נפלה טעות בחישוב אורך הקיר שבמחלוקת, מאחר שמלוא אורך הקיר התחתון בקומת הקרקע הוא 7.45 מ' וממנו יש להפחית מגרעת באורך 3.48 מ', על מנת לקבל את אורכו של הקיר העליון בקומה זו. הפחתת נתונים אלה האחד מהשני מצביעה על כך שאורך הקיר שבמחלוקת הוא 3.97 מ' כטענת העוררת. נתון זה, גם מוצא תימוכין בתשריט שצרפה העוררת לכתב הערר.

6. בעקבות כך נדרשה ב"כ המשיב לערוך בירור עם חוקר השומה שקיים את הביקורת בנכס. מהודעת ב"כ המשיב מיום 3.3.14 עולה כי הברור שנערך לא הביא לתוצאה חד משמעית והמשיב ביקש לערוך בנכס ביקורת נוספת או לחילופין לקבוע את התיק לשמיעת הוכחות.

7. העוררת לא הסכימה לתאם מועד לעריכת ביקורת ומדידה נוספת בנכס, תוך שהיא טוענת שכבר הקדישה לצורך כך זמן ומשאבים, לאחר שנערכו בנכס מספר ביקורות, היא נפגשה עם אנשי מקצוע והופיעה לדיון בועדה. לטענתה, היא עסוקה בתקופה זו ביותר ואינה יכולה להקדיש זמן נוסף לנושא ה-4 מ"ר. העוררת ביקשה ליתן החלטה עפ"י החומר המצוי בתיק הערר.

#### דיון ומסקנות

8. הערר לא הוגש במסגרת המועדים הקבועים בחוק להגשתו, ומטעם זה יש לדחותו על הסף. עפ"י סעיף 6 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976, הרואה עצמו מקופח מתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי לערור עליה לפני ועדת הערר תוך 30 יום מיום שנמסרה לו תשובת מנהל הארנונה. בענייננו, השגת העוררת נדחתה ביום 22.7.13 והערר הוגש רק ב-8.10.13. הלכה העוברת כחוט השני בכל פסקי הדין וההחלטות היא, שלאחר שחלף המועד להגשת הערר לא ניתן עוד לערור על החלטת מנהל הארנונה, לכן דין הערר להידחות על הסף כבר בגלל האיחור בהגשתו.

9. בנוסף על כך העוררת לא נענתה לבקשת המשיב לערוך ביקורת נוספת בנכס, וגם לא קיימה את החלטתנו מיום 5.3.14, לאפשר למשיב, לערוך ביקורת נוספת כאמור, תוך תיאום מוקדם עם העוררת. העוררת גם לא הסכימה להצעת המשיב לקבוע את הערר לשמיעת הוכחות, וביקשה כי תינתן על ידינו החלטה עפ"י החומר המצוי בתיק הערר. התנהלות זו של העוררת פועלת לרעתה והיא דומה להימנעות צד מלהביא ראיות. הלכה היא כי הימנעות צד מלהביא ראיה מצויה ורלבנטית תוביל את בית המשפט למסקנה שאילו הובאה אותה ראיה היא הייתה פועלת לרעת אותו צד שנמנע מהגשתה. (ראה בין היתר: ע.א 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ. טלקאר חברה בע"מ. ע.א. 27/91 קבלו נ. שמעון עבודות מתכת בע"מ ואח'. ע.א. 9656/05 שוורץ נ. רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ). להתנהגות העוררת שלא איפשרה למשיב לערוך ביקורת נוספת, משמעות ראייתית הפועלת לרעת העוררת.

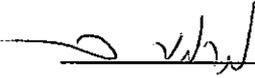
10. בנסיבות אלה על אף שמתשריטי העוררת והמשיב עולה לכאורה שלגופו של עניין יש להעתר לבקשת העוררת, אין מנוס אלא לדחות את הערר על הסף, וכך אנו מורים. עם זאת, ככל שהעוררת תגיש בעתיד השגה חדשה עפ"י המועדים הקבועים בחוק ותאפשר למשיב לערוך ביקורת נוספת בנכס שבמסגרתה יוברר כי שטח הנכס הוא 86 מ"ר בלבד, תהיה העוררת זכאית לחיוב הנכס בארנונה עפ"י השטח הקטן יותר, וזאת ממועד עריכת אותה ביקורת.

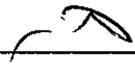
אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 29.4.2014.

