

272

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

- העוררות:**
1. דר' יהודית מנליס
  2. שירלי מנליס - לב ארי
  3. אורלי מנליס - אבני
  4. טלי מנליס - גורדון

נ ג ד

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

### החלטה בערר

1. בפנינו ערר על נכס הרשום בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000175281 ח-ן לקוח 10088915, הנמצא ברחוב בן יהודה 52. מדובר בבניין בעל חמש דירות מגורים ושלוש חניות [להלן 'הנכס'].
2. עניינו של הערר הוא חיוב העוררות בגין ארנונה בתקופה שבין 1.5.02 ועד ל-31.8.12. [להלן 'תקופת החוב']. החיוב נשוא הערר מתייחס רק לדירה אחת מבין חמש הדירות שבנכס [להלן 'הדירה'].
3. הנושאים שבמחלוקת הם: מי החזיק בדירה בנכס במשך תקופת החוב, ועל מי חלה כעת החובה לשלמו למשיב?

### **טענות העוררות בערר**

4. בפתח הדברים מעלות המערערות את טענת ההתיישנות, וטוענות כי אין לחייבן בארנונה לגבי תקופה שמלפני שתיים עשרה שנים.

5. השתלשלות העניינים בין השנים 2002 תפורט בהמשך. בשלב זה רק נציין כי המערערות מכרו את הנכס ביום 18.3.12, והקונה - דבל בי אחזקות בע"מ [להלן 'החברה'] - קיבלה את החזקה בנכס רק ביום 1.9.12.

6. עיקר טענתן של העוררות היא כי הן לא קיבלו במשך כל השנים את דרישות המשיב לתשלום חוב בארנונה, כי החלטת המשיב לחייבן כעת אינה מוצדקת, כי ניתנה שלא כדין והיא נגועה בשיהוי. משכך, לטענתן, יש לבטלה.

7. העוררות טוענות גם, כי למרות שהנכס נמכר בחודש מרץ 2012, כאמור לעיל, המשיב עיכב במשך תשעה חודשים את מתן האישור לטאבו, וזה ניתן רק כעבור תשעה חודשים. בסופו של יום הזכויות נרשמו בלשכת הרישום על שם החברה, אולם הדבר לא מנע מהמשיב לרשום את העוררות כמחזיקות בנכס.

#### השתלשלות האירועים מנקודת הראות של העוררות

8. וכך טוענות העוררות קרו פני הדברים:

א. העוררות היו הבעלים של הנכס עד שנמכר כאמור לעיל בשנת 2012. עד אותה העת, הנכס היה מושכר במשך כל השנים לדיירים, בחלקם מוגנים ובחלקם בשכירות רגילה.

ב. בתחילה, החזיק מר עבד אל גני רק בארבע דירות בנכס, אולם בשנת 2002 פינה מר לוי רפאל [להלן 'רפאל'] דירה שהחזיק בה, ומאותה העת כל הנכס, קרי כל חמשת הדירות, הושכר למר עבד אל גאני [להלן 'אל גאני'] על-פי חוזה שכירות מיום 21.4.02. [נספח א' לכתב הערר].

ג. בחודש ספטמבר 2004 קבלה עוררת 1 הודעה מטעם המשיב על חוב ארנונה שמר לוי השאיר אחריו. בא כוחה של העוררת 1 [להלן 'עו"ד גאון'] טוען כי החזיר תשובה למשיב, שבה נכתב כי המחזיק הנכון בנכס הוא אל גאני. מכתבו של עו"ד גאון למשיב מיום 9.9.2004 צורפה כנספח ב' לכתב הערר. כבר עתה נציין כי אישור קבלת המכתב במשרדי המשיב לא צורף.

ד. בינואר 2006 המשיב פנה לעו"ד גאון וטען כי אל גאני טוען כי אינו מחזיק בנכס. ביום 25.1.06 עו"ד גאון חזר ואישר כי אל גאני עדיין מחזיק בנכס.

ה. העוררות טוענות כי מאז ועד שנת 2012 לא יצר המשיב קשר חוזר עם העוררות ומי מטעמן.

- ו. בחודש מרץ 2012 העוררות מכרו את הנכס, ובחודש נובמבר אותה שנה פנו למשיב בבקשה להנפיק להן אישור לטאבו.
- ז. ביום 4.7.12 פינו משטרת ישראל ולשכת הוצאה לפועל את עבד אל גאני מכל חמשת הדירות. החזקה בכל הנכס נרשמה על שם החברה רק ביום 1.9.12. משכך, חייב המשיב את העוררות בתשלום חוב ארנונה בגין חודשיים. והעוררות שילמו חוב זה.
- ח. בחודש דצמבר 2013 הודיעה המשיב לעוררת 1 כי שינוי המתזיק בדירה שונה מלוי רפאל לשמן של העוררות, וזאת החל מיום 1.5.2002 ועד 31.8.2012. על יסוד זאת, הן חויבו לשלם את הארנונה בגין כל התקופה האמורה, בסך 123,000 ₪.
- ט. העוררות הגישו השגה שנדחתה ביום 4.2.14. המשיב הטיל עיקולים על חשבוניותיהם של העוררות.
- י. העוררות טוענות כי מאחר ולא קיבלו כל הודעה או דרישת תשלום מטעם המשיב, חלה התיישנות, והמשיב מנוע כעת מלדרוש חוב זה.
- יא. עוד טוענות העוררות כי החוב נתגלה כתצי שנה לאחר שהחזקה בנכס ניתנה לחברה והועברה על שמה בטאבו, ויש בכך חוסר טוב לב מצד המשיב.

#### תשובת המשיב לערר

9. המשיב מעלה מספר טענות סף בתשובתו. ראשית טוען המשיב, כי העוררות איחרו בהגשת השגה, מאחר והיו חייבות להשיג על החלטת המשיב בתוך 90 יום מיום 16.9.13 - היום בו נשלחה החלטת המשיב לעוררות – ואילו השגתן הוגשה רק ביום 7.1.14.
10. עוד טוען המשיב, כי לוועדה זו אין סמכות לדון בטענות המועלות ע"י העוררות בכתב הערר, כגון אופן קבלת ההחלטות של המשיב, התיישנות ושיהוי, מאחר וטענות אלה אינן מנויות בס' 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תש"ל - 1976.
11. עיקר טענתו של המשיב, לגופו של עניין היא, כי העוררות השכירו את הנכס החל משנת 2002 לאל גאני, אולם לא הודיעו על כך למשיב במועד, ולאורך השנים, זאת למרות שנדרשו לעשות כן. המשיב גם טוען כי חוזה השכירות הוצג לו לראשונה רק בשנת 2012 ומשכך, יש לחייבן בארנונה בגין כל התקופה.
12. המשיב סומך את ידו על סעיפים 325-326 לפקודת העיריות, וטוען כי על העוררות הייתה מוטלת החובה לידע את המשיב על חילופי המחזיקים. מאחר והעוררות התרשלו במילוי

חובתן זו, חובת תשלום הארנונה מוטלת עליהן כעת. זאת, מאחר והן בעלות הזיקה הקרובה ביותר לנכס, ע"פ התגדרה בסעיף 1 לפקודה.

13. לסיכום טוען המשיב, כי מאחר ומבדיקה בלשכת הרישום עלה כי העוררות היו רשומות כבעלים על הנכס, ומאחר והן בעלות הזיקה הקרובה ביותר לנכס, המשיב פעל כדין עת השית עליהן חיוב בארנונה בגין השנים האמורות.

## דיון

14. תחילה נתייחס לטענות המקדמיות שהעלה המשיב. ראשית, טוען המשיב כי העוררות איחרו במועד להגשת השגה מאחר והגישו אותה בחלוף 113 ימים. בדיון שהתקיים בפנינו ביום 16.7.14 התייחס ב"כ העוררות לעניין האיחור וטען כי הגיש ההשגה ימים ספורים לאחר שקיבל את דרישת המשיב. הגם שהצדק הוא עם המשיב, הועדה מחליטה לדחות את טענתו זו של המשיב, זאת, לפני משורת הדין.

15. לעניין הטענה על חוסר סמכות הועדה לדון באופן קבלת החלטות במשיב, התיישנות ושיהוי, הגם שיש בה ממש, אין הוועדה סבורה כי עליה לדון בהן לצורך קבלת החלטה בערר.

## ראיות מטעם העוררות

16. מטעם העוררות, היה זה עו"ד גאון שהגיש תצהיר עדות ראשית, מאחר והוא היה זה שטיפל בעבורן בנכס במשך כל השנים שבמחלוקת, והצהיר כי כל הפרטים ידועים לו.

17. בסעי' 6 לתצהיר, מצהיר עו"ד גאון כי הודיע למשיב על חילוף המחזיקים בשנת 2002, ואף המציא למשיב העתק מחוזה השכירות. עם זאת, המצהיר לא הציג כל אסמכתא על הודעתו.

18. בסעיף 7 לתצהירו, מצהיר עו"ד גאון כי בשנת 2004 הוא חזר והמציא למשיב בפקסימיליה את הסכם השכירות. מעיון בנספח ב' לא ניתן לדעת בוודאות אם ההסכם הועבר אז לראשונה למשיב, או שהועבר בשנית כפי גרסת עו"ד גאון. כמו כן, כפי שכבר ציינו, כי לא צורף אישור קבלת הפקס אצל המשיב ביום 9.9.2004.

19. בשנת 2006, כך לגרסת עו"ד גאון ובהתאם לנספח ג' לתצהירו, פנה אליו המשיב והודיע לו כי אל גאני טוען כי הוא כבר לא מחזיק בנכס. עו"ד גאון הודיע בתשובה כי אל גאני הוא המחזיק בנכס.

20. בשנת 2007, כך טוען עו"ד גאון, הוא קיבל את הודעת המשיב על כך כי ביצע חילופי מחזיקים בנכס נשוא הערר ממר לוי רפאל ומרסל בונבידה.

21. לגרסת עו"ד גאון, הרי שמאז ועד לשנת 2012 לא הוא ולא מי מהעוררות קיבלו שום הודעה בגין חוב או אחרת מטעם המשיב, והעניין התעורר למעשה רק עת פנה למשיב בקשר עם קבלת האישור לטאבו.

22. בסעי' 11 ועד 20 לתצהירו הוא מפרט את מסכת התלאות שעבר בקשר עם קבלת האישור לטאבו. הוא מוסיף כי, מאחר ואל גאני פונה מהנכס ביום 4.7.12 והקונה קיבל חזקה בנכס רק ביום 1.9.12, נדרשו העוררות לשלם ארנונה בגין תודשיים, וכך עשו.

23. בחודש דצמבר 2013 קיבלה העוררת 1 דרישת תשלום בסך 123,000 ₪.

### **ראיות המשיב**

24. מטעם המשיב הצהירה גבי רויטל יצחקי, המשמשת כראש צוות באגף הגבייה אצל המשיב.

25. המשיב הציג בין יתר ראיותיו הודעה שנשלחה ביום 17.11.03 לעו"ד גאון, כי על-פי רישומי המשיב, בנכס האמור מחזיק מר לוי רפאל, והמשיב מבצע ניסיונות לגבות ממנו את החוב [ראה נספח א' לתצהיר מטעם המשיב]. עוד נכתב שם כי באם מר לוי לא יסדיר את החוב, המשיב יאלץ להסב את החשבון על העוררות כבעלות הזיקה הקרובה ביותר לנכס. עוד נראה כי בשנת 2004 המשיב ביצע הליך של תפיסת מיטלטלין של מר לוי. ביוני 2005 נשלח מכתב לעו"ד גאון על כך שהמשיב אינו מצליח לאתר את מר לוי ולאכוף את החוב.

26. עוד הוצהר כי נציגי המשיב קיימו בירורים שונים עם עו"ד גאון, זאת במספר הזדמנויות בין השנים 2002-2004 לגבי זהות המחזיקים.

27. בנספח ה' 2 מציג המשיב את מכתבו של עו"ד גאון מיום 9.9.2004, בו הוא מודיע למשיב כי כל הנכס הושכר לאל גאני, אולם התאריך המופיע בראש הפקס הוא 5.7.13.

28. בינואר 2007 שולח משיב מכתב לעוררת 1 בו מבוקשת הבהרה לגבי זהותו של המחזיק בנכס.

29. המשיב הציג בשלב האחרון חוזה שכירות שנחתם במרץ 2000 בין לוי רפאל לבין העוררות באמצעות בא כוחן. תקופת השכירות ע"פ ההסכם הייתה מיום 1.3.00 ועד יום 31.12.00 קרי תקופה של עשרה חודשים. חוזה זה אינו רלוונטי לעניינינו מאחר ואינו מתייחס לתקופת החוב.

30. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) קובע כי חדילת החזקה בנכס תתגבש רק ביום שהמחזיק, או מי מטעמו, ימסור הודעה בכתב על כך לעירייה.  
"חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה".

31. הלכה פסוקה היא כי נטל ההוכחה מוטל על העוררות.

32. מהראיות שהוצגו בפנינו התרשמנו, כי לא עלה בידי עו"ד גאון להוכיח שהוא העביר הודעה למשיב על שינוי מחזיקים בשנת 2002, וגם לא בשנת 2004. זאת חרף המכתב שנחזה להיות מיום 9.9.2004.

33. העוררות אף לא הציגו כל אסמכתא לכך שההודעה התקבלה אצל המשיב. זאת ועוד,

34. המשיב טוען כי קיבל לראשונה את ההודעה על המחזיק בנכס יחד עם הסכם השכירות רק ביום 5.6.13, ואף הציג לראיה את דף הפקסימיליה. כך עולה מנספח ה' לנספחי המשיב.

35. מאידך, נוכחנו לדעת, כי המשיב ידע כבר בשנת 2003, כי העוררות לא החזיקו בנכס. זאת למדנו, מנספח א' לתצהיר המשיב - מכתב מיום 17.11.03 לעו"ד גאון. עוד נוסיף, כי בסופו של יום לא עלה בידי המשיב לאתר את מר לוי ולגבות ממנו את החוב, וכן, לא עלה בידי המשיב לגבות את החוב מאל גאני, שפונה מהנכס בכוח.

36. מחומר הראיות נראה, כי המשיב התפנה לבדוק לעומק את נושא החובות הקיימים בנכס רק בעת שהעוררות ביקשו אישור לטאבו בשנת 2012, על מנת לרשום את הנכס על שמה של החברה הקונה. מתן האישור התעכב במשך תשעה חודשים. חצי שנה לאחר שניתן האישור, נודע לעוררות כי המשיב רשם אותן כמחזיקות בנכס למשך כל תקופת החוב, קרי שתיים עשרה שנה.

37. המסקנה שעולה מכל האמור לעיל היא, כי מאחר ולא עלה בידי העוררת להוכיח כי היא הודיעה למשיב בשנת 2002 כי המחזיק הנכון הוא אל גאני, אלא עשתה כן ככל המוקדם בשנת 2004, אנו מחליטים לחייב את העוררת בגין תקופה שמיום 1.5.2002 [בהתאם

להסכם השכירות שנחתם ביום 21.4.02, ועד ליום 9.9.2004 – מועד הודעת עו"ד גאון למשיב כי המחזיק בכל הנכס הוא אל גאני.

38. לאחר מועד זה, המשיב היה בקשר עם עו"ד גאון במשך כמה שנים, אולם כאמור, לא עלה בידו לגבות את החוב מאל גאני שהחזיק בנכס, עד שהתפנה ממנו בכוח. נוסף, כי מאחר ולא עלה בידי המשיב לגבות את החוב ממר לוי, ובהמשך, גם לא עלה בידו לגבות את החוב מאל גאני, אין ספק כי העוררות לא החזיקו בנכס במשך כל תקופת החוב, ואין לחייב אותן רטרואקטיבית,

לסיכום, לפיכך אנו מקבלים חלקית את הערר. העוררות ישלמו את חוב הארנונה רק לתקופה שמיום 1.5.2002 ועד ליום 9.9.2004. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 16.6.2015, בהעדר הצדדים.

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

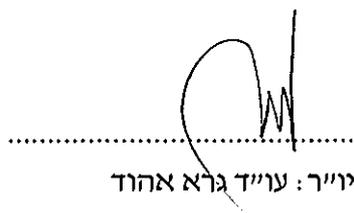
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: רו"ח אלרון יצחק



חבר: עו"ד ריחאן סעיד



יו"ר: עו"ד גרא אהוד

קלדנית: ענת לוי

ערר מס' 140011956

271

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

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

**העוררת: עין-דור יזמות וליווי עסקי בע"מ**

נגד

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

**החלטה בערר**

1. עניינו של הערר הוא חיובי ארנונה בגין נכסים שהוחזקו על ידי העוררת ברחוב נחלת יצחק 34 תל אביב הנכסים [להלן 'הנכסים' ו/או 'הנכס'] רשומים בפנקסי העירייה כדלקמן:

- נכס מספר 2000211049 ח-ן לקוח 10734005, בשטח של 48 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים"
- נכס מספר 2000211159 ח-ן לקוח 10734006 בשטח 11 מ"ר בסיווג "חניונים במבנה ללא תשלום".

2. העוררת נרשמה כמחזיקה בנכס החל מיום 1.8.2014, ועד ליום 14.9.2014.

3. העוררת פנתה למשיב ביום 1.9.14 [הפניה אינה מצויה בתיק] בבקשה לקבל הנחה בגין נכס ריק בחודש אוגוסט 2014 וכן, נתבקש מתן הנחה בגין נכס ריק החל מיום 1.9.14 ועד ליום 14.9.14.

4. ביום 16.9.14 השיב המשיב לפנייתה של העוררת. לגבי הבקשה הראשונה, טען המשיב כי הנחה בגין נכס העומד ריק ניתנת כשהבקשה בגינו מתקבלת במועד, ולא בדיעבד.

5. לגבי העניין השני, המשיב הפנה את העוררת לתקנה 13 (ד') לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג שכותרתה 'הנחה לבניין ריק' בה נקבע כי "במניין התקופה המצטברת לא תובא בחשבון תקופה הפחותה משלושים ימים שבה עמד הבניין ריק ברציפות". לפיכך, דחה המשיב את פניית העוררת.

6. ביום 3.11.14 השיב המשיב לפניית העוררת מיום 2.11.14 [גם פניה זו של עוררת אינה מצויה בתיק]. גם בתשובה זו המשיב חוזר ודוחה את השגת העוררת תוך שהוא חוזר

ומדגיש כי הנחת נכס ריק יכולה להינתן בשני תנאים מצטברים: אם הנכס עומד ריק מכל חפץ ואדם [ההדגשה בקו במקור] והבקשה בגינו מתקבלת במועד. המשיב מזכיר, כי לא די בכך שהנכס לא היה מושכר בתקופה נשוא הבקשה, ויש לאפשר למשיב לבדוק האם הנכס היה ריק באותה תקופה מכל חפץ ואדם.

7. ביום 26.11.14 התקבל במשרדי המשיב ערר מטעם העוררת, הנושא תאריך 29.10.14. בערר נטען כי העוררת נתנה למשיב הודעה על כך שהנכס פנוי וטרם הושכר, והודעה נשלחה בדואר, אך לא הגיעה במועדה עקב העיצומים שהיו ברשות הדואר באותו מועד. לפיכך, טוען מר יהודה עין דור, ר"ח המחזיק בנכס, כי הוא מבקש לתת אמון בהצהרתו כרואה חשבון על אמיתות העובדה כי הנכס לא היה מושכר במשך תקופה של חודש וחצי.

#### תשובת המשיב לערר

8. המשיב מסר את תשובתו לערר. בראשית התשובה מעלה המשיב את טענתו המקדמית לעניין האיחור של חודש ימים בהגשת הערר, ומפרט כי תשובת המשיב לדחיית ההשגה נשלחה לעוררת ביום 22.9.14 וכי עד ליום 26.11.14 לא הוגש ערר על תשובת המשיב. בסעי' 9 לכתב התשובה המשיב ממשיך וטוען כי ועדת הערר נעדרת סמכות להאריך את המועד שנקבע בחוק. על כן, נאמר כבר עתה כי הצדק הוא עם המשיב.

