

ערר מס' 140011959

2711

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

העורר: רועי ברנס

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

### החלטה בערר

#### הערר

1. מונח לפנינו עררו של רועי ברנס על חיובי הארנונה לשנת 2014 בגין נכס מאוחד מס' 2000193232 [להלן 'הנכס'].
2. המשיב ערך ביקורת בנכס ביום 23.1.14. הנכס נמדד על ידי מודד מוסמך. השטחים שנמדדו כללו גם חצר מקורה עם תצוגת רהיטים וגלריה שגובהה עלה [לפי תוצאות הבדיקה] על 1.70 מ', ושטח מעבר מקורה שלא חויב. השטח הכולל נמצא להיות 312 מ"ר, והמשיב עדכן רישום קודם שעמד על 116 מ"ר בלבד.
3. לטענתו של המשיב, המדובר בנכס אחיד ורציף [בדרך שלמה 119] ששטחו 312 מ"ר שמשמש לממכר רהיטים והוא נישום על ידו כ"בנינים שאינם משמשים למגורים".
4. העורר טוען כי חלה טעות במדידת שטחו של הנכס ע"י המשיב ובראייתו כנכס אחיד ורציף.

#### טענות העורר

5. העורר פנה אל המשיב בקשר עם דרישת התשלום שקיבל, וזה השיב לו ביום 28.10.14. מהתשובה אנו לומדים כי לדברי המשיב העורר "לא פרט הטענות בדבר חיוב השטח", ועיקר הפניה היה בקשה לקבלת ארכה לצורך מדידה.
6. מהחומר שבתיק אנו לומדים עוד שהעורר פנה שנית ביום 26.11.14 למשיב וביקש ארכה בת 30 יום נוספים למדידת הנכס על ידי מודד מטעמו, וזאת לדבריו כדי שיוכל להכין את הערר שלו.
7. הבקשה נענתה במובן זה שלעורר נתנה ארכה להגיש ערר עד ליום 30.12.14.

8. הערר הוגש ביום 29.12.14. הערר אינו מפורט. מצורפים לו תשריטי מדידה, ולמעשה יש בו 2 טענות:

- האחת, ש"חצר הבית בשטח מדוד מחושב לפי 142.27 מ"ר חויב באותו תעריף של החנות";
- והשניה, ש"הגלריה (שאינה גלריה) מדף בטון בגובה של 1.67 מ' המשמש מחסן לאחסון רהיטים...".

הערר מסתיים בבקשה למדידה והערכה חוזרות ולתיקון הסיווג והדרישה.

9. לערר צורפו שני תשריטים שהוכנו על ידי מודד מוסמך מטעם העורר. מהתשריטים עצמם ניתן להבין [כפי שיפורט להלן לא נתקיימה ישיבת הוכחות] כי המודד של העורר מצא ששטח 'החנות' הוא 156 מ"ר, ואילו שטח הגליה הוא 51 מ"ר. גובה הגלריה נמדד רק בנקודה אחת, והוא כנראה 1.68 מ' [העותק אינו חד].

### טענות המשיב

10. על פי מדידת המשיב, שטח 'החנות' [לאחר הורדות] הוא 142.27 מ"ר; שטח 'החצר' [שחויבה כ'חנות'] הוא 126.09 מ"ר; גובה הגלריה נע בין 1.82 ל-1.85 מ' ושטח של 3.39 מ"ר ממנה גובהו 1.35 מ' בלבד. שטח הגלריה הוא 48.66 מ"ר. המשיב טוען שהעורר לא כלל במדידה שלו את שטח הנכס כולו אלא את שטח 'החנות' בלבד.

11. לטענת המשיב יש לחייב בארנונה גם את הגלריה [יציע] מהטעם שגובהה עולה על 1.70 מ' [סעי' 1.3.1 ב+יא לצו הארנונה].

12. עוד טוען המשיב, כי יש לחייב את שטח 'החצר' כ'חנות', מהטעם ששטח זה 'מקורה ומתוחם' ורק לעורר ניתן לעשות בו שימוש. והשימוש, לטענת המשיב הוא חנות רהיטים שמתקיימת בשלושת החלקים של הנכס.

13. דוח מבקר החוץ וצילומים רבים שצורפו לו מחזקים את האמור לעיל.

### דיון והכרעה

14. ביום 19.5.15 התקיים דיון מקדמי בערר. בדיון ביקש העורר על ידי העוררים להוציא ביקורת נוספת. המשיב לא התנגד אך ביקש שהוועדה תיתן החלטה בערר לשנת 2014. בסופו של הדיון החליטה הוועדה להוציא ביקורת נוספת, שבעקבותיה ינסו הצדדים להגיע ביניהם להסדר מוסכם.

15. ביום 12.7.15 קבלה הועדה הודעה מהמשיב לפיה לא ניתן להגיע, גם לאחר עריכת ביקורת נוספת, לפתרון מוסכם, ובקשה לקבוע את התיק להוכחות.

16. ביום 20.9.15 קיימה ועדת הערר דיון מקדמי נוסף במעמד שני הצדדים. הוועדה החליטה לקבוע את הערר להוכחות, והעורר התבקש להגיש את תצהיריו וכו' עד ליום 31.10.15. התצהירים לא הוגשו במועד, והוחלט שאם הם לא יוגשו עד ליום 15.11.15 יוחזר התיק למתן החלטה בערר. העורר נמנע מלהגיש תצהירים לוועדה, גם לאחר מתן ארכה, כאמור.

17. בטרם נפרט את החלטתנו נזכיר כי קיבלנו בקשה מיום 15.6.15 להחיל את החלטתנו גם על שנת 2015. נוכח התנגדותו המנומקת של המשיב שלמסקנותיה הצטרפנו, דחינו את הבקשה.

### סיכום

18. החלטנו לדחות את הערר לשנת 2014. הטעם העיקרי לכך הוא שהעורר לא הרים את נטל הראייה שמוטל עליו ולא הוכיח את טענותיו [ראו: עמ"נ (ת"א) 143/02 יעד פירזול נ' מנהל הארנונה]. די בכך כדי לדחות את הערר. עוד מצאנו לנכון להוסיף, כי איננו סבורים, על פי הצילומים, המדידות [של שני הצדדי] ודוח המודד, כי היה לערר סיכוי להתקבל.

הערר יידחה, והעורר בנסיבות הערר, יישא בהוצאות המשיב בסך 2,500 ש"ח.

ניתן ביום 13.1.2016 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: רון אלרון יצחק  
קלובית: ענת לוי

.....  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

.....  
חבר: עו"ד גרא אהוד

עררים מס': 1400011250  
140012877

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העוררת: דומיקאר בע"מ**

- נ ג ד -

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

**החלטה בעררים**

**המחלוקת**

1. ביום 16.1.14 נערכה על ידי המשיב ביקורת בנכס מס' 20000122925 ברח' מגדלי מו"ס 4 שמוחזק על ידי העוררת, חברה להשכרת כלי רכב, שפועלת תחת המותג באדג'ט.
2. בין הצדדים נערכה התכתבות בעניין זה, שבעקבותיה הגישה העוררת השגה ביום 1.4.14.
3. לטענת המשיב, כפי שעולה ממכתב תשובתו [להשגה] מיום 11.5.14 לב"כ של העוררת, הביקורת בנכס העלתה כי מדובר ב"שטח מקורה בו נראו רכבים המוצעים להשכרה אשר עליהם נראה כיתוב של חברת 'באדג'ט' להשכרת רכבים ... השטח נמצא בחזקתה הבלעדית של [העוררת] וסגור באמצעות שער".
4. נוכח זאת דחה המשיב את ההשגה וקבע, כי "אין מדובר בחניון כמשמעו בסעיף 3.3.15 לצו הארנונה, אלא בעסק פעיל להשכרת רכבים".
5. על החלטה זו הוגש, כאמור, הערר שלפנינו.

## טענות העוררת

6. העוררת העלתה טענה מקדמית לפיה התשובה להשגה נתנה באיחור, ומשכך דין ההשגה להתקבל. על טענה זו השיב המשיב כי קיבל ארכה כדין להגשת תשובה, ומשכך יש לדחות את הטענה המקדמית. טענה זו התקבלה, והערר נדון לגופו.
7. לטענת העוררת, לגופו של עניין, נכתב בערר שנתקבל ביום 14.7.14, כי "אין לשנות את סיווג הנכס, באשר הנכס משמש כחנייה של רכבים, בעוד כל הפעילות המסחרית – משרדים, מתבצעת בנכס ברחוב הירקון ... הנכס נשוא הערר הוא חניון בלבד".
8. העוררת ציינה, כי עד לסוף שנת 2013 סיווג המשיב את הנכס בסיווג 'חניונים במבנה ללא תשלום'.

## טענות המשיב

9. בכתב תשובה שהגיש ביום 4.11.14 טען המשיב, כי אין מדובר ב'חנייה גרידא', אלא בנכס שבו "מצויה למעשה 'הסחורה' אותה מחזיק העורר" [ומן הסתם גם משכירה].
10. לשיטת המשיב הנכס [החניון] הוא "חלק אינטגרלי מהעסק אותו מנהלת העוררת - עסק להשכרת רכבים." [ההדגשה במקור].
11. המשיב תומך את טענותיו בעת"מ 173/09 קלאוטו פרויקטים בע"מ ג' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו (פורסם בנבו). לטענתו, ההלכה שנקבעה בפסק דין זה היא כי במקרה של חברות להשכרת רכב, כבמקרה דנן, יש לראות את החניית כלי הרכב [לפני ואחרי השכרה] כחלק מהתהליך העסקי של המחזיק, שהוא השכרת רכב, ולא במנותק ממנו.
12. בנוסף, מצטט ב"כ המשיב מתוך פסק הדין נימוק נוסף, והוא ש"חנייה של רכבים שהוזמנו על ידי לקוחות החברה לפני מסירתם לידיהם, אינה מסייעת למצוקת החנייה בעיר תל אביב". מצוקה שהיא הטעם לתעריף הנמוך לחניית חינום.

## בירור הערר

13. לאחר דיון מקדמי, בו הוחלט לקיים שלב הוכחות, הגישו הצדדים תצהירי עדות ראשית, וביום 19.5.15 התקיימו חקירות נגדיות של המצהירים על תצהיריהם.
14. לא מצאנו לנכון להרבות מלים על שלב ההוכחות מהטעם שלדעתנו לא הייתה מחלוקת עובדתית אמיתית בין הצדדים. משרדי החברה אכן ממוקמים במלון דן שברחוב הירקון, ואילו החניון ממוקם לא הרחק משם ברחוב מנדלה מו"ס. בכל אתר נעשות פעולות אמנם קשורות אך אחרות.
15. אנו השתכנענו כי החניון אכן מהווה חלק מהמערך של העוררת. עם זאת, התברר לנו כי בכל נכס, מלון דן מחד והחניון מאידך, מתקיימת פעילות אחרת. פעילות קשורה ואף מותנית, אך אחרת.

16. אין כל ספק, שבלעדי החניון, היה לעוררת קושי רב לשרת את לקוחותיה; כמו שבלעדי המשרד שמטפל בהשכרת כלי הרכב, מן הסתם שלא היה כל צורך בחניון.

17. משכך, לא נותר לנו אלא לברר את המשמעות המשפטית של תשתית העובדות הזו, והוספת עובדות שחורגות ממה שרואה העין, ומביאה בחשבון את המציאות הארגונית – עסקית שמאחוריה.

18. יוסף כי ביום 16.6.15 נעתרנו לבקשת העוררת שהוגשה בהסכמה לאחד את הדיון וההחלטה בשני העררים שבכותרת, משמעה לשתי השנים 2014 ו-2015.

19. עוד יוסף, כי ביום גם נעתרנו לבקשת העוררת לצרף ראייה, היתר הבניה של הנכס מיום 21.2.86, לפיו מותר לבעלי ההיתר להקים בנכס, שהוא בית מגורים, בין היתר, "11 מקומות חניה".

### הסיכומים

20. בסיכומיהם, חזרו ב"כ המערערים על כך שהנכס משמש לחנייה בלבד, וכי על-פי היתר הבניה שלו, גם לא ניתן לעשות בו שימוש אחר. בהמשך, טוענים ב"כ העוררים ביחס לפסה"ד בפרשת 'קלאוטו' ומבקשים לאבחן אותו מהמקרה שלפנינו. הם ממשיכים וטוענים כי יש לסווג את החניון לפי השימוש שלו, ומסיימים בכך שהוא אינו שונה מכל חניון אחר מסוגו.

21. ב"כ המשיב מצדה מפרטת את הפעילות שנעשת בחניון, ונאחזת בכל פרט אפשרי על מנת להצביע על כך שהפעילות בו חורגת מזו של חניון. כאמור לעיל, אנו לא מצאנו שיש בניקוי רכב, למשל, פעילות חורגת ממה שנעשה בחניונים כדבר שבשגרה. עם זאת, איננו סבורים שעל זה תיפול ההכרעה כאן. בהמשך, עוברת ב"כ המשיבה לניתוח משפטי של הגדרת החניון בצו הארנונה ולהשוואה מדוקדקת בין המקרה דנן לפרשת 'קלאוטו'.

### דיון והכרעה

22. נקדים ונאמר החלטנו לדחות את הערר, וזאת מהטעמים שיפורטו בהמשך.

23. מאחר והוועדה חייבת לקבל החלטות בהתאם לדין, משמע, על התחיקה ועל-פי פסיקת בתי המשפט, ומאחר וכפי שפורט לעיל, חילוקי הדעות המשפטיים בין הצדדים התמקדו, ובדין, בפסה"ד בפרשת 'קלאוטו', נפרט להלן את החלטתנו לאורו של פסק דין זה.

24. לכאורה, אכן עונה הנכס בערר דנן על ההגדרה בסע' 3.3.15 של "בנין המשמש לחניית רכב ללא תשלום (סמל 765) והמוחזק ביחד עם בניין שאינו משמש למגורים". עם זאת, בחינה נוספת של ההגדרה מעלה את הספקות הבאים:

א. ראשית, בהתאם לראיות שהוצגו בפנינו [ראו היתר הבניה בסע' 19 לעיל] הבית ברח' מנדלה 4 הוא בית מגורים ואינו בגדר 'בניין שאינו משמש למגורים';

ב. שנית, אם כוונת העוררים היא שיש לראות את החניון כמוחזק יחד עם המשרד [שאינו משמש למגורים], כי אז ספק אם ניתן לראות את שני המבנים האלה כמוחזקים "ביחד";

ג. ושלישית, עלות החנייה של כלי הרכב בחניון מגולמת מן הסתם בדמי השכירות שמשולמים לעוררת על ידי לקוחותיה. משכך, ספק גם אם לפנינו "חניית רכב ללא תשלום" במובנה המוחלט.

25. מכל הטעמים שפורטו לעיל, אנו סבורים אף ביתר שאת כי יש להחיל את ההלכה בפרשת 'קלאוטו' בענייננו, גם מטעמי - שרואים את פעילות חברת ההכרה כמכלול – והן מהטעמים שלנו, שפורטו בסע' 24 לעיל.

26. עם זאת נוסף כי, איננו מקבלים פן אחד של ההחלטה, זה שעבר כחוט השני בהחלטת הוועדה שם, בהחלטת בית המשפט הנכבד ובסיכומי ב"כ המשיב דכאן: לדעתנו, שכירת חניון והחניית כלי הרכב של העוררת בו, במקום להחנות אותם ברחובות העיר, לדעתנו, אכן מקלה עם מצוקת החנייה בעיר.

27. לסיכום, החלטנו לדחות את הערר לשנים 2014 ו-2015. בנסיבות הערר ולאחר שהוגש על אף שיש תקדים ברור, החלטנו להטיל על העוררת הוצאות בסך 3,000 ₪ לטובת המשיב.

.....ניתן והודע ביום 16.1.16. בהעדר הצדדים.

בהתאם לסע' 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: ריחאן סעיד  
קלדנית: ענת לוי

.....  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

.....  
יו"ר: עו"ד גרא אהרן

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחאן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

**העוררת: קוקיזקרים בע"מ**

- נגד -

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

### החלטה בערר

#### הערר

1. ערר זה הוגש בעקבות ביקורת שהמשיב ערך בנכס מס' 2000108675 מס' ח-ן 10592249 שברח' אלנבי 99 [להלן 'הנכס'], סיווג הנכס ודרישה לתשלום ארנונה.
2. העוררת השיגה בפני המשיב על הדרישה ביום 2.11.14, והמשיב ענה לה ביום 10.11.14.
3. במכתבו, המשיב כותב כי "בביקורת שערכנו במקום מצאנו כי הנכס בחלקו משמש לאחסון ובחלקו מושכר לפי שעה ומכאן שאינו עומד בקריטריונים הקבועים בצו הארנונה".
4. בעניין הסיווג של סטודיו לציירים ופסלים, המשיב מפנה "לאמור בסעי' 3.3.14 לצו הארנונה [לפיו] נכסים יסווגו בתעריף הנ"ל בתנאי וזהו השימוש היחיד הנעשה בו, כהגדרתו בצו 'בניין המשמש לסטודיו בלבד'..."
5. העוררת, כאמור, הגישה ערר על דחיית ההשגה. לטענת מר אסף נקדאי, המקום [דירה לשעבר בקומה 1] הוסב בתחילה לפאב-קפה ואחר כך לסטודיו שבמסגרתו הוא יעזור לציירי רחוב [גרפיטי] להתבטא.
6. עוד הוא ביקש לפרט את יתר טענותיו בפני הוועדה בעת הדיון.

#### בירור הערר

7. הדיון המקדמי בערר נקבע ליום 28.4.15. לבקשת מר נקדאי מטעם העורר מועד הדיון שונה.
8. לבקשת העורר ובהסכמת המשיב הוחלט להחיל את ההחלטה בערר זה על שתי השנים 2014 ו-2015.

9. הוועדה קיימה דיון בערר ביום 7.7.15. בדיון השתתפו מטעם העוררת נקדאי אסף וליאת.
10. מר נקדאי פירט בפני הוועדה את טענותיו. לדבריו, אין מחלוקת על כך שבקומה הראשונה של הנכס יש בר. בקומה השנייה, לטענתו, מתנהל סטודיו שלו [הוא צלם], ושל אמניות מסויימות נוספות. לטענתו, על המשיב לסווג את הקומה העליונה כסטודיו לאמנים. יוסף, כי לדברי מר נקדאי, מסרב בעל הנכס להשכיר את הקומה הראשונה בנפרד מהשנייה; וכן, כי הייעוד המקורי של הנכס הוא למגורים.
11. המשיב הגיש כתב תשובה מפורט ביום 30.3.15. לכתב התשובה צורף דוח ביקורת חוץ. מהות הביקורת הוגדרה כיבדיקת שימוש לסטודיו.
12. לטענתו של משיב, "נראה כי הנכס אינו משמש כסטודיו לצורך ופיסול בלבד, אלא משמש גם כבר מסעדה". עוד הוא טוען כי מי שמציירים בנכס, מדי פעם, אינם בהכרח ציירים 'מקצועיים' וכי קשה לעקוב אחריהם; וכן, כי העוררת עצמה, אינה משתמשת בנכס למטרת סטודיו לצורך, וכי הכנסותיה נובעות מהבר שבקומה הראשונה.
13. בדיון שנערך בוועדה ביום 7.7.145 אישר מר נקדאי כי "בשנת 2013 הנכס שימש כאמור גם בר, אבל מאז ועד היום הוא משמש לסטודיו לאמנים בלבד. אני מתקן, שינוי הפעילות נעשה בשטח ודוח למשיב מ-1.6.14."
14. להבנתנו, בקומת הקרקע מתנהל עדיין בר, שבעבר התפרש גם לקומה הראשונה.
15. בתום הישיבה, המליצה הוועדה בפני הצדדים לנסות להגיע לפשרה, ובמקרה ולא יגיעו לכך, לקבוע את התיק להוכחות.
16. ביום 31.8.15 התקבלה אצל הוועדה הודעת המשיב, כי עמדת המשיב לא השתנתה, וכי "אין לסווג את הנכס .. כסטודיו לצורך ופיסול' לאור העובדה שהעוררת אינה משתמשת בנכס למטרת 'סטודיו לצורך ופיסול' בלבד, והכנסותיה נובעות מהשכרת שטחי הנכס לאחרים על בסיס יומי, ומהפעלת בר".
17. נוכח הודעה זו, נתקבלה ביום 8.10.15 החלטה נוספת על הגשת תצהירי עדות ראשית בלוח זמנים חדש. לפי החלטה זו, היה על העוררת להגיש את התצהירים מטעמה עד ליום 8.11.15.
18. התצהירים לא הוגשו, ובעקבות זאת הוחלט ביום 24.11.15 לקבל החלטה בערר על סמך החומר שבתיק.

### דיון והכרעה

19. המסמך העיקרי עליו החליטה הוועדה להסתמך, הוא טופס ביקורת חוץ שנערכה ביום 4.11.14 בנכס, שמוגדר בדו"ח כפי שהוא מוגדר בסעי' 1 לעיל, משמע הנכס כולו.
20. על אף שעמדת העוררת נשמעה בוועדה, היא לא הגישה תצהיר מטעמה וממילא שהיא לא נחקרה עליו. לעומת זאת, המשיב הגיש לוועדה דוח ביקורת, והעוררת, על אף שהייתה זכאית לעשות זאת, היא לא חקרה את מכין הדוח. אנו מתליטים, על כן, לראות בדוח ראייה טובה לנעשה בנכס.
21. ממצאי הביקורת מפורטים בסעי' 3 לדוח. מהדוח עולה כי בנכס יש מספר חדרים "בהם תמונות וציורים, צבעים מסוגים שונים, מסי ספרי צבע, ניירות קנבסיים, קני ציור, מכחולים, מברשות פסלים שונים ופרטים רבים נוספים. כמו כן נראו ספות ישיבה, כסאות ושולחנות".

22. תכולת החדרים מתועדת בצילומים, ועל מבנה הנכס ניתן להיווכח מתרשים שנערך וצורף. החדרים שמשמשים לציור הם שלשה ושטחיהם 18.44, 21.87, ו-20.70 מ"ר. החדר שמכיל רהיטים בלבד שטחו 15.56 מ"ר.

23. באשר לציירות שעובדות בנכס, אחת מהן היא מירית רכטר ששוכרת חדר אחד [למטרת ציור] ועוד שתי שוכרות נוספות [סוניה ויפעת], אף הן אמניות. הדברים גם מתאשרים מדף סידור שבועי של השוכרים שצולם וצורף לביקורת.

24. כזכור גם מר נקדאי העיד על עצמו שהוא אמן-צלם.

25. עם זאת, שלושה ממצאים בדוח הביקורת אינם עולים לכאורה בקנה אחד עם הגדרת סטודיו לציירים ופסלים:

- האחד, ש"הכניסה לאחד החדרים נאטמה באופן קבוע ע"י קיר גבס/עץ, ואין גישה אליו מהנכס הנבדק. לדעתנו, ראוי היה שחוקר החוץ יברר את תכליתו. שטחו של חדר זה, על פי התרשים הוא 6.13 מ"ר.
- השני, ש"בחדר נוסף נראו תביות שתייה ממתכת, מדפים בהם ארגזי קרטון וחומרי ניקוי". פריטים אלה עולים לכאורה בקנה אחד עם בר - בית קפה שפועל בקומת הקרקע של הנכס.
- השלישי, אחד החדרים, שמכיל רהיטים בלבד, אין בו פעילות של ציור.

26. שלושת אלה מעלים את השאלה, כטענת המשיב, אם הנכס עונה על הדרישה בסעי' 3.3.18 שהבניין ישמש כ"סטודיו בלבד של ציירים ופסלים". בלבד – נכתב ולא יגם. התשובה שאנו נותנים עליה היא, שלא. הנכס משמש גם למטרות אחרות, שהן כנראה, בזיקה לבר-בית קפה שבקומה הראשונה.

27. אמנם, שלשה מחדרי הנכס, שפורטו לעיל, מושכרים לפרקי זמן לאמנים תמורת תשלום, אך עדיין יתר חלקי הנכס, שאף הם פורטו לעיל, יש להם תכליות אחרות.

28. מהטעם הזה החלטנו לדחות את הערר. נוסיף, כי אין בכך משום הבעת דעה מצדנו ביחס לטענות המשיב על כך שהנכס אינו משמש כסטודיו את העוררת עצמה, אלא מושכר לאמנים. בשלב זה - מאתר ואין בכך צורך - לא נביע דעה על משקלה של טענה זו.

## סיכום

29. לסיכום, החלטנו לדחות את הערר לשנים 2014 ו-2015, אך בניסבות הערר החלטנו שלא לתת צו להוצאות.

ניתן ביום 13.1.2016 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 פלגית) (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 ג'וא אהוד

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ג בשבט תשעו  
13.01.2016  
מספר ערר : 140012307 / 13:16  
מספר ועדה : 11296

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד גרא אהוד  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד  
חבר: רו"ח אלרון יצחק

**העורר/ת: אסמואה סלומה**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

על יסוד החומר שבפנינו אנו מחליטים לקבל את הערר כפי שינומק להלן:  
לפנינו אזרחית זרה שנקלעה לסיטואציה קאפקאית משהו. היא נתבעת לשלם ארנונה עבור החזקה  
בנכס, שלטענתה היא לא ראתה אותו, לא השתמשה בו, אינה מכירה את מר משה חלפון (מי שכביכול  
השכיר לה אותו), ומתגוררת במקום אחר, משלמת ארנונה, וכל קשר בינה לבין הנכס לטענתה אינו  
קיים. העוררת הופיע בפנינו, השיבה לשאלות (באנגלית) ועשתה עלינו רושם אמין.  
הועדה מאמינה שהעוררת לא החזיקה בנכס ומשכך אינה חייבת בתשלום ארנונה בגינו.  
בהתאם להצעתו הנכונה של ב"כ המשיב הזמנו לישיבת היום את מר משה חלפון הנ"ל על מנת  
שיתאפשר לו להציג את טענותיו ככל שיש לו כאלה. מר חלפון כאמור לא הגיע לישיבת הוועדה.  
די באמור לעיל כדי לקבל את הערר.

בנוסף, העלה בפנינו ב"כ העוררת גם טענות פורמליות שפורטו לעיל שגם בהן יש טעמים לקבלת  
הערר. יתר על כן, במידה והליך הדיווח על שינוי שם המחזיק נפל בו פגם הרי שלכאורה שם המחזיק  
לא שונה ומר חלפון הוסיף להיות המחזיק גם בתקופה הקצרה שבו לכאורה הייתה המחזיקה  
העוררת. נתון זה פותח בפני המשיב פתח לחייב את מר חלפון לתקופה האמורה.  
לא נטלנו על עצמו סמכות שנטען שאין לנו לדון בטענת זיוף.  
איננו קובעים דבר וחצי דבר בעניין זה, ומסתפקים בכך שמצאנו שהעוררת לא הייתה המחזיקה בנכס  
בתקופה הנדונה.  
אשר לטענות המקדמיות הרי שלאחר ששקלנו את דברי ב"כ העוררת אנו סבורים שאין מקום לדחות  
את הערר על הסף. ואף כאמור לעיל החלטנו לקבל אותו לגופו.  
לסיכום, הערר מתקבל.  
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.01.2016.

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.

~~חבר: רו"ח אלרון יצחק~~

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ד בשבט תשעו  
14.01.2016  
מספר ערר : 140010584 / 07:46  
מספר ועדה: 11297

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העורר: נגר רחמים

- ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

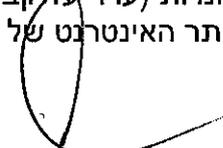
### החלטה

לאחר ששמענו את הצדדים, ובהסכמתם אנו קובעים כי סיווגו של המשיב בשטח נשוא המחלוקת נעשה כדין והערר יחויב בשטח הזה כבית מלאכה החל מיום 1/3/14 (בהסכמתו האדיבה של המשיב, ובהסכמת העורר).

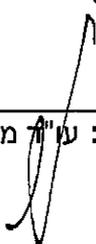
הערר נדחה ללא חיוב בהוצאות.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 14.01.2016.

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי

  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ד בשבט תשעו  
14.01.2016  
מספר ערר : 140012299 / 08:37  
מספר ועדה: 11297

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: בצלאל מלכה, בצלאל יוסף

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

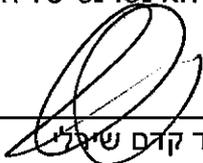
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 14.01.2016.

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ד בשבט תשעו  
14.01.2016  
מספר ערר : 140012170 / 09:08  
מספר ועדה: 11297

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

העורר/ת: סוטר בע"מ, סילבר ראדו בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

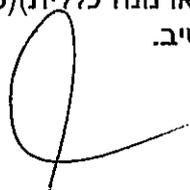
החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות הצדדים.

אין חיוב להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.01.2016.

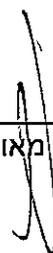
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



חברה: עו"ד קדם שירלי



יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ד בשבט תשעו  
14.01.2016  
מספר ערר : 140013429 / 12:59  
מספר ועדה: 11297

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: קנטי נורית**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.01.2016.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ד בשבט תשעו  
14.01.2016  
מספר ערר : 140013452 / 13:32  
מספר ועדה: 11297

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אלדר - דראל נכסים בע"מ

- נ ג ד -

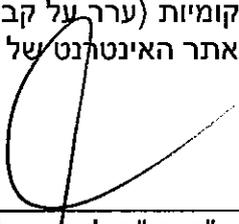
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.01.2016.

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.

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי

  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה

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

תאריך : ד בשבט תשעו  
14.01.2016  
מספר ערר : 140013454 / 13:48  
מספר ועדה : 11297

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העוררים:** זלצר אהרון, זלצר גיטל

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.01.2016.

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.

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

ערך 140011012

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

חברת טים ספורט בע"מ ח.פ. 513493569

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

**החלטה**

1. עניינו של ערר זה הינו נכס בשטח של 569 מ"ר, המצוי ברחוב שבת 1 בתל אביב (ח-ן ארנונה 10587067) (להלן: "הנכס").

ערר זה מתייחס לתקופה שמיום 1.1.14 ועד ליום 25.5.14, מועד בו עזבה העוררת את הנכס.

## 2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. העוררת הינה חברה העוסקת ביבוא ושיווק של פריטי ספורט אותם היא מספקת לחנויות ורשתות ברחבי הארץ.

2.2. הנכס שימש את העוררת כמחסן לסחורה.

2.3. בטרם ערך המשיב ביקורת בנכס, סווג הנכס בסיווג "מחסנים".

2.4. משרדי העוררת ממוקמים ברחוב הארבעה, והעוררת משלמת בגינם דמי ארנונה בתעריף "משרדים", בנכס מושא הערר משתמשת העוררת כמחסן.

2.5. על פי רישיון העסק שניתן לעוררת ע"י אגף הרישוי של עיריית ת"א, עסקינן במחסן.

לא יעלה על הדעת כי אותו הנכס יוגדר כמחסן לצורכי רישוי עסקים ומחלקת רישוי העסקים דורשת רישיון לניהול עסק הכרוך באישורים ספציפיים (דוגמת אישורי בטיחות) ואלו לצורכי ארנונה, אותה הרשות תקבע כי בנכס מתבצעת פעילות שונה.

וראה לעניין זה:

ה"פ (ת"א) 527/92 שאול קרשין נ' עיריית רמת גן (פורסם בנבו), (ס' 6).

2.6. בעניינו מתקיימים כל התנאים לסיווג "מחסנים":

### 2.6.1. הנכס משמש לאחסנה בלבד -

משרדי ההנהלה והנהלת החשבונות של העוררת נמצאים ברחוב הארבעה. המשרדים שבנכס, אליהם מתייחס המשיב, הינם בשטח של כ- 50 מ"ר (כ-8% מכלל שטח הנכס) ואלו משמשים את עובדי המחסן בלבד. שהרי מחסן אינו יכול להתנהל ללא פיקוח ובקרה.

### 2.6.2. לקוחות אינם מבקרים בו -

כפי שהוסבר במסגרת התקירה הנגדית והתצהיר, תצוגת הפריטים על הקיר משמשת את המחסנאים ככלי עזר בעבודתם על מנת לזהות את הפריטים.

כאמור בדות הביקורת: "לא נראתה קופה רושמת בנכס", שהיא סממן מובהק לפעילות קמעונאית.

גם לא נראו לקוחות בנכס, ואף מן החיבט הפיזי של הנכס, המקום עמוס בארגזים והמעברים צרים – קרי, אין אפשרות לבחור ו/או למדוד בגדים או נעליים. כמו כן, אין לנכס חלונות ראויה ואו שילוט למשיכת לקוחות.

כעולה מתצהירו של נציג העוררת, המדובר במחסן המשמש לאחסון כמות גדולה של סחורה המיועדת לחנויות ברחבי הארץ, ואינו משמש כמחסן לסחורה זמינה לחנות סמוכה או ללקוחות עוברים ושבים.

### 2.6.3. הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה הרצופה לו -

המבחן מהותי, המדובר במחסן עורפי, מחסן יבואן המשמש רק לאחסון טובין לטווח ארוך, ולא במחסן אינטגרלי המשתתף במכירה פרטנית ללקוח. לעוררת חנויות ברחוב הארבעה בת"א, ושתי חנויות באילת. משרדי העוררת נמצאים ברחוב הארבעה – הנכס משמש אך ורק כמחסן, המכירה נעשית מנכסים אחרים ברחבי הארץ.

### 2.6.4. הנכס אינו משמש לשיווק והפצה -

בנכס לא נערכה כל פעילות שיווק ומכירה, ואף מן ההיבט הסובייקטיבי של הנכס הדבר לא אפשרי. הנכס עמוס פריטים, המעבר בין הארגזים צר מאוד וודאי שדחיסות כזו אינה מאפשרת לשרת לקוח באופן פרטני, למצוא עבורו ארגז מתאים ולאחר את המידה הדרושה.

כאמור בתצהיר העוררת פעולות השיווק והמכירה מתבצעות אך במשרדי החברה ברחוב הארבעה 8 בת"א.

2.7. חשוב להתייחס לכוונת המחוקק בקביעת הקריטריונים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה. המחוקק ביקש להבחין בין מחסן עסקי המהווה חלק אינטגרלי מהעסק, דהיינו, מחסן המשמש להוצאה של סחורה באופן שוטף על פי דרישת הלקוח (כמו בחנות נעליים בה לאחר בחירת הדגם מהתצוגה המוכר מוציא את הפריט מהמחסן), לבין מחסן המשמש לאחסנת כמות גדולה של מוצרים לטווח ארוך. ייחוד סיווג נפרד למחסן בצו הארנונה, בתעריף מופחת ביחס לסיווג השיווקי, נועד בכדי להקל על בעלי מחסנים הנזקקים לשטחי אחסון גדולים ואשר אינם משמשים למכירה פרטנית ליחידים.

ראה לעניין זה:

עמ"נ 11006-06-10 חי סחר יצור ויבוא בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו:

"ניתן להיווכח, כי התכלית שעמדה ביסוד חקיקת צו ארנונה, הינה לקבוע תעריף מופחת למחסנים "קלאסיים" אשר אינם משמשים באופן שוטף את העסק העיקרי, ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק ולקוחותיו. כלומר הכוונה הינה לכלול בתוך ההגדרה מחסנים המשמשים לצורך אחסנה בלבד, ואשר אינם ממוקמים בצמוד לעסק אותו הם משרתים, ואינם מהווים חלק אינטגרלי ממנו למסקנה זו ניתן להגיע באמצעות ניתוח לשוני ותכליתי, אשר לוקח בחשבון את המשמעות העולה מהטקסט" (השופטת קובו בעת"מ 1710/08 שלמה זבידה נכסים (1999) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו (תל אביב יפו) 08/09/2011).

2.8. לסיכום, ניתן לקבוע באופן ברור כי אין המדובר במחסן המהווה חלק אינטגרלי מבית עסק וחלק מהפעילות העסקית השוטפת.

### 3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. נטל ההוכחה להראות כי החלטת המשיב לסווג את הנכס כ"בניינים שאינם משמשים למגורים" אינה סבירה, מוטל על כתפי העוררת, והעוררת לא עמדה בנטל זה.
- 3.2. גרסת העוררת אינה קוהרנטית ואינה מהימנה, והיא אף אינה נתמכת בראיות שהוגשו לוועדה הנכבדה.
- 3.3. מדו"ח הביקורת שנערכה בנכס עולה, כי במקום מתנהלת חנות. הדבר עולה מן התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת. ניתן לראות בתמונות תצוגת נעליים המאפיינת חנויות נעליים, וכן מדפים וסלסלות של בגדי ספורט גלויים לעין (לא בקרטונים) המאפיינים תצוגה בחנות, ולא במחסן (ראה למשל התמונות 71-77 ו-79 המצורפות לדו"ח הביקורת).
- 3.4. גם בשאר התמונות נראות קופסאות נעליים, כפי שניתן לראותן לרוב בחנויות נעליים בהן מונחות נעליים בקופסאות על גבי מדפים או על הרצפה בצורה נגישה לעובדי החנות, לשם הוצאת סחורה ללקוחות המגיעים לחנות (ראה למשל תמונות 84/88).
- 3.5. אמנם ייתכן כי בחלק מן השטח נעשה שימוש לאחסנה, לצורך הפצתה לחנויות אחרות, אולם בכך אין די, שכן בהתאם לסעיף 3.3.2 לצו הארנונה, תנאי לסיווג כמחסן הוא שהמחסן אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת והוא אינו נגיש לעסק המתנהל באותו נכס.
- 3.6. מאחר שמדו"ח הביקורת עולה כי סחורה נמכרת במקום, הרי שהסחורה המאופסנת בנכס משרתת לכל הפחות גם את החנות המתנהלת במקום.
- 3.7. בנוסף עולה מדו"ח הביקורת הנ"ל, כי בנכס נראו עמדת קבלת קהל, משרד מנכ"ל ושני משרדי הנהלת חשבונות.
- 3.8. העוררת שינתה חזית במהלך התקירה הנגדית לעומת תצהירה. בעוד שבתצהיר טען מנכ"ל העוררת, כי הן משרדי ההנהלה והן משרדי הנהלת החשבונות אינם מצויים במחסן אלא במשרדים ברחוב הארבעה ובמקום יושבת מנהלת מחסן, הרי בתקירתו הנגדית שינה מנכ"ל העוררת גרסה והשיב לשאלת הח"מ כי: "בהתייחס לדו"ח הביקורת לגבי משרדי המנכ"ל ומנהלי חשבונות, אני משיב, שמדובר בעסק שמנהל כ- 60 מיליון שקל, ובמחסן כזה אתה נדרש למנהלי חשבונות שיבדקו את הכניסות והיציאות של המלאי ..., בנכס הזה יושב גם מנהל מחסן. יש שם גם שני מנהלי חשבונות ומחסנאים. ביחד 7 עובדים."
- 3.9. הכיצד זה שבתצהיר הצהיר מנכ"ל העוררת כי אין משרדי הנהלת חשבונות במחסן, ובתקירה הנגדית הודה מנכ"ל העוררת כי בנכס יש שני מנהלי חשבונות (כפי שפורט בדו"ח הביקורת)?
- 3.10. סתירה זו פוגעת במהימנותו של העד היחיד שהעיד מטעם העוררת.
- 3.11. ודוק: העוררת לא הציגה כלל ראיות ביחס לעסק המתנהל לטענתה ברחוב הארבעה בתל אביב (שם מתנהלים השיווק והמכירות לטענתה), אי הצגת ראיה מרכזית שכזו מחלישה עד מאוד את גרסת העוררת.
- 3.12. זאת ועוד, הסברי מנכ"ל העוררת ביחס לתצוגת הנעליים, אינם סבירים. לפריטים במחסן יש מספרים וקוד ועל מנת לארוז סחורה לא נדרשים מחסנאים לתצוגת נעליים.

3.13. מן האמור עולה אם כן, כי הנכס מהווה חלק חיוני ובלתי נפרד מהפעילות העסקית של העוררת, מדובר בשטח אחסנה ואספקה, אשר לקוחות המערערת מושכים ממנו סחורה מדי יום, ומהווה חלק בלתי נפרד משטח המכירה/ החנות ומתהליך הקניה: הרכישה, התשלום וקבלת המוצר.

3.14. מדובר בנכס הנגיש ללקוחות המערערת, ולכן אינו מתחן "קלאסי" הזכאי להקלה ממש הניתנת בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה למחסנים מסוימים כמפורט לעיל.

#### **4. תמצית תשובת העוררת לסיכומי המשיב**

- 4.1. אין בתיק כל ראייה המבססת את מסקנת המשיב כי במקום מתנהלת חנות.
- 4.2. בדו"ח הביקורת לא נמצאה המילה "חנות", ומסקנת המשיב אף אינה עולה בקנה אחד עם טענות המשיב בכתב התשובה לערר לפיו "הנכס משמש לשיווק והפצה" (סעיף 23 לכתב התשובה לערר) – בכל מקרה עסקינן בהרחבת חזית אסורה.
- 4.3. הטענה כי מנהל העוררת שינה חזית, מעידה על הבנה שגויה של דברי העד. בנכס ישנם מנהלי חשבונות, אשר תפקידם לבדוק את הכניסות והיציאות של המלאי בלבד. עבודת הנהלת חשבונות היומיומית הכוללת בין השאר, הנפקת חשבוניות ורישומן, הכנת משכורות, תשלום שיקים לספקים, גביית חובות, התאמות הבנקים, ומטלות נוספות, נעשית ומתנהלת ברחוב הארבעה בתל אביב.
- 4.4. מדובר בעסק שמנהל 60 מיליון שקלים. מחזור כספי זה מעיד, כאלף עדים, כי אין המדובר בחנות כי אם במחסן.
- 4.5. העוררת לא נדרשה להציג ראיות לעסק המתנהל ברחוב הארבעה, שכן ערר זה עסק בנכס ברח' שבת. לו בדק המשיב את ספרי העירייה, הנגישים לו, היה לומד, כי ברחוב הארבעה 10 נמצאת חנות של העוררת – המסווגת בסיווג מסחר, וברחוב הארבעה 8 בקומה ג' נמצאים משרדי החברה שם מתבצעת הנהלת החשבונות של החברה.
- 4.6. די להתבונן בתמונות המצורפות לדוח הביקורת על מנת להבין את הפעילות בנכס. אין כל אפשרות להכניס לקוחות לנכס להתרשם מהסחורה והמקום עמוס לעייפה בארגזים אשר אינם מאפשרים מעבר לא כל שכן לקנות מוצר כלשהו
- 4.7. המשיב התעלם לתלוטין מהרישיון לניהול עסק שהופק ע"י אגף הרישוי של עיריית ת"א "מקום המיועד למחסן", כיצד אישור זה מתיישב עם טענתו כי הנכס משמש כחנות? והלא לחנות אין נדרש רישיון עסק כלל!

#### **5. דיון והכרעה**

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

5.2 סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע כדלקמן :

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

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

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

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

5.5.1. הנכס מושא הערר משמש לצרכי אחסנה בלבד ;

אנו מקבלים את עדות מנהל העוררת, כי המדובר במחסן המשמש לאחסון כמות גדולה של סחורה המיועדת לחנויות ברחבי הארץ.

נציין ונדגיש, כי הסברי עד העוררת, באשר לתצוגת הנעלים בנכס, מתקבלים על ידינו כהגיוניים וסבירים, ולא מצאנו לנכון לשלול את עדות מנהל העוררת, כי תצוגת הפריטים על הקיר משמשת את המתסנאים ככלי עזר בעבודתם על מנת לזהות את הפריטים.

5.5.2. לקוחות אינם מבקרים בנכס ;

נציין ונדגיש, כי לא הוצגה בפנינו כל ראיה כי לקוחות מבקרים בנכס.

אי אפשר להתעלם גם מהעובדה כי בדוח הביקורת נכתב מפורשות, כי "לא נראתה קופה רושמת בנכס".

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

נציין ונדגיש, כי אנו מקבלים את עדות העוררת, כי משרדיה מצויים ברחוב הארבעה, וכי העובדים, לרבות מנהלי החשבונות שבנכס, משרתים את הנכס כמחסן בלבד.

5.5.4. הנכס אינו משמש לשיווק.

אנו מקבלים את עדות העוררת, כי השיווק נעשה על ידה מנכסיה המצויים ברחוב הארבעה, ולא מהנכס.

בעניין זה נוסף ונדגיש, כי כפי שנקבע בעמ"נ ת"א 169/08 ביתן ספארק סחר 1980 נ' עיריית תל אביב:

"..... הפרשנות הראויה שיש ליתן לתנאי לפיו הנכס אינו משמש ל"שיווק והפצה", הינו כי נדרש שיתקיימו הן פעולות שיווק והן פעולות הפצה, ולא די בפעולות הכרוכות בעצם האחסנה שיש בהן לסייע להפצה, שהינה, לגישתי, פעולה נלווית להוצאת טובין מאחסנתם (ראה לעניין זה למשל: תיק -10-009 2003, אוטו ליין בע"מ נ' מנהל הארנונה בת"א -יפו, מיום 29.12.05 ויודגש, פרשנות זו מגשימה את תכלית החקיקה, לפיה מחסן לא ישמש, בין היתר, מקום ממכר ושיווק למוצרים המאוחסנים בו".

5.6. לאור כל האמור לעיל אנו מקבלים את הערר.

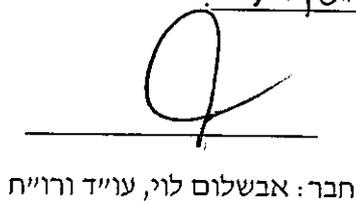
5.7. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

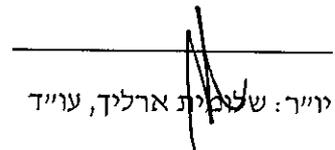
6. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

7. 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.

8. ניתן בהעדר הצדדים ביום 17/01/16

  
חברה: שירלי קדוש, עו"ד

  
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

  
יו"ר: שושנה ארליך, עו"ד

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ח בשבט תשעו  
18.01.2016  
מספר ערר : 140011897 / 09:52  
140013362  
מספר ועדה: 11298

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: חן אמיר, חן אבנר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

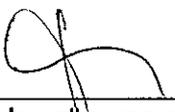
ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

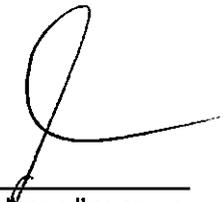
הערר מתקבל חלקית כאמור לעיל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.01.2016.

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

  
חבר: עו"ד טל גדי

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

**העוררת: רוני ושי הפקות וידאו**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

### החלטה

העוררת הגישה ערר בגין חיובה בארנונה ביחס לנכס בו היא מחזיקה ברחוב שמעון בן שטח 2 תל אביב.

העוררת החזיקה קודם לכן בנכס ברחוב ארלזורוב 140 תל אביב שם סווג הנכס בסיווג תעשייה ומלאכה.

לאחר שהעתיקה את מיקום עסקה לכתובת הנוכחית נערכה ביקורת בנכס הנוכחי והמשיב החליט לסווגו בסיווג "תעשייה ומלאכה".

ראה לעניין זה את מכתבו של המשיב מיום 21.5.2009 הקובע כי: **"בהסתמך על ביקורת שנערכה בנכס בתאריך 19.5.2009 השימוש בנכס שונה כדלקמן: ממסחר לתעשייה ומלאכה."**

ביום 10.4.2013 הודיע המשיב לעוררים כי החליט לשנות את סיווג הנכס מתעשייה ומלאכה ל"שירותים כללי".

העוררת הגישה השגה למשיב אולם המשיב דחה את ההשגה בטענה כי הנכס מהווה עסק של מתן שירותים ועל כן הסיווג הנכון הינו הסיווג החל בסעיף 3.2 לצו הארנונה שענינו בנינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר.

העוררת טענה אז וטוענת כיום כי בנכס נעשה שימוש לפעילות ייצורית: עריכת וידאו ויצירת סרטים על כל שלביהם.

העוררת טענה וטוענת כי לא חל כל שינוי בפעילותה בנכס .

לטענת המשיב בערר הקודם ובערר הנוכחי בנכס לא מתבצעת פעילות ייצורית וכי מדובר בעסק המספק שירותים .

ביום 18.2.2015 ניתנה החלטה על ידי ועדת הערר בהרכבה הנוכחי בערר אותו הגישה העוררת באותו העניין וביחס לשנות המס 2013-2014.

באותו העניין החלטנו כי מאחר והמשיב לא הצביע בתשובתו להשגה או בכתב התשובה לערר על שינוי בפעילות העוררת בנכס לעומת השימוש שנעשה בו קודם להחלטתו לדחות את ההשגה התעלם הוא מהנטל המוטל עליו להצביע על שינוי במציאות או שינוי בפעילות בנכס המצדיק סטייה מהחלטתו הקודמת .

באותו העניין גם לא טען המשיב לשינוי משפטי המצדיק שינוי מהחלטתו בשנים קודמות.

בנסיבות הנ"ל החלטנו כי יש לקבל את הערר אותו הגישה העוררת.

בפנינו ערר לשנת המס 2015.

העוררת שבה למעשה על טענותיה מן הערר הקודם ומוסיפה וטוענת כי לא חלה כל תמורה עובדתית או משפטית המצדיקה סטייה מהחלטתה הקודמת של ועדת הערר לקבל את הערר.

מאחר והובא לידיעתנו כי בית המשפט העליון טרם נתן הכרעתו בעניין ברודקסט התלוי ועומד הצענו לצדדים ביום 25.10.15 להגיע להסדר דיוני לפיו בשלב זה ועד קבלת החלטה בבית המשפט העליון בעניין ברודקסט יתקבל הערר ולאחר פסק הדין, וככל שיהיה צורך בכך ישונו תוצאות הדיון למפרע החל משנת 2015.

המשיב הגיש את עמדתו ביחס להצעה להסדר דיוני ופירט בהרחבה את התיחסותו להצעה. נביא בהמשך מובאות מהתייחסות זו.

בדיון המקדמי שהתקיים ביום 2.11.15 הסביר ב"כ העוררת את עמדתו לפיה לא מתקבלת הצעת הועדה להסדר הדיוני שכן אין העוררת מסכימה כי החלטת בית המשפט העליון בעניין ברודקסט תחול רטרואקטיבית הואיל והמצב המשפטי הנוהג כיום מצדיק קבלת הערר של העוררת.

ב"כ המשיב עמדה על כך שוועדת הערר תדון בערר שכן לטענתה, בניגוד להחלטת ועדת הערר מיום 18.2.2015 בעניין הערר לשנת המס 2014 במקרה של הערר הנוכחי המשיב טוען כי תל שינוי משפטי לאור הגשת הערעור בעניין ברודקסט, שינוי התומך בהחלטת המשיב לשנות מסיווגה של העוררת לעומת השנים שקדמו לשינוי הנ"ל.

בסיום הדיון נתנו החלטתנו כדלקמן:

**"למעשה חלוקים ביניהם הצדדים בשאלת "מעשה בית דין" ביחס להחלטתנו מיום 18.2.2015 ואת המחלוקת הזאת יש לברר במנותק משאלת המחלוקת התלויה ועומדת בבית המשפט העליון בסוגיית ברודקסט.**

**בטרם נמשיך את הדיון, עלינו להכריע האם יש מקום לדון בתיק לגופו של עניין או לקבוע כי החלטתנו מיום 18.2.15 חלה גם על שנת המס 2015.**

**לצורך כך אין צורך בשמיעת ראיות ודי בכך שהצדדים יסכמו טענותיהם המשפטיות על מנת שתינתן החלטה מקדמית"**

הצדדים סיכמו טענותיהם בכתב ומכאן החלטתנו:

ביום 22.4.2015 הוציא תחת ידו מנהל הארנונה את תשובתו להשגת העוררת לשנת המס 2015.

בהתייחס להחלטת ועדת הערר הנזכרת לעיל ציין מנהל הארנונה כדלקמן:

**"ועדת הערר קבעה בהחלטתה כי הערר מתקבל מאחר והמשיב לא הוכיח כי חל שינוי בשימוש שנעשה בנכס לעומת השימוש שנעשה בו בשנים קודמות. אולם הגם שלא חל שינוי בשימוש בנכס, סמכותו של מנהל הארנונה להטיל ארנונה או לשנותה היא סמכות מתחדשת כאשר כל שנת מס עומדת בפני עצמה. על כן בהסתמך על הפסיקה החדשה שניתנה בנושא כמפורט להלן הנכס לא נכנס להגדרת "תעשייה ומלאכה"**

בהמשך תשובתו מפנה מנהל הארנונה לפסקי הדין בעניין ווב סנס וברודקסט כפסקי הדין (אשר אחד מהם ניתן ביום 8.2.15) כפסקי הדין עליהם הסתמך מנהל הארנונה עת קבע כי אין לסווג את העוררת בסיווג מלאכה ותעשייה.

עוד מפנה מנהל הארנונה לפסק דינו של בית המשפט בעניין אליהו זהר מיום 4.2.2015 כפסק דין המצביע על שינוי משפטי המחייב את קבלת עמדת המשיב בעניין סיווג הנכס חרף החלטת הועדה

מיום 18.2.2015 . לפיכך טוען המשיב לא יכולה החלטת הוועדה מיום 18.2.2015 להוות "מעשה בית דין, הגם שבעת דיוני הוועדה עובר למתן אותה החלטה לא נבחן בה כלל וכלל סיווג הנכס נשוא הערר לגופו .

המשיב טוען "לשינוי באקלים המשפטי" בעקבות פסקי הדין בעניין ברודקאסט ואליהו זהר .

לשיטת המשיב הלכת ברודקאסט שניתנה בבית המשפט המחוזי הנה הלכה מנחה ועל ועדת הערר לפעול על פיה לאור הוראות חוק יסוד "השפיטה".

עוד מפנה המשיב לכך כי פסק הדין בעניין אליהו זהר הינו פסק דין המהווה הלכה מחייבת .

המשיב אינו מתייחס בסיכומיו למעמד פסיקת בית המשפט המחוזי בעניין זד פילמס והשלכתו על החלטות ועדות הערר לא לגופה של החלטת בית המשפט באותו העניין ולא באשר למעמדה של הלכה זו בבחינת הלכה מנחה או מחייבת על פי חוק יסוד: השפיטה.

המשיב טוען כי אין בהחלטתה הקודמת של ועדת הערר משום מעשה בית דין או השתק פלוגתא שכן בעניין פיסקלי אין לטעון מעשה בית דין לגבי שנת מס אחרת. עוד טען המשיב כי מאחר שבהחלטת ועדת הערר הקודמת לא נבחן סיווגו של הנכס, על כן לא מדובר באותה פלוגתא על רכיביה העובדתיים והמשפטיים.

המשיב חוזר כמה וכמה פעמים על מעמדו כרשות ציבורית ועל כך שאין זה ראוי להביא להכרעה בערר שבפניו בשעה שתלויים ועומדים עררים או עתירות מנהליות בנושאים דומים אשר בענינם הוסכם בין בעלי הדין או שהוחלט על ידי בית המשפט כי יש להמתין להכרעה בבית המשפט העליון בעניין ברודקאסט.

לאחר שעיינו בעמדות הצדדים , קראנו את סיכומי טענותיהם ובחנו את הטענות הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל.

נתחיל דווקא בהתייחסות המשיב למעמדו כרשות ציבורית.

אנו סבורים כמו המשיב כי יש לאבחן בין מעמדו של המשיב כבעל דין בפני ועדת הערר ובפני ערכאות לבין מעמדם של הנישומים.

המשיב הינו אכן רשות ציבורית ומתוקף מעמדו כרשות שכזו , אליה נשואות עיני הנישומים לא רק כמי שמכריעה בעניינם אלא גם כמי שמתווה מדיניות מיישם אותה באחריות ובשוויון .

ככזה מוטלות עליו חובות נוספות, גם אם אין חובות אלו מנוסחות כתקנות ספציפיות בצו הארנונה או בסדרה של חוקים.

במסגרת זו מצופה מהרשות הציבורית שתיישם מדיניות אחידה ככל שניתן במסגרת הדיון בפניות הנישומים אליה.

לא אחת מוצאים אנו עצמנו נדרשים להכריע בטענות של נישומים אשר מבקשים שנה אחר שנה לשוב ולבחון את החלטותיו של מנהל הארנונה בגין אותו הנכס וביחס לאותם החיובים.

הנישום שבמקרים אלה, אשר המשיב או ועדת הערר הכריעו בעניינו ושלא לרוחו, שב ומגיש השגה באותו העניין ובגין אותו הנכס תוך שימוש בנימוקים שונים .

רק לאחרונה נדרשה ועדת הערר לדון בערר 140012762 בבקשת נישום לדון שוב באותו עניין ובאותו הנכס שבגיניו נתנה ועדת הערר הכרעה שנה קודם לכן.

המשיב, באותו המקרה , התנגד כמובן לדיון מחודש בסוגיה ובאת כוחו נימקה את עמדתו כדלקמן :

**"בשעה שוועדת הערר כבר הכריעה במחלוקת נשוא הערר הרי שאם העוררת לא מצביעה על שינוי עובדתי או משפטי מאז החלטת וועדת הערר משנת 2014 יש לדחות את טענתה של העוררת לאור החלטת ועדת הערר המנומקת"**

אין זה המקרה היחיד שהמשיב טען בלהט בפנינו כי אין להביא לדין מחודש עניינו של נישום במקרה בו לא ניתן להצביע על שינוי ברור ומשמעותי בנסיבות העובדתיות או שינוי משפטי מובהק.

התעכבנו בנקודה זו בעיקר בשל הרחבת הטיעון על ידי המשיב עצמו בדבר מעמדו המחייב כרשות ציבורית.

מסכימים אנו עם המשיב כי אין מדובר במקרה שלו בבעל דין רגיל כי אם בעל דין שהוא רשות ציבורית. על העירייה להקפיד להיות מחויבת בעמדותיה שלה כפי שהיא נושאת בצורה ברורה במקרים אחרים.

במקרה שלנו, לא הצליח המשיב לשים ידו על שינוי עובדתי או שינוי משפטי המצדיק סטייה מהחלטת ועד הערר הקודמת ( או סטייה מעמדת המשיב בשנים שקדמו להחלטת ועדת הערר הקודמת)

די לעיין בסיכומי טענות המשיב או בעמדתו כפי שהגיש לוועדת הערר בעניין ההסדר הדיוני שהציעה ועדת הערר בכדי להשתכנע כי לא חל כל שינוי משפטי המצדיק סטייה מהחלטות ועדת הערר.

המשיב בעצמו מקפיד לדייק ולתאר את המצב המשפטי הנהוג נכון להיום לפיו ניתנה הכרעתו של בית המשפט המחוזי בעניין "זד פילמס" עליה לא הוגש ערעור ואילו בבית המשפט העליון תלויה ועומדת סוגיה דומה שהובאה לפתחו בשאלת ברודקאסט.

נצטט מעמדת המשיב כפי שהובאה בפני ועדת הערר ביחס להצעת הועדה להסדר דיוני :

**"המשיב סבר ועודנו סבור כי בית המשפט העליון עשוי להתייחס בפסיקתו בתיק "ברודקאסט" לקריטריונים לסיווג נכסים שמתקיימת בהם פעילות של ערכית סרטים לקולנוע וטלוויזיה ובכלל זה לפסיקות סותרות שהובילו לתוצאות שונות בחיוב נכסים מסוג זה ולקבוע קביעה אשר תתרום לודאות המשפטית בסוגיה זו..."**

**לפיכך המשיב הגיע להסדרים דינוניים רבים, בתיקים הרלנבטיים לפיהם יושהה הדיון הן במסגרת ועדת ערר והן במסגרת בתי המשפט לעניינים מנהליים"**

**"המשיב סבור כי כפי שאין ליתן פסק דין נוסף בסוגיה על ידי בית המשפט לעניינים מנהליים כך גם אין מקום ליתן החלטה נוספת בסוגייה על ידי ועדת הערר שהיא בכל הכבוד ערכאה נמוכה מזו של בית המשפט לעניינים מנהליים"**

די להתבסס על עמדתו זו של המשיב בכדי לקבל את הערר במקרה שפנינו שהרי לך הודאה ברורה ומוחלטת של המשיב כי לא חל למעשה שינוי משפטי המצדיק סטייה של המשיב מעמדתו הקודמת או סטייה של ועדת הערר מהחלטתה הקודמת.

המשיב בעצמו מודה כי יש להמתין להכרעתו של בית המשפט העליון בסוגיה המשפטית הספציפית לתיק זה.

אלא שמשיב, למרבית הצער, אינו צועד בשביל שהוא מבקש לפלס למתדיינים בסוגיות של פוסט פרודקשיון או עריכת סרטים לקולנוע וטלוויזיה ומבקש הוא לנתב את הצועדים לשולי השביל, לאחר שייקבע מעמדם בהתאם לעמדתו.

אם זו אכן עמדת המשיב כפי שמצוטטת לעיל, היה ראוי כי לא ישנה את השומה ביחס לנכס הנדון בפנינו בטרם תתקבל הכרעה בית המשפט העליון בסוגיית בדורקאסט.

השיטה לפיה תשונה השומה ואז יצופה מהנישום להשהות את הדין כאשר חרב ההחלה הרטרואקטיבית של תוצאות הדין בבית המשפט העליון תתנוסס מעל החיובים של הנישום גם לשנים אחרות, ביחס אליהם טרם שונתה ההלכה משפטית- אינה ראויה.

הניסיון ליתן פיתרון לעמדתו המשתמעת לשתי פנים של המשיב על ידי כך שהוא מצביע על "שינוי באקלים המשפטי" אינו ראוי והוא אף אינו מבסס את עמדתו של המשיב כי אם מחליש את טיעונו.

לא ניתן לבסס הכרעה בעניינו של נישום אשר במשך שנים קבע מנהל הארנונה קביעה פוזיטיבית בעניינו וועדת הערר הכריעה בעניין זה בשנת מס קודמת, על שינוי באקלים משפטי.

מה לנו דיון בענייני "אקלים משפטי" בשעה שהמשיב בעצמו מצביע על המצב המשפטי הנוהג לאור הכרעות בית המשפט בעניין זד פילמס ובעניין ברודקאסט.

הרי גם ועדת ערר זו (אשר הכרעתה בעניין זד פילמס נהפכה על ידי בית המשפט המחוזי) יכולה הייתה להתפלפל ולהיתפס בנימוקים שונים ומשונים כגון אקלים משפטי או שינוי בעונות השנה ברצותה לסטות מהוראות חוק יסוד: השפיטה, הקובע את הדרך הראויה להתנהלותן של ערכאות משפטיות או מנהליות מונחות או מחויבות על ידי ערכאות גבוהות מהן.

התנהלות כזו הייתה פוגעת ביציבות המצופה מרשויות מנהליות והציפיות שיש לנישומים מהמערכת הדנה בזכויותיהם ברצינות, יראה ובכבוד ראש.

ברור, גם מעמדת המשיב כפי שהובאה בפנינו כי המצב המשפטי החל היום על הסוגיה נשוא ערר זה לא השתנה מהמועד בו ניתנה החלטת ועדת הערר בעניין זה ביחס לשנות המס 2013-2014 שכן טרם ניתנה החלטת בית המשפט העליון בפרשת ברודקאסט.

ההיגיון המנחה את המשיב בטיעונו ביחס להשהיית קבלת החלטות מכריעות בפני ועדות הערר ו/או ערכאות מנהליות בטרם תתקבל החלטת בית המשפט העליון בפרשת ברודקאסט היה צריך להנחות גם את המשיב עת החליט לשנות את סיווג הנכס נשוא ערר זה בין שנות המס 2014 ל 2015, שעה שטרם ניתנה החלטת בית המשפט בעניין ברודקאסט.

מכל האמור לעיל ומאחר והמשיב לא העלה טענה בדבר שינוי עובדתי ביחס לשימוש בנכס כי אם לשינוי באקלים המשפטי, דין הערר ככל שהוא מתייחס לסיווג הנכס – להתקבל.

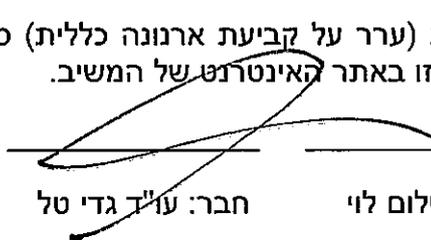
לאור דרך ניהול ההליך בפנינו ומאחר ולא היה צורך בשמיעת ראיות אין צו להוצאות.

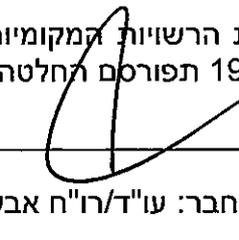
ניתן בהעדר הצדדים היום 18.1.2016.

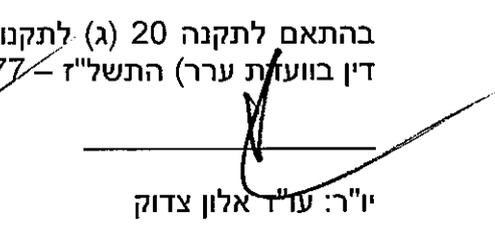
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : י בשבט תשעו  
20.01.2016  
מספר ערר : 140013445 / 12:32  
מספר ועדה: 11300

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: פרי-אור גלעד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

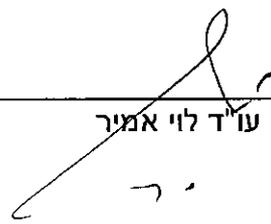
**החלטה**

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

יינתן פטור לפי סעיף 330 לפקודה מיום 1/3/15 ועד ליום 20/5/15.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.01.2016.

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: עמנואל	 חבר: דר' רייך זיו, רו"ח	 יו"ר: עו"ד לוי אמיר
---	--	--

תאריך : י' בשבט תשעו  
20.01.2016  
מספר ערר : 140013527 / 12:47  
מספר ועדה : 11300

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת:  
IRABOR OLADEJI FELICIA MAYOMI

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

במסגרת הבקשה של העוררת שהוגשה לעירייה ב- 8/6/15 התבקשה העירייה לחייב אותה לפי תעריף מגורים ולא כגן מגורים כפי שחויבה בעבר. בביקורת שנערכה במקום נמצא כי מדובר בשני חדרים פלוס מטבח ומרפסת. במרפסת נראו לולים מקופלים. העוררת טענה בפנינו כי סגרה את הגן ועזבה את הנכס בכלל באוקטובר 2015.  
בנסיבות העניין נראה כי ניתן לקבל את הבקשה לחייב את העוררת מיום 8/6/15 ועד למועד עזיבתה את הנכס לפי תעריף מגורים. אשר על כן הערר מתקבל כאמור.

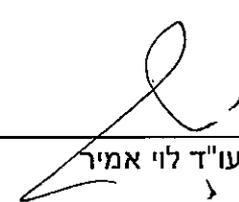
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.01.2016.

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

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

העורר: אברהם שועלי

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. עניינו של הערר שבפנינו הוא בחיוב שהוטל על העורר בגין נכס אשר נמצא ברח' דרך שלמה 175 בתל אביב.

#### טענות העורר

2. במסגרת הערר טען העורר כי הוא הבעלים של הנכס נשוא הערר וביום 27.1.15 פנה בבקשה לקבל פטור מתשלום ארנונה. לטענתו, הנכס הוא חלק מקומת קרקע של מבנה אשר נקבע בפסיקה כי הוא נבנה ללא היתר בניה ואשר על כן, נאסר בו כל שימוש.
3. העורר טען כי הוגש כנגדו שני כתבי אישום והוא הואשם בשימוש חורג ביחידות בקומת הקרקע של המבנה והוא הורשע בכל המיוחס לו. ערעור שהוגש על ההרשעה נדחה על ידי בית המשפט המחוזי ואף בקשת רשות ערעור נדחתה על ידי בית המשפט העליון.
4. לאור זאת, טען העורר כי הוא אינו יכול לעשות כל שימוש במבנה ואין להשית עליו ארנונה.

#### טענות המשיב

5. במסגרת כתב התשובה טען המשיב כי מדובר בנכס בשטח של 59 מ"ר בסיווג מגורים. המשיב הפנה לאמור בהחלטתו מיום 17.2.15 שניתנה בהשגה בה נקבע כי הנכס אינו עומד בתנאים לפטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות").
6. המשיב הוסיף וטען כי מניעות משפטית אינה מהווה סיבה למתן פטור מתשלום ארנונה והפנה לפסיקת בית המשפט המחוזי לעניין זה.

## מסגרת הדיון בערר

7. ביום 27.3.14 קיימה הוועדה דיון בנוכחות הצדדים. באי כוח הצדדים הודיעו כי הם אינם חלוקים ביחס לעובדות הרלוונטיות להכרעה בתיק והם ביקשו לקבוע את התיק להגשת סיכומים.

8. לאחר שהוגשו הסיכומים מטעם הצדדים התיק בשל להכרעה.

## דיון והכרעה

9. בארנונה, אשר נועדה לממן את פעילות הרשות המקומית, נושאים תושבי הרשות על פי מאפיינים שונים (סוג הנכס, מיקומו, גודלו וכיו"ב). ר' רע"א 10643/02 חבס ח.צ. פיתוח 1993 בע"מ נ' עיריית הרצליה [פורסם בנבו] (2006):

"הארנונה היא מס מוניציפלי שמוטל על האזרח במסגרת התשלומים השונים בהם הוא מחויב לרשויות השלטון המקומי, ואשר בעזרתם, בין היתר, מממנת הרשות המקומית את פעולותיה. ההצדקה להטלת הארנונה נובעת מההנאה ומהתועלת שמפיקים הנישומים מהשירותים העירוניים אותם הם מקבלים, כגון: פינוי אשפה, ניקיון, תאורה וכיו"ב. עם זאת, התמורה הניתנת בעד הארנונה היא עקיפה ולא ישירה. כלומר, הנישומים אינם מחויבים בהכרח במחיר השירותים שהם מקבלים, הם אינם משלמים עבור השירותים עובר לקבלתם, ואף לא ניתן למנוע מנישומים שלא שילמו את הארנונה המוטלת עליהם ליהנות מהשירותים המוענקים תמורת המס".

10. החובה לשאת בתשלום הארנונה חל, ככלל, על המחזיק בנכס (סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992.

11. העורר טען במסגרת הסיכומים שהוגשו מטעמו כי תנאי לחיוב בארנונה שמדובר בבניין שבנייתו הסתיימה והוא ראוי לשימוש.

12. סעיף 330 לפקודת העיריות, קובע כדלקמן:

"נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעירייה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מתבותו של

מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת  
ההודעה".

13. בבר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב – מנהל הארנונה (פורסם  
ב"נבו" 30.12.2009) (להלן: "פרשת המגרש המוצלח"), נקבע כי המבחן לעילת הפטור  
האמורה הוא המבחן הפיזי – אובייקטיבי:

"השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום  
ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה  
שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית  
ניתן לומר כי הבניין 'ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו'. אכן,  
ייתכנו מקרים 'אפורים' וגם אם לא נלך לשיטת 'לכשארנו  
אכירנו' (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן  
נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו, לא פורסם, [פורסם בנבו] ניתן ביום  
17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it" עדיין ניתן יהיה  
להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר".

14. עצם היות הנכס ראוי למגורים, שאינו נכס הרוס מבחינה פיזית, אינה במחלוקת בנסיבות  
עניינו של תיק זה. בענייננו לא הוכח כי הנכס הינו נכס הרוס. הצדדים ויתרו על הגשת ראיות  
מצידם והעורר לא הוכיח טענה מעין זו. העורר אף טען כי 'הוא ישמח מאוד לו תתיר לו  
העירייה לעשות שימוש כלשהו בנכס', משמע הוא עצמו סבור כי לא מדובר בנכס הרוס שלא  
ניתן לעשות בו שימוש. מעבר לכך, בדוח הביקורת שצורף לכתב התשובה מטעם המשיב צויין  
כי במקום נראו שירותים מקלחת שבורים, סימני עובש בחלק מהקירות, חורים בתקרה, צבע  
מקולף בקירות, טיח גלוי בקיר שליד המטבח. בכל החדרים היה ציוד מפוזר, יש ריצוף, יש  
חלונות. הדברים באים לידי ביטוי גם בתמונות שצורפו לדוח הביקורת.

15. עומדת בפנינו לדיון הטענה לקבלת פטור מתשלום ארנונה מחמת הרשעת העורר בגין בניה  
ללא היתר ואיסור שימוש שהוטל עליו.

16. העורר טען כי במסגרת עת"מ 21623-02-11 זילברמן נ' מועצה מקומית מטה יהודה מצא בית  
המשפט כי אין לחייב את העותרים שאינם רשאים להתגורר בבתיהם בשל העדר האישור  
המתאים ואין הם מקבלים שירות מן הרשות המקומית. נטען כי בפסק הדין נקבע כי בתיהם  
של העותרים אינם ראויים לשימוש. קביעות אלה אינן רלוונטיות לענייננו היות והדיון  
שבפנינו אינו בשאלת היות הנכס נכס לא ראוי לשימוש ובכלל זה נכס שבנייתו טרם  
הסתיימה. בכל מקרה במסגרת עע"ם 7211/12 מועצה אזורית מטה יהודה נ' דורה זילברמן  
פדאור 14(88) 668 (2014) הוחלט בהסכמה לבטל את פסק הדין וניתן פסק דין לפי סעיף 79א.  
לחוק בתי המשפט (נוסח משולב), התשמ"ד-1984, במסגרתו חוייבו המשיבים בסכומים  
כמפורט בפסק הדין.

17. השאלה לה אנו נדרשים הינה כאמור האם מתמת הרשעת העורר יש לפטור אותו מתשלום ארנונה.

18. המשיב טען כי כתב האישום הוא בגין השימוש שעשה העורר למטרת מגורים וכי לא נאסר כל שימוש בנכס.

19. כתב האישום שהוגש כנגד העורר ביום 4.8.10 דן בביצוע עבודות ללא היתר, כאשר בקומת הקרקע, בשטח חנות שבנויה בהיתר ובשטח מבנה מחסן שבנוי ללא היתר, בנה העורר 2 יחידות דיור. נטען כי העורר שהינו בעל הנכס משתמש בפועל במקרקעין בשעת ביצוע העבירה ואחראי לביצוע עבודות הבניה המתוארות. העורר הואשם בעבירה לפי סעיפים 145 ו-204(א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ולתקנות התכנון והבניה (עבודות ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז-1967.

20. העורר הורשע על פי הכרעת הדין מיום 15.7.13 בשני תיקי אישום :

א. בתיק 10766/09 – בנכס שתי יחידות, האחת בשטח של 34 מ"ר (בגינה קיים היתר בניה והיתר לשימוש כחנות) והשניה בשטח של 89.7 מ"ר (בגינה נקבע כי לא הוצג היתר בניה ולא הוצג כל היתר לשימוש ביחידה זו). בית המשפט הרשיע את העורר וקבע כי השימוש שבוצע על ידי העורר בשתי היחידות נעשה ללא היתר.

ב. בתיק 7252/10 – נקבע כי בוצעה חלוקת דירות.

21. בית המשפט גזר את דינו של העורר כאמור בגזר הדין מיום 3.2.14 ובין היתר ניתן צו הריסה ביחס לבניה שנבנתה ללא היתר וניתן צו איסור שימוש החורג מהיתר. ערעור על ההרשעה נדחה בפסק דין מיום 11.5.14 ובקשה לעיכוב ביצוע גזר הדין נדחתה על ידי בית המשפט העליון בהחלטה מיום 10.6.14.

הינה כי כן, טענת העורר לפיה נאסר עליו לעשות שימוש במבנה לא הוכחה, לכל הפחות ביחס לשטח שנבנה בהיתר. נציין כי על פי האמור בכתב התשובה, הנכס נשא הערר הינו בשטח של 59 מ"ר. ההרשעה התייחסה לשתי יחידות: האחת בשטח של 34 מ"ר שנבנתה בהיתר אולם נעשה שימוש החורג מהיתר והשניה בשטח של 89.7 מ"ר שנבנתה ללא היתר. לא הוכח כי הנכס נשוא הערר מתייחס ליחידה שנבנתה ללא היתר לחלוטין. נציין עוד כי על פי גזר הדין, על העורר היה להרוס כל בניה שנבנתה ללא היתר עד ליום 4.4.14 אלא אם יהיה בידי העורר היתר בניה כדין. העורר לא הביא בפנינו ראיות ביחס להריסה או לאי הריסת בניה ללא היתר, כך שאינו יכול לבסס טענותיו על הרשעה זו והחייב בהריסה לשאלת החיוב בארנונה מחד גיסא אולם להימנע מהחיוב שהוטל עליו לביצוע ההריסה מאידך גיסא.

22. בענין עת"מ (מחוזי ת"א) 34060-03-11 **שמעון אגבר נ' עיריית חולון** פדאור 12(33) 665 נדון עניינו של נכס שהעותר טען כי כתוצאה ממחלוקות עם העירייה ביחס לחריגות בניה, סירבה העירייה להעניק לשוכרי הנכס רישיון עסק ומשכך הוא עומד ריק וללא שימוש. העותר עתר למתן פטור מתשלום ארנונה בנסיבות אלה. בית המשפט קבע כי לא הוכח שהנכס עומד בתנאים למתן פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות. ביחס למניעת השימוש בנכס לייעודו, קבע בית המשפט כי על פי הפסיקה אין לראות בקיומה של חוסר יכולת 'משפטית' לעשות שימוש בנכס או אי שימוש בו מסיבות אחרות משום עילה לפטור את המחזיק מחובת תשלום ארנונה.

23. בעניין עת"מ (מחוזי ת"א) 154/08 **יד לי בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** פדאור 10(21) 362 דן בית המשפט בערעור מינהלי על החלטת ועדת הערר אשר דחתה ערר בקובעה כי הנכס אינו ריק ונעשה בו שימוש וגם לו היה כן, לא ניתן היה לסווגו לפי הייעוד המקורי משום שהמערערת שינתה את הייעוד. המערערת טענה כי השימוש בנכס הופסק עקב צו בית משפט, כך שאין לחייבה כלל בארנונה או לחילופין, לחייבה לפי הייעוד התכנוני כחניה של בית מגורים הפטורה מארנונה. בית המשפט קבע כי השימוש בפועל בנכס אינו מהווה תנאי לחיוב בארנונה וכי חובת התשלום חלה גם על מחזיק פונקציונלי של נכס שאנו בשימוש. בית המשפט קבע כי העירייה לא מנעה מן המערערת להשתמש בנכס כחניה לפי הייעוד המקורי אלא אסר שימוש חורג שלא לפי תב"ע.

24. בבש"א (שלום רמלה) 1194/04 **עיריית רמלה נ' סוסן רות** פדאור 04(4) 648 קבע בית המשפט כי החזקת נכס שיש מניעה שבדין לעשות בו שימוש אינה פוטרת את המחזיק מתשלום ארנונה.

25. גם ועדת הערר בתיקים קודמים נדרשה לסוגיה מעין זו. בערר 140009621 **א.ר.מ.כ. שיווק** נקבע כי אין קשר בין המבחן האובייקטיבי להגדרתו של נכס כנכס לא ראוי לשימוש לבין מניעה משפטית המונעת שימוש בנכס, והראייה היא העובדה שתקופה ארוכה עשתה העוררת שימוש בנכס חרף צו הריסה; בערר 140002960 **בוריס קרייב** נקבע כי מתן פטור מארנונה בנסיבות של בניה ללא היתר, כמוהו כמתן פרס לבניה בלתי חוקית. הדברים נאמרו כהערת אגב שכן הדחייה של ההשגה לא היתה מטעם זה; בערר 10-045-2004 **אביב דורון חברה קבלנית בע"מ** נקבע כי כל עוד הנכס נבנה והוא חלק מבניין הוא בר תיוב ואין נפקא מינה אם הוא נבנה ללא היתר והעוררת לא משתמשת בו; בערר 10006107 **סיגאמון בע"מ** נקבע כי מניעות משפטית כלשהי כשלעצמה אינה מקנה זכאות לפטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

26. הינה כי כן, העורר לא ביסס מבחינה משפטית את טענתו לפטור מתשלום ארנונה. אומנם בסיכומים הפנה העורר לסעיף 330 לפקודת העיריות אולם כאמור, לא הוכח כלל כי מדובר בנכס הרוס בהתאם למבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין זה וממילא העובדות לימדונו כי לא כך הדבר.

27. גם העובדה שהעורר הורשע בשימוש בחריגה מהיתר אינה עילה למתן פטור. לא הוכח כי לא ניתן לעשות בנכס שימוש כדין. ממילא אי שימוש בנכס אינו מהווה זכאות לפטור. ביחס לצו ההריסה, לא הוכח אם בוצעה ההריסה וכן אם הצו מתייחס לנכס נשוא הערר או לחלק ממנו. בכל מקרה, צו זה אינו עילה למתן פטור והעורר עצמו לא טען כי קיימת עילה שבדין למתן פטור בנסיבות אלה ובכל מקרה לא הוכיח זאת בעובדות. כאמור, בפסיקה נקבע לא אחת כי הדבר אינו מקים עילה למתן פטור מתשלום ארנונה. נאזכר גם את הפסיקה לפיה העדר טופס 4 למבנה, אינה עילה לפטור מתשלום ארנונה. ר' עמ"ן (מחוזי חי') 23951-10-12 ע"ד אבנר כהן כונס הנכסים על זכויות חב' מלונית פנינת נהריה בע"מ נ' בעיריית נהריה (פורסם ב"נבו" 6.2.2013), שם נקבע כי "יש לתת משקל גם לטופס 4 כאשר בוחנים את השאלה האם הבניין ראוי לשימוש, אך אין זה המדד היחידי וישנם מדדים נוספים כגון מצבו הפיסי של הנכס, קיומם של חסרים במבנה, קיומן של תשתיות חיוניות למטרה שלה נועד הבניין וכדומה".

28. אין חולק כי מדובר בנכס שהוא חלק מיבנין בהתאם להגדרה שבסעיף 1.3.1ב' לצו הארנונה ולא מדובר בנכס הרוס שמבסס עילה לפטור מתשלום ארנונה.

29. לאור האמור החלטנו לדחות את הערר.

30. בנסיבות העניין החלטנו לא לעשות צו להוצאות.

31. ניתן בהעדר הצדדים ביום 20.1.2016.

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 העירייה.

חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח  
שם הקלדנית: ענת לוי

חברה: עו"ד שרלי קדם

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

חברה: עו"ד שירלי קדם

חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח

העוררת: סינמטיפ בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. במסגרת הערר שבפנינו נתקפת החלטת המשיב מיום 25.6.14 שניתנה בהשגה שהוגשה בעניין סווגו של נכס לצורכי ארנונה, ברחוב ראול ולנברג 12 בתל אביב.

#### טענות העוררת

2. במסגרת הערר שהוגש על ידי העוררת נטען כי העוררת הינה אחת החברות הוותיקות והמוכרות בתחום תעשיית הסרטים והקולנוע בישראל. בנכס נעשים כל תהליכי הייצור משלב קבלת חומר הגלם המצולם ועד למוצר הסופי – הסרט. זאת באמצעות עריכת חומר הגלם על ידי עורכי וידאו מקצועיים, במערכות עריכה מתקדמות, ביצוע תיקוני צבע, עריכת והוספת סאונד, כותרות וכיוצ"ב.

3. העוררת תיארה בכתב הערר את השלבים בתהליך ייצור הסרט. כן תארה את תהליך יצירת הסרט בעבר, לפני מהפיכת המחשוב והצילום הדיגיטאלי, כאשר העריכה בוצעה באמצעות גזירה והדבקה פיזיים של סרטי הצילום ואפקטים ויזואליים. הליך שהיווה מלאכת כפיים לטענתה.

4. העוררת הפנתה לפסק הדין שניתן בענין עמ"ן 13-10-46693 זד פילמס בעמ' נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (החלטה מיום 26.8.14) (להלן: "עניין זד פילמס") וטענה כי לאור המבחנים השונים לסיווג נכס כמלאכה ותעשייה, יש לסווג את השימוש של העוררת בנכס בסיווג זה.

### טענות המשיב

5. בכתב התשובה העלה המשיב טענה מקדמית לפיה דין הערר להידחות על הסף לאור הגשתו באיחור ביחס למועד הקבוע בדין. המשיב חזר בו מהטענה בדיון המקדמי שקיימנו בנוכחות הצדדים לאחר שהתברר כי הערר הוגש במועד על פי הדין.
6. לעניין סיווגו של הנכס נטען כי מדובר בנכס ששיטחו 339 מ"ר. המשיב הפנה לפסיקה אשר סותרת על פסק הדין שניתן בעניין זד פילמס.
7. כן טען המשיב כי מפרסומים של העוררת ניתן ללמוד כי היא עוסקת בפעילויות שונות ולא רק בתחום הפוסט פרודקטשיין כטענתה, ובכלל זה תרגום והפקת כתוביות, תמלול כתוביות לכבדי שמיעה, שירותים טכניים כגון: שכפולים, המרות פורמט, החדרת תרגום לקלטות וקבצים, פורטל אינטרנטי המאפשר ללקוחות החברה עריכה והגהת כתוביות בזמן אמת.

### הדיונים בפני הוועדה ומסגרת הדיון שבפנינו

8. לאחר שקיימנו דיון מקדמי, קבענו את התיק לדיון הוכחות וניתנו הוראות לצדדים להגשת תצהירי עדות ראשית.
9. ביום 6.7.15 קיימנו דיון הוכחות במהלכו נחקר מר מיכאל קליין, מנהל העוררת. העוררת ויתרה על חקירה נגדית של חוקר השומה מטעם המשיב. בתום הדיון קבענו את התיק לסיכומים בכתב ומשהוגשו, התיק בשל להכרעה.
10. נציין כי הצדדים הסכימו ביניכם בישיבת הוועדה שהתקיימה ביום 11.3.15 כי הדיון בערר יחול גם לגבי שנת 2015 ללא צורך בהגשת השגה וערר נפרדים.

### דיון והכרעה

11. 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.
12. בעניין ע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה, פ"ד מו(4) 778, 785 (1992) התייחס בית המשפט העליון לתכלית הארנונה כדלקמן:  
"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 המתזיק 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. הסעיפים הרלוונטיים לענייננו מתוך צו הארנונה הם:

- א. סעיף 3.2 לצו: "הארנונה הכללית לבניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר..."
- ב. סעיף 3.3.1 לצו אשר דן בבתי מלאכה ומפעלי תעשייה.

15. בהתייחס לסיווג תעשייה, מקובל לערוך שימוש במבחנים שנקבעו לזיהויה של פעילות ייצורית, כפי שהופיעו נקבעו בפסיקה בעניין ע"א 1960/90 פקיד שומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ פ"ד מח(1) 200 (להלן – "עניין רעיונות"); ו-עמ"נ (מתוזי ת"א) גאו-דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם ב"נבו" 15.11.2007) (להלן: "עניין גאו-דע"), כדלקמן:

- א. מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד.
- ב. טיבו של תהליך הייצור, טיבן של המכונות במפעל, היקף הפעילות הכלכלית.
- ג. המבחן הכלכלי-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.

16. בהתייחס לסיווג מלאכה, דן בית המשפט העליון במבחנים שנקבעו בעניין רעיונות וקבע בפסק דינו 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") כי הם אינם רלוונטיים לצרכי הגדרת בית מלאכה.

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.

17. 'בית מלאכה' הוגדר במילון אבן שושן כ – "סדנה, מקום לייצור כלים ומכשירים שונים או לתיקונם: נגריה, מסגריה, מפתח וכו' - בתי מלאכה הם".

18. בעניין עמ"נ 27753-05-11 מאיר אשל נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, התייחס בית המשפט וציין כי פרשנות כלכלית רואה בבית מלאכה בית חרושת קטן, המייצר מוצרים בכמויות קטנות, חלקם הניכר בעבודת יד ובעזרת מכשירים פשוטים וגורמי ייצור מוגבלים יחסית וכי בבית המלאכה עובד האומן (craftsman) כגון החייט, הסנדלר, הנגר, הנפח או המסגר.

19. בעניין עע"ם 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים, נקבע כי השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין 'תעשייתי', במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ("צווארון לבן"). עם זאת הובהר שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעשיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים.

20. באופן פרטני לפעילות של עריכת וידאו וסרטים, פורסמו בעת האחרונה מספר החלטות, הן על ידי ועדת הערר בהרכביה השונים והן על ידי בית המשפט המחוזי בשבתו כבית המשפט לעניינים מינהליים. הפסיקה שניתנה אינה אחידה.

21. בעמ"נ (מחוזי ת"א) 30939-10-10 איי אל וויפוינט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (החלטה מיום 8.3.2012) (להלן – "עניין איי אל וויפוינט"), נדונה פעילות העוררת אשר עוסקת ביצירת סרטי הדמיה בטכנולוגיה של אנימציה ממוחשבת עבור פרויקטים בתחום הנדליין. בית המשפט קבע כי הוא אינו רואה כיצד ניתן לראות בשימוש שעושה המערערת בנכס כשימוש לתעשייה או לבית מלאכה. גם מבחינה תכליתית נקבע כי אין הצדקה לסיווג הנכס תחת סיווג בתי מלאכה ותעשייה ולא ניתן להקביל את התוצרת של סנדלר או תופר לסרט הדמייה שנוצר על ידי המערערת שמטרתו היא ליצור המחשה ויזואלית לקונים פוטנציאליים כיצד יראה הפרויקט לכשתסתיים בנייתו.

22. בעמ"נ 46693-10-13 זד פילמס בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (ביום 26.8.14) (להלן: "זד פילמס") נקבע כי יש לראות בעבודת הפוסט-פרודקשן "פעילות ייצורית" על פי כל אחד ממבחני הפסיקה, לסיווג הפעילות כתעשייה ודחה את הטענה לפיה מדובר בפעילות של בית מלאכה. נציין כי באותו עניין נקבע כי עיקר הפעילות בנכס הינה של פוסט פרודקשן:

"12. לטעמי, פעילות המערערת בנכס הינה פעילות ייצורית לכל דבר ועניין, באשר המערערת נוטלת חומר גלם, הוא צילומי הסרט/הסרטון , עורכת אותם באופן שהופך אותם למוצר אחר לגמרי מסרט הצילום

עצמו, תוך מתן ביטוי שונה למוצר המוגמר הערוך כעת סינמטוגרפית ובוודאי מעניק לצופה ממד פסיכולוגי שונה ואחר מסרט הצילום הגולמי בעצמו, ומהווה לכן ביטוי שונה למוצר המוגמר, כפי שפעולת עריכת סרטים מחייבת. מעבר לכך, פעולת הפוסט פרודקשיון מוסיפה לסרט הערוך קול, מוסיקה ואמצעים נוספים כמו אנימציה ואפקטים קוליים ואחרים ויחדיו יוצרים מוצר חדש לגמרי. אין כל מקום בעיני להקשר אותו ביקש המשיב לעשות לעבודת עורך דין הנותן שירותי משפט ללקוחותיו במשרדו ולכן עוסק בתן שירותים ובין עריכת סרט/סרטים המביא לקהל הצופים בכל פעם יצירה חדשה.

23. החלטה שונה ניתנה בעניין עמ"נ 14-09-63527 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה בעירית תל אביב (ניתן ביום 8.2.15) (להלן: "ברודקאסט"). בית המשפט המחוזי דן בשאלת סיווג של העסק, שעיקר עיסוקו הוא פוסט פרודקשן של יצירות קולנוע וטלוויזיה - עריכת סרט הוידאו, פס הקול, הוספת כתוביות וכיו"ב. בית המשפט המחוזי דחה את הערעור המינהלי. בין היתר נקבע בפסק דינו כי פעילות המערערת ועובדיה נוטה להיות "אמנות", וזאת להבדיל מ"ייצור" או "מלאכה". בכל הנוגע למבחנים שנקבעו בפסק דין "רעיונות", נקבע בפסק הדין כך:

"אשר למבחן "יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", הפעילות בנכסים שבמחלוקת היא קבלת חומר צילום דיגיטלי, ועיבודו לחומר צילום דיגיטלי אחר. דומה שאין מחלוקת על כך שכלי הקיבול הפיזיים בהם נשמר חומר הצילום האמור זהים, וזאת בין שמדובר בחומר הגולמי ובין שמדובר בחומר המעובד. קרי, אין מדובר ב"שינוי מוחשי" הנראה לעין בחפץ, אלא בשינוי התכנים הדיגיטליים השמורים בלבד. קביעה כי די בכך לענות על המבחן שבפסיקה, משמעה פריצת האפשרות לטעון כי כל עבודת מחשב באשר היא מהווה פעילות ייצורית, באופן המביא את הדברים לכדי אבסורד - כך לדוגמה, ניתן יהיה לטעון כי משרד עורכי דין אשר המנסח מחדש מסמכים הנשלחים אליו או משרד אדריכלים המתקן תכניות מבצעים "פעילות ייצורית". כל שינוי כאמור יש בו משום שינוי ב"מימד הפסיכולוגי" שבצריכת התוכן קודם לעיבודו, אך ודאי שלא לכך כיוון פסק דין "רעיונות".

אשר למבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", המערערת מבצעת עבודותיה על פי הזמנת לקוחות על פי הגדרותיהם וצרכיהם הספציפיים, וכפי שציינה ועדת הערר בצדק, אין מדובר ב"מוצרי מדף" המיועדים לציבור בלתי מוגדר. באופן השימוש של לקוחות המערערת באשר סופק להם מידה - בין הפצה רחבה של התוכן, ובין שימוש אישי בו - אין כדי לשנות את מהות פעילותה של המערערת עצמה.

אשר למבחן ה"כלכלי", עיבוד חומר הצילום בידי המערערת יוצר ערך מוסף ללקוחותיה, אשר עבורם יש ליכולת להשתמש בגרסה הערוכה ערך כלכלי גבוה מאשר לחומר הגלם. ספק רב האם למי שאינו אותו לקוח קיים הבדל, לא כל שכן הבדל מהותי, בשוויו של החומר הערוך. באין "ערך שוק" מעין זה, איני סבורה שניתן לראות בכך "פעילות ייצורית".

אשר ל"מבחן ההנגדה", כוועדת הערר, סבורה גם אני כי צירופם של המאפיינים השונים שפורטו לעיל, מטה את הכף לסיווג פעילות המערערת כ"שירות", להבדיל מ"ייצור".

לסכום נקבע כי המינוח "שירותים" הוא הקרוב ביותר לעניינה של המערערת, העונה על כל המאפיינים של "...מתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי...". אין מדובר בפעילות "במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור" או ב"ייצור המוני של מוצרים" כנדרש לסיווג "תעשייה", ואף אין מדובר ב"עבודת כפיים" כנדרש לסיווג "מלאכה".

על החלטת בית המשפט המחוזי בענין ברודקאסט הוגשה בקשת רשות ערעור בפני בית המשפט העליון, אשר טרם הוכרעה.

#### מן הכלל אל הפרט

24. מר קליין שמשמש כמנהל העוררת תאר בתצהירו את הפעילות שמתבצעת על ידי העוררת תחת שני מותגים: סינמטיפ – בתחום של עריכת סאונד, לרבות עיצוב ומיקס קול, הוספת אפקטים קוליים, קריינות וכיוצא"ב וסנכרון והטמעת כתוביות; וסינפוסט- עריכת וידאו, תיקוני צבע, קידוד למארזים דיגיטליים לבתי קולנוע וכיוצא"ב. בתצהירו טען כי הפעילות הנכס היא רק בתחום העיצוב בהליך הפוסט פרודקשן בלבד. בחקירתו הבהיר כי הפעילות אשר קשורה לתרגום מתבצעת מחוץ לנכס אצל קבלני משנה. כן הבהיר כי בתהליך הפוסט פרודקשן מעורבים הרבה מאוד אנשים: במאי, מפיק, עורכים, אנשי אפקטים, מפיקי פוסט מטעם הלקוח. גם הלקוח מעורב בתהליך ומגיע באופן די רציף לנכס. מבחינת המתחרים של העוררת אוזכרו על ידו אופוס, אדית וברודקאסט. הוא לא הכיר את אופי הפעילות של חברת זד פילמס.

25. כאמור לעיל, בענין ברודקאסט שצויין על ידי מנהל העוררת כי הם מתחרים שלהם, קבע בית המשפט המחוזי כי מדובר בפעילות שאין לסווגה כתעשייה. על החלטה זו תלויה ועומדת בקשת רשות ערעור בפני בית המשפט העליון שטרם הוכרעה. בענין אופוס ניתנה על ידי ועדת הערר החלטה בסוגיית סיווגה, במסגרתה דחינו את הערר לסיווג הנכס כתעשייה.

26. נציין כי לדוח הביקורת שצורף לתצהיר מטעם המשיב צורפו תמונות בהם ניתן לראות שולחנות עם מחשבים ומסכים, אולם מדובר בתמונות ישנות שכן לא איפשרו לנציג המשיב לצלם בנכס. העוררת מצידה לא הגישה לנו תמונות בדבר בנכס. בדוח צויין כי בנכס עמדת קבלה-מזכירה, חדרי עריכת וידאו וקולנוע, חדרי שרתים, חדרי עריכת סאונד וחדרי עריכת תיקוני צבע.

27. בבחינת כלל העובדות והטענות שהעלו הצדדים אנו סבורים כי דין הערר להידחות.

28. החלטתנו אינה מבוססת על עצם שינוי צו הארנונה בהתייחס לסעיף 3.2 לצו ואיננו סבורים כי עצם תיקונו הוא שמבסס את סיווג הנכס בסיווג העסקי. סיווג זה נקבע בהתאם למבחני השימוש ובין היתר בשים לב לפסיקה.

29. בבחינת הטענה בדבר מתן עדיפות לסיווג ספציפי על פני סיווג שיורי נציין כי אין בפנינו פעילות שניתן לסווג באופן מובהק בסיווג תעשייה כנטען ומשכך, לא די בטענה זו. נעיר כי מעיון בפסק הדין שניתן בעניין מישל מרסייה, ההחלטה ניתנה תוך התלבטות כבדה באשר להתאמת הסיווג לפעילות, שקשה לומר שמספרה היא בגדר בית מלאכה באופן ישיר ומובהק.

30. נבהיר כי לא ניתן להתעלם מהסיווג שנקבע לנכס בשנים קודמות כפי שטוענת העוררת. אנו סבורים כי בבחינת כלל העובדות לרבות הפסיקה שניתנה בסוגיה בעניין ברודקאסט (בכפוף לכך שהיא נתונה לערעור בפני בית המשפט העליון) טענה זו אינה מספקת למנוע מהמשיב לסווג את הנכס בסיווג העסקי.

31. המשיב התייחס בסיכומים מטעמו למבחני התעשייה ובכלל זה גודל הנכס, העברת עובדים ממגזר השירותים למגזר הייצורי, אולם מדובר בחלק מהמבחנים והאינדיקציות לקביעת סיווג של הנכס, וגם אם לא מתקיימים אין הדבר משליך באופן ישיר לעניין הסיווג של הנכס. מבחנים נוספים ששומה עלינו לשקול הם אופי הפעילות, היקף השימוש במוצר המוגמר, המבחן הכלכלי, מבחן ההנגדה ומרכז הכובד וכן מבחנים שאזכרו בפסיקה ביחס לגבולות הסיווגים האפשריים, מפעלי תעשייה מצד אחד לפעילות מסחרית עסקית מצד שני.

32. בענייננו, אנו סבורים כי מדובר בשירות אישי שניתן ללקוח שאינו מהווה פעילות תעשייתית כמשמעותה של מונח זה. העבודה מתבצעת על פי הזמנת לקוחות שונים ועל פי צרכים ספציפיים, במעורבות ישירה של הלקוחות כפי שתאר מנהל העוררת. לעניין זה לא הוכח על

ידי העוררת כי היא עומדת במבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר". כפי שנקבע בפסיקה, גם מיהות המשתמשים חשובה לצורך העניין.

33. אשר למבחן ה"כלכלי", גם אם מתבצעת פעולה בחומרי הצילום וברי כי עיבוד החומר המצולם בעל ערך כלכלי, והרי לקוחות משלמים בעבור עבודה זו אולם לא די בכך בכדי לקבוע כי הפעילות מהווה פעילות של מפעל תעשייתי או של בית מלאכה. לצורך העניין נציין כי גם פעילות שירותית ומשרדית מתוגמלת בתמורה ולא די בכך בנסיבות העניין לסווגה באופן שונה.

34. אשר ל"מבחן ההנגדה", אנו סבורים כי צירופם של המאפיינים השונים שפורטו לעיל, מטה את הכף לסיווג פעילות המערערת כ"שירות", להבדיל מ"ייצור".

35. נוסף כי כפי שנקבע בפסיקה נכס המשמש ל"תעשייה", מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור, במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. הייצור הינו המוני ולא על פי הזמנה, והפעילות מבצעת על ידי בעלי מקצוע שניתן להגדיר את עמל כפיהם או את עמל המכונות שפועלות במקום כתעשייה. הפעילות המתבצעת בנכס שבחזקת העוררת באופייה, לא כל שכן לאור פעילות בתחום התרגום שהעוררת עוסקת בו, אומנם לא מתוך העסק לפי טענת העוררת, אולם מדובר בשירות שניתן בניהולה, נוטה לסיווג ולשיוך לסוגי הנכסים המוגדרים בתחום השירותים העסקיים ולא בתחום התעשייה.

36. נוסף בהתייחס למבחנים לסיווג מלאכה, כי בנכס לא מתבצעת עבודת כפיים ואיננו סבורים כי יש לראות בעובדים בנכס כאומנים. מדובר בעבודה אשר מתבצעת בדומה לעבודה משרדית אחרת על ידי בעלי מקצועות שונים שלא הזכרו כבתי מלאכה.

37. במסגרת עבודה של בעלי מקצוע רבים ניתן לטעון כי מדובר בעבודה ייצורית, אולם מסמך שנערך על ידי עורך דין להגשה אינו נערך בבית מלאכה או בבית חרושת כי אם במשרד בפעילות אשר מהווה פעילות עסקית שירותית.

38. המונח שירותים הוא המתאים והקרוב ביותר לפעילות העוררת על פי מאפייני מתן שירות אישי ללקוח על פי צרכיו ותנאי ההתקשרות עימו.

39. אשר על כן, אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 20.1.2016.

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.

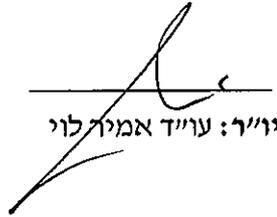
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח



חברה: עו"ד שירלי קדם



יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: אמדאוס גלובל טרבל ישראל בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. עניינו של הערר שבפנינו הוא בחיוב שהוטל על העוררת בגין נכס אשר נמצא ברח' אידלסון 4 בתל אביב. מדובר במקומות חניה בהם חוייבה העוררת. המשיב דחה השגה שהוגשה על ידי העוררת בטענת 'איני מחזיק', כאמור בהחלטתו מיום 7.3.13. במסגרת ההחלטה נדונו עניינם של 22 מקומות חניה בגינם חוייבה העוררת בתשלום ארנונה.

#### טענות העוררת

2. במסגרת הערר טענה העוררת כי היא מחזיקה ב-15 חניות מתאריך 1.4.07 אותן היא שוכרת מתברת גרניברוק ומתברת סבודיל. לטענתה, בשנת 2012 בוצעה ביקורת על ידי האגף לחיובי ארנונה והתבררה חוייבה בטעות בגין 19 חניות באופן רטרואקטיבי מיום 1.4.07. בשנת 2013 התבררה החברה על ביצוע עדכון והיא חוייבה בגין 22 חניות מיום 1.4.07. בתאריך 16.6.13 שוב קיבלה החברה עדכון וחוייבה כעת בגין 13 חניות, אך זאת רק מיום 28.4.13.
3. העוררת טענה כי היא מחזיקה ב-15 חניות ויש לבצע שינוי בחיוביה מיום 1.4.07, המועד בו נרשמה כמחזיק.

#### טענות המשיב

4. במסגרת כתב התשובה טען המשיב כי בערר מועלות טענות ביחס לשומות חלוטות בגין תקופות עבר וטענות אלה דינן להידחות על הסף.
5. המשיב טען כי בבסיס הטלת החיוב עומדת החלטת ועדת הערר בתיק 2008-03-061 שעניינה בחיובי ארנונה של חברת רבץ השקעות בע"מ המחזיקה בחלק מהחניות. בהחלטה נקבע כי המשיב יעמוד על טיב המחזיקים בחניות ויחייב את המחזיקים בהן. עוד נקבע כי בחניון המשותף, בו מחזיקה העוררת ומחזיקים נוספים, יחולק החיוב ויפוצל בין המחזיקים השונים

בחניות על פי השימוש בפועל. בהתאם להחלטה זו ובדיקה שנערכה על ידי המשיב, בוצע החיוב שתוקן מיום 1.4.07.

6. המשיב טען כי העובדה שהעוררת הציגה הסכמי שכירות לפיהם מחזיקה ב-15 חניות, אינה שוללת קיומם של הסכמים לשכירת מקומות חניה נוספים.

7. המשיב טען כי כאמור בתשובות העירייה, העוררת שכרה מקומות חניה נוספים ממשכירים אחרים או שנמצאו בביקורות מקומות חניה שעליהם שלטים עם שמה ורק בביקורת מאוחרת נתגלה כי נערכו שינויים לאחר פניית העוררת מיום 28.4.13 ואז הופחתו מספר החניות ל-13. זאת, על אף שהעוררת טוענת כי יש לחייבה בגין 15 חניות.

8. לאור טענותיו, המשיב עתר לדחיית הערר גם לגופו.

#### מסגרת הדיון בערר

9. לאחר שקיימנו דיון מקדמי בערר בתאריך 27.1.14 ניסו הצדדים במשך זמן רב להגיע להבנות באופן שייתר את הצורך לדון בערר אולם בסופו של יום התקבלה הודעה לפיה ההידברות לא צלחה. בנסיבות אלה קבענו את התיק לדיון הוכחות וניתנו הוראות להגשת תצהירים.

10. בדיון שהתקיים ביום 13.5.15 הרינו על זימונם של נציגי חברת חניון אידלסון בע"מ ושל נציגי של חברת טרוקום בע"מ, בשים לב לטענות שהועלו בדבר הצורך לחייב את מי מהם.

11. ביום 20.7.15 קיימנו דיון נוסף אליו התייצבו גם נציגי חברות חניון אידלסון וחברת שמעון רקח בע"מ שרכשה את החניות מחברת טרוקום בע"מ. לאחר ששמענו את עמדות הצדדים האמורים והצדדים הודיעו כי אין להם חקירות נגדיות למצהירים, קבענו את התיק להגשת סיכומים בכתב.

#### דיון והכרעה

12. בארנונה, אשר נועדה לממן את פעילות הרשות המקומית, נושאים תושבי הרשות על פי מאפיינים שונים (סווג הנכס, מיקומו, גודלו וכיו"ב). ר' רע"א 10643/02 חבס ח.צ. פיתוח 1993 בע"מ ג' עיריית הרצליה [פורסם בנבו] (2006):

"הארנונה היא מס מוניציפלי שמוטל על האזרח במסגרת התשלומים השונים בהם הוא מחויב לרשויות השלטון המקומי,

ואשר בעזרתם, בין היתר, מממנת הרשות המקומית את פעולותיה. ההצדקה להטלת הארנונה נובעת מההנאה ומהתועלת שמפיקים הנישומים מהשירותים העירוניים אותם הם מקבלים, כגון: פינוי אשפה, ניקיון, תאורה וכו'. עם זאת, התמורה הניתנת בעד הארנונה היא עקיפה ולא ישירה. כלומר, הנישומים אינם מחויבים בהכרח במחיר השירותים שהם מקבלים, הם אינם משלמים עבור השירותים עובר לקבלתם, ואף לא ניתן למנוע מנישומים שלא שילמו את הארנונה המוטלת עליהם ליהנות מהשירותים המוענקים תמורת המס".

13. החובה לשאת בתשלום הארנונה חל, ככלל, על המחזיק בנכס (סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992.

14. סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות") קובעים חריגים לכלל האמור בקבעם חזקה קונסטרוקטיבית, ואת 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".

15. המטרה העומדת בבסיס סעיף 325 לפקודת העיריות, היא להקל על העירייה בגביית המס, כך שלא יהיה עליה לבדוק בכל רגע נתון את זהותם של המחזיקים בנכסים שבתחומה. מחזיק שלא דיווח כאמור, יחויב, ככלל בתשלומי הארנונה ככל שהמחזיק החדש לא יהיה מוכן לשאת בהם. החריג השני קבוע בסעיף 326 לפקודת העיריות, ולפיו מי שנעשה בעלים או

מחזיק בנכס ישא בתשלומי הארנונה בגין אותו נכס. אולם, אם הייתה מכירה, העברה, או השכרה לתקופה של שנה, חייבים המוכר, המעביר, המשכיר או מי מטעמם למסור לעירייה הודעה על העסקה ולדווח בה על שם הקונה הנעבר או השוכר. גם כאן, תכלית ההודעה היא להקל על העירייה בגביית ארנונה ולמנוע מהצורך לבדוק מיהם המחזיקים בפועל.

16. 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..."

17. על התכלית נאמר בספר רוטטוביץ בעמ' 276:

"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".

18. ובהמשך בעמ' 277:

"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".

19. בעניין ע"א 739/89 אהרון י' מיכקשוילי 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".

20. בבחינת העובדות שהובאו בפנינו ולאחר שבחנו את טענות הצדדים לאור הוראות הדין והעקרונות שנקבעו בפסיקה בסוגיה, החלטנו לדחות את הערר.

21. העוררת טענה בתצהיר מנהלה כי היא מתזיקה ב-15 חניות מיום 1.4.07 אותם היא שוכרת מחברת סבודיל וגרינברוק. לטענתה היא חוייבה בגין 20 חניות נוספות בהן היא עושה שימוש, וארנונה בגין חניות אלה שולמה ומשולמת על ידי המפעיל חניון אידלסון. לטענתה, בשנת 2012 נפלה טעות והיא חוייבה בגין 19 חניות מיום 1.4.07, בשנת 2013 בוצע עדכון של מספר החניות ל-22 חניות ובתאריך 16.6.13 בוצע שוב עדכון ל-13 חניות בלבד.

22. לעומת טענות אלה שמופיעות בתצהיר העוררת למדנו את העובדות הבאות מתצהיר העירייה והמסמכים שהוגשו:

א. בעקבות החלטת ועדת הערר מיום 26.1.12 שניתנה בעניין ערר מספר 03-61-2008 **רבץ השקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**, בה נקבע כי רבץ אינה מחזיקה בכל החניות ועל המשיב לאתר את המחזיקים ולחייבם בהתאם, ביצע המשיב ביקורת לאיתור המחזיקים.

ב. בתצהיר מטעם המשיב צוינו הממצאים הבאים מתוך דוח הביקורת שנערך מטעם המשיב במקום מיום 5.3.12, ביחס לחניות שבחזקת העוררת כדלקמן:

- חניה 1 בקומת קרקע (סומנה מס' 11 בתשריט שצורף לדוח הביקורת).
- 4 חניות בקומה 1 (חניות 1, 26-28 בתשריט) – בדוח צוין כי יש שילוט "חניה שמורה אמדאוס" בגין כל אחת מהחניות האמורות.
- 11 חניות בקומה 2 (חניות 1-9, 13, 15 בתשריט).
- 5 חניות בקומה 3 (חניות 15-16, 28-30 בתשריט).

ג. כאמור, האמור צויין בתצהיר מטעם העירייה אולם מעיון בדוח הביקורת למדנו תמונה קצת שונה:

- קומת קרקע - חניה אחת (סומנה מס' 11 בתשריט שצורף לדוח הביקורת – צוין כי יש שילוט רבץ השקעות אמדאוס 1).
- קומה 1 – 6 חניות: חניה מס' 1 – יש שילוח חניה שמורה לאמדאוס 3; חניה מס' 8 יש שילוט חניה שמורה אמדאוס 4 מיכל אסייג; חניה מס' 9 יש שילוט חניה שמורה אמדאוס 5 אורי ארצי; חניה מס' 26 יש שילוח חניה שמורה אמדאוס 6, חניה מס' 27 יש שילוט חניה שמורה אמדאוס 7; חניה מס' 28 יש שילוח חניה שמורה אמדאוס 8.
- קומה 2 - 11 חניות: חניות 1-9 יש שילוט חניה שמורה אמדאוס 9 עד 16 בהתאמה; חניה מס' 13 יש שילוט רבץ השקעות אמדאוס חניה שמורה; חניה מס' 15 יש שילוט רבץ השקעות אמדאוס חניה שמורה.
- קומה 3 – 5 חניות: חניות 15, 16, 28, 29, ו-30 – יש שילוט חניה שמורה אמדאוס 21, 22, 18, 19, ו-20 בהתאמה.

23. כאמור בתצהיר העירייה ובדו"ח הביקורת מטעם המשיב, שנערך לאחר ביקור במקום, לא נסתר והעוררת בחרה שלא לחקור את המצהיר על האמור בהם.

24. בתצהיר העירייה צויין כי בהתאם לממצאים כאמור, העוררת חוייבה בגין 19 חניות ולאחר מכן עודכנו החניות ל-22 (למרות שעל פי הממצאים כאמור היא החזיקה ב-23 חניות) כמפורט במכתבי העירייה מיום 17.1.13 ומיום 7.3.13.

25. המשיב הסתמך גם על חוזי השכירות שהועברו לעירייה ועל מכתב שנשלח לעירייה על ידי חברת גרינברוק לימיטד בדבר השכרת חלק מהחניות לעוררת.

26. ביקורת נוספת נערכה בנכס מטעם המשיב ביום 21.5.13 אז התברר כי ב-9 מהחניות שהחזיקה העוררת בקומה 2, יש שילוט לפיו החניה שמורה ל- TRUECOM TRADING LIMITED. לאור זאת חוייבה העוררת בגין 13 חניות בלבד.

27. לעניין שינוי חלק מהחניות שהועברו לטרקום, הודיע לנו במהלך הדיון שערכנו ביום 20.7.15 מר שמחה לאמי כי חברת שמעון רקח בע"מ רכשה מטרקום את החניות בתאריך 31.12.12 ומקובל עליהם לשלם את הארנונה בגין חניות אלה מיום 1.1.13.

28. הינה כי כן, לא הוכח כי נפל פגם בחיוב העוררת בגין החניות בתקופה נשוא הערר. החיוב בגין 9 החניות בקומה 2 הועבר ע"ש תברה אחרת מיום 1.1.13 והודעה על כך ניתנה כך שנושא זה התייתר. החיוב הוטל בהתאם לממצאים שנאספו והוצגו בפנינו. ממצאים אלה מבססים את החיוב של העוררת בגין החניות ולא כנטען על ידה. ממצאים אלה לא נסתרו אף לא בחקירה נגדית, והם נתמכים גם בתמונות שצולמו במקום ובדו"ח ביקורת שנערך. מנגד הוצג תצהיר ללא ראיה כלשהי המבססת את הנטען, ולא די בכך כדי לעמוד בנטל המוטל על העוררת להוכיח טענותיה.

29. נוסף כי ככל שלעוררת מחלוקות כספיות ביחס לתשלומים בינה לבין המפעיל או המשכירים (וזאת בשים לב לטיעונים שהועלו בדיון בפנינו על ידי מר ציון שלמה מפעיל חניון אידלסון), שומה עליהם לפטור מחלוקת אלה ביניהם כאשר העירייה אינה צד לעניין. לעניין זה נפנה לפסיקה לפיה עת קיים סכסוך בין מחזיקים, הנתיב המנהלי 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). בעניין טרכטינגוט קבע בית המשפט העליון כך :

"אין להפוך את העירייה לצד לסכסוך בין משכירים ושוכרים. אלה הצדדיים האמיתיים ל"סכסוך", וצד הרוצה בכך יכול לנקוט בהליכים משפטיים ולהביא ראיות. זאת ועוד: המשכיר יכול היה, כמקובל בחוזה שכירות, להבטיח מראש בערבויות מתאימות את ביצוע חיובי השוכר לרבות תשלום הארנונה. אין להטיל על העירייה תפקיד של "שופט" בין הצדדים, ומותר היה לעירייה להסתמך על ההודעה בכתב שקיבלה".

30. העובדות שבפני העירייה ביחס לחזקת העוררת בגין התניות נשוא הערר מבססות את החיוב ובנסיבות העניין ולאור העובדה שהעוררת לא סתרה עובדות אלה במאומה, אין כל מקום להתערבותנו בהחלטת המשיב בהשגה.

31. לאור האמור הערר נדחה.

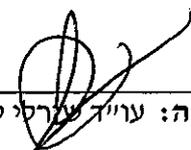
32. בנסיבות העניין החלטנו לא לעשות צו להוצאות.

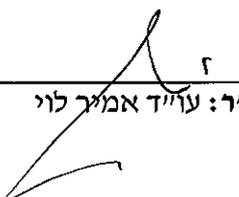
33. ניתן בהעדר הצדדים ביום 20.1.2016.

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

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

  
חבר: ד"ר צנו רייק רוי"ח

  
חברה: עו"ד ערסל קדם

  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי