

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יב בתמוז תשע"ד  
10.07.2014  
מספר ערר : 140009986 / 12:51  
מספר ועדה : 11020

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: יהודה שלמה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

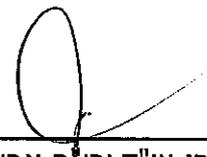
**החלטה**

אנו נותנים תוקף להסכמה שהושגה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.07.2014.

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

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : טז בתמוז תשע"ד  
14.07.2014  
מספר ערר : 140010279 / 10:25  
מספר ועדה: 11030

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: ניר רוני

- נ ג ד -

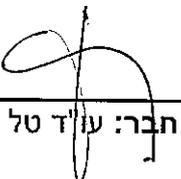
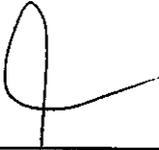
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

אנו נותנים תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.07.2014.

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 שם הקלדנית: ענת לוי	 חבר: עו"ד ור"ח לוי אבשלום	 יו"ר: עו"ד צדוק אלון
--	--	---

תאריך : טז בתמוז תשע"ד  
14.07.2014  
מספר ערר : 140010321 / 12:39  
מספר ועדה : 11030

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: דונסקי אדריכלים ומעצבים בע"מ

- נ ג ד -

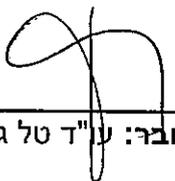
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

לאור האמור לעיל יימחק הערר, אך נשמרת זכותו של העורר להגיש השגה ובעקבותיה ערר במידה ויפנה למשיב בבקשה לשנות את הסיווג לתקופה שמיום 20/12/13 ועד ליום 6/2/14.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.07.2014.

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.

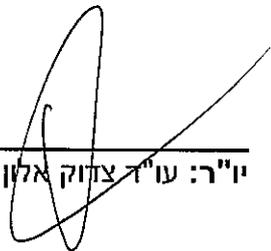


חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד צדוק אלון

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טז בתמוז תשע"ד  
14.07.2014  
מספר ערר : 13:17 / 140009549  
מספר ועדה: 11030

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: סקטש הירוס בע"מ

- נ ג ד -

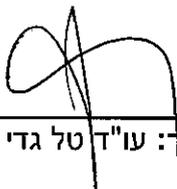
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

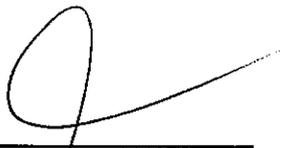
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 14.07.2014.

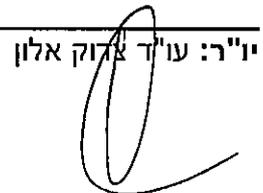
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,  
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום  
מיום מסירת ההחלטה.  
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת  
ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו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



חבר: עו"ד טל גדי



חבר: עו"ד זרו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

עררים מס' 140007015

שליד עיריית תל אביב-יפו

140008994

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

**העוררת: בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

### החלטה

בפנינו עררים לשנות המס 2012-2013 אשר נדונו בתחילת דרכם בפני הרכב ועדת הערר בראשותו של עוה"ד אהוד גרא ולאחר שנשמעו הראיות בפני ההרכב הנוכחי תינתן על ידינו החלטה סופית בעררים.

בטרם נדון בסוגיות שבמחלוקת נביא תיאור עובדתי קצר של השתלשלות הדיונים בתיק זה:

העוררת הגישה ביום 21.6.2012 ערר בגין חיובי ארנונה בנכס שבבעלותה ברחוב מקווה ישראל 7 וביקשה מוועדת הערר להורות כדלקמן:

- הפחתת שטח בהיקף של 237 מ"ר מסך החיובים ( בטענה שהוא מוחזק על ידי חברת דואר ישראל)
  - הפחתת שטח של 345 מ"ר מחיוב שטח החניון לאור אחזקה משותפת בחניון עם חברת דואר ישראל
  - שינוי סיווג השטח המוחיב בסיווג משרדים (4814 מ"ר) ל"תעשייה ומלאכה".
- בכתב התשובה הפנה המשיב לתשובת מנהל הארנונה להשגה ודחה את העתירה להפחתת שטחים מחיובים בטענה שהעוררת לא הוכיחה כי היא אינה המחזיקה הבלעדית בנכס. ביתס להפחתת שטחי החניון בשל אחזקה משותפת לכאורה של העוררת עם חברת דואר ישראל, טען המשיב כי לא הוצגו לו חוזי שכירות המעידים על חלוקת שטחי החניון בין העוררת לבין חברת דואר ישראל. ביחס לטענת הסיווג טען המשיב כי הבקשה עומדת בסתירה להוראות הסכם פשרה מיום 17.12.2007 לפיו נקבע כי רק 15% משטח הנכס יסווג בתעריף של מלאכה ותעשייה.

ביום 11.12.2012 התקיים דיון מקדמי ראשון בפני הרכב ועדת הערר בראשותו של עוה"ד אהוד גרא ולאחר בירור ראשוני של טענות הצדדים הורתה ועדת הערר לזמן להמשך הדיונים בתיק את חברת דואר ישראל בתור צד שלישי אשר עלול להיפגע מהחלטתה של ועדת הערר.

כמו כן הורתה ועדת הערר למשיב לקיים מדידה של השטחים ולבחון את הסיווגים שבמחלוקת ואף אפשר לעוררת להמציא למשיב כל מסמך או ראיה ביחס לבעלויות בנכס על מנת שתובהר המחלוקת.

ביום 5.2.2013 הגיש המשיב דו"ח ביקורת שנערכה בנכס, לביקורת צורפה מדידות ותמונות.

בדיון המקדמי הבא הודיעו באי כוח העוררת כי הם מייצגים גם את הצד השלישי (חברת דואר ישראל) וביקשו בשם העוררת והצד השלישי לבדוק את המדידות שהועברו אליהם על ידי ב"כ המשיב.

במעמד אותו הדיון הרחיב ב"כ העוררת את טענתו בעניין החניון המשותף וטען :

**"לגבי החניון נטען שהוא חניון משותף של רשות הדואר ושל בזק ויש להפחית את השטחים המשותפים. מבדיקה שבצענו מסתבר שרשות הדואר מחויבת גם לגבי אותו חניון ולכן יש חיוב בכפל"**

ב"כ המשיב הודיעה באותו מעמד כי תעביר לבדיקה את הטענה בדבר כפל חיובים ואף שבה והודיעה כי היא עומדת על טענותיו המקדמיות של המשיב ביחס לסטייה מהסכם הפשרה שנחתם בין הצדדים ואשר תוקפו עד סוף שנת המס 2012.

בדיון המקדמי הבא (15.7.2013) בפני ההרכב הנוכחי הודיעו ב"כ העוררת והצד השלישי כי יגישו תשריט למשיב בו תופיע חלוקת הנכס בין רשות הדואר לעוררת ואילו ביחס למחלוקת בדבר הסיווג מבקשים הצדדים להביא ראיות.

ב"כ המשיב הודיעה כי לאחר קבלת התשריט יגבש המשיב עמדתו האם ניתן לקבל את החלוקה ואילו בתצהיר מטעם המשיב תינתן התייחסות גם לטענה המקדמית.

ביום 15.9.2013 הגישה העוררת **"בהסכמת חברת דואר ישראל"** את מפת החלוקה והשטחים המשותפים בנכס והתייחסה בהודעתה לחיובים בגין חלק מהשטחים.

ביום 10.12.2013 הוגשה תשובת המשיב להודעת העוררת :

- המשיב דחה את החלוקה שהוצגה על ידי העוררת בין רשות הדואר לבין העוררת מאחר והעוררת לא המציאה למשיב הסכמי שכירות.
  - ביחס לסעיף 7 להודעת העוררת קיבל המשיב את טענת העוררת ולאור בקשת העוררת והצד השלישי העביר המשיב את השטחים המפורטים בסעיפים 9-10 להודעת העוררת לחיוב על שם חברת הדואר.
  - את טענת העוררת ביחס לחיוב שטח "מנהרה" כאמור בסעיף 11 להודעת העוררת דחה המשיב ואילו את טענת העוררת ביחס לחיוב שטחים נוספים בגג המבנה דחה המשיב בטענה כי העוררת לא העלתה טענות ביחס לחיוב זה בהשגה או בכתב הערר.
- ביום 9.12.2013 הגישו הצדדים בקשה מוסכמת לאיחוד העררים לשנות המס 2012 ו- 2013 והחלטה ניתנה כמבוקש.

ביום 24.2.2014 נתקיים דיון ההוכחות בפנינו ובדיון זה נשמעו עדי הצדדים.

בסיום הדיון ולאחר ששמענו במהלך הדיון על הסכם לכאורה שקיים בין מנהל הארנונה לבין העוררת ביחס למנהרות ברחבי העיר תל אביב הורינו לב"כ העוררת להמציא לב"כ המשיב את כל האסמכתאות שבידו בעניין הסכם זה וביקשנו מב"כ המשיב לערוך **"בדיקה חוזרת במטרה לוודא האם המנהרה הנזכרת בעיר זה כבר מחויבת בחשבון ארנונה אחר"**.

כמו כן המלצנו לב"כ העוררת לצרף לכתב הסיכומים שיוגש מטעמו טבלה בה יתואר כל נכס בצירוף המידות שבמחלוקת ככל שקיימת מחלוקת וכן שיוך הנכס לפי עמדת העוררת בחלוקה בינה לבין רשות הדואר. הוספנו וקבענו כי **"טבלה שכזאת תקל גם על המשיב להתייחס בסיכומיו לטענות העוררת ואולי אף תביא לצמצום המחלוקות עוד בטרם תינתן החלטתנו"**.

בעקבות החלטתנו הודיע בסיכומיו ב"כ המשיב כי נבדקה הטענה ביחס לחיוב העוררת בגין מנהרת התקשורת וכי שטח המנהרה אכן מחויב בחשבון אחר, ברחוב לינקולן 20 בתל אביב, אך יקש להבהיר כי ממילא לא תויבה מנהרת התקשורת בחשבון הנכס נשוא הערר. **"למען הסדר**

**הטוב יובהר כי המשיב מסכים לטענת העוררת כי אין לחייב את העוררת בגין שטח זה במסגרת החשבון נשוא הערר."**

ב"כ העוררת לא קיבל המלצתנו לצרף לכתב הסיכומים מטעמו טבלה בה יתואר כל נכס בצירוף המידות שבמחלוקת ושיוכו על פי עמדת העוררת בינה לבין הצד השלישי וטעמיו ככל הנראה עימו.

לאחר שהושלמה סקירת השתלשלות המהלכים בתיק זה נדון ונכריע תחילה בטענותיו המקדמיות של המשיב:

בסיכומי המשיב מעלה הוא לראשונה טענה בדבר דחייה על הסף של הערר בשל איחור בהגשת שני העררים. (סעיפים 3-4 לסיכומי המשיב).

טענה זו לא עלתה בתשובת מנהל הארנונה להשגה או בכתבי התשובה לערר. גם כאשר העלתה ב"כ המשיב לראשונה (בעת הדיון המקדמי השני) את טענותיה המקדמיות היא לא התייחסה לעניין האיחור בהגשת הערר כי אם לעניין טענות כנגד תוקפו של הסכם הפשרה שנחתם בעבר בין הצדדים.

לאור האמור לעיל גם לא עומדת בפני ועדת הערר תשובת העוררת לטענות המקדמיות בעניין איחור בהגשת הערר.

**בהתחשב באמור לעיל הננו דוחים את הטענה המקדמית בדבר איחור בהגשת הערר.**

המשיב מעלה טענה בדבר הרחבת חזית פסולה (סעיפים 8-13 לסיכומי המשיב).

המשיב טוען כי טענות העוררת ביחס לשטח הנכון לחיוב החניון או לחלוקת ההחזקה בינה לבין הצד השלישי לא עלו בערר לשנת המס 2013 על אף שבעת הגשת הערר כבר היו בידי העוררת נתוני המדידות שהועברו לעוררת (לאחר הגשת הערר לשנת המס 2012)

הצדק עם המשיב: הערר שהוגש לשנת המס 2013 מהווה העתק כמעט אחד לאחד של הערר לשנת המס 2012, אין בו זכר לבירור העובדות שהצדדים ערכו במסגרת הדיון בערר לשנת המס 2012 ואין בו התייחסות לטענות שהעוררת בעצמה העלתה במהלך הדיונים בפני ועדת הערר עוד בטרם הוגש הערר לשנת המס 2013 אלא שלאור הסכמת המשיב לאחד העררים ולאור הדיון ה"מתגלגל" בין הצדדים כפי שפירטנו במסגרת סקירת השתלשלות העניינים דלעיל, לא יהיה זה נכון לדעתנו לדחות על הסף את טענותיה של העוררת בעילה של הרחבת חזית פסולה ואנו עושים עימה חסד בנקודה זו.

יחד עם זאת, בעת הדיון בטענות העוררת לגופן יובאו בין שאר השיקולים להכרעה, התייחסות העוררת בעצמה לטענותיה, בין השאר במסגרת ניסוח טענותיה בכלליות וללא פירוט בכתב הערר לשנת המס 2013.

המשיב מעלה טענה מקדמית נוספת הנוגעת לחוסר סמכותה של ועדת הערר לדון בטענת העורר לשינוי הסיווג של הנכס וזאת לאור הסכם פשרה שנחתם בין המשיב לעוררת בשנת 2007 וקיבל תוקף של החלטה.

עיינו בהסכם הפשרה. בסעיף 4 להסכם נקבע כי תוקפו של ההסכם הינו "עד וכולל שנת הכספים 2012".

סעיפים 5-6 להסכם הותירו בידי המשיב ובידי העוררת את האפשרות לעתור לשינוי הוראות ההסכם.

ככל שהזכות הזו נוגעת לעוררת נקבע כי: **"במידה ויתווסף שטח ו/או יחולו שינויים בשימושים ו/או שינוי עובדתי אחר בבסיס דלעיל שבהחזקת בזק... לבזק שמורה הזכות לפעול לפי כל דין לגבי השינוי שנערך או לגבי הסירוב לבצע את השינוי"...**

קיים ספק קל האם בזק פעלה בהתאם להוראות סעיף 6 ביחס לדרך בו היה עליה לפנות למשיב ולהודיע לו על השינוי, אולם הצדדים לא התמקדו בנקודה זו אלא בשאלת חוסר סמכותנו לדון בטענת הסיווג.