9. בפן המהותי, טוען המשיב כי יש לדחות את הערר גם לגופו, ראשית, מהסיבה כי הבקשה לקבל הנחה בארנונה בגין חודש אוגוסט 2014 התקבלה אצל המשיב רק ביום 1.9.14, ומשכך לא התאפשר למשיב לערוך ביקורת בנכס בזמן אמת.

10. עוד טוען המשיב כי מאחר בהודעת העוררת מיום 1.9.14 מבוקשת גם הנחה עד ליום 15.9.14, אין בידי המשיב האפשרות החוקית ליתן הנחה הפחותה מ-30 יום.

#### דיון והכרעה

11. התיק נקבע לדיון ליום 14.4.15. העוררת לא התייצבה, והתיק הועבר למתן החלטה בערר.

12. בקשת המשיב לסילוק על הסף מתקבלת. העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה להוכיח כי הגישה את הערר במועד הקבוע בחוק, ולפיכך אין בסמכותנו לדון בערר. לעניין זה יפים דברי הועדה בערר 140009403 גרשון ישראל נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו: **"נבהיר כי ועדה זו רואה עצמה כפופה לחוק, ועל כן אין לה סמכות לדון בעררים שהוגשו לה לאחר למעלה מ-30 יום מיום מסירת התשובה על ההשגה לעורר. בעניין זה, דין יום איחור כדין מאה..."**

13. משכך, אנו דוחים את הערר על הסף.

14. למען הסרת הספק אצל העוררת, ראוי שנציין כי דין הערר להידחות גם לגופו מאחר והעוררת לא עמדה בתנאים של סעי' 13 א' ו-ד' כפי שיפורט להלן:

תקנה 13. (א) מורה כי

" 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% ;
- (2) מהחודש ה-7 עד החודש ה-12 – עד 66.66% ;
- (3) מהחודש ה-13 עד החודש ה-36 – עד 50% .

(ב) תחילת חישוב התקופה המצטברת הנזכרת בתקנת משנה (א) תהא ביום תחילתה של תקנה זו.

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

(ד) במנין התקופה המצטברת לא תובא בחשבון תקופה הפחותה משלושים ימים שבה עמד הבנין ריק ברציפות.  
[ההדגשות אינן במקור]

15. מאחר והעוררת לא עמדה בנטל ההוכחה כי הנכס עמד ריק מכל חפץ ואדם בזמן אמת ולא בדיעבד, וכן מאחר ואין באפשרות המשיב לתת הנחה בגין תקופה הפחותה מחודש ימים, דין הערר להידחות גם לגופו.

16. נוכח כל האמור לעיל, קובעים אנו כי דין הערר להידחות על הסף ולגופו, והחלטת המשיב על חיוב הנכס בארנונה בתקופה נשוא הערר בדין יסודה.

17. אנו מחייבים את העוררת בתשלום הוצאות המשיב בסך 1,500 ש"ח.

ניתן והודע ביום 16.6.2015, בהעדר הצדדים.

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

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

.....  
חבר: דו"ח אלרון יצחק

.....  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

.....  
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

קלדנית: ענת לוי

27

ערר מס' 140011753

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

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

**העוררת: חשאי את לוי רואי חשבון**

נגד

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

**החלטה בערר**

1. עניינו של הערר הוא חיוב ארנונה בגין נכס שמוחזק ע"י העוררת ברחוב חומה ומגדל 9 ח-ן לקוח 10165678 נכס מספר 2000254159 בשטח של 125 מ"ר בסיווג 'בניינים שאינם משמשים למגורים' [להלן 'הנכס'].
2. העוררת השיגה על החיוב בארנונה בגין שטח המדרגות הבנויות המובילות אל שטח המשרד [להלן 'השטח שבמחלוקת'] וביקשה לתקן את שטח הנכס לצורך החיוב בארנונה.
3. ביום 8.9.14 המשיב דחה את השגת העוררת וענה כי החיוב נקבע בהתאם לממצאי הביקורת שנערכה בנכס ביום 7.7.14.
4. המשיב ציין כי העוררת חויבה ע"פ סעי' 1.3.1 (ב') בצו הארנונה - "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחייה".
5. עוד הודגש כי שטח המדרגות המהוות חלק משטח הבניין מחויב לפי תעריף מבנה גם אם הן בתוך שטח הבניין וגם אם הן מחוצה לו.
6. ביום 7.10.14 הוגש ערר על החלטת המשיב. בערר טענה העוררת כי לפי סעי' 1.3.1 (ב) לצו הארנונה [המצוטט לעיל] היא דווקא אינה מחויבת לשלם ארנונה בגין שטח המדרגות, מאחר והשטח לא בתוך בניין, הוא לא יציע, הוא לא מקורה, הוא לא מרפסת, לא סככה ולא בריכת שחייה.

7. ביום 17.2.15 המשיב הגיש את תשובתו לערר. בתשובתו, חזר המשיב על טענותיו כמפורט לעיל, ובנוסף, לביסוס טענותיו הפנה לדו"ח הביקורת שנערכה בנכס ממנה עולה כי המדרגות הנמצאות בחזית הנכס משמשות את העוררת ואותה בלבד.

#### דין והכרעה

8. לאחר ששקלנו את מכלול הטענות והראיות, החלטנו לקבל חלקית את הערר, כפי שנפרט להלן:

נוכחנו כי גרם המדרגות שמוביל למשרדי העוררת הינו גרם דו צדדי. העוררת משתמשת רק בצד אחד של המדרגות, והצד השני סגור באופן קבוע. משכך, לא מצאנו לנכון לחייב את העוררת בארנונה בגין שטח שהיא אינה משתמשת בו. בדיון שהתקיים בפנינו ביום 24.3.15 קבענו: "העובדות כפי שמוצגות בפנינו הן שמדובר בגרם מדרגות חיצוני, דו צדדי, שמוביל למשרדי העוררת ולהם בלבד. חציו הדרומי סגור לכניסה מהרחוב, וחציו הצפוני משמש את העוררת ובאי משרדה. אף הוא סגור בשעות הלילה. העוררת היא שיזמה את סגירת המדרגות למנוע לכלוך ושימוש לא רצוי."

9. לפיכך, אנו קובעים כי הערר מתקבל באופן חלקי כך שהמשיב יחייב את העוררת רק בגין 50% משטח המדרגות הכולל.

10. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 16.6.2015, בהעדר הצדדים.

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

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

.....  
חבר: ר"ח אלרון יצחק

.....  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

.....  
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

קלדנית: ענת לוי

אי 2 2

תיק ערר מס' 140010534

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה

כללית שליד עיריית תל אביב-יפו

**בפני חברי ועדת הערר :**

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחאן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

**העוררת: אלגרה בבלי בע"מ**

- נגד -

**מנהל הארנונה של עיריית אביב-יפו**

### החלטה בערר

עניינו של הערר שבפנינו הוא חיוב בארנונה על נכס המוחזק ע"י העוררת ומספרו 2000222900 ח-ן לקוח 10251173, הנמצא ברח' הרצוג 24, מוכר כיקולנוע דקלי לשעבר, בשטח 2,050 מ"ר [להלן 'הנכס'].

### **רקע**

1. נכס נשוא הערר הינו מבנה שלא נמצא בשימוש מזה עשור. הנכס נקנה ע"י העוררת בשנת 2007.
2. ביום 23.8.09 חתמו הצדדים על הסכם פשרה, שעל פיו הוסכם כי לנכס יינתן פטור מתשלום ארנונה החל מיום 1.4.08 ועד ליום 31.12.11. בנוסף, הנכס קיבל פטור בגין היותו ריק לתקופה שבין 1.1.12 ועד ליום 30.6.12.
3. זמן קצר לאחר חתימת הסכם הפשרה, יצא תחת ידו של בית המשפט העליון פסק דין בעניין בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב, אשר קבע בין היתר כי פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש לא יוגבל בזמן ויהיה תקף כל עוד לא השתנה מצבו הפיזי.
4. משכך, הגישה העוררת עררים לשנים 2012 ו-2013 [ערר 140007414 וערר 140008667], וטענה, כי יש להאריך את משך הפטור שניתן לנכס החל מיום 1.7.12 ועד להשמשתו בהתאם לתיקון סעיף 330 לפקודת העיריות [להלן 'הפקודה'], או, במילים אחרות, כל עוד לא ישתנה מצבו הפיזי.

5. העררים נדחו ע"י ועדת הערר. הועדה נימקה את החלטה בכך שהסכם הפשרה נתם בכפוף לכך שהעוררת תחייב בתשלום מלא בארנונה החל מיום 1.1.12, והעוררת שנהנתה במשך כל השנים מפירות הסכם הפשרה, מנועה מלתקוף את ההסכם בדיעבד ולהתנער מהתחייבויותיה על פיו. עוד הוחלט, כי העוררת לא הרימה את הנטל הנדרש ממנה להוכיח זכותה לקבלת פטור לפי סעיף 330 לפקודה.

6. ביום 23.4.14 הגישה העוררת ערר על החלטת המשיב מיום 25.3.14 לחייבה בארנונה בשנת המס 2014, ומכאן הערר שלפנינו.

#### טענות העוררת בערר

7. העוררת טוענת כי המשיב מחייב אותה בארנונה למרות שמדובר בנכס במצב ירוד ועזוב ושאינו ניתן לשימוש כלל ועיקר. נטען כי הנכס הינו מעטפת פגומה.

8. עוד נטען, כי נדרשים בנכס השקעה בסיסית גבוהה ושיפוצים יסודיים על מנת להכשיר את הנכס לשימוש. כפי שיפורט בהמשך, העוררת טוענת כי עשתה ניסיון להשמיש את הנכס במהלך שנת 2014, אולם לאור מצבו הרעוע של הנכס הוחלט לרדת מהעניין.

9. בעררה העוררת חוזרת על בקשתה ליהנות מפטור בלתי מוגבל בזמן עד לשינוי המצב העובדתי בשטח, כפי שהתווה בית המשפט העליון בהלכת 'המגרש המוצלח'. לעניין זה, נטען כי החלטת הועדה בערר לשנים 2012/13 לא יצרה מעשה בית דין.

10. בסיכומיה, שהוגשו ביום 21.1.15 טוענת העוררת עוד שיש בנכס פגמים פונקציונאליים ופיזיים שאינם ניתנים לתיקון, וכי הוא למעשה סיים את חייו הכלכליים. עוד טוענת העוררת, כפי שהוזכר לעיל, כי, עשתה מאמצים להשמיש את הנכס אולם הדבר לא עלה יפה. למעשה, נטען כי עבודות ההתאמה שביצעה העוררת הופסקו עקב המצב ההנדסי של הנכס.

11. העוררת טוענת באמצעות חוות דעת מקצועית שהגישה כי הנכס מיועד להריסה על פי תכנית בניין עיר שמספרה תב"ע 2480, וכי הריסתו מהווה תנאי למתן היתר בנייה.

12. זאת ועוד, העוררת אף טוענת כי בתקופה האחרונה החמיר מצבו של הנכס ולמעשה מצבו בשנת 2014 גרוע מהמצב שהיה בשנים 2012-13.

#### טענות המשיב

13. המשיב טוען כי, באם סבורה העוררת כי חלו שינויים בדין המאפשרים לה להתנער מהסכם הפשרה, היה עליה לעתור לבית המשפט בסמוך למועד שינוי ההלכה, ומשלא עשתה כן, אין היא יכולה להתנער כעת מהתחייבותה בהסכם.

14. עוד נטען, כי העוררת לא עונה על הגדרת סעיף 330 שכן היא לא הוכיחה כי מדובר בינוק משמעותי שנגרם לנכס.

15. לגופו, המשיב טוען כי אין כל סיבה פיסית שבגינה לא ניתן להשתמש בנכס, שכן הנכס במצב תקין, אינו מסוכן לשימוש, והוא מנותק מזרם התשמל ומאספקה של מים מבחירתה של העוררת.

16. לעניין ההידרדרות במצב הנכס בשנת 2014 לעומת השנים הקודמות, מודה המשיב בכך שאומנם חל שינוי בנכס, כך לאחר ביקורת שנערכה בנכס ביום 15.9.14, אולם השינוי לא מצדיק סטייה מהחלטת המשיב לגבי השנים הקודמות.

17. בסיכומיו טוען המשיב עוד, כי העוררת פעלה במכוון להרע את מצבו הפיזי של הנכס, וזאת על מנת שתוכל לטעון כי חל שינוי בנסיבות המצדיק את הגשת הערר.

18. המשיב טוען כי השינויים שחלו הם 'קוסמטיים ומינוריים' בוודאי שלא שינויים המצדיקים סטייה מהחלטת הועדה הקודמת. המשיב טוען כי לא עלה בידו לערוך ביקורת בחלק מהנכס.

19. טענת המשיב החלופית היא, כי גם אם יימצא על ידי הועדה כי מצבו הנוכחי של הנכס מצדיק מתן הפטור לפי סעי' 330, הרי שיש להחילו רק מיום 15.9.14. [מועד הביקורת השנייה מטעם המשיב].

20. לסיכום נטען כי ניתן לעשות שימוש כלשהו בנכס, למשל להשמישו כמחסן.

## דין והכרעה

### ניתוח הראיות ועדויות

21. העוררת הגישה תצהיר של סמנכ"ל הכספים שלה, מר אילן רוט, אשר הצהיר כי הנכס רעוע ומוזנח, ולא ניתן לעשות בו כל שימוש, לא כבית קולנוע ולא כל שימוש אחר, וכי נדרשת השקעה גבוהה להכשרה מינימאלית שלו.

### חוות דעת שמאית

22. העוררת גם הגישה חוות דעת שמאית [להלן 'חוות הדעת']. השמאי הצהיר בחוות דעתו כי "במועד הביקור [16.9.14]

נמצא הנכס ריק, פנוי והרוס, ולא ניתן לעשות בו כל שימוש במצבו, ולא לייעודו כמתחם קולנוע ע"פ התכנית התקפה, ולא לכל שימוש אחר" [ההדגשה בקו מופיעה במקור].

23. כעולה מחוות הדעת, גוש 6107 חלקה 250 שם מצוי הנכס הנדון, נמצא בתחומי תבי"ע 2480 "שינוי יעוד בנין קולנוע דקל לדיור מוגן לקשישי". התכנית מייעדת את הקרקע כשטח שירות לדיור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת עם שירותים נלווים ליעוד זה וסופו של בית הקולנוע שייחרס.

24. עוד עולה מחוות הדעת, כי היתר הבנייה יינתן רק לאחר התחייבות היזם להרוס את המבנה הקיים.

25. ממצאי חוות הדעת העלו בין היתר כי השקעה מינימלית להשמשת הנכס כבית קולנוע תעמוד על מינימום 2,400-3,000 ₪ למ"ר בנוי. מבחינת בעלי הנכס מהלך זה אינו כלכלי ואינו סביר. הדבר מקבל משנה תוקף גם מהסיבה כי שימוש זמני קצר מועד עד להקמת הדיור המוגן.

26. בנוסף, נשללת בחוות הדעת האפשרות לקיים כל שימוש אחר בנכס, והוראות התכנית קובעות שימוש ייחודי קולנוע, זאת גם לנוכח אופיו החריג והמשופע של המבנה.

27. השמאי כותב בחוות דעתו, כי נמסר לו כי העוררת ניסתה בעבר לבטל את המאפיינים הייחודיים של בית הקולנוע ולהשמיש את הנכס, אך הדבר לא עלה יפה וההריסות של ניסיון זה עדיין נותרו במקום.

28. מסקנתו הסופית של השמאי בחוות דעתו הייתה כדלקמן:  
"ייעודם של האולמות הנדונים על פי היתר בנייתם הינו בית קולנוע. לאור מצבו הפיזי הנוכחי כמעטפת בלבד, לא ניתן לעשות בהם שימוש לייעוד זה ללא השקעת עתק. יתר על כן, גם אם נתעלם מהוראות היתר הבנייה ונבחן כל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין בתכנית בנין העיר 2480 כמפורט בפרק "המצב התכנוני" הרי מאליו עולה המסקנה כי בשל התאמתו הפונקציונלית של המבנה לייעוד זה בלבד, אין כל היגיון והצדקה כלכלית לבצע כל שינוי בייעוד "בית קולנוע" לשימוש אחר ללא הריסה מוחלטת של האולמות והקמת מבנה חלופי."

#### ראיות המשיב

29. המשיב הגיש מצידו את ממצאי הביקורות שערך בנכס, באמצעות חוקרי השומה שהגישו תצהירים.

30. כעולה מהתצהירים, בשנת 2014 נערכו לאחרונה שתי ביקורות בנכס. האחת ביום 12.3.14, והשנייה ביום 15.9.14. בביקורת ביום 12.3.14 נמצא כי "הנכס אינו פעיל, מנותק מתשתיות...; במקום נראה ציוד קולנוע ישן זרוק על הרצפה, דלתות פנים שבורות, באולם המיועד לצפייה לא נראו כסאות אלא בטונדות בטון". הוסף כי חלק מהנכס היה סגור. לביקורת צורפו תמונות של הנכס.

31. בביקורת שנערכה ביום 15.9.14 נמצא כי "המקום אינו פעיל ואינו מחובר לתשתיות...; בקומה הראשונה נראו: חלק מתקרה דקורטיבית הרוסה, פסולת בניין, מחיצות פנים שבורות, מדרגות שבורות, תאי שירותים הרוסים. בקומה שניה נראו: ציוד ישן זרוק על הרצפה, באולם קולנוע נראתה רצפה ללא כיסאות". לממצאי הביקורת נוספו תמונות.

32. בדיון שהתקיים בפנינו נחקרו המצהירים על תצהיריהם, ונותן חוות הדעת נחקר על חוות דעתו.

#### מסקנות הועדה והחלטה

33. לאחר ששקלנו את טענות הצדדים, ראיותיהם והתרשמנו מהעדויות שהיו בפנינו בתיק זה, הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להידחות. אין לפנינו בניין שנהרס או ניזוק. לכל היותר, לפנינו בית קולנוע שחדל, כנראה מטעמים כלכליים ולא פיסיים מלפעול.

34. לשאלה שעמדה בפנינו היא האם הורע מצבו של הנכס בשנת 2014, התשובה לדעתנו היא חיובית. מהידרדרות המצב נוכחנו ממכלול הראיות, ומהתמונות שצורפו על ידי הצדדים. עם זאת, ממראה עינינו עולה כי העוררת חיבלה בכוונה בנכס, זאת, על מנת להראות כי מצבו שהיה ירוד ממילא ירוד עוד יותר בשנת 2014. זוהי לכאורה פעולה שעולה כדי חוסר

תום לב אם לא למעלה מכך. בסעיף 330, כלשונו, אינו מכוון ליתן פטור בגין נכס שהמחזיק בו הרס אותו או הזיק לו.

35. נוסף כי הגם שאת חוות דעתו של השמאי מצאנו כמהימנה, אם כי נציין כי חוות דעת הנדסית ולא שמאית הייתה עדיפה בעינינו, אין הדבר משנה ממסקנתנו.

### סעיף 330 לפקודת העיריות והלכת חברת המגרש המוצלח

36. סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש], התשכ"ד-1964 קובע כי :

"בנין שנהרס 330. נהרס בנין שמשלתלמת עליו ארנונה או שניזוק לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה."

37. נוסף עוד, שלא השתכנענו כי העוררת אכן ניסתה 'לעורר את הנכס לחיים'. אף אנו סבורים כי אין כל הגיון סביר להשקיע סכומי כסף ניכרים על מנת להשמיש נכס שמלכתחילה מיועד להריסה ע"פ תכנית בניין עיר. עוד נעיר כי בתי הקולנוע הגדולים של תל אביב נסגרו עד אחד, מטעמים כלכליים. האחרון שבהם, קולנוע 'גתי' נסגר החודש. כל אלה אינם מצדיקים את מתן הפטור לפי סעי' 330.