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

  
חברה: עו"ד עיילי קדם

  
חברה: רו"ח רונית מרמור

  
יו"ר: עו"ד אורה קניון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר: יחזקאל גפני

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' המזרחי 26 ת"א, ושטחו 218 מ"ר. המחלוקת בין הצדדים נסבה על סיווגו של הנכס. העורר טוען שיש לסווגו בסיווג "מחסנים", ואילו המשיב טוען שיש לסווגו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
2. לטענת העורר הוא עוסק ביבוא בדים, והנכס משמש כמחסן לאחסון הבדים. בעבר הוא אף סווג בסיווג "מחסנים" במשך 15 שנה. לא חל שינוי עובדתי בנכס או בשימוש בו, והעירייה לא הצביעה על שינוי בדין או בנסיבות המצדיק את שינוי הסיווג. מכירת הבדים היא סיטונאית, לקוחות לא מבקרים בנכס ואין בו תצוגה. בהתאם להזמנה של כל לקוח, הסחורה נשלחת אליו מהמחסן ע"י סבלים שאינם עובדים שלו. הנכס לא נמצא בקומה רצופה לעסק והפעילות המועטת המבוצעת בו מלבד אחסנה, היא לניהול המחסן. ההזמנות מתקבלות ע"י שני בניו שמסתובבים בין הלקוחות.
3. המשיב טוען כי הנכס משמש כעסק של יבואן בדים וממנו הוא מנהל את פעילותו העיסוקית ואינו משמש לאחסנה בלבד. לעורר אין נכס נוסף המשרת את עסקו ועל כן סיווגו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" נעשה כדן. צו הארנונה קובע תנאים מצטברים לסיווג מחסנים, ומתייחס למצב קלסי של מחסן שנועד לאחסנה ממושכת, ולא לנכס נגיש בתדירות גבוהה לבעל העסק ועובדיו. מוסיף המשיב כי כל שנת מס עומדת בפני עצמה, וסיווגו הקודם של הנכס אינו מבטיח את המשך סיווג הנכס באותו סיווג, למשך כל תקופת החזקה.

## דיון ומסקנות

4. תקנה 1 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) תשס"ז 2007 מגדירה "סיווג נכס" כ"קביעת סוג הנכס בהתאם לשימוש בו."

ואילו סעיף 3.3.2 לצו הארנונה של עיריית ת"א יפו קובע תעריף מיוחד למחסנים, ולפיו: "מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד, ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשיווק והפצה, יחוייבו עפ"י התעריפים המפורטים להלן..."

מצו הארנונה עולה כי על מנת שהנכס יסווג בסיווג "מחסנים" עליו למלא אחר 4 תנאים מצטברים:

- (1) הנכס משמש לאחסנה בלבד.
- (2) לקוחות אינם מבקרים בנכס.
- (3) הנכס לא נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה רצופה לו.
- (4) הנכס אינו משמש לשיווק והפצה.

5. אין ספק כי הנכס משמש לאחסנה. אולם, העורר טוען שהנכס משמש אך ורק לאחסנת בדים המיובאים על ידו מחו"ל ונמכרים ללקוחות סיטונאים. לטענתו ההזמנות מתקבלות ע"י בניו בחנויות המזמינות עצמן, ולא בנכס.

לעומתו טוען המשיב כי הנכס אינו משמש לאחסנה בלבד אלא משמש לעסקו של העורר. אין לעורר נכס נוסף המשמש כעסקו ובנכס מתקיימת פעילות עיסוקית של קליטה והפצת משלוחים אל האנשים שביצעו את ההזמנות. לכן לטעת המשיב הנכס אינו משמש לאחסנה בלבד.

דהיינו המחלוקת בין הצדדים נסבה בין היתר על השאלה האם הנכס משמש לאחסנה או שהוא משמש לעסקו של העורר. עדויות הצדדים בעניין זה סותרות. העורר העיד:

"הקונים לא באים אליי. שני הבנים שלי מסתובבים ומקבלים הזמנות, הם מזמינים סבל ושולחים את הסחורה או לחנויות או לשכם לגזירה....

הסבלים הם לא עובדים שלי. הם נמצאים בסביבה ואני קורא להם כשאני צריך אותם....

הבנים שלי מסתובבים בשוק או בקניונים והם מקבלים את ההזמנות".

החוקר מטעם המשיב ציין בדו"ח הביקורת שלו:

"גפני יתזקאל (העורר א.ק.) מוסר כי הבנים מסתובבים בשטח כסוכני מכירות, ולקוח שרוצה סחורה מזמין מהמקום ונשלח אליו לכתובת".

בחקירה נגדית העיד החוקר לעניין זה:

"הוא אמר לי שהם משווקים מהמקום וכתבתי את זה".

עדוּתוֹ של החוקר לא הסתמכה על מראה עיניים אלא על מה שנאמר לו ע"י העורך. אמירה זו של העורך סותרת את עדוּתוֹ של העורך בחקירה נגדית בה העיד כאמור, שההזמנות מתקבלות ע"י שני בניו אצל הלוקחות. העורך לא נשאל בחקירה נגדית על סתירה זו. בנסיבות אלה אנו מקבלים את גרסת העורך כפי שהעיד בפנינו. גרסה זו של העורך גם מוצאת תימוכין בהמשך עדוּתוֹ של החוקר: "לגבי אקט המכירה נאמר לי שהבנים מסתובבים בשטח... אני לא יכול לדעת אם המכירה מבוצעת מהמחסן או לא. אין תצוגה במקום, אין קופה רושמת במקום".

6. העובדה שבנכס נמצאו שולחן עם מחשב ומחשבון, אינה סותרת כשלעצמה את סיווגו של הנכס כ"מחסן" לצרכי ארנונה. בעמ"נ (ת"א יפו) 11006-06-10 חי סחר יצור ויבוא בע"מ נ. עיריית ת"א קבע ביהמ"ש:

"אין מחלוקת כי בנכס, לצד אחסנת גלילי הבדים, מבוצעות פעולות של הכנת הזמנות הבדים לקראת אספקתם ללקוח ואולם, נראה כי פעולות אלה כרוכות ונדרשות להפצת הבדים המאוחסנים, כפי שנקבע במקום אחר: "עולה תהיה ותמיהה הכיצד ניתן לספק מוצר הנמצא באחסנה ללא פעולה של הכנת ההזמנה? נראה, כי הוצאת מוצר ממחסן לצורך אספקתו, כרוכה באיתורו של המוצר במחסן, ליקוטו והכנתו כנדרש על פי ההזמנה. לא ניתן להעלות על הדעת דרך אחרת לאספקת טובין מאוחסן במחסן... הפעולות הנ"ל הן פעולות נלוות לפעולת האחסנה, ומהוות חלק מפעולה זו. זאת להבדיל מפעולות אחרות של מכירה ושיווק, שאין חולק שאינן בגדר אחסנה" (השופט רוזן בעמ"נ 196/08 ביתן ספארק סחר 1980 נ' עיריית תל אביב-יפו, (4.8.2008) פסקה 11... מכאן שנראה כי המערערת עומדת בתנאי זה לצו בהתאם לפרשנות המתחייבת בימנו. אין אחסנה ללא מגע יד אדם ואין גם יכולת להוציא את הסחורה המאוחסנת ללא יד אדם".

מאמור לעיל שוכנענו שהעורך עומד בדרישות התנאי הראשון של צו הארנונה.

7. אין מחלוקת בין הצדדים על כי לקוחות אינם מבקרים בנכס. בתצהירו של העד מטעם המשיב נאמר: "אין תצוגה במקום, אין ויטרינה אין קופה רושמת... מדובר בנכס סגור מכל הצדדים בקירות בטון עם כניסה של דלת". לפיכך הנכס עומד בתנאי השני של הצו.

8. לא שוכנענו שהנכס משמש את העורך לפעילות עיסוקית של יבואו בדים. עסקו של העורך אינו נמצא בנכס ולכן הנכס משמש לאיחסון הסחורה לא נמצא בקומת העסק או בקומה רצופה לו.

9. בעמ"נ (ת"א) 196/08 ביתן ספארק סחר 1980 נ. עיריית ת"א יפו, שהוזכר לעיל קבע ביהמ"ש כי רק מקום בו מתקיימים בנכס שיווק והפצה גם יחד, או אז לא עומד הנכס בתנאי הרביעי להכרה בו כמחסן.

ביהמ"ש קבע: "הפרשנות הראויה שיש ליתן לתנאי לפיו הנכס אינו משמש ל"שיווק והפצה" הינו כי נדרש שיתקיימו הן פעולת שיווק והן פעילות הפצה, ולא די בפעולות הכרוכות בעצם האחסנה שיש בהן לסייע להפצה, שהינה לגישתי פעולה נלוות להוצאת טובין מאחסנתם... ויודגש, פרשנות זו מגשימה את תכלית החקיקה לפיה מחסן לא ישמש בין היתר, מקום ממכר ושיווק למוצרים המאוחסנים בו".

על הלכה זו חזר ביהמ"ש בפסה"ד בעניין חי סחר ייצור ויבוא בע"מ שהוזכר לעיל, בקובעו:

"נראה כי הפרשנות הראויה לתנאי זה היא התקיימות שתי הפעולות גם יחד – שיווק והפצה מהנכס, על מנת לשלול ממנו הגדרתו כמחסן".