לאור הוראות סעיפים 5-6 להסכם הפשרה עולה בבירור כי בסמכותה של ועדת ערר ("לפי כל דין") לדון בטענה כי חל שינוי בסיווג הנכס. הדברים נכונים לגבי שנת המס 2012, לגביה מוטל על העוררת הנטל להוכיח כי חל שינוי בשימוש לעומת המצב ערב חתימת הסכם הפשרה. ביחס לשנת המס 2013 מדובר בטענת סיווג כשלעצמה ולגביה אף לא נטענה טענת חוסר סמכות.

לאור האמור לעיל מצאנו כי בסמכותנו לדון בטענת העוררת בעניין סיווג הנכס.

#### המחלוקת בעניין חיוב העוררת בשטחים בחניון :

העוררת טוענת כי היא מחויבת בשטח של 405 מ"ר בסיווג של "חניון מקורה שאינו בתשלום" המהווה את כלל שטח החניון מבלי שהעירייה ביצעה חלוקת חזקה בין בזק לבין חברת הדואר ומבלי שהופחתו השטחים המשותפים והמעברים בחניון.

הנה כי כן עלינו להכריע בשתי שאלות :

האם יש להפחית מחלקה של בזק את החלק בו מחזיקה חברת הדואר.

האם יש להפחית מחלקה של בזק את השטחים המשותפים והמעברים בהיותה מחזיקה של פחות מ-80% מכלל שטח קומת החניון.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב דרישת המשיב מהעוררת להוכיח בהסכמי שכירות או בהסכמים אחרים את חלוקת השטחים בחניון בין העוררת לבין הצד השלישי- חברת הדואר. העוררת לא הציגה הסכמי שכירות שכן טענה לאורך כל הדיון לבעלות משותפת בינה לבין חברת הדואר. בסיכומיה הציגה לראשונה העוררת את נספח ג', הסכם שנחתם בין מדינת ישראל לבין בזק וחברת הדואר וטענה בסעיף 17 לסיכומיה כי: **"יש בו להעיד על בעלות משותפת בנכס ועל העירייה היה לרדת מדרישתה הדרקונית להמצאת חוזי שכירות שאינם קיימים"**

העוררת אינה מפנה בסיכומיה לסעיפים ספציפיים בהסכם שצורף כנספח ג' לסיכומים או לנספחים להסכם שיתמכו בטענתה כי יש בו להעיד על בעלות משותפת בחניון.

בהעדר הפנייה של העוררת טרחנו וקראנו את ההסכם ולא מצאנו בו סעיפים המעידים על בעלות משותפת בחניון או חלוקת האחזקה בחניון בין בזק לבין חברת הדואר למעט נספח הנכסים המשותפים לחברת הדואר ולבזק בו מפורט בין השאר הנכס ברחוב מקווה ישראל 7 תל אביב. הנספח מתייחס לנכס זה כנכס משותף אך הוא אינו מציין מה היא ההסכמה על חלוקת השטחים בין בזק לבין חברת הדואר ובוודאי אינו מפרט כיצד חילקו בינן החברות את האחזקה בחניון.

יוזכר בנקודה זו כי בעקבות החלטת ועדת הערר לזמן את חברת הדואר כצד שלישי לתיק זה נטלו על עצמם באי כוח העוררת את ייצוג הצד השלישי.

אך על אף ששני הצדדים יוצגו בפני ועדת הערר לא הוצגה לוועדת הערר ראייה בדבר הסכמה בין שתי החברות על חלוקת האחזקה בחניון.

העוררת הסתפקה בעדותו של עד העוררת והסימון שבחרו הצדדים לסמן על גבי ע/1 אשר בבסיסו הסתמכו העוררת והצד השלישי על ממצאי המדידות ודוח ממצאי הביקורת שנערכו על ידי המשיב בנכס.

בסופו של יום הסתמכה כאמור העוררת בטיעוניה בעניין החניון על המדידות שערך המשיב ועל דוח ממצאי הביקורת שערך עד המשיב יפים יוליס .

עד המשיב ביקר בנכס בהתאם להחלטת ועדת הערר וערך רישום על גבי תשריט קומת החניון בו רשם: **4 חניות של דואר ישראל, 7 חניות של בזק.** ( בפועל לא חונים לפי המסומן על הקרקע). העד הפנה לתמונות 58-64 לביקורת המתעדות את החניון.

העוררת עשתה שימוש במדידה זו בהודעתה לוועדת הערר (ע/1) וסימנה על גבי התשריט את חלוקת החניות בינה לבין בזק באופן שבזק מחזיקה לטענתה בחניות בשטח של 121 מ"ר ואילו חברת הדואר מחזיקה בשטח של 71 מ"ר. שאר השטח (215 מ"ר) מהווה לטענת העוררת שטחים משותפים ומעברים והעוררת פטורה לטענתה מחיוב בגינם.

יצוין כי יחס החלוקה במטרים זהה פחות או יותר ליחס החלוקה שקבע המפקח מטעם העוררת 4) חניות לדואר ו 7 חניות לבזק: ( 36%/64% )

בעדותו עד העוררת השיב לעניין זה:

**"בהתייחס לסעיפים 7-10 לתצהירי כשאתה שואל אותי למה התכוונתי למילה מוסכם בסוף סעיף 10 אני מסביר שהחניון קטן עם חניה מוגבלת ובכדי ליצור כמות מקסימלית של חניות הקצנו אנחנו ונציגת הדואר חניות קטנות, יחס החלוקה למיטב זכרוני הוא לפי יחס השטחים בבניין. יש חלוקה בקומות מאד מסודרת ומכאן נגזרת החלוקה בחניה. בחניה יש סימונים ושילוט, יש בזק ויש דואר...אני הסתמכתי בסעיף 10 שבנושא המידות על המדידות שעשו היועצים שלי, לא צירפתי לתצהירי את המדידות, אולם בהודעה שנמסרה ב15.9.2013 אני מפנה לרישום בכתב יד על התשריט של עיריית תל אביב שמחלק את החניות."**

המשיב כאמור אינו מקבל את עמדת העוררת באופן עקרוני וטוען כי לא הגישה ראיות המוכיחות את ההחזקה בחניות על פי החלוקה בין העוררת לצד השלישי.

המשיב מפנה בין השאר לפסק הדין בעניין חברת לב גן העיר בע"מ נגד מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו אשר אושר בבית המשפט העליון (בר"ם 10-388).

בית המשפט העליון דחה את בקשת רשות הערעור של העוררת על פסק הדין של בית המשפט המחוזי בעניין לב גן העיר, נסיבות המחלוקת באותו עניין נגעו לכך שהעוררת באותו עניין לא מסרה הודעה למשיב על המחזיקים בחניות ולא נדונה שאלת סימון החניות.

אומר באותו עניין כבוד השופט פוגלמן:

**"למעלה מן הצורך יצוין, כי טענתן של המבקשות בדבר קיומן של הכרעות סותרות בשאלה מי ייחשב כמחזיק כאשר עסקינן במקומות חניה שאינם מסומנים, אינה טעונה הכרעה בענייננו. גם בפסק הדין שהנחה את המבקשת בטיעוניה כי לא נדרש סימון מקומות החניה על מנת לקבוע מי בעל הזיקה הקרובה לנכס, נדרש המחזיק למסור הודעה לפי סעיף 326 לפקודה (ראו: עמ"נ (ת"א) 196/05 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו (לא פורסם, 6.7.2006) (פסקה 8 לפסק-הדין)). דבר שלא נעשה, כאמור, במקרה שלפנינו. אין אפוא מקום להיזקק לטענה זו."**

בענייננו אין טענה לפיה לא מסרה העוררת הודעה לפי סעיף 326 לפקודה על המחזיקה בחניות שכן העוררת והצד השלישי, המיוצגות כאמור יחד בשני העררים שבפנינו, מבקשות לחלק ביניהן את האחזקה בחניות בהתאם למפורט בע/1.

למעשה מתמקדת המחלוקת בענייניו של החניון לפרשנותו של סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה לעיריית תל אביב. העוררת טוענת כי אינה מחזיקה מעל 80% משטחו של הנכס, ולפיכך אין לחייבה בארנונה בגין שטחי המעבר והתמרון בחניון, הם השטחים המשותפים נשוא הערר.

למעשה טוען המשיב כי חלוקת האחזקה במקומות התנייה כפי שמוצגת על ידי העוררת הינה מלאכותית ונועדה אך ורק כדי לפטור את שתי החברות הנישומות מחיוב בגין השטח המשותף על פי סעיף 1.3.1 ח' לצו.

סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה המגדיר "שטח" לחיוב בארנונה כך:

**"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."**

האם יש לראות את העוררת ואת חברת הדואר כמחזיק אחד על אף טענת העוררת, הראיות שהציגה, עדות עד העוררת ותוצאות הביקורת שנרשמו על גבי ע/1.

מבחינת הראיות שהובאו לוועדת הערר והעדויות שנשמעו בפנינו הרי שעל פי התשתית הראייתית שהוצגה לנו אין לראות בעוררת ובחברת הדואר מחזיק אחד לעניין צו הארנונה.

נותר להכריע באיזה חלק מהשטחים שאינם משותפים בקומת החניון מחזיקה כל אחת מהחברות.

האם הוכיחה העוררת כי מחזיקה פחות מ 80% משטח הקומה ?

הגענו למסקנה, כי על אף שהעוררת לא טרחה לערוך מפת מדידה, על אף שהוראות נספח ג' לסיכומי העוררת אינן בהירות דיין ועל אף העדר עקביות בטענות העוררת ואי התאמה בין כתב הערר לתצהיר ולטענות בסיכומים, הרי שבמקרה זה הספק מטה את הכף לטובת הנישום ולא הוכח כי מדובר בענייננו בהפרדה מלאכותית בין המחזיקים. הגענו למסקנה זו בעיקר לנוכח ממצאיו של המפקח מטעם המשיב שציין על גבי תשריט המדידה בממצאי הביקורת שלו את חלוקת החניות בין העוררת לבין חברת הדואר (ראה ע/1).

גם לא מצאנו אסמכתא חוקית לדרישה להצגת הסכמי שכירות או הסכם אחר המעיד על החלוקה בין בזק לבין חברת הדואר ונדמה כי העוררת הצליחה, גם אם בקושי להוכיח מה החלוקה בינה לבין חברת הדואר ביחס לקומת החניון.

לאור הקביעות דלעיל מתקבל הערר ככל שהוא מתייחס לטענות העוררת בעניין חיובה בשטחים המשותפים בחניון. המשיב יתייב את חברת הדואר בשטחים המיוחסים לה בקומת החניון. שמורה למשיב הזכות לערוך בדיקה מחודשת בשנת המס 2014 ביחס לשימוש והחלוקה בחניון בין חברת הדואר והעוררת ובדבר השטח המוחזק בפועל על ידי כל אחת מהנישומות ואין בקביעתנו בכדי להוות קביעה ביחס לשנות מס נוספות מלבד שנות המס 2012-2013.

בהתאם להודעת ב"כ העוררת בעת הדיון ביום 24.2.2014 שטח של 19 מ"ר המצוי בקומת החניון הנזכר בסעיף 4 להודעת העוררת מיום 15.9.13 יחויב על שם חברת הדואר.

המחלוקת בעניין קומת הגג:

בעניין חיוב העוררת בגין שטחים בגג המבנה בשטח כולל של 86 מ"ר אין העוררת חולקת על כך כי נעשה שימוש בשטח זה בגג למנועי מזגנים וכבלי חשמל.

העוררת טוענת כי שטחים אלה אינם בני חיוב בארנונה שכן אינם עומדים במבחנים שנקבעו בפסיקה למבנה בר חיוב בארנונה.

הוראות סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה מסמיכות לדעתנו את המשיב לחייב שטחים במבנה המשמשים לצרכים טכניים לרבות על גג המבנה.

העוררת לא העלתה טענה וממילא אינה חולקת על כך שהיא זו שעושה שימוש בשטחים בגג המבנה הן במנועי המזגנים והן בכבלי החשמל.

בהתאם להוראות הפסיקה (ברמ 8940/10 **אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו**) שטחים טכניים על גג מבנה הינם שטחים בני חיוב וכל מקרה ייבחן לגופו בהתאם לשימוש.

מאחר והעוררת טוענת טענה כללית כאילו באופן קטגורי שטחים אלה אינם בני חיוב הרי שדין טענתה להידחות ולפיכך הערר ככל שהוא נוגע לחיוב שטחים בגודל של 86.16 מ"ר בגג המבנה נדחה.

#### שטחי מקלט לשעת חירום שאינם לשימוש :

העוררת טוענת כי יש לפטור אותה מחיוב שני מקלטים לשעת חירום, האחד בשטח של 29 מ"ר והשני בשטח של 24 מ"ר.

במהלך הדיון חזרה בה העוררת מהטענה ביחס למקלט בשטח של 24 מ"ר שכן נמצא כי נעשה בו שימוש על ידי העוררת.

העוררת מפנה בסיכומיה לתמונות שצולמו במקלט הנותר במחלוקת בשטח של 29 מ"ר.

עד העוררת נשאל על המקלט ואמר שאינו בקיא בכל סעיפי התקנות אך לעניות דעתו המקלט מספק מבחינת הדרישות לשמש כמקלט.

בדוח ממצאי הביקורת של עד המשיב מיום 10.4.2013 מצורפות תמונות המתייחסות למקלט בשטח של 24 מ"ר בגינו זנחה העוררת את טענותיה.

באותו דוח מתייחס עד המשיב למקלט השני ועל גבי התשריט הוא מציין **"למעט שטח המקלט הקומה דיקה"** ומפנה לתמונות 2-7 בהן נראה ריהוט משרדי המוצב בתחומי ה"מקלט".

עדו זה של עד המשיב לא נסתרה ולפיכך אנו קובעים כי בשטח המקלט נשוא המחלוקת נעשה שימוש על ידי העוררת ועל כן אינו משמש כמקלט באופן בלבדי.

לפיכך דין הערר ככל שהוא מתייחס לחיוב העוררת למקלט בשטח של 29 מ"ר להידחות.

#### המחלוקת ביחס לפטור לנכס המצוי בשיפוצים בקומה 5 :

העוררת טוענת לפטור מארנונה בגין שיפוצים מאסיביים בקומה 5 מיום 14.2.2013 ועד ליום 31.7.2013.

העוררת הגישה כראייה את ע/2 המהווה לטענתה הזמנת עבודה.

מעיון ב ע/2 עולה כי מדובר בעבודות בינוי בהיקף של 194,500 ₪ כאשר תאריך האספקה מוגדר 31.3.2013. וכן חשבונית על רכישת מערכות מיגון נוספות.

כמו כן צורפה הזמנה למערכת גילוי אש המיועדת לאספקה ל 31.7.2013.

המשיב טוען כי הנכס לא עמד בתקופה זו בתנאים לקבלת פטור שכן בביקורת שנערכה בנכס ביום 10.4.2013 מצא עד המשיבה יפים יוליס כי לא מתבצעות עבודות בנכס וכי אין שינוי במצב הנכס מיום 27.2.2013.

עד המשיב הפנה לתמונות שצילם והמשיב טוען כי עדו זה לא נסתרה בחקירתו.

אכן עד המשיב לא נחקר על סעיפים אלה בתצהירו אך עיון בתמונות ובהזמנת העבודה מלמד כי בנכס בוצעו עבודות שיפוץ גם אם לא בהיקף עליו מדברת העוררת.

מאחר ועדות עד המשיב לא נסתרה ביחס לכך שלא בוצעו עבודות בנכס בעת שביקר בנכס ביום 10.4.2013. בשקלול התאריכים הנקובים בע"2 ולאור התמונות שצורפו לתצהיר עד המשיב הננו קובעים כי התקופה בה יינתן פטור לנכס בקומה 5 בגין עבודת השיפוץ תחל ביום 1.5.2013 ותסתיים ביום 31.7.2013. בקביעה זו הבאנו בחשבון את הראיות שהוצגו ע"י העוררת במסגרת חקירת עד העוררת, את הנתונים המפורטים ב ע"2 ואת עדות עד המשיב מנגד והיא מבוססת על הערכה שלנו ביחס לתקופה בה נערכו שיפוצים אשר לא אפשרו שימוש בנכס. .

לאור האמור לעיל מתקבלת חלקית טענת העוררת ביחס לפטור מארנונה בתקופת השיפוצים בגין קומה 5 .

הטענה בדבר סיווג קומות 4-5 שבנכס בסיווג מלאכה ותעשייה :

*העוררת טוענת כי יש לסווג את קומות 4 ו 5 – בנכס בסיווג מלאכה ותעשייה שכן 'קומות אלה אינן משמשות כמרכזת טלפונים אלא שדה ניסוי למערכות בזק השונות בעיקר לצורך בדיקה ותיקון ציוד , פיתוח תוכנה וחומרה וקליטת טכנולוגיית NGN' .*

המשיב לעומתה טוען כי העוררת לא הוכיחה כי בנכס מתקיים הליך יצוריי.

ניתן היה ללמוד על הפעילות המתבצעת בנכס מהראיות שהובאו בפני ועדת הערר.

עד העוררת יגאל טייר העיד בסעיף 7 לתצהירו על השינוי שחל בפעילות בנכס , בקומות 4-5 ששטחן הכולל הינו 2082 מ"ר.

הצדדים לא הביאו לידיעתנו מה היה הבסיס להסכם אליו הגיעו בשנת 2007 עת החליטו לסווג 15% מהנכסים בסיווג תעשייה ומלאכה.

בסעיף 9 לתצהירו אומר עד העוררת יגאל טייר :

*"בנסיבות שתוארו לעיל לגבי הפעילות בקומות 4-5 , אין זה נכון מבחינה משפטית ועובדתית לסווג את קומות 4-5 בכפוף להסכם המרכזות מאחר וכבר אינן מהוות חלק ממרכזות בזק. "*

בחקירתו הנגדית הוסיף ותיאר עד העוררת את הפעילות המתבצעת בנכס : *"בנכס מתבצעות פעולות הקשורות במעבר מהרשת הישנה לחדשה ותהליכי ההמרה האלה בנינו אותם בנכס נשוא הערר . את כל תהליכי ההמרות הטכנולוגיים , תוכנות מיוחדות וכיוב... עשינו בנכס הזה. "*

עד המשיב נחקר אף הוא ביחס לפעילות המתבצעת בקומות 4-5 לנכס והשיב:

*"היה שם נציג של בזק חטיבת ההנדסה והוא הסביר לי מה עושים במקום, לא מתקנים שום דבר. במקום הזה מדמים את הרשת הארצית של בזק וציוד שבזק קונה מספקים שונים בודקים קודם במקום הזה ואחר כך מעבירים את זה לרשת הארצית. לא רק בזק בדקה את הציוד, היא מאפשרת גם לחברות אחרות שלא קשורות לבזק לבצע שם בדיקות. ...אני מדגיש שמדובר בצדדים שלישיים שלא רכשו מבזק, אך הם עושים שימוש במעבדה של בזק לצרכים שלהם"*

הנה כי כן עלינו להכריע האם השימוש שעושה העוררת בקומות 4-5 לנכס הינו שימוש לבית תוכנה ו/או מלאכה ותעשייה כטענתה והאם התקיים התנאי המצדיק לסטות מהסדר הפשרה משנת 2007 אשר בתוקף עד לסוף שנת 2012.

העוררת לא ניתחה את הפעילות המתבצעת לטענתה בקומות 4 ו 5- בנכס בראי המבחנים שנקבעו בפסיקה.

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

בהתאם לפסיקה בתחום זה ועל סמך הממצאים העובדתיים בענייננו, גם לגרסתה של העוררת, אין אלא לקבוע כי בפעילות הכוללת בנכס אין משום יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. בדיקת מערכות או פעולות הקשורות בתהליכי ההמרה של הרשת מישנה לחדשה אינם מהווים חלק מתהליך של יצירת מוצר חדש.

המוצר הסופי שיוצא מהנכס אינו עומד במבחן הכלכלי שנקבע בפסיקה ויצירתו אינה מהווה פעולה המשביחה מוצר קודם.

מבחינת מבחן ההנגדה הרי שמחקירת עד העורר ועד המשיב לא השתכנענו כי עיקר הפעילות בקומות 4-5 הינה ייצורית, במיוחד לאור העובדה כי בקומה זו ניתנים ככל הנראה שירותים גם לצדדים שלישיים.

למעשה, לא הונח על ידי העוררת כי בנכס מייצרים תוכנה ו/או מוצר כלשהו.

למעשה, ניתן להתרשם מהראיות שהובאו בפנינו ומהעדויות שנשמעו כי מדובר, לכל היותר במעבדה הנותנת שירותים פנימיים לבזק ואף לצדדים שלישיים לעיתים והכל במסגרת עסקיה הרגילים של העוררת.

הנה כי כן, על סמך הראיות שהובאו בפנינו, וברוח הפסיקה הנוהגת בתחום זה, הרינו לקבוע כי דין הערר בכל הקשור לקומות 4-5 בעניין סיווג הנכס להידחות.

**סוף דבר הערר נדחה בעיקרו למעט ההחלטה בעניין חיוב השטחים המשותפים בחניון כאמור לעיל ולמעט קבלה חלקית של הערר ביחס לתקופת ביצוע השיפוצים בקומה 5.**

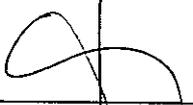
לאור תוצאות החלטתנו דלעיל איננו עושים צו להוצאות בתיק זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 14.7.2014.

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

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

תאריך : יט בתמוז תשע"ד  
17.07.2014  
מספר ערר : 140010337 / 11:31  
מספר ועדה: 11028

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: קפלן מרגלית תעודת זהות, קפלן נעמי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

ניתן בזה תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.07.2014.

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		

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד בתמוז תשעד  
22.07.2014  
מספר ערר : 140010382 / 09:42  
מספר ועדה: 11024

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: אילן דפנה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.07.2014.

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

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
חברה: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר: גוטליב תום

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

כמבוקש.

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן זהודע בנוכחות הצדדים היום 22.07.2014.

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

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
חברה: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כה בתמוז תשע"ד  
23.07.2014  
מספר ערר : 140009748 / 07:34  
מספר ועדה: 11036

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: אפשטיין כהן שרון

- נ ג ד -

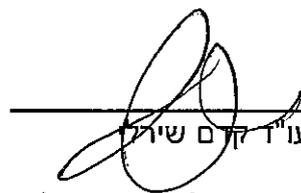
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

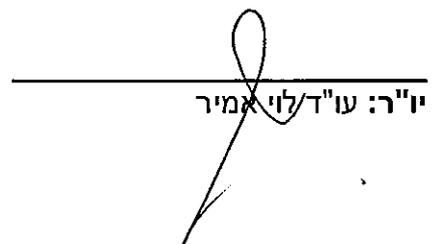
החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה לפיה יוענק פטור לפי סעיף 330 לפקודה בגין כל הנכס נשוא הערר לתקופה מיום 1/7/13 ועד ליום 31/8/13.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.07.2014.

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

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

  
יו"ר: עו"ד/לוי אמיר

תאריך : כה בתמוז תשע"ד  
23.07.2014  
מספר ערר : 140010379 / 12:00  
מספר ועדה: 11036

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר: חלבה רוגן**

**נ ג ד**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

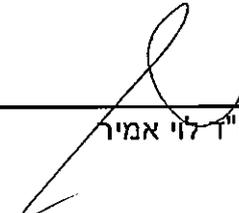
### החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים לפיה יוענק פטור לנכס כנכס ריק מיום 1/5/14 ועד ליום 1/8/14.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.07.2014.

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

  
חברה: עו"ד שירלי קדם

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כה בתמוז תשע"ד  
23.07.2014  
מספר ערר : 140010289 / 12:16  
מספר ועדה: 11036

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: טרקטור י.ס. בע"מ**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

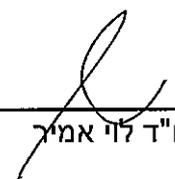
**החלטה**

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה יוענק לנכס פטור כנכס ריק למלוא התקופה האפשרית עפ"י הדין וכי ככל שיתברר לא נוצלה מלוא התקופה כאמור, יוענק הפטור ליתרת התקופה בכפוף לביקורת שתיערך בנכס. ככל שהביקורת תלמד על כך שיש מקום להעניק את הפטור, הפטור ימשיך החל מיום 1/6/14 ליתרת התקופה האפשרית.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.07.2014.

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

  
חברה: עו"ד שירלי קדם

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כו בתמוז תשע"ד  
24.07.2014  
מספר ערר : 140010123 / 10:27  
מספר ועדה: 11032

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

חיא"ב מירה תעודת זהות 312976624  
חשבון לקוח: 10391585  
מספר חוזה: 259260  
כתובת הנכס: רוני 54

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

ביום 28.5.14 ניתנה החלטת וועדת ערר בתום הדין המקדמי ומתוך כוונה לשמור על זכויות העוררת אפשרנו למשיב לקיים מדידה נוספת וזאת ללא כלל נציגה של העוררת. עוד קבענו בהחלטתנו כי אם לא תתאפשר מדידה, לאור עמדת העוררת כפי שהביעה אותה הבן של העוררת בעת הדין, ידחה הערר. ביום 9.7.14 התקבלה הודעת המשיב לפיה לא התאפשרה המדידה והעברנו את ההודעה לתגובת העוררת. באמצעות בנה הגיבה ביום 15.7.14 ומהודעתה עולה כי היא עומדת על סירובה לאפשר מדידה בנכס. בנסיבות אלה אין מנוס אלא מלפעול עפ"י החלטתנו מיום 28.5.14 ולהורות על דחיית הערר.

ניתן בהעדר הצדדים היום 24.07.2014.

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 ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כו בתמוז תשע"ד  
24.07.2014  
מספר ערר : 140009973 / 10:34  
מספר ועדה: 11032

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העורר: אשכנזי נוח

**נ ג ד**

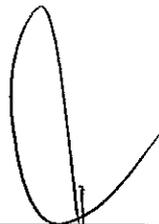
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

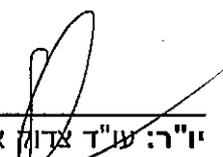
**החלטה**

ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.07.2014.

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

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כו בתמוז תשע"ד  
24.07.2014  
מספר ערר : 140010351 / 10:58  
מספר ועדה: 11032

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: בורנשטיין שחף, פומיקה דיגיטל בע"מ

- ג ד -

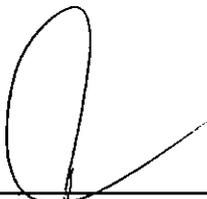
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.07.2014.

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

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

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

**העוררת: כריסטינה ורלקי**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**

**החלטה**

1. ערר זה הוגש על החלטת המשיב מיום 21.3.12 במסגרתה נקבע כי בנכס בו החזיקה העוררת נמצאה פעילות עסקית של מרכז טיפולים אסתטיים וכי לא נמצאו בשטח הנכס סממנים המעידים על קיומו של משק בית פעיל למטרות מגורים. לאור העובדות שהתבררו למשיב שונה סיווג הנכס מסיווג מגורים לסיווג עסקי לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה החל ממועד הביקורת שנערכה בנכס (תאריך 15.3.12). כן עדכן המשיב את שטח הנכס מ-79 מ"ר ל-83 מ"ר בהתאם למדידה שנערכה בנכס ושצורפה להחלטה.

**טענות העוררת**

2. בכתב הערר טענה העוררת כי היא מתגוררת בנכס החל מחודש מאי 2010 בשכירות וכי בדירה קיימים כל הסממנים האפשריים המעידים על מגורים, לרבות ארונות בגדים, מטבח מאובזר, ספרים רבים לשעות הפנאי, טלוויזיה עם כבלים, סלון מאובזר, חדר שינה, מכונת כביסה ומיבש, מקלחת מאובזרת בתחבושות, בשמים, מגבות ומוצרי טיפוח יומיומיים שלא נבדקו על ידי נציג המשיב בביקורת שנערכה על ידו.

3. העוררת טענה כי שטח קטן מהנכס (26.5 מ"ר) משמש אותה לצורכי עבודה של מספר שעות בשבוע לטיפולים קוסמטיים.

4. העוררת הוסיפה וטענה כי החלטת המשיב אינה מנומקת וניתנה בתוסר תום לב.

5. לאור האמור טענה העוררת לשינוי סיווג הנכס לסיווג מגורים למעט שטח של 26.5 מ"ר שיוותר בסיווג עסקי.

### טענות המשיב

6. המשיב טען בכתב התשובה כי יזם מספר רב של פעמים ביקורות בנכס אולם הוא נמצא סגור.
7. ביקורת שנערכה ביום 15.3.12 העלתה כי לא מתקיים בנכס משק בית פעיל ולא נמצאו סממני מגורים. על תיבת הדואר נמצא שילוט מרכז לקוסמטיקה ובנכס לא נמצאו ארונות בגדים.
8. המשיב טען כי בנכס קיימת פינת המתנה ללקוחות וכי בנכס מתקיימות הרצאות ועל כן סיווג הנכס "כמסחר" הינו הסיווג הנכון על פי הדין.
9. המשיב טען כי דירת מגורים הינה מקום בו מצוי מרכז חיו של אדם ועליה לכלול אלמנטים הכרחיים המעידים על כך מה שלא קורה במקרה דנן.

### הראיות מטעם הצדדים

10. לאחר שקיימנו דיון המקדמי בנוכחות הצדדים, נקבע התיק לדיון הוכחות וניתנו הוראות להגשת תצהירים וראיות מטעם הצדדים.
11. העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית במסגרתה הכחישה את העובדות שעמדו בבסיס החלטת המשיב. לטענתה היא לא נשאלה שאלות על ידי נציג העירייה שערך ביקורת בנכס. העוררת טענה כי בעקבות ההחלטה ועל מנת שלא להסתכן, היא החליטה לעזוב את הדירה בסוף שנת 2012.  
העוררת טענה כי במסגרת ההשגה ביקשה כי נציגי המשיב יבדקו שוב את העובדות בצורה עניינית אולם הם בחרו לא לעשות כן ללא כל נימוק.  
העוררת הודתה כי שטח קטן משטח הדירה שימש אותה לעבודה של מספר שעות בשבוע של טיפולים קוסמטיים. מדובר בשטחים הבאים: שטח של 9.79 מ"ר ושטח של 16.71 מ"ר על פי תשריט העירייה.  
בהתייחס לטענת המשיב לפיה לא נמצאו בנכס ארונות בגדים, טענה העוררת כי על פי הצילומים שצורפו על ידי המשיב קיים ארון בגדים בדירה.  
עוד טענה העוררת כי לא היה שלט "מרכז לקוסמטיקה" אלא אך ורק מדבקה עם שם העסק SK LADY.  
ביחס לטענת המשיב כי בנכס מתקיימות הרצאות, נטען כי אכן היה פרסום באינטרנט בנוגע להרצאות אולם הדבר נעשה כניסיון שלא הצליח לקדם מכירות של מוצר חדש, בהיותה בעבר מרצה בחברת גיי גיי. בפועל לא התקיימו הרצאות לטענתה.  
העוררת הציגה הסכם שכירות.
12. מטעם העוררת הוגש תצהיר של הגב' אור לוסקי חברתה של העוררת שמכירה אותה כ-5 שנים. גב' לוסקי טענה בתצהירה כי בשנים האחרונות העוררת התגוררה בנכס, היא הייתה בחנוכת בית; ביקרה אותה בדירה פעמים מספר בשעות שונות של היום והערב; העוררת

הזמינה אותה לארוחות ערב בדירה; היא היתה מצלצלת לעוררת לדירה בשעות שונות של היום והיו מקרים שהיא החזירה את העוררת במכוניתה לדירה בשעות לילה מאוחרות לאחר בילוי.

עוד הצהירה הגבי לוסקי כי בדירה קיימים כל הסממנים האפשריים המעידים על מגורים לרבות ארון בגדים, ארונות מטבח מאובזר, ספרים רבים, טלוויזיה עם כבלים, סלון, חדר שינה, מכונת כביסה, מייבש, מקלחת מאובזרת.

13. כן הוגש תצהיר של הגבי אופירה אלרם אשר הצהירה כי היא עוסקת בקוסמטיקה ומכירה את העוררת מזה כ-8 שנים, במהלכן היו ועדיין חברות טובות וקרובות המבלות ברגעי הפנאי ביחד. הגבי אלרם הצהירה אף היא, כי העוררת התגוררה בנכס והיא היתה ביום הולדת שהעוררת ערכה בדירה; היא היתה מצלצלת אליה לדירה וכי בדירה קיימים כל הסממנים האפשריים למגורים. הגבי אלרם הצהירה כי העוררת עשתה לה מספר פעמים טיפולי קוסמטיקה והדבר נעשה תמיד בקצה המסדרון המתחבר לסלון.

14. מטעם המשיב הוגש תצהיר של מר אבי בודהנה, חוקר חוץ באגף לחיובי ארנונה בעירייה. לתצהיר צורף דוח ביקורת שערך בנכס בתאריך 15.3.12.

#### דיון ההוכחות והמסגרת הראייתית הנדרשת להכרעה

15. ביום 30.10.13 קיימנו דיון הוכחות. בפתח הדיון טען ב"כ העוררת כי אין מחלוקת בנוגע לתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת שכן הן צולמו בנכס.

16. ב"כ המשיב טענה כי היא מוותרת על חקירה נגדית של העוררת ושני המצהירות מטעמה.

17. המצהיר מטעם המשיב לא התייצב לדיון. לאחר שהמתינו הצדדים והוועדה להגעתו של המצהיר טענה ב"כ המשיב כי התברר לה כי הוא אינו עובד עוד בעירייה. ב"כ המשיב ביקשה לדחות את הדיון על מנת שניתן יהיה לזמן את המצהיר לדיון הבא. ב"כ העוררת התנגד לדחיית הדיון וביקש כי התצהיר יוצא מהתיק. בהחלטתנו נקבע כי היה מקום כי המשיב יערך לקראת דיון ההוכחות, אולם בנסיבות העניין ומאחר וב"כ המשיב לא הייתה מודעת לכך שהמצהיר אינו עובד עוד בעירייה, החלטנו לקבוע את התיק לדיון נוסף לחקירת המצהיר מטעם המשיב.

18. בהמשך הוגשה הודעה מטעם המשיב, בה הובהר כי כל הניסיונות לזמן את מר בודהנה שאינו עובד עוד בעירייה, לא צלחו. כן נטען כי בנסיבות העניין ולאור העובדה שב"כ העוררת טען בדיון כי אין מחלוקת לגבי התמונות שצורפו לדו"ח, התבקשה הוועדה לבטל את דיון ההוכחות ולהורות על הגשת סיכומים.

19. לאחר שהוגשה תגובה מטעם העוררת לבקשה לביטול דיון ההוכחות קבענו כי תצהיר העד מטעם המשיב לא יתקבל לתיק וכי הוועדה תכריע בערר בהתאם לראיות ולטענות הצדדים, כאשר ההתייחסות לתמונות לגביהן לא הייתה מחלוקת בין הצדדים, תהייה בהתאם למה שרואים בתמונות. כן ניתנו הוראות ומועדים להגשת סיכומים.

20. לאחר שהוגשו סיכומים מטעם הצדדים התיק בשל להכרעה.

### דיון והכרעה

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

22. השתתפות רחבה ושוויונית של כלל הנהנים משירותי הרשות הינה על כן מאבני היסוד של החקיקה בתחום המיסוי המוניציפלי.

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

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

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

24. לטענת העוררת יש לפצל את הנכס לשניים: שטח של 26.5 מ"ר לסיווג עסקי והיתרה לסיווג מגורים.

25. בעניין 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 שימושו. הטעם לכך כפול: ראשית, הרחבת ההלכה כאמור עלולה להביא לתוצאות על גבול האבסורד, כגון: משרד שבו כלולים חדר מנוחה, שירותים וארכיון

יחויב בשיעורי מס שונים לכל חלק; שנית, הרחבה כזו עלולה להגדיל ולהאדיר את הסכסוכים והמחלוקות בין הפרט והרשות".

26. ר' גם עמ"ן (מחוזי ת"א) 137/07 רוסטוביץ גלעד ושות' נ' עיריית תל אביב – מנהל ארנונה עירונית (פורסם ב"בנבו" 23.9.09), בו נקבע כי חלוקה לחדרים בנכס אינה הפרדה פיזית, וכי "הפרדה פיזית תוכר כאשר ישנן כניסות ויציאות נפרדות וכאשר אין אפשרות להיכנס מחלק אחד של הנכס לחלק אחר שלו, מבלי לעשות שימוש בדלת הכניסה של אותו חלק שאליו מעוניינים להיכנס".

27. על בסיס עקרונות אלה נבחן מה הוא מהות הנכס והשימוש העיקרי שנעשה בו.

28. על פי תצהירה של העוררת רק שטח קטן משטח הדירה שימש אותה לעבודה של מספר שעות בשבוע של טיפולים קוסמטיים (שטח של 9.79 מ"ר ושטח של 16.71 מ"ר על פי תשריט העירייה). העוררת הצהירה כי בנכס קיים ארון בגדים; כי לא היה שלט "מרכז לקוסמטיקה" אלא אך ורק מדבקה עם שם העסק SK LADY; כי לא התקיימו בנכס הרצאות והפרסום לעניין זה לא צלח; עוד הצהירו שתי מצהירות מטעם העוררת כי העוררת מתגוררת בנכס והם בילו בנכס ששימש את העוררת כדירת מגורים.

29. מטעם המשיב לא הוצגו ראיות התומכות בקביעתו כי מדובר בפעילות עסקית, שהיא המהות העיקרית בנכס.

30. מהתמונות שהוגשו והתקבלו לתיק עולה כי קיימים שני חדרים בהם מיטות טיפול. בחדרים יש מוצרים ע"ג מדפים. תלוי מכירות טיפולים ומחירון להסרת שיער עם EPILFREE. בסלון קיימת ספה, וכוננית. כן רואים בתמונות מטבח, שולחן ובו מכשיר פקסימיליה, מחשבון. כיסאות משני צידיו של השולחן. באחת מהתמונות רואים שני אנשים, בחור ובחורה יושבים וצופים בטלוויזיה, הדבר דומה לחדר המתנה. לא ראינו חדר שינה בתמונות.

31. לאור האמור ניתן לראות כי קיימת פעילות שיש מקום לסווגה כפעילות עסקית לכל הפחות בחלק מהנכס.

32. עם זאת ולנוכח אי הצגת ראיות מטעם המשיב לסתור את טענות העוררת והצהרות העדים מטעמה, איננו יכולים לשלול לחלוטין את טענת העוררת כי התגוררה במקום.

33. בהתאם להלכה בעניין אחוזת ראשונים יש להמעיט בפיצול נכסים ושומה עלינו למצוא את העיקר ועל פיו לסווג את הנכס. עם זאת ולאור העובדה שהעוררת עצמה הודתה כי בחלק מהנכס היא עושה פעילות עסקית והיא עצמה ביקשה לפצל את הסיווגים בנכס לסיווג מגורים ולסיווג עסקי, מצאנו כי בנסיבות המיוחדות של המקרה ולאור הראיות שהוצגו בפנינו, יש מקום לחלק את החיוב של הנכס כאשר 60% מהנכס יחוייב לפי סיווג עסקי ו-40% מהנכס יחוייב בסיווג מגורים. אנו מודעים לכך כי מדובר בהחלטה חריגה כאשר אין לנכס כניסות

נפרדות והפרדה לצורך ייחוד השטחים והסיווגים, וכי היה מקום לסווג את הנכס לפי המהות העיקרית אולם בנסיבות העניין ובשים לב לתשתית העובדתית שהתבררה בפנינו אנו סבורים כי יש בפיצול כאמור איזון ראוי ונכון להכרעה במחלוקת בין הצדדים.

34. לאור האמור אנו קובעים כי 60% משטח הנכס יסווג בסיווג עסקי לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה ו-40% מהנכס יסווג בסיווג מגורים.

35. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

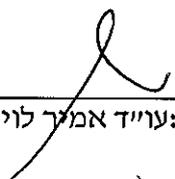
ניתן בהעדר הצדדים ביום 24.07.14

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

  
חבר: ד"ר זיו רייד, רו"ח

  
יו"ד: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ב באב תשע"ד  
29.07.2014  
מספר ערר : 140010366 / 11:50  
מספר ועדה: 11037

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: פרי מיכל**

**נ ג ד**

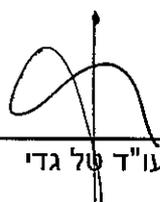
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

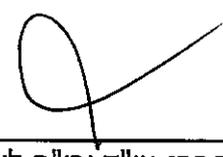
### החלטה

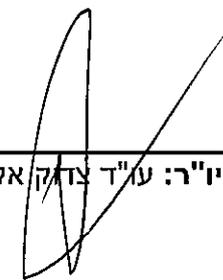
יש לשבח את ב"כ המשיב על תגובתה העניינית לטענות העוררת ולאור העובדה שדין הערר להתקבל ביחס לתקופת הפטור הרי שאין צורך להידרש כרגע לשאלת הסיווג. להסרת ספק היה ובתום תקופת הפטור יחויב הנכס בסיווג שאינו סטודיו לציור ופיסול תעמוד לעוררת הזכות להגיש השגה ובמידה והשגתה תדחה תוכל להגיש ערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.07.2014.

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

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

העוררת: תל ישראל בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העוררת הגישה ערר בשל חיובה בארנונה בגין נכס ברחוב תושיה 9 בתל אביב.

העוררת מבקשת לבטל את רישומה כמחזיקה בנכס מיום 26.12.2012 אשר בוצע בעקבות הודעתה של השוכרת מרטין מלכה כפי שנמסרה למשיב .

העוררת הינה בעלי זכויות החכירה בנכס ובפסק דין שניתן ביום 26.7.2012 על ידי בית משפט השלום בתל אביב נקבע כי חכירת המשנה לפיה חכרו בני הזוג מרטין את הנכס מהעוררת פקעה ביום 1.9.2010 .

העוררת טענה כי הגברת מרטין, על אף שהודיעה למשיב על חדילת תזקה בנכס וחרף הוראות פסה"ד הדין הנ"ל של בית משפט השלום, השכירה את הנכס לשנתיים ליצחק כהן על פי הסכם שכירות מיום 24.6.2011.

המשיב טוען כי פעל בהתאם להוראות החוק כאשר בעקבות הודעת הגב' מרטין הפסיק את רישומה כמחזיקה בנכס והעביר אותו על שם בעלת זכויות החכירה בנכס. עוד טוען המשיב כי פסק דינו של בית משפט השלום בתל אביב הנוכח לעיל אינו דן בשאלת החזקה בנכס ואינו מעלה או מוריד לעניין קביעת המחזיק בנכס על פי דיני הארנונה.

בדיון המקדמי ביום 11.9.2013 קבענו כי לדיון מקדמי נוסף שייקבע, יוזמן הצד השלישי יצחק כהן אשר עלול להיפגע מהחלטת ועדת הערר.

ביום 9.10.2013 התייצבה הגב' רויטל מרדכי כנציגתו של יצחק מרדכי והתייחסה לטענות לפיהן על פי הסכם השכירות בין יצחק כהן למלכה מרטין, שכר יצחק כהן את הנכס בשנת 2011 לתקופה של שנתיים.

נציגת הצד השלישי לא כפרה בכך שעל פי הסכם השכירות אכן הושכר הנכס ליצחק כהן אך הסבירה כי בעקבות פסק הדין של בית משפט השלום שקבע כי פקעו זכויות החכירה של גב' מרטין נפסקה ההתקשרות ביו הצדדים :

**"ב 2/2/2012 קיבלנו ממלכה מרטין את פרוטוקול הדיון בבית המשפט בינה לבין העוררת תוך שהיא מסבירה לנו שיש לה בעיה עם העוררת ובעקבות פרוטוקול זה ועוד לפני כן הפסקנו את השיפוט ואמרנו למלכה מרטין שתעביר את הארנונה על שמה... השיפוט בנכס נמשך כחצי שנה וכשהבנו שיש בעיה הפסקנו את השיפוט ועזבנו את הנכס".**

המחלוקת בין העוררת למשיב מתייחסת לתקופה שמתחילה כאמור ביום 26.12.2012 עת נמסרה ההודעה על חדילת חזקה על ידי מלכה מרטין.

בהחלטתנו מיום 1.1.2014 לאחר כמה בקשות לארכה מהצדדים קבענו כי בתיק תשמענה ראיות וכי העוררת תזמן, במידת הצורך, את הגברת מלכה מרטין להעיד בפני הרכב ועדת הערר.

ביום 1.4.2014 נשמעו הראיות בפנינו.

לדיון התייצבה הגברת מלכה מרטין כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו.

הגברת מרטין העידה כי היא שביקשה מבא כוחה להודיע לעירייה על חדילת חזקה בנכס ביום 26.12.2012.

היא אישרה כי: "לפני שהיה משפט חתמתי על חוזה שכירות ע/1 עם יצחק כהן וכתבתי בחוזה שהנכס בחכירה והנכס במשפטים ואם תהיה בעיה הכל כפוף לדיון בבית משפט"

"לא קיבלתי את דמי השכירות לשנתיים מראש, אלא לשנה מראש, החוזה עם יצחק כהן היה לשנה אחת בלבד... השוכר שילם לשנה מראש ונתן פיקדון ע"ס 7500 ₪ להבטיח את החובות. לא החזרתי לו את הפיקדון כי אין לי שום קשר איתו"..

הגב' טובה קרן העידה מטעם העוררת והסבירה כי המחלוקת המשפטית שהתבררה בין העוררת לבין הצד השלישי נגעה לטיב זכויותיה אך לא להחזקתה בנכס וכי כי הצד השלישי לא החזיר חזקה בנכס לעוררת.

"להבנתי המחזיק הוא יצחק כהן. הזכויות שייכות לנו...אינני מודעת לעדותה של הגב' מרדכי מטעמו של יצחק כהן כפי שנמסרה לפני הוועדה ביום 9.10.13.....".

אין מחלוקת על העובדות כדלקמן:

העוררת הינה בעלת זכויות החכירה בנכס, בכפוף למעמד זכויות אלה בהתאם למערכת היחסים בינה לבין המחכירה ומבלי שנקבע כאן, בהחלטתנו זו, כל קביעה שיש בה בכדי להשליך על המחלוקת בין העוררת לבין המחכירה.

זכויות חכירת המשנה של החוכרים מלכה מרטין ויעקב מרטין פקעו ביום 1.9.2010 בהתאם לפסק דינו של בית משפט השלום בה"פ 11-12-6055 מיום 26.7.2012.

הגב' מלכה מרטין חתמה ביום 24.6.2011 על הסכם שכירות עם יצחק כהן (ראה ע/1) לתקופה של 24 חודשים מיום 1.7.2011 ועד ליום 30.6.2013.

דמי השכירות לשנת השכירות הראשונה שולמו למלכה מרטין ואף פיקדון בגובה 3 חודשי שכירות להבטחת תשלום החובות.

יצחק כהן עזב את המושכר לטענת נציגתו במהלך חודש פברואר 2012.

ביום 26.12.2012 מסרה הגב מלכה מרטין הודעה למשיב על חדילת חזקה בנכס.

השתלשלות הדברים המתוארת לעיל או התנהלות כדוגמתה הן אלו שעמדו ככל הנראה בפני המחוקק עת קבע את ההסדרים החוקיים המפורטים בסעיפים 325-326 לפקודת העיריות וזאת בכדי למנוע מהמשיב לעסוק באימות הצהרות ו/או עימות בין מתזיק לבין משכיר נכס ובכדי להקל עם נישומים באשר לדרך למסירת הודעות על חדילת חזקה או חילופי מחזיקים.

הכלים העומדים בפני ועדת הערר לברור עובדתי של השאלות הנוגעות לטענת איני מחזיק אינם עומדים לרשותו של המשיב בכל מקרה בו מתקבלת אצלו הודעה על חדילת חזקה וודאי שלא במקרה כדוגמת המקרה דנן בו מעורבות ערכאות משפטיות נוספות.

על סמך העדויות שנשמעו בפנינו הננו קובעים כי יצחק כהן החזיק בנכס עד לחודש פברואר 2012, או בסמוך לכך. עוד עולה מהראיות כי העוררת לא הרימה את הנטל הכבד המוטל עליה ולא הוכיחה כי יצחק כהן או גב' מרטין החזיקו בנכס לאחר יום 26.12.2012.

מהראיות שהוצגו לנו על ידי העוררת ומעדות עדת העוררת לא השתכנענו כי נמנעה ממנה החזקה בנכס במיוחד לאור פסק הדין של בית משפט השלום ולאור הראיות שנשמעו באשר לכך שמר יצחק כהן לא החזיק עוד בנכס בתקופה שלאחר יום 26.12.2012 (שכן הוכח כי הוא עזב את הנכס בתודש 2/2012 כאמור, והוכח כי הגב' מלכה מרטין לא הייתה עוד בנכס ולא ביקרה בו מאז שנת 2011).

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

הגם שבמסגרת טענותיה וסיכומיה מעלה העוררת טענות באשר להתנהלות המשיב הרי שאין בהן בכדי להפוך את נטל ההוכחה או הנטל לחוב בארנונה.

הציבור ייצא ניזוק אם החובה לברר כל סכסוך בין שותפים תתגלגל לפתחה של הרשות הגובה. במיוחד נכונים הדברים לאור מסכת היחסים המורכבת בין העוררת לבין הגברת מלכה מרטין כפי שהוצגה לנו. לא כל שכן מערכת היחסים בין הגב' מרטין לבין יצחק כהן.

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

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

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

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

ועוד:

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

ההלכה הפסוקה היא כאמור ברורה, מקום בו נמסרה למשיב הודעה בדבר חילופי חזקה הרי שהמשיב מחויב לחדול מחיוב המחזיק היוצא. סעיף 325 לפקודת העיריות ברור וחד משמעי. העוררת לא הרימה את הנטל הכבד המוטל על כתפי נישום המבקש לקבוע כי אין לראות בו מחזיק על אף הוראות סעיף 325 לפקודת העיריות, והיא לא הוכיחה כי יש לסטות מהכלל הנ"ל ביחס לתקופה שלאחר יום 26.12.2012 כפי שפורט לעיל.

לאור העובדות ששמענו כמתואר לעיל הרי שלא מצאנו מקום לדון בטענתה של העוררת בעניין תקפות הודעתה של הגב' מלכה מרטיין על חדילת חזקה (לאור העובדה שבעלה אינו חתום על הודעה זו) שכן הודעת חדילת החזקה שנמסרה למשיב ע"י ב"כ הגב' מרטיין בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות התבססה בין השאר גם על פסק הדין של בית משפט השלום בה"פ 6055-12-11 אשר קבע כי "פקעו זכויות המשיבים", כלומר פקעו זכויות מרטיין יעקב ומרטיין מלכה ועל כן, אין לקבל את טענת העוררת כי המשיב היה מנוע מלקבל את הודעת חדילת החזקה ביחס למרטיין יעקב בשל העובדה שבנסח המקרקעין רשומה הערה כלשהי בדבר צו ניהול נכסים.

ראוי כי המחלוקת בין מלכה מרטיין ו/או יעקב מרטיין לבין העוררת תתנהל בערכאות המתאימות לכך (כפי שהיא אכן התנהלה) ולא בפני ועדת הערר ו/או באמצעות המשיב.

מכל האמור לעיל הננו מגיעים למסקנה כי יש לדחות את הערר.

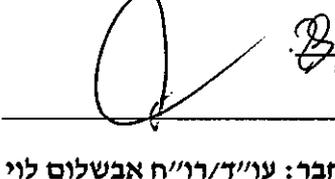
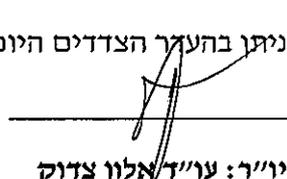
משלא נתבקשנו לעשות כך אין צו להוצאות.

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

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 8/2/19

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

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר 140005341  
140006644  
140008221  
140010247

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

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: עולם המותגים, צ.ל. חן טכסטיל והשקעות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

בפנינו ערר על חיוב נכס הממוקם ברחוב שתולים 70 בתל אביב ומחויב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

מדובר בנכס בשטח של 535 מ"ר אשר עד לחודש אפריל 2011 הויב בארנונה בהתאם לסיווג מחסנים.

העוררת טוענת בכתב הערר כי יש לסווג את הנכס תחת סיווג מחסנים.

עוד מעלה העוררת בכתב הערר טענה בדבר אי חוקיות שינוי סיווג הנכס שכן השינוי מנוגד לתקנה 5 א' לתקנות ההסדרים למשק המדינה ( ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז-2007 שכן לא חל כל שינוי במחסנים ועל כן אין הרשות רשאית לשנות את סיווגם.

העוררת מעלה בכתב הערר טענה כללית ביחס לטעות בחישוב השטחים וטענת איני מחזיק אשר נזנחה בסיכומי העוררת. (סעיפים 31-35 לכתב הערר) בעוד היא "שומרת על זכותה" לצרף מדידה מטעמה.

המשיב טוען כי סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע תנאים מצטברים דווקניים להגדרת נכס כמחסן ואילו העוררת אינה עומדת במבחנים אלה שכן **"מכירה סיטונאית בכמויות גדולות לקמעונים הינה מכירה בהיקפים גדולים יותר ממכירת קמעונית רגילה ודי בכך כדי להוציא הנכס הנ"ל מגדר סיווג מחסנים"**.

התיק נדון ונשמע בפני הרכב ועדת הערר בראשות עוה"ד בדראן אמיר ובשל כך שנבצר מההרכב בראשות עוה"ד בדראן להמשיך בתפקידו הועבר התיק, לאחר שמיעת הראיות, להרכב הנוכחי.

ביום 12.1.2014 הסכימו הצדדים כי על אף שכבר הגישו סיכומים בתיק הם מבקשים לעכב את מתן החלטתנו שכן הם מנסים להגיע להסכמה על בסיס עקרונות מסוימים.

באותו מעמד הודיעו הצדדים כי **"במידה ולא נגיע להסדר ייתן הרכב זה החלטה בתיק על סמך חומר הראיות, כתבי הטענות והסיכומים שכבר הוגשו בפני ההרכב הקודם שכבר אינו מכהן"**.

ביום 1.7.14 הודיעו הצדדים כי המשא ומתן ביניהם לא הבשיל לכדי הסכמה וביקשו כי ההרכב הנוכחי ייתן החלטתו בתיק.

יצוין כי הצדדים הגישו בקשה משותפת לאיחוד העררים שמספריהם מפורטים מעלה והחלטה המאשרת את האיחוד כאמור נתקבלה ע"י היו"ר עוה"ד אמיר לוי ביום 23.6.2014.

העוררת הגישה את תצהירו של מנהלה שלום ברוך אשר הצהיר כי מדובר במחסן לאחסון ביגוד אשר לא מתבצעת ממנו כל פעולת מכירה ו/או שיווק. עוד הצהיר מר ברוך כי לעוררת קיים נכס נוסף בעיר תל אביב ממנו מתבצעת פעילות המכירה והשיווק.

בחקירתנו ביום 27.6.2012 הוסיף והשיב לשאלת ב"כ המשיב:

**"..הניהול, היבוא וכל מהלך עסקי מתבצע מרחוב דגניה 8 תל אביב ששם המשרדים שלנו.... בדגניה אין חנות, כל הפעילות היא משרדית עסקית היינו מכירה סיטונאית ללקוחות או לרשתות... אין לי בנכס בשתולים קופה רושמת... העסקאות נעשות ע"י הנה"ח שברחוב דגניה.. אם לקוח בא אלי לנכס ברחוב שתולים מפניס אותו למשרדים בדגניה שם מתבצעת מכירה סיטונאית... בשתולים יש מחסנאי ועוד 2-3 עובדים, לא מדובר במשרד במקום, לא כל כיסא ושולחן הם משרד. הם נמצאים על מנת לאפשר מנוחה למחסנאי וגם על מנת לשמש מקום ישיבה לבעלים..."**

המשיב הגיש באמצעות תצהיר חוקר השומה ניר לוי את דוח ממצאי הביקורת שנערכה בנכס ביום 8.11.2010. מהדוח עולה כי הפקח רשם על גבי תשריט הנכס (עיקר השטח) "אחסון" ואילו בשטח מצומצם ציין "משרד".

בחקירתנו ביום 27.6.2012 הוסיף ואמר עד המשיב:

**... "לא חיפשתי בנכס קופה רושמת.... לא שאלתי אם יש קופה רושמת או פנקס חשבונות בנכס.... דאיתי אנשים בנכס לא ידוע לי אם הם ביצעו פעולת רכישה בנכס.... לא שאלתי את שלום מי אלה האנשים שאת זהותם לא הכרתי, יכול להיות שהם היו עובדים..."**

לאחר עיון בתצהירי העדים על נספחיהם ופרוטוקול הדיון מיום 27.6.2012 הננו קובעים כי עדותו של עד העוררת נמצאה אמינה ומהימנה ועולה ממנה כי בנכס נשוא המחלוקת מתבצעת פעילות המאפיינת פעילות של אחסון ולא פעילות מכירה או פעילות משרדית.

לטענת המשיב, אשר נוסחה באופן ערטילאי, לפיה רק מעצם העובדה כי הסחורה מיועדת למסחר סיטונאי יש בכדי למנוע סיווג הפעילות בנכס תחת סיווג אחסנה לא נמצאו תימוכין בראיות ואף ניסיון המשיב להתבסס על עדות עד העוררת כזו שתתאר בנכס פעילות משרדית או פעילות מכירה לא צלח.

מעדות עד העוררת כמו גם מהתרשמות עד המשיב כפי שבאה לידי ביטוי בכיתוב שציין על גבי התשריט עולה כי הפעילות המתבצעת בנכס הינה פעילות לאחסון ולא למכירה.

העוררת הצליחה לשכנע כי פעילות המכירה או ניהול המכירה מתבצעת מנכס אחר הנמצא ברחוב דגנה בתל אביב.

לטענת המשיב כי בנכס יש משרד לא נמצאו תימוכין ולכל היותר מדובר בפירת ישיבה המשמשת את עובדי המחסן לצורך פעילות האחסנה.

עולה לפיכך כי על סמך הראיות שהובאו בפני ועדת הערר עונה הפעילות בנכס על התנאים המפורטים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה, המהווים תנאים במצטבר. (הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה רצופה לו, הנכס אינו משמש לשיווק והפצה, לקוחות אינם מבקרים בנכס, שימושי אחסנה בלבד).

מכל האמור לעיל, מהראיות שצורפו לכתבי הטענות, מתצהירי הצדדים ומהעדויות שנשמעו בפני ההרכב הקודם של הועדה עולה התמונה העובדתית שלהלן:

רובו המוחלט של הנכס משמש לאחסנה.

השולחן והכיסא אשר נצפו ותוארו כמשרד אינם משמשים כמשרד פעיל בנכס לכל היותר מהווים עמדת שולחן עבודה במחסן.

אין בנכס פעולות שיווק או הפצה. פעולות ההפצה והשיווק מתבצעות מהנכס ברחוב דגניה.

לקוחות אינם מבקרים בנכס, הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת ואינו נמצא בקומה הרצופה לעסק.

נראה כי לסוג מחסן כזה התכוון מתקין הצו כאשר ניסח את צו הארנונה בכלל ואת סעיף 3.3.2 לצו בפרט. הפרשנות המוצעת בסיכומי ב"כ המשיב לפיה אין מדובר במחסן שכן מהנכס יוצאת סחורה וכי אנשי המכירות של העוררת המבצעים את המכירות הם למעשה פעילות המקבילה ללקוחות הבאים לבקר בנכס הינה פרשנות חסרת בסיס משפטי ואינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הארנונה או עם הפסיקה הרלבנטית. היא גם אינה מתיישבת עם העובדות שהובאו או נשמעו בפני ועדת הערר.

קביעתנו זו אינה סותרת את פסק הדין בעניין חי סחר בו קבע בית המשפט כי "התכלית שעמדה ביסוד חקיקת צו הארנונה הינה לקבוע תעריף מופחת למחסנים קלאסיים אשר אינם משמשים באופן שוטף את העסק העיקרי ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק ולקוחותיו"

אילו נראה במחסן הנדון בפנינו מחסן שאינו מחסן קלאסי, נתקשה למצוא מחסן העומד בתנאים המצטברים של צו הארנונה.

בעמ"נ 60288-06-13 ש.ה.א. שירותים הובלה ואחסון בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב קבעה כבוד השופטת רות רוני כי:

"אני סבורה כאמור כי הסעיף בכללותו מעיד על כך כי המטרה העיקרית לה נועדו התנאים, היא לוודא כי בנכס לא מתבצעות פעילות של מסחר בסחורה המאוחסנת. כך, הסיפא של הסעיף (התנאי הרביעי), מתייחס לכך ש"מחסן" אינו יכול להיות מקום המשמש לשיווק והפצה. תנאי זה מחזק את הפרשנות לה טוענת המערערת – הוא מעיד על כך כי הדגש מבחינת המחוקק היה באבחנה בין מחסן המשמש לאחסון בלבד, לבין מחסן בו מתבצעות גם פעילות של מכר. המחוקק הניח בהקשר זה כי מחסן שאליו מגיעים לקוחות עשוי לשמש לא רק כמחסן, אלא לשמש גם לביצוע עסקאות עם אותם לקוחות בסחורה המאוחסנת. מכאן, כי הלקוחות הרלוונטיים הם אלה שמבקשים לרכוש את הסחורה המאוחסנת במחסן, ולא הלקוחות השוכרים את שטחי האחסון"

עוד קבעה שם השופטת רות רוני:

"באשר לתנאי השלישי, לפיו הנכס אינו מצוי ב"קומת העסק" אותו הוא משרת – הרי אין חולק שהנכס דנן אינו מצוי בקומת העסק של אותם לקוחות שהסחורה שלהם היא המאוחסנת בו. לגישת המערערת די בכך כדי לקבוע כי התנאי התקיים. כאמור, לגישת המשיב ה"עסק" הוא עסק המחסן.

אני סבורה כי תנאי זה נועד אף הוא – כמו יתר תנאי הסעיף – לוודא כי בנכס לא מבוצעות פעולות שיווק של הסחורה המאוחסנת בו. המחוקק הניח גם בהקשר זה, כי אם מדובר במחסן הממוקם באותה קומה בה נמכרת הסחורה המאוחסנת בו, הרי יש חשש ממשי כי פעילות המכירה של הסחורה הזאת תבוצע גם במחסן. חשש כזה לא קיים כאשר הסחורה ממוקמת במקום מרוחק מהמקום בו היא נמכרת. כלומר, הפרשנות הסבירה יותר לסעיף היא כי העסק בו מדובר ושצריך להיות מרוחק מהמחסן, הוא העסק שהמחסן משרת אותו, העסק שעוסק במכירת הסחורה המאוחסנת, ולא העסק של המערערת שמשכירה את שטחי האחסון."



בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

ביום 14.7.2014 ניתנה החלטה סופית בתיק ערר זה.

ביום 23.7.2014 הגישה העוררת בקשה לעיין בסיכומי התשובה שהגישה עוד בטרם ניתנה החלטה ומתן החלטה חדשה.

ביום 28.7.2014 נתנה ועדת הערר החלטה בזו הלשון:

*"בעת מתן ההחלטה הסופית בתיק לא היו בפני היו"ר סיכומי התשובה כמו גם לא ההחלטה מיום 30.6.2014 .*

*אכן, ראוי שנאפשר עיון מחדש בהחלטה לאחר שיעיין ההרכב בסיכומי התשובה.*

*מאחר ואין בתיק הועדה עותק מסיכומי התשובה תדאג העוררת להגיש את סיכומי התשובה למזכירות הוועדה עד ליום 28.7.2014 "*

ביום 28.7.2014 הגישה העוררת את סיכומי התשובה.

מכאן החלטתנו העדכנית, לאחר עיון בסיכומי התשובה.

החלטה זו יחד עם ההחלטה מיום 14.7.2014 מהווה החלטה הסופית בתיק זה.

ביחס לסעיפים 1-7 לסיכומי התשובה, אין רלבנטיות לסעיפים אלה שכן טענת המשיב ביחס לאיחור בהגשת הערר נדחתה.

ביחס לסעיפים 8-11 לסיכומי התשובה, אין רלבנטיות לסעיפים אלה שכן טענת המשיב ביחס להרחבת חזית פסולה נדחתה.

ביחס לסעיפים 12-15 לסיכומי התשובה, אין רלבנטיות לסעיפים אלה שכן טענת המשיב בענייני זה נדחתה.

ביחס לסעיפים 16-22 לסיכומי התשובה, לאחר עיון בסעיפים אלה לא מצאנו לשנות מהחלטתנו כאמור מיום 14.7.2014 – עמ' 6. למעשה התקבלו עיקר טענותיה של העוררת בעניין זה.

ביחס לסעיפים 23-31 לסיכומי התשובה, ביחס לחיוב בגין קומת הגג. החלטת ועדת הערר מיום 14.7.2014 הסתמכה בין השאר על פסק הדין בעניין אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (ראה עמ' 6-

7 להחלטה) ואין באמור בסעיפים 23-31 לסיכומי התשובה בכדי לשכנע אותנו אתרת. יוער בשולי הדברים כי העוררת לא הביאה לדיון וממילא לא הוכיחה את הטענה המפורטת בסעיף 25 לסיכומי התשובה.

לפיכך לא מצאנו לשנות מהחלטתנו ביחס לחיוב העוררת בשטחים בגודל 86.16 מ"ר בגג המבנה ודין הערר בעניין זה להידחות כאמור בהחלטתנו מיום 14.7.2014 .

ביחס לסעיפים 32-33 לסיכומי התשובה , אין באמור בסעיפים אלה בכדי לשנות מהחלטתנו בעניין דחיית הערר ככל שהוא מתייחס לחיוב העוררת בשטח מקלט של 29 מ"ר. עדות עד המשיב כאמור לא נסתרה במהלך שמיעת הראיות ולא מצאנו נתונים חדשים בעניין זה בסיכומי התשובה.

ביחס לסעיפים 34-36 לסיכומי התשובה , לא מצאנו חידוש באמור בסיכומי התשובה ביחס לסוגיית הסיווג ואין לנו אלא לשוב ולהפנות לסיבות שהביאו אותנו לדחות את טענת העוררת בסוגיית הסיווג כאמור בעמ' 8-9 להחלטתנו מיום 14.7.2014 .

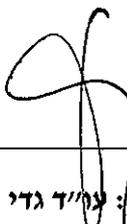
מכל האמור לעיל ולאחר עיון בסיכומי התשובה לא מצאנו לשנות מהחלטתנו הסופית מיום 14.7.2014 .

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

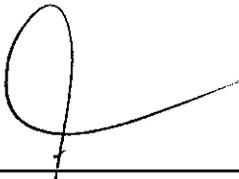
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

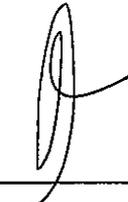
ניתן בהעדר הצדדים היום 29.7.2014.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ד באב תשע"ד  
31.07.2014  
מספר ערר : 140007576 / 08:07  
מספר ועדה : 11038

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה  
חברה: עו"ד קדם שירלי  
חבר: עו"ד ור"ח לוי אבשלום

**העורר/ת:**  
אי-קיו-אם-אס-אר-זד בע"מ אחר מהסבה 513498733  
חשבון לקוח: 10583959  
מספר חוזה: 449841  
כתובת הנכס: התחיה 14  
ע"י ב"כ עו"ד : רובינשטיין פיני

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:** העורר/ת: אי-קיו-אם-אס-אר-זד בע"מ  
רמי שכטר  
ב"כ העורר/ת עו"ד : רובינשטיין פיני

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

**החלטה**

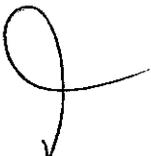
הצדדים ניהלו משא ומתן ובהמלצת הוועדה הגיעו לפשרה כדלקמן:

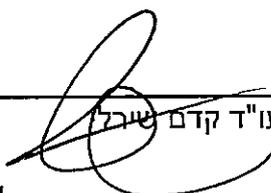
המשיב יכיר ב- 45% מהשטח נשוא הערר כבית תוכנה ויתרת השטח יסווג כמשרדים ושרותים.

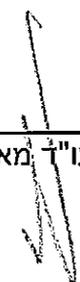
הפשרה תחול מ- 1/7/12 ועד ליום 31/12/14, אין באמור לחייב את מי מהצדדים על שנת המס 2015 ואילך.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 31.07.2014.

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 : ד באב תשע"ד  
31.07.2014  
מספר ערר : 140007686 / 09:12  
מספר ועדה : 11038

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: אהרון ויצחק מגו בע"מ**

**נ ג ד**

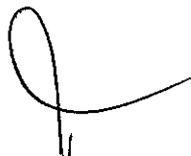
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

לאחר ששמענו את הצהרות הצדדים ואת עמדת ב"כ המשיב אנו מחליטים לקבל את הערר ולא לחייב בהוצאות.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 31.07.2014.

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח 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 : ד באב תשע"ד  
31.07.2014  
מספר ערר : 140010454 / 12:56  
מספר ועדה: 11038

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:** זומרשטיין לוק אדי

- ג ד -

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

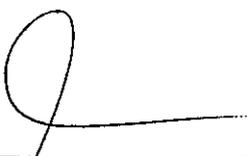
**החלטה**

ניתן בזה תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

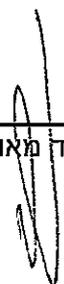
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 31.07.2014.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה

ערר מס' 140006874  
140009001

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

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

העוררת: ענת חרחס

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

#### מבוא

1. שוב אנו נדרשים לעסוק בעררים מטעם העוררת בכל הקשור לנכס ברחוב בבלי 36 בתל אביב, הרשום בספרי המשיב כנכס מספר 2000245570; חשבון לקוח 10242157 המהווה את בית המגורים של העוררת, (להלן: "הנכס").
2. טוב עשה ב"כ העוררת שבסיכומי טענותיו שהוגשו לנו בתאריך 22.4.2014 לא חזר על עניין הפטור כנדרש בערר 140009001 ולמעשה זנת דרישותיו כנראה לאור החלטות קודמות של ועדת הערר בסוגיה זו. [ראה ערר מס' 140007868 והחלטה דשם מיום 27.2.2014]
3. על אתר יאמר כי טענות העוררת לעניין שטח הנכס, שנוסף לאחר שיפוצו וסיווגו בהתחשב בשנת הבניה, אף הן נדונו והוכרעו בפסיקת ועדת ערר ובבית המשפט. ראה החלטת ועדת ערר בתיקי ערר 140003536, 140004366 ועמ"נ 12-07-2014 חרחס נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב.
4. יודגש כי טענת העוררת שהמשיב טעה בכך שקבע כי 'הבניה הישנה' שטחה 67 מ"ר והיה מקום לקבוע כי שטח הבניה הישנה הינו כ- 80 מ"ר, חזרה ונשנתה גם בפנינו כאמור בסיכומי העוררת בסעיף 7 שם.
5. צר לנו שב"כ העוררת לא הפנים את הערת הוועדה בראשות היו"ר שטרייגולד בתיקי ערר 140003536, 140004366, בהחלטתה מיום 20.2.12 בה נאמר בין היתר: "מעבר לטעם הלא טוב שטענה זו מעלה, בכך שהעוררת שילמה במשך שנים ארנונה עבור שטח קטן מזה שהיא טוענת שהיא מחזיקה, העוררת לא הוכיחה טענתה"; מן הראוי היה שטענה זו לא תובא שוב לדיון בוועדה כאן, במיוחד לאחר שבית המשפט דחה את הערר על החלטת הוועדה.

6. צודק ב"כ המשיב כעולה בסיכומיו בסעיף 30 - 31 כי השטחים הנטענים בערר שלפנינו ואופן סיווגם, נדון בעבר ולמעשה קיים מעשה בית דין בשל השתק פלוגתא משכך יש למחוק על הסף את הערר שכן על אף שכל שנת מס עומדת בפני עצמה, הסוגיות העובדתיות בדבר גודל הנכס שהיה קיים בעבר וסיווג שנת בנייתו, לא שונו מאז ולא כיום בערר 6874 הנדון בפנינו.

7. גם לגופו של ערר לאחר שעיינו בתצהירי הצדדים, בעדויות בפנינו ובסיכומים שהוגשו לנו, אנו בדעה כי דין הערר להידחות. להלן נימוקינו.

### דיון ומסקנות

8. מתצהיר מר עמית חרחס, בעלה של העוררת ומעדותו בפנינו נוכחנו כי לא הוגשו לנו ראיות בדבר שטחים שנוספו ושנת בנייתם שניתן להסיק מהן שהעורר צודק בטענותיו והצליח להוכיחן באופן המתבקש מהנטלים שמוטלים עליו.

9. גם בדיונים בערר קודם לנו, [בפני היו"ר שטרייגולד] לא שוכנעה הועדה כי נסח רישום והיתר בנייה יכולים לבסס טענה כי שגה המשיב בשטחים או בסיווג שנת הבניה.

10. גם בפנינו לא הומצאה כראיה אותה 'גרמושקה' שצורפה לבקשה להיתר הבניה שהוגשה ע"י העוררת. [ראה תשובת העורר בדיון יום 30.1.2014].

11. בדיון שבפנינו כאמור נטענו טענות ע"י ב"כ המשיב וב"כ העוררת ולא נתזר עליהם [נפנה לעמ' 2 שם] ברם נציין כי לאחר שניתנה אפשרות היוועצות לב"כ העורר האם מעוניין כעת להגישה, ניתנה החלטה לפיה העורר מוותר על הגשת הגרמושקה כראיה ומבקש להמשיך בניהול התיק.

12. העורר לא הביא ראיה משכנעת לאמור בסעיף 5 לתצהירו. שם נאמר: 'קביעתי לשטח הנכס במועד הרכישה מבוססת על סמך מדידה שנערכה על ידינו לפיה שטח הדירה כ- 80 מ"ר. לדאבוני אין בידינו כיום את מדידה זו'. בעדותו בפנינו מאשר כי מחמת טעות הגרמושקה לא צורפה, כך שלא נוכל לקבל כל טיעון כי השטח המצוין באותה גרמושקה כללה מדידה של גורם בלתי תלוי של השטח הקיים, ואולי בכך לסייע לעוררת. כאמור, למצער, הגרמושקה לא הוגשה כראיה בפנינו וב"כ העורר ויתר עליה מפורשות.

13. כאמור גם בפסק הדין שניתן ע"י כבי השופטת צ. צפת בעמ"נ 20420-07-12 נאמר כך: "לא מצאתי כי יש ממש בטענת המערערת, לפיה התעלמה ועדת הערר מראיות בעלות ערך רב, שכן לא נראה כי בהיתר הבנייה, הודעת החיוב ותרשימי המדידה (שצורפו כספחים 2 ו-3 לכתב הערעור), מצוי מידע המבסס את טענתה. היתר הבנייה כלל אינו מתייחס לשטח הנכס במקורי ואילו בסעיף 3

להודעת החיוב מצוין במפורש כי "שטח של 67 מ"ר יחויב לפי שנת בנייה 1955, המבנה הישן".  
(הדגשה שלי- צ.צ.)

14. למרות כל 'תמרורי האזהרה' שהיו בפני העוררת בעבר, לא מצאה לנכון להמציא לנו ראיות שעליהם נוכל לבסס ממצאים אחרים, במיוחד כשברור שנטל ההוכחה מוטל על שיכמה.

15. צודק ב"כ המשיב כנטען בסיכומיו בסעיף 28 לעניין ההימנעות מהבאת ראיה בהעדר הסבר אמין וסביר הפועלת לחובתה של המערערת.

16. מעבר לנדרש ולמרות טענות הסף מצד ב"כ המשיב למתיקת הערר, לא שוכנענו כי נפל פגם בתרשימי המשיב ובתצהיר החוקר הראשי מטעמו מר מוטי מקדשי ובעדותו לפנינו.

17. גם אם נתעלם מתצלומי האוויר שצורפו לתצהירו של מר מקדשי, ועדותו בפנינו לפיה אישר כי אין בהם כדי לאשר מידות הנכס, לא מצאנו ממצא עובדתי מצד העוררת אשר יכול לשנות את עדות מר מקדשי לפיה השטח המדוד של 67.68 מ"ר שבקומת הקרקע אשר חוייב לפי התעריף הקבוע לנכסים ששנת בנייתם 1955 ויתרת השטח של 43.07 מ"ר שחויבו לפי תעריף הקבוע לנכסים ששנת בנייתם היא 2009 היא שגויה.

18. אותה מסקנה עובדתית נקבעה בערר הקודם, אשר ערעור עליה נדחה ע"י כב' השופת צפת.

19. אנו מאמצים את חישובי המשיב לעניין השטחים כמפורט בנספח "ג" לתצהירו של החוקר מר מקדשי. עיון בהם מעלה כי הבנייה התדשה שהוספה הינה בשטח של 43.07 מ"ר ושטחה צורף לשטח של 67.68 מ"ר הבנייה הישנה. סה"כ השטח שחויב בקומת הקרקע הינו 110.75 מ"ר.

20. לא שוכנענו כי יש לשנות את מדידות המשיב על סמך תחשיב שטחים כמופיע בהיתר הבניה וחישובי אגרות בנייה, נספחים "1" ו-"2" לתצהיר העוררת; גם לא מכוח חישוב שטחים שעל פיהם חושבו היטל השבחה שבדו"ח השמאי דוד אנזנברג, נספח "4".

21. ב"כ העוררת לא הצליח לשכנע אותנו מתוך חקירתו הנגדית של מר מקדשי שאמנם השטח הצבוע בצבע צהוב בתשריט שהוגש וסומן על ידנו כמוצג ע/1 מהווה את השטח של 80.78 מ"ר ומהווה את הבניה הישנה.

22. לדעתנו סטיה בשטחים נובעת מהעובדה כי שטח חדר המדרגות כ- 12.48 מ"ר לא נלקח בחשבון לצורך הקביעה מהו כל השטח שיש לחייב על פי שנת בנייה 1955 ומדובר בשטח שאינו מחויב בארנונה.

23. בכל מקרה יודגש על ידנו כי נטל הבאת הראיות רובץ לפתחה של העוררת ובכל מקרה לא הובא בפנינו כל תשריט או תכנית בניה או 'גרמושקה' המאשרת מצב קיים ותוספות בניה שאושרו בשנת 2009. עובדה זו נכונה הייתה בערר הקודם שהגישה העוררת ונכונה אף לערר שבפנינו.

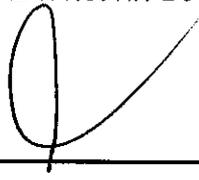
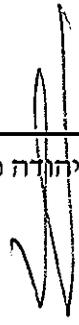
### סוף דבר

לאור האמור לעיל, הערר נדחה. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך כולל של 1,500 ₪.

ניתן היום, 31 ביולי 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.

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

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

העורר: מיכאל דאדי אמנון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

#### מבוא.

1. העורר מחזיק בנכס הנמצא ברחוב שלומציון המלכה 9 תל-אביב, נכס מס' 2000243783 שוא ח-ן לקוח מס' 10202703 בשטח 67 מ"ר (להלן: "הנכס").
2. הנכס בשלמות סווג לצרכי ארנונה, בשנת המס 2013 תחת הסיווג: "בניינים שאינם משמשים למגורים".
3. על פי הערר, הנכס משמש בחלקו למגוריו של העורר, וחלקו האחר משמש לעיסוקו כמרפאת שיניים.
4. אין חולק כי המשיב הסכים לסווג את הנכס בשנת 2004 מחצית למגורים ומחצית לעסק. כמו כן נקבע כי 'פשרה' זו תחול על שנת 2004 ותחול לכל הפחות עד מועד ביקורת נוספת בנכס. [ראה החלטת הוועדה בתיק 089-09-2004 מיום 18.5.2005].
5. אין מחלוקת כי המשיב ערך ביקורת בנכס ביום 13.2.2013 ועד לשנת ערר זה, המשיך המשיב לסווג הנכס כאמור לשני חלקים שווים, האחד למגוריו והאחד לעסקו כרופא שיניים.
6. אין גם חולק כי סמכות המשיב לערוך, בכל עת, ביקורת בנכס ולשנות את הסיווג בהתאם לשימוש בפועל ואין קביעות העבר, בין אם על דרך פשרה ובין אם על פי ממצאים חדשים או שינויי חקיקה לקבוע סיווג מחדש.

#### טענות הצדדים.

7. לטענת העורר סיווג הנכס, עפ"י השימוש הנעשה בנכס, לא שונה מאז ומתמיד ומאז ועד היום בנכס הוא מתגורר, אמנם בגפו, ועדיין מנהל עסקו כרופא באותה כתובת.
8. לטענת העורר לא היה כל שינוי עובדתי או משפטי שהיה בו כדי לסווג את הנכס בשנת המס 2013, בשלמותו, כעסקו בלבד.
9. המשיב טוען כי הנכס אינו משמש למגורי העורר ולביסוס טענותיו מצרף דו"ח מטעם חוקר השומה באגף לחיובי ארנונה אצל המשיב, מר יהודה ארביב מיום 13.2.2013 בליווי תמונות. [לקמן: "ארביב"].
10. המשיב טוען כי על מנת לסווג נכס כמגורים, ולו בחלקו כפי שהיה בעבר, יש להוכיח מכלול פעילויות המתבצעות בבית המשמש למגורי אדם, לינה, אכילה, שירותים, אחסנת חפצי בית ועוד.
11. לטענת המשיב העורר לא הוכיח כי הוא גר במקום וכי בנכס מתקיים משק בית שוטף ופעיל או כי הנכס מהווה את מרכז חייו; אלא הוכח כי העורר מנהל שם עסק של "מרפאת שיניים" בלבד.

#### הדיון בפנינו.

12. אין חולק כי העורר צרף לעררו מסמכים אשר מוכיחים כי הוא מתגורר במקום, כגון:
- א. צלום תעודת זהותו בה מצוין כי המען הרשום: שלומציון המלכה 9 ת"א. הינו גרוש
  - ב. צלום מרשיון הנהיגה שלו בה רשום מענו הנ"ל.
  - ג. צלום מהודעת הבחירות לרשויות המקומיות ליום 22.10.2013 ששוגרה לכתובת מגוריו הנ"ל, המעידה כי מעצם היותו תושב של עיריית תל-אביב, הקלפי שלו ממוקמת בבית הספר מירון שברח' שלומציון 65 ת"א קלפי מס' 161. {ראה נספח יד לתצהיר העורר}. {אגב יוער כי על פי חוק הרשויות המקומיות (בחירות), תשכ"ה-1965 זכאי היה העורר להיכלל ברשימת מועמדים ולהיבחר חבר המועצה}.
  - ד. צלום דברי דאר ששוגרו לעורר למענו בכתובת נשוא הערר, על אף שלדעתנו אין די בהם, כשלעצמם, כדי להוכיח כי זו כתובת מגוריו.
13. העורר הגיש תצהיר מטעמו. אנו נותנים אימון לנאמר שם ולעדויותו בפנינו, שכן לא הסתיר מאתנו כי יש לו בית מגורים נוסף בכתובת בה גרה אשתו, ברעננה, שאמנם ממנה אינו גרוש, ברם שוכנענו כי עקב אירוע במשפחתו היה עליו לעבור לגור במקום אחר ומאז שנת 2004 התחיל לגור בעיקר בנכס נשוא הערר.

14. למרות שהעורר לא פירט מהו אותו אירוע במשפחה, לא מצאנו שלא לתת אימון לדבריו לאור עדותו [ראה עמ' 5 לפרוטוקול הדיון מיום 20.2.2014] שלמרות שאינו גרוש היה עליו לעבור כתובת. הוכחה נוספת לכך שהמשיב הסכים בשנת 2004 לחלק את הנכס כאמור. שוכנענו מעדות העורר, שעובד כ- 30 שנה בת"א ומשלם ארנונה לעסקים במשך 21 שנה.

15. המשיב לא הוכיח לנו כי מרכז חייו של העורר ברעננה וכי הנסיבות העובדתיות כעת שונות מהעובדות שהביאו את המשיב לפצל הנכס מלפני כעשור שנים, וכעת בשנת המס 2013 יש מקום לסווג את הנכס כולו כעסק.

16. לא שוכנענו כי העורר ישן בלילה בנכס רק לפעמים כטענת ב"כ המשיב. ההיפך, שוכנענו כי עקב אירוע משפחתי, מרבית לילותיו מבלה בנכס נשוא הערר.

17. העורר גם לא הסתיר מאתנו כי בנכס אין לו תנור בישול או כיריים ובקופסאות שבמקרר יש דברי מאכל אותם הביא מביתו ברעננה.

18. אין מחלוקת כי בנכס קיימים תשתיות למגורים וכן ייעודו של הבניין כולו בכתובת שלומציון 9 משמש למגורים, ואינו בניין משרדים.

19. המשיב מטעמו צרף כאמור דו"ח ביקור במקום לרבות צילומים. בעדות בפנינו מאשר מר ארביב שאינו זוכר אם העורר ליווה אותו במהלך הביקורת. ההיפך, הוא מאשר כי בזמן הביקור נכחה מטופלת שטופלה ע"י העורר, כך שממלא לא יכול היה העורר אף לא נדרש ע"י מר ארביב להראות לו סממנים של לבוש, כלי רחצה וכו'. ברור שהחוקר מיוזמתו לא פתח ארונות לא בתוך הרחצה ולא בתוך השינה.

20. מעיד מר ארביב לגבי התמונה שסומנה מש/2 – 'לא פתחתי את הארון. באיזה אישור אני אפתח אותו. בלי אישור הבעלים אני לא פותח מגירות'. בכל מקרה לדעתנו החוקר אמור היה להמתין לעורר לסיום עבודתו ולבקש ממנו להראות לו סממנים של מגורים באותו חלק ולא להסתפק כפי שהעיד: " אילו חשב העורר שישנם ממצאים למגורים יכול היה להפנות אותי על מנת שארשום ואצלם כמו למשל משחת שיניים".

21. יוער כי אין אנו מקבלים את עמדת העורר כי ביקורתו של מר ארביב נעשתה באופן מגמתי כך שלא יוכחו אלמנטים של מגורים. לעניין זה דעתנו כי היה עליו להמתין לסיום עבודת הרופא בחדר 2 בה נכחה באותה עת מטופלת ואז להמציא דו"ח מלא על כל מה שנימצא שם 'כולל שיש כריות ויש מגירות', אותם לא ציין בדו"ח.

22. בכל עת כאמור רשאי המשיב לחזור על הביקורת ולהעמיד דברים על מכונם.
23. נוסף לעניין כי אין אנו מקבלים גם את טענות ב"כ המשיב כי צילומי העוררת שהוגשו לנו ביום 27.2.2014 לאחר מועד שמיעת המצהירים ולאחר יום הביקורת של מר ארביב, נעשו באופן מגמתי כדי להטעות את הוועדה.
24. נפיש דעתו של ב"כ המשיב שלא קבענו בהחלטה את מה שקבענו אך ורק על סמך התמונות הנ"ל, כשברור מאליו כי החלטתנו רלוונטית רק לשנת 2013 והמשיב רשאי לחזור ולהוכיח אחרת.
25. מצאנו לציין כי לדעתנו התמונה שצורפה לדו"ח מטעם החוקר ארביב בעצמו, זהה לתמונה שצורפה כנספח 'א' לתמונת ב"כ העורר. [ללא פתיחת המגרות]. כך שאין אנו מקבלים את הטענה כי התמונה שהוגשה באיחור צולמה באופן מגמתי.
26. השאלה המתבקשת האם המבחן המשפטי אותו הציעה ב"כ המשיב בהסתמכה על עת"מ 249-08 בפרשת רולדין תואם את המצב העובדתי שלפנינו.
27. לדעתנו התשובה שלילית. בפרשת רולדין, נקבע כי יחידת המרתף מהווה חלק מבית הקפה. נקבע שם כך:
- "כמו בעניין הרחוב, כך גם לעניין המרתף, בנקודת המוצא מצויים ממצאי העובדה של וועדת הערר. אלה מראים ששטח המרתף משמש ראש וראשונה את צורכי העסק. אכן, ניתן היתר של המערערת לכמה מן העובדים ללון במרתף לאחר שעות העבודה, אולם, הסדרי הלינה הם ארעיים ואינם משקפים "מגורים". למה הדבר דומה? לבעל מקצוע חופשי המציב במשרדו או לשכנתו מיטה ומשתמש בה (ביחד עם השירותים שבמשרד, מקרר משרדי ואמצעי חימום מזון מהיר) לשם מנוחה ולפעמים גם לינת לילה. האם נסיבות כאלה מסברות את הדעת שהמשרד פושט את צורתו כמקום עסק ולובש צורה של מדור או מגורים בהקשר לחיובי הארנונה בלבד? שאלה זו מוצגת באורח רטורי בלבד. התשובה לה שלילית. בהקשר אחר מן העניין הנדון כאן הבעתי את דעתי ש"מגורים" פירושם מכלול הפעילות המתבצעת בבית המשמש למגורי אדם, לינה, אכילה, שירותים, אחסנת חפצי בית ועוד" [עמ"נ (ת"א) 143/03 ליפשיץ נ' מועצה אזורית עמק חפר]."
28. בענייננו, לא ניתן לקבל כממצא עובדתי כי העורר אינו משתמש בנכס גם למגוריו.
29. לעניין "מגורים" – איש איש וסגנון מגוריו. מגורים בסגנון שהוכח בפנינו, יכולים להתאים לאדם גרוש, למרות שהעורר אינו כזה, או רווק; הראיות שהציג העורר – מסמכי המעידים על כתובת מגוריו בנכס נשוא הערר, לא נסתרו בפנינו.
30. אין מחלוקת כי כמות הבגדים, כעולה מהתמונות, סגנון השינה בספה נפתחת, [נספח "ז" לתצהיר העורר], סגנון חיים כמו העדר בישול, או גיהוץ, אכילה בבית או בחוץ, או אכילה

מקופסאות שהביא מרעננה – אינה יכולה למוטט טענת העורר כי גר בנכס. לשאלת הוועדה השיב העורר: "אין הפרדה פיזית בשימושים בנכס בין המגורים לבין טיפול שיניים. בנכס יש לי טוש אחד, מקרר אחד, שרותים אחד, טלוויזיה, מטבחון, מקום לינה המשרת אותי למגורים".

31. מאחר וב"כ המשיב לא הצליח לשכנע אותנו כי חלו שינויים עובדתיים ומשפטיים שיש בהם כדי לבטל את הסיווגים שהיו תקיפים למעלה מעשר שנים, לא מצאנו כי נכון כעת לסווג את כל הנכס כמשרד. יחד עם זאת יאמר לעורר כי אין מדובר בזכות קנויה לשריין את המצב החלוקתי לעולמים, שכן רשאי המשיב לבצע ביקורת נוספת, מדוייקת, ולהביא ראיות אחרות מאלה שהיו במקרה הקונקרטי שלפנינו.

### סוף דבר

הערר מתקבל. הנכס יסווג לשני שימושים, מחציתו יסווג כעסק ומחצית מגורים. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את המשיב בהוצאות העורר.

ניתן היום, 31 ביולי 2014, בהעדר הצדדים.

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

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

חברה: עו"ד שגרה קדם  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי  
יו"ר: עו"ד יאחודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: **בריס טובה**

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

#### מבוא

1. העוררת הינה המחזיקה של נכס המצוי ברחוב הא באייר 16 תל-אביב, "ככר המדינה", בו מנהלת מכון קוסמטיקה הידוע בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000226283; ת-ן לקוח 10210751 (להלן: "הנכס").
2. בענייננו אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים שכן הסכימו שכל העובדות המתוארות בתצהיר העוררת ובתצהיר המשיב הן נכונות, [פרוטוקול הדיון מיום 13.2.2014].
3. בהעדר מחלוקת עובדתיות תפקידנו לבדוק את ההשגה והערר שהוגשה לשנת המס 2013 בלבד, שכן המחלוקת נסבה סביב פרשנות הצו לשנה זו; והאם טענות מי מהצדדים, כלולות במסגרת סמכותנו בהתאם לקבוע בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו – 1976 (להלן: "חוק הערר").
4. אין מחלוקת לעניין המחזיק, השימוש וגודל הנכס. השאלה היחידה, האם על פי העובדות המוסכמות יש לקבוע שמן הראוי היה לסווג את עסקה של העוררת בשנים עברו, כבית מלאכה- כטענת העוררת, למרות שלא סווגה כך ולא הגישה ערר בשנים עובר להשגה כאן; והאם בסמכותנו לבדוק העלאה הדרגתית ככל שקיימת בנוסח אישור השרים; וחלותו על הסיווג כקבוע בנוסח הרלוונטי של הצו לשנת 2013.
5. לאחר עיון בסיכומי הצדדים הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להדחות.
6. יוער כי לבקשת העוררת החלטנו ביום 18.6.2014 כי החלטנו כאן תחול גם על שנת המס 2014, להלן נימוקינו.

#### דיון

7. על אתר יאמר שלדעתנו הרבו שני הצדדים במלל ובפסיקה שאינם רלוונטים לשנה בו עוסק הערר.

8. לו היה מוכח בפנינו כי העוררת סווגה בעבר כבית מלאכה ורק בעקבות שינוי הצו שונה סיווגה לשירותים ומסחר, היה מקום, אולי, לדון בשאלה המשפטית אם בסמכות הוועדה ליתן דעתה על העלאה הדרגתית שאישרו השרים בכפוף לשינוי הצו.
9. לא כך הם פני הדברים ואנו מאמצים את טענת ב"כ המשיב כעולה מסיכומיה בסעיפים 24 ואילך.
10. אין חולק כי העוררת סווגה בשנים עברו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" ובכל עת עובר להשגתה כאן הפעילה העוררת 'מכון קוסמטיקה' ולא טענה בפני המשיב שיש לסווגה כבית מלאכה. בכל אופן לא באה כל ראיה מצדה שהגישה ערר לשנים עברו על הסיווג שהושת עליה.
11. אין אנו יכולים לקבוע בעת הזאת, כי העוררת הייתה זכאית מלכתחילה, קרי עובר להחלטת בית המשפט העליון בפרשת מישל מרסיה ובשינוי הצו לאחר מכן, שיש לה זכות מהותית להיות מסווגת כבית מלאכה.
12. מן המפורסמות הוא כי כל תיק ערר נדון על סמך עובדותיו ביחס לשנת המס הרלוונטית אשר בגינה הוגש ערר. לדעתנו, אין לנו לא את הכלים ולא את הסמכות להעניק לעוררת החלטה ממך "סעד ההצהרה" שיש לחייב את המשיב להכיר בה כבית מלאכה מהיום בו החזיקה בנכס, היינו משנת 2005 ולהורות על השבת כספים ששולמו לשיטתה בירת.
13. לא נוכל לאמץ את טענתה המשפטית של ב"כ העוררת כמפורט בסעיף 9 לסיכומיה. אין אנו מקבלים את דעתה כי מקום שיש לעוררת זכות מהותית יש לראותה ככזאת הקיימת לעד, בנפרד מן הזכות הדיונית לתבוע אותה.
14. לדעתנו זכות מהותית קיימת מקום שהוגשה השגה וערר על החלטת משיב ואינה עומדת בפני עצמה כקיום עצמאי.
15. עוד יאמר כי דרישה כזו מצד ב"כ העוררת אינה תואמת את הוראות חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו – 1976 במיוחד הקבוע בסעיף 3 (א) וסעיף 3 (ג).
16. אנו מקבלים את טענת המשיב כי ערר זה, שהוגש בתאריך 23.5.2013 יבחן על פי צו הארנונה לשנת המס 2013 ולא על פי הצווים לשנים עברו.
17. סעיף 3.2 לצו, נוסחו החדש כפי שחל על שנת המס 2012 ואילך, הוא כך:
- 'הארנונה הכללית לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3***
18. לדעתנו אין מחלוקת כי כוונת המחוקק בקביעת מועדים להגשת השגה וערר באה לשם יצירת וודאות תקציבית בהכנסות הרשות המקומית וכפועל יוצא מכך ששומה שלא השיגו עליה במועד, הופכת לשומה חלוטה.
19. כאמור לעיל מסקנתנו כי לעוררת אין כל זכות מהותית לדרוש מהוועדה לקבוע כי החלטות המשיב בשנים עברו, לסווגה כפי שסווגה [ולא כבית מלאכה] ובהעדר כל השגה, או דיון ענייני בערר קודם, כדי לקבל טענותיה כעת.

20. לו היה המשיב מחייב את העוררת שלא 'לפי תעריפים אחידים' ו/או בהודעת החיוב הייתה טעות בקביעת 'האזור', או כי קודם לשינוי הצו הוכר עיסוקה של העוררת כבית מלאכה, היה מקום להתערבותנו כוועדה.

21. משכך גם מתייטר הצורך בקביעת מסמרות האם יש בסמכות ועדת ערר לחייב את המשיב להחיל העלאה הדרגתית ו/או בהשבת סכומים שנגבו בעבר.

22. כהערת סיום יאמר כי הסתמכות ב"כ העוררת על פסקי הדין שצורפו לתגובתה לסיכומי המשיב, פרשת שקם רע"א 3784/00 ועת"מ 47673-02-11 בפרשת אלמוג, לא שכנעו אותנו כי עסקינן כאן באותה מטריה עובדתית שעלתה בפסקי הדין הנ"ל. לא מדובר בענייננו באפליה בין עסקים חדשים לישנים, או בחריגה מהוראות ההקפאה. הערר שלפנינו ממוקד אך ורק לצו הארנונה של שנת 2013 שקיבל אישור כדין, כך שהוספת ההגדרה לסעיף: 'לרבות משוואים שירותים ומסחר' לא באה לשנות מהסיווג הקודם לעוררת על פי הנוסח הקודם שלא כלל את המונח 'לרבות'. כאמור העוררת לא הגישה השגות או עררים לשנים עברו על פי ההגדרה שהייתה טרם ההוספה וכל מבוקשה למעשה להכלילה 'רטוראקטיבית' בסיווג בית מלאכה ולהורות על זכותה להשבת תשלומי יתר.

## סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו את העוררת בהוצאות המשיב.

**ניתן היום, 31 ביולי 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.

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