38. אנו איננו רואים שוני רב, מלבד בהיקף הבעיה, בין הנכס נשוא הערר לכל דירה או חנות שבעליה אינו מצליח להשכירה.

39. בדבריה של כבי' השופטת מרים נאור בבר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו מנהל הארנונה, עליו נסמכת העוררת, נאמר:

יכפי שהוזכר בראשית הדברים בית המשפט אימץ את הפרשנות לפיה "בניין שמחמת בלאי אינו ניתן לשימוש, אולם ניתן לשפצו בעלות סבירה, יהיה חייב בארנונה" וכי "רק בניין שהגיע למצב בו ההוצאות הנדרשות להבאתו למצב בו יהיה ניתן לשימוש כה גבוהות עד כי אין כדאיות כלכלית אובייקטיבית בהשקעה בשיפוץ הבניין ייחנה מפטור על פי סעיף 330".

וגם,

"אכן, אין לקבל את עמדת המשיבה שהתקבלה בבית משפט קמא לפיה "נוהל בעיריית חיפה בכל הנוגע לסעיף 330 עניינו יישום המבחן הכלכלי. המבחן הכלכלי כאמור לעיל נדחה ואין לפעול על פיו בבחינת התקיימות תנאי סעיף 330. כמו כן, נדחתה עמדת המשיבה לפיה יש להגביל את הפטור בזמן. כל עוד הבניין נמצא במצב שהוא אינו ראוי לשימוש (ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו) אין לשלול את הפטור יהא משכו אשר יהא. על פי קביעת ועדת הערר אין ספק עוד כי מבחינה עובדתית בניינו של המבקש (לפחות ביום 7.5.2007) לא היה ראוי לשימוש. בכל הנוגע לסעיף 330 העובדה שהמבקש עורך את השיפוץ בעצמו, ולפרקים אף אינו ממשיך את השיפוץ, אינה יכולה להיות לו לרועץ – כל

עוד הבניין נותר במצב שהוא אינו ראוי לשימוש. משכך, כל עוד בניינו של המבקש נותר במצב שהוא אינו ראוי לשימוש ייהנה המבקש מהפטור שלפי סעיף 330".

40. איננו סבורים שהלכה זו חלה בענייננו משני טעמים: הראשון, לדעתנו אין מדובר בנכס שנהרס או שניזוק; ושנית, לא מצבו של הנכס אלא הכלכליות של הפעלת בית קולנוע היא המונעת את חידוש הפעלתו. 'הכלכליות' הזו אינה 'הכלכליות' של העלות השיפוץ. לשון אחר: ספק אם בית קולנוע חדש ומשופץ היה 'כלכלי' להפעלה היום בשכונת בבלי.

41. נוכח כל המפורט והמבואר לעיל, אנו דוחים את הערר וקובעים, כי מבלי להיכנס להליכים שקדמו לערר זה, אין להחיל את הלכת 'חברת המגרש המוצלח בעניינינו, לשנת המס 2014, וכי העוררת לא תוכל ליהנות מפטור לפי סעי' 330 לפקודת העיריות מעבר לתקופה עליה הוסכם בין הצדדים.

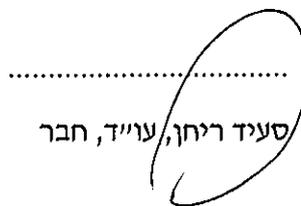
42. בנסיבות העניין, אנו קובעים צו להוצאות בסך 5,000 ש"ח.

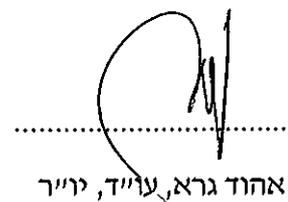
ניתן והודע ביום 16.6.2015, בהעדר הצדדים.

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

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

  
.....  
סעיד ריחון, עו"ד, חבר

  
.....  
אהוד גרא, עו"ד, יו"ר

291

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

ערר מס' 140011767

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העוררת: **שפע מזיה בע"מ**

נגד

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

**החלטה בערר**

הערר נקבע לדיון מקדמי שהתקיים ביום 24.3.15. למרות שההזמנה נמסרה לעוררת לא הייתה התייצבות לדיון מטעם העוררת, והוועדה החליטה, בהעדרה לקבוע את הערר להוכחות. פרוטוקול הדיון וההחלטה נשלחו לצדדים, אך כפי שעולה מטופס אישור המסירה ההחלטה לא נמסרה לעוררת בנימוק שהיא "עזבה".

יצוין כי העוררת לא מסרה למזכירות הוועדה כתובת מעודכנת שלה. משכך, החלטנו לקבל החלטה על יסוד החומר שלפנינו, וזניחת הערר, הלכה למעשה על ידי העוררת.

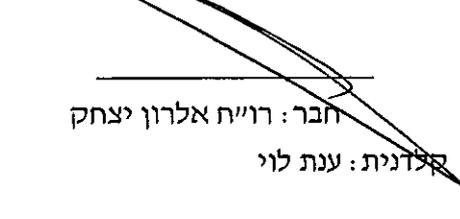
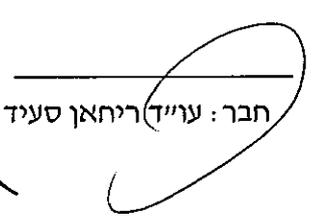
החלטנו לדחות את הערר. מעיון בכתב הערר לא השתכנענו כי עיקר הפעילות של העוררת היא "ייצור תוכנה". לכך נוסיף כי העוררת, שעליה מוטל נטל השכנוע, לא הגישה תצהירים ועל כן גם לא נחקרה עליהם. עובדה זו מחזקת את התרשמותנו שאין ממש בערר. בנוסף, כפי שצינו לעיל, העוררת לא התייצבה לדיון בפנינו, ובכך גם בטאה הסכמה לכך שהחלטתנו תתבסס על החומר שמצוי בתיק.

הערר נדחה איפוא ללא צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 16.6.5015, בהעדר הצדדים.

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) התש"יז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

 חבר: רו"ח אלרון יצחק קצדנית: ענת לוי	 חבר: עו"ד ריחאן סעיד	 יו"ר: עו"ד גרא אהוד
--	--	--

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כט בסיון תשעה  
16.06.2015  
מספר ערר : 140012381 / 12:21  
מספר ועדה : 11178

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: קווסטומניה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

לאחר עיון בערר ובכתב התשובה החלטנו כסמכותנו, גם בהעדר העוררת שאינה חייבת בהתייצבות, בערר לגופו והחלטנו לדחות אותו.

בהתאם לדו"ח הביקורת שצורף לכתב התשובה הנכס אינו עונה על הקריטריונים המפורטים בסעיף 330 לפקודה ועל כן הוא חויב בארנונה כדין. מחד לא נמצא הנכס בעת הביקורת בתהליך של שיפוץ, ומאידך נמצא בנכס באותו מועד ריהוט משרדי, ציוד מחשוב ועוד. משכך, אין מדובר במקרה שלפנינו בנכס שנהרס, לצורך בניה מחדש, אלא לכל היותר מצב של אי נוחות זמנית. לא לכך כיוון המחוקק בפטור שנתן בסעיף 330 לפקודה.

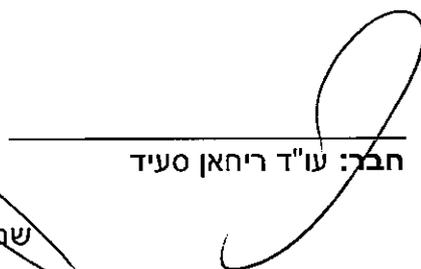
יצוין כי בהעדרו ויתרה העוררת מדעת על זכותה לחקור את המבקר מטעם המשיב.

הערר ידחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 16.06.2015.

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 הרשונות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

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

  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

  
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

**העורר: רוני שלמה סידמן**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

**החלטה**

העורר הגיש ערר בעניין נכס ברחוב אבן גבירול 79 בתל אביב. העורר מנהל בנכס עסק לממכר פלאפל והוא מחויב ב 37 מ"ר לצרכי ארנונה.

העורר הגיש את הערר על חלק של 16 מ"ר בגין גלריה, אשר החיוב בגינה התווסף לאחר שהמשיב ערך בנכס ביקורת ומצא כי שטח של 16 מ"ר המשמש כגלריה לא חויב בעבר.

העורר טוען כי מדובר בחלק מהנכס אשר אטום דרך קבע בקיר גבס ונפתח רק לעיתים לצרכי תחזוקה או ניקוי של מערכת המיזוג.

בהשגתו אף טען העורר כי את חלק הגלריה אטם על פי דרישות מחלקת הרישוי של עיריית תל אביב וכתנאי לקבלת רישיון עסק.

המשיב דחה את השגת העורר בטענה כי בביקורת נצפתה עלייה קבועה באמצעות מדרגות קבועות לחלק הגלריה, ואף נראה כי נעשה שימוש בגלריה.

ביום 8.6.2015 התקיים דיון בפנינו בו שמענו בהרחבה את העורר.

העורר אף הציג בפנינו סדרת תמונות שערך בנכס ומהן עולה לטענתו תמונת המצב של הגלריה נכון למועד הדיון לאחר שפינה ממנה את החפצים שנצפו בעת הביקורת.

העורר הסביר כי הוא עושה שימוש בגלריה כמה פעמים בשנה לצורך טיפול במערכת המיזוג וכי למרבית הצער דווקא בעת עריכת הביקורת הסיר את קיר הגבס שאוטם דרך קבע לטענתו את הגישה למדרגות העלייה לגלריה ולא השיב אותו במשך כמה ימים.

כאשר נשאל העורר בדבר דרישת המחלקה לרישיון עסק לאטום את הגלריה לא היה בידו להצביע על דרישה כזו, הוא הפנה לתשריט המצורף לבקשה לרישיון עסק בו מצוין כי הגלריה אטומה וביקש לראות בכך דרישה של מחלקת רישוי עסק.

עוד טען העורר להוכחת עמדתו כי בשל הימנעותו משימוש בגלריה הוא שוכר מזה חמש עשרה שנים מחסן בחצר הנכס, בגינו הוא נושא בתשלומי ארנונה, והנה הוא נקלע למצב בו עליו לשאת גם בתשלומי ארנונה עבור הגלריה, מצב שמבחינתו הינו מצב אבסורדי שכן הוא שכר את המחסן בשל העובדה שלא יכול היה לעשות שימוש בגלריה לצורך אחסנה.

לאחר שבחנו את הערר, דברי העורר, התמונות שצילם וההסברים,

את דוח ממצאי הביקורת והתמונות שצורפו אליו ובמיוחד תמונות מ/1 ומ/2, את כתב התשובה ואת דברי ב"כ המשיב בדיון שבפנינו - הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

מצאנו כי העורר עשה ו/או עושה שימוש בגלריה, גם אם מדובר בשימוש מוגבל.

התמונות שצולמו בעת עריכת הביקורת על ידי המשיב ובמיוחד תמונות מ/1 ומ/2 אינן מותרות מקום לספק. מקום בו נצפו מזרון וכלי מיטה, דליים וציוד ומדרגות עליה קבועות, אינו שטח שאינו ראוי לשימוש או שטח שאין לקחתו בחשבון בעת חיוב נכס בארנונה.

העורר טוען למעשה כי מדובר בחלק שהגישה אליו מהנכס חסומה על ידי קיר גבס.

אלא שאטימת חלק מנכס כשלעצמה אינה פוטר את השטח מחיוב בארנונה.

בית המשפט התייחס לכך בפסק הדין בעניין **תשלובת תבווי נ' עיריית חיפה** שם נקבע: **"אין גם מקום לנסות ולהקיש ממבנה אטום, למבנים לגביהם נקבע פטור מארנונה בסעיף 330 לפקודת העיריות... זאת ועוד, אם יכיר בית המשפט באטימה מרצון של מבנה, כדרך להיפטר מארנונה, יהיה בכך אישור לעקיפת הוראת תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) תשנ"ג – 1993."**

הוכח למעשה כי אין הפרדה אמיתית או קבועה בין שטח הנכס והבניין לבין שטח הגלריה שכן העורר עושה שימוש בשטח הגלריה, גם אם מדובר בשימוש מוגבל.

מכל האמור לעיל הננו דוחים הערר.

משלא נתבקשנו לעשות צו להוצאות לא יינתן צו כזה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 17.6.2015.

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

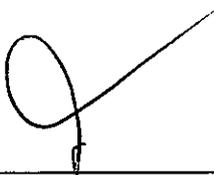
מיום מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין

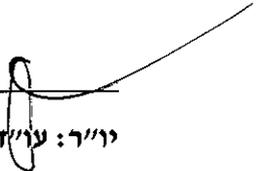
בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: 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: תיאטרון באר שבע**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

**החלטה**

העוררת הגישה כתב ערר בעקבות החלטת מנהל הארנונה מיום 10.10.2013 שלא לסווג את הנכס אותו מחזיקה העוררת ברחוב הרצל 158 בתל אביב בסיווג של אולמות המשמשים כתיאטראות על פי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה. "אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים".

בהחלטתו הדוחה את בקשת העוררת נימק המשיב את החלטתו בכך ש"בביקורת שנערכה במקום בתאריך 8.10.2013 נמצא כי המקום משמש לאולם חזרות בלבד".

המשיב טען בכתב התשובה כי העוררת אינה עומדת בתנאים הנדרשים על פי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה: הנכס משמש אותה אך ורק לחזרות, בנכס לא קיימים כיסאות או סידורי ישיבה עבור קהל, בנכס אין קופה רושמת ואין כל זכר לקיומן של הצגות תיאטרון המוצגות בפני קהל.

העוררת לעומת עמדה זו מציינת בכתב הערר כי הינה תיאטרון רפרטוארי יוצר המפיק ומציג הצגות לקהל הרחב, כי הנכס משמש אומנם בחלק מהזמן כחדר חזרות אולם בחלק אחר מהזמן הוא גם משמש כאולם להצגות תיאטרון בפני קהל שאינו משלם עבור הצפייה מאחר וזוהי הווייתו של תיאטרון רפרטוארי.

בכתב הערר כמו גם בדיון המקדמי שנערך בפנינו ביום 3.3.2014 העלתה העוררת טענות אפלייה ביחס לשני שוכרים אחרים באותו הבניין אשר עושים לטענתה את אותו השימוש שהיא עושה ומסווגים כאולם תיאטרון.

---

הצדדים לא העמיקו בטיעונים אלא ככל הנראה מפאת חוסר סמכותה של הוועדה לדון בטענות אפלייה מסוג טענה זו.

בעת הדיון המקדמי שב וטען נציג העוררת כי בנכס נעשה שימוש נוסף מעבר לחזרות "עריכת סדנאות לאנשי מקצוע מתוך התיאטרון ומחוצה לו, מופעים, טקסים לפני קהל"

ביום 26.2.2015 נשמעו הראיות בתיק זה.

העוררת הגישה תצהירי עדות ראשית של העדים הבאים:

אורן אהרוני סמנכ"ל הכספים של תיאטרון באר שבע.

יואב מהרבני מנהל התפעול של התיאטרון.

איילת בראל העוסקת במתן שירותי דוברות ויחסי ציבור ומשמשת כדוברת התיאטרון.

שרון נאה, סטודנטית בבית הספר למשחק בנגב ע"ש גודמן.

יוסף בן בסט המשמש כמנהל מטעם הבעלים של האולם ושל הבניין בו ממוקם הנכס.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר החוץ נעם אדלר אשר ביקר בנכס ביו 8.10.13 וצירף לתצהירו את דוח ממצאי הביקורת מאותו המועד.

העדים איילת בר אל, אורן אהרוני, יואב מהרבני, ובן בסט נחקרו על תצהיריהם.

ב"כ המשיב ויתרה על חקירתה של שרון נאה.

עד המשיב נועם אדלר נחקר אף הוא על תצהירו.

לאחר שעיינו בתצהירי הצדדים, שמענו את עדותם בפנינו, עיינו בממצאים שצורפו לעדויות הצדדים, בכתב הערר ובכתב התשובה הגענו למסקנות העובדתיות כדלקמן:

מדובר בנכס ששכר תיאטרון באר שבע במטרה לשמש כאכסניה לפעילותו במרכז הארץ.

עיקר הפעילות בנכס הינה לחזרות.

כמו כן מתקיימות בנכס הפעולות הבאות:

סדנאות תיאטרון לשחקנים ולסטודנטים (דוגמאות הובאו בתצהירו של אורן אהרוני).

הסטודנטית שרון נאה הצהירה כי השתתפה בסדנה שהתקיימה בנכס בהנחיית הבמאי האנגלי בן נייילר ויחד עם כ 30 צופים צפתה בסצנות שונות שהעלו שחקני תיאטרון באר שבע.

חזרות "RUN", הצגות באורך מלא המתנהלות ללא תפאורה בפני קהל מטרה בדרך כלל למטרות שיווקיות, (דוגמאות להצגות שכאלה שהוצגו במהלך חודשים ספטמבר אוקטובר 2013 פורטו בתצהירו של אורן אהרוני).

חזרות מסוג "קריאה ראשונה" או, קריאה חוזרת, בפני קהל מוזמן שאינו חלק מההפקה.

בחקירתו נשאל העד אורן אהרוני על תדירות העלאת ההצגות בנכס והשיב:

**"לפחות 12 פעמים הוצגו הצגות בנכס נשוא הערר. כל הפקה מוצגת מינימום פעמיים באולם החזרות ואנחנו מדברים של 6 הפקות ראשיות....ההצגות שתיארתי הן למוזמנים ספציפיים ולא לקהל הרחב. זה קורה גם באולמות אחרים בהם אנחנו מופיעים כאשר ההצגה מוצגת מראש לרשימת מוזמנים מראש"**

לצורך הפעולות שאינן חזרות מחולק הנכס לחלק שמשמש כבמה ובחלקו האחר מרוכזים הצופים היושבים על כיסאות בכמות משתנה (כ 20 צופים). העד יוסף בן בסט המשמש כמנהל הנכס מטעם הבעלים הצהיר כי לצורך הצפייה בהצגות בנכס מוכנסים לנכס כיסאות בכמות משתנה.

הצגות או פעילויות בפני קהל מתקיימות בתדירות של שלוש פעמים בחודש. לעיתים מוזמנים להצגות אנשי תקשורת, קניינים כתבים ועורכים (כפי שהעידה העדה איילת בר אל).

בנכס הועלו חזרות באורך מלא בפני קהל של הצגות בין היתר של ההצגות הבאות: "בין חברים", "רק אתמול נולדה", "איזה יופי", "הגיבן מנוטרדאם".

לצורך קיום הפעילות שאינה חזרות משתמשים בנכס בבמה מוגבהת, מערכת הגברה, עמודי תאורה וקוורץ, סטנדים לתלבושות, 30 כיסאות, וילונות לחלוקת האולם. (ראה לעניין זה תצהירו של מנהל התפעול יואב מהרבני והתמונות שצורפו לו).

העד יואב מהרבני השיב בחקירתו לשאלת הועדה :

**“השנה היו בין 5 ל 6 הפקות. כשיש הפקה עושים פעם אחת חזרות “ורן” שזו חזרה בפני קהל וחודש וחצי של הופעות לקהל, באותו מקום בתפוצה ל 30 איש”.**

בעת הביקורת ביום 8.10.13 התקיימה חזרה באולם ולא נצפו בו לא קופת כרטיסים או כסאות ישיבה. עד המשיב ציין בדוח ממצאי הביקורת כי הנוכחים בנכס בעת הביקורת מסרו לו כי מעבר לשימוש במקום כאולם חזרות הוא לא משמש לשימושים נוספים. נראו באולם סטנדים של תאורה וקולבים עם תלבושות שונות מאחורי פרגוד.

בחקירתו העיד עד המשיב :

**“ראיתי בנכס תכולה. אך לא ראיתי תכולה מקובעים. לא ראיתי במה מקובעת, ראיתי דברים ניידים, כמו קולבים של בגדים... ראיתי קולבים, במה, אמצעי תאורה. לא ראיתי מערכת הגברה...”**

הנה כי כן התמונה העובדתית ברורה כפי שעולה מהעדויות והממצאים שפורטו לעיל.

נותר לנו להכריע על סמך העדויות והעובדות שהובאו בפנינו האם עומדת הפעילות שנערכת בנכס על ידי העוררת בתנאי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה .

האם פעילות העוררת נכנסת בהגדרת **“אולמות המשמשים להצגת תיאטרון מחול וקונצרטים ...”**

הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל.

אין לקרוא לתוכן סעיף 3.3.8 לצו הארנונה את שאין בו.

הסעיף אינו קובע מגבלות על גודל הנכס או שימוש בו להצגת מופעים בתשלום או בפני קהל רב או קהל מסחרי.

הסעיף קובע הגדרה כללית – אולם המשמש לתיאטרון.

הננו סבורים כי פעילות העוררת בנכס לחזרות, סדנאות, הצגות בפני קהלים מוזמנים, הצגות של חזרות “גנרליות” ושאר השימושים כמפורט לעיל נכנסות בגדר המונח “אולם המשמש לתיאטרון”.

מדובר בתיאטרון רפרטוארי והנכס משמש אותו כחלק מפעילותו השוטפת גם אם אין מדובר באולם תיאטרון המכיל קהל רב או משמש להצגות “מסחריות”.

אם מתקין הצו התכוון להקל על המעמסה המוטלת על תיאטרון מסחרי בפעילותו באולמות רחבי ממדים כסברת המשיב קל וחומר שהתכוון גם לפעילות המהווה חלק מהתהליך המסחרי כאולם חזרות או אולם בו מוצגות ההצגות בפני קהל מטרה או כקידום להצגות.

בסיכומיו מפנה המשיב לשתי החלטות קודמות של ועדות הערר בעניין דומה אלא שאין המחלוקת שהובאה בפתחן של אותן ועדות דומה למחלוקת שפנינו שכן שם עשה התיאטרון שימוש בנכס לפעילות משרדית, שיווקית ואומנות **“להוציא חזרות והופעות”**.

רוצה לאמר, גם וועדות הערר אליהן מפנה המשיב, כאשר הכריעו בעניין הבחינו בין חזרות והצגות מחד לבין פעילות שיווקית מאידך.

ב”כ המלומד של העוררת הפנה להגדרת הביטוי הצגת תיאטרון (בהינתן שאין מחלוקת כי הנכס שבפנינו הוא אכן אולם) וציטט מלומדים שונים מתחום התיאטרון.

אין צורך להיות מומחה לתיאטרון בכדי להגיע למסקנה לפיה אולם יכול לשמש להצגות תיאטרון גם אם באולם במה ניידת, כסאות שאינם מותקנים דרך קבע ואין בו עמדה קבועה של קופת כרטיסים.

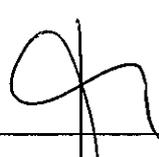
מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל.

המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך 1500 ₪ + מע"מ.

ניתן בהעדר הצדדים היום 17.6.2015.

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.

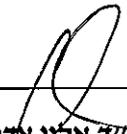
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ד: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ערר מס' 140009639  
140010904

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

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

העוררת: ריוויזר טכנולוגיות בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

#### מבוא

הערר דנן עניינו חיוב נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב ברנר 5 בתל אביב וברחוב אחד העם 14 הרשום בפנקסי העירייה כנכסים מספר 2000383348 ; 2000154982 ; 2000397404 שסוג ע"י המשיב "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר" (להלן: "הנכס"). לטענת העוררת, יש לסווג את הנכס, בסיווג "בית תוכנה" על פי התעריף הקבוע בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה או כ- 'תעשייה ומלאכה'.

מצאנו לציין במבוא מספר עובדות העולות מתוך מסמכי התיקים והם:

- א. ביום 10.8.2014 הוגשה בקשה מטעם המשיב לאחד את הדיון בעררים. הבקשה הוגשה בהסכמת ב"כ העוררת ובתאריך 4.9.2014 ניתנה החלטתנו המאשרת את הבקשה.
- ב. ביום 10.9.2014 הוגשה בקשה מטעם ב"כ העוררת לדחיית מועד הדיון בערר 9639 הבקשה הוגשה בהסכמת ב"כ המשיב ובתאריך 4.9.2014 ניתנה החלטתנו המאשרת את הבקשה. בבקשה צוין כי הצדדים עומדים להגיע לפשרה ובתקווה שתושג פשרה כאמור היא תוגש לוועדה. 'פשרה' לא הוגשה לוועדה.
- ג. לכתב הערר 10904 צורף כנספח 'ב' מכתבו של המשיב נושא תאריך 22.4.2014 אשר ציין בסעיף 6 בו כי הושגה הסכמה בינו לבין העוררת לפיה יחויבו הנכסים שבנדון ביחס של 55% בית תוכנה ו- 45% משרדים וזאת עד ליום 31.12.2017
- ד. בסיכומי הצדדים לא נטען דבר האם קיימת הסכמה כאמור לעיל, או שבוטלה ע"י מי מהם. לא מצאנו לייחס משמעות ראייתית לקיומו של מסמך כזה כפי שנעשה בפרשת ווב-סנס [נפנה לסעיף 9 שם], משכך אין מנוס מלדון בעררים לגופם על סמך ראיות הצדדים.

## עיקר טענות הצדדים:

1. לטענת העוררת היא חברה המייצרת תוכנות, מפתחת ומשדרגת את התוכנות הקיימות, מרבית עובדיה הינם מפתחי תוכנה העוסקים בכתיבת תוכנות ופיתוחן עם ניסיון ו/או תארים אקדמאיים במדעי המחשב, מתמטיקה הנדסה וכו'.
2. העוררת טוענת כי עיקר עיסוקה בפיתוח ויצור תוכנות. בעצמה אינה חברה העוסקת בפרסום, ובניגוד לדעת המשיב, אינה מייצרת אפליקציות שמטרתן פרסום מוצרים, אלא מתאימה תוכנות ובונה אותן ללקוחותיה שהם הם בעלי אפליקציות או בעלי אתרי אינטרנט ותוכנות משלהם.
3. רק בשימוש בתוכנה ובטכנולוגיה שייצרה העוררת, לקוחות הקצה של אותם בעלי אפליקציות לקוחותיה של העוררת, יכולים לממש את הפוטנציאל כפי שהם מעוניינים, אם זה פרסום או הגדלת מכירות המוצרים שלהם.
4. לטענת העוררת העובדה כי היא מקבלת אחוז מסוים מבעל התוכנה או אפליקציה שרכש את התוכנה שהם יצרו/כתבו/פתחו אינה ראייה שהיא העוררת עיסוקה בפרסום, שיווק, או במכירת מוצרים באתר. לטענתה הכנסותיה הן מייצור ומכירת תוכנות.
5. לטענת המשיב, אמנם העוררת הינה חברה הזנק העוסקת בשיווק פלטפורמה לייצור הכנסות עבור מפתחים ובעלי אפליקציות לדפדפנים, אך הפלטפורמה שלהם, באמצעות קוד המוטמע בה, מספקת שירותים למשתמשי הקצה לרכוש מוצרים תוך השוואה של מחירים באתרים שונים. נפנה לאמור בסעיפים 9, 10 לכתב התשובה לערר מטעם המשיב.
6. לדעת המשיב אין העוררת מייצרת תוכנה. היא ולקוחותיה שותפים ברווחים הבאים מדמי הפרסום, כל הכספים עוברים דרך העוררת ומחולקים בינה לבין בעל האפליקציה או בעל האתר בחלוקה מוסכמת ביניהם. לטענת המשיב, הקשר העסקי הוא מתמשך ההתקשרות היא ארוכת טווח והקשר העסקי אינו קצר מועד, אינו נובע מייצור התוכנה עצמה אלא עסקינן בחברה המספקת שירותים ללקוחותיה. [נפנה לאמור בסיכומי המשיב בסעיפים 4 – 11 שם].
7. לטענת המשיב אין באישור שצורף כנספח 4 לתצהיר מטעם העוררת, אישור שניתן לה מטעם רשות המיסים על פי חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 מהווה אישור המחייב את המשיב להכיר בעוררת כמפעל תעשייה.

8. לטענת המשיב, על פי הראיות בתיק אין לקבל את הטענה כי העוררת עומדת בדרישות המיוחדות המפורטות בצו הארנונה בסעיף הרלוונטי 3.3.3 ואין לסווגה כבית תוכנה.

#### העובדות שבפנינו ודיון:

9. נוסח צו הארנונה הכללית בסעיף השיורי קובע בסעיף 3.2 לצו כך:  
**'הארנונה הכללית לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משדדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3 בצו הארנונה.'**

10. סעיף 3.3.3 לצו הארנונה של עיריית תל אביב קובע:  
**"בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה, יחויבו ב – 151.28 ₪ למ"ר לשנה בכל, האזורים".**

11. בתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 בהגדרת המונח **תעשייה** נקבע: "תעשייה" – לרבות מפעלי בניה, מחצבות, בתי תוכנה; ...

12. לאחר ששקלנו את ראיות הצדדים, קראנו את הסיכומים וסיכומי התשובה מטעם העוררת, לרבות האסמכתאות שצורפו לעיונו, אנו בדעה כי בנסיבות הקונקרטיות של תיק זה יש להכיר בעוררת כבית תוכנה. משקבלנו את טענת העוררת לא מצאנו צורך לדון בבקשתה החלופית להכיר בעוררת כתעשייה.

13. מקריאת תצהירו של מר דניאל סגיס מנכ"ל העוררת, להלן: 'סגיס' ומעדותו בפנינו, מסקנתנו כי העוררת היא 'בית תוכנה' כמשמעותו בצו הארנונה.

14. לעוררת 92 עובדים כמפורט בנספח '3' לתצהיר סגיס. לשאלת הוועדה מאשר המנכ"ל כי מתוכם יש בין 82 ל- 85 עובדים שכולם עוסקים בכתיבת תוכנות. היתר הם כח עזר התומך בעוררת. לא מצאנו אלא לתת אימון בדבריו. הרשימה הארוכה של מצבת כוח האדם, לרבות ציון הכשרות והשכלה מוכיחות כי רוב עובדי העוררת עוסקים בכתיבת תוכנה.

15. ב"כ המשיב בסיכומיה, סעיף 23, מפנה דווקא למצבת כוח האדם כרשום בנספח '4' לתצהיר סגיס, אשור רשות המסים, אשר בסעיף 1.13 מדבר על 70 עובדים, מתוכם 39 העוסקים בפיתוח ולגבי היתר טוענת ב"כ המשיב שהעוררת לא הוכיחה שפעילותם בתחום 'ייצור התוכנה'. ב"כ המשיב מתעלמת מרשימת העובדים שצורפה לתצהיר סגיס ומעדותו בפנינו. ויוער גם מבחינת כמות העובדים כמצוין באישור רשות המסים, עדיין רובם, מעל מחציתם, עוסקים בתחום ייצור התוכנה.

16. עיון קצר בהכשרות העובדים כמופיע בנספח 3' לתצהיר סגיס מאשר דווקא כי מרביתם בעלי הכשרות בתחום המחשבים, הן כבוגרי ממר"מ והן כבוגרי טכניון בעלי ידע בכתובת תוכנות ובמתמטיקה, ובוגרי מדעי המחשב.

17. כמות של בין 80-85 עובדים מתוך ה-92 מוכיחה בעליל כי מרבית העובדים הינם בתחומי המחשב. לא בפרסום, לא בשיווק ולא בתפעול והנהלה. כאמור בעניין זה נתנו אימון בעדות המנכ"ל.

18. לא נסתרה בפנינו עדות סגיס כי מחזור ההכנסות של שנת 2014 צפוי להיות עשרות מיליוני דולרים. וכלשונו: "ההכנסות כולן ואני מדגיש כולן מייצור ומכירת תוכנות".

19. אמנם נכון כי העוררת לא צירפה דוחות כספיים על מנת להוכיח הרכב הכנסותיה וצירפה רק את אישור רו"ח קסלמן וקסלמן כנספח 2 לתצהיר סגיס, אך לדעתנו בנסיבות הערר שבפנינו לא נוכל לקבל כי הימנעות פירוט ההכנסות והתפלגותן פועלת לחובת העוררת.

20. ב"כ המשיב לא חקרה את מנכ"ל העוררת לאופן התפלגות ההכנסות או שיטת חישובן כפי שרשום באישור רשות המסים, נספח 4 לתצהיר סגיס.

21. לדעתנו הפירוט שמופיע בסעיף 1.11 בנספח 4, אינו משמיט את הקרקע מטענת העוררת כי הכנסותיה, כולן, נובעות מייצור התוכנה, כפי שהעיד סגיס בפנינו, כלשונו: "אנחנו מוכרים על בסיס רישיון הפעלה. התקבולים שלנו נובעים מאחוז מסוים מהכנסות שנוצרו ללקוחות שלנו כתוצאה מהתוכנה".

22. ובמה דברים אמורים:

א. הכנסות העוררת ממתן זכות שימוש בתוכנה.

ב. תשלום על בסיס מכירות. [ראה סעיף 1.11.1 - COST PER SALE] יוער לא על בסיס מכירות העוררת אלא של בעל האתר הגובה כסף ממי שגולש באתרו.

ג. תשלום על בסיס הקלקות. [ראה סעיף 1.11.2 - COST PER CLICK] יוער לא על בסיס הקלקות בתוכנת העוררת אלא על הקלקות בפרסומת של בעל האתר ממי שגולש באתרו.

ד. תשלום על בסיס ביצוע פעולות. [ראה סעיף 1.11.3 - COST PER ACTION] יוער לא על בסיס פעולות בתוכנת העוררת אלא על ביצוע פעולה באתר המפרסם.

23. אין צורך לציין כי האינטרס הכלכלי של העוררת שירבו לקוחות הקצה של אותם בעלי אפליקציות שקנו ממנה את התוכנה שהיא ייצרה וכתבה.

24. בקצרה נסקור את ההלכה שנקבעה בעמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, שניתן ע"י כב' השופטת בדימוס שרה ברוש ביום 8.8.2011, להלן "ווב-סנס") נפסק כי לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" נדרש לפי סעיף 3.4.3 לצו הארנונה (סעיף 3.3.3 בצו הארנונה במקרה שלנו), כי תתקיים בו בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה". הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה".

25. נפסק, כי המונח "בעיקר" מכוון, הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

26. לדעתנו הוכח כי פעילות העוררת בעיקרה אם לא בשלמותה, מובילה למסקנה כי עוסקת בפיתוח ובייצור תוכנה. כמות המתכנתים [80-85] והשימוש בשטח הנכס [מעל 1000 מ"ר] מאששות קיום המבחן הכמותי והמהותי. המשיב לא המציא ראיות שיש בהן כדי לסתור את עדות העוררת או שהצליח להוכיח שעיקר השימוש בנכס הוא למטרות שיווק, פרסום והפצה.

27. לדעתנו קביעת בית המשפט בפרשת ווב-סנס שם נאמרו דברים על שיטת תשלום 'ריטיינר' כמעידה על קשר ארוך המאפיין מתן שירותים, אינה מתאימה לעובדות המקרה ערר שבפנינו.

28. העובדה שהוכחה בפנינו כי העוררת מקבלת תמורה כספית כמתואר לעיל, אינה משמיטה את הקרקע מטיעונה שיש לסווגה כבית תוכנה לצורכי ארנונה.

29. גם בית המשפט בפרשת ווב-סנס קבע שצורת תשלום אינה פרמטר חד משמעי ויש לבדוק מה בעיקר הפעילות העסקית והאם מדובר בייצור תוכנה.

30. אין אנו בדעה כי העוררת מעניקה שירותים ללקוחותיה. הרכב צורת התשלום כמפורט לעיל אינו מעיד בהכרח על מתן שירותים. ברור שכול שמכירות העוררת בתוכנה שכתבה יופצו ברבים ומספר משתמשי קצה באפליקציות או באתרים שכתבו או בנו לקוחות העוררת יגדל- התמורה הכספית תגדל. אופן התמורה הנ"ל שמקבלת העוררת, אינו מעיד שהכנסותיה באו משירותים או פרסום או שיווק. לכן גם העדר דוחות כספיים בפנינו, אלא תיאור בלבד של תמורה, אינו פועל לחובת העוררת.

31. לדעתנו העובדות בערר זה אינן זהות לעובדות שהוכחו בפרשת 'טרוליסטי' [עת"מ 239/08]. שם הוכח כי העוררת פיתחה מנוע החיפוש והפעילה בנכס אתר המשווק ומפרסם חבילות תיירות של חברות וסוכנים שהתקשרו עמה. שם העוררת קיבלה דמי תיווך ועמלת פרסום.

32. בעדותו אישר מנכ"ל העוררת כי הלקוח שלו הוא מפתח התוכנה הוא לוקח לצרכיו את המוצר לעיל. הלקוח הוא שמקבל הכנסות מהפרסומות. העוררת לא מתקשרת ישירות עם המפרסמים. התוכנה של העוררת מאפשרת חיפוש אינטרנטי והצגת פרסומות בהתאם למילות החיפוש שמקליד משתמש הקצה. אין הוא הלקוח של העוררת, אלא לקוח של בעל האפליקציה או אתר האינטרנט אשר רכש והטמיע אצלו את תוכנת העוררת.

33. לא אחת נפסק כי כתיבת שורות קוד בשפת תכנות, או בניית אתרים הכרוכה בכתיבת תוכנה מתאימה להגדרה המופיעה בחוק המחשבים ויכולה גם לענות על הדרישה לפעילות ייצורית שבצו הארנונה. [ראה פרשת ווב-סנס].

34. ודוק. העוררת בפנינו אינה בונה אתרים ללקוחותיה. אלה כבר קיימים אצל לקוחותיה ונבנו על ידם.

35. לדעתנו הוכח שהעוררת מייצרת תוכנות. [כעדות סגיס למעלה מ-30]. בין יתר התוכנות היא בנתה תוכנה המאפשרת הגבלת גלישה באינטרנט שעיקר שימושה בהגבלת ילדים בצפייה בתוכן לא ראוי [ PARENTAL CONTROL ] ; ותוכנה המאפשרת מדידת מהירות אינטרנט והגברת מהירות הגלישה.

36. תוכנות אלה מצריכות עדכון שוטף, כתיבת נוספת, שיכלול הקיים ואין בכך כדי להביא למסקנה כי הייצור 'הסתיים' וכעת רק משפרים מוצר קיים. אפילו שבניית אתרים יכולה להיחשב כפעולת 'ייצורית', העוררת אינה בונה אתרים לאחרים.

37. הביקורת היחידה מטעם המשיב שהוצגה בפנינו, היא מטעמו של החוקר יוליס יפס, להלן: 'יוליס' מיום 24.7.2013 אשר גם העיד בפנינו. תצהיר יחיד בצירוף דו"ח זה הוגש ע"י המשיב בתאריך 22.6.2014.

38. לא ניתנו לנו הכלים להסיק מדוח הביקורת הנ"ל ממצאים רלוונטיים לענייננו. משום מה לא הוצג בפנינו דוח נוסף לאחר שניתנה התלטתנו לאיחוד העררים. כך גם לא ידוע לנו, האם מצוי תשריט שכן המשיב במכתבו מיום 22.4.2014 נספח 'ב' לערר 10904 אשר כולל גם את הנכס ברחוב אחד העם 14 לא ציין כי ברשותו תשריט, אלא ציין כי התקיימו סיוורים בשטח.

39. בעדותו הקצרה בפנינו מעיד החוקר יוליס כך :

א. "ביקרתי בנכס ביום 24/7/13 והביקורת עצמה הייתה אולי רבע שעה. כדי לדעת מה עושים בבית תוכנה צריך הרבה יותר זמן".

ב. "בהתייחס להדפסה ברישא של הזו"ח שם צוינה עובדה כי לחברה יש נכס במקום אחר ב- 30% משרדים ו- 70% תוכנה, אני מאשר כי מדובר בחברה אחרת, עיסוק אחר ובמיקום אחר".

40. יודגש כי שום ממצא חיובי או שלילי בקשר לסיווג העוררת לא ניתן להסיק מדוח זה ומהעדות בפנינו.

41. יוער ככלל, שבשלב סיווג אופי הפעילות של העוררת לשם קביעת תעריף החיוב בארנונה, חייב מנהל הארנונה- המשיב, להעמיד בסיס עובדתי ראשוני, מדוע יש לקבוע תעריף כזה או אחר בשומתו. הדברים נכונים במיוחד לאור הימצאותו של נספח ב' בערר 10904 בו כתוב על חלוקת סיווג באחוזים מסוימים. אפילו הייתה הסכמה, הרי שבמהלך הדיון לא נאמר כי כזו מצויה, ולכן ברור שאם החליט המשיב לקבוע לעוררת סיווג מסוים, מוטל על המנהל להציג בסיס עובדתי לשינוי או לקביעתו הראשונית. במקרה שלפנינו המשיב לא הביא ראיות לסתור את האמור מטעם מנכ"ל העוררת, ולשיטתנו לא מוטט את האמור בתצהירו.

42. עוד יוער כי אנו מסכימים עקרונית לצורך בהרמוניה בין חוקי המס השונים. יחד עם זאת אנו מעדיפים את טענת ב"כ המשיב כעולה מסיכומיה בסעיפים 44 - 48 שכן הבסיס הרעיוני בשיקולים להענקת הכרה על פי חוק לעידוד השקעות הון שונים מהבסיס הרעיוני בהטלת ארנונה על פי סיווגים שונים. הסתמכות ב"כ העוררת על החלטתנו בתיק ערר 9982 [אפ.מיי.דיי] נספח 'א' לתשובתו לסיכומי המשיב, אינה מתאימה לענייננו שכן שם המדען הראשי השקיע כספים אצל העוררת משום שהכיר בה כחברת הזנק בתחום המחשבים, זאת בנוסף ליתר הראיות שהובאו שם.

43. מאחר והכרנו בעוררת כבית תוכנה, לא מצאנו מקום לדיון מעמיק בסוגיית ההכרה בעוררת כמפעל תעשייתי ומהי 'הכנסה מועדפת' והתנאים הקבועים בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 והאם יש השלכות לסיווג על פי צו הארנונה.

44. מהראיות אשר הוצגו בפנינו ומהחקירות בפנינו הן של סגיס והן של יפים יוליס מטעם המשיב, מסקנתנו היא כי על העוררת להיות מסווגת כבית תוכנה.

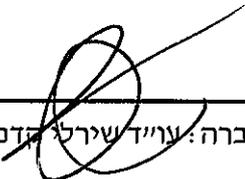
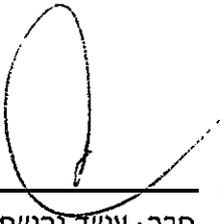
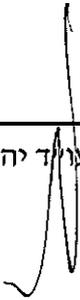
**סוף דבר**

הערר מתקבל. נכס העוררת יסווג כבית תוכנה. לא מצאנו לחייב את המשיב בהוצאות העוררת.

**ניתן היום, 18 ביוני 2015, 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 שירל קדם	חבר: עו"ד זרו"ח אבשלום לוי	יו"ר: עו"ד יהודה מאור
קלדנית: ענת לוי		

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ו בתמוז תשעה  
23.06.2015  
מספר ערר : 140011888 / 11:37  
מספר ועדה: 11205

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: יליקובסקי מיכאל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הפואר

זו הפעם השנייה שהעורר אינו מופיע לדין שנקבע בפנינו. בפעם זו וגם בפעם הקודמת דבר ~~הקבע~~ שהכיל את ההזמנה לדין לא נדרש ע"י העורר. בנסיבות אלה אנו מורים בזאת על מחיקת הערר.

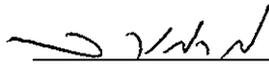
ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 23.06.2015.

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 קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



חברה: רו"ח מרמור רונית



יו"ר: עו"ד קניון אורה



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

תאריך : | בתמוז תשעה  
23.06.2015  
מספר ערר : 140010920 / 11:46  
מספר ועדה: 11205

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

**העורר/ת:**  
נסיבוב אריאלה תעודת זהות 057401366  
חשבון לקוח: 10412321  
מספר חוזה: 279268  
כתובת הנכס: הכרמל 36

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : תהילה גלעד  
**נוכחים:**

**העורר/ת:** נסיבוב אריאלה – אין נוכחות

צד ג': ל.י.ס.ד. בנינים יפים בע"מ – אין נוכחות

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: תהילה גלעד

**החלטה**

הדיון להיום נקבע לשעה 10:45. השעה כעת 11:50. אין הופעה מטעם העוררת או מטעמה. דבר הדואר המכיל את ההודעה בדבר מועד הדיון שנשלחה לעוררת, לא נדרש ע"י העוררת. יש עוד להוסיף שהעוררת גם לא קיימה את החלטתנו מיום 2/12/14 ולא הגישה תצהיר עדות ראשית וגם הארכה שניתנה לה ביום 20/1/15 להגשת תצהיר עדות ראשית בתוך 10 ימים נוספים, לא הועילה והתצהיר לא הומצא לוועדה עד היום. בנוספות אלה אנו רואים את העוררת כי מי שזנחה את הערר ומורים על מחיקת הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 23.06.2015.

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 קדם שירלי

חברה: רו"ח מרמור רובית

יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר : עו"ד אורה קניון

חברה : עו"ד שירלי קדם

חברה : רו"ת רונית מרמור

**העורר: ממידס בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

1. הנכסים נשוא הערר נמצאים ברח' לילינבלום 33 ת"א. עסקינן ב- 3 נכסים:
  - (1) 13 מ"ר בסיווג מגרש חניה ללא תשלום.
  - (2) 218 מ"ר בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים – בקומת קרקע.
  - (3) 185 מ"ר בסיווג מחסנים – בקומה מינוס 1.אין מחלוקת שהנכסים ריקים ואינם בשימוש, וכי העוררת קיבלה בעבר פטור בגין נכס ריק לתקופה המקסימלית הקבועה בחוק, בתקנות ובצו הארנונה.
2. העוררת טוענת שהנכסים אינם ראויים לשימוש ומבקשת לקבל פטור מתשלום ארנונה בגינם לפי סעי' 330 לפקודת העיריות. לטענתה הנכסים הרוסים, נטולי תשתיות, חשמל, מים, ביוב ואינסטלציה. התקרה, הרצפה והקירות מתפרקים, ולא ראויים לשימוש כלשהו. עובדות אלה מוצאות לטענתה תימוכין, גם בדוחו"ת הביקורת שנערכו מטעם המשיב ובעדויות של שני הצדדים.
- מצבו ההרוס של הנכס לא השתנה מיום רכישתו ע"י העוררת בשנת 2011. אמנם בתחילה נחתם הסכם פשרה בין הצדדים לפיו הנכס יסווג בסיווג מחסנים, אולם הוא היה לתקופה מוגבלת מיום 16.9.11 עד יום 31.12.12, וגם על פי האמור בהסכם אין בו כדי להשליך על חיובה בארנונה מיום 1.1.13 ואילך.
3. המשיב טוען כי בשנים 2011 – 2013, שבהן מצבו של הנכס היה זהה למצבו היום, נחתם בין הצדדים הסכם פשרה לפיו יסווג הנכס בסיווג "מחסנים". הסכמת העוררת במסגרת ההסכם, לסיווג הנכס בסיווג מחסנים, מהווה לטענתו ראיה לכך כי ניתן להשתמש בו לצורך אחסנה,

ואין מניעה להמשיך לחייבו בסיווג זה, מאחר שאין שינוי במצבו של הנכס. המשיב טוען עוד כי מהביקורת והעדויות עולה שמדובר בנכס סגור מתוחם ונעול, שעל אף טענות העוררת, בזמן הביקורת שנערכו במקום היה בו חשמל, וכי לא הוכח שהנכס לא ראוי לשימוש לצורך אחסנה.

#### דיון ומסקנות

4. סעיף 330 לפק' העיריות {נוסח חדש} קובע:

"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, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק -

(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה)..."

על מנת לזכות בפטור המבוקש עפ"י סעי' 330 לפק', יש לעמוד בשלושה תנאים

(1) הבניין נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

(2) אין יושבים בבניין.

(3) נמסרה הודעה למשיב.

5. בית המשפט העליון ובתי המשפט המחוזיים בשבתם כבתי משפט מנהליים, קבעו כי פטור מארנונה עפ"י סעי' 330 לפקודה ינתן רק כאשר הוכח עפ"י מבחן פיזי אובייקטיבי כי הבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

בעניין זה נקבע ע"י ביהמ"ש העליון בבר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ. עיריית ת"א יפו – מנהל הארנונה כי המבחן הקובע הוא "מבחן פיזי אובייקטיבי", נקבע כי: "די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש ואין יושבים בו".

עוד נקבע: "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עלי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין".

ביהמ"ש המשיך וקבע כי אין לעשות לשם כך שימוש במבחן "הכדאיות הכלכלית", ואין להידרש לשאלה האם המתזיק בנכס יכול לשוב ולהשמישו בעלות סבירה.

---

בפס"ד הובהר כי המבחן שיש להשתמש בו הוא מבחן פיזי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר, וניתן להכריע בו לפי מבחן השכל הישר.

6. דברים אלה של ביהמ"ש יש לקרוא גם נוכח הלכות אחרות של ביהמ"ש העליון לפיהן פטורים בענייני ארנונה יש לפרש בצמצום, ולהקפיד להעניק אותם רק במקרים בהם הנישום עומד באופן דווקני בתנאי הפטור.

(ראה בין היתר עמ"נ 11-03-34060 שמעון אגבר נ. עיריית חולון).

7. השאלות שעלינו להכריע בהן הן איפוא, האם בתקופה נשוא הערר היה הנכס הרוס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, והאם נעשה או לא נעשה בו שימוש. כאמור עפ"י פס"ד המגרש המוצלח, הנזק שנדרש לצורך כניסתו של נכס לגדר הפטור מכח סעיף 330 לפק' העירויות הוא נזק משמעותי, שבעקבותיו לא ניתן לשבת או לעשות שימוש בנכס.

8. אין מחלוקת כי לא נעשה שימוש בנכסים. באשר למצבו של הנכס, העוררת הביאה מטעמה שלושה עדים: רוני ישראלוב – חשמלאי, אלון אברהמוב – מנהל הנכס מטעם העוררת, ואברהם אשכנזי – קבלן שיפוצים. העד החשמלאי ישראלוב הצהיר כי הנכס הרוס, הוא אינו מחובר לתשתיות חשמל, לא קיימים גופי תאורה למעט חיבור ארעי שהותאם לצורך הביקור בנכס; הקירות והתקרה מתפוררים וללא חיפוי, יש סימנים של נפילת בטון; הרצפה מפורקת ושבורה בחלקים רבים, אין ריצוף דבר שגורם להיווצרות בורות, שקעים ובכללם בור ושלולית מים בקומת הכניסה; בקירות ובתקרה רטיבות ועובש; אין תשתיות של ביוב ואינסטלציה. בקומה 1- יש פיצוצים בתקרה, רטיבות ועובש, ובקומת הקרקע יש בורות, וריצוף שבור. העד אברהמוב הצהיר אף הוא שבנכס אין תשתיות מים, חשמל וביוב ופזורים בו חוטי חשמל חלודים ובולטים בקירות ובתקרה; רצפת הנכס מפורקת ובה בורות גדולים; התקרות והקירות מתפוררים, ויש בנכס בעיית רטיבות קשה ועובש. העד הקבלן אשכנזי חזר על כך שאין בנכס תשתיות של מערכת חשמל מים, ביוב ואינסטלציה וציין כי נעשה חיבור ארעי לחשמל שהותאם לצורך ביקורו בנכס. הוא חזר והצהיר עוד כי הרצפה מפורקת ונפערו בה בורות גדולים. התקרה והקירות מתפוררים וקיימת בעיית רטיבות קשה ועובש.

9. המשיב ערך בנכס שני ביקורים. האחד ב- 11.10.11 והשני ב- 23.2.14. כפי שיפורט להלן, דוחו"ת הביקורת תומכים בטענות העוררת. בדו"ח הביקורת הראשון מ- 11.10.11 צויין: "בשני הא.צ. (אתר צריכה – א.ק.) הנ"ל אין תשתיות, אין כלים סניטריים, קיים ריצוף חלקי, אין תקרה אקוסטית, בחלק מהקירות החיצוניים אין טיח, ישנם חלונות חיצוניים, נראו חוטי חשמל גלויים והנכסים ריקים מכל חפץ".

חוקר השומה מטעם המשיב כתב בדו"ח הביקורת מ- 23.2.14 ואף העיד בחקירה נגדית, כי לא היה שינוי בנכסים לעומת הביקורת הקודמת.

עוד צויין בדו"ח הביקורת השני מ- 23.2.14. לגבי קומת הקרקע: "קיימת דלת כניסה, קיימים חלונות, חלק מהקירות ללא חיפויים, תקרה אקוסטית פורקה, נראו מס' חורים בתקרה, צינורות ביוב חשופים, חלק מהריצוף שבור, אין גופי תאורה, נראו חוטי חשמל גלויים, מערכת ספרינקלרים גלויה". ולגבי קומה 1-: "תקרה אקוסטית פורקה, בחלק מהתקרה נראו ברזלים גלויים, מס' חורים, חלק מהקירות ללא חיפויים, בחלקם נראו סדקים וחורים, בחלק מהרצפה קיים ריצוף,

חלקה עם בטון מוחלק וחלקה נראו מחופה בחומר שנראה כמו PVC, מערכת ספרינקלרים גלויה, נראו מסי' צינורות חשמל חשופים, קיימים חלונות, התאורה פעלה בעת הביקורת.

10. מהעובדה שהנכס סגור נעול ומתוחם אין כשלעצמה להסיק שהנכס ראוי לשימוש. מתיאורי הנכס כפי שעולים מעדויות עדי העוררת כמו גם מדוחו"ת הביקורת ומעדות העד מטעם המשיב, שוכנענו שבשני הנכסים אין תשתיות יסוד המאפשרות את השימוש בו. בכלל זאת לגבי תשתיות החשמל, מכל העדויות עולה שנראו במקום חוטי חשמל חשופים חלודים וגלויים, התומכים בגרסת העוררת שהנכסים לא מחוברים לתשתית החשמל. שוכנענו כי התאורה שהיתה בעת הביקורת התאפשרה נוכח חיבור ארעי לחשמל, שנעשה על מנת לאפשר את קיום הביקורת.

כך גם שוכנענו שהנכסים אינם מחוברים לתשתיות מים ביוב ואינסטלציה.

11. לבד מהתשתיות החסרות בנכסים, שוכנענו שחלקים מהתקרה והקירות מתפוררים, בחלקם (גם עפ"י דוחו"ת הביקורת) סדקים וחורים. הרצפה מחופה רק בחלקה ובמקומות רבים בה יש שקעים ובורות, במיוחד בקומת הקרקע. בנוסף על כל אלה קיימים בנכס רטיבות ועובש, ואף הצטברות של מים בבור שנפער ברצפה שבקומת הקרקע.

12. העוררת טוענת כי היא לא הצליחה להשכיר את הנכס, והיא אינה משפצת אותו מפני שהשיפוץ עלול שלא להתאים לשוכר פוטנציאלי זה או אחר, ונהוג שהשוכר שיכנס לנכס ישפצו ויתאימו לצרכיו.

העובדה שהעוררת מנסה להשכיר את הנכס אין בה כדי ללמד שהנכס ראוי לשימוש. ראה בעניין זה עמ"נ (מרכז) – לוד 52341-11-13 בוטאניק לאב בע"מ נ. עיריית פתח-תקוה, שם נקבע: "מקובלת עלי גם הטענה כי הניסיון להשכיר את הנכס אינו מעיד על כך שהמערכת סבורה כי הנכס ראוי לשימוש, זאת – משום שאין מניעה להשכיר נכס אשר מחייב שיפוץ, ושבמצבו הנוכחי אינו ניתן לשימוש".

13. הלכה היא כי כל שנת מס עומדת בפני עצמה, לפיכך העובדה שלגבי התקופה 16.9.11 – 31.12.12 נחתם בין הצדדים הסכם פשרה לפיו יסווגו הנכסים שבקומת הקרקע וקומת המרתף בסיווג מחסנים, אינה מחייבת את סיווגם בסיווג זה גם בשנה נשוא הערר. זאת ועוד, בהסכם הפשרה נאמר מפורשות כי "אין בהסכם זה כדי להשליך על חיובי הארנונה בגין הנכסים החל מיום 1.1.13 ואילך".

עוד נאמר בו: "אין באמור בהסכם זה כדי להוות הודאה ו/או הסכמה של מי מהצדדים בנוגע לסיווג נכס החברה".

לפיכך אין העוררת מנועה מלבקש פטור לפי סעיף 330 לפק' העיריות, לתקופה נשוא הערר.

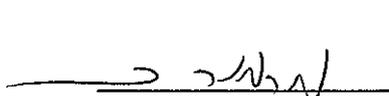
14. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר וקובעים כי הנכסים עומדים בתנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות והם זכאים לפטור מתשלום ארנונה בגין היותם לא ראויים לשימוש.

אין צו להוצאות.

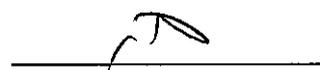
ניתן בהעדר הצדדיים היום 24.6.2015.

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 החלטה..

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

  
חבר: רו"ח רונית מרמור

  
חבר: עו"ד שירלי קדם

  
יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יא בתמוז תשעה  
28.06.2015  
מספר ערר : 140010370 / 08:19  
140012885  
מספר ועדה: 11209

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: בוטיק ברנר 21 תל אביב בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 28.06.2015.

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

תאריך : יא בתמוז תשעה  
28.06.2015  
מספר ערר : 140010688 / 09:08  
מספר ועדה : 11209

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: יקי אופיר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

1. ערר זה הוגש על החלטת המשיב מיום 10.4.14 בכל הנוגע לחיוב שטחים משותפים בבניין למגורים.
2. בכתב הערר טענה העוררת כי יש לקבל את טענתה בכל הנוגע לשיטת חיוב ארנונה עבור שטחים משותפים (שטח ספא שהינו שטח משותף) בבניין למגורים ולחייב את כל אחד מהדיירים בבניין לשלם ארנונה בגין השטחים המשותפים לפי חלקו היחסי, על בסיס שטח הדירה המוחזקת על ידו ולא באופן שווה, על פי השיטה בה נהג המשיב כיום.
3. לטענת העוררת המשיב החל לחייב את דיירי הבניין בתוספת של 12 מ"ר לכל דירה בבניין, בגין שטח הספא שהינו חלק מהשטחים המשותפים של הבית המשותף.
4. לטענתה, בבית המשותף קיימות דירות בגדלים שונים ובפערי שטח מהותיים (בין 70 מ"ר ל-450 מ"ר) ומשכך, הוגשה השגה על ידי העוררת לשינוי שיטת החיוב כך שכל אחד מהדיירים יחוייב על פי חלקו היחסי בשטחים המשותפים.
5. העוררת טענה כי גם חברת "אביבים" חייב תחילה את הדיירים בגין צריכת המים המשותפת באופן שווה, ובעקבות פניית העוררת, מחוייבים הדיירים על פי החלק היחסי של כל דירה ביחס לשאר הדירות, בשטח המשותף.
6. העוררת טענה כי לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות החלות בגין הרכוש המשותף לפי יחס שטח רצפת דירתו אל הרצפה של כל הדירות בבית המשותף. גם התקנון המוסכם של הדיירים קובע עקרון זהה. היות ובבית המשותף קיימות דירות בשטחים שונים, אין כל הגיון בשיטת החיוב השוויונית בה נוקט המשיב בחיוב ארנונה בגין השטחים המשותפים.
7. המשיב טען בכתב התשובה, כי לעוררת אין כל מעמד ואין לה זכות השגה וערר, שכן השטח עליו מלינה העוררת אינו מוחזק על ידי נציגות הבית המשותף ו/או חברת ניהול אלא מוחזק באופן יחסי על ידי כל אחד ואחד מהדיירים. לטענתו, רק לדיירים נתונה הזכות להשיג על חיובם בשטח זה. לטענת המשיב לא ברור האם הגשת ההשגה והערר נעשתה בהסכמת כלל הדיירים אשר יושפעו כולם מהחלטת הוועדה וחלקם עלולים להיפגע באופן משמעותי מההחלטה. משכך יש לדחות את הערר על הסף. לגופו של עניין נטען כי סעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה אינו נוקט בלשון חד משמעית

לעניין שיטת החלוקה של השטחים המשותפים בין הדיירים השונים בבנין המשמש למגורים, ולכן אין אלא להסיק כי עמדת המשיב לפיה כל מחזיק בדירה ישלם בגין חלק משותף קבוע, הינה סבירה ועומדת בהתאם לצו הארנונה. זאת שונה מהוראת סעיף 1.3.1 ח' אשר דן בחיוב שטח משותף בבנין שאינו משמש למגורים.

8. עוד נטען כי אין בהכרח התאמה בין גודל הדירה לבין היקף השימוש בשטח המשותף.

9. בדיון שקיימנו ביום 6.10.14 העלתה הוועדה לדיון את סוגיית הסמכות העניינית הנתונה לוועדה בנוגע להחלטת המשיב לעניין שיטת החיוב בגין השטחים המשותפים בבנין למגורים.

10. בהחלטה מיום 31.12.14 קבענו כי הטענות בערר מתייחסות לגודל הנכס ומשכך, נמשיך ולבחון את טענות הצדדים. עוד קבענו ביחס לזהות העוררת אשר הגישה את הערר, "נציגות הבית המשותף ברחוב ניסים אלוני 21 תל אביב" כי לטיעונים בערר השלכות על כלל הדיירים בבנין ומשכך, נציגות הבית המשותף מחוייבת בקבלת הסכמתם. בנסיבות הענין נעתרנו לבקשה החלופית וקבענו כי למר יקי אופי תהיה הזכות להגיש ערר מתוקן במקומה של נציגות הבית המשותף. ואכן, ביום 11.1.15 הוגש ערר מתוקן בשם העורר. בהתאם להחלטת הוועדה הוגשו על ידי הצדדים תצהירים והתיק נקבע לדיון הוכחות.

11. העורר לא התייצב לדיון.

12. בבחינת כלל טענות הצדדים עולה שאלה לא פשוטה כיצד יש לחייב דיירים בבית משותף בגין שטחים משותפים המחויבים במבני מגורים על פי צו הארנונה. האם על פי טענת העורר – הטלת חיוב כל אחד מהדיירים בבנין לשלם ארנונה בגין השטחים המשותפים לפי חלקו היחסי, על בסיס שטח הדירה המוחזקת על ידו, או באופן שווה, על פי השיטה בה נוהג המשיב כיום. קיימים שיקולים לכל אחת מהשיטות הנטענות.

13. בנסיבות הענין ומשלא התייצב העורר לדיון בחרנו שלא להתערב בהחלטת המשיב. אומנם אפשרנו לעורר להגיש ערר מטעמו באופן אישי, אך יש להחלטה שלנו בענין השלכות משמעותיות כלפי יתר בעלי הזכויות בבנין. נציין כי לבעלי דירות האפשרות להגיע להסכמה ביחס לאופן חיוב הארנונה במסגרת התחשבות פנימית בין בעלי הזכויות והדיירים מבלי לערב את המשיב במחלוקות ביניהם.

14. לאור האמור החלטנו לדחות את הערר. בנסיבות הענין אין צו להוצאות משפט.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 28.06.2015.

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 קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

חברה: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יא בתמוז תשעה  
28.06.2015  
מספר ערר : 140011435 / 09:51  
מספר ועדה: 11209

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: איי קונספשן בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.06.2015.

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.

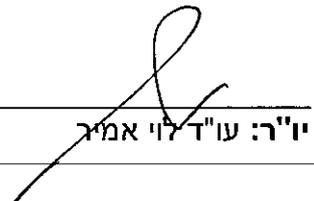


חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



חבר: דר' רייך זיו, רו"ח



יו"ר: עו"ד לוי אמיר

מספר ערר: 140010106  
140010840  
140012431

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: א. ש שטיפת רכב בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. עניינם של העררים המאוחדים שבפנינו בסוגיית סיווגו של נכס ברח' חומה ומגדל 10 בעיר, אשר מותזק על ידי העוררת. על פי החלטת המשיב שניתנה במסגרת השגה, מדובר בנכס ששיטחו 158 מ"ר בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות שירותים ומסחר בצירוף שטח נוסף של 389 מ"ר בסיווג קרקע תפוסה. המשיב דחה את ההשגה שהוגשה על ידי העוררת לשינוי סיווגו של הנכס לסיווג מלאכה ותעשייה. נציין כי בהחלטה התייחס המשיב גם לשטח הנכס.

### טענות העוררת

2. העוררת טענה בכתב הערר כי הנכס משמש לפעילות תעשייתית בתחום האחזקה והטיפול ברכבים.

3. העוררת טענה כי במסגרת התשובה להשגה עודכן גודל השטח המבונה מ-121 מ"ר ל-158 מ"ר ולטענתה, לא מדובר בשטח מבונה אלא בשטח שסיווגו הנכון קרקע תפוסה.

4. לעניין הסיווג נטען כי בנכס מספר תאים בהם יש פעילויות שונות בתחום האחזקה והטיפול ברכב, כך לדוגמא ביחידה אחת נעשים תיקונים חיצוניים ופנימיים ברכב. משכך יש לסווג את הפעילות לפי סעיף 3.3.1 לצו הארנונה אשר עוסק בסיווג מלאכה ותעשייה.

5. העוררת טענה כי לחילופין יש לפצל את הנכס ולהתייחס לכל יחידה מיחידותיו בהתאם לסיווג המתאים.

## טענות המשיב

6. בכתב התשובה טען המשיב כי ההשגה לשנת 2013 התקבלה בעירייה רק בתאריך 26.11.13. בנסיבות אלה דין הערר לשנת 2013 להידחות על הסף.
7. לעניין גודל השטח נטען כי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה מורה כי גם סככות יכללו בשטח הבניין. כמו כן, סעיף 3.3.20 לצו מתייחס לחיוב שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה תוך שהוא מפנה לתעריפים הקבועים בסעיף 4.2.1 לצו. שתי ביקורות שנערכו בנכס הצביעו על כך שמדובר בשטח מקורה קבוע בהיקף של 158.2 מ"ר ושטח של 389 מ"ר שחלקו אינו מקורה כלל ובחלקו מכוסה ברשת צל. משכך, אין בסיס לטענות העוררת לשינוי השטחים המחוייבים.
8. לעניין סיווג הנכס נטען כי בנכס מתבצעת פעילות של שטיפה וניקוי מכוניות. כן קיים שטח המשמש כחנות למכירת אביזרים לרכב. מרכז העסק הוא בתחום מתן שירותים ולא מדובר בפעילות אשר עומדת בתנאים לסיווג מלאכה ותעשייה.

## מסגרת הדיון בערר

9. הצדדים הגישו בקשות מוסכמות לאחד את הדיון בשלושת העררים שבפנינו אשר עוסקים באותו עניין לתקופות עוקבות.
10. לאחר שהתקיים דיון מקדמי נקבע התיק לדיון הוכחות וניתנו הנחיות להגשת תצהירי עדות ראשית.
11. בתאריך 4.2.15 קיימנו דיון הוכחות במהלכו נחקרו העדים מטעם הצדדים על תצהיריהם. לבקשת הצדדים ניתנה להם האפשרות להגיש סיכומים בכתב ומשהוגשו, התיק בשל להכרעה.

## דיון והכרעה

### סיווג

12. 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)

778, 785 (1992) אומר בית המשפט כי "[...] מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר [...]".

13. 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..."

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

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

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

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

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

- א. מבחן הטיפול התעשייתי המשלים – פעולות שתכליתן להתאים את המוצר לשוק בישראל – טיפול הנחוץ על מנת שניתן יהיה לשווק את המוצר בישראל – פעילות

המהווה חוליה אחרונה של הטיפול במוצר שיש בה להשפיע על ערך המוצר, ההופך נגיש לציבור הישראלי (נע"מ 980/04 המועצה האזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונדד בע"מ, תק-על 2005(3), 2748 (להלן "עניין בונדד").

ב. בעניין בונדד הוסיף כבי הנשיא ברק בחוות דעתו את המבחנים בדבר היקף שטח הנכס ומיקומו באזור התעשייה כמבחנים שמחזקים את המסקנה כי הסיווג ההולם הוא תעשייה.

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

18. 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).**

19. 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.

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

מקומית כפר קמא (החלטה מיום 2.8.12) פסקה 48; עת"מ (מתוזי י-ם) 1330/09 אליהו זותר  
נ' עיריית ירושלים (החלטה מיום 5.3.13).

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

22. בענייננו, טענה העוררת בתצהיר הבעלים כי בנכס מתבצעות מספר פעילויות לצורך הכנת  
רכבים למכירה. במקום קיימות עמדות לשיטפת רכבים וכן עמדות בהן מבוצעות פעילויות של  
אחזקה, טיפוח וטיפול ברכב. בתצהיר נטען כי במקום מבצעים ניקוי המושבים, טיפול בצבע  
חיצוני וצביעת חלקים פנימיים במטרה לתדש את הרכב. בדיון ההוכחות השיב מר קיטנר  
שהינו הבעלים בעוררת כי כאשר יש צורך בצביעת חלק מרכב, הוא מפורק והצביעה לא  
מתבצעת בנכס אלא במקום אחר. לטענתו, יש בחור שמגיע לעשות תיקונים על יבש. במקום  
יש חנות למכירת אביזרים לרכב ולכל רכב שמגיע הוא שם ריחן. במקום 6 עמדות ומבצעים  
גם פוליש ווקס. עוד העיד בפנינו מטעם העוררת מר סיוון פלדמן אשר עובד בחברת דלק  
מוטורס, שהינה לקוח של העוררת. הקשר העסקי עם העוררת הוא תיקוני קוסמטיקה החל  
מניקיון ועד לתיקוני צבע פנימיים וחיצוניים של רכבים. תיקוני צבע של עור מבוצעים בעסק  
וכך גם תיקונים שקשורים לפת, שהם תיקונים יבשים ללא צביעה. התיקונים מבוצעים  
במחסן מפת בנכס.

23. מטעם המשיב העידו שני פקחים שערכו במקום ביקורות. הובהר בחקירתם כי אין הפרדה  
פיזית בין עמדות השטיפה.

24. בבחינת כלל העובדות שבפנינו החלטנו לדחות את טענות העוררת לפיהן יש לסווג את פעילות  
הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה.

25. בנכס מתבצעת פעילות לשיטה ולניקוי רכבים. מדובר בפעילות שירותית שאינה עולה לכדי  
פעילות אשר מהווה פעילות ייצורית, ואף אין היא כזו אשר מתאימה לסיווג מלאכה. תיקונים  
וצביעה מתבצעים לא בנכס אלא חלקים מהרכב מפורקים ונשלחים לספקים חיצוניים.  
תיקונים קלים ביותר, ככל שמבוצעים, מבוצעים בשטח קטן מאוד, ואין בו משום מהות

הפעילות העיקרית והמכרעת המתבצעת בנכס. בביקורות שנערכו מטעם העירייה נצפתה פעילות של שטיפת רכבים. גם המחירון במקום מתייחס לפעילות זו. אין בשתי התמונות שצורפו על ידי העוררת לתצהיריה בהם רואים אדם אשר מבצע פוליש במשחזות בכדי להעיד על הפעילות במקום. בכל מקרה מדובר בפוליש ולא בהליך ייצורי.

26. לא ניתן לראות בפעילות העיקרית אשר מתבצעת במקום משום יצירת יש מוחשי. טיבו של התהליך הוא שטיפה וניקוי ולא תהליך ייצורי. מדובר במכונות שטיפה המופעלות ידנית. לא ניתן לראות בפעילות משום השבחת המוצר, ובבחינת מבחן מרכז הפעילות-ההנגדה וחיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה, אין לנו אלא לקבוע כי ליבת הפעילות היא מתן שירותי ניקוי וקוסמטיקה לרכב ולא הליכי ייצור. גם בבחינת המבחנים הנוספים לא ניתן לראות בפעילות אשר מתבצעת בנכס משום פעילות ייצורית אלא מתן שירותים. אין לנו אלא לדחות את טענת העוררת לפיה יש לראות בפעילות ככזו אשר מתבצעת במוסך. כפי שהתברר בפנינו, כאשר לקוח מזמין שירותי תיקון, התיקונים והצביעה מתבצעים על ידי ספקים מחוץ לנכס. איננו סבורים כי תיקונים קלים אשר מתבצעים בנכס בהיקף קטן ומצומצם ביחס לכלל הפעילות של השטיפה והניקיון, שזו המהות והעיקר בנכס, עולה לכדי פעילות ייצורית אשר מצדיקה לסווג את הנכס כולו בסיווג מלאכה ותעשייה (ואף לא בחלקו כפי שנתייחס להלן). מדובר בשטח מחסן מפח בסוף עמדות הניקוי והשטיפה.

27. לא הוכח כי ניתן לראות בפעילות אשר מתבצעת בנכס כבית מלאכה, לא כל שכן על בסיס המבחנים שנקבעו בפסיקה והמטרות אשר עומדות בבסיס סיווג זה (ר' כמפורט לעיל). כאמור, ככל שניתן לראות בתיקונים היבשים ובתיקוני העור כמלאכה, (שגם היא למעשה מהווה חלק מפעילות הקוסמטיקה והניקיון אשר מתבצעת ברכב), ואיננו סבורים כי יש מקום לסווג כמלאכה ותעשייה, אזי מדובר בפעילות מאוד מצומצמת, בחלקים קטנים מאוד בחלק מהרכבים, שאינה "צובעת" את כלל הפעילות בנכס שבעיקרה ניקוי, שטיפה וקוסמטיקה לרכב, ככזו המצדיקה את סיווג הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה. נציין כי גם בהיבט הסוציאלי אשר נבחן לצורך סיווג בית מלאכה, לא הוכח בענייננו כי הפעילות המתבצעת בנכס מצדיקה מתן סיווג זה.

### הטענה החלופית לפיצול הנכס לסיווגים שונים

28. העוררת העלתה טענה חלופית לפיצול הנכס ולקביעת סיווג לכל אחד מהתאים. אנו סבורים כי כלל לא ניתן לראות בנכס כנכס רב תכליתי. מדובר בנכס אחד, שהינו מקשה אחת מהבחינה הפיסית ומהבחינה המהותית ביחס לפעילות אשר מתבצעת בו.

29. על פי הפסיקה, אין לפצל נכס המקיים מהות אחת, קרי נכס הומוגני, לנתחים קטנים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימושו (ר' ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון (9.2.2003)).

30. בנסיבות העניין אין בסיס לטענה החלופית לפיצול הנכס, לא כל שכן כאשר העוררת עצמה לא הוכיחה כי היא עומדת בתנאים לסיווג שונה בהתייחס לכל יחידה בנכס, ולא הצביעה מה השוני בכל יחידה. טענות העוררת הועלו באופן כללי על כלל הנכס ללא זיהוי פרטני ליחידה זו או אחרת. בכל מקרה כאמור, גם אם היה בפנינו זיהוי פרטני, אין זהו המקום להורות על פיצול נכס לסיווגים שונים.

### סיכום

31. לאור האמור החלטנו לדחות את העררים.

32. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

33. ניתן בהעדר הצדדים ביום 28.6.15.

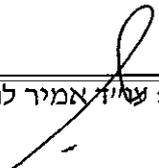
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

  
חבולה: עגיד שורלי קדם

שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: ד"ר זנו רייך, רו"ח

  
יו"ר: עגיד אמיר לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יא בתמוז תשעה  
28.06.2015  
מספר ערר : 140012390 / 12:46  
מספר ועדה: 11209

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: פרימה מלונות ותיירות ישראל 1977 בע"מ

- נ ג ד -

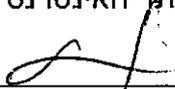
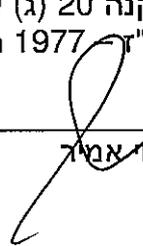
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים כאמור בפרוטוקול הדין.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.06.2015.

בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנת 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
--	--	--

מספר ערר: 140011635

ועדת ערר לענייני ארגונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו



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

העוררות: מרי קידס

נגד

מנהל הארגונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. במסגרת ערר זה נתקפה החלטת המשיב לחייב את העוררת בגין נכס ברחוב בראלי 18 בין התאריכים 1.2.2010 ל- 31.5.10.

#### טענות העוררת

2. בכתב הערר טענה העוררת כי יש לבטל חיוב זה שכן לא יתכן שכל אחד יתייצב בעירייה עם חותמת מזוייפת ויפוי כוח וירשום נכס על שם חברה לא לו. העוררת טענה כי לא יכלה לדעת על העברת הנכס על שמה אלא רק לאחר שקיבלה הודעה בדבר עיקול שהוטל על הנכס.

3. העוררת טענה כי מחובת העירייה לטפל במקרים כגון אלה ולרשום נכסים על שם חברה רק לאתר שנבדק כי בעל החברה המבקשת הוא שמגיש את הבקשה ולא מישהו אחר עם יפוי כוח שנראה מזוייף בכתב יד.

#### טענות המשיב

4. במסגרת כתב שתשובה טען המשיב כי השומות חלוטות ומשכך חל עקרון סופיות השומה ולא ניתן לדון בעניין במסגרת הדין בפני ועדת הערר.

5. לגוף העניין טען המשיב כי טענות העוררת בדבר זיוף נמצאות במסגרת המשפט הפרטי.

## הדיונים שהתקיימו בפנינו והראיות שעמדו בפני הוועדה

6. בדיון שהתקיים בפנינו ביום 11.3.15 ציינה ב"כ המשיב בהגינותה כי הנכס הוסב על שם העוררת החל מיום 1.2.10 לאחר שאדם בשם מר חיים שניר הגיע לעירייה ומסר חוזה שכירות לעירייה לפיו הנכס הושכר לעוררת. בתודש מאי 2010 הוגשה הודעת חדילה.

7. בעל המניות של העוררת טען בפנינו כי מר חיים שניר הוא גיסו שזייף יפוי כוח שלו. העוררת גם לא חתמה על חוזה והוא היחיד שמורשה לחתום מטעם החברה-העוררת על חוזה. כן טען מר בנימין מנהל העוררת כי הוא הגיש תלונה במשטרה כנגד מר חיים שניר.

8. בעקבות טענות הצדדים הורנו על קביעת מועד נוסף לדיון בפנינו אליו הוזמנו הבעלים של הנכס, מר משה מזרחי, ומר חיים שניר. כן הורינו כי המשיב יגיש לוועדה ולעוררת עותק מההודעה שנמסרה לו בפברואר 2010 ואת הודעת החדילה ממאי 2010.

9. בהתאם להחלטת הוועדה הוגשה מטעם המשיב הודעה בצירוף מסמכים. מן המסמכים עולה כי ביום 2.2.10 פנה מר חיים שניר והודיע כי העוררת שכרה את הנכס החל מיום 1.2.10 כאשר לפנייתו צורף חוזה שכירות מיום 1.2.10. המשכירים הם יוסף שלי, דוד אייל ומזרחי משה. תקופת השכירות למשך 12 חודשים מיום 1.2.2010 ועד ליום 31.1.2010 (כך במקור בכתב יד בהסכם). דמי שכירות 100 ₪ + מע"מ לחודש. מר חיים שניר חתום כערב לחוזה. כן צורף מסמך אשר נושא כותרת "יפוי כוח" בו כתוב כי העוררת מיפה את כוחו של שניר חיים לפעול בכל דבר ועניין בעיריית תל אביב ואגף הארנונה.

עוד צורפו להודעת העירייה בקשה מיום 13.10.10 שהוגשה על ידי מר חיים שניר בו הוא מודיע כי חברת פרסטיז' החזקות ושירותים בע"מ שכרה את הנכס החל מיום 1.6.10. להודעה זו צורף הסכם שכירות מיום 1.6.10 בין מזרחי משה, דויד אייל, ויוסף שלי ובין חברת פרסטיז' החזקות ושירותים בע"מ. החוזה לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1.6.10 ועד ליום 31.5.11. דמי השכירות הם 4,000 ₪ + מע"מ לחודש. כן צורף מסמך אשר נושא כותרת "יפוי כוח" בו כתוב כי מר אפרים יצחק הבעלים היחידי ומנהל חברת פרסטיז' החזקות ושירותים בע"מ מיפה את כוחו של חיים שניר לפעול בשם החברה לכל דבר ועניין בעיריית תל אביב בכלל ובאגף הארנונה בפרט.

המשיב ציין כי בהסתמך על פנייתו של מר חיים שניר מיום 13.10.10 ולנוכח העובדה שדמי הארנונה שולמו החל מיום 1.6.10, הוסר שמה של העוררת כמחזיקה בנכס החל מיום 31.5.10 והוסב הנכס ע"ש חברת פרסטיז'.

10. ביום 2.4.15 הוגשה על ידי הבעלים של העוררת בקשה לסגור את התיק בכפוף לתשלום סך של 2,000 ש"ח.

11. בתגובה להודעה זו הודיע המשיב כי מבדיקה שערכה ב"כ המשיב באגף הגבייה נמצא כי לא קיימת יתרת חוב ארנונה. החוב הקיים הוא ביחס לחשבון מים ומדובר בסך של 2,948 ₪.

12. ביום 13.5.15 קיימנו דיון נוסף בנוכחות הצדדים. על אף שנשלח למר מזרחי זימון לדיון (וזימון זה התקבל אצלו על פי אישור המסירה), הוא לא התייצב לדיון. מעיון בתיק עולה כי ככל הנראה ההזמנות לדיון שנשלחו למר חיים שניר חזרו בציון 'הנמען לא ידוע במען'.

13. במהלך הדיון התקשר מר בנימין למר משה מזרחי ובמהלך השיחה אמר מר מזרחי כי העוררת לא חתמה איתנו על הסכם והיה לו הסכם עם חיים שניר, בין היתר במהלך התקופה נשוא הערר בשנת 2010. הוא הודיע כי אכן קיבל את הזימון לדיון אולם מפאת גילו לא יכול להתייצב לדיון. העורר ביקש להגיש מסמך בחתימתו של מר מזרחי ושני הצדדים הודיעו כי מוסכם עליהם שהוועדה תיתן החלטה על סמך החומר המצוי בתיק.

14. ביום 14.5.15 הגישה העוררת מכתב בכתב יד מאת מר משה מזרחי בו כתב כי הוא מאשר שלא השכירו את הנכס למר יוסף בנימין או לחברה שבבעלותו-העוררת והנכס בתקופה מפברואר 2010 ועד למאי 2010 היה מושכר לחיים שניר או לחברה שבבעלותו.

## דיון והכרעה

### א. כללי

15. סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות קובעים את ההוראות בדבר מתן הודעה לעירייה וחילופי מחזיקים, כדלהלן:

"325. חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה.

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

16. בהתאם להוראות דלעיל, מוטלת חובה על בעלים או על מחזיק של נכס החייב בארנונה, להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס כתנאי לפקיעת חבותו בתשלום ארנונה עתידי בגין הנכס. כל עוד לא נמסרה הודעה כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס.

17. ביסוד ההסדר המטיל תובת מסירת הודעה כאמור על מחזיקים או בעלים של נכס, טמון הרציונל להפחית את נטל 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. ראו בר"ם 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, תק-על 2006(4) 644, 645 מפי כבוד השופטת נאור:

"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..."

18. על התכלית נאמר בספרם של ה' רוסטוביץ, מ' וקנין, פ' גלעד, נ' לב ארנונה עירונית (2001):

"חובת ההודעה על חדילת החזקה בנכס מוטלת על הנישום על מנת למנוע מקרים, שבהם המחזיק החדש בנכס לא יחויב בארנונה. ההנחה היא, כי נישום שחדל להחזיק בנכס ימחר להשתחרר מחבותו בארנונה, וימסור על-כך הודעה בכתב לרשות המקומית" (שם, בעמ' 276).

19. ובהמשך:

"להטלת חובת ההודעה על חדילת החזקה על הנישום שחדל להחזיק בנכס יש טעם נוסף, שלא להכביד על הרשות יתר על המידה באיתור המחזיק ולא לחייב את הרשות המקומית לבדוק בכל עת את המצב בשטח לאשורו" (שם, בעמוד 277).

20. בעניין ע"א 739/89 אהרון י' מיבקשוילי נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 בעמ' 775,

התייחס בית המשפט לתכלית הסעיף כדלקמן:

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

21. זאת ועוד, בפסיקה נקבע כי עת קיים סכסוך בין מחזיקים הנתיב המינהלי אינו הנתיב הנכון לשם בירור סכסוך זה ואין להפוך את העירייה כצד למחלוקת (ר' עמ"נ 266/04 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' יצחק טרכטינגוט; בר"ם 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב).

22. בענייננו אין סכסוך בין מחזיקים אלא טענה מצד העוררת כי לא החזיקה בנכס. מר יוסף בנימין בעל המניות של העוררת טען בפנינו כי הוא ובהתאמה העוררת, לא תנו למר חיים שניר יפוי כוח לפעול בשם העוררת. לצד עובדה זו ובסיוע ההודעה שניתנה מאת אחד מהבעלים של הנכס, מר משה מזרחי, הן בשיחה טלפונית שהתקיימה במהלך הדיון בפני הוועדה והן במכתב מאת מר משה מזרחי, נראה כי העוררת עמדה בנטל המוטל עליה להוכיח טענתה כי לא החזיקה בנכס.

23. נעיר כי עולות גם תהיות כבדות בדבר אמיתות המסמכים שהוגשו, בשים לב לכך שבחווה השכירות בין העוררת לבעלים צוינו דמי שכירות בסך של 100 ₪ + מע"מ לחודש ואילו בחווה השכירות בין הבעלים לחברת פרסטיז' דמי השכירות הינם 4,000 ₪.

24. נציין עוד כי מן האמור בהודעת המשיב עולה כי העוררת אינה מחוייב בתשלום ארנונה, כך שמישהו אחר שילם חוב זה ולא העוררת. אף עובדה זו מהווה חיזוק לטענות העוררת בדבר כך שלא החזיקה בנכס בתקופה נשוא הערר.

25. בנסיבות העניין עמדה העוררת בנטל המוטל עליה להוכיח טענת איני מחזיק ואנו מקבלים את הערר.

26. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 28.6.2015.

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

קלדנית : ענת לוי

חבר: דר' זיו רייך, רו"ח

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

מספר ערר: 140009687  
140010869

עיריית תל-אביב - יפו	
השירות המשפטי	
בית דין	
29-06-2015	
שם המקבל .....	תחומה .....
מס' רישום .....	מס' תיק .....

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: אייבורי מחשבים בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. במסגרת ערר זה נתקפה החלטת המשיב מיום 29.9.13 בנוגע לנכס שבחזקת העוררת ברחוב החרוץ 10 בעיר.

#### טענות העוררת

2. העוררת טענה בכתב הערר כי הנכס משמש אותה כמעבדת תיקונים ומשכך יש לסווגו בסיווג מלאכה. העוררת טענה כי המשיב הודה בהחלטתו כי חלק מהשטח משמש כמעבדת תיקונים ולצורכי אחסנה.

#### טענות המשיב

3. בכתב התשובה טען המשיב כי מדובר בנכס בשטח של 294 מ"ר המחויב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

4. המשיב טען כי ההשגה שהוגשה על ידי העוררת הוגשה בחלוף המועד אשר קבוע בסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר") ומשכך, דין הערר להידחות על הסף והוועדה אינה מוסמכת לדון בו.

5. בנוגע לסיווג הנכס נטען כי על פי ממצאי הביקורת שנערכה מטעם המשיב, בנכס לא מתבצעת כל פעילות ייצורית. הנכס משמש את העוררת למכירת מחשבים, טלפונים ניידים ומוצרים נלווים, וכן להענקת שירותים בתחום המחשוב, כגון תיקון מחשבים, מכירה והתקנת חלקי חילוף וכיוצ"ב.

6. עיקר הפעילות של העוררת הוא מכירת ציוד, כאשר העוררת מרכיבה את המחשבים הנייחים אותם היא מוכרת בהתאם לדרישת הלקוח שהזמינם. הפעילות הינה מסתרת אף אם בחלק ממנה מתבצעת פעילות של הרכבת מחשבים או תיקון.
7. בכל מקרה, לא מתבצעת בכל שטחי הנכס פעילות ייצורית המזכה את הנכס בסיווג המבוקש.
8. המשיב הפנה למבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין סיווג מלאכה ואף לפסיקה אשר מתייחסת לתיקון והרכבת מחשבים.

### מסגרת הדיון בערר

9. ביום 28.4.14 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה בהרכב בראשות עו"ד יהודה מאור. הצדדים העלו טענותיהם בהתייחס לטענה המקדמית שהועלתה מצד המשיב בדבר איחור בהגשת ההשגה לשנת 2013. הוועדה קבעה בהחלטה שניתנה על ידה כך: "לאחר שמיעת טענות הצדדים כמפורט לעיל אנו מחליטים להעביר את התיק לשמיעת ראיות שכן על פני הדברים נוכח לדעת כי המשיב עצמו שקל את שיקוליו והעניק לעוררת זכות הפניה לוועדת הערר. בכל מקרה טענות הסף של המשיב תשמרנה כטענות נוספות במסגרת ניהול התיק בפנינו". הוועדה נתנה הנחיות להגשת תצהירי עדות ראשית מטעם הצדדים וקבעה את התיק לדיון הוכחות.
10. לאחר שהתיק נקבע לדיון בפני הוועדה בהרכבה הנוכחי, התקיים דיון הוכחות בתאריך 29.9.14. בהסכמת הצדדים הדיון התקיים בהרכב חסר.
11. העדים מטעם הצדדים נחקרו על תצהיריהם ובתום הדיון ניתנו הוראות להגשת סיכומים בכתב על פי בקשת הצדדים. משהוגשו הסיכומים התיק בשל להכרעה.
- 
12. לפני שהוגשו הסיכומים מטעם הצדדים, הוגשה על ידי המשיב בקשה לאיחוד תיק הערר לשנת 2013 עם תיק הערר שהוגש באותו עניין לשנת 2014, כך שההכרעה לשנת 2013 תחול גם על שנת 2014. הבקשה התקבלה. נציין כי העוררת לא הגישה הסתייגות כלשהי לבקשה זו. נוסף כי מעיון בערר שהוגש לשנת 2014 (ערר מס' 140010869) עולה כי הטענות העיקריות שהועלו במסגרת ערר זה מתייחסות לסיווג השטח, כאשר לטענת העוררת יש לסווג שטח של 198 מ"ר בסיווג מלאכה, כאשר מדובר בנכס רב תכליתי המוחלק כך: 80.42 מ"ר משמשים כשטח מסחר, 43.63 מ"ר מעבדה; 155 מ"ר שטחים המשמשים את טכנאי המעבדה. נטען כי שטח המחסן משמש את המעבדה.

13. על פי החומר שהוגש, ההשגה שהוגשה על ידי העוררת הינה מיום 28.8.13. ההשגה מתייחסת לסיווג המעבדה, ובקשה לשינוי סיווגה לסיווג מלאכה. כאמור בהחלטת המשיב, ההשגה הומצאה למשיב ביום 3.9.13. מעיון באישור דואר רשום לפי המספר המופיע ע"ג ההשגה, ההשגה נמסרה ליעד ביום 2.9.13.

14. בסעיף 3 לחוק הערר נקבע לאמור:

“(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 שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו 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”.

15. הסעיף מונה שלושה תנאים מצטברים המקימים את סמכות המנהל לדון בהשגה:

(1) פנייה של החייב בארנונה בעקבות הודעת תשלום;

(2) פנייה במסגרת תקופת זמן של 90 ימים ממועד קבלת ההודעה;

(3) תוכנה של הפנייה נוגע לטענות המנויות בסעיף.

16. המתחייב מהתנאי הראשון והשני, הוא, כי עניינה של ההשגה נוגע להודעת תשלום שהוצאה לנישום 90 יום קודם להגשת ההשגה. כאשר המועד להשיג על השומה חלף, השומה הופכת סופית, ואין לנישום אפשרות לתבוע בהשגה השבה של סכומים ששולמו לטענתו ביתר לפי הודעות תשלום קודמות (ר' ה' רוסטוביץ, מ' וקנין, פ' גלעד, נ' לב, ארנונה עירונית (ספר שני) (המכון לחקר המיסוי המוניציפאלי, התשס"ח-2007)).

17. בעמ"נ 220/04 מנהל ארנונה בעיריית תל אביב נ' אפרתי מדפיס נכסים בע"מ (פורסם בנבו), ניתן ביום 17.1.06) דנה כבי' השופטת א' קובו, בעניינה של חברה אשר באמצע שנת 2003 טענה כי השטח המוחזק על ידה בפועל, הינו כמחצית מהשטח הרשום בספרי העירייה ודרשה השבתם של התשלומים העודפים ששולמו עקב החישוב המוטעה, החל בשנת 1996. בית המשפט המחוזי קבע כך:

"המשיבה פנתה למנהל ארנונה שנים לאחר שנקבעה שומת הארנונה, שאף שולמה על ידה. טיבן של השגות שיש להגישן תוך זמן קצוב, 90 ימים ממועד קבלת הודעת התשלום. כמו כן מתייחסת ההשגה לחיוב אשר התגבש זה לא מכבר, הן מטעמים שביעילות והן מטעמי תכנון תקציבי של הרשות המקומית ... החשבון התקופתי בודאי שאינו מתייחס לשנים עברו, ולא ניתן לפרש בהרחבה את הזיכוי במסגרתו כמאפשר 'השגה רטרואקטיבית' כפי שמבקשת המשיבה לשכנע. הדבר אינו עולה בקנה אחד עם הרציונל העומד בבסיס הסעיף. בפועל, פרשנות מעין זו משמעותה כי אין הגבלת מועד להגשת השגה. מכאן, שפניית המשיבה אינה יכולה להיחשב כ'השגה' כמשמעותה בחוק הערר ולמנהל הארנונה, ואף לוועדת הערר, אין כלל סמכות לדון בה".

18. בהמשך הוסיפה כבי' השופטת א' קובו:

"יתרה מכך, פניית המשיבה אף אינה עונה על הדרישה כי טענותיה תבואנה במסגרת הטענות המותרות בסעיף 3(א) לחוק הערר. המאפיין את הטענות שניתן להעלות בפני מנהל הארנונה לפי סעיף 3(א) לחוק הערר הינו כי הן מצומצמות לעניינים טכניים ועובדתיים, ואין הסעיף עוסק בסוגיות משפטיות מובהקות".

19. ולענייננו, אין מחלוקת כי עת הוגשה ההשגה בגין שנת 2013 חלף המועד להגשתה ועל פני הדברים דין הערר לשנת 2013 להידחות על הסף.

20. העוררת אינה חולקת על כך שההשגה הוגשה בחלוף המועד הקבוע בחוק וטענתה מתבססת על האמור בסעיף 5 להחלטת המשיב מיום 29.9.13 בה צויין כי לעוררת עומדת הזכות להגיש ערר. העוררת טוענת בסיכומיה כי ביום 28.4.14 ניתנה כבר החלטה לעניין זה והוועדה הורתה על קיום הליך הוכחות.

21. טענת העוררת לפיה הוועדה קיבלה את טענותיה לעניין דחיית הבקשה לסילוק על הסף בהחלטתה מיום 28.4.14 נדחתה. הוועדה החליטה להעביר את התיק לשמיעת ראיות וקבעה כי על פני הדברים המשיב עצמו שקל שיקוליו והעניק לעוררת זכות הפניה לוועדת הערר, אולם ציינה כי בכל מקרה טענות הסף של המשיב תשמרנה כטענות נוספות במסגרת ניהול התיק.

22. העוררת לא העלתה במסגרת הליך ההוכחות שהתקיים בפנינו טענה כלשהי למחדלה הנוגע לאיחור בהגשת ההשגה. לו הייתה מועלית טענה כי אז ניתן היה לבחון באם לאורה אכן המשיב קיבל את ההשגה במועד שהתקבלה וכי יש טעם ענייני לאיחור. בהעדר כל טעם ענייני ולאור סמכות הוועדה לדון בטענות הצדדים בהתאם לסמכות מנהל הארנונה, אנו קובעים כי ההשגה לשנת 2013 הוגשה באיחור ומשכך, השומה הפכה לחלוטה. היה מקום כי המשיב עצמו יתייחס לכך בהחלטתו אולם בנסיבות העניין איננו מסתפקים בכך שהמשיב ציין כי לעוררת עומדת זכות להגיש ערר כבסיס לכך שההשגה הוגשה במועד.

23. לאור האמור דין הערר לשנת 2013 להידחות על הסף.

### סיווג

24. בהתייחס לסיווג, טענה העוררת כי מדובר בנכס רב תכליתי ויש לסווג את שטח המעבדה ושטחים נוספים הקשורים לפעילות המעבדה בסיווג מלאכה.

25. 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) 778, 785 (1992) אומר בית המשפט כי "[...] מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר [...]".

26. 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..."**

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

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

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

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

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

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

31. 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"ז לפסק דינו של כב' השופט א' רובינשטיין).

32. 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.

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

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

35. בענייננו, מתבצעת פעילות מסחרית, כאשר העוררת טוענת כי פעילות זו מתבצעת בשטח של 80.42 מ"ר. על פי תרשים המבנה והעדויות ששמענו, בנכס קיים מחסן בשטח של 52.31 מ"ר (על פי עדות מר דבוסקין מטעם העוררת מדובר במחסן בו מאוחסן ציוד שנמכר בחנות, מר עציוני מטעם העוררת העיד כי במקום יש אחסנה של כל ציוד החלפים שנמכר); מטבחון במרכז הנכס; שטח של 43.63 מ"ר בו נמצאים ארגזים (על פי עדות מר דבוסקין מטעם העוררת חלק מהציוד שנמצא בארגזים מועבר למחסן, ואם מדובר בתלקי חילוף הם מועברים למעבדה; מר עציוני מטעם העוררת העיד כי בשטח זה יש מכירה של חלקים וחלק מהסחורה שמאוחסנת; שטח של 85.52 מ"ר שהינו שטח המתנה, דלפק למעבדה, מעבר וחלק אחורי; ושטח של 8.61 מ"ר שהינו חדר של מנהל המעבדה. בשטח המעבדה יש שולחנות וחלקי ציוד לתיקון מחשבים. מר דבוסקין נציג העוררת נשאל האם במקום מתבצעת גם הרכבה של

מחשבים שנרכשו בחנות, אולם לא ידע להשיב לשאלה. מר עציוני מטעם העוררת טען כי בחלק האחורי, בשטח של 47 מ"ר מתוך 85.82 מ"ר מבוצעים התיקונים, ולשם נכנס רק טכנאי. עוד טען כי המחשבים שהוזמנו על ידי לקוחות לא מורכבים במעבדה אלא במרכז הראשי בפתח תקוה. במעבדה מבצעים את כל סוגי התיקונים, והיא פתוחה לכלל הציבור לא רק ללקוחות החברה.

36. בשטח המעבדה מבצעים תיקונים של מחשבים ניידים, למשל החלפת לוח, החלפת זיכרון ומאוורר. במקום מסכים וכבלים לחיבור מחשבים כאשר מבצעים בדיקות לאיתור תקלות. למעבדה כניסה שונה מהכניסה לשטח בו מתבצעת פעולה של מכירה מרחוב החלוץ.

37. בבחינת כלל העובדות שהובאו בפנינו, אנו סבורים כי הסיווג המתאים לכלל השטח נשוא הערר הינו בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות שירותים, מסחר, כאשר רק בשטח של 47 מ"ר מבוצעת פעילות של מלאכה לתיקון מחשבים. נדגיש כי איננו סבורים שיש לראות בשטח ההמתנה למעבדה, המחסנים, הדלפק והמעברים כשטחים אשר בהם מתבצעת פעילות של מלאכה. מדובר בשטחים הקשורים למתן שירות ואף לפעילות עסקית. בכל הנוגע למחסן התברר כי בו מאוחסן ציוד אשר נמכר בחנות ואין הוא שייך למעבדה. גם השטח של 43.63 מ"ר אשר מופיע בתשריט בו נמצאים ארגזים, התברר עובדתית כי מדובר בציוד אשר בחלקו מועבר למחסן, ואם מדובר בחלקי חילוף הם מועברים למעבדה. מר עציוני מטעם העוררת העיד כי בשטח זה יש מכירה של חלקים וחלק מהסחורה שמאוחסנת ומשכך, אין מקום לשייך שטח זה למעבדה. ממילא שטחי האחסון נמצאים בקומת העסק ומשרתים אותו.

בהתייחס לדלפק, גם אם בדלפק של המעבדה מקבלים לקוחות עם מכשירים לתיקון, בשטח זה לא מתבצעת פעילות של מלאכה ובנסיבות העניין, יש לשייך פעילות בשטחים אלה לפעילות המסחרית המתבצעת בכלל השטח המוחזק על ידי העוררת.

---

38. השאלה שבפנינו הינה האם יש לפצל שטח של 47 מ"ר מכלל השטח המוחזק על ידי העוררת ולקבוע לו סיווג נפרד בשונה מהסיווג המסחרי.

39. על פי הפסיקה, אין לפצל נכס המקיים מהות אחת, קרי נכס הומוגני, לנתחים קטנים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימושו (ר' ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון (9.2.2003)).

40. בנכס יש דלתות פנימיות, כאשר העוררת מחזיקה בכל הנכס. השטח של 47 מ"ר אינו מנותק מכלל השטח, אולם קיימת הפרדה מסוימת באמצעות מעבר צר לשטח זה.

41. אנו סבורים כי בנסיבות העניין, גם אם מדובר בפעילות המהווה שירות במסגרת הפעילות המסחרית של העוררת, יש מקום לפצל שטח זה מכלל שטח הנכס ולסווגו בנפרד לאור הפעילות המתבצעת בנכס ומאפייניו הפיזיים של הנכס ויחידה המפוצלת בכלל הנכס.

#### סיכום

42. לאור האמור אנו מורים על דחיית הערר לשנת 2013 (ערר מספר 140009687) וקבלת הערר לשנת 2014 (ערר מספר 140010869) באופן חלקי, כאשר שטח של 47 מ"ר בלבד יסווג בסיווג מלאכה ותעשייה ויתר טענות העוררת נדחות.

43. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

44. ניתן בהעדר הצדדים ביום 28.6.15.

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

חבר: ד"ר זינו רייך, רו"ח

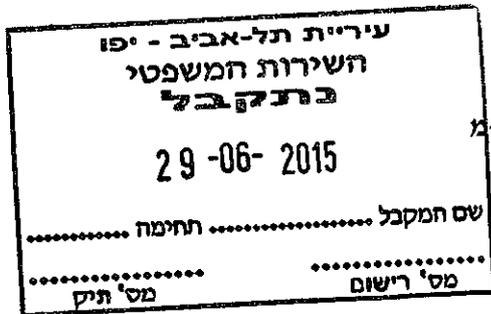
יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

מספר ערר: 140010106  
140010840  
140012431

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

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



העוררת: א. ש שטיפת רכב בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. עניינם של העררים המאוחדים שבפנינו בסוגיית סיווגו של נכס ברח' חומה ומגדל 10 בעיר, אשר מוחזק על ידי העוררת. על פי החלטת המשיב שניתנה במסגרת השגה, מדובר בנכס ששיטחו 158 מ"ר בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות שירותים ומסחר בצירוף שטח נוסף של 389 מ"ר בסיווג קרקע תפוסה. המשיב דחה את ההשגה שהוגשה על ידי העוררת לשינוי סיווגו של הנכס לסיווג מלאכה ותעשייה. נציין כי בהחלטה התייחס המשיב גם לשטח הנכס.

### טענות העוררת

2. העוררת טענה בכתב הערר כי הנכס משמש לפעילות תעשייתית בתחום האחזקה והטיפול ברכבים.

3. העוררת טענה כי במסגרת התשובה להשגה עודכן גודל השטח המבונה מ-121 מ"ר ל-158 מ"ר ולטענתה, לא מדובר בשטח מבונה אלא בשטח שסיווגו הנכון קרקע תפוסה.

4. לעניין הסיווג נטען כי בנכס מספר תאים בהם יש פעילויות שונות בתחום האחזקה והטיפול ברכב, כך לדוגמא ביחידה אחת נעשים תיקונים חיצוניים ופנימיים ברכב. משכך יש לסווג את הפעילות לפי סעיף 3.3.1 לצו הארנונה אשר עוסק בסיווג מלאכה ותעשייה.

5. העוררת טענה כי לחילופין יש לפצל את הנכס ולהתייחס לכל יחידה מיחידותיו בהתאם לסיווג המתאים.

29-06-2015

שם המקבל ..... תחומה .....

מס' תיק ..... מס' רישום .....

#### טענות המשיב

6. בכתב התשובה טען המשיב כי ההשגה לשנת 2013 התקבלה בעל-פה בתאריך 11.13.15. מס' תיק 1113. בנסיבות אלה דין הערר לשנת 2013 להידחות על הסף.

7. לעניין גודל השטח נטען כי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה מורה כי גם סככות יכללו בשטח הבניין. כמו כן, סעיף 3.3.20 לצו מתייחס לחיוב שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה תוך שהוא מפנה לתעריפים הקבועים בסעיף 4.2.1 לצו. שתי ביקורות שנערכו בנכס הצביעו על כך שמדובר בשטח מקורה קבוע בהיקף של 158.2 מ"ר ושטח של 389 מ"ר שחלקו אינו מקורה כלל ובחלקו מכוסה ברשת צל. משכך, אין בסיס לטענות העוררת לשינוי השטחים המחוייבים.

8. לעניין סיווג הנכס נטען כי בנכס מתבצעת פעילות של שטיפה וניקוי מכוניות. כן קיים שטח המשמש כחנות למכירת אביזרים לרכב. מרכז העסק הוא בתחום מתן שירותים ולא מדובר בפעילות אשר עומדת בתנאים לסיווג מלאכה ותעשייה.

#### מסגרת הדיון בערר

9. הצדדים הגישו בקשות מוסכמות לאחד את הדיון בשלושת העררים שבפנינו אשר עוסקים באותו עניין לתקופות עוקבות.

10. לאחר שהתקיים דיון מקדמי נקבע התיק לדיון הוכחות וניתנו הנחיות להגשת תצהירי עדות ראשית.

11. בתאריך 4.2.15 קיימנו דיון הוכחות במהלכו נחקרו העדים מטעם הצדדים על תצהיריהם. לבקשת הצדדים ניתנה להם האפשרות להגיש סיכומים בכתב ומשהוגשו, התיק בשל להכרעה.

#### דיון והכרעה

##### סיווג

12. 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)

778, 785 (1992) אומר בית המשפט כי "[...] מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר [...]".

13. 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..."

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

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

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

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

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

- א. מבחן הטיפול התעשייתי המשלים – פעולות שתכליתן להתאים את המוצר לשוק בישראל – טיפול הנחוץ על מנת שניתן יהיה לשווק את המוצר בישראל – פעילות

המהווה תוליה אחרונה של הטיפול במוצר שיש בה להשפיע על ערך המוצר, ההופך נגיש לציבור הישראלי (עע"מ 980/04 המועצה האזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונדד בע"מ, תק-על 2005(3), 2748 (להלן "עניין בונדד").

ב. בעניין בונדד הוסיף כבי הנשיא ברק בחוות דעתו את המבחנים בדבר היקף שטח הנכס ומיקומו באזור התעשייה כמבחנים שמחזקים את המסקנה כי הסיווג ההולם הוא תעשייה.

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

18. 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 בצינו, 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 כבי השופט א' רובינשטיין).**

19. 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.

20. המבחנים שנקבעו בעניין רעיונות נועדו, אפוא, לזיהוי "מפעל תעשייתי", אשר פעילותו עשויה להעביר עובדים מענפי השירותים לענפי הייצור. על כן, מבחנים אלו, שנועדו לזהות עסקים בעלי פוטנציאל לשינוי דפוסי העסקה, אינם יכולים להיות ממצים כדי לזהות "בית מלאכה" לעניין ארנונה ויש להפעיל מבחנים שונים נוספים אשר יש בהם כדי לתת מענה לשאלה האם מדובר בפעילות אשר נמצאת תחת המונח בית מלאכה, גם אם לא מתבצעת בו פעילות יצרנית אלא תיקון מוצרים, ובלבד שהמקום משמש לאומנותו של אדם העוסק בעבודת ידיים במקצוע מסוים (ר' עניין מישל מרסייה פסקאות ט"ו – כ"ב; עע"מ 1024/10 מלכא נ' מועצה

מקומית כפר קמא (החלטה מיום 2.8.12) פסקה 48; עת"מ (מחוזי י-ם) 1330/09 אליהו זוהר  
נ' עיריית ירושלים (החלטה מיום 5.3.13).

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

22. בענייננו, טענה העוררת בתצהיר הבעלים כי בנכס מתבצעות מספר פעילויות לצורך הכנת רכבים למכירה. במקום קיימות עמדות לשטיפת רכבים וכן עמדות בהן מבוצעות פעילויות של אחזקה, טיפוח וטיפול ברכב. בתצהיר נטען כי במקום מבצעים ניקוי המושבים, טיפול בצבע חיצוני וצביעת חלקים פנימיים במטרה לחדש את הרכב. בדיון ההוכחות השיב מר קיטנר שהינו הבעלים בעוררת כי כאשר יש צורך בצביעת חלק מרכב, הוא מפורק והצביעה לא מתבצעת בנכס אלא במקום אחר. לטענתו, יש בחור שמגיע לעשות תיקונים על יבש. במקום יש חנות למכירת אביזרים לרכב ולכל רכב שמגיע הוא שם ריחן. במקום 6 עמדות ומבצעים גם פוליש ווקס. עוד העיד בפנינו מטעם העוררת מר סיוון פלדמן אשר עובד בחברת דלק מוטורס, שהינה לקוח של העוררת. הקשר העסקי עם העוררת הוא תיקוני קוסמטיקה החל מניקיון ועד לתיקוני צבע פנימיים וחיצוניים של רכבים. תיקוני צבע של עור מבוצעים בעסק וכך גם תיקונים שקשורים לפח, שהם תיקונים יבשים ללא צביעה. התיקונים מבוצעים במחסן מפח בנכס.

23. מטעם המשיב העידו שני פקחים שערכו במקום ביקורות. הובהר בתקירתם כי אין הפרדה פיזית בין עמדות השטיפה.

24. בבחינת כלל העובדות שבפנינו החלטנו לדחות את טענות העוררת לפיהן יש לסווג את פעילות הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה.

25. בנכס מתבצעת פעילות לשטיפה ולניקוי רכבים. מדובר בפעילות שירותית שאינה עולה לכדי פעילות אשר מהווה פעילות ייצורית, ואף אין היא כזו אשר מתאימה לסיווג מלאכה. תיקונים וצביעה מתבצעים לא בנכס אלא חלקים מהרכב מפורקים ונשלחים לספקים חיצוניים. תיקונים קלים ביותר, ככל שמבוצעים, מבוצעים בשטח קטן מאוד, ואין בו משום מהות

הפעילות העיקרית והמכרעת המתבצעת בנכס. בביקורות שנערכו מטעם העירייה נצפתה פעילות של שטיפת רכבים. גם המחירון במקום מתייחס לפעילות זו. אין בשתי התמונות שצורפו על ידי העוררת לתצהירה בהם רואים אדם אשר מבצע פוליש במשחזת בכדי להעיד על הפעילות במקום. בכל מקרה מדובר בפוליש ולא בהליך ייצורי.

26. לא ניתן לראות בפעילות העיקרית אשר מתבצעת במקום משום יצירת יש מוחשי. טיבו של התהליך הוא שטיפה וניקוי ולא תהליך ייצורי. מדובר במכונות שטיפה המופעלות ידנית. לא ניתן לראות בפעילות משום השבחת המוצר, ובבחינת מבחן מרכז הפעילות-ההנגדה וחיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה, אין לנו אלא לקבוע כי ליבת הפעילות היא מתן שירותי ניקוי וקוסמטיקה לרכב ולא הליכי ייצור. גם בבחינת המבחנים הנוספים לא ניתן לראות בפעילות אשר מתבצעת בנכס משום פעילות ייצורית אלא מתן שירותים. אין לנו אלא לדחות את טענת העוררת לפיה יש לראות בפעילותה ככזו אשר מתבצעת במוסך. כפי שהתברר בפנינו, כאשר לקוח מזמין שירותי תיקון, התיקונים והצביעה מתבצעים על ידי ספקים מחוץ לנכס. איננו סבורים כי תיקונים קלים אשר מתבצעים בנכס בהיקף קטן ומצומצם ביחס לכלל הפעילות של השטיפה והניקיון, שזו המהות והעיקר בנכס, עולה לכדי פעילות ייצורית אשר מצדיקה לסווג את הנכס כולו בסיווג מלאכה ותעשייה (ואף לא בחלקו כפי שנתייחס להלן). מדובר בשטח מחסן מפח בסוף עמדות הניקוי והשטיפה.

27. לא הוכח כי ניתן לראות בפעילות אשר מתבצעת בנכס כבית מלאכה, לא כל שכן על בסיס המבחנים שנקבעו בפסיקה והמטרות אשר עומדות בבסיס סיווג זה (ר' כמפורט לעיל). כאמור, ככל שניתן לראות בתיקונים היבשים ובתיקוני העור כמלאכה, (שגם היא למעשה מהווה חלק מפעילות הקוסמטיקה והניקיון אשר מתבצעת ברכב), ואיננו סבורים כי יש מקום לסווגה כמלאכה ותעשייה, אזי מדובר בפעילות מאוד מצומצמת, בחלקים קטנים מאוד בחלק מהרכבים, שאינה "צובעת" את כלל הפעילות בנכס שבעיקרה ניקוי, שטיפה וקוסמטיקה לרכב, ככזו המצדיקה את סיווג הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה. נציין כי גם בהיבט הסוציאלי אשר נבחן לצורך סיווג בית מלאכה, לא הוכח בענייננו כי הפעילות המתבצעת בנכס מצדיקה מתן סיווג זה.

### הטענה החלופית לפיצול הנכס לסיווגים שונים

28. העוררת העלתה טענה חלופית לפיצול הנכס ולקביעת סיווג לכל אחד מהתאים. אנו סבורים כי כלל לא ניתן לראות בנכס כנכס רב תכליתי. מדובר בנכס אחד, שהינו מקשה אחת מהבחינה הפיסית ומהבחינה המהותית ביחס לפעילות אשר מתבצעת בו.

29. על פי הפסיקה, אין לפצל נכס המקיים מהות אחת, קרי נכס הומוגני, לנתחים קטנים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימושו (ר' ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון (9.2.2003)).

30. בנסיבות העניין אין בסיס לטענה החלופית לפיצול הנכס, לא כל שכן כאשר העוררת עצמה לא הוכיחה כי היא עומדת בתנאים לסיווג שונה בהתייחס לכל יחידה בנכס, ולא הצביעה מה השוני בכל יחידה. טענות העוררת הועלו באופן כללי על כלל הנכס ללא זיהוי פרטני ליחידה זו או אחרת. בכל מקרה כאמור, גם אם היה בפנינו זיהוי פרטני, אין זהו המקום להורות על פיצול נכס לסיווגים שונים.

### סיכום

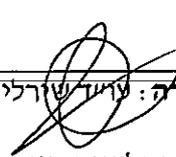
31. לאור האמור החלטנו לדחות את העררים.

32. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

33. ניתן בהעדר הצדדים ביום 28.6.15.

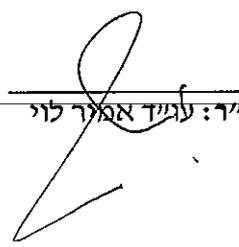
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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 שורלי קדם

שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: די"ר זיו רייך, רו"ח

  
יו"ד: עו"ד אמיר לוי

מספר ערר: 140001272  
140003449  
140004965  
140009056

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררות: אי.בי.סי. (יד אליהו) ניהול חניונים בע"מ

אי.בי.סי ניהול ואחזקה בע"מ

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה



1. העררים שבפניה החלו בהליכים בפני ועדת ערר בהרכבים קודמים משנת 2009. כפי שעולה מתיק הערר שבפנינו לאורך השנים היו הצדדים במגעים בניסיון להגיע להסכמה שתייתר את הצורך להכריע בתיקים אלה. הודעות ובקשה לארכות הוגשו זו לאחר זו אולם בסופו של יום לא הגיעו הצדדים לכדי הסכמה כלשהי.
2. התיקים נקבעו לדיוני הוכחות בפנינו שבסיומם הורינו על הגשת סיכומים בכתב, כאמור בהחלטה מיום 11.2.15.
3. העוררות לא הגישו סיכומים מטעמם וביום 19.4.15 ניתנה החלטת יו"ר הוועדה בדבר מתן ארכה להגשת הסיכומים עד ליום 3.5.15. ואולם, גם בחלוף מועד זה לא הוגשו הסיכומים ובהחלטה מיום 5.5.15 ניתנה ארכה אחרונה עד ליום 20.5.15 אולם סיכומי מטעם העוררות לא הוגשו.
4. לא ברורה התנהלות העוררות, אשר הגישו עררים והחליטו להתעלם לחלוטין מהחלטות הוועדה. מדובר בהתנהלות בלתי מקובלת בעליל. מכלל התנהלות העוררות ואי הגשת סיכומים מטעמן חרף החלטות הוועדה והארכות שניתנו ביוזמת הוועדה, עולה כי העוררות זנחו את טענותיהן ומטעם זה החלטנו למחוק את הערר.
5. בנסיבות העניין העוררות ישאו בהוצאות המשיבה בסך של 1,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום 29.6.15.

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 שירלי קדם  
שם הקדננית: ענת לוי

חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח

יו"ר: עו"ד אמיר לוי