10. בענייננו הסתורה מוצאת מהמחסן ומסופקת ללקוחות, עסקינן בהפצת הבדים. כפי שצוטט לעיל מפס"ד חי סחר ייצור ויבוא בע"מ, הפעילות הזו היא פעילות טבעית הנלוות לפעולת האחסנה ומהווה חלק ממנה. בנכס לא מבוצעת פעילות של מכירה ושיווק. פעילות השיווק נעשית ע"י בניו של העורר אצל הלקוחות עצמן. בהעדר פעילות של שיווק מתוך הנכס מתקיימת הדרישה הרביעית של צו הארנונה, שכן כאמור תשלל מהנכס הגדרתו כמחסן רק כאשר מתקיימים בו שיווק והפצה גם יחד. דהיינו כאשר אחת משתי הפעולות שיווק או הפצה אינן מתקיימות בנכס, או אז הוא עומד בדרישת התנאי הרביעי של צו הארנונה לשם סיווגו כמחסן.
11. מכל האמור לעיל אנו מגיעים למסקנה כי נוכח השימוש שנעשה בנכס נשוא הערר יש לסווגו בסיווג "מחסנים".
12. טענה נוספת שהועלתה ע"י העורר היא כי משנת 2000 עד לשנה נשוא הערר, דהיינו במשך תקופה של כ-13 שנים, סווג הנכס בסיווג "מחסנים". לטענתו, המשיב לא הצביע על שינוי בדין או שינוי בנסיבות המצדיקות את שינוי הסיווג של הנכס. לטענת המשיב הסמכות להטיל ארנונה או לשנותה, היא סמכות מתחדשת. כל שנת מס עומדת בפני עצמה וניתן לקבוע לכל אחת מהן קביעות שונות. אומנם כל שנת מס עומדת בפני עצמה, אולם הלכה היא כי טענה זו בלבד ללא כל נימוק נוסף המצביע על שינוי בנסיבות, בעובדות או בדין, אין בה כדי להצדיק את שינוי הסיווג. המשיב לא טען וממילא לא הציג תשתית ראייתית לכך שבשנה נשוא הערר חל שינוי בפעילות המבוצעת בנכס. כך גם לא נטען שחל שינוי משפטי שגרם לשינוי הסיווג של הנכס. לפיכך גם מטעם זה לא היה מקום לשינוי סיווגו של הנכס.

סוף דבר

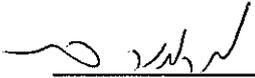
13. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר וקובעים כי יש לסווג את הנכס בסיווג "מחסנים".

אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 29.4.2014.

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) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

  
חברה: עו"ד שירלי קדם

  
חברה: רו"ח רונית מרמור

  
יו"ר: עו"ד אורה קניון

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: רו"ח רונית מרמור

חברה: עו"ד שירלי קדם

### העוררת: דרדקמן אופירה

נגד

### מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

#### החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' האגמון 7 בתל-אביב יפו, שטחו 225 מ"ר, והוא כולל קומת קרקע וקומת גלריה. התקופה נשוא הערר היא 1 בינואר 2012 עד 12 בספטמבר 2012. מ-13.9.12 עד 15.3.13 ניתן לנכס פטור בגין נכס ריק. עד 12.9.12 סווג הנכס בסיווג "תעשייה ומלאכה" וממועד תחילת הפטור, דהיינו מ-13.9.12, גם שונה סיווגו של הנכס לסיווג "מגורים", וזאת עפ"י יעודו המקורי.
2. העוררת מבקשת ליתן לה לתקופה נשוא הערר פטור מתשלום ארנונה עפ"י סעיף 330 לפק' העיריות, בשל היותו של הנכס לטענתה, נכס לא ראוי לשימוש. העוררת הוסיפה כי ריהוט או חפצים שנראו בנכס שייכים לפולש שפלש לדירתה דרך חור שפער בקיר. הפולש סולק מהנכס לאחר שנודע לה על פלישתו ותלונה הוגשה במשטרה.
3. המשיב טוען שהנכס אינו עונה על הקריטריונים הנדרשים בסעיף 330 לפקודה לנכס לא ראוי לשימוש, ואינו זכאי לקבלת הפטור המבוקש.
4. סעיף 330 לפק' העיריות קובע כדלהלן:  
"נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו. ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים. אין האמור גורע מתבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פירעונם לפני מסירת ההודעה".

5. בפסק הדין בעניין המגרש המוצלח (בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ. עיריית ת"א-יפו), נדון נכס שנעשה בו שימוש בעבר, אך הוא ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו. ביהמ"ש העליון נדרש להכריע בשאלה מתי יהיה המחזיק בנכס שניזוק "במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו", פטור מתשלום ארנונה עפ"י סעיף 330 לפק'. ביהמ"ש קבע כי המבחן הקובע הוא מבחן אוביקטיבי:

"די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש ואין יושבים בו". עוד נקבע כי אין לעשות לשם כך שימוש במבחן "הכדאיות הכלכלית", ואין להידרש לשאלה האם המחזיק בנכס יכול לשוב ולהשמישו בעלות סבירה. נקבע כי:

"העובדה שקיימת "כדאיות כלכלית" בשיפוצו אין בה די כדי למנוע פטור מארנונה. מבחן "הכדאיות הכלכלית" זר איפא לטעמי לדיני ארנונה ומנוגד לתכליתם. כל עוד הבניין אינו ראוי לשימוש אין להטיל על הנישום (שעמד גם ביתר התנאים) ארנונה רק מאחר שקיימת "כדאיות כלכלית" לשפץ את הבניין..."

העיקר הוא כאמור מצבו הנוכחי של הבניין ולא האם "כדאי" להביא לשינוי במצבו".

6. להוכחת טיעוניה הגישה העוררת חוות דעת מהנדס מטעמה. חוות דעתו של המהנדס מתבססת על ביקור שנערך בנכס ב- 12.9.12. המומחה חווה את דעתו כי מצבו הפיזי, התכנוני והבטיחותי של הנכס אינו מאפשר שימוש בו. המומחה מתאר את מצב הנכס כדלהלן:

"ברוב חלקי המבנה לא קיים ריצוף. הריצוף הקיים במבנה מצוי במצב ירוד ומוזנח עם כתמי רטיבות..."

קיימים קירות חלקיים מבלוקים מחופים וטיח צבע ללא פנלים. מצבם הפיזי ירוד, חלקם קרסו. קיימים סימני רטיבות וסדקים... במקום בו ניבנו קירות קיימת סגירה באמצעות פחים במסגור קונסטרוקצית ברזל או עץ.... לדעתנו יש צורך בחוות דעת של מהנדס לבדיקת עמידות התקרה והמשך תפקודה בצורה בטיחותית..."

בחלק גדול מהמבנה לא קיימת תשתית חשמל או אינסטלציה. התשתית נהרסה עם השנים. קיימים חוטי חשמל חשופים, מבצבצים מהקירות ומשתלשלים מהתקרה. תשתית מים פגועה וצנרת חשופה..."

לוחות החשמל חשופים הן ללחות והן למגע יד אדם, חוטי חשמל מתפוררים... ברוב המקרים חסרים הכלים הסניטריים היעודיים, בין היתר, כיורים ואסלות ויש לחדשם..."

7. לחוות דעתו של חוקר השומה מטעמו של המשיב, שביקר במקום ב- 27/6/12 צורפו תמונות, אולם חוות דעתו קצרה ביותר ונאמר בה:

"באחד מקירות החזית (חזית מערבית) שברו חור בקיר ובחור השכן מהאגמון 7 הכניס חפצים שולחן, 4 כסאות, ספות, טלוויזיה. במקום יש חשמל פרוביזורי (כבלים, מאריכים) למקום יש תקרה ונראה כי הנכס עומד על תילו."  
החוקר לא פרט את מצב התשתיות, הריצוף, התקרה, והקירות (מלבד הציון כי באחד הקירות נשברו חור שיצר פתח בין הנכס לדירת השכן.

8. המשיב טען כי ביקורו של המהנדס מטעמה של העוררת בנכס, נערך ב- 12.9.12 דהיינו לאחר תום התקופה נשוא הערר ולכן אין ללמוד מחוות דעתו לגבי התקופה נשוא הערר, שקדמה לביקור.

אנו סבורים כי אין ממש בטענה זו, כפי שיובהר להלן. בחקירה נגדית הוצגו למהנדס התמונות שצולמו ע"י חוקר השומה של המשיב ב- 27.10.12, והוא נשאל לדעתו לגביהן. העד השיב:

"חלק מהתמונות שאת הראית לי דומות לתמונות שאני התייחסתי אליהן בחוות הדעת שלי. למשל בעמוד 8 לחוות דעתי רואים את המסדרון שאינו מרוצף עם חוטי חשמל ואינסטלציה קרועים ומנותקים מהקירות ומונחים באופן חופשי ומהווים סכנה, רואים את הגג שהוא גג של סכנה ולא של בית מגורים. גג מפח או מאסבסט, שלא מקובל בבית מגורים. אנתנו רואים בעמוד 7 את הפריצה שהייתה בקיר".

עוד קודם לכן העיד המהנדס ביחס לתמונות שצולמו ע"י חוקר השומה:

"בתמונות שאת מראה לי גם בהן בעמוד 1 רואים ריהוט חלקי, אמנם הקירות לא מטוייחים, רואים את הבלוקים האפורים, רואים קרשים של עבודות בניין. בתמונות בהמשך בעמוד 2 רואים מדרגות רועות, רואים חורים בקירות, רואים חוטי חשמל ואינסטלציה קרועים ומנותקים מהקירות. בעמוד 3 כנ"ל רואים את הפרוזדור היציאה ללא ריצוף עם חוטי חשמל שמונחים באופן חופשי על הריצפה ללא ריצוף כמובן, רואים את הגלריה מלוחות עץ שהיא סכנת נפשות לפי דעתי (אני גם מהנדס ולא רק שמאי), רואים גג פח שלא מתאים למגורים, אולי הוא מתאים לסככת חניה וגם זאת בסימן שאלה. בעמוד 4 לצילומים אני רואה מערכת חשמל עם חוטים חופשיים, קרועים שמהווים סכנה להתחשמלות ורואים למטה בתמונה השנייה את הקירות הלא מטוייחים. בעיניי זה נראה כאילו שמישהו פלש לדירה ושם את הרהיטים שנראים בעמוד 1, זה לא נראה בית שגרים בו".

בהתאמה אישר חוקר השומה בחקירה נגדית כי התמונות שצולמו ע"י המהנדס "די זהות" לתמונות שהוא עצמו צילם.

עולה מכך שמצב הנכס לפחות במועד הביקורת של חוקר השומה מטעם המשיב, היה דומה ביותר למצבו בעת הביקור של המהנדס מטעם העוררת.

9. המשיב טוען כי עפ"י סעיף 330 לפקודה נדרש עוד להוכיח שאין יושבים בנכס. נוכח הרהיטים שנמצאו בנכס בזמן ביקורו של חוקר השומה, טוען המשיב כי הובהר שנעשה שימוש בנכס. משנעשה שימוש כלשהו בנכס, לא ניתן לטענתו לקבוע כי הנכס אינו ראוי לשימוש, והוא אינו עומד בתנאים הנקובים בסעיף 330 לפקודה. העוררת טוענת כי עצם המצאותן של גרוטאות בנכס או שימוש שנעשה בו ע"י פולש, אינו שולל את מתן הפטור. בעניין זה דעתנו כדעת העוררת. "אדם הגר בבניין שאינו ראוי לשימוש דומה לאדם הגר מתחת לגשר באין לו מקום מגורים אחר. האם גם אותו חסר בית הוא נישום בארנונה גם לאחר חדילת השימוש? "מתחת לגשר" הוא אינו מקום הראוי למגורי אדם" (ראה ארנונה עירונית, רוסטוביץ ואח' בעמוד 323). האמור לעיל יחול בוודאי מקום שפולש חדר לנכס שאינו ראוי לשימוש.

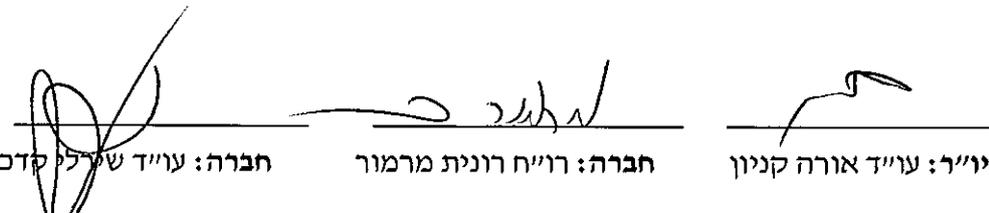
10. לאחר שגדר המחלוקת בין הצדדים נקבע בהחלטת ועדת ערר בראשות יו"ר עו"ד אהוד גרא, לפיה השאלה שבמחלוקת היא האם בתקופה נשוא הערר היה הנכס ראוי או לא ראוי לשימוש לפי המבחנים של סעיף 330 לפקודה, אין אנו נדרשים לטענות אחרות שהועלו ע"י הצדדים ובין היתר לשאלה האם היה מקום לחייב בארנונה את הפולש.

11. מכל המקובץ, אנו מקבלים את הערר וקובעים כי בתקופה נשוא הערר ניזוק הנכס במידה שאי אפשר היה לשבת בו והוא זכאי לכן לקבלת פטור מארנונה לתקופה זו, עפ"י סעיף 330 לפקודת העיריות.

אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 29.4.2014.

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 באתר האינטרנט של המשיב.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ל בניסן תשע"ד  
30.04.2014  
מספר ערר : 140009950 / 08:16  
מספר ועדה : 11000

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: חן יוסף

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

מחומר הראיות הנמצא לפנינו לא מצאנו תמיכה לטענת העורר לפיה הנכס אינו ראוי לשימוש. לזו היה העורר מציג בפנינו ראיות התומכות בכך שבשל הגשמים הכבדים נאלץ לדחות את מועד הכשרת הדירה ולערך בה עבודות שיפוץ נוספות באופן שמטיבן ניתן ללמוד כי הנכס לא היה ראוי לשימוש היינו שוקלים את עמדתו. כל שיש בפנינו, עפ"י בחירת העורר, הוא דו"ח המפקח מטעם המשיב שנעשה לאחר מועד ההצפות אך ממנו אין אנו יכולים ללמוד בדיעבד על מצב הנכס.

קנסות וזאת בסכום נצטרף 13,000 ש"ח  
ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 30.04.2014.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ור"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ערר מס': 140007709  
140008724

שליד עיריית תל אביב-יפו  
בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: רקפת לוי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

בפנינו ערר שהוגש על החלטת מנהל הארנונה לשנות את סיווג הנכס ולא להחיל עליו עוד את הסיווג הקבוע בצו הארנונה לסטודיו לציור ופיסול.

ענינו של ערר זה יוכרע על בסיס הוראות סעיף 3.3.18 לצו הארנונה הקובע כי :

**"בניין המשמש לסטודיו בלבד, של ציירים ופסלים, ואינו משמש לתצוגה מכירה או להוראות אמנות הציור או הפיסול וכיוצא באלה.."**

ביום 11.3.2013 התקיים דיון מקדמי בפני הרכב ועדת הערר בראשותה של עוה"ד שלומית ארליך. מפרטיכל הדיון עולה הצהרתה של העוררת המתייחסת לשימוש בנכס לציור ופיסול בלבד. בתום הדיון הודיעה ב"כ המשיב כי **"לאור הצהרות העוררת אבקש שהות על מנת לבחון אפשרות קבלת הערר"**.

עמדת המשיב לא השתנתה ולפיכך נקבע התיק לשמיעת ראיות.

העוררת הגישה תצהיר מטעמה. המשיב הגיש את דות הפקח מטעמו בדרך של תצהיר עדות ראשית.

ביום 11.3.2014 נתקיים דיון בפני הרכב ועדת הערר הנוכחי במסגרתו נשמעה עדותה של העוררת.

בפתח הדיון הוסכם כי ההחלטה בתיק זה תחול גם על שנת המס 2014.

בתום הדיון ולאחר ששמענו את העוררת נתנו החלטת ביניים .

נשוב ונצטט מההחלטה :

**"פעם נוספת מובא בפני ועדת הערר תיק שעניינו אבחנה הנדרשת ביחס לעיסוק בתחומי האומנות לאור נוסח צו הארנונה הנוקב רק במילים ציור ופיסול. מהדיונים הקודמים בתיק זה וממה ששמענו היום ניתן להתרשם כי העוררת אינה עוסקת עוד בהוראה או עיצוב במה לתפאורה, וכל שנותר הוא להכריע האם העיסוק הנוכחי (שנות 2012-2014) עונה על דרישות צו הארנונה ביחס לסיווג סטודיו לציור ולפסלים.**

**היינו מעדיפים שלא וועדת הערר היא שתכריע בשאלה הנוגעת לדיון בסוגיות כגון: מהי אמנות ומהי אמנות פלסטית, אך בשים לב לרעיון החברתי העומד מאחורי תעריף מוזל לציירים ולפסלים ולאור התרשמותנו מדברי העוררת היום נמליץ למשיב לשקול בחיוב את קבלת הערר בכפוף לקבלת הדוגמאות לעבודות העוררת כפי שהתחייבה להעביר לב"כ המשיב."**

בעקבות החלטתנו הגישה העוררת דוגמאות מעבודותיה ואילו ב"כ המשיב הגישה את הודעת המשיב ביום 1.4.2014 לפיה המשיב אינו משנה מעמדתו שכן: **"מבלי לפגוע בנישדון העוררת כפי שניתן לראות בעבודות שהוצגו על ידה, לא הצליחה העוררת להוכיח מהי בדיוק הפעילות הנעשית בנכס נשוא הערר. חשוב לשים לב להגדרת צו הארנונה, כי סטודיו של ציירים ופסלים יהיה סטודיו בלבד של ציירים ופסלים שאינו משמש לתצוגה, מכירה או הוראת אמנות הציור. טענת העוררת לקיומם של התנאים בנכס נשוא הערר, לא הוכחו על ידה."**

בהתאם להחלטתנו בסיום הדיון מיום 11.3.2014 נכריע בערר זה על סמך הראיות שהוגשו בתיק.

מהראיות שהובאו בפנינו למדנו כי בנכס יש שולחן עבודה ועליו חפצים שונים, צבעים, קנבס דפים ועוד. בנכס יש גם מכונות תפירה, ציורים שונים וכן במקום יש פינת ישיבה, ספרייה, מטבחון ושירותים. (ראה הביקורת מיום 20.6.2013).

התרשמנו מהתמונות שצורפו לדוח הפקח מטעם המשיב ואשר צולמו בנכס מהן עולה תמונה ברורה של סטודיו בו מציירים ועוסקים בעבודת אמנות.

עדות העוררת ביום 11.3.2014 הייתה מהימנה ולא נסתרה, היא שכנעה אותנו בעדותה כי היא עוסקת באמנות פלסטית, נעזרת בעבודתה בתפירה, בציור ובבדים.

העוררת העידה כי **"איני עוסקת יותר בעיצוב במה או תפאורה, לצערי אין לי יותר עבודה, עסקתי בכך בעבר והיום אני אמנית בלבד."**

**"אני היום חיה מחסכונות ומהעזרה של הוריי"**

עיינו בתמונות שהציגה העוררת לאחר הדיון ואשר יש בהן לטענתה בכדי לתאר את עבודתה.

מהתמונות עולה כי העוררת יצרה עבודות שהן בחלקן עבודת פיסול ובחלקן עבודת ציור.

מכל האמור לעיל, על סמך הראיות שנשמעו והוצגו בפנינו, הגענו למסקנה כי העוררת עוסקת בציור ובפיסול ולפיכך יש לקבל את הערר ולסווג את הנכס בהתאם לסעיף 3.3.18 לצו הארנונה.

בשולי החלטתנו נציין כי אין זו הפעם הראשונה שסוגיית התאמת אמנות הציור והפיסול המבוצעת בנכס להגדרתם בסעיף, מובאת בפני ועדת הערר.

הסוגיה הובאה אף לאחרונה לדיון בפני ועדת הפנים של הכנסת אשר דנה בהצעה לסדר היום של חברי כנסת אשר הציעו כי המחוקק יתערב ברמת החקיקה בנושא קביעת קריטריונים ואכיפת ארנונה בתחום האמנות. (ראה פרוטוקול ועדת הפנים והגנת הסביבה מיום 24.12.2013).

מעיון בפרוטוקול הדיון אשר בו השתתפו לא רק חברי כנסת כי אם גם נציגי השלטון המקומי ונציגי אמנים ניתן ללמוד על היקף ומהות הבעיה שנוצרה בשל הצורך לפרש את נוסח צו הארנונה שהותקן בעבר לעומת ההתפתחות שחלה עם השנים בתחומי האמנות. האם אומן הוא אכן רק מי שעושה שימוש בכך ציור או בתומרי פיסול שכן צו הארנונה נוקב במונח ציור ופיסול או שמא גם אומנות פלסטית העושה שימוש בתומרים נוספים או במיצגים לרבות שימוש במחשבים ואמצעים טכנולוגיים עדיין יחשבו ציור או פיסול.

אין חולק כי מטרת מתקין צו הארנונה הייתה חברתית וערכית וכיוונה להקלה בנטל המס המוניציפאלי המוטל על אמנים העוסקים באמנות בתחומי העיר תל אביב. כמו סעיפים אחרים בצו הארנונה המקלים עם העוסקים במלאכה, תעשייה או יצירת תוכנה כך גם בעניינם של ציירים פסלים, או שמא אמנים, התכוון מתקין הצו להקל עם הנישומים.

שמענו מפי העוררים במהלך הדיון בתיק זה כמו בתיק אחר באותו עניין כי חל שינוי בעמדת המשיב אשר הוביל לחיוב גורף של אמנים בתחומי העיר תל אביב בארנונה בסיווג יקר יותר מהסיווג של סטודיו לציור או פיסול.

המגמה הזו גם מתוארת מפיהם של המתדיינים בפני ועדת הפנים של הכנסת בדיון המתואר לעיל.

יחד עם זאת סברנו כי עלינו להתעלם מטענה זו ביחס לשינוי המדיניות ולבחון את הדברים לגופו של עניין ועל פי צו הארנונה, וכך החלטתנו לעיל.

משלא נתבקשנו לעשות כך, אין צו להוצאות.

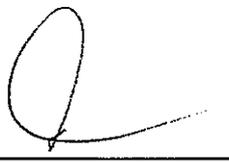
ניתן והודע, ביום 30.4.2014, בהיעדר הצדדים.

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

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



חבר: עו"ד טל גדי



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

תאריך : ל בניסן תשע"ד  
30.04.2014  
מספר ערר : 140010071 / 13:01  
מספר ועדה: 11000

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: אוראון - י.ג. בע"מ, קרספי ניב, קרספי ויטלי**

**- נ ג ד -**

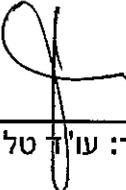
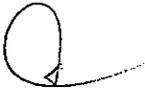
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

### החלטה

לבקשת העורר הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 30.04.2014.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי